

Artikel IV.5 **Publiekrechtelijke bevoegdheden**

26. Deze IPOK laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door Gemeente volledig onverlet. Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door Initiatiefnemer is of wordt verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

27. Er zal geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming van Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat Gemeente handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de voortgang of realisatie van het Initiatief.

Artikel IV.6 **Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend**

28. Is of wordt deze IPOK gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze IPOK, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

Bijlagen

29. De volgende bijlagen zijn aan deze IPOK gehecht:

Bijlage 1 – Concept IDOC Van Galenstraat/Huizingalaan, Van Ginnekenlaan d.d. 11-07-2019;

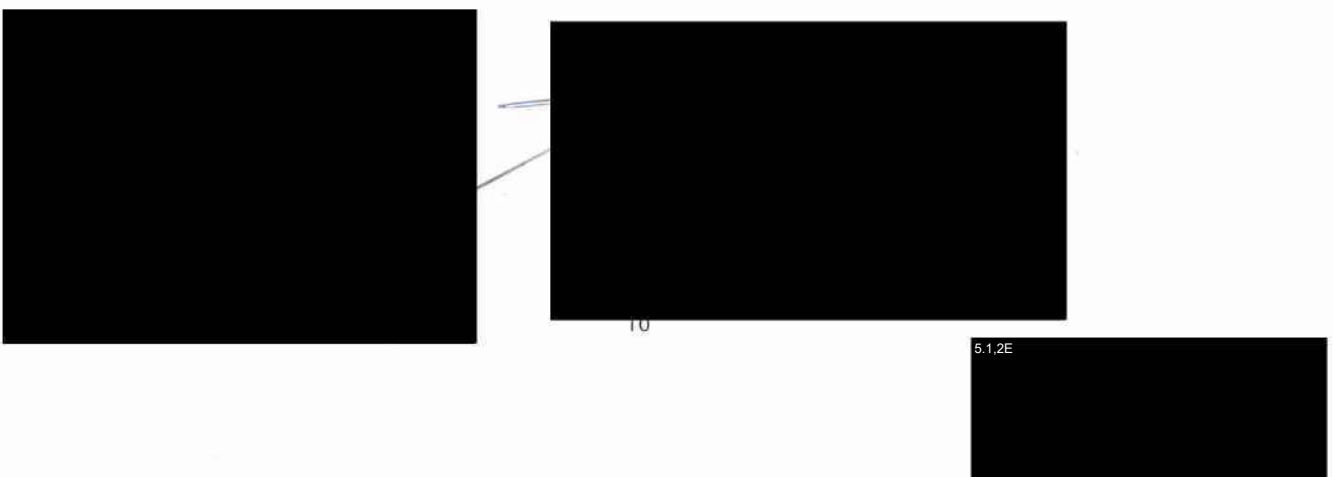
Bijlage 2 – Overzichtstekening A 38.592 laatstelijk gewijzigd d.d. 02-08-2017.

30. De bijlagen maken integraal deel uit van deze IPOK.

31. Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze IPOK en de inhoud van de bijlagen, prevaleert de inhoud van deze IPOK, tenzij in de bijlage met instemming van beide Partijen uitdrukkelijk anders is bepaald.

De ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Utrecht op



Besluit in mandaat genomen d.d. 01-01-2019 nr. 6292498 handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 29 januari 2019, (Mandaatregister Gemeente Utrecht 2019), zoals opgenomen in het Gemeentebblad van Utrecht 2019, nummer 37146 en zoals gepubliceerd op 15 februari 2019 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 1 februari 2019, zoals opgenomen in het Gemeentebblad van Utrecht 2019, nummer 37184 en zoals gepubliceerd op 15 februari 2019, alsmede het besluit van de Directeur (IRM) Stedelijke Ontwikkeling en Economie en de Directeur (IRM) Ruimtelijke Kwaliteit en Mobiliteit d.d. 1 februari 2019, zoals opgenomen in het Gemeentebblad van Utrecht 2019, nummer 37175 en zoals gepubliceerd op 15 februari 2019 (Ondermandaat en volmacht Ruimte)

Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Van Galenstraat/Huizingalaan, Van Ginnekenlaan

Initiatiefnemer(s): De Elf Provinciën

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	1
a. Omschrijving van het initiatief	1
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase.....	10
Deel II. Proces	11
e. Te doorlopen proces.....	11
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	11
g. Planning	12
Deel III. Financiële afspraken	12
h. Voorschot Plankosten	12
i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen.....	12

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

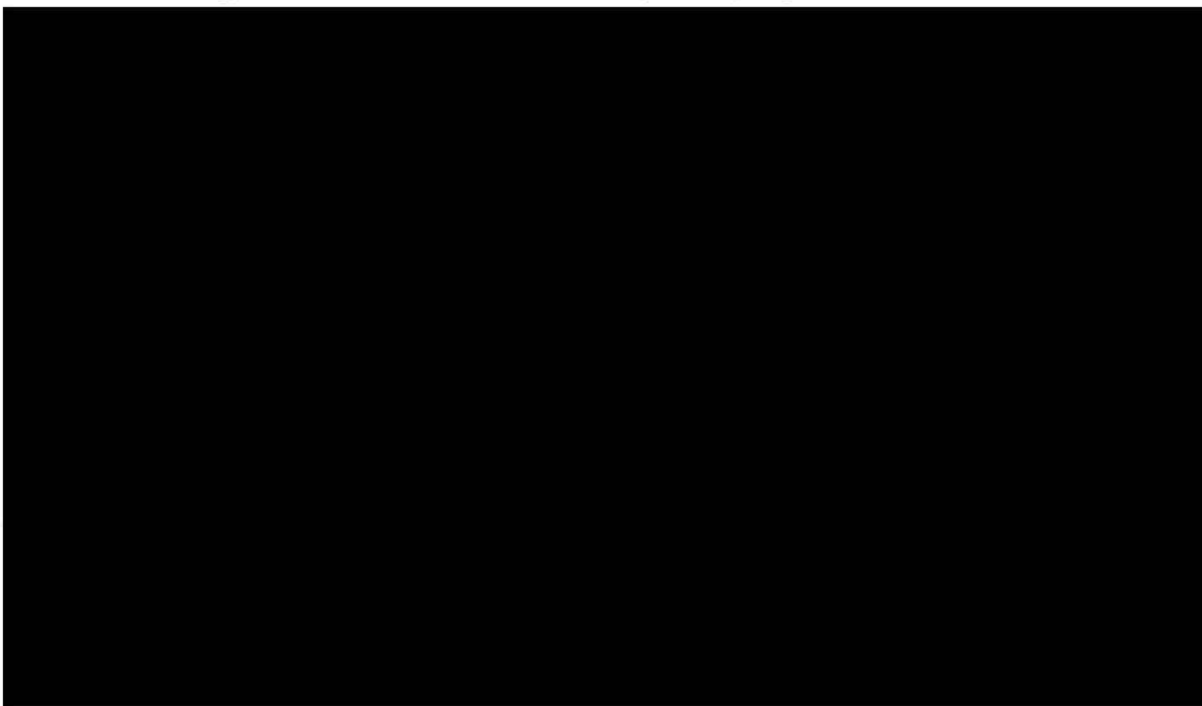
Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het realiseren van 104 (huur) appartementen, een supermarkt en (twee tot vijf) dagwinkels met bijbehorende parkeervoorzieningen en de herinrichting van openbare ruimte. De eigenaar en ontwikkelaar is Kerckebosch Beleggingsmaatschappij BV.

De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. Er zal op korte termijn groot onderhoud verricht moeten worden aan de kozijnen, balkonvloeren, daken en schoorstenen, afvoerleidingen en de centrale verwarming. Naar aanleiding van deze investeringsbeslissing zijn twee scenario's bekeken; een grondige renovatie en

sloop/nieuwbouw. Aangezien een renovatieplan een te grote investering is gebleken en niet rendabel en duurzaam is gebleken, is er gekozen voor sloop/nieuwbouw.

In de huidige gebouwen zitten in totaal 40 woningen. Er zijn 9 woningen in het blok Huizingalaan/ Van Galenstraat, variërend van 66 m² tot 81 m² bvo, en 31 woningen in het woonblok Van Ginnekenlaan, variërend van 40 m² tot 75 m² bvo. De huidige huren liggen voornamelijk op het sociale huurniveau.

Aan de Jan van Galenstraat zijn 8 winkels, met in totaal 818 m² brutovloeroppervlak plus een even zo grote kelderruimte die voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd.



Als richtinggevend woonprogramma wordt gedacht aan 104 appartementen, waarvan bestaande aantal in de sociale huur, circa 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment.

Het plan voorziet ook in een supermarkt van 1810 m² BVO, (twee tot vijf) dagwinkels van samen 390 tot 740 m² BVO en een parkeergarage onder de gebouwen en het binnenterrein met 95 of 120 parkeerplaatsen.

Voor de supermarkt is een partij in beeld. Aan de Oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien in dit gebied.

In het plan zit een onderzoeksvariant. Bij deze onderzoeksvariant is aan de zijde Huizingalaan de plint naar voren getrokken om extra BVO te maken. Dit is meegenomen als onderzoeksvariant om de 5 ondernemers die terug willen keren de mogelijkheid te bieden en de uitstraling aan die zijde te kunnen "vergroenen".



b. Omschrijving van het plangebied

(richtlijn maximaal 250 woorden)

Het plan is gelegen in de Huizingabuurt in de wijk Noordoost.

In het plangebied liggen twee gebouwen. Het eerste gebouw heeft op de begane grond 8 winkels (Jan van Galenstraat 79 t/m 99), met aan de achterzijde een aantal nevenadressen (Van Ginnekenlaan 2 t/m 16). Aan de zijkant van dit gebouw zit aan de Huizingalaan de opgang naar 9 bovenwoningen (Huizingalaan 2-18) en een bedrijfsunit (Huizingalaan 20). Het andere gebouw bestaat uit 31 woningen, verdeeld over vier bouwlagen (Van Ginnekenlaan 18 t/m 78).

De openbare ruimte tussen deze twee gebouwen wordt ook meegenomen in de planontwikkeling. Deze is op dit moment ingericht als openbare parkeerplaats met groen en een omheinde speeltuin.



Plangebied



Kadastrale plattegrond

Wit = particulier eigendom

Geel = eigendom gemeente Utrecht

Blauw = uitgegeven in zelfbeheer

UTT00L592 en UTT00L2483: Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V. (De Elf Provinciën)

UTT00L2484: gemeente Utrecht (openbare ruimte)

Geldende planologisch-juridische regeling:

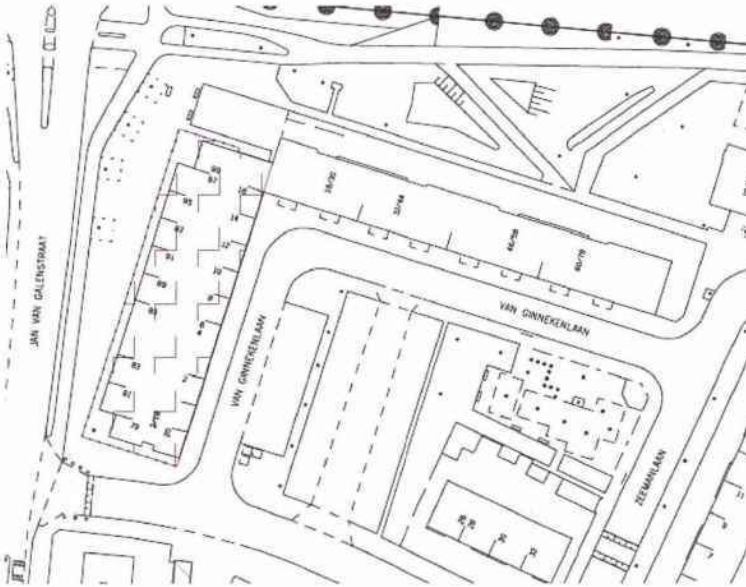
Ter plaatse van de herontwikkeling is de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' van toepassing. Deze beheersverordening regelt dat de bestaande gebouwen (en overige bouwwerken) gebruikt mogen worden overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarbij geldt dat de bestaande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

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 detailhandelondersteunende voorzieningen in categorie C en D van de bij de beheersverordening behorende Lijst van Horeca-

activiteiten.

Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, omdat de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen. Ook zijn er wijzigingen in de openbare ruimte.



Uitsnede beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

Stedenbouw

Utrecht is een gewilde plek om te wonen, te werken, te leren en te bezoeken. De aantrekkingskracht zorgt voor een flinke groei van het aantal inwoners. Tot 2040 groeit de stad met circa 80.000 inwoners naar 430.000 Utrechters. Het motto daarbij is; Utrecht, dé stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. De ontwikkelingen in de stad gebruiken we om de stad nog gezonder te maken. Een stad van gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie.

De ontwikkeling van deze locatie is een uitgelezen kans om een bijdrage te leveren aan bovenstaande ambitie. Deze locatie kan transformeren van een grotendeels naar binnen gericht gebouw tot een alzijdig, levendig en groen gebouw met functies voor de buurt. Het omliggende anonieme en stenige gebied dat wordt gedomineerd door auto's kan transformeren naar een aantrekkelijke en groene openbare ruimte waar niet alleen de nieuwe bewoners maar ook de bewoners van de omliggende buurt (met weinig groen) plezier van kunnen hebben. Een prettige inrichting van de woonomgeving draagt bij aan de gezondheid van bewoners in de stad.

Het planconcept volgt de bestaande ruimtelijke structuur en borduurt daarop voort. Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien een verbetering ten opzicht van de huidige situatie. Aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van dit gebied zijn de invulling van- en de aansluiting van het gebouw op de groene speelplek, het behoud van de kleinere winkels in de toekomst (hoe zorgen we ervoor dat deze niet worden 'opgeslokt' door de supermarkt en er gesloten anonieme plinten ontstaan) de logistiek

van het laden en lossen, de kwaliteit van de openbare ruimte versus het ruimtebeslag en de inpassing van fietsopstelplekken, winkelwagens etc.

Duurzame verstedelijking

Geluid

Utrecht heeft de ambitie een goed en gezond woon- en leefklimaat te realiseren. (Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei)

Een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt vooral bereikt door een voldoende laag geluidsniveau buiten. Uit onderzoeken is gebleken dat de ervaren geluidshinder (en daarmee gezondheid) meer samenhangt met het geluidsniveau buiten voor de gevel dan in de woning. Dit moet dan ook een belangrijk aandachtspunt vormen bij de herontwikkeling van de Van Galenstraat/Huizingalaan.

Om de gemiddelde geluidshinder in de stad terug te dringen moet ook worden ingezet op meer ambitie bij nieuwe situaties.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit worden plannen getoetst aan de Wet milieubeheer. Het voorgenomen plan is toegestaan indien er geen sprake is van overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Het ijkpunt betreft de Kardinaal De Jongweg. De monitor luchtkwaliteit kan hiervoor worden gebruikt. Nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is nodig.

Bodemkwaliteit

Er dient bodemonderzoek plaats te vinden na sloop van de bestaande bebouwing.

Duurzaamheid en energie

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Utrecht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. Nieuwe woningen dienen dan ook met een epc 0 te worden gerealiseerd. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. De vertaling van deze verplichting naar de Utrechtse duurzaamheidsambities betekent :

Utrecht	BENG1	BENG2	BENG3
richtlijnen	Finale energie (energie behoefte)	Primair fossiel (energie gebruik)	Percentage duurzaam opgewekt:
Woningbouw	25 kWh/m ² per jaar per jaar thermisch	0 kWh/m ² per jaar	Minimaal 50%

Waarbij de nadruk ligt op de BENG 2 eis, de ontwikkelaar kan dan zelf de meest kostenefficiënte methode vinden om tot een energiezuinig gebouw te komen (BENG 2 eis).

Ook ontwikkelaars van particuliere woningen dienen een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De overall duurzaamheidsprestatie zal worden uitgedrukt in een GPR-score waarvan de ambitie op 8 wordt gesteld. De afspraken, vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst, met de initiatiefnemer moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Energie

Utrecht streeft naar klimaatneutraal in 2030. Aardgas is een fossiele brandstof die niet past binnen Utrechtse CO₂ -neutrale ambitie. Het doel is Utrechtsgasvrij in 2050. Daarom wordt gevraagd te ontwerpen zonder aansluiting op fossiel gas

Circulair bouwen

De gemeente wil de circulaire economie daadwerkelijk implementeren: Utrecht Cirkelstad. Zij streeft daarvoor naar minimalisering van de milieubelasting door grondstoffen en materiaalgebruik. Zoals uit het coalitieakkoord blijkt verwacht zij van bouwende partijen in Utrecht dat die in dat streven bijdragen.

Betonconvenant

Convenant 'Beton in een circulaire economie' 16 januari 2017*

De gemeente heeft op uitnodiging van bedrijven in de Betonketen het convenant Beton ondertekend. Dat behelst het anders produceren en vaker hergebruiken, zodat de CO₂-uitstoot ervan vermindert. Daarover maken de gemeente, aannemers, slopers en betonproducenten uit de regio Utrecht samen afspraken.

Bij sloopprojecten moet het materiaal beter worden gescheiden, waardoor het hergebruikt kan worden. "Het vrijkomende beton uit stoepen, wegen en gebouwen willen we hergebruiken in nieuw beton. Zo besparen we op cement en op de winning van zand en grind en dat vermindert de CO₂-uitstoot. De doelstelling is een CO₂-reductie te bereiken van 30% in 2020."

Materialen

Duurzaam hout gebruik, hetgeen FSC of in ieder geval PEFC Int. betekent (zie de goedgekeurde certificaten van TPAC). Het vermijden van uitlogende verontreinigende bouwmaterialen, in de praktijk het vermijden van koper, zink en lood dat in contact met regenwater uitspoelt naar bodem en richting riolering afgevoerd wordt.

Groen/ flora en fauna

Bij herontwikkelings- en sloopprojecten moet onderzocht worden of de woon en verblijf en rustplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten wordt bedreigd.

Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een combinatie van wonen en diverse functies in de plint waaronder een supermarkt. De effecten van deze functies (zoals laden en lossen, voorzieningen ten behoeven van de bedrijfsvoering als het komen en gaan van het bezoekend publiek) moeten worden onderzocht op de kwaliteit van het woon – en leefklimaat.

Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt op basis van de Nota Stallen en Parkeren in gebied B1. In dit gebied geldt betaald parkeren. Het plan moet voldoen aan de auto- en fietsparkeernormen voor dit gebied zoals deze staan vermeld in de Nota parkeernormen Fiets en Auto. Het parkeren moet in principe op eigen terrein worden opgelost.

Daarnaast is ook het addendum op de Nota Paarkeernormen Fiets en Auto van toepassing. Hierin staat onder andere dat voor alle sociale en middenhuurwoningen vanaf 55 m² BVO per woning een aftrek mogelijk is op de totale parkeernorm tot maximaal 25%.

De parkeereis mag gecompenseerd worden door deelauto's en extra fietsparkeren.

Voor fietsparkeren geldt het volgende: Een gezamenlijke berging voor woningen > 50 m² bvo in appartementsgebouwen is toegestaan wanneer voldaan wordt aan de in de bijlage 'woningen

bouwbesluit en gelijkwaardige oplossing' genoemde randvoorwaarden, waardoor sprake is van een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit).

Bij de bouw van fietsvoorzieningen wordt 5% ruimte gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen.

Wonen

De keerzijde van de aantrekkelijkheid van Utrecht en de druk op woningmarkt is dat de prijzen stijgen en woningen te duur dreigen te worden voor veel mensen. Er zijn in het middensegment veel te weinig betaalbare huur en koopwoningen om aan de marktvraag te voldoen. Ook in de sociale sector is er meer vraag dan aanbod. Daarom is in het coalitieakkoord 2018–2022: 'Utrecht ruimte voor iedereen' opgenomen dat het Utrechtse college zich met name inzet op het stimuleren van het vergroten van het aanbod in deze segmenten, met als ijkpunten een woningvoorraad met 35% sociale huurwoningen en 25% woningen in de middencategorie in 2040. Een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijscategorieën in de stad wordt hierbij als belangrijke ambitie genoemd, om zo te werken aan gemengde wijken.

Onderdeel van de aanpak van het college is het opnemen van een nadere definitie van sociale huur in de Woonvisie 2019, met bijbehorende voorwaarden voor het realiseren en exploiteren van woningen in deze categorie. Ook wordt het Actieplan middenhuur onverminderd voortgezet. Daarnaast wil het college afspraken maken over de extra beschikbaarheid van woningen in de sociale sector voor bijzondere groepen, zoals jongeren, alleenstaanden met een laag inkomen, statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Ten slotte zet het college in op toegankelijke woningen die levensloopbestendig zijn.

Er wordt als richtinggevend programma uitgegaan van het zelfde aantal woningen in de sociale huur (vergelijkbaar met het aantal nu), circa 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment. In de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' en de wijk Noordoost kennen we op dit moment de volgende woningvoorraad:

	% koop	% sociale huur van woningcorporaties	% huur overig	%onbekend
Wittevrouwen, Zeeheldenbrt	60%	12%	19%	9%
Noordoost	60%	13%	20%	8%
Utrecht	47%	29%	16%	8%

Bron: Kadaster en RWU, 2018.

De voorgenomen mis in het woonprogramma sluit aan bij de ambitie om een meer gemengde woningvoorraad te realiseren in de Utrechtse (sub)wijken. Het toevoegen van betaalbare woningen maakt het tevens mogelijk om bewoners te laten doorstromen (zie ook 'Levensloopbestendig' hieronder).

Levensloopbestendig

De wijkraad Noordoost geeft aan dat er in de wijk veel ouderen wonen (bijvoorbeeld in Tuindorp–Oost) die op termijn binnen de wijk willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen. Het uitgangspunt is daarom de woningen levensloopbestendig te maken. Dat wil zeggen (zowel in- als extern) geschikt voor bewoning in alle leeftijdsfasen, dus ook voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Voor levensloopgeschikte woningen gelden de volgende eisen bovenop het Bouwbesluit:

- een badkamer met een minimale afmeting van 1050 mm draaicirkel, dit betekent:
- 3 m² (= lengte x breedte) voor badkamer zonder toilet en wasmachine;

- 3,5 m2 met toilet;
- 5 m2 met wasmachine;
- 5,5 m2 met toilet en wasmachine.
- een slaapkamer: minimaal 12 m2 en 2900 mm breed;
- strook voor aanrecht van 1050 mm;
- elektrisch te openen toegangsdeuren

Economie

De Jan van Galenstraat is een kleinschalige voorzieningenstrip met een buurtfunctie (buurtsteunpunt). De winkelfunctie is hier nagenoeg verdwenen. Van de 9 units zijn er nog 4 winkels die een totaal oppervlakte hebben van slechts 468 m2 winkelvloeroppervlak (bvo). Dit zijn een bloemenzaak van 68 m2 bvo, een fietsenwinkel van ca. 240 m2 bvo, een lectuur/tabakszaak van 80 m2 bvo en een witgoedwinkel van ca. 80 m2 bvo. De andere 5 units zijn horeca (80 m²) of leegstand(beheer) (270 m²). Er was hier een kleinschalige supermarkt gevestigd van ca. 240 m2 bvo, maar deze is gesloten.

Het gebied rond de voorzieningenstrip wordt her ontwikkeld. Er komen woningen en er is de wens om hier een (discount) supermarkt te vestigen. Het Utrechts detailhandelsbeleid gaat uit van fijnmazigheid: dagelijkse voorzieningen zoveel mogelijk in de buurt van de inwoners. Consumenten stellen hoge eisen aan de kwantiteit en kwaliteit van winkelaanbod dat gericht is op de dagelijkse boodschappen. Door de toegenomen mobiliteit en veranderende consumenteneisen voor het doen van de dagelijkse boodschappen (compleet, voldoende keus, efficiënt) zijn winkels, winkelgebieden en de bijbehorende benodigde verzorgingsgebieden groter geworden. De kleinschalige supermarkt die hier gevestigd was voldeed niet meer aan de eisen van de consument en heeft daarom de deuren moeten sluiten.

Winkelcentrum De Gaard is een winkelgebied in Noordoost dat momenteel ingrijpend wordt verbouwd en uitgebreid. Het aanbod zal hier minstens verdubbelen. Met deze verbeterslag zal het aanbod toekomstgericht worden, waarmee het fijnmazige voorzieningenniveau gewaarborgd is. Deze schaa sprong betekent echter ook dat het benodigd verzorgingsgebied voor een duurzaam functioneren groter is geworden. Om overlap in verzorgingsgebieden te voorkomen, moet een supermarkt aan de Jan van Galenstraat in samenhang bekeken worden met de ontwikkelingen in winkelcentrum De Gaard. Voor een advies over de wenselijkheid, haalbaarheid, omvang en invulling van een supermarkt in deze ontwikkeling zal een aantal onderzoeksvragen nog beantwoord moeten worden.

Situatie huidige gebruikers of huurders

De huurders van de commerciële ruimten en de woningen zullen tijdig door de initiatiefnemer worden geïnformeerd over de voorgenomen sloop-nieuwbouw.

Van de 9 commerciële ruimten staan er momenteel 2 leeg en 1 onder leegstandsbeheer. De initiatiefnemer biedt de ondernemers die graag op deze locatie willen blijven de mogelijkheid terug te keren naar de nieuwbouw, hiermee is rekening gehouden in de onderzoeksvariant van het plan.

De initiatiefnemer biedt de huurders van de woningen een redelijk voorstel ten aanzien van vervangende woonruimte en terugkeer, rekening houdend met de belangen van de huurder en de geldende wet- en regelgeving, zoals een bijdrage in de verhuiskosten.

Voor de huurders met een gereguleerd huurcontract is de Huisvestingsverordening van toepassing, wat inhoudt dat zij urgentie krijgen voor vervangende huisvesting en (onder voorwaarden) met voorrang kunnen terugkeren.

We onderzoeken of we kunnen bijdragen aan een passende oplossing voor de herhuisvesting van huurders met een geliberaliseerd contract, waarbij mogelijk afspraken kunnen worden gemaakt over

voorrang bij andere nieuwbouwprojecten. Ook het maken van afspraken met de verhuurder over voorrang voor huurders met een geliberaliseerd contract die willen terugkeren.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Ruimtelijk-functioneel

- Hoe kan de bebouwing ertoe bijdragen dat er aan de zijde van de Jan van Galenstraat een representatieve wijkentree wordt gemaakt?
- Hoe kan ervoor gezorgd worden dat de bebouwing een alzijdig karakter of oriëntatie krijgt (met name de plint)?
- Het is belangrijk dat de publieke- en ontmoetingsfuncties behouden of versterkt worden: welke functies in de plint hebben een maatschappelijke meerwaarde en kunnen de publieke- en ontmoetingsfunctie van het gebied versterken?
- Hoe kan deze locatie een invulling krijgen die qua maat en schaal aansluit op de omgeving, past in de ruimtelijke structuur?
- Hoe kan de kwaliteit en de bruikbaarheid van het openbaar gebied aan zowel de zuidzijde als de noordzijde van de bebouwing worden versterkt en hoe kan dit gebied groener worden?

Mobiliteit

- Op welke wijze kan een hoogwaardige parkeeroplossing bijdragen aan een versterking van het woon- en leefklimaat?
- Op welke wijze wordt het parkeren voor bewoners en bezoekers opgelost?
- Wat zijn de effecten van het extra programma en een supermarkt (type discounter) op de verkeersgeneratie en wat betekent dat voor de bereikbaarheid van het gebied?

Duurzame verstedelijking

- Hoe wordt rekening gehouden met de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de kardinaal de Jongweg?
- (Kwalitatief) luchtkwaliteitsonderzoek
- Quickscan flora en fauna en eventueel nader onderzoek (voorafgaand aan de sloop van het gebouw; de natuurkalender is daarin leidend)
- Bodemonderzoek (na sloop van de gebouwen)
- Een uitgewerkt energieconcept:
Het voorgedachte plan dient een bijdrage te leveren aan de klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. De ontwikkelaar wordt gevraagd dit in beeld te brengen (denk aan BENG, GPR, hergebruik sloopmateriaal, circulair bouwen, klimaatadaptatie, beoogde warmtelevering).
- Hoe kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd door een combinatie van functies (industrielawaai)
- Op welke wijze kan de ontwikkeling bijdragen aan de gezonde verstedelijking?
- Welke mogelijkheden zijn er voor het behoud en eventueel verplanten van bestaande bomen?

Wonen

- Hoe kan rekening gehouden worden met de voorwaarden voor het realiseren en exploiteren van woningen in de categorie sociale huur conform de Woonvisie 2019?
- Welke verhouding kernvoorraad en secundair sociaal is mogelijk binnen het sociale programma, conform de voorwaarden sociale huur in de Woonvisie 2019?
- Is het realiseren van een aandeel woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€424,44) mogelijk? (t.b.v. studentenhuisvesting of bijzondere doelgroepen die behoefte hebben aan een woning waarvoor zij volledige huurtoeslag kunnen aanvragen).

Economie

- Wat is het huidige verzorgingsniveau voor de inwoners in de omgeving van de Jan van Galenstraat. Wat is het aanbod in een straal van 500 – 1.000 meter? Waar doen zij op dit moment de boodschappen?
- Wat is de haalbare supermarktomvang op deze locatie?
- Wat is het effect hiervan op de omliggende winkelstructuur, die wij voor de inwoners in Noordoost willen behouden?
- Wat is de wenselijke invulling van de supermarkt? Discounter of full-service? Bekeken zowel vanuit de economische haalbaarheid/ het onderscheidend vermogen tov omliggende winkelgebieden en het verzorgingsniveau.

Grondregeling

- Op welke wijze wordt de gronduitgifte of -ruil vormgegeven?

Terugkeermogelijkheden of herhuisvesting:

- De eigenaar/verhuurder zal tijdig de mogelijkheden voor passende vervangende huurruimte onderzoeken en in samenspraak met een redelijk voorstel komen (afspraken bv. over huurprijs, regelen van vervangende woonruimte, terugkeer etc.).

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken zal er een nieuw projectbestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Als type planproces om dit mogelijk te maken wordt 'UPP 1' voorgesteld. Vanwege de aanpassingen in de openbare ruimte past het planproces voor 'complexe omvangrijke (gebieds)ontwikkelingen' bij dit initiatief. Er zal eerst een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden opgesteld dat als ruimtelijk en functioneel kader dient voor de volgende planfasen (bestemmingsplan en omgevingsvergunning). Het SPvE zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het SPvE dient als ruimtelijke onderbouwing voor het uit te werken bestemmingsplan.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

De gemeente heeft in dit project een kaderstellende rol. Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een uitgewerkt plan te komen, ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte die wordt meegenomen in de planontwikkeling.

Participatie is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. Met het oog op de nieuwbouw wordt voor het project geadviseerd te participeren op niveau 2 (raadplegen). De verantwoordelijkheid hiervoor wordt bij de initiatiefnemer neergelegd. Bewoners en andere belanghebbenden mogen meedenken en ideeën aandragen om te komen tot de randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan. De gemeente heeft hierbij een adviserende rol.

In de bestemmingsplan procedure zit ook een wettelijke inspraakfase.

g. Planning

Naar verwachting wordt het intentiedocument voor de zomer vastgesteld door het college. Participatie om te komen tot een SPvE kan dan starten in september 2019. De streeftermijn om te komen tot een uitgewerkt en vastgesteld SPvE inclusief overeenstemming over grondregeling bedraagt circa 12 maanden. Medio 2020 kan gestart worden met het maken van het bestemmingsplan. Dit neemt ca. negen maanden in beslag. De behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning kan hiermee worden gecoördineerd. Medio 2021 kan het bestemmingsplan zijn vastgesteld en de omgevingsvergunning worden verleend. Deze planning is afhankelijk van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid om te komen tot een integraal goed plan dat rekening houdt met de verschillende ambities en is tevens afhankelijk van eventueel ingediende zienswijzen/beroep.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces worden in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (ipok) vastgelegd. Voordat het intentiedocument wordt vastgesteld door het college, dient de initiatiefnemer de ipok te hebben ondertekend.

Nadat het SPvE is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (planinhoudelijk als wel financieel) worden uitgewerkt.

De kosten die zijn gemoeid met het maken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges verrekend.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen

De bestaande gebouwen zijn in volle eigendom van de initiatiefnemer, De Elf Provinciën. De nieuwbouw wordt waarschijnlijk deels op grond van de gemeente gerealiseerd. In de volgende planfase zal worden uitgezocht op welke wijze de grondregeling die hieruit voortvloeit vormgegeven zal worden. Die afspraken zullen dan worden vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar.



GEWIJZIGD



Gemeente Utrecht

OVERZICHTSTEKENING

Overzicht van gebied gelegen nabij Van Ginnekenlaan /
Jan van Galenstraat / Huizingalaan

Ruimtelijke informatievoorziening

Formaat: A4

TEKENINGNUMMER

Get.: 5.1.2E

Datum: 02-08-2017

Schaal: 1:1000

A 38.592

\$\$pentabel\$\$

5.1.2E

5.1.2E

From: "5.1.2E"
Sent: Fri, 20 Nov 2020 11:59:26 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: sloop nieuwbouw Jan van Galenstraat / van Ginnekenlaan

Aha, dat wil ik graag maar dan is het wel fijn als er rekening wordt gehouden met de gevoeligheden die er nu eenmaal aan onze kant zijn bij dit soort dingen. 5.1.2E walst er nu overheen.

Mijn punt is dat ik geen precedent wil scheppen voor het verstrekken van dergelijke overeenkomsten. Nu is er zelfs in de samenvatting opgenomen dat iedereen hem bij mij kan opvragen. Dat is dus weinig prudent. Als het principieel wordt (mijn indruk uit de mail van 5.1.2E) zet dit de goede sfeer vanuit het eerste gesprek onder druk. Het vraagteken is door eenieder al als zodanig geïnterpreteerd.

Vandaar mijn voorstel praktisch. Hiermee informeren jullie de buurt, laten zien dat je in positie bent en wij zitten op de achtergrond. De inhoudelijke info is voor de buurt beschikbaar en bij jullie wordt verder niet nagevraagd naar het document zodat jullie niet in verlegenheid worden gebracht. Lijkt me aller sinds redelijk en jullie belang is geborgd.

Van: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 20 november 2020 11:46
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: sloop nieuwbouw Jan van Galenstraat / van Ginnekenlaan

Ha ha, grappig. Omdat de mailwisseling iets directer aan het worden was, interpreteerde ik het vraagteken als een uitnodiging om toch "even goede vrienden" te blijven

Mvg. van 5.1.2E

Dat is prima maar ben echter ook wel benieuwd hoe jij hier in zit als vz. Je tekst over het vraagteken is voor meerdere uitleg vatbaar. Graag toch even tel contact.

Van: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 20 november 2020 11:35
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: sloop nieuwbouw Jan van Galenstraat / van Ginnekenlaan

Hallo 5.1.2E ik heb 5.1.2E gevraagd dit te doen omdat het wel over jullie briefwisseling zal gaan.

Mvg. van 5.1.2E
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 20 nov. 2020 om 09:22 heeft 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Ha 5.1.2E

Zou je vandaag telefonisch contact met me kunnen opnemen? – dat lijkt me handiger dan mailen.
Alvast dank.

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

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)

[<image005.png>](#)

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

Verzonden: donderdag 19 november 2020 21:03

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

CC: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @hotmail.com>; 5.1.2E

te <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @hotmail.com>

Onderwerp: Re: sloop nieuwbouw Jan van Galenstraat / van Ginnekenlaan

Ik vond dat vraagteken heel veelzeggend ...

Hi 5.1.2E

Ik zag dat er achter 'Met vriendelijke groet' per ongelijk een vraagteken terecht was gekomen.

Dat had natuurlijk een komma moeten zijn.

Sorry voor de eventuele verwarring.

Groeten,

5.1.2E

On Thu, Nov 19, 2020 at 5:32 PM 5.1.2E <5.1.2E @gmail.com> wrote:

Hallo 5.1.2E

Dankjewel voor je voorstel. We zullen het ter overweging mee nemen.

Aan de hand van je e-mail zie ik geen opmerkingen over de feitelijke juistheid van de samenvatting van het richtinggevend woonprogramma en plan. Klopt het dat de samenvatting feitelijk juist is?

Overigens komt jouw voorstel van het delen van het richtinggevend programma en het plangebied zo ongeveer 1:1 overeen met wat we in de samenvatting hebben geschreven. Begrijp ik dan goed dat jouw bezwaar niet het delen van de informatie/

informereren van achterban over de inhoud is, maar het informeren via het plaatsen op de website? (wat voor ons de meest effectieve manier van informeren is).

Het feit dat er 10 minuten gesprekken zijn hebben we al gecommuniceerd (op de website) en dat er met de info aan de gang wordt gegaan en in maart/april een plan wordt gepresenteerd aan de buurt kunnen we zeker aan de communicatie toevoegen.

Verder snap ik je prudentie, dat is ook de reden dat we een samenvatting (richtinggevend programma + plangebied) hebben gemaakt en niet het hele document op de site gooien of verder delen dan via de werkgroep van de vereniging.

Over het delen van een **volledig** overzicht van het richtinggevend woonprogramma en plan snap ik je positie niet helemaal, en daar heb ik dus enkele vragen over:

1. Wat zou de reden zijn om deze informatie wel aan sommige burgers te geven en anderen deze informatie (gedeeltelijk) te onthouden?
2. Waarom zou het logisch zijn om mensen te wijzen op een **onvolledig** overzicht van het richtinggevend woonprogramma en plan als er ook een **volledig** overzicht beschikbaar is.
3. Waarom zou het feit dat het IPOK een privaatsrechtelijke overeenkomst is zorgen dat het niet valt onder de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Ik heb het even opgezocht (https://wetten.overheid.nl/BWBR0005252/2018-07-28#HoofdstukV_Artikel10) en bij de uitzonderingen op de WOB staan privaatrechtelijk gesloten overeenkomsten door de gemeente er als uitzondering niet bij.

(in het IPOK zelf staan ook geen beperkingen op het delen van de informatie)

4. In het IPOK staat: "Deze IPOK laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door Gemeente volledig onverlet"

Aangezien het delen van informatie met burgers, onder de WOB, onder de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente valt, waarom zou informatie uit dit document niet gedeeld kunnen worden? We hebben er wettelijk als burgers toch gewoon recht op om dit te weten?

Met vriendelijke groet?

5.1.2E

On Thu, Nov 19, 2020 at 4:31 PM 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl) wrote:

Hallo 5.1.2E

Zoals aangegeven zijn Intentiedocumenten privaatrechtelijke overeenkomsten. De gemeente sluit deze als privé persoon. Deze overeenkomsten zijn niet openbaar. Dit is wel het geval met een publiekrechtelijke overeenkomst. In overleg met de ontwikkelaar hebben we ervoor gekozen zo open en transparant mogelijk richting jullie te acteren. Vandaar dat we bij hoge uitzondering het document met jullie hebben gedeeld, maar ook hebben verzocht er prudent mee om te gaan. Dit laatste mede om geen precedentwerking te veroorzaken.

Mijn voorstel is daarom om de samenvatting niet op de site te zetten maar jullie achterban te informeren over: het gesprek (richtinggevend programma,

omschrijving plangebied, desnoods eigen gemaakt plaatje), de 10 min gesprekken, dat we met de info aan de gang gaan en in maart/april een plan presenteren aan de buurt. Ze zijn dan toch geïnformeerd en bemerken dat jullie goed met ons in gesprek zijn.

Het richtinggevend programma heeft ook in het AD gestaan (iets beknopter)

<https://www.duic.nl/wonen/panden-jan-van-galenstraat-gesloopt-plannen-voor-104-nieuwe-woningen/>

Mvg,

5.1.2E

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

Verzonden: donderdag 19 november 2020 12:06

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

CC: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E

<5.1.2E@hotmail.com>; 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>; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>

Onderwerp: Re: sloop nieuwbouw Jan van Galenstraat / van Ginnekenlaan

Hallo 5.1.2E

Ik vond het gesprek gisteren ook constructief.

Dankjewel voor de informatie die je ons met het intentie document hebt gegeven.

Het lijkt me zeker goed om tijdens ons aankomende gesprek op evt vragen in te gaan (ik heb er zelf al een aantal).

Wij zullen proberen van tevoren op een rijtje te zetten. Dan kan het eea vast schriftelijk beantwoord worden, en hoeven we in de vergadering alleen nog in te gaan op de vragen waarvan het antwoord voor ons niet duidelijk of toereikend was.

Verder hebben wij een extra korte samenvatting van het intentie document gemaakt (zie bijlage)

Deze wordt vrijdag meegenomen voor onze wekelijkse publicaties op de website van onze buurtvereniging.

De samenvatting is na het opstellen nog door een extra persoon gecontroleerd (te weten mezelf), maar we wilden jou ook nog de gelegenheid geven om te kijken of er dingen in staan over de intentie verklaring die potentieel niet consistent zijn met wat er in de intentie verklaring staat.

Dit commentaar zouden wij uiterlijk vrijdag 20 nov 12:00 (het middag uur) moeten hebben mocht het nog verwerkt kunnen worden.
(mijn excuses voor de korte tijdslijn).

Let op: we hebben bij de samenvatting van de huidige situatie enige zaken toegevoegd die niet in het intentie document staan.

(en daarom de beschrijving van het intentie document beperkt tot de voorgestelde nieuwe situatie).

Een voorbeeld is het aantal parkeerplekken langs de stoep van de zeemanlaan en de van Ginnekenlaan wat in het intentie document niet beschreven is.

Tenslotte nog even over het intentie document.

Je had ons gevraagd om er prudent mee om te gaan, maar ik ga er vanuit dat de mensen in ons committee wel door burens etc worden benaderd om dat document in te zien. Op de website (zie ook ons stukje) sturen we ze jullie kant op, omdat ons insziens de informatie voorziening over zo'n project primair de verantwoordelijkheid van de gemeente blijft.

Mijn voorstel zou zijn om, als burens ons direct persoonlijk benaderen, in ieder geval wel vast de bijlage met de beschrijving van het project te delen. (dus de appendix, vanaf blz 13 t/m het eind). Zie jij daar nog problemen mee? Of kan wat jou betreft het gehele document toch verder gedeeld worden, aangezien het een openbaar document is?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

ps: Ik heb de opsteller van het samenvattingsdocument ook even toegevoegd in de cc zodat evt commentaar ook direct bij haar terecht komt en niet per se via mij hoeft te lopen, ivm de korte tijdslijn.

On Wed, Nov 18, 2020 at 2:10 PM 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl> wrote:

Beste 5.1.2E

Zoals gister afgesproken in ons prettige en constructieve gesprek hierbij de Intentieovereenkomst die de gemeente en de ontwikkelaar gesloten voor de herontwikkeling van de woningen en winkelploint aan de Jan van Galenstraat en van Ginnekenlaan. Zoals afgesproken hebben we de afbeelding van de afgedekt om te voorkomen dat deze een eigen leven gaat leiden en om verwarring te voorkomen. Ook is het document geanonimiseerd.

Mochten jullie vragen hebben over het document neem dan gerust contact op. We kunnen ze ook meenemen tijdens ons komende, nog te plannen gesprek.

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

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)

[<image005.png>](#)

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

Verzonden: dinsdag 17 november 2020 17:38

Aan: 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-

architecten.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; Secretaris Buurtvereniging Ezelsdijk <info@ezelsdijk.nl>; penningmeester Ezelsdijk <penningmeester@ezelsdijk.nl>; 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>

Onderwerp: Re: sloop nieuwbouw Jan van Galenstraat / van Ginnekenlaan

Allen,

Nogmaals bedankt voor de productieve meeting vandaag.

Bijgevoegd is de file met de notities die ik vandaag tijdens de meeting heb gemaakt en live via het scherm heb gedeeld.

Ik heb de openstaande acties, zoals ze zijn overeengekomen in de meeting, even naar een apart tabje gekopieerd voor een makkelijker overzicht (en om het jullie extra makkelijk te maken staan ze ook hier onder).

Mocht iemand tijdens het teruglezen van de notulen, ondanks dat we ze live op het scherm hebben gemaakt, nou denken dat er dingen verkeerd zijn weergegeven, dan zou ik willen vragen om die feedback uiterlijk over een week te geven (dus deadline 24 november 2020).

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Item	Antwoord	Actie	Eigenaar	Datum
– welke relevante verslagen/stukken zijn er al en hoe en wanneer krijgen wij deze aangeleverd	Intentiedocument bestaat uit 2 onderdelen - overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar Dit is een privaatrechtelijk overeenkomst Plankosten worden ontwikkelaar vergoed Afspraken dat de buurt moet worden betrokken + beschrijving van het plan; met een schets van hoe het zou kunnen gaan worden	Delen van het intentie document zonder 1e concept tekening. (want zo komt het er niet meer uit te zien) Wel inclusief buitenlijn project Op te sturen naar 5.1.2E voorzitter@ezelsdijk.nl En graag ook naar de secretaris: secretaris@ezelsdijk.nl	5.1.2E	18 Nov 2020
- hoe wordt de buurt op de hoogte gebracht bij het voornemen van het ingaan van een volgende project fase	Als het SpVE klaar is: Dan is het 'concept' gereed. Dan is er 6 weken voor inspraak/ reacties	Als er een SPvE of SP is goedgekeurd door de raad. Dan wordt bewonersvereniging Ezelsdijk via de e-mail ingelicht (zie boven)	5.1.2E 5.1.2E	Binnen 5 werkdagen

	(consultatie periode). Dan worden alle reacties meegenomen en wordt het definitief gemaakt. Dan gaat het naar wethouder, college, raad. Dan gaat een persbericht uit, wijknieuws, buurtbericht etc			
– hoe verder. Wat is volgende contact moment?	In de komende paar weken nog een keer. Mag 1e week December zijn	5.1.2E doet een aantal data voorstellen	5.1.2E	Uiterlijk 20 Nov
	Blauw maakt een samenvatting van wat er is gedeeld Per onderwerp / vraag	Wordt gedeeld met Gemeente en met Ver Ezelsdijk	5.1.2E	Uiterlijk 24 Dec

On Fri, Nov 13, 2020 at 4:09 PM 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl> wrote:

Dag allen,
We kijken er naar uit jullie a.s. dinsdag te spreken.
Mocht ik iemand zijn vergeten uit te nodigen, kan de link worden doorgestuurd.
Goed weekend!
Hartelijke groet, 5.1.2E

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel via uw computer of mobiele app
[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

From: "[REDACTED] | BLAUW People driven architecture" <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>
Sent: Fri, 20 Nov 2020 12:04:13 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@gmail.com>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@gmail.com>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@hotmail.com>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: "[REDACTED] | BLAUW People driven architecture" <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>
Subject: Jan van Galenstraat: voorstel volgend overleg buurtvereniging

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Fijn dat wij afgelopen dinsdag hebben kunnen kennismaken!
Hierbij zoals afgesproken een voorstel voor een volgend overleg moment:

- Maandag 7 december 2020 9u-10u
- Woensdag 9 december 2020 16u-17u

Zoals [REDACTED] tijdens het overleg aangaf gaan wij de komende tijd jullie input en die van individuele belangstellenden verzamelen ("ophalen"), en pas daarna aan de slag met het ontwerp. Juist omdat wij jullie input zo belangrijk vinden, het integraal willen aanpakken, en onze ervaring is dat plannen hier beter van worden.
Dit betekent ook dat wat ons betreft het volgende overleg met jullie er weer op gericht is om ideeën/wensen/vragen op te halen, en nog niet om eventuele vragen te beantwoorden.

@ [REDACTED] korte vraag m.b.t. het verslag:
Fasering/tijdpad/inspraak
"Concept deliverable wordt besproken tijdens bijeenkomsten voordat het voor goedkeuring wordt voorlegd binnen de gemeente." Wat bedoel je daarmee?

Graag ontvang ik jullie reactie op de voorgestelde data voor het volgend overleg.
Fijn weekend!

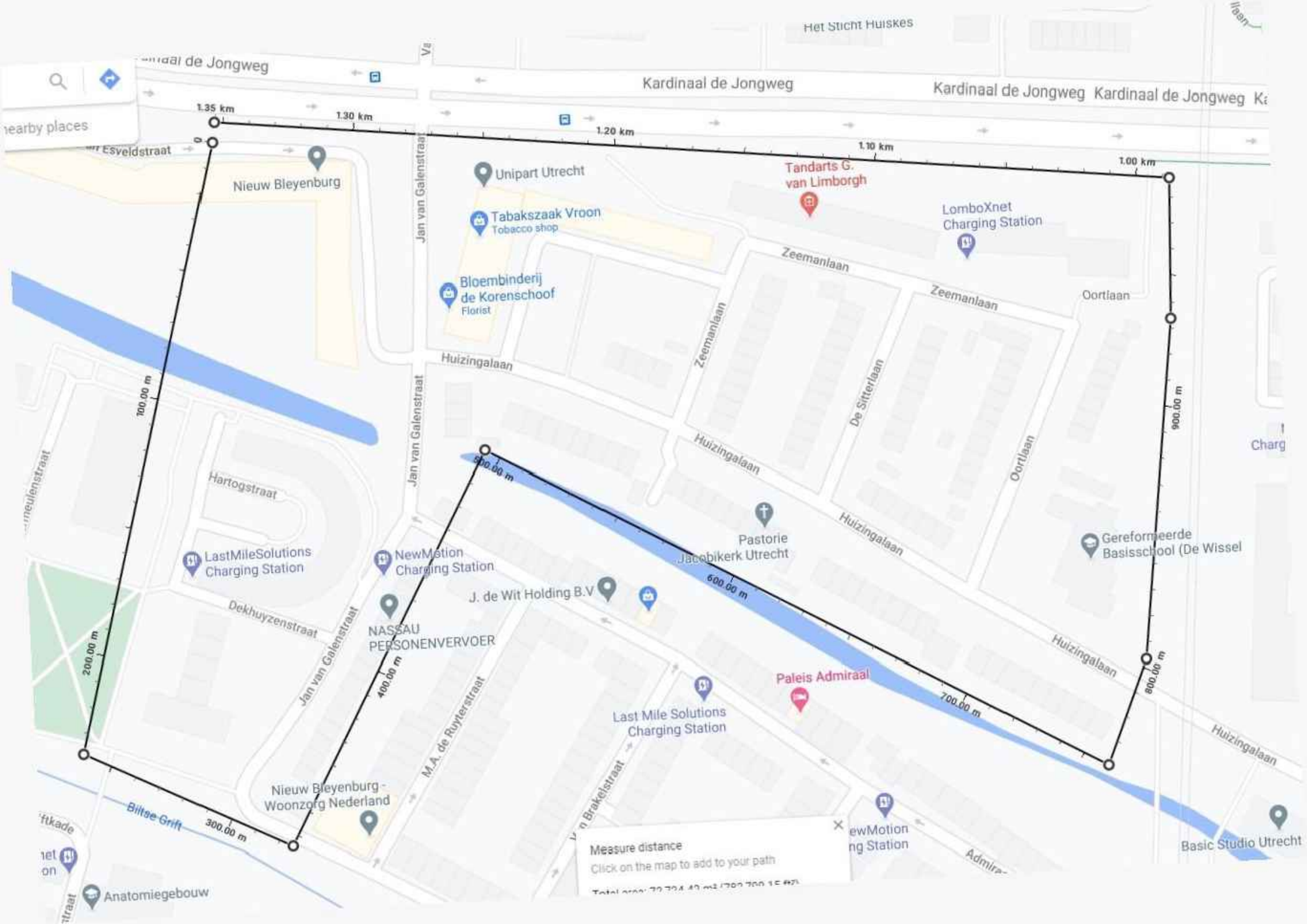
Hartelijke groet,
[REDACTED]

BLAUW

People driven architecture
Tweede Daalsedijk 6a
3551 EJ Utrecht
tel: [REDACTED]
www.blauw-architecten.nl
[REDACTED]@blauw-architecten.nl

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.



Measure distance
Click on the map to add to your path
Total: 2.22 km (1.38 mi)

From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 5 Jan 2021 16:55:46 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Vragen over het IPOK/IDOC

Beste 5.1.2E e.a.,

Dat zijn nogal wat scherpe en kritische vragen. Omdat ik niet bij het maken van het intentiedocument betrokken ben geweest moet ik hiermee naar degenen die er mee bezig zijn geweest. Dat maakt een inschatting van de benodigde tijd wat lastig. Ik ga het intern bespreken, haak ook mijn opdrachtgever (management gemeente) aan en kom er asap op terug.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
Verzonden: maandag 4 januari 2021 21:52
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@ziggo.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>
Onderwerp: Vragen over het IPOK/IDOC

Beste 5.1.2E

In onze afgelopen meeting had ik beloofd om je de lijst met vragen naar aanleiding van het IDOC/IPOK apart te doen toekomen. Zoals besproken zou het waarschijnlijk het handigst zijn om zoveel mogelijk vragen via de e-mail te beantwoorden. Dan hoeven we tijdens de komende meeting (of evt de daarop volgende) alleen tijd te besteden aan verduidelijkingsvragen.

Hieronder de lijst met vragen. Je kunt de vragen direct beantwoorden door (evt met een andere kleur) tussen mijn tekst jouw antwoorden te plaatsen. Ik heb de vragen ook genummerd, dus als het makkelijker is kun je ons ook een genummerde lijst met antwoorden doen toekomen.

De pagina nummer refereren naar de paginanummering van de gehele pdf en niet die onderaan de pagina weergegeven (daar verschillende documenten zijn samengevoegd).

Tenslotte heb ik vragen alleen aan de gemeente doen toekomen, aangezien de vragen eigenlijk alleen aan de gemeente blijken te zijn (strikt genomen is Blauw ook geen partij in vragen rond het IDOC/IPOK)

Zou je ons kunnen laten weten wat een redelijke termijn is om antwoord op onze vragen te verwachten?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Nav Pagina 14: "Aangezien een renovatieplan een te grote investering is gebleken en niet rendabel en duurzaam is gebleken, is er gekozen voor sloop/nieuwbouw"

Vraag 1: Is hier, buiten de mededeling dat renovatie niet rendabel is gebleken, ook een daadwerkelijke onderbouwing voor geleverd door de initiatiefnemer aan de gemeente?

Vraag 2a) Zo ja (op vraag 1): Welke toetsingsmaatstaven zijn gebruikt om de rendabiliteit te bepalen, en zijn deze gedeeld met de gemeente?

Toelichting: om te weten of iets als rendabel kan worden aangemerkt moet je tenminste weten

a) scope van het renovatieproject; wat zijn de (minimum)eisen waaraan voldaan moet worden

- b) Kosten en opbrengsten; wat wordt wel/ niet meegerekend
- c) Tijdslijn: Over welke tijdsspanne doe je de berekening en schrijf je kosten af
- d) Minimum rendement wat te behalen moet zijn om rendabel te zijn.

Vraag 2b) Zo nee (op vraag 1) Waarom is deze informatie niet door de gemeente gevraagd danwel door de initiatiefnemer geleverd voordat deze uitspraak is opgenomen in het IPOK/IDOC?

Vraag 3: Is hier, buiten de mededeling dat renovatie niet duurzaam is gebleken, ook een daadwerkelijke onderbouwing voor geleverd door de initiatiefnemer aan de gemeente?

Vraag 4a: Zo ja (op vraag 3) Welke toetsingsmaatstaven zijn gebruikt voor duurzaamheid, en zijn -deze gedeeld met de gemeente?

Vraag 4b: Zo nee (op vraag 3): Waarom is deze informatie niet door de gemeente gevraagd danwel door de initiatiefnemer geleverd voordat deze uitspraak is opgenomen in het IPOK/IDOC?

Vraag 5: Voor de nieuwbouw is de ambitie een GPR score van 8
Is er bij de analyse van de renovatie ook gerekend met een ontwerp waarvan de GPR-score op 8 ligt?

Nav Pagina 14: "Voor de supermarkt is een partij in beeld. Aan de Oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien in dit gebied."

Vraag 6: "Waarom is er alleen weergegeven wat de mening van de initiatiefnemer over de waarde van een discounter op deze locatie is?"

Vraag 7: "Waarom is er voorafgaand aan het vaststellen van het IDOC/IPOC niet aan de bewoners van het gebied gevraagd of zij een discounter als een waardevolle toevoeging zien in dit gebied?"

Vraag 8: "Welk gebied wordt precies bedoeld met 'De Oostkant van de stad'?"

Vraag 9: "Zijn er al eerder discounters geweest in het gebied dat hier wordt aangeduid, en zo ja, waarom zijn deze er momenteel dan niet meer?"

Vraag 10: "Als de intentie is dat de supermarkt een buurtsuper is, waarom is het dan relevant wat er aan de hele oostkant van de stad zit. En is het risico niet juist door een afwijkende formule te kiezen dat mensen van verder langskomen?"

Vraag 11: "Is deze partij nog steeds in beeld?" En zo ja, kunnen jullie delen welke dit is?
(toelichting, meerdere mensen kregen in het 10 minuten gesprek de indruk dat de supermarkt potentieel een ander type zou zijn)

Nav Pagina 14: "In het plan zit een onderzoeksvariant. Bij deze onderzoeksvariant is aan de zijde Huizingalaan de plint naar voren getrokken om extra BVO te maken. Dit is meegenomen als onderzoeksvariant om de 5 ondernemers die terug willen keren de mogelijkheid te bieden en de uitstraling aan die zijde te kunnen "vergroenen"."

Vraag 12: "Betekent dat dat in de versie zonder deze plint de huidige ondernemers niet terug kunnen keren?" En zo ja, waarom niet?

Vraag 13: "Waarom zou het uitbreiden van een winkelplint (meer bebouwing) zorgen voor een verdere vergroening?"

Nav pagina 19 ""Het parkeren moet in principe op eigen terrein worden opgelost.""

Vraag 14: Geldt dit alleen voor de bewoners/ gebruikers van het nieuwe pand of ook voor de huidige bewoners in de omgeving?

Vraag 15: Geldt dit voor alle bewoners/ gebruikers van het nieuwe pand (dus ook degenen in sociale huur)?

Vraag 16: Wat betekent de term 'in principe' hier? Kan van het principe dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost worden afgeweken, en zo ja, onder welke voorwaarden?

Nav Pagina 20: *"Er wordt als richtinggevend programma uitgegaan van hetzelfde aantal woningen in de sociale huur (vergelijkbaar met het aantal nu), circa 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment."*

Vraag 17: Hoe wordt gegarandeerd dat die 54% straks ook daadwerkelijk in de middenhuur prijsklasse valt en dat niet na het realiseren van het project 'plotseling' de huren veel hoger uitvallen (zie recente berichtgeving Merwedekanaalzone)

Nav "Pagina 21: *""De Jan van Galenstraat is een kleinschalige voorzieningenstrip met een buurtfunctie (buurtsteunpunt). De winkelfunctie is hier nagenoeg verdwenen. Van de 9 units zijn er nog 4 winkels die een totaal oppervlakte hebben van slechts 468 m2 winkelvloeroppervlak (bvo). Dit zijn een bloemenzaak van 68 m2 bvo, een fietsenwinkel van ca. 240 m2 bvo, een lectuur/tabakszaak van 80 m2 bvo en een witgoedwinkel van ca. 80 m2 bvo. De andere 5 units zijn horeca (80 m2) of leegstand(beheer) (270 m2). Er was hier een kleinschalige supermarkt gevestigd van ca. 240 m2 bvo, maar deze is gesloten.""*

Vraag 18: Als er met de huidige beperkte ruimte al niet genoeg vraag is om alle winkelruimte te vullen, waarom zou er dan meer winkelruimte moeten komen?

Toelichting: Horeca en veel winkelformules blijken hier keer op keer niet haalbaar te zijn.

Nav Pagina 21 *""De kleinschalige supermarkt die hier gevestigd was voldeed niet meer aan de eisen van de consument en heeft daarom de deuren moeten sluiten.""*

Vraag 19: "Hier lijkt gesuggereerd te worden dat de supermarkt niet meer voldeed aan de eisen van de consument vanwege de kleinschaligheid. Is dat de juiste interpretatie van dit fragment?

Vraag 20a: Zo ja (op vraag 19) "Wat is het ondersteunende bewijs dat dit inderdaad de reden voor sluiting was. Is dat bekend bij de gemeente?"

Vraag 20b: Zo nee (op vraag 19), is onderzocht wat hier dan wel de onderliggende reden voor was?

Nav Pagina 21: *"De huurders van de commerciële ruimten en de woningen zullen tijdig door de initiatiefnemer worden geïnformeerd over de voorgenomen sloop-nieuwbouw."*

Vraag 21: Wat is een logische definitie van de term 'tijdig' hier?

Vraag 22: Wat zouden redelijkerwijs de consequenties moeten zijn als dit niet wordt nagekomen door de initiatiefnemer?

Vraag 23: Waarom zijn deze consequenties (zie vraag 22) niet opgenomen in het IPOK/IDOC?

Nav pagina 4: *"Het Plan niet past binnen de vigerende beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' d.d. 27-10-2016. Hierdoor dient het Utrechts Plan Proces (hierna te noemen: het "UPP") te worden doorlopen om te onderzoeken of en onder welke voorwaarden het Initiatief mogelijk te maken is"*

Vraag 24: Maken wij uit dit fragment correct op dat het ook de uitkomst van de definitiefase kan zijn dat het initiatief geen doorgang kan vinden (of alleen onder een zodanig gewijzigd richtinggevend programma dat het als een ander initiatief te beschouwen is)?

Vraag 25: Zo ja (op vraag 24), wie beslist er of het initiatief wel danwel niet mogelijk is?

Vraag 26: Als het antwoord op vraag 25 'De gemeente' is; wie bij de gemeente is/zijn er dan verantwoordelijk voor dat deze beslissing op de juiste wijze wordt genomen?

Nav pagina 4: *“tijdig alle onderzoeken (laten) verrichten die nodig zijn voor het planologische juridische besluit (bijv. (ontwerp) bestemmingsplan danwel projectbesluit)”*

Vraag 27: Wat is de definitie van ‘tijdig’ in deze uitspraak?

Nav pagina 7: *“De gemeente kan verlangen dat initiatiefnemer voor eigen rekening een zogenaamde Planschade analyse opstelt, door een ter zake kundig bureau. Indien de analyse uitwijst dat sprake is van een risico van planschade van meer dan € 10.000,— kan de gemeente verlangen dat voor dit risico een bankgarantie wordt gesteld op door de gemeente nader aan te geven wijze.”*

Vraag 28: Heeft de gemeente hier al een beslissing over genomen?

(toelichting; huizen aan de Huizingalaan verkopen voor 5 tot 6 ton. Dus een 2% impact op de waarde van slechts 1 van die huizen is al voldoende om tot meer dan € 10.000,— planschade te komen, de kans dat het risico van planschade minder dan € 10.000,— is is dus verwaarloosbaar klein)

Vraag 29: Kan de gemeente ook een onafhankelijke analyse en bankgarantie verlangen rond eventuele bouwschade? (bijv schade aan fundering van omliggende woningen)

Nav pagina 13: *“Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg”*

Opmerking 30: Slechts een van deze twee gebouwen heeft een voorzieningenplint.

Nav pagina 17: *“Het omliggende anonieme en stenige gebied dat wordt gedomineerd door auto’s kan transformeren naar een aantrekkelijke en groene openbare ruimte waar niet alleen de nieuwe bewoners maar ook de bewoners van de omliggende buurt (met weinig groen) plezier van kunnen hebben”*

Vraag 31: Welk gebied wordt precies bedoeld met ‘Het omliggende anonieme en stenige gebied dat wordt gedomineerd door auto’s?’

Vraag 32: Wie heeft bepaald dat dit een anoniem en stenig gebied is dat wordt gedomineerd door auto’s?

Vraag 33: Wel gebied wordt precies bedoeld met ‘omliggende buurt (met weinig groen)?’

Nav pagina 17: *“Het planconcept volgt de bestaande ruimtelijke structuur en borduurt daarop voort”*

Vraag 34: Welke bestaande ruimtelijke structuur wordt hier bedoeld?

Nav pagina 17: *“Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien een verbetering ten opzicht van de huidige situatie.”*

Vraag 35: Volgens welke maatstaven is bepaald dat het ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien een verbetering is ten opzicht van de huidige situatie?

Vraag 36: Wie heeft die maatstaven (zoals in vraag 35) vastgesteld?

From: "5.1.2E"
Sent: Sat, 16 Jan 2021 11:19:07 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Bcc: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl> <5.1.2E@dietz.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat: 2e overleg buurtvereniging

Hallo 5.1.2E

Dank voor je mail en de stukken. Een indrukwekkend stukje werk. Ziet er strak en overzichtelijk uit.

Voor vervolggcommunicatie met jullie is het prettig als degene die de ondersteuning van de participatie gaat doen erbij is wanneer de resultaten door de vereniging toegelicht worden en wij daar reactie op geven. Om het vinden van een datum gemakkelijker te maken zal ik een datumprikket naar iedereen sturen. Er zal vast een datum bij zitten dat iedereen of in ieder geval de meeste kunnen.

Als het rapport begin volgende week op de site van de vereniging staat dan kunnen ook de gemeente en ontwikkelaar er kennis van nemen. Dat past prima op de tijdlijn van het project. Wellicht is het handig om aanvullend online aan te geven dat jullie het rapport aan de gemeente en ook aan de architecten/ontwikkelaar hebben aangeboden. Wij kunnen hier vervolgens in onze eigen communicatie dan ook aan refereren.

Goed weekend.

Mvg,

5.1.2E

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

Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 15:15

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

CC: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@ziggo.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>

Onderwerp: Re: Jan van Galenstraat: 2e overleg buurtvereniging

Hallo 5.1.2E

We waren blij verrast dat op zo'n korte termijn al de externe partij kon worden opgelijnd om aan het participatie traject bij te dragen.

Jammer dat deze persoon net toevallig op maandag niet kon.

Gezien de samenstelling van de groep voor deze vergadering (veel mensen die overdag gewoon werken) leek het mij onwaarschijnlijk dat het op op korte termijn zou gaan lukken om iets te vinden wat in ieders kalender past. Zo was ik zelf aan even aan het kijken of ik kon schuiven op donderdag om dit evt mogelijk te maken, maar dan kan 5.1.2E helaas niet. Vandaar ook dat we de meeting as maandag zo lang van tevoren hadden gepland.

Mijn voorstel is het volgende:

We laten de vergadering as maandag doorgaan, maar met een beperkte agenda.

Laten we gezien de afwezigheid van deze nieuwe partij de agenda te beperken tot zaken die tijd kritisch zijn en waar alleen de gemeente voor nodig is.

Dat zal dan dus waarschijnlijk een korte vergadering worden.

Op de agenda staan dan wat mij betreft:

- 1) Gelegenheid van de gemeente om vragen over het rapport over de enquête te stellen
(zie onder voor meer informatie)
 - 2) Enkele vragen van onze kant die toch alleen door de gemeente zijn te beantwoorden
 - 3) Vaststellen van enkele potentiële slots in de week van 25 Januari voor overleg over de vormgeving van de participatie.
- Dan kan die nieuwe partij daar begin volgende week 1 van kiezen en stellen we de datum voor dat overleg vast.
(zoals we zien loopt het vinden van een datum via de mail niet zo erg soepel)

Wat betreft de enquête

Aan onze kant is door een flink aantal mensen, in hun avonden en weekenden, erg hard gewerkt om het rapport met de resultaten van de enquête op tijd af te hebben.

Dat is ingegeven dat de architect aangaf ook deze week hun rapport af te hebben en te gaan gebruiken voor het ontwerp van het schetsontwerp.

Vanuit die invalshoeken zou ik het heel vervelend om de presentatie en overleg van de enquête een week uit te stellen omdat er organisatorische wijzigingen aan de kant van de gemeente zijn.

Niet voor niets gaf jij (5.1.2E) zelf al aan dat het goed zou zijn als er met het werk aan het schetsontwerp zou kunnen worden begonnen.

Verder vinden wij het wat betreft het rapporteren van de resultaten van de enquête een voordeel om voor één keer enkel met de gemeente te zitten.

Dat geeft de gemeente (exclusief en onder embargo) de gelegenheid om naar het 'draft' rapport te kijken voordat het op onze website wordt gepubliceerd.

Geheel volgens de afspraken die we onderling hebben gemaakt wordt deze vandaag aangeleverd, en dit rapport, incl bijlages is dus bij deze e-mail aangehecht.

Wat ons betreft is dit de uiteindelijke versie, maar we willen de gemeente, net zoals met het bericht wat wij over het intentiedocument op onze website hebben gezet, de gelegenheid geven om er van tevoren even naar te kijken.

Zoals al eerder in deze e-mail is aangegeven is het niet de bedoeling dat deze versie buiten de deelnemers aan het overleg wordt gedeeld.

(gezien het feit dat de architect voorlopig is uitgestapt, en de nieuwe partij nog niet effectief is ingestapt worden deze hier nog niet meegenomen)

De beschikbaarheid van deze versie van het document beperkt zich dus expliciet tot de mensen uit de organisatie van gemeente Utrecht en de werkgroep Ezelsdijk waaraan deze e-mail danwel direct is gericht, danwel die zijn ingekopieerd in het versturen van deze mail.

Mochten er blijken onduidelijkheden in de tekst van het rapport te zitten kunnen we in ieder geval nog overwegen om een hier en daar een kleine aanpassing te doen.

Een overleg as maandag (zoals origineel gepland) geeft deze kans zonder dat het de tijdslijn voor het project op hoeft te houden.

Het is onze insteek om het uiteindelijke rapport begin volgende week te beschikbaar te maken voor een wijder publiek.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

On Fri, Jan 15, 2021 at 10:39 AM 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl> wrote:

Hallo 5.1.2E en 5.1.2E

Vrijdag moet ik helaas voorrang geven aan een andere afspraak. Hoe zitten jullie de week erop (week van 25 januari)?

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>

Verzonden: woensdag 13 januari 2021 17:30

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>; 5.1,2E <5.1,2E@hotmail.com>; 5.1,2E <5.1,2E@ziggo.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@hotmail.com>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Jan van Galenstraat: 2e overleg buurtvereniging

Hallo 5.1,2E donderdag komt mij slecht uit, voorkeur dus voor de vrijdag.

Mvg. van 5.1,2E

Beste 5.1,2E

Naar aanleiding van onderstaande en in aanvulling op ons tel contact vorige week.

Gister heb ik met de ontwikkelaar en 5.1,2E en 5.1,2E een gesprek gehad met een externe partij die we bij het participatie en communicatie traject gaan betrekken. Maandag 18/01 is zij echter niet in de gelegenheid om aan te schuiven. Graag maken we daarom een nieuwe afspraak. Donderdag 21 of vrijdag 22 eind van de middagen zouden wij kunnen. Ons voorstel voor de agenda is om kennis te maken, door te nemen hoe we de participatie en communicatie willen vormgeven en we zijn erg benieuwd naar de uitkomsten van de enquête.

Als jullie kunnen laten weten of volgende week donderdag of vrijdag schikt of een ander datum/tijd voorstel hebben dan plan ik het in.

Mvg,
5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>

Verzonden: donderdag 7 januari 2021 20:59

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@hotmail.com>; 5.1,2E 5.1,2E @ziggo.nl>; 5.1,2E 5.1,2E @hotmail.com>; 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Jan van Galenstraat: 2e overleg buurtvereniging

Zeggen ze het overleg op???

Beste 5.1,2E,

Ook nog de beste wensen voor jou (en de buurtvereniging)!

Vanmorgen hebben wij onze opdrachtgever gesproken en is besloten, dat er gekeken gaat worden hoe een externe partij bij het participatietraject kan worden betrokken. Dit betekent ook dat wij het vervolg overleg met de buurtvereniging (waarvoor eerder een voorstel is gedaan om dit op 18 januari as. te laten plaatsvinden) en het delen van het verslag van de participatieronde van november/december voor nu on-hold zetten, in afwachting van hoe wij het participatietraject (en de rolverdeling hierbinnen) gaan voortzetten.

Wij hebben de digitale gesprekken met de (individuele) belangstellenden en met de buurtvereniging als heel waardevol ervaren. En willen ons, met deze input, graag gaan richten op het SO.

Wij hopen jullie binnenkort te informeren hoe de participatie verder zal verlopen.

Hartelijke groet,

5.1.2E

<image002.jpg>

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@gmail.com>

Verzonden: zondag 3 januari 2021 15:45

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

CC: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture

<5.1.2E@blauw-architecten.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@hotmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@ziggo.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@hotmaill.com>

Onderwerp: Re: Jan van Galenstraat: 2e overleg buurtvereniging

Beste 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E

Allereerst de beste wensen voor het nieuwe jaar. We hopen dat jullie tijdens de feestdagen een goede tijd hebben gehad met vrienden en familie en nu weer nieuwe energie hebben voor 2021.

Nav de mailtjes zo net voor de feestdagen hebben we ook dit jaar genoeg te doen samen, getuige ook de lengte van dit e-mailtje om te zorgen dat we weer helemaal bij zijn. (voor het gemak heb ik hem even in verschillende kopjes verdeeld)

Met vriendelijke groet en nogmaals de beste wensen.

Namens de werkgroep nieuwbouw van buurtvereniging Ezelsdijk

5.1.2E

Actielijst

Dank jullie wel voor de informatie en updates die zo vlak voor de feestdagen nog door jullie zijn gestuurd. Zo te zien zijn we wat de actielijst betreft compleet bij. We stellen het op prijs dat er ook achter de schermen door de gemeente en architect is samengewerkt om te zorgen dat de informatievoorziening vanuit beide kanalen (gemeente website en flyer architect) consistent zijn. Ik zag dat intussen ook het stappenplan, zoals gedeeld in de laatste vergadering, op de website stond.

Er is echter nog 1 los puntje waarvan we in de laatste vergadering over het hoofd hebben gezien om daar een datum voor af te spreken. ("Deel de definitie van buurt of bedieningsgebied voor een

buurtsupermarkt die bij de gemeente ligt, moet ook op de site goed worden aangegeven”). Lukt het om dat voor de volgende vergadering rond te hebben **5.1.2E**?

Planning volgende vergadering

Voor een volgende vergadering lijkt de week van 18 Januari ons prima. Wat tijdstip betreft stellen wij echter het einde van de middag voor.

Wij snappen evt frustratie rond het uitlopen van onze laatste gezamenlijke vergadering en dat dit potentieel inbrak op jullie persoonlijke tijd. Een vergadering in de ochtend zou dit probleem oplossen voor jullie, maar voor ons de planning lastiger maken. Een tijdstip aan het begin van de dag betekent dat het plannen (en evt uitlopen) van een vergadering grotere inbreuk maakt op onze werkdag.

Alle tijd die wij besteden aan het vergaderen met jullie komt voor ons geheel uit onze persoonlijke tijd (in tegenstelling tot jullie krijgen wij niet voor onze uren gelieerd aan dit project betaald). Wanneer deze uren voor een groter deel wordt gepland tijdens werktijd zullen wij deze tijd voor onze werkgevers op een ander tijdstip weer moeten compenseren en een groter deel van onze werkdag af moeten blokken, dus we zijn op zoek naar een compromis waar de vergadering hooguit gedeeltelijk tijdens normale kantooruren plaatsvindt.

Verder was het ons ook opgevallen dat het inplannen van een uur ook te kort was om alle onderwerpen die besproken moeten worden voldoende aan bod te laten komen.

Daarom stellen wij het volgende voor; we houden de volgende vergadering op 18 Januari; we beginnen de vergadering om 15:30 en plannen een tijdslot van 2 uur in. (Dus van 15:30 – 17:30)

Als alle vragen die over en weer gesteld worden kort en bondig worden beantwoord en er niet wordt uitgeweid over randzaken zouden we prima eerder klaar kunnen zijn en krijgt iedere deelnemer weer wat van zijn/haar persoonlijke tijd terug.

Tijdslijn over het delen van de onderzoeksresultaten

We zagen, zoals **5.1.2E** zelf ook aan gaf, dat de datum van 24 December niet was gehaald voor het delen van het onderzoeksverslag door Blauw. Wij vonden de tijdslijn al redelijk ambitieus, en wij kunnen snappen dat dingen niet altijd lopen zoals gepland. Maar tegelijkertijd hebben mensen vanuit onze buurtvereniging in aanloop naar de feestdagen op korte termijn flink wat tijd gestopt in het voorbereiden en uitbrengen van onze enquête om te zorgen dat het werk van Blauw niet werd opgehouden door het later uitkomen van onze resultaten (daar **5.1.2E** aangaf midden Januari te willen beginnen met het schetsontwerp). Achteraf gezien was dat een stuk minder tijd kritisch dan besproken in de vergadering, dus laten we zorgen dat er volgende keer een realistischer tijdslijn ligt.

Wij gaan er op dit moment van uit dat het verslag van Baluw dus op de tijdslijn uitkomt zoals aangegeven in **5.1.2E**'s e-mail (week van 11 Januari)

Om te zorgen dat de tijd die wordt besteed tijdens de vergadering wordt beperkt lijkt het ons niet productief om pas in de vergadering de resultaten van de verschillende onderzoeken te delen. Deze worden immers in verslagvorm gemaakt, en kunnen dus ook als verslagvorm vooraf aan de meeting worden gedeeld. Dan kan de meeting worden besteed aan vragen en verduidelijkingen in plaats van het delen van resultaten.

Ons voorstel is dat deze verslagen over en weer uiterlijk op vrijdag 15 Januari worden gedeeld, zodat deze nog voor de vergadering kunnen worden doorgelezen. De verwachting is dus ook dat datgene wat in de verslagen staat vooraf aan de vergadering door de deelnemers is doorgenomen.

Delen van de resultaten en onderliggende vragen en data van de onderzoeken

Tenslotte begrijpen wij natuurlijk de vraag vanuit de gemeente om ook de vragen van de enquête in te zien. Het lijkt ons redelijk dat wij deze vragen delen, net als de onderliggende (ruwe) data

van ons onderzoek. Op deze manier kan er worden gecontroleerd of onze samenvatting en conclusies consistent zijn met de informatie die de mensen in de buurt hebben ingevuld.

Dat is wat ons betreft ook niet meer dan eerlijk, aangezien wij van de gemeente en architect verwachten dat het werk wat wordt gedaan om de onderzoeksvragen te beantwoorden ook in z'n geheel wordt gedeeld, zodat wij kunnen zien hoe de data is opgebouwd en de conclusies worden ondersteund (zoals verzocht in de laatste vergadering). Hetzelfde geldt natuurlijk ook voor het onderzoek dat door Blauw is gedaan met de 10 en 30 minuten gesprekken; ook daar is het wat ons betreft een redelijke verwachting dat er inzicht wordt gegeven in de onderliggende data zodat er verificatie van samenvatting en conclusies kan plaatsvinden.

Samenvatting van vragen nav deze e-mail

Zouden jullie ons kunnen laten weten of:

- De vergadering op 18 Januari van 15:30 – 17:30 akkoord is?
- Het akkoord is om uiterlijk 15 Januari de verschillende onderzoeken naar de mening in de buurt over en weer te delen, met de verwachting dat deze ook voor de vergadering op de 18^e zijn doorgenomen?

On Mon, Dec 28, 2020 at 11:09 AM [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl> wrote:

Beste [REDACTED]

[REDACTED] en ik kunnen zowel op de ochtend van de 18-de als de 21-ste.

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Ik heb de tekst op de site van de gemeente aangepast en aangevuld. De tekst is geplaatst op <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/jan-van-galen-en-huizingalaan-opnieuw-ontwikkelen/>

Voor degene die deze dagen vrij zij nog een fijne vakantie en we spreken/zien elkaar in het nieuwe jaar.

Mvg,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

Verzonden: donderdag 24 december 2020 23:51

Aan: [REDACTED] | BLAUW People driven architecture [REDACTED]@blauw-architecten.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>; [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] | BLAUW People driven architecture <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@ziggo.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com>

Onderwerp: Re: Jan van Galenstraat: 2e overleg buurtvereniging

Hallo [REDACTED] ik kan (nog) beide ochtenden.
Fijne Kerstdagen en een zorgeloos 2021.
Mvg. van [REDACTED] <image001.gif>

Beste [REDACTED],

Gisteren hebben wij de laatste serie van de 2^e ronde online gesprekken gehad.
Voor deze 2^e ronde hadden wij ervoor gekozen om geen individuele gesprekken

van 10 minuten te voeren, maar om een groep van maximaal 10 mensen tegelijk te spreken voor een half uur (met mogelijkheid tot uitloop). Dit verliep prettig, en wij kregen de indruk dat de mensen die zich hiervoor hadden opgegeven dit ook zo hebben ervaren.

Wij gaan de komende tijd het verslag maken en verwachten dit in de week van 11 januari af te ronden. Door het inplannen van de extra reeks online gesprekken en de verscherpte corona maatregelen is het ons niet gelukt dit voor de kerstvakantie te doen, waarvoor graag jullie begrip.

Wat mij betreft plannen wij een vervolgesprek in op het moment dat zowel jullie als wij de verslagen hebben afgerond. Dan kunnen wij dit gesprek gebruiken om de reacties naast elkaar te leggen.

Bijvoorbeeld op maandagochtend 18 januari of donderdagochtend 21 januari. Graag hoor ik wanneer het jullie het beste uitkomt.

Ondanks deze rare tijd, toch bij dezen goede feestdagen gewenst!

Hartelijke groet,

5.1.2E

<image001.jpg>

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@gmail.com>

Verzonden: zondag 20 december 2020 12:41

Aan: 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E

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

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

5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>; 5.1.2E

<5.1.2E@ziggo.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>

Onderwerp: Re: Jan van Galenstraat: 2e overleg buurtvereniging

Allen,

Ik heb even gewacht tot na het overleg van de buurtvereniging met het schrijven

van deze e-mail, zodat hier niet alleen mijn persoonlijke mening wordt gedeeld, maar ook de mening van de anderen betrokken bij de werkgroep wordt vertegenwoordigd.

In de tekst hieronder:

1. Feedback over de flyer
 2. Nadere informatie enquête
 3. Openstaande acties die over datum zijn (en dus gaarne zsm worden voltooid)
- Ik zie hier 2 acties over tijd voor 5.1.2E en 2 voor 5.1.2E

Tenslotte ga ik er vanuit, dat aangezien de notulen van onze vergadering 9 Dec live op het scherm zijn gemaakt, meer dan een week geleden zijn verzonden en er geen vragen of commentaar op zijn gekomen dat die notulen bij deze zijn vastgesteld.

Alvast fijne feestdagen en we kijken natuurlijk uit naar de resultaten van het onderzoek door Blauw op 24 December

5.1.2E

Wat betreft de flyer:

Allereerst, de complimenten over de flyer die van de week op de mat is gevallen bij ons in de buurt. Daar stond de informatie die beschikbaar is over het project duidelijk in en ook een stukje van de vooruitblik over het project. Precies zoals afgesproken, en een duidelijke 'best practice' voor toekomstige projecten (om hopelijk dan ook voor de allereerste gesprekken te bezorgen)

Voor verdere uitleg over de inspraakmogelijkheden gaan we er vanuit dat de gemeente beschikbaar is.

En natuurlijk ook proactief uitleg zal geven bij de plenaire bijeenkomsten (zoals afgesproken)

Wat betreft de enquête:

In de meeting op 9 december vroegen jullie ons wat onze verwachting is dat Blauw doet met de enquête. Deze vraag verraste ons een beetje, aangezien het Blauw aan het hart gelegen lijkt om een zo goed mogelijk beeld van de zorgen en ideeën in de buurt te verzamelen. De enquête lijkt ons een mooie aanvulling op het onderzoek wat al gebeurt. Hoe vaak krijg je als commerciële partij gratis zulke hulp toegestoken?

Evengoed hebben wij het er met de werkgroep even over gehad om onze insteek scherp te stellen.

Er vanuit gaande dat de enquête voldoende respons genereert is onze verwachting het volgende van Blauw:

1. Dat de resultaten van de enquête als tenminste gelijkwaardig worden gewogen als de resultaten van het eigen onderzoek door Blauw en als zodanig op dezelfde manier worden meegenomen. Dus oftewel dat het ontwerp zodanig is dat de zorg redelijkerwijs kan worden weggenomen of dat er een degelijke uitleg komt waarom dat niet is gebeurd. (of die uitleg als acceptabel wordt gezien is natuurlijk aan iedere buurtbewoner voor zich)
2. Dat waar de resultaten van onze enquête en het eigen onderzoek door Blauw niet overeenkomstig zijn de resultaten uit de enquête niet zonder meer worden verworpen maar dat er gezamenlijk wordt gekeken welke conclusies afdoende worden ondersteund door de onderliggende activiteiten, methodologie en data. Als het goed is komt daar dan een conclusie uit die zowel wordt ondersteund door

het werk van Blauw als door onze enquête. Maw, we zijn dan op zoek naar conclusies die worden gedeeld door alle beschikbare data. Mochten er tegenstrijdige data zijn, dan zullen we moeten kijken welke set data betrouwbaarder is om tot een goed onderbouwde conclusie te komen.

Wij mikken erop om de resultaten van de enquête in week van 11 januari te overhandigen.

Wat betreft de openstaande acties (over datum)

(in geval van twijfel: voor de volledige beschrijving van de acties, zie de uitgestuurde notulen dd 12 Dec):

- 5.1.2E - 15 December

Doorgeven van verspreidingsgebied van de flyer

(als dit al wel is gebeurd, kun je ons dan bevestigen naar welk e-mail adres dat is gegaan?)

- 5.1.2E - voordat de volgende 10 minuten gesprekken zijn

Update van de website van de gemeente om de specifieke informatie uit het IDOC weer te geven.

Wat mist is het aantal plekken in de garage. Dat er een garage komt. Het formaat van de supermarkt en het type wat wordt beoogd.

Delen van de tekst met Blauw zodat deze ook op de flyer kan komen."

Delen van de tekst is duidelijk wel gelukt, maar het aanpassen van de website niet.

Wij hebben gekeken

op <https://www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl/p33957/kaart>

Is het ergens anders intussen wel aangepast?

(overigens klopt de tijdlijn op de website ook niet met het SpVE verwacht medio 2020, misschien is het een goede zaak om het proces vooruit, zoals beschreven aan ons in de vergadering, ook op de website te zetten)

- 5.1.2E - Voordat de flyer wordt bezorgd

Blauw stuurt een mail met bedankje naar de mensen die al eerder hebben deelgenomen aan de 10-minutengesprekken met een verwijzing naar de link (zou nu ook de flyer kunnen zijn) en de herhaling van de uitnodiging om via de mail meer feedback te sturen

- 5.1.2E - 16 December

Stuur een voorstel voor de datum van de volgende vergadering (2e week van Januari, beginnend op 11 Januari)

On Fri, Dec 11, 2020 at 6:48 PM 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com> wrote:

Allen,

Hierbij bijgevoegd de notulen van de vergadering afgelopen woensdag.

(sorry voor de vertraging, ook wij hebben het druk op het werk, dus ik had daar nog wat in te halen).

Voor ieders gemak heb ik de acties ook nu weer op een apart tab blad gezet.
Dat was deze keer aanmerkelijk meer werk dan afgelopen vergadering.
Ik kijk uit naar de flyer en mailtjes rond de 10 minuten gesprekken

Verder heb ik het stuk van de vergadering met inhoudelijke vragen over het IPOK/IDOC uit de notulen gehaald (aangezien we daar niet aan toe zijn gekomen)

De volledige lijst met vragen komt eerdaags jouw kant op 5.1,2E

Waarschijnlijk zien we elkaars gezicht voor de kerst niet meer allemaal op het scherm.

Dus vooral ook voor 5.1,2E 5.1,2E en 5.1,2E vast fijne feestdagen en een heel mooi 2021.

Groeten,

5.1,2E

On Tue, Dec 8, 2020 at 1:19 PM 5.1,2E | BLAUW People driven architecture <5.1,2E @blauw-architecten.nl> wrote:

Beste allen,

Graag spreken wij jullie morgen van 16u tot 17u.
Zie hieronder de link van Microsoft Teams.

Hartelijke groet,

5.1,2E

<image001.jpg>

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: 5.1,2E

www.blauw-architecten.nl

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.

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel via uw computer of mobiele app

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

From: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>
Sent: Thu, 21 Jan 2021 20:22:40 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Enquete Ezelsdijk en Nieuw Blijenburg

Hallo 5.1.2E

Dankjewel voor de complimenten over het stuk.

Veel succes met het doornemen (we vonden het zelf ook best een aantal bladzijden als je ook de bijlagen mee neemt)

Ik heb even gecheckt met 5.1.2E en met 5.1.2E (haar naam was verkeerd gespeld in de datumrikker, dus misschien haar e-mail ook; zij vertelde dat ze geen datumrikker had ontvangen) en zo te zien staan alle seinen op groen voor de 27e. Zou je aan 5.1.2E kunnen doorgeven dat we blij zijn dat ze haar agenda hier voor om kon zetten.

Ik zal je verzoek over de website even doorgeven aan onze commissie.

Heb zelf al even gespiekt waar je naam voorkwam en het leek me inderdaad niet per se nodig dat die daar stond. Overigens is de brief die in dat bericht op de website staat inmiddels achterhaald door het rapport van de enquête.

Groeten,

5.1.2E

On Thu, Jan 21, 2021 at 3:53 PM 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl> wrote:

Beste 5.1.2E en anderen,

Mede namens 5.1.2E en 5.1.2E dank voor het toesturen van het stuk. Jullie trots kan ik me wel indenken. Het ziet er indrukwekkend uit.

Ik ga het stuk verspreiden en we gaan het doornemen om te kijken hoe en wat we kunnen meenemen in het schetsontwerp.

Voor ons volgend overleg lijkt woensdag 27 januari het meest geschikt. Jij, 5.1.2E en 5.1.2E kunnen dan en 5.1.2E (communicatie) heeft haar agenda omgezet zodat ook zij kan. 5.1.2E en 5.1.2E hebben nog niet gereageerd.

En een verzoek. Bij het bericht van 6 november dat op jullie site staat is mijn naam in de tekst opgenomen. Zou je deze willen verwijderen? – alvast dank.

Mvg,

5.1.2E

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>

Verzonden: woensdag 20 januari 2021 21:24

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] | BLAUW
People driven architecture <[redacted]@blauw-architecten.nl>; [redacted] | BLAUW People driven architecture
<[redacted]@blauw-architecten.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@ziggo.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.com>; [redacted]
<[redacted]@ziggo.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted]
<[redacted]@gmail.com>

Onderwerp: Enquete Ezelsdijk en Nieuw Blijenburg

Aan: Gemeente Utrecht, Architectenbureau Blauw

Beste [redacted] en [redacted]

Vol trots presenteren wij ons rapport (zie bijlage) met de resultaten van de enquête, uitgezet onder de bewoners van de Ezelsdijk en Nieuw Bleijenburg over de verwachte nieuwbouwplannen aan de Jan van Galenstraat en van Ginnekenlaan.

We zijn overweldigd door de grote respons; bijna 140 ingevulde vragenlijsten kwamen bij ons binnen!

Met deze enquête willen wij de meningen uit de buurt over dit project in kaart brengen en dus is de vragenlijst opgezet om de meningen, zorgen, ideeën en kansen uit de buurt te verzamelen (nav het richtinggevend programma van het project)

Met behulp van deze rapportage is niet alleen inzichtelijk gemaakt in hoeverre en waar de verschillende zorgen in de buurt leven; zorgen die nav de berichtgeving op onze eigen website maar ook de gesprekken met buurtbewoners van Blauw met ons zijn gedeeld voorafgaand aan het opstellen van de vragenlijst. Maar is er ook een overzicht gecreëerd van verschillende ideeën over hoe het project er uit zou kunnen zien om waarde te creëren en passend te zijn voor de buurt.

Of korter gezegd: Door het uitzetten, verwerken en rapporteren van de antwoorden op de vragenlijst is niet alleen inzichtelijk geworden wat er leeft in de buurt maar ook in welke mate, en bij hoeveel buurtbewoners.

Naast de samenvatting, die de kern van het rapport vormt, is er in de bijlagen een naslagwerk gecreëerd met alle gedachten en meningen over het project die vanuit de buurt via de vragenlijst met ons zijn gedeeld; ook dit alles is zowel locatiegebonden als volledig geanonimiseerd weergegeven.

Met het lezen van de opmerkingen uit de open vragen hebben we als werkgroep zelf ook nog nieuwe dingen geleerd over onze eigen buurt, dus het zou zeker onze aanbeveling zijn om na het lezen (en verteren) van de samenvatting ook de bijlagen te lezen. Je weet maar nooit wat voor klein detail later van groot belang blijkt te zijn voor het ontwerp of het uitvoeren van het project.

Wij hopen dat de resultaten van deze enquête zullen bijdragen aan een constructieve samenwerking tussen alle partijen en dat de zorgen en suggesties meegenomen worden in de ontwikkeling van het schetsontwerp, verdere detaillering en evt uitvoering van het nieuwbouwproject.

We kijken er naar uit om dit rapport in ons volgende overleg met de gemeente verder toe te lichten (voor zover nodig) en jullie voorstellen te horen over hoe door de verschillende betrokken partijen invulling kan worden gegeven aan het meenemen van de uitkomsten van dit werk.

Met vriendelijke groet,

Namens de werkgroep nieuwbouw van buurtvereniging Ezelsdijk

5.1.2E

Ps: Dit rapport zal binnenkort ook op onze website gepubliceerd worden



Buurt enquête “Nieuwbouw Ezelsdijk”

13 JANUARI 2021

Buurtvereniging Ezelsdijk, werkgroep nieuwbouw



Ezelsdijk.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Werkgroep nieuwbouw	3
Methode enquête	4
Opbouw enquête	4
Respondenten	5
Verspreidingsgebied	5
Respondenten	5
Opzet rapportage	6
Resultaten	7
Supermarkt en winkels	7
Samenvatting toegevoegde opmerkingen supermarkt en winkels	8
Woningen en huurders	9
Samenvatting toegevoegde opmerkingen woningen en huurders	9
Verkeer en logistiek	10
Samenvatting toegevoegde opmerkingen verkeer en logistiek	10
Aantasting woongenot	11
Samenvatting open vragen: aantasting woongenot	12
Behoud van groen	12
Samenvatting toegevoegde opmerkingen behoud van groen	12
Behoud van veiligheid en rust	13
Samenvatting toegevoegde opmerkingen veiligheid en rust	13
Overlast tijdens de bouw	14
Samenvatting toegevoegde opmerkingen overlast tijdens de bouw	14
Afsluitende opmerkingen uit de buurt	15

Bijlagen

0. Papieren vragenlijst
1. Weet niet/geen mening
2. Overzicht grafieken per deelgebied
3. Open vragen winkels
4. Open vragen woningen
5. Open vragen verkeer
6. Open vragen woongenot
7. Open vragen groen
8. Open vragen veiligheid
9. Open vragen bouwoverlast
10. Afsluitende opmerkingen

Inleiding

Werkgroep nieuwbouw

Vol trots presenteren wij deze enquête, uitgezet onder de bewoners van de Ezelsdijk en Nieuw Bleyenburg. Met de enquête willen wij de meningen uit de buurt over de verwachte nieuwbouwplannen aan de Jan van Galenstraat en van Ginnikenlaan in kaart brengen. We zijn overweldigd door de grote respons. De enquête is zo opgezet om de meningen, de zorgen uit de buurt te verzamelen, waarbij ruimte is gegeven om ideeën en kansen te benoemen.

Op pagina 5 staat de methode en opbouw beschreven. Uit de opgehaalde vragenlijsten blijkt onder andere dat er veel zorgen geuit worden over de komst van een grote budgetsupermarkt, de groenvoorziening in de wijk, de toename van de verkeersdrukke en de veiligheid. Er worden ook veel kansen gezien voor een verbetering van de gebouwen aan de Jan van Galenstraat en de van Ginnikenlaan, een gezellig groen gebied met leuke winkels.

Deze enquête is uitgezet door een aantal actieve buurtbewoners die, vanuit de buurtvereniging, samen een werkgroep hebben gevormd. De werkgroep is geen vertegenwoordiging of afspiegeling van de buurt. De werkgroep nieuwbouw heeft zichzelf ten doel gesteld de meningen van de buurt te verzamelen en het proces te bewaken.

Wij hopen dat de resultaten van deze enquête zullen bijdragen aan een constructieve samenwerking tussen alle partijen en dat de zorgen en suggesties meegenomen worden in de ontwikkeling van het nieuwbouwproject.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep nieuwbouw
Buurtvereniging Ezelsdijk

Methode enquête

Na de tien-minutengesprekken met de architect ontvingen wij vooral veel zorgen vanuit de buurt. Om te ontdekken of deze breed gedragen worden hebben we deze zorgen overgenomen als de vragen in de enquête. De vragen zijn daarmee een directe afspiegeling van wat wij vanuit de buurt hebben ontvangen. Om hier een kwantitatief beeld van te krijgen is gekozen om te vragen hoe sterk deze zorgen leven op een schaal van 1-5. Natuurlijk zijn we ook erg benieuwd naar welke kansen en mogelijkheden worden gezien door de buurt. Wel merkten we in deze eerste stroom informatie dat deze minder sterk naar voren kwamen. Hiervoor hebben we dan ook open vragen opgenomen, zodat iedereen vrij kan aangeven wat ze graag zouden zien in dit nieuwe project.

De enquête is zowel online als op papier uitgezet in de buurt, zie afbeelding pagina 4. Enquêtes die op papier zijn ontvangen zijn door de verschillende leden van de werkgroep alsnog online ingevuld, met toevoeging van een unieke code zodat zichtbaar is naar welke papieren enquête wordt verwezen. Bij het interpreteren van de resultaten houden we er rekening mee dat er nog geen (schets)ontwerp beschikbaar is. Deze resultaten zijn dus puur de reactie op het richtinggevend programma, dat de input is voor de architect om een (schets) ontwerp te gaan maken. Deze timing van de enquête geeft dan ook een unieke gelegenheid aan de architect om bij het schetsontwerp reeds rekening te houden met de zorgen en wensen van de buurt.

Opbouw enquête

De enquête is opgebouwd uit 6 delen:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Winkels en woningen | 4. Groen en natuur |
| 2. Verkeer en logistiek/ transport winkels | 5. Veiligheid en rust |
| 3. Aantasting woongenot | 6. Overlast tijdens de bouw |

Bij elk onderdeel wordt eerst gevraagd om een waarde van 1 – 5 te geven aan zorgen die wij eerder hebben ontvangen uit de buurt. In hoeverre worden deze zorgen breed gedragen? De score is hierbij als volgt opgebouwd:

- 1 = Hier maak ik me HELEMAAL GEEN zorgen over,
- 2 = Hier maak ik me NAUWELIJKS zorgen over,
- 3 = Hier maak ik me zorgen over,
- 4 = Hier maakt ik me ERG zorgen over,
- 5 = Hier maak ik me HEEL ERG zorgen over

Op deze manier ontstaat er een duidelijk beeld over welke zorgen er leven, en hoe zwaar de buurt hieraan tilt. Ook geven deze antwoorden handvatten voor mogelijke oplossingen.

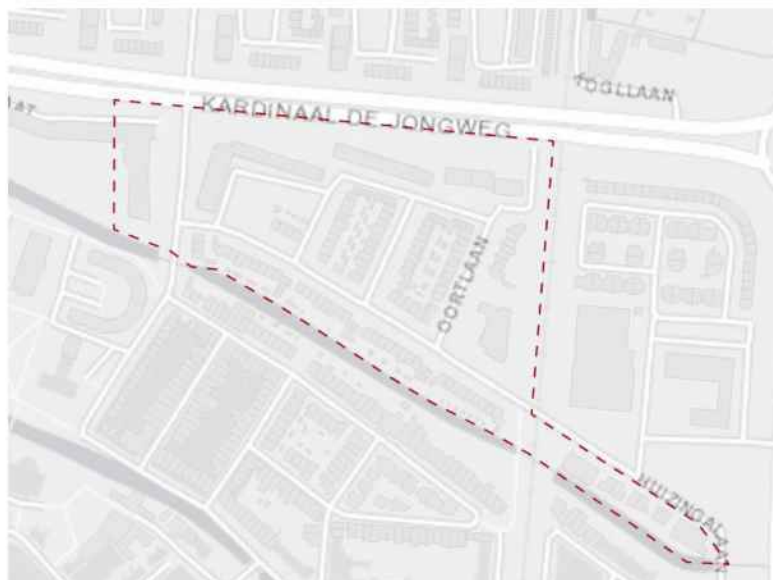
Daarnaast is bij elk onderdeel gevraagd met de volgende open vraag naar de wensen of ideeën in de buurt geïnformeerd: *“Wil je je antwoorden nog verder toelichten of heb je nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over ...?”*

In deze ‘samenvatting open ruimte’ van de resultaten zullen de antwoorden per onderdeel worden besproken, waarbij de zorgen en potentiële oplossingen of ideeën die uit de enquête naar voren zijn gekomen naast elkaar worden gepresenteerd. De open opmerkingen zijn, geanonimiseerd, ook terug te vinden in de bijlage.

Respondenten

Verspreidingsgebied

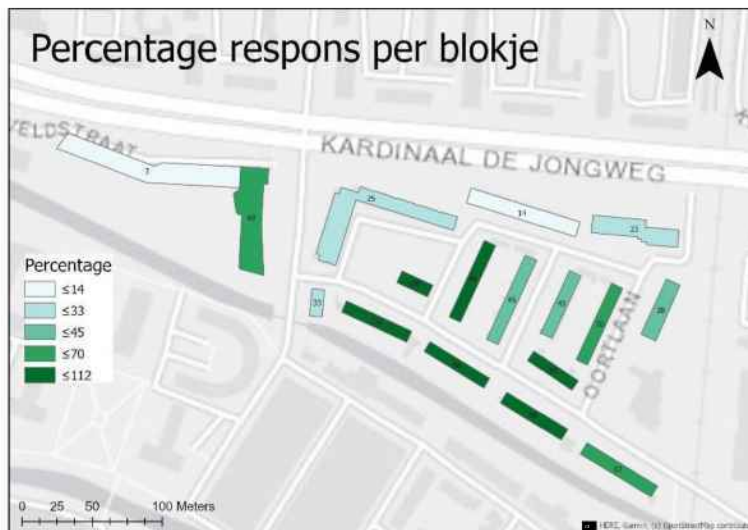
De enquête is verspreid via de website www.ezelsdijk.nl en op papier onder de bewoners in het onderstaande gebied (gebied van de buurtvereniging Ezelsdijk). Dit zijn bijna 300 adressen.



Respondenten

Er zijn 136 antwoorden op de enquête ontvangen (87 online en 49 op papier) voordat deze werd gesloten op 08-01-2021 einde van de dag. Van enquêtes die daarna zijn ontvangen zijn alleen de opmerkingen verwerkt. In het onderstaande kaartje staat de respons uit de verschillende delen van de buurt. Het aantal adressen per blokje is geteld vanuit <https://kadastralekaart.com>. Dit kan, zeker bij de appartementen, licht afwijken van de daadwerkelijke adressen. Daarnaast zijn er ook 10 enquêtes ontvangen van buiten dit gebied, bijvoorbeeld uit de M.H. Trompstraat en de Prof. Bijvoetlaan.

Het volgende kaartje laat de procentuele respons zien per blokje (aantal ontvangen enquêtes/aantal adressen). Bij één blokje zijn er meer enquêtes ingeleverd dan er adressen zijn. Dit kan een fout van een respondent zijn geweest (aanduiding van het verkeerde blokje in de vragenlijst), of een dusdanig meningsverschil binnen het huishouden dat er twee enquêtes op een adres zijn ingevuld. Bij navraag onder de bewoners in dit blokje gaf geen van de huishoudens aan meer dan één enquête te hebben ingevuld. Het is aannemelijk dat voor één van de enquêtes uit dat betreffende blok het daadwerkelijk een huishouden op een andere locatie betreft.



Opzet rapportage

Om te laten zien hoe de antwoorden zijn verdeeld over de buurt, zonder te veel verschillende grafieken te moeten laten zien, is de buurt opgedeeld in de volgende 5 gebieden (zie ook de kaart).

- A) Huidige bewoners en gebruikers – Huurders / gebruikers van het huidige pand aan de Jan van Galenstraat (JvG)
- B) Directe burens Ezelsdijk – bewoners aan de eerste blokjes Huizingalaan (HL), Zeemanlaan (ZL) en JvG
- C) Nieuw Bleyenburg - Bewoners van Nieuw Bleyenburg
- D) Overige Ezelsdijk – Overige buurtbewoners Ezelsdijk
- E) Anders – Geen locatie aangegeven of een locatie buiten de Ezelsdijk aangegeven.



Bij alle grafieken zijn de percentages genormaliseerd. Dat wil zeggen dat de antwoorden “weet niet / geen mening” niet zijn meegenomen in het totaal. In de bijlage staat een lijst met alle vragen en aantal ‘weet niet / geen mening’ antwoorden. Alle vragen zijn genummerd, de volledige vragenlijst met genummerde vragen staat in de bijlage. Niet alle vragen zullen in de tekst behandeld worden, maar deze zijn wel altijd in de grafieken en bijlagen terug te zien.

Resultaten

Per thema zijn de uitkomsten weergegeven in een grafiek. Dit is een algemene grafiek voor alle gebieden. Opvallend is dat gebied A op sommige onderdelen zichtbaar anders scoort. Waar dat zo is, is dit gebied separaat nog een keer weergegeven. Gebied A zijn de bewoners in het plangebied. De grafieken van alle deelgebieden zijn voor alle vragen terug te vinden in de bijlage, ook als deze sterk overeenkomen.

Supermarkt en winkels

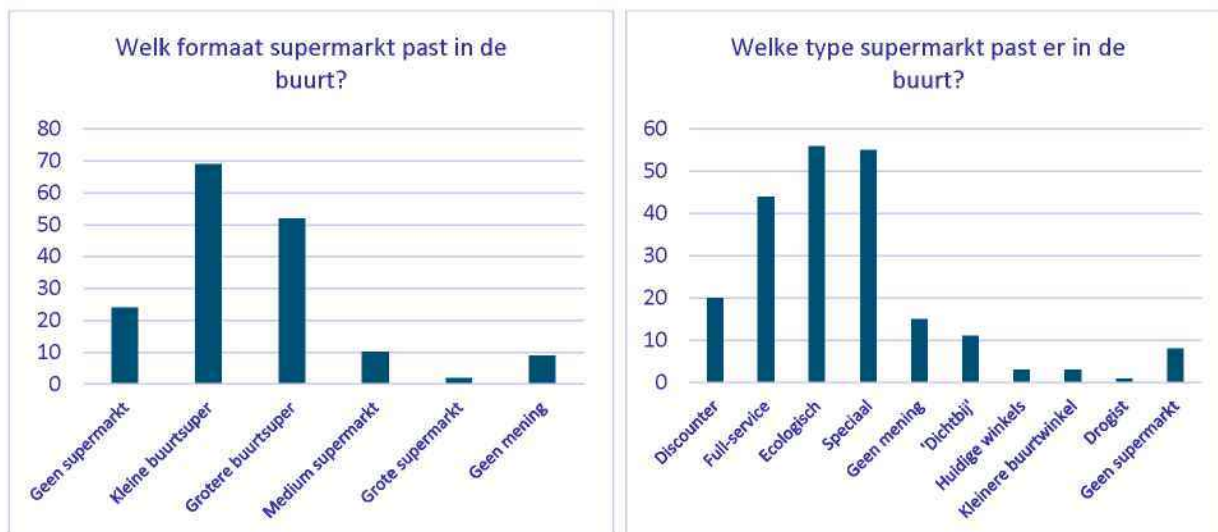


Bij het onderdeel supermarkt en winkels blijkt uit de antwoorden van de respondenten dat men over het algemeen een discounter supermarkt niet vindt passen in de buurt. 53% (69 respondenten) geeft aan zich hier heel erg zorgen over te maken, met nog 16% (21 resp.) en 9% (12 resp.) die zich hier erg/ wel zorgen over maken.



Deelgebied A, de woningen in het plangebied, geven een afwijkend beeld. Zij maken zich hier wat minder zorgen over al gaat het nog steeds om 49% totaal.

Om te kijken of deze zorgen gebaseerd zijn op het type of het formaat supermarkt hebben we ook gevraagd of een ander type/ formaat past in de buurt:



Hieruit komt naar voren dat de voorkeur van de buurt ligt bij een kleinere (69 resp.) of grotere (52 resp.) buurtsuper (tot 400 resp. 700 m²), of zelfs helemaal geen supermarkt (24 resp.). Slechts 2 respondenten vinden een supermarkt van het formaat zoals nu voorgesteld in het richtinggevend programma (meer dan 1000 m²) gepast in de buurt.

Voor het type supermarkt gaat de voorkeur met name uit naar een ecologische (56 resp.), speciaal (55 resp.) of full service (44 resp.) supermarkt. Een discounter wordt door 20 respondenten (14,7%) als passend in de buurt gezien. Daarnaast worden de huidige winkel en specifiek kleine buurtsuper 'Dichtbij' meermaals genoemd als belangrijke functies in de buurt die behouden zouden moeten blijven. 8 respondenten geven, onder de optie 'anders', specifiek aan geen supermarkt passend te vinden.

Het is bij deze resultaten goed om op te merken dat mensen in de enquête de gelegenheid hadden om meerdere opties te selecteren voor zowel het formaat als het type van de supermarkt. Het kan daarom zo zijn dat meerdere typen of formaten wat betreft 1 huishouden zouden passen in de buurt. Deze opzet voor de betreffende vragen betekent dat het totaal aantal reacties voor deze twee vragen het aantal respondenten overstijgt.

Ter vergelijking: 102 respondenten geven aan zich in meer of mindere mate zorgen te maken over een discounter supermarkt in de buurt; 20 respondenten vinden een discounter supermarkt gepast.

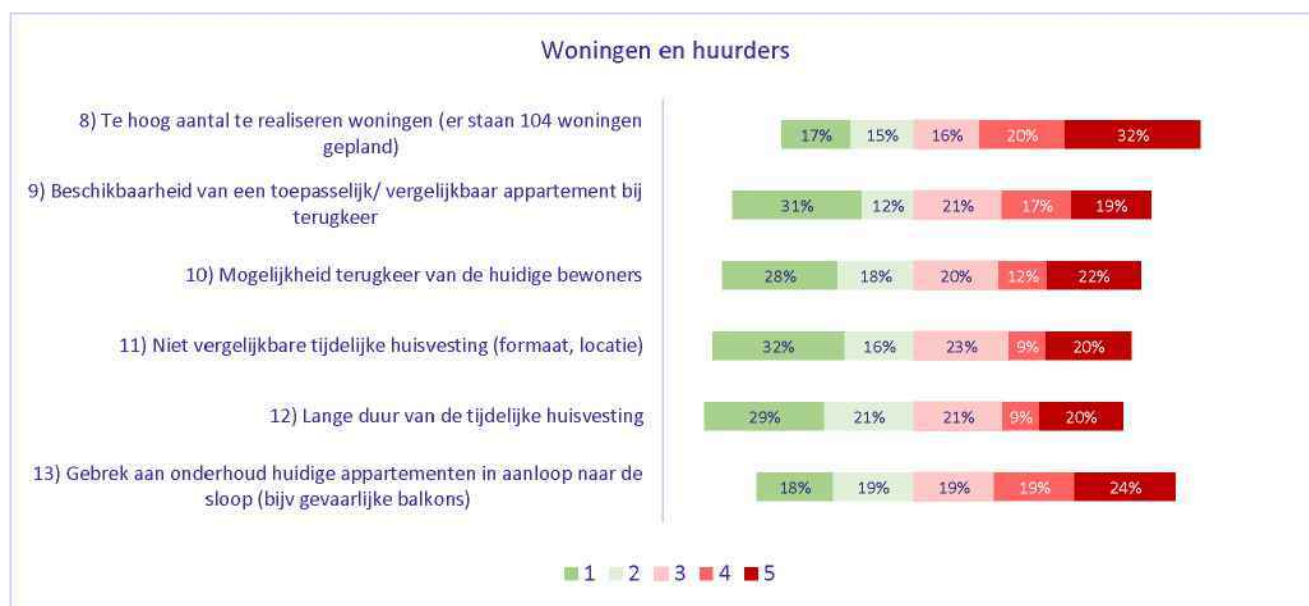
Er zijn op dit onderwerp 61 opmerkingen binnengekomen in de open ruimte onder de gesloten vragen. Er is bewust niet gekwantificeerd naar wel of geen bezwaar, daar zijn de gesloten vragen voor. Dit heeft er ook mee te maken dat de opmerkingen niet zo eenduidig zijn, veel mensen geven hier juist nuance aan. De opmerkingen geven kleur bij de grafieken. Hieronder een samenvatting:

Samenvatting toegevoegde opmerkingen supermarkt en winkels

Een kleine supermarkt en een levendige winkelstrip met winkeltjes voor de dagelijkse boodschappen en (dag)horeca
De Jan van Galenstraat bevat nu al een rijtje met winkels. Uit de opmerkingen komt naar voren dat men hier tevreden over is. Dit type kleinschalige winkels voor de dagelijkse boodschappen wordt als een zeer welkome aanvulling gezien. De huidige leegstand wordt als niet prettig ervaren. Een aantal suggesties voor het aanvullen van dit winkelbestand: een koffietentje, specialistische winkels zoals groenteboer en slager, kantoorboekhandel of een drogist. Al met al wordt belangrijk gevonden dat het aanbod divers is en afgestemd op de buurt. Ook vraagt men om openingstijden die passen, toegelicht wordt op zondag en 's avonds gesloten. Er zijn meerdere oproepen gedaan om de huidige winkeliers een kans op terugkeer te geven. Met name de kleine supermarkt 'Winkel Dichtbij' is erg populair bij de buurt. Een kleine buurtsupermarkt wordt als meerwaarde gezien in dit winkelgebied. Tegelijkertijd blijkt uit de opmerkingen dat een discountsupermarkt van 1810m² absoluut niet gewenst is. Dit zit hem met name in de grootte, een klein aantal mensen geeft aan geen bezwaar te hebben tegen een discount. Dit overstijgt het niveau van buurtsuper ruimschoots en is

daarom niet meer voor de buurt maar voor buitenaf. Er zijn zorgen benoemd over aantrekkend autoverkeer, drukte bij het winkelcentrum, geluidsoverlast van laden en lossen. Zo'n afmeting past niet in het karakter van deze buurt. Tevens wordt gewaarschuwd dat het kruispunt Huizingalaan-Jan van Galenstraat nu al gevaarlijk is voor fietsers, terwijl de Huizingalaan een fietsstraat is. De Jan van Galenstraat is ook onderdeel van de fietsroute en wordt hier qua inrichting nog op aangepast.

Woningen en huurders



Bij het onderdeel woningen en huurders springt gebied A (huidige huurders) er duidelijk uit. Dit is niet verrassend omdat zij de direct gevolgen van vervangende woonruimte en terugkeer zullen dragen. Zij maken zich duidelijk minder zorgen over het aantal woningen (dit is wel een zorg bij de rest van de buurt) en vooral over het kunnen terugkeren en onder welke voorwaarden. Ook maken zij (en de rest van de buurt) zich grote zorgen over het gebrekkige onderhoud van het huidige pand.

De vrije ruimte geeft duidelijk meer kleuring aan deze uitkomsten:

Samenvatting toegevoegde opmerkingen woningen en huurders

Balans tussen bebouwing en vrije ruimte, duidelijkheid voor huidige bewoners

Totaal zijn er 33 opmerkingen geplaatst. In de vrije ruimte over woningen is onderscheid te maken tussen de bewoners in het plangebied en de bewoners daaromheen. De bewoners in het plangebied klagen over gebrekkige communicatie en geven aan niet gekend te worden in deze plannen. Men tast in het duister over data en alternatieve huisvesting. Het is onduidelijk of zij straks kunnen terugkeren of definitief andere woonruimte moeten zoeken. Dit zorgt voor veel stress en onzekerheid. Meerdere bewoners hebben hun kinderen hier op school en voorzien problemen bij tijdelijke huisvesting elders in de stad. Ook maken zij zich zorgen dat de huren voor een vergelijkbare woonruimte veel hoger

zullen liggen in het nieuwe project en/of dat de beschikbare woningen bij terugkeer veel kleiner zullen zijn. Ter informatie: de meeste woningen in de panden die in het plan gesloopt zouden worden hebben 3 of 4 slaapkamers.

De overige opmerkingen zijn beperkt en gaan over de hoogte van de nieuwe bebouwing, weerstand tegen meer woningen en zorgen over verlies van open ruimte. Er wordt opgeroepen om de juiste balans te zoeken tussen duurzame nieuwbouw en een duurzame leefomgeving. Uit deze vragen maken wij op dat zorgen over de hoeveelheid woningen direct te koppelen zijn aan zorgen over verkeer.

Verkeer en logistiek



Het valt direct op dat de buurt zich erg zorgen maakt over mogelijke verkeersoverlast. Op alle vragen geeft ongeveer de helft van de respondenten aan zich hier heel erg zorgen over te maken. Het is ook interessant om te zien dat dit niet erg verschilt in de verschillende gebieden (zie bijlage). Of men dichtbij of ver van het project zit maakt voor de zorgen over dit aspect dus niet veel uit. Het veranderen van het karakter van de buurt is een grote zorg en er zijn grote zorgen over de parkeerdruk. Ook de in/uitgang van de parkeergarage en geluidsoverlast door verkeer en bevoorrading zijn zaken waarover mensen zich ernstig zorgen maken. Op dit onderdeel is enthousiast gebruik gemaakt van de open ruimte in de vragenlijst, er zijn 43 opmerkingen geteld.

Samenvatting toegevoegde opmerkingen verkeer en logistiek

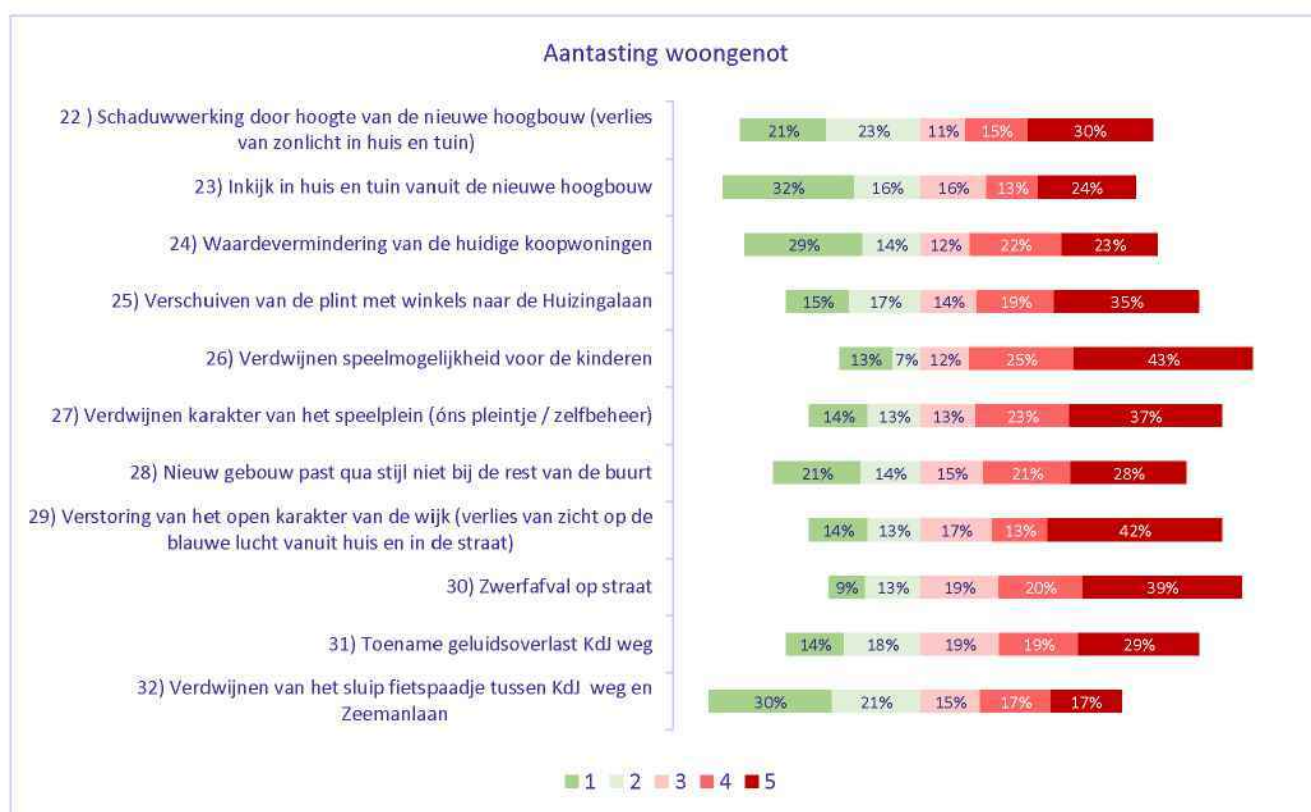
Behoud de rust, verkeersstromen buiten de wijk om.

De opmerkingen over verkeer en logistiek hebben allemaal te maken met de grootte van de plannen. Men is niet tegen ontwikkeling an sich, er zijn wel grote zorgen dat dit plan te groot is. Dat zit in de verdrievoudiging van huishoudens en de grootte van de voorgestelde supermarkt. De zorgen bij de hoeveelheid woningen hebben te maken met toenemende parkeerdruk en aantrekkend verkeer. Er wordt nu al te hard gereden op de Huizingalaan en op de Jan van Galenstraat, er wordt bij basisschool 'de Wissel' geparkeerd op plekken van vergunninghouders, dubbel en op de stoep. In 2018 is de fietsstraat gerealiseerd als onderdeel van de doorgaande fietsroute naar Utrecht Science Park, auto's zijn te gast. Een aantal mensen merkt op dat dit lijkt te conflicteren met de plannen en vraagt zich af wat het doel van de gemeente is. Al met al wordt meer autoverkeer op de Jan van Galen en Huizingalaan onwenselijk gevonden, in verband met de

hoeveelheid fietsers en het rustige karakter van de wijk. Iemand merkt op blij te zijn dat parkeren ondergronds gaat in tegenstelling tot het huidige terrein

De woning/parkeer ratio wordt krappere. Nu zijn er 40 woningen op 65 parkeerplaatsen. Straks wordt dit 120 parkeerplaatsen voor circa 104 woningen en een supermarkt. Oplossingen worden ook aangedragen. Trek de tarieven voor de parkeergarage gelijk aan parkeren op straat, geef geen straatvergunning af voor appartementsbewoners, zorg voor voldoende parkeerplek. Maar ook qua ontwerp, bij voorkeur kruisen de fietsstraat en de aanrijdroute elkaar niet en komt de ingang aan de Kardinaal de Jongweg. Bij Nieuw Bleyenburg ziet men regelmatig auto's van winkelend publiek, er zijn zorgen dat dit verergert. Wat betreft het parkeren van winkelend publiek gaan veel opmerkingen over de Gaard. Dit winkelcentrum heeft veel parkeergelegenheid ten noorden van het winkelcentrum. Dit leidt tot overlast aan de zuidkant van de Gaard, aan de Obbinklaan. Vanuit deze zijde zijn de parkeerterreinen alleen via een omweg te bereiken en dus parkeren mensen in de Obbinklaan. Er is bij de Gaard ook overlast door fietsparkeren. Fietsen heeft wel de voorkeur, faciliteer daarom het parkeren en voorkom parkeren in de loop.

Aantasting woongenot



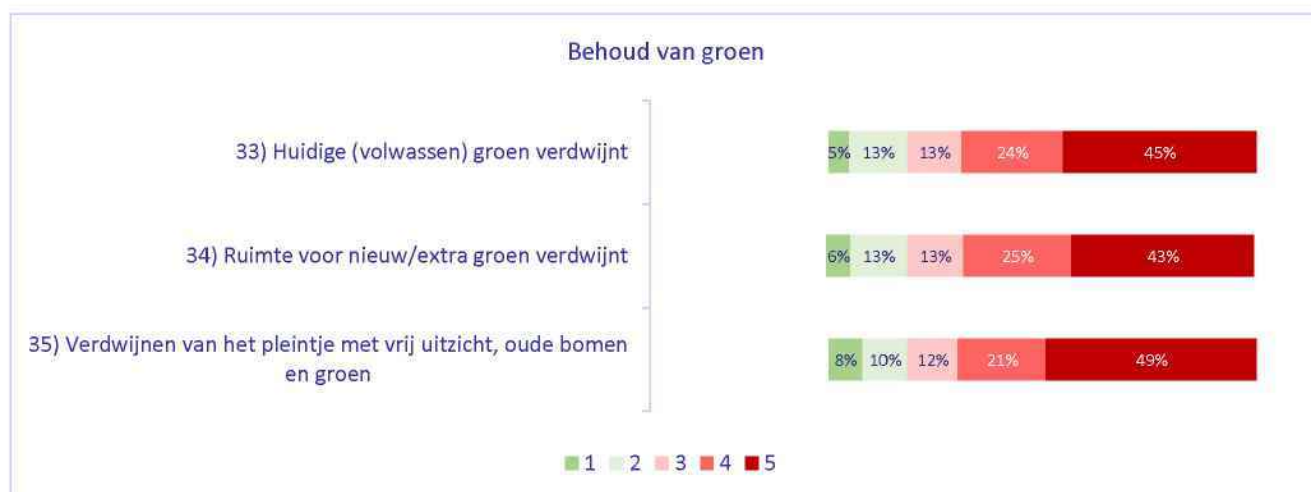
Niet geheel onverwacht maken degenen die dichtbij het project wonen (gebied B en C) zich meer zorgen over schaduwwerking en inkijk dan degenen die verder weg of in het project wonen (zie bijlage). Dit loopt op tot zelfs 65% resp. 59% van respondenten in Nieuw Bleyenburg zie zich hierover heel erg zorgen maken. De directe burens van het plangebied (maar ook de andere deelgroepen) maken zich ook heel erg zorgen (63%) over het verschuiven van de plint naar de Huizingalaan. Daarnaast scoren zorgen over het speelpleintje, met zowel het verdwijnen hiervan als het verdwijnen van het huidige karakter (ook buiten de directe burens) erg hoog (tot wel 62% bij gebied B). Ook zijn er zorgen over zwerfafval ('heel erg zorgen' tot 68% in gebied B, dit is nu ook al een probleem vanwege het afvalstation bij de parkeerplaats). Ook het verstoren van het open karakter van de wijk, met verlies van zicht op blauwe lucht vanuit huis en straat, scoort erg hoog, met tot wel 70% 'heel erg zorgen' in gebied C. 31 respondenten hebben hun antwoord toegelicht.

Samenvatting open vragen: aantasting woongenot

Kansen voor upgrade

Uit de opmerkingen op dit thema blijkt dat men niet tegen ontwikkeling is, maar wel om hoe die ontwikkeling vorm zal krijgen. Al met al is er vertrouwen dat er iets moois komt en gaat het vooral om de randvoorwaarden, die niet alleen bij de ontwikkelaar liggen maar ook bij gemeente. In dit onderdeel komt duidelijk naar voren dat men kansen ziet. Namelijk een mooier gebouw/gebouwen dan er nu staan, parkeren ondergronds en een nieuwe, misschien wel grotere, speeltuin. Als er voldoende aandacht is voor groen en open ruimte, is men op dit onderdeel over het algemeen enthousiast. Groen verdient absoluut aandacht, nu kan men, zowel Ezelsdijk als Nieuw Bleyenburg, nog over de bebouwing heen kijken en ook de toppen van de bomen aan de Kardinaal de Jongweg zien. Ook ervaart men nu geen inijk. Tegelijkertijd functioneert de bebouwing als geluidsbarrière voor de wijk. Kortom, de hoogte en inpassing van de nieuwe gebouwen moet zorgvuldig worden uitgedacht. Niet te hoog en niet te laag. Overlastgevendende activiteiten zoals laden en lossen zoveel mogelijk ondergronds of aan Kardinaal de Jongweg. Avondrust is een zorg, er wordt opgeroepen om de openingstijden in de avond te beperken. Een goed afvalplan kan zorgen over zwerfafval wegnemen.

Behoud van groen



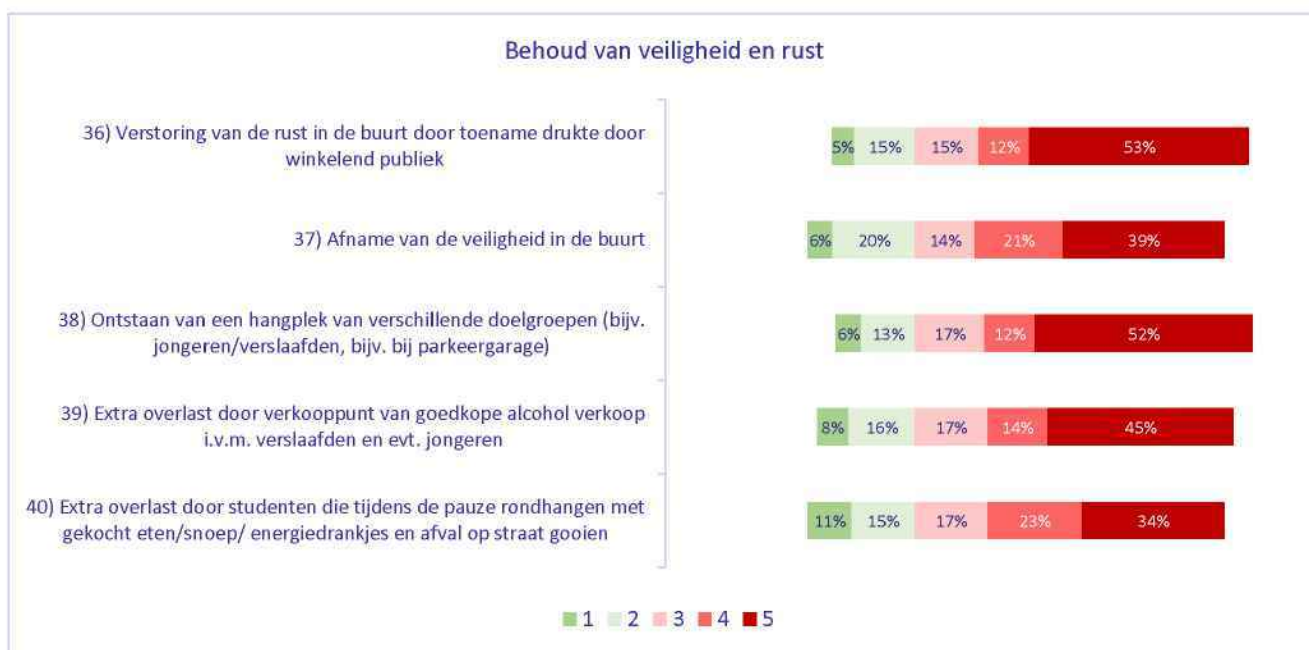
Er zijn veel zorgen in de buurt over het behoud van groen en de mogelijkheid voor het creëren van extra groen. Het maakt hiervoor niet uit in welk deelgebied de respondent woont.

Samenvatting toegevoegde opmerkingen behoud van groen

Groen is goed, meer is beter

De opmerkingen hierover zijn positief, men hoopt op minstens evenveel en liefst meer groen dan nu en ziet hier ook ruimte voor. Dit ondersteunt de zorgen over verdwijnen van groen in de gesloten vragen. Met name bomen en vaste planten worden gewenst. Verticaal groen en sedumdaken zijn heel welkom, maar geen vervanging voor bomen of als compensatie voor huidig groen. Iemand draagt een idee aan voor een buurt pluktuin. Ook een park is erg welkom. Iemand vraagt om de speelplek voor kinderen ook groener te maken. Er wordt opgeroepen om zoveel mogelijk om bestaande bomen heen te werken. Voordat nieuwe bomen dezelfde grootte hebben, dat is eeuwig zonde. Groen wordt gezien als essentieel voor gezondheid, het zorgt voor afkoeling.

Behoud van veiligheid en rust



In deze categorie valt het op dat de antwoorden vanuit de verschillende gebieden in de wijk niet veel verschillen, behalve dat de bewoners dichterbij het project zich over het algemeen 1 categorie hoger zorgen maken dan die iets verder weg (score 5 i.p.v. 4). Respondenten maken zich vooral zorgen over verstoring van de rust in de buurt door de toename aan winkelend publiek. Ook zijn er zorgen over het mogelijk ontstaan van een hangplek van verschillende doelgroepen.

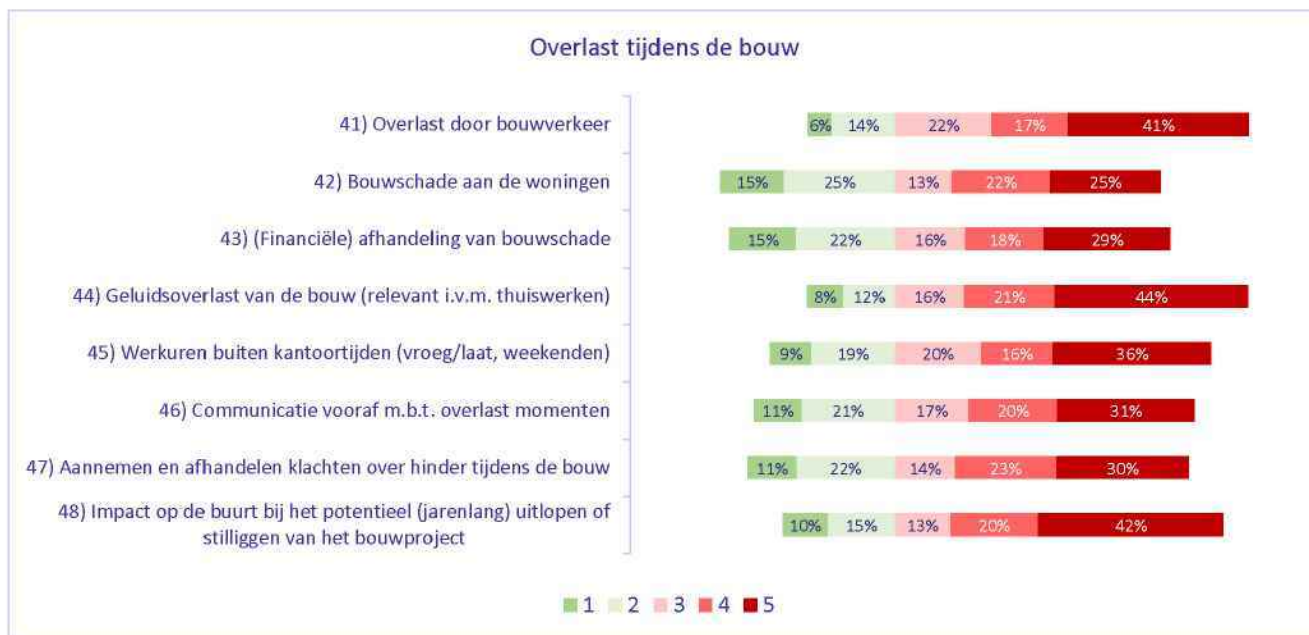
Ook is hier een potentieel verband met het type supermarkt dat in het richtinggevend programma staat. De zorg bestaat dat de verkoop van goedkope alcohol extra kwetsbare groepen zal aantrekken, waarbij wordt opgemerkt dat er een opvang voor zulke kwetsbare groepen in de directe omgeving is.

Samenvatting toegevoegde opmerkingen veiligheid en rust

Verband met andere maatschappelijke functies

23 respondenten hebben hun antwoord toegelicht in de vrije ruimte onder de vragen. Iemand geeft aan dat winkelend publiek uit een andere wijk minder geneigd zal zijn om zich sociaal te gedragen. De nieuwe parkeergarage zou een onveilige plek kunnen worden. Woonlocatie maakt voor dit onderwerp veel uit, iemand uit blok H0 merkt op uitgesproken zorgen te hebben. Eén respondent verbindt de komst van een supermarkt specifiek aan de bestaande daklozenopvang en heeft zorgen om mogelijke overlast.

Overlast tijdens de bouw



Verschillende respondenten tonen er begrip voor dat elk bouwproject enige overlast met zich meebrengt. Ook nu is er regelmatig bouwverkeer in de buurt voor het hemelwater project in de zeeheldenbuurt, ondanks dat hiervoor geen werkzaamheden in onze eigen buurt plaatsvinden. Deze zorgen zijn dan ook met name gericht op het voorkomen van onnodige overlast. Het valt op dat, niet geheel onverwacht, de zorgen voor eventuele bouwschade en financiële afhandeling hiervan aan de woningen hoger scoort bij respondenten direct grenzend aan het project, al bestaan deze zorgen ook verderop in de buurt (43% resp. 52% 'heel erg zorgen' in gebied B).

Door de nieuwe ontwikkelingen rondom thuiswerken (steeds meer mensen werken - een deel van de week – thuis) zijn er ook zorgen over geluidsoverlast onder werkuren. Opvallend is dat ook geluidsoverlast vroeg of laat op de dag en in de weekenden hoog scoort. Respondenten geven aan dat rustige karakter van de wijk, zeker in het weekend, erg belangrijk voor hen is.

Samenvatting toegevoegde opmerkingen overlast tijdens de bouw

Hinder onvermijdelijk, goede afspraken vooraf

Er zijn 34 opmerkingen geplaatst bij dit thema, onder te verdelen in twee onderwerpen. Enerzijds de zorgen voor eigen woning, anderzijds de overlast die de bouw zal veroorzaken.

Vooropgesteld is er veel begrip voor overlast van bouwwerkzaamheden. Men geeft aan dat het erbij hoort en dat het tijdelijk is. Een respondent suggereert een afbouwverplichting, een jarenlange bouwput te voorkomen. Geluid is de voornaamste zorg, vooral ook in verband met thuiswerken. Er wordt aangedragen om zoveel mogelijk elektrisch te werken en zo min mogelijk dieselmotoren. Daarnaast zijn er zorgen voor rust in weekend en avonden, bij voorkeur alleen werken tijdens kantooruren. Luchtvervuiling is een andere potentiële vorm van hinder. Er wordt ook benoemd dat bouwverkeer veel overlast veroorzaakt en opgeroepen om dit via de Kardinaal de Jongweg naar de bouwplaats te laten gaan. Dat voorkomt veel overlast. Parkeren van busjes moet ook in goede banen worden geleid. De verbouwing van de flat aan de Zeemanlaan heeft zijn sporen achtergelaten, er was daar veel overlast en ook veel afval. Deze verbouwing was in opdracht van Eenhoorn, en ook dit pand is in eigendom van Kerkebosch*. Een aantal respondenten verwijst hiernaar als voorbeeld hoe het niet moet. Er wordt gevraagd om goede afspraken vooraf en duidelijke communicatie. Ook wordt aan de gemeente gevraagd om hierop actief te sturen, aannemers hebben geen groot belang

bij het voorkomen van hinder, ontwikkelaars ook niet. Stuur hierop en laat het niet aan de aannemer. Verder wordt de gemeente opgeroepen om de werkzaamheden af te stemmen op de verbouwing van de Jan van Galenstraat. Veilig verkeer tijdens de bouw is ook van belang, voor fietsers en schoolgaande kinderen.

Veel zorgen gaan over de eigen woning. Let goed op de staat van de huidige woningen, deze zijn doorgaans alleen op beton gefundeerd. Ook het veranderen van de ondergrondse waterhuishouding kan op termijn zorgen voor ongelijkmatige verzakkingen in de wijk. Hierbij kan worden opgemerkt dat een deel van de buurt is gebouwd op wat vroeger een dijk was (Ezelsdijk) en een deel op het gebied waar vroeger veen is afgegraven. Daardoor is het voorspellen van het effect van ondergrondse structuren op de lokale waterhuishouding niet vanzelfsprekend. Zorgen gaan over verzakkingen en nat worden van kruipruimten. Schuurtjes aan H0 zijn al enigszins verzakt. Er wordt gesuggereerd dat boren i.p.v. heien schade kan voorkomen. Gevraagd wordt om een vooropname door onafhankelijk bureau en heldere communicatie. Tevens goede afhandeling van eventueel ontstane schades, ook door een onafhankelijk bureau.

** Eenhoorn Management BV en Kerckebosch Beleggingsmaatschappij BV hebben ook een gezamenlijk postadres; Arnhemse Bovenweg 35 in Zeist. Daarnaast zijn er nog 35 BVs die de naam Kerckebosch dragen op exact hetzelfde adres gevestigd. Hieronder bevinden zich zowel Kerckebosch Zeemanlaan BV als Kerckebosch Ezelsdijk BV, maar bijvoorbeeld ook Kerckebosch Kaatstraat ZZ BV. Ook De Elf Provincien, bij sommigen bekend als beheerder voordat de naam Eenhoorn werd gebruikt, is op ditzelfde adres gevestigd. Bron: kvk.nl*

Afsluitende opmerkingen uit de buurt

Aan het einde van de vragenlijst is ruimte gegeven om aanvullende opmerkingen mee te geven. Deze ruimte is met name benut voor een positief geluid. Men is blij met een opknapbeurt en hoopt op een gezellig en groen gebied dat goed aansluit bij de wijk. Ook zijn veel zorgen hier herhaald, met name over grootte supermarkt, hoogbouw en verkeer.

Er worden nog een aantal kritische punten meegegeven die niet eerder aan bod zijn geweest. Er wordt gevraagd naar de inhoud van de intentieovereenkomst, waarom staat deze niet online? De gemeente wordt gevraagd een grote rol te pakken en niet alles bij de ontwikkelaar neer te leggen. Het grootschalige karakter van de ontwikkeling baart zorgen, dat is helder. Specifiek wordt aandacht gevraagd voor de 40 huidige bewoners, die nu niet geïnformeerd worden en zich achtergesteld voelen.

Er wordt benoemd dat er zorgen zijn over het verwerken van alle inspraak door ontwikkelaar en architect. Dit is mede door de eerdere ervaringen met de ontwikkelaar bij de verbouwing van de flat aan de Zeemanlaan. Men snapt dat niet alles kan worden meegenomen, maar maak de afwegingen wel transparant en inzichtelijk. Veel mensen benoemen duurzaamheid. Enerzijds in relatie tot het aanbod van de winkels, anderzijds in relatie tot het ontwerp en uitvoering van de plannen. Gevraagd wordt of eerst onderzocht kan worden of duurzame renovatie een mogelijkheid is, alvorens tot sloop en nieuwbouw wordt overgegaan. En er wordt gevraagd om de ontwikkeling binnen het vigerende (bestaande) bestemmingsplan te laten plaatsvinden.

Last but not least, de werkgroep heeft vele complimenten en één kritische noot mogen ontvangen voor het werk en de voortrekkende rol.

Bijlage 0

Papieren vragenlijst

Nieuwbouw Jan van Galenstraat - Buurtvereniging Ezelsdijk

Lieve buurtbewoners,

Jullie zijn vast op de hoogte van de plannen voor de sloop/nieuwbouw van de flats met winkels en woningen aan de Jan van Galenstraat en van Ginnekenlaan. Hierover hebben wij diverse berichten geplaatst op www.ezelsdijk.nl en inmiddels zijn er ook flyers verspreid door de architect (BLAUW) en onszelf.

Vanuit de buurtvereniging hebben we met betrokken buurtbewoners een werkgroep nieuwbouw in het leven geroepen omdat wij zoveel mogelijk invloed willen uitoefenen op de plannen. We zien kansen, maar maken ons vooral ook zorgen over de mogelijk negatieve gevolgen van dit project op de buurt.

Daarom deze enquête: We zijn benieuwd welke zorgen bij jullie leven, maar ook welke kansen je wellicht ziet.

Het invullen van de vragenlijst kost ongeveer 10-15 minuten. Met het invullen helpen we onszelf en elkaar in de inspraak rond het project. Hoe eerder we als buurt duidelijk onze inzichten gezamenlijk kunnen delen, hoe sterker onze invloed op de plannen zal zijn. De gemeente heeft inmiddels al aangegeven erg nieuwsgierig te zijn naar jullie antwoorden.

Deze vragenlijst is gebaseerd op zorgen die al uit de buurt met ons zijn gedeeld. Ook kun je wensen of ideeën met ons delen. Deze kun je in de open vragen onder iedere categorie plaatsen, of in het veld voor overige opmerkingen op de laatste pagina van de enquête. De enquête is anoniem.

Jullie kunnen de vragen online beantwoorden of op papier invullen en inleveren op een van de adressen hieronder. Online is de enquête beschikbaar via www.ezelsdijk.nl of via de volgende link: <https://forms.gle/6Z47VHpZspzku7E9>. Indien je online werkt, let dan even op: je antwoorden worden pas verzonden als je aan het eind van de vragenlijst klikt op 'verzenden'. De papieren vragenlijst kan je inleveren op de volgende adressen: Huizingalaan 7, 26, 39, 41 of 91.

Wij gaan uit van één enquête per adres, maar het staat je vrij om bij verschillende opvattingen ieder zelf een enquête in te vullen.

Willen jullie je vragenlijst uiterlijk **vrijdag 8 Januari** inleveren?

Wij maken direct na deze datum een overzicht van de reacties.

Met vriendelijke groet en vast hele fijne feestdagen,

Werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

	Nu	Voorlopige plannen projectontwikkelaar*
Appartementen	40 (sociaal)	104 (35% sociaal, 54% middenhuur, 11% vrij)
Winkels	8 (818 m2)	Discount supermarkt: 1810 m2 2-5 dagwinkels: 390-740 m2
Parkeren	65 (incl. aan de stoep)	Parkeergarage 95-120 plaatsen Hoeveel parkeerplaatsen op straat blijven is onbekend
Speeltuin	In de hoek van het gebied	Onbekend

** In het intentiedocument heet dit het richtinggevend programma*

Inleiding

We hebben de vragenlijst onderverdeeld in 6 onderwerpen met daaronder een aantal vragen over dat onderwerp.

Na ieder cluster van vragen is er ruimte om overige vragen of opmerkingen in te vullen.

De onderwerpen zijn:

1. Winkels en woningen
2. Verkeer en logistiek/ transport winkels
3. Aantasting woongenot
4. Groen en natuur
5. Veiligheid en rust
6. Overlast tijdens de bouw

Je kunt een score geven van 1 tot en met 5, waarbij:

- 1 = Hier maak ik me HELEMAAL GEEN zorgen over,
- 2 = Hier maak ik me NAUWELIJKS zorgen over,
- 3 = Hier maak ik me zorgen over,
- 4 = Hier maakt ik me ERG zorgen over,
- 5 = Hier maak ik me HEEL ERG zorgen over

#1

Waar woon je? (Zie afbeelding)

- ☐ JvG 1 (huidige flatjes)
- ☐ JvG 2
- ☐ NB 1 (Nieuw Bleyenburg, JvG)
- ☐ NB 2 (Nieuw Bleyenburg, KdJ)
- ☐ H 0 (Huizingalaan, blok 0)
- ☐ H 1 (Huizingalaan, blok 1)
- ☐ H 2
- ☐ H 3
- ☐ H 4
- ☐ H 5
- ☐ Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)
- ☐ Z 2
- ☐ Z 3
- ☐ DS 1 (De Sitterlaan, blok 1)
- ☐ DS 2
- ☐ OO 1 (Oortlaan, blok 1)
- ☐ OO 2
- ☐ Anders, ...



Supermarkt en winkels

Maak je je zorgen over:

	1 - HELEM AAL GEEN zorgen	2	3	4	5 - HEEL ERG zorgen	Weet ik niet / geen mening
Leegstand en verpaupering doordat een supermarkt niet winstgevend blijkt en failliet gaat.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Een discounter supermarkt sluit niet aan bij de buurt (en trekt dus vooral mensen van buiten die met de auto komen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Rondzwerven en buitenstalling van winkelwagens en fietsen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Supermarkt verandert concept, breidt uit of houdt zich niet aan de afspraken om faillissement te voorkomen	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Welk formaat supermarkt past wel in de buurt?

(meerdere antwoorden aankruisen mogelijk)

- ☐ Helemaal geen - supermarkt past niet in de buurt
- ☐ Kleine buurtsuper (zoals er vroeger zat op de plek van de huidige fietsenwinkel) - kleiner dan 400 m²
- ☐ Grotere buurtsuper / kleine supermarkt - 400 – 700 m² (bijv. AH aan de Biltstraat)
- ☐ Medium supermarkt - 700 - 1000 m²: wekelijkse boodschappen, winkelkarretjes, trekt publiek van buiten de buurt, ook met de auto
- ☐ Grote supermarkt - 1000 m² of meer: wekelijkse boodschappen, winkelkarretjes, trekt publiek van buiten de buurt, ook met de auto
- ☐ Weet ik niet / geen mening

Welke type supermarkt past er in de buurt?

(meerdere antwoorden aankruisen mogelijk)

- ☐ Discounter (Aldi, Lidl, etc.)
- ☐ Full-service (AH, Jumbo, etc.)
- ☐ Ecologisch (EkoPlaza, Odin, etc.)
- ☐ Speciaal (bijv. Toko, Mediterraan)
- ☐ Weet ik niet / geen mening
- ☐ Anders, ...

Wil je je antwoorden nog verder toelichten of heb je nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over supermarkt en winkels?

#2

#3

#4

#5

#6

#7

O1

#8
#9
#10
#11
#12
#13

02

#14
#15
#16
#17
#18
#19
#20
#21

03

#22
#23
#24
#25
#26

Maak je je zorgen over:	1 - HELEM AAL GEEN zorgen	2	3	4	5 - HEEL ERG zorgen	Weet ik niet / geen mening
Schaduwwerking door hoogte van de nieuwe hoogbouw (verlies van zonlicht in huis en tuin)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Inkijk in huis en tuin vanuit de nieuwe hoogbouw	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Waardevermindering van de huidige koopwoningen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verschuiven van de plint met winkels naar de Huizingalaan	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verdwijnen speelmogelijkheid voor de kinderen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
<i>Gaat verder op de volgende pagina</i>						

Aantasting woongenot (vervolg)

Maak je je zorgen over:	1 - HELEM AAL GEEN zorgen	2	3	4	5 - HEEL ERG zorgen	Weet ik niet / geen mening
Verdwijnen karakter van het speelplein (óns pleintje / zelfbeheer)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nieuw gebouw past qua stijl niet bij de rest van de buurt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verstoring van het open karakter van de wijk (verlies van zicht op de blauwe lucht vanuit huis en in de straat)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Zwerfafval op straat	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Toename geluidsoverlast KdJ weg	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verdwijnen van het sluip fietspaadje tussen KdJ weg en Zeemanlaan	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Wil je je antwoorden nog verder toelichten of heb je nog opmerkingen, wensen of ideeën over aantasting woongenot?

Behoud van groen

Maak je je zorgen over:	1 - HELEM AAL GEEN zorgen	2	3	4	5 - HEEL ERG zorgen	Weet ik niet / geen mening
Huidige (volwassen) groen verdwijnt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ruimte voor nieuw/extra groen verdwijnt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verdwijnen van het pleintje met vrij uitzicht, oude bomen en groen	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Wil je je antwoorden nog verder toelichten of heb je nog opmerkingen, wensen of ideeën over behoud van groen?

Behoud van veiligheid en rust

Maak je je zorgen over:	1 - HELEM AAL GEEN zorgen	2	3	4	5 - HEEL ERG zorgen	Weet ik niet / geen mening
Verstoring van de rust in de buurt door toename drukte door winkelend publiek	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Afname van de veiligheid in de buurt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ontstaan van een hangplek van verschillende doelgroepen (bijv. jongeren/verslaafden, bijv. bij parkeergarage)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Extra overlast door verkooppunt van goedkope alcohol verkoop i.v.m. verslaafden en evt. jongeren	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Extra overlast door studenten die tijdens de pauze rondhangen met gekocht eten/snoep/ energiedrankjes en afval op straat gooien	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Wil je je antwoorden nog verder toelichten of heb je nog opmerkingen, wensen of ideeën over rust en veiligheid?

#41
#42
#43
#44
#45
#46
#47
#48

07

08

Bijlage 1

Weet niet/geen mening

Vraag:	# Weet ik niet / geen mening
1) Waar woon je?	6
2) Leegstand en verpaupering doordat een supermarkt niet winstgevend blijft en failliet gaat.	11
3) Een discounter supermarkt sluit niet aan bij de buurt (en trekt dus vooral mensen van buiten die met de auto boodschappen komen doen)	7
4) Rondzwerven en buitenstalling van winkelwagens en fietsen	7
5) Supermarkt verandert concept, breidt uit of houdt zich niet aan de afspraken om faillissement te voorkomen	9
6) Welk formaat supermarkt past wel in de buurt?	9
7) Welke type supermarkt past er in de buurt?	15
8) Te hoog aantal te realiseren woningen (er staan 104 woningen gepland)	9
9) Beschikbaarheid van een toepasselijk/ vergelijkbaar appartement bij terugkeer	46
10) Mogelijkheid terugkeer van de huidige bewoners	42
11) Niet vergelijkbare tijdelijke huisvesting (formaat, locatie)	57
12) Lange duur van de tijdelijke huisvesting	56
13) Gebrek aan onderhoud huidige appartementen in aanloop naar de sloop (bijv gevaarlijke balkons)	32
14) Te grote verkeersdruk in fietsstraten Jan van Galenstraat en Huizingalaan	3
15) Te grote verkeersdruk in overige straten in directe omgeving	4
16) Te weinig parkeer gelegenheid voor bewoners	6
17) Te weinig parkeer gelegenheid voor winkelend publiek met resulterende overlast zoals fout en dubbel parkeren etc.	3
18) Druk verkeer, blokkades en andere overlast door in/uitgaand verkeer van de parkeergarage	6
19) Geluid en andere overlast door toename verkeer	5
20) Geluid en andere overlast door bevoorrading supermarkt/winkels	7
21) Verandering karakter van de buurt - van rustige buurt naar drukke bestemming?	6
22) Schaduwwerking door hoogte van de nieuwe hoogbouw (verlies van zonlicht in huis en tuin)	17
23) Inkijk in huis en tuin vanuit de nieuwe hoogbouw	17
24) Waardevermindering van de huidige koopwoningen	28
25) Verschuiven van de plint met winkels naar de Huizingalaan	19
26) Verdwijnen speelmogelijkheid voor de kinderen	18
27) Verdwijnen karakter van het speelplein (ons pleintje / zelfbeheer)	17
28) Nieuw gebouw past qua stijl niet bij de rest van de buurt	18
29) Verstoring van het open karakter van de wijk (verlies van zicht op de blauwe lucht vanuit huis en in de straat)	10
30) Zwerfafval op straat	9
31) Toename geluidsoverlast KdJ weg	16
32) Verdwijnen van het sluip fietspadje tussen KdJ weg en Zeemanlaan	19
33) Huidige (volwassen) groen verdwijnt	10
34) Ruimte voor nieuw/extra groen verdwijnt	14
35) Verdwijnen van het pleintje met vrij uitzicht, oude bomen en groen	10
36) Verstoring van de rust in de buurt door toename drukte door winkelend publiek	5
37) Afname van de veiligheid in de buurt	4
38) Ontstaan van een hangplek van verschillende doelgroepen (bijv. jongeren/verslaafden, bijv. bij parkeergarage)	4
39) Extra overlast door verkooppunt van goedkope alcohol verkoop i.v.m. verslaafden en evt. jongeren	4
40) Extra overlast door studenten die tijdens de pauze rondhangen met gekocht eten/snoep/ energiedrankjes en afval op straat gooien	4
41) Overlast door bouwverkeer	9
42) Bouwschade aan de woningen	20
43) (Financiële) afhandeling van bouwschade	24
44) Geluidsoverlast van de bouw (relevant i.v.m. thuiswerken)	15
45) Werkuren buiten kantoor tijden (vroeg/laat, weekenden)	19
46) Communicatie vooraf m.b.t. overlast momenten	17
47) Aannemen en afhandelen klachten over hinder tijdens de bouw	19
48) Impact op de buurt bij het potentieel (jarenlang) uitlopen of stilliggen van het bouwproject	10

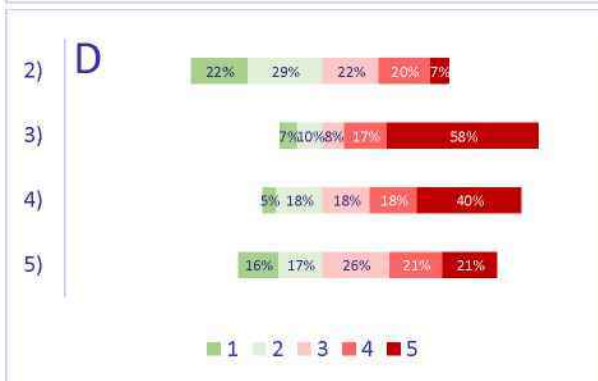
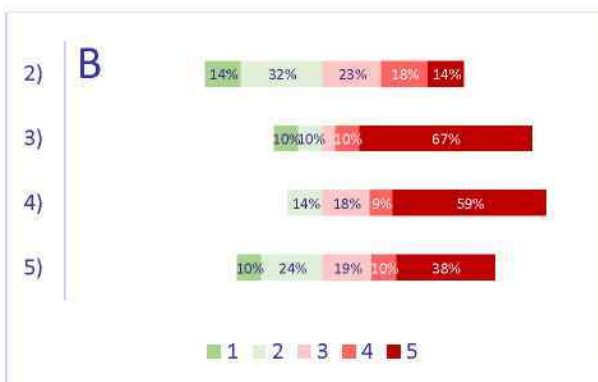
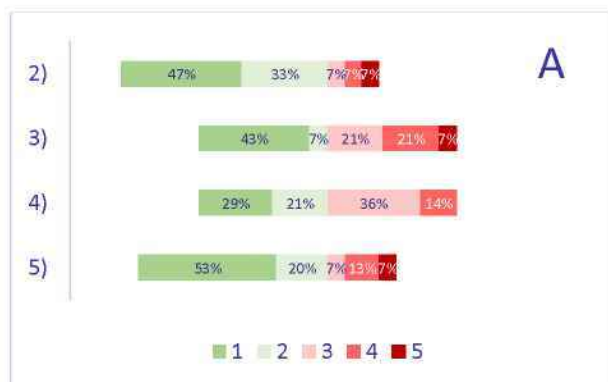
Bijlage 2

Overzicht grafieken per deelgebied

Bijlage overzicht grafieken

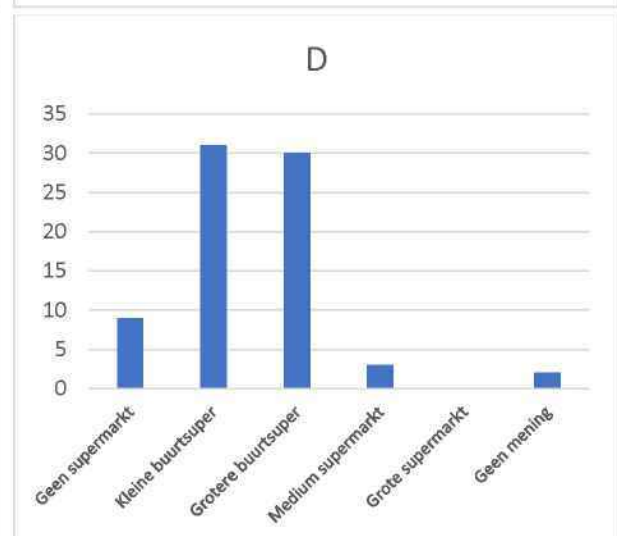
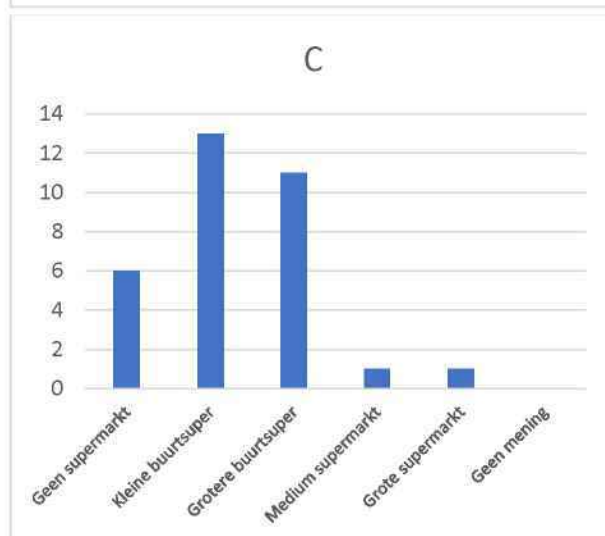
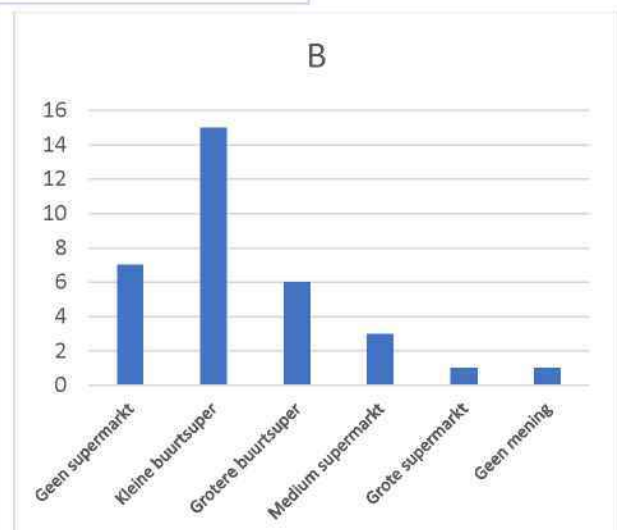
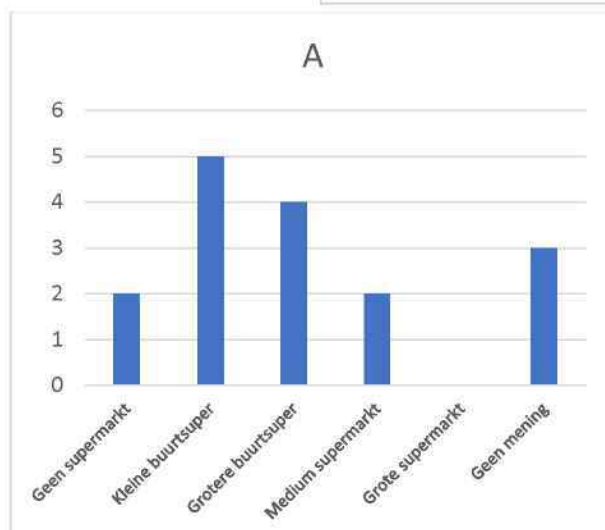
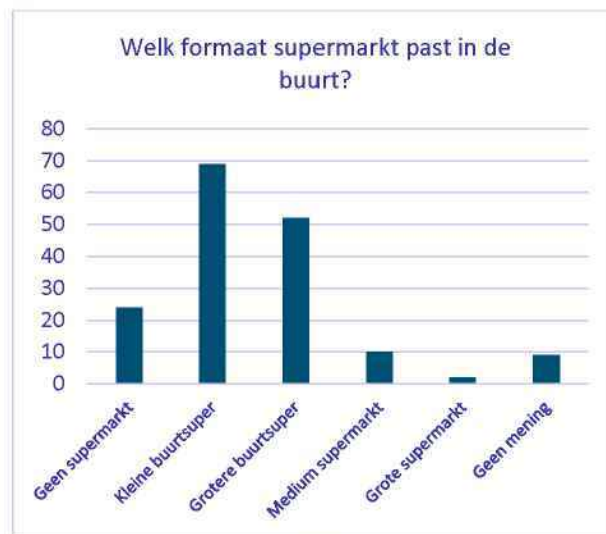
Supermarkt en winkels

- A) Huidige bewoner en gebruikers – Huurders / gebruikers van het huidige pand aan de Jan van Galenstraat (JvG)
- B) Directe burens Ezelsdijk – bewoners aan de eerste blokjes Huizingalaan (HL), Zeemanlaan (ZL) en JvG
- C) Nieuw Bleyenburg - Bewoners van Nieuw Bleyenburg
- D) Overige Ezelsdijk – Overige buurtbewoners Ezelsdijk
- E) Anders – Geen locatie aangegeven of een locatie buiten de Ezelsdijk aangegeven.



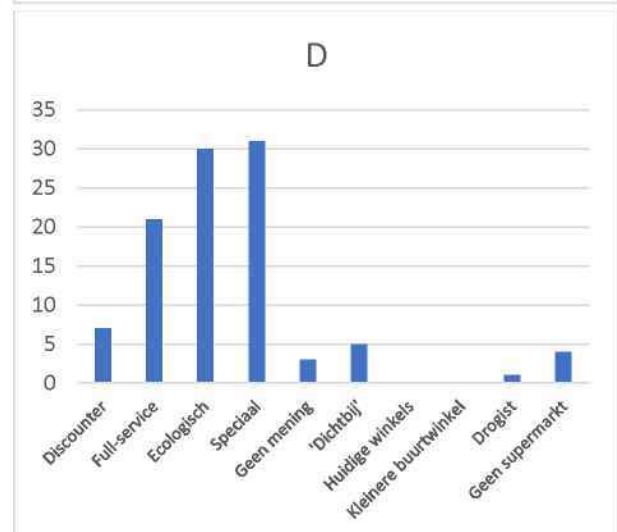
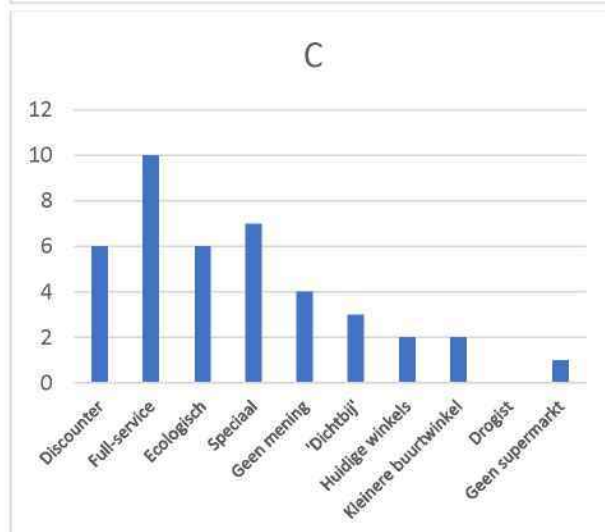
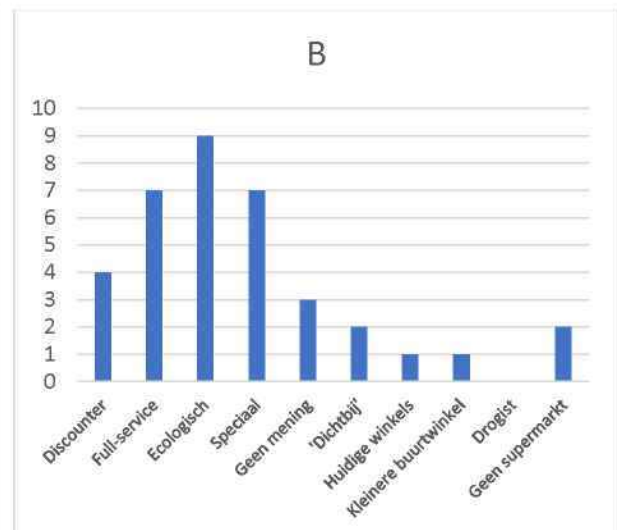
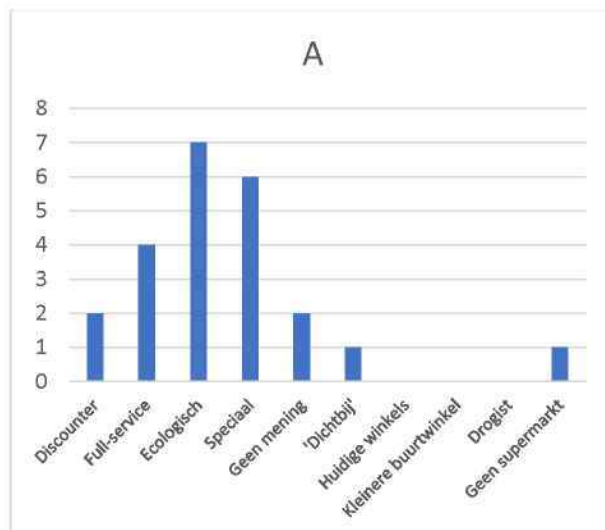
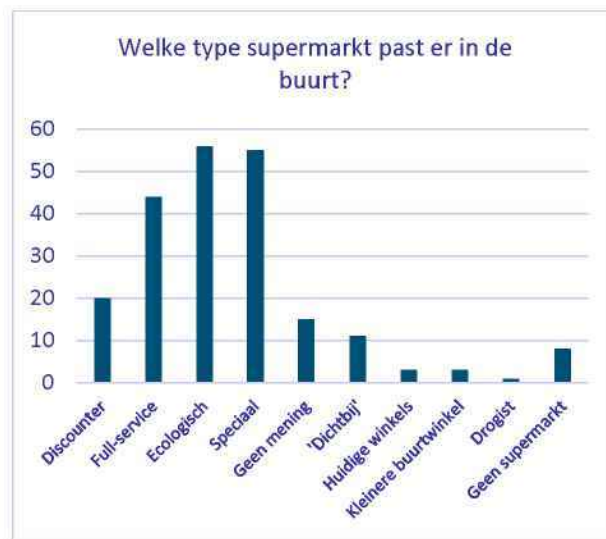
Formaat Supermarkt

Let op: dit zijn aantallen i.p.v. percentages. Hierdoor verschilt de schaal van de y-as in de verschillende deelgebieden.



Type Supermarkt

Let op: dit zijn aantallen i.p.v. percentages. Hierdoor verschilt de schaal van de y-as in de verschillende deelgebieden.



Woningen en huurders

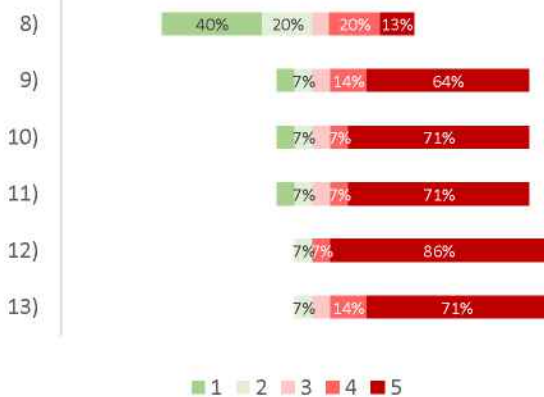
Woningen en huurders

- 8) Te hoog aantal te realiseren woningen (er staan 104 woningen gepland)
- 9) Beschikbaarheid van een toepasselijk/ vergelijkbaar appartement bij terugkeer
- 10) Mogelijkheid terugkeer van de huidige bewoners
- 11) Niet vergelijkbare tijdelijke huisvesting (formaat, locatie)
- 12) Lange duur van de tijdelijke huisvesting
- 13) Gebrek aan onderhoud huidige appartementen in aanloop naar de sloop (bijv gevaarlijke balkons)



1 2 3 4 5

A



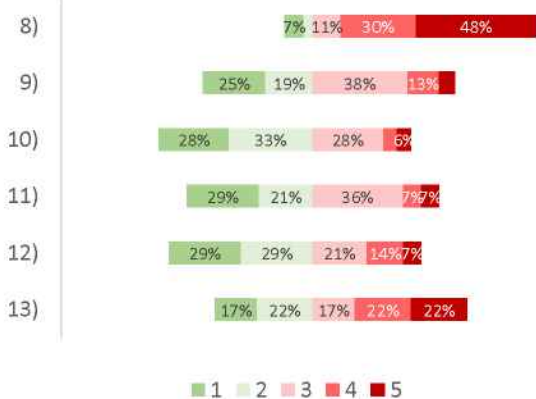
1 2 3 4 5

B



1 2 3 4 5

C



1 2 3 4 5

D



1 2 3 4 5

Verkeer en logistiek

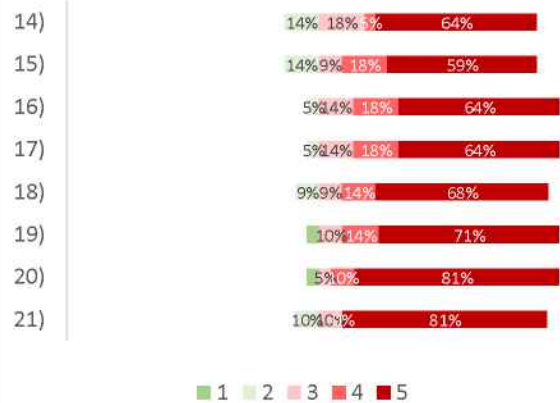
Verkeer en logistiek



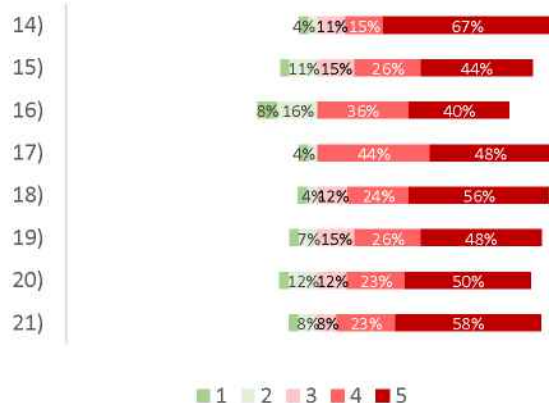
A



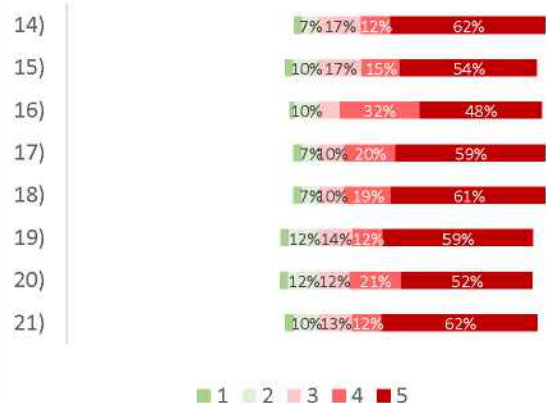
B



C



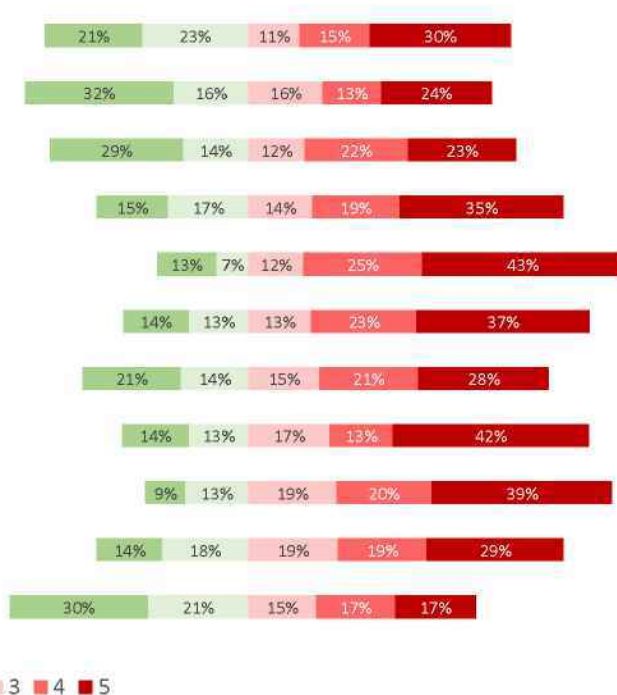
D



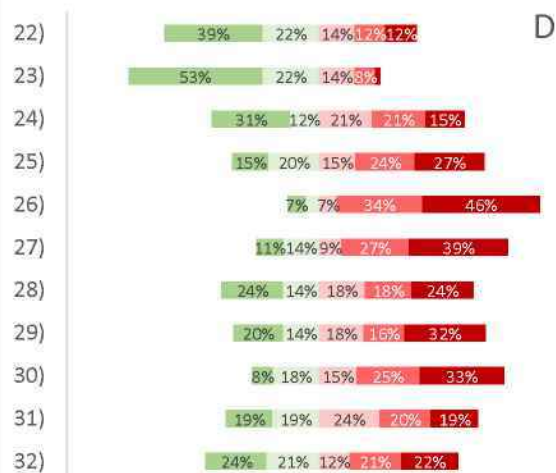
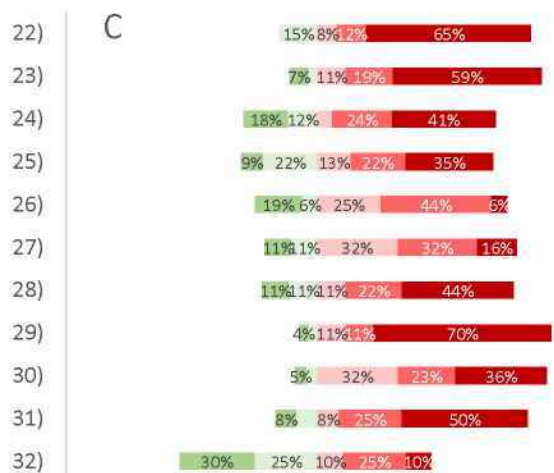
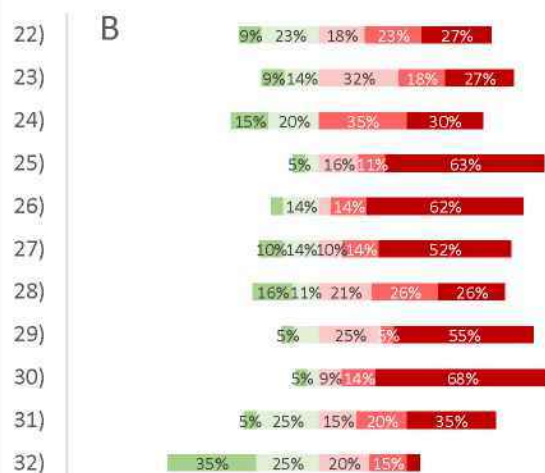
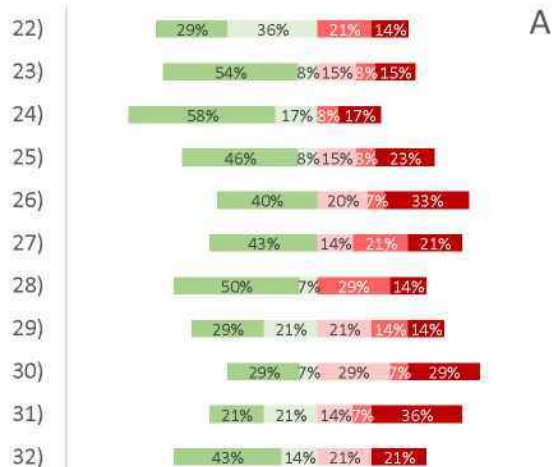
Aantasting woongenot

Aantasting woongenot

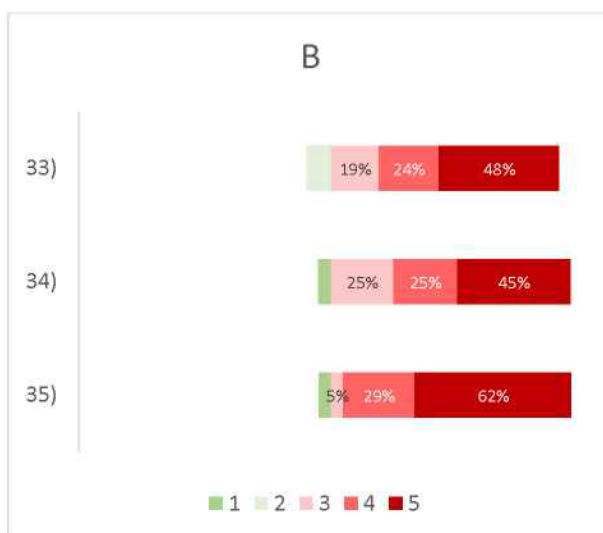
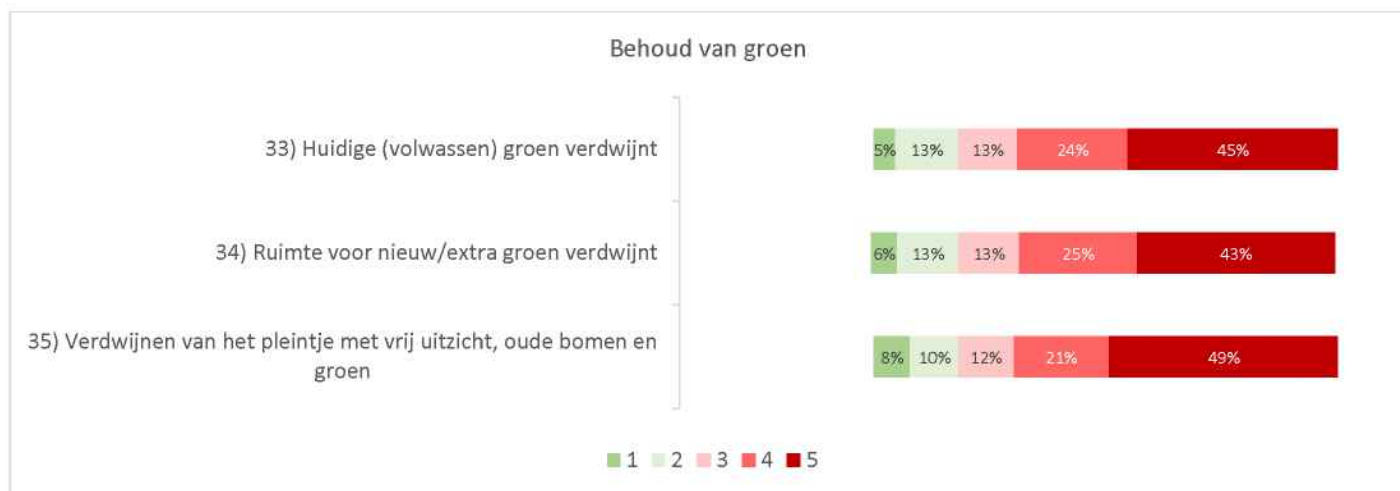
- 22) Schaduwwerking door hoogte van de nieuwe hoogbouw (verlies van zonlicht in huis en tuin)
- 23) Inblik in huis en tuin vanuit de nieuwe hoogbouw
- 24) Waardevermindering van de huidige koopwoningen
- 25) Verschuiven van de plint met winkels naar de Huizingalaan
- 26) Verdwijnen speelmogelijkheid voor de kinderen
- 27) Verdwijnen karakter van het speelplein (óns pleintje / zelfbeheer)
- 28) Nieuw gebouw past qua stijl niet bij de rest van de buurt
- 29) Verstoring van het open karakter van de wijk (verlies van zicht op de blauwe lucht vanuit huis en in de straat)
- 30) Zwerfafval op straat
- 31) Toename geluidsoverlast KdJ weg
- 32) Verdwijnen van het sluip fietspaadje tussen KdJ weg en Zeemanlaan



1 2 3 4 5



Behoud van groen



Behoud veiligheid en rust

Behoud van veiligheid en rust

36) Verstoring van de rust in de buurt door toename drukte door winkelend publiek

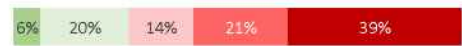
37) Afname van de veiligheid in de buurt

38) Ontstaan van een hangplek van verschillende doelgroepen (bijv. jongeren/verslaafden, bijv. bij parkeergarage)

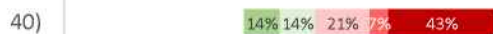
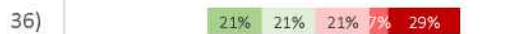
39) Extra overlast door verkooppunt van goedkope alcohol verkoop i.v.m. verslaafden en evt. jongeren

40) Extra overlast door studenten die tijdens de pauze rondhangen met gekocht eten/snoep/ energiedrankjes en afval op straat gooien

1 2 3 4 5



A



1 2 3 4 5

B



1 2 3 4 5

C



1 2 3 4 5

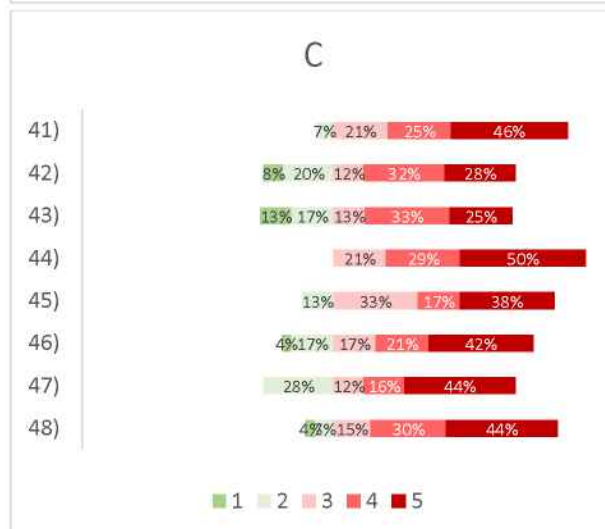
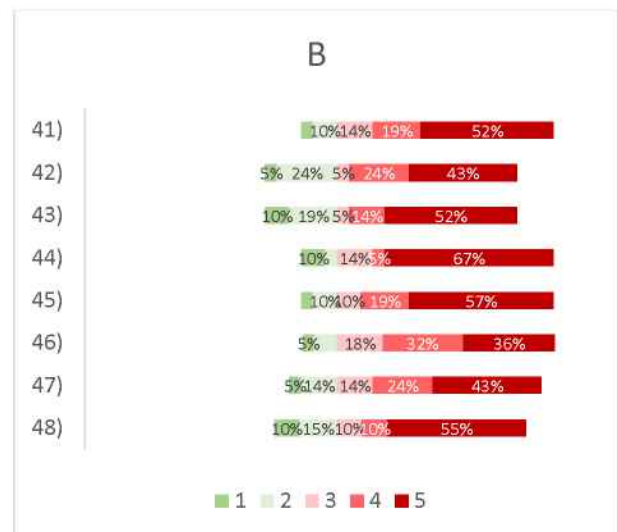
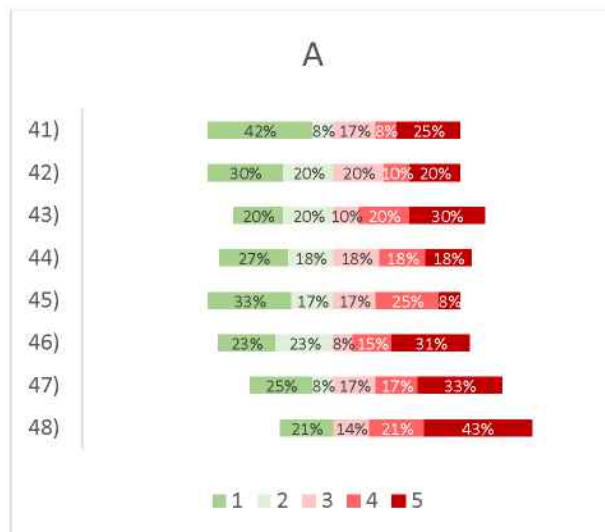
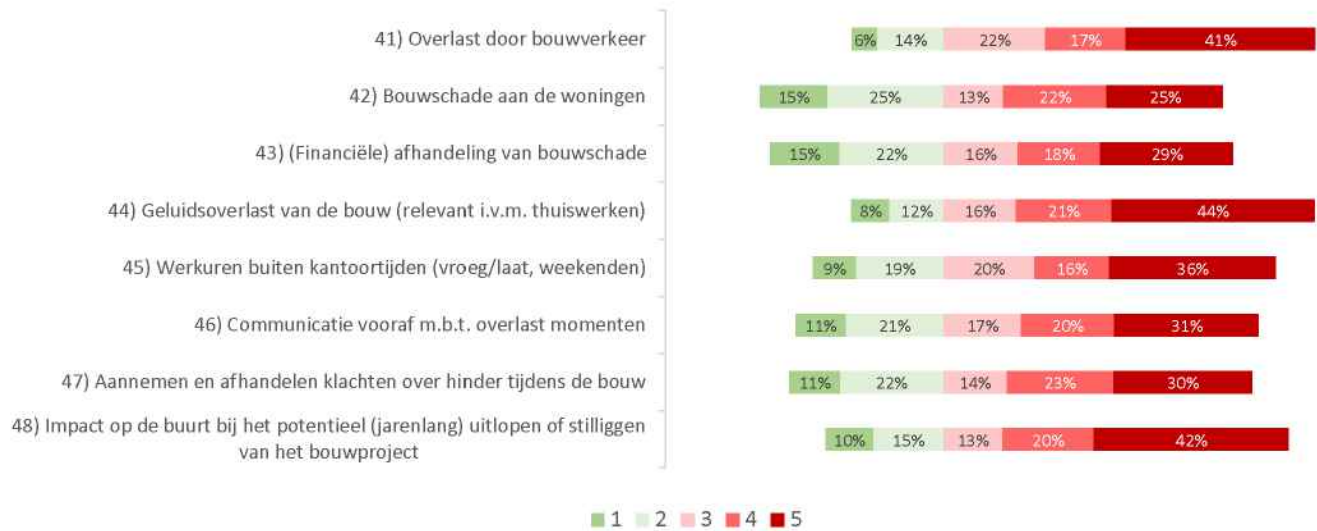
D



1 2 3 4 5

Overlast tijdens de bouw

Overlast tijdens de bouw



Bijlage 3 - 10

Open vragen

Bijlage 3 - Open vragen winkels

1) Waar woon je?	O1) Wilt u uw antwoorden nog verder toelichten of heeft u nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over supermarkt en winkels?
H 2	grote Albert Heijn op 2 min. fietsen, discount past niet in stadsdeel
DS 1 (De Sitterlaan, blok 1)	bloemenwinkel, boekwinkel, unipart
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Een winkel als Winkel Dichtbij is een aanwinst, De witgoed zaak is ook prima, de bloemenzaak zo ook moeten blijven evenals Mangi more de pizzeria.
M.H. Trompstraat	PAS GEOPENDE WINKEL d i c h t b i j is zeer nuttig.
Prof. Bijvoetlaan	naast een supermarkt moet er voldoende overlevingskans zijn voor andere geplande winkels
JvG 2	Herrie bij bevoorrading smorgens vroeg ben ik bang voor.
JvG 1 (huidige flatjes)	Ik denk niet dat er per se een supermarkt nodig is. Je hebt er eentje bij de Gaard en op de Bilstraat. Lijkt mij voldoende in de buurt. Het is een leukere toevoeging van de buurt om dan de wat aparte winkels of koffietentjes neer te zetten waar je de wat specialere producten kunt halen.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	als het maar een kleine supermarkt is
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Onlangs is Winkel Dichtbij gevestigd in een van de winkels. Dit is een zeer welkom concept. Een dergelijke, vooral mediterraan georiënteerde supermarkt met alle dagelijkse producten is zeer welkom. Maar ook een ecosupermarkt zou waarschijnlijk een goede aanvulling zijn. Voor een gewone supermarkt zoals de AH kunnen we al gemakkelijk naar De Gaard. Een grote discounter past helemaal niet in de buurt en zal vooral mensen (met auto's) van buiten de wijk trekken.
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	Het is heel fijn als het winkelaanbod ook een kleine supermarkt kan bevatten. Dit versterkt de saamhorigheid en sociale omgang met de buurtgenoten.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	rond 1985 was er een supermarkt (m2?) die is failliet gegaan. Op korte afstand zijn er 2 grote supers AH en JUMBO. Dus geen grote super hier want dat is vragen om problemen
Z 3	Er zit al een 'in de buurt' met leuke eigenaren. Laat hen hun bedrijf runnen!
H 4	Een duurzaam, ecologisch winkelcentrum zou beter zijn (zie toelichting bij einde enquête)
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Er zijn al erg veel supermarkten in deze omgeving.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Een supermarkt, met name een grote heeft een aanzuigende werking en zorgt daarmee voor meer overlast. Een discount supermarkt kan alleen bestaan bij een grote klantentoeinstroom en past daarmee het minst in de buurt. Naast veel mensen is dan ook bevoorrading, geluid, parkeeroverlast, fijnstof en stikstof een grote zorg.
H 2	Voldoende supermarkten in de buurt
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	ik ben blij met de winkels die er nu zitten
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Een supermarkt van dit formaat en type past niet in de buurt. Een discounter match niet met de wijk en trekt daarom vooral publiek van verder weg. Vanwege het formaat zijn er zoveel klanten nodig dat dat voornamelijk mensen zullen zijn die met de auto hun wekelijkse boodschappen komen doen en met een winkelkar aan de slag willen, met alle overlast van dien. Wij hebben ons ook gestoord aan het gedrag van het architectenbureau in ons tienminutengesprek die het wilden doen voorkomen alsof dit alleen maar een buurtsuper zou zijn. Wat wel past in de buurt is een kleinschalig aanbod van hoge kwaliteit producten. Ambachtelijk en/of duurzaam. Denk hierbij aan een ouderwetse bakker, slager en poelier. Wat ook zou passen is kleinschalige horeca die geen of niet primair alcohol verkoopt. Dus niet een cafe of bar, maar bijvoorbeeld de bakker die ook high tea doet, de slager die ook belegde broodjes verkoopt, of een klein restaurant (formaat c'est ca) waar evt ook afgehaald kan worden. Voor ons zou het logisch zijn als de bloemenwinkel, tabakszaak, pizzarestaurant, witgoedzaak en fietsenwinkel die er al jaren zitten terug kunnen keren (bij interesse van hun kant). Ook de 'winkel dichtbij' heeft wat ons betreft in korte tijd z'n stekkie verdiend.
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Wij kopen graag van lokale (kleine) ondernemers
Z 3	AH ligt om de hoek dus een hele grote supermarkt ligt niet voor de hand. Een discounter is handig want die liggen vrij ver uit de buurt, maar een gezellige speciaal is leuker.

OO 2	De winkel dichtbij is klein en daarom geschikt voor onze wijk. Mensen komen te voet of op de fiets. Er zitten genoeg andere (grotere) supermarkten in de directe omgeving. Dat is ook de reden dat een Spar of buurtsuper het niet redt. Het concept van Winkel Dichtbij lijkt hierop een uitzondering. Het idee van een discounter supermarkt vind ik belachelijk en totaal niet passen in onze wijk. Er zit een Aldi in winkelcentrum Blauwkapel. Daar kun je goed parkeren. De Lidl zit in winkelcentrum Overvecht, idem wat betreft parkeren. Is het idee van een discounter supermarkt dan enkel financieel om de nieuwbouw rendabel te maken? Zo ja, dat vind ik dan wel heel makkelijk van de gemeente. Daar ben ik dan zeer teleurgesteld over. Er wordt gesproken over duurzame nieuwbouw. Wat echter nog belangrijker is, dat is een DUURZAME LEEFOMGEVING / duurzame wijk. Kijk naar het totaalplaatje en de juiste balans in plaats van alle ruimte vol bouwen omdat een projectontwikkelaar geld wil verdienen.
Z 2	We willen een graag een fijn koffietentje
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Een discounter past helemaal niet in de buurt. Dat willen we absoluut niet. Bij een discounter is dag en nacht activiteit en zal daardoor veel (geluid) overlast geven. Dit is een kleine buurt, daar passen kleinschalige buurtwinkels ; het huidige winkelbestand voldoet en wordt gewaardeerd. Een discounter past meer op een bedrijventerrein dan in een kleine woonwijk;
H 5	Een grote supermarkt waar mensen met de auto naar toe komen, geeft bovendien verkeersoverlast en verhoogt de parkeerdruk.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Deze plaats is niet geschikt voor een grote supermarkt. Denk aan het laden en lossen van goederen, het gerammel met de winkelwagens, het sociaal parkeren van klanten, rondhangende zwervers, de openingstijden van 7.00 tot 22.00 nemen de directe bewoners de rust. Wij in de J.v.Galenstraat 8 t.m. 70 kunnen alleen een klein raampje aan de J.v.G. Openen om frisse lucht in onze woning te krijgen. Dat wordt ongelooflijk verstoord door al die activiteiten van een grote supermarkt. Ik mag er niet aan denken.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Het ligt wat mij betreft volkomen aan het (bredere) ontwerp wat wel en niet past, al vind ik de huidige plannen wel te grootschalig. De vraag over verpaupering na leegstand vind ik wel erg voorbarig. Ik kijk nu al jaren op de achterkant van een verpauperd winkelcentrum uit en ik heb het idee dat dat door de buurt wél wordt geaccepteerd; daarbij ken ik in de wijde omgeving geen grote leegstaande supermarkten.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Er bevindt zich reeds een grote supermarkt op loopafstand in de Gaard. Maar ook op de Biltstraat bevinden zich verschillende supermarkten. Er is derhalve geen behoefte aan een extra supermarkt in de buurt. Daarnaast trekt een discount supermarkt mensen van buiten de wijk. Daar is de woonwijk niet op voorzien (zie ook verkeersoverlast). Verder vermoed ik niet dat er in de buurt behoefte bestaat aan een discountsupermarkt. En waarom een supermarkt neerzetten in een buurt dat die niet wenst?
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	evt. Aldi of Lidl, maar dan niet zo groot
Niet ingevuld	Voor mij is Lidl ook gewoon supermarkten, geen 'discounter'
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Aldi/Lidl is hier niet in de buurt
H 3	De komt van een supermarkt in een woonwijk zal op meerdere manieren de buurt aantasten. Qua verkeer zou het de recente ombouw van de Huizingalaan in een (hoofd) fietsstraat teniet doen. er zijn op korte afstand al twee grote winkelcentra (Biltstraat, De Gaard) voorzienend in de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners.
Z 3	Nog wenselijk: De winkel van 'Unipart' moet blijven graag: een bakker, een slager, een bloemenzaak en een kleine zaak met huishoudelijke artikelen
H 3	De dagwinkel is een goede aanvulling in de buurt
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Er zijn voldoende mogelijkheden op loopafstand. Moeilijk te zeggen, wat een welkome aanvulling is.
Niet ingevuld	De huidige winkels doen het goed. Proberen dit terug te laten komen!
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Kleine supermarkt zoals nu 'winkel dichtbij' Het overige winkelaanbod. De winkels die er nu zijn weer terug laten komen.
DS 2	Winkel dichtbij, fietswinkel, fietsenmaker, bloemenwinkel, unipart, tijdschriftenpost, pizzeria - Prima. De boer niet Copy niet.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Liever geen supermarkt. Als er iets komt, liefst klein en ecologisch
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Het kruispunt huizingalaan-jan v galenstraat is reeds zeer gevaarlijk voor fietsers, dit wordt aangepast naar ik begreep, maar nog meer verkeer door een grote supermarkt met veel mensen die met de auto komen lijkt mij zeer onwenselijk voor de verkeersveiligheid en het woongenot in de buurt.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Qua locatie zou een supermarkt aan de JvG een mooie invulling zijn van het aanbod van het aanbod op de Biltstraat en de Gaard waar JvG pries tussen ligt. Een discount ontbreekt ook op die 2 locaties, dus mooie aanvulling.
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	paden breed genoeg zijn in de winkel. niet onnodig hoog
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Een supermarkt groter dan een buurtsuper past niet in de wijk; dit zorgt voor teveel parkeerdruk, overlast, problemen met verkeer en bevoorrading. Publiek van buiten de wijk met auto onwenselijk: deze mensen kunnen terecht bij de Gaard. Bovendien: ruime openingstijden voor een super op deze locatie is ook niet wenselijk: rust in de wijk

Z 3	Ik hoef hier geen winkels. De Gaard is om de hoek
Z 3	Er zit nu een ' in de buurt' winkel. Die kan toch blijven? Mensen met auto gaan maar naar de AH
OO 2	Een discounter trekt heel veel autoverkeer aan. Bovendien zit er al een Aldi in de buurt. Een grote supermarkt gaat nog meer druk geven op de kard. de Jongweg.
Z 3	Naar mijn idee is het voor deze locatie het plaatsen van een super an sich niet het probleem. Wel maak ik mij grote zorgen over een grote supermarkt met veel verkeer, een discount super past al helemaal niet in het straatbeeld. Een kleinere supermarkt/buurtsuper die fietsers trekt lijkt mij minder een probleem.
H 4	Een kleine "super" zoals er nu is (Winkel dichtbij). Precies goed voor "kleinere"boodschappen.
3572 LL (Huizingalaan over het spoor)	moet aanvullend zijn op de Gaard
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	de winkel 'Dichtbij' doet het prima en past in de schaal van de buurt
JvG 1 (huidige flatjes)	Geen grote supers of discounters er is al genoeg overlast door legen vuilniscontainers, fietsen van fietsenwinkel op de stoep, autoverkeer en parkeren ivm winkels en vuilniscontainers en aan achterkant aan Kardinaal de Jongweg geluidsoverlast door optrekkend verkeer bij kruispunt
Z 3	Een discounter past niet in de buurt. Een speciaal of Ecologische winkel past een stuk beter.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Geen AH of Jumbo, COOP of PLUS misschien
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Daar hoeft voor ons niet zo veel te wijzigen.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Nee
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	De huidige winkel schaal & verscheidenheid in deze karakteristieke buurt moet zeker gehandhaafd blijven. De vernieuwde Gaard (maar een paar honderd meter verderop) voorziet al heel goed aan de behoefte van de buurt. Kortom, het is dus volkomen absurd dat men juist op deze karakteristieke locatie en infrastructuur een (discount) super wil neerzetten. Kennelijk is de bekende drijfveer belangrijker dan het preservareren van historie en de navenante karakteristiek.
H 2	zoals vroeger bijvoorbeeld, de Spar, of zoals nu: de Winkel Dichtbij
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Fietsenmaker moet blijven en de bloemenwinkel, kantoorboekhandel + postagentschap + bankactiviteiten moeten blijven, vooral belangrijk voor ouderen die liever niet op straat geld uit de muur halen
H 4	Een kroeg/ restaurant Speciaalzaak (bakker/ Slager etc)
De Vooijsplantsoen/ Kardinaal de Jongweg, huurder van	ipv een grote supermarkt is het wenselijk als er meerdere specialistische winkels kunnen komen, te denken aan slager, kaasboer, lunchroom etc
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Kleine winkels met hoofdzakelijk een buurtfunctie
JvG 1 (huidige flatjes)	Denk wel dat lossen voor een grote supermarkt overlast kan veroorzaken ivm de duur van lossen. Wijkvoorkeur is formaat oude Spar.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Géén supermarkt, géén aantrekkende werking buiten de buurt. NIET 7 dagen per week open. Geen laden en lossen dagelijks.

Bijlage 4 - Open vragen woningen

1) Waar woon je?	O2) Wilt u uw antwoorden nog verder toelichten of heeft u nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over woningen en huurders?
DS 1 (De Sitterlaan, blok 1)	huidige huurders moeten de kans krijgen terug te keren
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Ik ben geen bewoner van die appartementen daarom heb ik daar geen mening over.
JvG 2	Onze woning blijft bestaan
JvG 1 (huidige flatjes)	Ik ben een huurder en ik ben hier totaal niet van op de hoogte gebracht. Terwijl ik meerdere malen met Elf Provinciën, Eenhoorn Management en de gemeente heb geschakeld. De communicatie met ons is zeer slecht, terwijl wij de meeste impact gaan hebben van de sloop en nieuwbouw. Dit kan en moet echt veel beter.
JvG 1 (huidige flatjes)	Ik woon op dit moment in de huidige appartementencomplex. Er is geen duidelijkheid over mijn woning, wanneer ik eruit moet en of er überhaupt een mogelijkheid tot herhuisvesting voor huidige bewoners is.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	er bestaat een plat dak, boven bloemenwinkel. ,s Zomers veel geluidsoverlast.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Wij willen niet meer woningen. Dat zou meer verkeersdruk en parkeerdruk betekenen. De milieukwaliteit van de buurt zal verslechteren en ook de openheid van de buurt zal hierdoor achteruitgaan. Bovendien raakt de verdeling van woningen in de wijk hierdoor volledig uit balans met een zeer grote concentratie woningen direct voor ons huis waar dat nu nog niet het geval is. Bij slecht onderhoud zal de buurt achteruitgaan (verpaupering). Wij wonen niet in de te slopen flats en hebben daarom geen mening over een aantal onderwerpen. Maar kunnen ons voorstellen dat dit voor de mensen zelf zeer belangrijke onderwerpen zijn.
H 2	Geen behoefte aan meer woningen ten koste van de open ruimte (nu parkeerplaats)
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	voor de duidelijkheid: ik zou het de huidige bewoners gunnen dat ze zo snel mogelijk terug kunnen keren
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	De eventuele noodzaak van onderhoud aan de huidige gebouwen (vanwege jarenlange achterstalligheid) zou geen geldige reden moeten zijn voor het doordrukken van een project met een nieuw gebouw. We hebben de impressie dat hier jarenlang (noodzakelijk) onderhoud is uitgesteld/afgesteld om nu (door verloedering) de ideale omstandigheden voor vernieuwbouw te creëren.
JvG 1 (huidige flatjes)	De huidige woning hebben 3 slaapkamers. de architect kon niet aangeven of dit bij de toekomstige woningen ook het geval zal zijn. 3 slaapkamers is groot gaf zij aan, dus dat stelde mij niet bepaald gerust. Er zijn meerdere gezinnen met meerdere kinderen, dus dan is 3 slaapkamers wel nodig.
Z 3	Mijn grootste zorg is dat er te hoog gebouwd zal worden. Daar ben ik echt tegen.
Z 2	Dit heeft geen invloed op onze eigen woning
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Met betrekking tot de huidige bewoners en uitbaters van de winkels heb ik te weinig kennis over de huidige staat van onderhoud en de wensen van de huidige bewoners.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Het streven moet er op gericht zijn om de huidige bewoners in de gelegenheid te stellen betaalbaar te blijven huren indien ze dat wensen.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	De ervaring met de beheerder, dezelfde als de Zeemanlaanflat (Z2), is dat ze het tot het uiterste laten verpauperen. Dat is zorgelijk.
JvG 1 (huidige flatjes)	Ik woon al 6 jaar hier, nog nooit wat gedaan. Verder géén vertrouwen in aanbod van nieuwe woning. Architectenbureau heeft ook aangegeven dat 3 slaapkamers te veel kamers zijn voor minimale huurprijs. Tijdelijke woningen -> waar dan!? Heel erg zorgen maak ik me hier over
Z 3	Er is een tekort aan senioren-appartementen. Een mix van oude en jonge beoaners zou een goede mix kunnen zijn
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Ik gun de huidige bewoners adequate oplossingen, maar mijn eerste zorg is dat niet.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Zoals de vedeling nu staat beschreven lijkt ons goed
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Nav gebrek aan onderhoud huidige apparemenen in aanloop naar de sloop: Verpaupering v.d.buurt. Onveiligheid.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	De zorgen over het aantal woningen gaat niet zozeer om de hoeveelheid maar om het totaalplaatje: hoe wordt dit in het gebied geïntegreerd: parkeren, infrastructuur, ontsluiting wijk. Ook zouden (een deel) koopwoningen waarborgen bieden tegen verloedering
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	De hoogte v.d. nieuwbouwwoningen kan en mag niet zo hoog (8-hoog) worden, daarvoor is de Jan van Galenstraat te smal. Dan zit men met Nieuw Bleyenburg op elkaars lip.
Z 3	Nu is het gebouwd in de menselijke maat, mooie bomen enz. Doe gewoon een opknabbeurt en klaar ben je.
OO 2	Zoveel extra woningen geeft extra parkeerdruk- 60 extra woningen x1,5 auto betekent dat er geen ruimte is voor winkelbezoekers! positief: extra groen + speeltuin!
3572 LL (Huizingalaan over het spoor)	Verkeersdruk. Woningen daar is behoefte aan, maar wel in de sfeer van de buurt

JvG 1 (huidige flatjes)	Ik hoop dat ze de huidige huurders met respect en netjes behandelen, wij hebben altijd netjes de huur betaald en altijd alle maximale huurverhogingen, er is veel achterstand aan onderhoud , denk aan rottende kozijnen, schimmel, barsten in muren, er is nooit iets aan kwaliteitsverbetering gedaan en aan achterstallig onderhoud zo goed als niets of quasi noodoplossingen, ik hoop dat er mogelijkheid tot terugkeer wordt geboden voor dezelfde huurprijs en dat er ook correct met tijdelijke overplaatsing tijdens sloop en bouw correct met de huidige huurders wordt omgegaan, gezien de ervaringen met de verhuurder tot nu toe maak ik me hier ernstige zorgen over en ben zeer ongerust. Ook over de (tijdige) informatievoorziening, daar de verhuurder tot op heden ontkent iets te weten van de sloop en ons dus niet van informatie kan voorzien, we moeten maar zelf de gemeente bellen? Dat geeft al een stukje aan van wat ik bedoel hoe er met huurders wordt omgegaan :-)
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Wij zijn nu wel wat pessimistischer dan tijdens het 10 minutengesprek.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Ik wil weten wat voor soort woning of appartement komt in plaats
NB 1 (Nieuw Bleyenburgh, aan de Jan van Galenstraat)	Gezien het hoog aantal extra appartementen is het uitermate raar dat na de bekendmaking in 2019, het na anderhalf jaar nog steeds niet bekend is hoe hoog de appartementenblokken worden..... In de mij bekende architecten/bouwwereld worden dit soort projecten jaren van tevoren ontwikkeld tot haalbare plannen en de daarbij behorende ontwerpen; ergo, de geselecteerde ontwerpen zijn zeker al intern bekend. Het gevoel bestaat dat de eigenaar/projectontwikkelaar en de gemeente de publieke informatiestroom voorzichtig sturen; proberen de oppositie te managen. Voor een eerlijke en gebalanceerde discussie, kom maar op met tenminste een geselecteerde schets.
stond niet ingevuld	niet ingevuld: geen mening ingevuld (Co)
H 2	Heb geen bezwaar tegen de huidige bewoners en vind dat zij terug mogen keren
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Het aantal nieuw toe te voegen woningen geven een aanzienlijke impact op de buurt waardoor de kleinschalige buurtactiviteiten niet meer kleinschalig georganiseerd kunnen worden waardoor de huidige buurtsamenhang onder druk zal komen te staan.
JvG 1 (huidige flatjes)	Het betreft in mijn geval de tijdelijk huisvesting van de winkel en wat krijg ik terug. Hier maak ik mij zeker zorgen over.

Bijlage 5 - Open vragen verkeer

1) Waar woon je?	O3) Wilt u uw antwoorden nog verder toelichten of heeft u nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over verkeer en logistiek?
H 2	Dit programma is by far te ambitieus en te groot voor deze locatie. Begrijp hier echt niks van. Appartementen, prima: paar woonlagen erbij ook geen probleem. Grote winkels waar mensen met de auto naar toe gaan komen... onbegrijpelijk.
DS 1 (De Sitterlaan, blok 1)	Ik begrijp totaal niet waarom in zo'n relatief kleine buurt zo'n grote supermarkt moet komen en zoveel woningen op zo'n kleine oppervlakte moeten komen. Het zorgt voor verstening van de buurt en voor een grote toename in verkeer, terwijl de buurt zelf al relatief weinig groen heeft en dicht langs een drukke weg ligt waardoor er al overlast is van verkeersgeluid en stikstof. Extra bewoners en verkeer door meer woningen en winkeloppervlakte maakt de buurt alleen maar onaantrekkelijker om te wonen en zorgt voor een nog grotere verslechtering van de luchtkwaliteit, terwijl het naar mijn idee de bedoeling is dat Utrecht groener wordt en de luchtkwaliteit zal verbeteren. Ik begrijp daarom ook dit hele plan niet, waarin de drukte in onze wijk zal toenemen, terwijl de voorzieningen (winkels) niet nodig zijn voor deze wijk. Ik zou zeggen, plaats winkels daar waar ze nodig zijn. In het Veemarkt gebied was er de mogelijkheid om een supermarkt te plaatsen bij ontwikkeling van het gebied. Deze is er niet gekomen, maar dan begrijp ik niet dat deze dan nu in een kleine buurt als de onze moet komen. Wat betreft de vernieuwing van de huizen snap ik dat dit een betere optie is dan renoveren, maar om zoveel extra appartementen te realiseren is niet reëel. Ook dit gaat zorgen voor teveel verkeer in een te krappe buurt. Dit is geen buurt voor hoog bouw. Hoger bouwen dan de bestaande woningen lijkt me zeer onwenselijk. De hoeveelheid auto's die er bij komen binnen de bestaande parkeerplekken gaan zorgen voor een te grote belasting bij het parkeren. Ik krijg door dit hele plan het gevoel dat we het afvoerputje zijn van de gemeente.
M.H. Trompstraat	Fietsrekken en fietsparkeerplekken
H 2	Achter de tekentafel een prima oplossing blijkt in de praktijk problemen op te leveren. We hebben De Gaard als voorbeeld!
JvG 2	Overlast entree parkeergarage is afhankelijk van de plek (Huizingalaan bijv. zal veel overlast geven)
JvG 1 (huidige flatjes)	Met de komst van een grote supermarkt zal de Jan van Galenstraat heel druk worden qua auto's. Als de supermarkt dan ook bevoorraadt moet worden dan staat de straat elke dag vast met auto's.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Met name een grote discounter zal veel autoverkeer trekken. Dat verhoogt de verkeers- en parkeerdruk. Dat lijkt ook in tegenspraak met het beleid van de gemeente om de Jan van Galenstraat fietsvriendelijk te maken.
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	Als meest direct betrokkene qua locatie tov de geplande nieuwbouw zijn bovengenoemde zorgen cruciaal voor ieder toekomstig woongenot op deze locatie.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Ik vind het vreemd dat er eerst voor een fietsstraat is gekozen en daarna voor zo'n grote supermarkt met parkeergarage. Die twee zaken zijn in mijn ogen tegengesteld aan elkaar. Slecht bestuur dus.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Alle milieukwaliteits punten zullen achteruitgaan door grotere verkeersstromen in de wijk. Hierdoor zal de leefbaarheid sterk achteruitgaan. Denk hierbij ook aan vervuiling, fijnstof, luchtkwaliteit, stikstof, geluid, veiligheid, etc. Aangezien wij geen supermarkt in de wijk willen maken wij ons geen zorgen om de parkeerruimte voor winkelend publiek, echter als er geen parkeerruimte is voor winkelend publiek is die er ook niet voor bewoners. Dat baart ons dan weer wel zorgen, vandaar toch een 5.
H 2	Dit is een soort 'slaap'buurtje en dat wil ik zo houden
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	Als er bijna 3x zoveel huishoudens + een grote supermarkt gebouwd worden is het onvermijdelijk dat er veel meer verkeersbewegingen zijn, en veel meer parkeerplaatsen nodig zijn. Het dagelijks meerdere malen laden en lossen voor de discount supermarkt komt daar nog bovenop.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	We maken ons uitermate veel zorgen over parkeerdruk en geluidsoverlast. Verder hebben we nu een buurt met veel sociale cohesie die ook zeer waarschijnlijk verstoord wordt door een onpersoonlijk groot project dat een zeer sterk stempel op de openbare ruimte drukt. Wij zien wel kansen voor een kleinschaliger project wat kansen biedt voor aansluiting bij de buurt.
OO 2	Ik vind dat momenteel al veel te veel auto's in de fietsstraat rijden. Daarnaast is er (nog) geen aansluiting op andere fietsstraten vanaf de Jan van Galenstraat. Wanneer wordt het project fietsstraat afgerond? De kruising met de Kardinaal de Jongweg is ook druk en gevaarlijk. Gemeente heeft ca 5-8 jaar terug toegezegd te onderzoeken de KDJ-weg te versmallen naar 2x1 (zoals bij De Goylaan). Wat is de status hiervan? Nogmaals, volgens mij wordt hier te weinig naar het totale plaatje gekeken, en te veel focus op het gebied van de beoogde nieuwbouw.
Z 2	Wij zijn erg enthousiast over een parkeergarage

H 1 (Huizingalaan, blok 1)	- Meer autoverkeer, waaronder in- en uitladende vrachtauto's / bestelauto's staat haaks op de recent gerealiseerde veilige fietsroute naar de Uithof via de Jan van Galenstraat en de Huizingalaan. - Bovendien zal toename van autoverkeer leiden tot een toename van luchtverontreiniging, die in deze buurt toch al aanzienlijk is door het verkeer op de Kardinaal de Jong weg. Zowel voor kinderen als ouderen - waaronder de bewoners van Bleijenburg - een ongewenste, ongezonde ontwikkeling. - Laten we leren van de ervaringen bij de Gaard en bij de Jumbo in de Biltstraat. Daar is fors parkeeroverlast zowel van bezoekers van de supers als van het aan- en afvoerende vrachtverkeer.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Ezelsdijk, in mijn optiek bedoeld als woonwijk, krijgt dan een winkelbestemming voor publiek dat boodschappen wil doen. Dit trekt een verkeersdrukke aan. De Huizingalaan is met haar doorgaande verkeer al niet zo rustige straat, dat wordt dan alleen maar erger. Deels afhankelijk waar de inrit van de parkeergarage en winkels komt.
Niet ingevuld	Het is al een drukke bestemming, omdat 'iedereen' zijn/haar afval hier komt brengen. Ik maak me daar echt zorgen over. Komt er dus zeker weten een parkeergarage? Dat lijkt mij een heel goed idee.
JvG 1 (huidige flatjes)	Er is nu al veel overlast van verkeer Laat staan met driedubbel huizen + winkels!!
H 2	Het is een fietsstraat en een straat met een school. Meer auto's is niet wenselijk. De ingang naar de parkeergarage zal dus niet aan de kant van de Huizingalaan of Zeemanlaan moeten komen. Het huidige parkeeraanbod wat weg gaat is voor +/- 50 auto's als daar 150 parkeerplekken voor terugkomen is dat 100 parkeerplekken voor een zeer zeer grote supermarkt met een regiofunctie. Veel veel veel te weinig parkeerplekken. Er komen trouwens ook meer woningen. Nu al parkeren er auto's op de hoeken om een pakketje of een bloementje te halen. Dit zal met een discount supermarkt niet te handhaven zijn....
H 3	PARKEREN: huidige situatie: 40 woningen / 65 parkeerplaatsen --> 25 parkeerplaatsen over. Nieuwe situatie: 104 woningen / 95 - 120 parkeerplaatsen --> -10 tot +16 parkeerplaatsen voor hele buurt, alle bezoekers EN geplande supermarkt erbovenop.
Z 3	Regulering van de verkeersdrukke/autoverkeer t.g.v 'halers en bringers' kinderen basisschool De Wissel. Nu véél overlast. Parkeerplaatsen van vergunningshouders worden vaak bezet.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	De uitgang van de parkeergarage van N.B. aan de JvG-straat komt onder druk te staan. Bij grote verkeersdrukke wordt uitrijden nog problematischer.
JvG 1 (huidige flatjes)	- drempels fietsstraat, rijden te hard
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	antwoorden spreken voor zichzelf
Z 2	Definitieve toegang parkeergarage via Kardinaal de Jong weg!! Verkeer en parkeren tijdens de bouwfase te vergelijken met gasleiding H'laan gelijk met flat; 2 zijden toegankelijk laten en toezien op parkeren bouwverkeer.
DS 2	Bij grote supermakrt voor de plannen van nu, zijn de antwoorden op gericht
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Vergeet ook niet: parkeergarage en verkeer van Nieuw Bleyenburg, verkeer fietsstraat
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Ondanks een parkeergarage, verwacht ik dat veel mensen ook in de omliggende straten zullen parkeren. Ook als de parkeergarage wel volledig gebruikt wordt, dan nog geeft dit veel meer verkeer wat onwenselijk is met alle fietsers / voetgangers in de buurt.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	*voldoende capaciteit garage(evt toegang + bevoorrading winkels via garage) *tarief garage gelijk aan tarief parkeren straat om overlast tegen te gaan
Z 3	we moeten tevreden zijn met wat we hebben, niet steeds meer willen
OO 2	in een heel druk gebied creëer je een extra infarct. Nadruk op wonen!
Z 3	De opzet van de buurt laat grote drukke niet toe (bv veel fietsstraten). Besluit tot grote parkeergarage lijkt hiermee in groot contrast te staan. Met ook een school in de nabije omgeving is het vragen om verkeersoverlast.
H 4	Elke ochtend(buiten de lockdown) is het "kruispunt" Kardinaal de Jong-J. v. Galenstr-Huizingalaan een chaos van auto's en Uithof-fietsers! en het halen en brengen van de schoolkinderen van de Wissel verderop in de Huizingalaan draagt nog aan bij!
5.1.2E (Huizingalaan over het spoor)	Verkeersdruk ook in combinatie met de school. Eenrichtingsverkeer voor de parkeergarage om verkeersstroom goed te regelen.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	ad item 1. Dit is al een hele tijd aan de gang en zeker sinds autoverkeer niet meer in de Biltstraat via de Poortstraat naar de Berenkuil mag/kan rijden om de wijk Wittevrouwen uit te komen. ad item 2 en 3: parkeergelegenheid geeft grote problemen. Nu al zijn er regelmatig automobilisten die hun auto neerzetten op de parkeerplekken op het eigen terrein van Nieuw Bleyenburg. algemeen: -het kruispunt JvG./Hui is nu al onoverzichtelijk en onveilig m.n. voor fietsers en voetgangers. -ik zie problemen met in/uitgaand verkeer Nw. Bleyenburg en onze garage.

JvG 1 (huidige flatjes)	Er is nu al genoeg geluidsoverlast aan de Kardinaal de Jongweg sowieso, door enkel glas in huidige situatie maar ook door veel verkeer en optrekken bij kruispunt tot laat in de nacht zelfs in de complete lockdown, aan de andere zijde heb je dagelijks de vuilniscontainers die geleegd worden, dat hoor je ook in het weekend en vroeg in de ochtend, het lossen van de kranten en reclamestapels van de zaak op de hoek die op de stoep geknald worden met zeker 6 man, die lossen, de fietsenzaak die zijn fietsen op de stoep tentoonstelt of reparatiefietsen op de stoep plaatst dat je er niet langs kan lopen met ook hun klanten erbij, wat dat betreft is er al genoeg "overlast" hier moet niet ook nog eens een discounter of grotere winkels bij komen, dan gaat dit gebied alleen maar "nieuw overvecht" worden, waar er winkels, supermarkten en winkelcentrum Overvecht in de buurt zijn
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Wij vinden het wel jammer als de rust verdwijnt...
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Het huidige verkeerssituatie/ flow is nu redelijk tot goed gebalanceerd in het gebied: kruispunt Kardinaal De Jongweg/ van Everdingenlaan en de Jan van Galenstraat/Huizingalaan. De hele verkeersdynamiek, vooral van een van de belangrijkste verkeersaders/ uitvalswegen als de kardinaal de Jongweg, wordt door dit grootschalig project behoorlijk gecompromitteerd. Komt er nog bij de verhoogde risico's op ongevallen voor met name fietsend publiek en een wildparkeer probleem in de buurt.
DS 2	De Huizingalaan is toch niet voor niets een fietsstraat geworden, met auto's TE GAST!
H 2	Dit lijkt me duidelijk!! Klimaat-belastend, irritatie opwekkend
De Vooijsplantsoen/ Kardinaal de Jongweg, huurder van	Ik denk dat het verkeer en de logistiek de meeste aandacht vereist. Gezien de ruimte is het voor grote vrachtwagens van bijna 18 meter niet haalbaar om de draai in de straat te maken. Voor een dergelijke grote budgetsupermarkt heb je dagelijks 6 van deze vrachtwagens nodig voor de bevoorrading.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	het onttrekken van een groot aantal publieke parkeerplaatsen samen met de parkeernorm voor nieuwbouw binnen Utrecht gaat dit zeker veel permanente parkeer overlast geven. Veel nieuwbouw appartementen projecten binnen Utrecht hebben parkeer problemen. Een parkeergarage is geen publieke parkeer ruimte. Dus parkeren gaat een groot probleem worden in de wijk. (nog even los van de supermarkt)
JvG 1 (huidige flatjes)	Persoonlijk vind ik dit soort vragen te vroeg gesteld omdat ik nog geen inzage in het plan heb

Bijlage 6 - Open vragen woongenot

1) Waar woon je?	O4) Wilt u uw antwoorden nog verder toelichten of heeft u nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over aantasting woongenot?
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Bij hoogbouw aan de Jan van Galenstraat hebben wij geen zonlicht meer op het balkon (nu 's ochtends tot een uur of 12). Dat zou ik heel erg vinden. Ook wordt bij hoogbouw onze privacy veel minder.
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	Direct betrokken in blok H0. Vanwege directe locatie naast de nieuwbouw zijn de zorgen zeer sterk aanwezig.
H 4	Als je aan de Kardinaal De Jongweg de hoogbouw plaatst, is er weinig schaduwwerking; of een nieuw gebouw past in de stijl van de buurt, is afhankelijk van het ontwerp; een supermarkt in de vorm van een grote doos is een te verwerpen idee
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Aangezien wij direct naast het projectplan wonen en hierop uitkijken maken wij ons over de bovenstaande punten zeer ernstig zorgen. Dit kan niet genoeg benadrukt.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	De buurt wordt gekenmerkt door veel licht en ruimte. Met een veel hoger aantal woningen wat terug komt wordt dat potentieel teniet gedaan (veel hoger gebouw), wat zeker aantasting heeft op het woongenot en dus ook de potentiële waarde van de huizen. Het vrije uitzicht vanuit de Huizingalaan is een van de selling points geweest om hier te komen wonen, en het verschuiven van de winkelpint naar de Huizingalaan is wat ons betreft ook niet acceptabel. Van semi-vrij uitzicht naar een winkelpui voor je raam. Wat voor ons wel zou werken is het vergroten van het aantal woningen zonder extra verdiepingen toe te voegen. Het gebouw aan de JvG kan worden gelijkgetrokken aan dat aan de van Ginnekenlaan (4 verdiepingen) en beide gebouwen kunnen ipv 1 appartement, 2 appartementen diep worden. Bij het gebouw aan de JvG kan dit binnen de huidige footprint bereikt worden (winkels hebben een grotere footprint dan de appartementen. Bij het gebouw aan de van Ginnekenlaan kan de footprint bijna verdubbeld worden door verder richting de KdJ weg uit te breiden. Daarmee zou zonder al te veel impact op het open karakter van de buurt het aantal appartementen (bij gelijk blijvend aantal m2 per appartement) kunnen worden verhoogd van 40 naar ca 90. (en waarschijnlijk nog hoger, aangezien de footprint boven de witgoedzaak ook kan worden meegenomen en omdat bij een gebouw met grotere breedte dezelfde gemeenschappelijke ruimte (gangen, liften etc) makkelijker kunnen worden gedeeld door een groter aantal appartementen.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Ten aanzien van waardevermindering koopwoningen moet ik zeggen dat ik een huurwoning bewoon maar dat ik mij de zorgen van eigenaren wel kan voorstellen. Het sluip fietspaadje gebruik ik niet maar het zal voor de bewoners ter plaatse ongetwijfeld ongemak geven wanneer het verdwijnt.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Een aantal toelichtingen: ik snap dat de vragenlijst ingestoken is vanuit zorgen, maar dat dit leidt tot waardevermindering van ons huis kan ik me gezien de huidige situatie echt niet voorstellen. Eerder het tegenovergestelde, maar ik kan alleen maar zorgen uiten en geen kansen benoemen. Het sluip 'fiets'paadje is mij nu eerder een doorn in het oog, omdat het helemaal geen fietspad is. Misschien handig voor de rest van de buurt, maar als mijn kinderen daar lopen op weg naar school (aan de overkant van de KdJ) worden ze van de sokken gereden door tientallen bakfietsvaders en -moeders op weg naar de Wissel. Het karakter van het speelplein mag wat mij betreft wel veranderen. Het is een leuk concept ("ons plein") maar het betekent ook gewoon werk voor de bewoners van de Zeemanlaan. Ik begrijp niet waarom er niet zoals overal een gewone door de gemeente onderhouden speelplaats kan bestaan. Ik vind het erg goed dat jullie zwerfafval expliciet benoemen; dat is bij supermarkten nogal ruim aanwezig.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Voor wandel- en 'fietspad' KdJ-weg Zeemanlaan is wel een alternatief voor te bedenken.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	De Huizingalaan is in mijn optiek een woonstraat, niet een winkelstraat. Ik maak mij zorgen over winkels die in de straat zouden komen.
Niet ingevuld	- Zwerfafval en te grote aanvoer van afval is er al. - Speelmogelijkheden worden meegenomen in de plannen - Nieuwbouw werkt waarde verhogend voor de huizen er omheen (mits deze in het straatbeeld past)
H 2	De nieuwbouw en de bestaande bouw worden niet tegen elkaar aangebouwd en er is vertrouwen in de architect dat er iets moois komt.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	De nieuwe hoogbouw mag beslist niet hoog worden. De term hoogbouw baart mij al zorgen. Vier tot vijf verdiepingen lijkt mij het maximum. Het zou natuurlijk beter zijn er eengezinswoningen te bouwen, zoals in de rest van de buurt.
Z 3	Dit (sluip)padje is oorspronkelijk een voetpad-stoep en wordt ten onrechte als fietspad gebruikt. Aanbeveling: maak zowel fietspad als voetpad zodat oudere voetgangers en moeders met kinderen niet omver gereden kunnen worden.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Ik vind het van belang dat het een aantrekkelijk gebouw wordt. Aangenaam om naar te kijken. Als het allemaal goedkoop moet met een groot programma van eisen, is dat tot mislukken gedoemd.

Z 2	[Het sluij fietspaatje tussen KdJ weg en Zeemanlaan] was overigens een voetpad tot +- 20 jaar geleden een vluchtende auto het hekje omver heeft gereden. Dit resulteert in nu hard fietsenden vlak voor de uitgangen van de gerenoveerde Zeemanlaan flat.
H 2	Het plan is voor ons alleen acceptabel als de toegang vanaf de KdJ is. Maximale hoogte 4 verdiepingen.
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Sluij fietspaadje is nu een veilig alternatief om het drukke verkeerspunt bij de j va galenstraat - huizingalaan te omzeilen, dit is vooral met kinderen heel wenselijk. Als het paadje verdwijnt en het kruispunt drukker wordt dan lijkt mij het haast onmogelijk om daar te fietsen met kleine kinderen. Ook het fietspad van de kardinaal de jongweg is al onveiliger geworden omdat dit nu een snelfietsroute is.
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Zwerfafval is op te lossen met goede en genoeg afvalbakken en containers
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Architect en welstand zullen het uiterlijk vast goed oppakken. We zien ook kansen voor het ontwerp: zoals een gebouw dat als buffer dient tegen geluid van KdJweg, verfraaiing achterkant winkelpanden. Open en rustige karakter speelpleintje moet niet uit het zicht vd rijtjeshuizen verdwijnen, geen verstophoekje, dan wordt het een hangplek.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Ik begrijp het verschuiven v.d. plint met de winkels Huizingalaan niet. (Vorige blz.)
Z 3	Besteed het geld aan een opknapbeurt
OO 2	Randvoorwaarde moet zijn: voldoende lucht, groen en een upgrade van de speeltuin (ook qua omvang)
5.1.2E (Huizingalaan over het spoor)	uitroepTekken bij "verdwijnen speelmogelijkheid voor de kinderen" het moet een eis zijn dat de bouw bij de buurt past en niet weer een groot blok. meer speels met groen en details.
Z 3	Ik vind het behoud van het rustige karakter van de buurt erg belangrijk.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Wij zijn wel pessimistischer dan tijdens het 10 minutengesprek
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	De grootste bezwaren zijn m.n. de verhoogde verkeersdruk en risico, parkeeroverlast, verdwijning openheid wijk, privacy/inkijk, aantasting woongenot, enz. Blijkbaar is ook het rustieke karakter en stijl van deze jaren-60 wijk in de Zeeheldenbuurt duidelijk minder belangrijk dan de politieke motieven en de financiële motieven van de gebouwen eigenaar. De maatschappelijke behoefte aan woonruimte is absoluut begrijpelijk maar waarom focussen op karakteristieke wijken met een open karakter? Laat staan er hoogbouw met discountsuper tussen de laagbouw proberen te plaatsen. Er zijn zeker andere plekken aan de rand van Utrecht waar hoogbouw het karakter is a la Overvecht.
H 2	Open deuren!!! De Huizingabuurt verliest zo haar bescheiden, vriendelijke en rustige karakter.
onbekend, stond niet op de papieren enquête	De aard van de buurt verandert sterk: zoveel woningen op zo'n klein stukje, om van de bovenwijkse winkels nog maar te zwijgen. De speelruimte voor de kids is ZO belangrijk, dat hebben we in Coronatijd gezien. De drukte die toe zal nemen, daar zie ik erg tegenop.
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	over de stijl kan ik nu niets zeggen, ik heb nog geen tekeningen gezien
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Hebben wij (de buurt) inspraak in de vorm van de nieuwbouw?
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Groen + Speelplaats op de parkeergarage (a la IKEA Utrecht)
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Mijn eerste zorg is dat de groene ingang van de wijk om gaat in een groot stenen gebouw waarbij het groene karakter verloren gaat. (hierbij denken we ook aan het feit dat we over de huidige gebouwen heen kunnen kijken en dan ook de grote groene bomen langs de kardinaal de jongweg kunnen zien). Daarnaast is de huidige speelplaats veel in gebruik door onze kinderen, het is de enige speelplaats in de buurt waar ze heen kunnen en toch in de buurt zijn. Het schoolplein van de Wissel kan gedurende de week niet als speelplaats gebruikt worden omdat daar een buitenschoolse is gevestigd. Ook maken we ons zorgen over de avondrust. De buurt is nu rustig in de avond. Maar als daar een supermarkt met stadse openingstijd gaat komen zal het voor 22 uur niet rustig zijn. (zowel door klanten van de supermarkt als door bevoorrading).

Bijlage 7 - Open vragen groen

1) Waar woon je?	O5) Wilt u uw antwoorden nog verder toelichten of heeft u nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over behoud van groen?
H 5	Verticaal groen en groene daken is geen compensatie voor groen dat weg wordt gehaald. Ziet er mooi uit, maar geen gebruikswaarde
H 3	De plannen zijn nog niet duidelijk. In het algemeen wordt er rekening gehouden bij nieuwbouw met compensatie. Als ik dat nog niet weet kan ik me ook nog geen zorgen maken.
H 2	Het verdwijnen van groen moet ten alle tijden worden gecompenseerd door nieuwe aanplant. Daarnaast moet in ieder ontwerp naast deze compensatie veel nieuw groen worden gerealiseerd.
JvG 2	Er moet wel weer open ruimte met groen en speelgelegenheid voor kinderen komen
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Het huidige pleintje en het groen heeft een belangrijke buurtfunctie. Mensen ontmoeten elkaar en maken een praatje. Er zouden best nog wat bankjes geplaatst mogen worden.
H 4	Uitgangspunt zou moeten zijn: er komt minstens even veel groen terug.
Z 3	Huidig groen vind ik al minimaal mag gewoon veel meer zijn, in de hele wijk.
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Bomen vangen ook een deel van het geluid van de KdJ op
Z 3	Er moet meer groen komen, zeker niet minder! Zoals gezegd, een grote supermarkt pas niet, een kleine discounter of liever speciaalzaak past wel in de buurt. Een buurt-pluktuin zou top zijn.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Met betrekking tot het verdwijnen van het pleintje met vrij uitzicht kan ik mij de zorgen van de bewoners die daar zicht op hebben voorstellen. Ik kijk echter uit op het huidige gebouw, zonder zicht op het pleintje.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Het is inmiddels algemeen bekend dat groen in een wijk essentieel is voor woongenot en gezondheid. Nu er vaker hittegolven voorkomen moet er juist meer groen(bomen) komen dan minder .
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Wat betreft vraag 2: is er niet juist nu een mogelijkheid voor extra groen? Als er ergens een volkomen versteend uitzicht bestaat dan is het wel de achterkant van de JvG-flat en de Van Ginnekenlaan. Ook dit ligt natuurlijk aan het ontwerp maar daar kunnen we misschien wel juist wat goede ideeën voor geven als omwonenden.
Niet ingevuld	Groen is belangrijk! Hier moet oog voor zijn. Dit kan o.a. dmv een parkeergarage waar groen op komt, met bankjes, speelplek, etc
JvG 1 (huidige flatjes)	Ze gaan te veel bouwen voor het behoud van groen!
H 2	Welk pleintje? Het parkeerterrein? Dat is niet echt groen... We hopen dat er in de plannen veel aandacht is voor groen en leefbaarheid
Z 3	Als het parkeerterreintje verdwijnt zou het mooi zijn als op die plek een mooi park wordt aangelegd met VEEL GROEN, bankjes en speelruimte voor kinderen.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Het zou eeuwig zonde zijn, als de groete bomen sneuvelen.
Z 2	Komt vast een mooie passende oplossing voor
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Hoe meer groen, hoe liever. Verdwijnen van groen is ongewenst.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Volwassen groen kan niet 1 op 1 vervangen worden door nieuw groen. Ezelsdijk is behoorlijk vogelrijk, laten we dat behouden. Er moet een ecologische toets gedaan worden. Ook kansen voor duurzaam bouwen
OO 2	groen,plein en speelgelegenheid= randvoorwaarde
Z 3	Dit vind ik een groot probleem. Groen is een essentieel onderdeel van de buurt met ook een plek voor de kinderen om te spelen. Kindervriendelijkheid van de wijk verdwijnt.
5.1.2E 5.1.2E (Huizingalaan over het spoor)	Bomen omzetten. Parkeerplaats lijkt me nodig om bij het project te betrekken, maar speelplein niet.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Bomen(allemaal) en bakken groen in de J.van G. straat laten staan!! En deze bomen komen nu tot hun rcht als de hoogte van bouwen niet hoger wordt dan dat het nu is. Minder baksteen en beton, maar meer groen. Kardinaal de Jongweg is al een sluis van vergif en herrie.
Z 3	Graag zou ik groen behouden of zelfs vermeerderen. Groen is voor mij erg belangrijk in de buurt.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	De zorgen spreken voor zichzelf. Het omhakken van volwassen bomen en vervangen door jonge bomen is allang een achterhaalde gedachte, vooral van een carbon footprint/ milieu perspectief.
H 2	Denk aan alle moeite die er door enthousiastelingen is gedaan om het groen in de buurt aan te vullen en op peil te houden!
onbekend, stond niet op de papieren enquête	Er is weinig groen in de wijk. Laat in de plannen de zorg voor groen groot zijn. Zeker met het toenemend aantal bewoners zal de behoefte aan groen groot zijn. Bovendien is het in de zomer van groot belang ivm de temperatuur
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Zie ook mijn toelichting op de vorige vraag.
JvG 1 (huidige flatjes)	Ik ga ervanuit dat groen zeker terug gaat komen in het nieuwe plan

Bijlage 8 - Open vragen veiligheid

1) Waar woon je?	O6) Wilt u uw antwoorden nog verder toelichten of heeft u nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over rust en veiligheid?
H 3	In het verleden was er al een Spar en waren er scholen. De overlast was toen ook, voor ons, minimaal.
JvG 2	Een discountsupermarkt is hier sowieso ongewenst en overbodig
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	Uitgesproken zorgen ivm woonlocatie in blok H0
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Een discount supermarkt sluit niet aan op de wijk en zal daarom klanten van andere wijken trekken. Die zullen zich minder sociaal gedragen.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Bovenstaande punten over veiligheid en rust hebben bijna alleen betrekking op de supermarkt. Maar wij maken ons ook als de supermarkt er niet komt druk over de verslechtering van veiligheid en rust als de rest van het plan doorgang vindt. Meer woningen betekent meer verkeer en meer mensen. Andere indeling van het plangebied betekent ook dat plekken gecreëerd kunnen worden die deze waarden aantasten. Zo kan de parkeergarage een onveilige plek zijn etc.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	In de buurt zit een daklozen/ verslaafden opvang. Hier hebben we als buurt goed contact mee, en kunnen we dingen bespreken zoals daklozen die direct aan bellen om om geld te vragen. In de buurt van zo'n buurtoverstijgende maatschappelijke voorziening past niet een supermarkt waar halve liters bier in blik voor een halve euro te koop zijn. Op dit moment lopen deze mensen door de JvG richting de Biltstraat (AH, Jumbo) om daar te bedelen en eten en drinken te kopen. Het mag verwacht worden dat een grote discountsuper op deze locatie hen zal uitnodigen om hier te stoppen ipv helemaal naar de Biltstraat door te lopen. Ook is bekend dat discount supers op van alles beknebbelen (tot aan de tijd die medewerkers op het toilet mogen doorbrengen aan toe) en dat het dus geen redelijke verwachting is dat ze ook op langere termijn initiatief zullen nemen om (of zelfs zullen bijdragen aan) het beperken van de impact die ze mogelijk erwijs op de buurt hebben.
Z 3	Met name met het Leger des Heils vlak aan de overkant is de kans op alcohol kopen en rondhangen groter. Daarvoor loopt men nu naar de AH/Jumbo op de Biltstraat.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Winkelend publiek past niet in een woonwijk. Een supermarkt als de Lidl trekt waarschijnlijk publiek aan van buiten de wijk. Dat betekent een toename van (winkelende) mensen die anders de wijk niet zouden bezoeken. De Huizingalaan is al een vrij drukke straat. Ik zie dat niet graag nog drukker worden.
Niet ingevuld	Het is al niet heel veilig en overzichtelijk qua verkeer. Veiligheid qua 'sfeer' is prima nu en zal alleen maar verbeteren De parkeergarage wordt afgesloten, neem ik aan? En voor winkelend publiek: uitrijden met de bon v/d supermarkt, bijvoorbeeld? + max. 1 uur gratis parkeren?
Z 3	Ook moet aandacht besteed worden aan de rondhangende bewoners van HOSTEL de Hoek
Niet ingevuld	Wij hebben een fijne buurt en willen het graag zo houden
Z 2	[Over extra overlast door studenten] Valt bij mij thuis erg mee en als er veel ligt krijgen de spijbelaars met straf een prikstok en een vuilniszak :). Vrijwel altijd netjes
DS 2	Wel bij grote supermarkt
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Komt er een zondagsopenstelling van de winkels? Zijn wij geen voorstander van.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Is ook al overlast geweest in hoeken rondom Nieuw Bleyenburg (en door de toenmalige sisha-lounge)
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Alleen zorgen over alcoholverkoop ivm verslaafden en jongeren bij een discount supermarkt
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Ook hier zijn zeker kansen, maar dat hangt af van het ontwerp en de grootte van een evt. supermarkt. Onze zorg: geen goede balans tussen groen en veiligheid.
Z 3	Er is nog ruimte in het rijtje winkels, zit nu iets tijdelijks in(kunstruimte). Doe daar dan een nieuwe winkel in of paar koopwoningen ipv de boel te vernieuwen. Koopwoningen zijn er natuurlijk niet zo veel, maar ze moeten blij zijn met wat kan, ipv hebzucht laten zegevieren
5.1.2E 5.1.2E (Huizingalaan over het spoor)	Passende winkel leidt niet tot overlast
Z 3	Onze buurt ligt dichtbij het Leger des Heils. De kans is daardoor mogelijk groter op overlast door verslaafden. Zeker als er meer plekken ontstaan waar men graag rondhangt. Dit wil ik graag voorkomen.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Ben wel blij dat de levendigheid in de buurt blijft.

NB 1 (Nieuw Bleyenburgh, aan de Jan van Galenstraat)	Samen met het woongenot vormen veiligheid en rust de belangrijkste ingrediënten voor de bestaande harmonie van de buurt. Er zijn erg grote zorgen over de borging hiervan. Bij het op deze schaal vergroten van de woon- & winkel concentratie zal het onafhankelijk omgevings- & milieu effecten rapport (hopelijk is die studie gemaakt) uitwijzen wat de impact is op onze leefomgeving. Hopelijk wordt dit rapport publiekelijk gedeeld met de buurt en meegenomen in de besluitvorming.
H 2	Nachtmerrie scenario!
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Tijdelijke geluidsmaatregel tbv verkeer Kard de Jongeweg
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	zie mijn toelichting op de eerdere vragen.

Bijlage 9 - Open vragen bouwoverlast

1) Waar woon je?	O7) Wilt u uw antwoorden nog verder toelichten of heeft u nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over bouwoverlast?
H 4	Aub geen bouwverkeer door Huizingalaan, het is er al te druk met zwaar verkeer
H 3	Bij deze ragen wordt wel heel erg uitgegaan van het negatieve. Kan de nieuwbouw niet ook wat opleveren.
JvG 2	Werken in weekend en avonden is onacceptabel
JvG 1 (huidige flatjes)	Omdat ik in het huidige appartementen complex woon zal ik hier geen last van hebben, maar dit zijn wel belangrijke punten voor de buurtbewoners. Daarom heb ik op WEL overlast geklikt. Het is handig om bij de aannemer een aanspreekpunt voor buurtbewoners te hebben die jullie klachten/vragen oppakt en met wie je direct contact op kan nemen als dat nodig is.
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	Direct betrokken in blok H0, terechte zorgen
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Naast de punten die hierboven genoemd zijn maken wij ons ook zorgen over het grondwaterpeil. Als dit tijdens de bouw verhoogt wordt in de plaatsen rondom de bouwlocatie dan kunnen onze nu droge kruipruimtes nat worden of onder water komen te staan. Ook een verlaging van het grondwaterpeil kan onze woningen en tuinen ernstig bedreigen. Bij heiwerkzaamheden maken wij ons zorgen over de schuurtjes en de betonnen "achterom" die op dit moment al enigszins verzakt zijn, maar bij verdere verzakking onbewoonbaar worden. Ook schade aan onze woonhuizen is niet ondenkbaar.
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	In de afgelopen jaren is er al veel overlast geweest door werkzaamheden: 1. renovatie van de flats aan de zeemanlaan (meer dan een jaar) 2. openleggen huizingalaan voor riool e.d , daarna ombouwen tot fietsstraat als onderdeel van doorgaande fietsroute naar de uithof (meer dan een jaar) Sindsdien is er 's ochtends en 's avonds in de spits een ononderbroken fiets file afgewisseld met slalomende auto's.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Wij snappen dat er geen restauratie of vernieuwbouw kan plaatsvinden zonder dat er daadwerkelijk sloop en bouw werkzaamheden plaatsvinden. Maar dit proces moet in een stedelijke omgeving natuurlijk wel strak gemanaged worden. Gezien de gebrekkige communicatie vanuit de eigenaar van de gebouwen tot nu toe hebben wij er weinig vertrouwen in dat dit een partij is die hier het initiatief zal nemen om te zorgen dat dit netjes geregeld wordt. Wij zouden dus graag zien dat de gemeente hier zorgt dat er duidelijke voorwaarden worden gesteld waaraan er tijdens de uitvoer van een evt project moet worden gedaan. Wij zien oa graag een goede vooropname van de staat van de huidige woningen, verricht door een onafhankelijke inspecteur (voor de start van sloopwerkzaamheden), en vroeg in het proces duidelijke afspraken en garantstellingen over het afhandelen van evt schades. De huidige woningen zijn in de jaren 60 gebouwd en staan direct op de grond, dus zijn potentieel kwetsbaar voor trillingen en grond verschuivingen. Verder moeten er ook vantevoren duidelijke afspraken worden gemaakt voor het beperken van overlast (denk aan het aanrijden van bouwverkeer via de KdJ weg) en dient de gemeente op te treden wat betreft niet naleven van de afspraken. Tenslotte zou aan het slopen van de huidige gebouwen ook een 'afbouwverplichting' met tijdslijn voor de nieuwe gebouwen moeten gelden (met boeteclausule) om te voorkomen dat door evt financiële tegenslag (project zelf, boekhouding van de initiatiefnemer of macro-economisch) leidt tot een jarenlange bouwput (en evt geluidsoverlast van de KdJ weg)
Z 3	Bouwoverlast hoort erbij, maar dient zoveel als mogelijk beperkt te worden.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	In geval van (financiële) afhandeling bouwschade kan ik mij voorstellen dat dit een zorg is voor eigenaren. Als huurder is dit echter een zaak voor Woonzorg Nederland. Communicatie vooraf met betrekking tot overlast en klachtenbehandeling zal moeten blijken.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	We maken ons ook zorgen over de veiligheid van het fietsverkeer in de Huizingalaan waar onder schoolgaande kinderen.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Of er nu een renovatie, zoals bij de Zeemanlaanflat, of nieuwbouw komt, iets zal er gezien de huidige toestand van de woningen moeten gaan gebeuren. En daar hoort nou eenmaal bouwverkeer en overlast bij.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Op zich maak ik mij zorgen over de overlast van de bouw, maar overlast vind ik prima acceptabel wanneer de te bouwen oplossing uiteindelijk een verbetering voor de buurt zijn. Wanneer men een supermarkt bouwt, is de overlast een stuk minder dragelijk.
Z 2	Ik heb ervaring met de Elf Provinciën/Eenhoorn. Als me dat iets heeft geleerd dan is het dat communicatie betekent dat het twee kanten op gaat (in tegenstelling tot de ervaring met de Elf Provinciën/Eenhoorn).
Niet ingevuld	Het hoort erbij... Het is vervelend, maar het moet. Plus: voor kinderen machtig interessant
JvG 1 (huidige flatjes)	Eenhoorn communiceert NIET. Al jaren niet dus NU ook niet. Dat is 1 ding dat zeker is.

H 2	In de voorbereidende fase wordt altijd veel te weinig aandacht besteed aan de bouwfase zelf. Dit is een probleem van de "aannemer". Nee, dit is een probleem van de gemeente. Die moet hier op sturen en vooraf aangeven wat de eisen zijn. Gemeente Utrecht is heel trots op het stukje fietspad bij smakkelaarsveld. Drukste fietspad van Nederland ! Ook het meest verlegde stukje fietspad, wat vele vele onveilige situaties heeft opgeleverd. Laat bouwlogistiek niet tot de uitvoering liggen, maar stuur hierop in de plannen. Aannemers kunnen hier namelijk weinig van.
H 3	De Ezelsdijk is op heel zachte grond gebouwd - Trillingen door werkzaamheden en bouwverkeer veroorzaken schade.
Z 3	Paar jaar geleden (2018?) is flat: Z2 op de plattegrond gerenoveerd. Dat bracht veel overlast. Zeer langdurig zwaar bouwverkeer/ geluidsoverlast/ luchtvervuiling.
Niet ingevuld	Dat de flats van 1964 vervangen moeten worden is zeker maar moeten wel betaalbaar blijven.
Z 2	Parkerende busjes en afzetten van toegangswegen. Is niet door alle opzichters in goede banen geleid bij [renovatie] van de Zeemanlaan flat!
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Natuurlijk zal er overlast zijn door bv geluid maar de buurt moet hier op tijd en duidelijk over geïnformeerd worden; en dit mag niet alleen bij mooie beloftes blijven. Bouwafval zoals met verbouwing zeemanflat moet opgeruimd worden
H 3	Geluidsoverlast vd bouw is ook zorgwekkend aangezien ik een kamer verhuur en de inkomsten goed kan gebruiken. Een student kan dan niet studeren
Z 3	Heb net een renovatie achter de rug met veel last
Z 3	Dit is sowieso niet een geschikte tijd maar ook: knap het bestaande op! (=duurzaam) en wees blij met wat er is
OO 2	papier Ge01: Overlast tijdens bouw is onvermijdelijk, maar hier moet wel een overleg over worden opgezet. super goed dat jullie dit oppakken. Ik denk wel dat het goed is om in kaart te brengen: 1. hoe het proces gaat lopen, wat de beslismomenten zijn, 2. wie, welke rol speelt op welke moment (beïnvloeding), 3. keiharde stellingname over: - geen discounter of grote supermarkt, -voldoende recreatieve ruimte.
5.1.2E 51.2E (Huizingalaan over het spoor)	Heien kan ook met boren en dan is de overlast beperkt
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	De gemeente kan nog wel eens misleunen met het afstemmen van werkzaamheden in de buurt. Advies: niet de J.v. G straat overhoop halen als er ook gesloopt/gebouwd gaat worden.
Z 3	Ik ben benieuwd hoelang naar verwachting de bouw gaat duren. Omdat dit een tijdelijk karakter heeft, maak ik me hierover minder zorgen. Echter, het zou fijn zijn als de bouw start, nadat de corona situatie weer wat normaler is geworden en we (Ik) weer op kantoor kan werken. Het lijkt me vreselijk om thuis te moeten werken in geluidsoverlast van de bouw.
niet ingevuld	Zo min mogelijk dieselmotoren; zoveel mogelijk elektrisch
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Hopelijk is de bouw overlast ook gedegen onderzocht en meegenomen in het impact/effecten rapport en getoetst door een onafhankelijke derde competent ingenieursbureau.
H 2	We worden al jaren achtereen van alle kanten met overlast van werkzaamheden aan wegen e.d geconfronteerd en zijn geluids-moe!
onbekend, stond niet op de papieren enquête	De communicatie zal moeten blijken. Ik geef graag vertrouwen, maar het zal moeten blijken of de aannemer het waard is.
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	Thuiswerken is nu de norm, en zal in de toekomst veel vaker plaatsvinden dan voor de Coronacrisis. Je moet in je eigen huis ongestoord en zonder hinder kunnen werken. Communicatie is altijd een probleem, omdat gemeente/bouwbedrijven dit als sluitstuk zien.
JvG 1 (huidige flatjes)	Papier-Co-09
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Hier maken we ons vooral zorgen over in relatie tot blijvende schade aan de woningen/garages/schuren. Voor de rest is deze tijdelijk.

Bijlage 10 - Afsluitende opmerkingen

1) Waar woon je?	O8) Wilt u uw antwoorden nog verder toelichten of heeft u nog overige opmerkingen, wensen of ideeën over dit project?
DS 1 (De Sitterlaan, blok 1)	De enige bespreekbare optie voor mij is dat er nieuwe appartementen gebouwd worden in dezelfde aantallen als de huidige appartementen, met daarbij meer groen in de wijk als compensatie voor de Kardinaal de Jong weg. Alleen dit zorgt voor verbetering van de wijk en verbetering van de luchtkwaliteit.
M.H. Trompstraat	De kansen die er liggen zijn positief en graag benutten.
H 2	1. Wat is de inhoud van de intentieovereenkomst tussen Gemeente Utrecht en Kerckenbosch B.V.? 2. Laat aub de Gemeente Utrecht goed toezicht houden om niet achteraf geconfronteerd te worden met een projectontwikkelaar/uitvoerder die zijn eigen plan heeft getrokken. zonder (voldoende) rekening te houden met de eisen/wensen van de Gemeente en de resultaten van de inspraak van belanghebbenden.
JvG 2	Het grootschalige karakter van de nieuwbouw (zeker als er ook nog een discountsupermarkt ingepland wordt) baart ons veel zorgen. Groenvoorziening is nu al erg beperkt. We vrezen nog verdere verschraling.
DS 1 (De Sitterlaan, blok 1)	Verfraaiing van de bouw is wenselijk, maar met behoud van groen, rust en speeltuintje. Een grote supermarkt is niet wenselijk, AH de Gaard is vlakbij en prachtig. Kleine buurtwinkeltjes die er nu zijn zijn van grote meerwaarde hierop en zijn sfeerverhogend voor de buurt (oa bloemist, fietsenwinkel, kleine buurtsuper en post.nl punt. Meer verkeer naar deze buurt is niet wenselijk. Buurt juist uitgezocht op veilige speelomgeving voor kinderen.
JvG 1 (huidige flatjes)	Wij worden als de bewoners van de appartementen die gesloopt gaan worden bijzonder slecht geïnformeerd. Meer dan 40 gezinnen gaan gigantisch veel impact voelen op hen dagelijkse leven. Hier mag best wat meer aandacht aan besteed worden. Wat zijn onze rechten, plichten en vooruitzichten? Niemand weet het.
JvG 1 (huidige flatjes)	Fijn dat jullie dit doen. Ik hoop als bewoner van het complex terug te kunnen naar deze buurt, het is hier erg fijn.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	De gedachte nieuwbouw, zoals op papier gepresenteerd, lijkt nog al disproportioneel in relatie tot de huidige bouw (van 40 naar 104 appartementen, van 818 naar ca 2500 m2 winkelruimte). Er komt dus een enorm blok in de plaats van de huidige bouw. Dat kan op zich wel, maar dan moet wel goed worden nagedacht over architectuur, groen, leefbaarheid, etc. Een "standaard" blok zoals nu vaak wordt neergezet lijkt me geen aanwinst.
H 0 (Huizingalaan, blok 0)	Er bestaan gegronde zorgen over het verwerken van de resultaten en adviezen van de werkgroep en de uitslag van deze enquête door B;lauw in het eerste concept ontwerp. De belangen van de verkopende partij en de buurt zijn zeer tegenstrijdig in mijn indruk. Graag zien wij een alternatief plan die 100% gebaseerd is op duurzaamheid en hergebruik van gebouwen, materialen en ruimte met behoud van openbaar groen en welzijn/woongenot van alle betrokken particulieren. Er wordt zeer veel online gekocht waardoor de druk op de retail om aanwezig te zijn en te groeien in de toekomst veel lager kan en zal zijn. Laat dit een voorbeeld project zijn voor alle professionele partijen om te laten zien hoe het ook kan en dat de drijfveer van opbrengsten ongeschikt is aan het welzijn van de omgeving.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Wie heeft bepaald dat het aantal appartementen van 40 naar 104 moet? Als je dit als vaststaand aanneemt dan moet je wel de hoogte in. Een super van 1800 m2 is dus zeer groot, m.i. onzinnig. 'Blauw' spreekt in haar folder over een meerwaarde voor de buurt maar zegt verder niets over wat ze daarmee bedoelen. Dit onderwerp moet concreet geformuleerd worden om later misverstanden te voorkomen.
Z 3	Waarom niet meer kleinere buurtwinkels, zoals een drogist, kantoorboekhandel, boekhandel enz ipv grote diskounter? (Er zit een AH even verderop!!! laten ze daar heengaan!)

H 4	Het project kan ook een kans voor de buurt zijn. Richtinggevend daarbij zou de overzijde, Nieuw Bleyenbrug, kunnen zijn. Stel je spiegelt Nieuw Bleyenbrug, met ongeveer dezelfde bouwhoogte en -volume aan de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat, met aan de binnenzijde in plaats van de huidige lelijke parkeerplaats een parkje (net als aan de binnenzijde van Nieuwe Bleyenbrug) met speelplek voor kinderen. Met onder de gebouwen een grote parkeergarage, waar alle bewoners een plek kunnen krijgen, en met zo min mogelijk P-plaatsen aan de straat. Het geheel zou je wat meer richting K.de Jongweg en van Galenstraat kunnen verplaatsen, zodat er meer parkruimte aan de binnenkant komt. Aan de parkzijde zou ruimte kunnen zijn voor een mooie horecagelegenheid, met terras in het nieuwe park. Een grote discounter past niet in deze plannen, maar wellicht een winkelcentrum met duurzame en biologische producten (supermarkt, bloemenzaak, fietsen, duurzame meubels, bio-slager, bio-viswinkel etcetera). Er wonen genoeg mensen in de omgeving (Wittevrouwen, Tuinwijk, Tuindorp en Tuindorp-Oost) die zo'n clustering van duurzaamheid aantrekkelijk kunnen vinden.
H 5	Wij kijken uit naar een eco- of mediterrane winkel van voldoende omvang om de buurt goed te bedienen Wij willen zien dat met de vele ideeën en zorgen van buurtbewoners rekening wordt gehouden in het eerste concept schetsontwerp Wij zien graag dat er extra groen komt, en de bestaande grote bomen aan de Jan van Galenstraat worden behouden. Wij zien graag daghoreca (koffietentje met terras) om elkaar laagdrempelig tegen te komen. Als er een parkeergarage komt, moet deze niet een in- en uitgang hebben in de woonstraten om het plangebied heen (dus: alleen mogelijk aan Jan van Galenstraat of Kardinaal de Jong weg) Wij zien graag kunst in de openbare ruimte die in overleg met de buurt wordt ingevuld (zie streetart-initiatief en aanwezigheid kunstenaars in de buurt) We gaan er vanuit dat er energieneutraal en ecologisch verantwoord wordt gebouwd.
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Ik snap dat er meer woningen moeten komen. Daartegen geen bezwaar. Wel maak ik me zeer veel zorgen over de erg grote supermarkt die niet pas bij onze buurt.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	De mening van de opstellers komt helaas erg naar voren in de vraagstelling
Z 3	Het zou leuk zijn als het gebouw iets bijzonders krijgt (bijvoorbeeld houtbouw) waardoor het extra aanvulling is op onze wijk. Doordat het als gebouw al mooi is, wordt het dan ook minder gezien als een extra overlast. Daarnaast zou ik graag willen dat de architect en ontwikkelaar op een zo duurzaam mogelijke manier bouwt met zo weinig mogelijk co2 en andere emissie uitstoot. Daar kan met in het ontwerp al rekening mee houden. Als er iets moet komen, laten we er dan voor zorgen dat het mooi, vernieuwend en zo duurzaam mogelijk is.

H 0 (Huizingalaan, blok 0)	0. Bestemmingsplan: GEEN wijziging in de huidige bestemmingplannen! 1. Winkels: De Gaard is net volledig gerenoveerd (en daar is ook nog leegstand...), de Biltstraat heeft alle soorten winkels. Beide bestemmingen zijn voor de bewoners van deze wijk binnen 5 minuten fietsen aan te rijden. Voor de oudere bewoners van Nieuw Bleyenburg is het fijn dat er wat kleinschalige voorzieningen op loopafstand de Jan van Galenstraat zijn (bloemen, basis levensmiddelen, pakketafgifte/ post/ schrijfwaren/fietsreparatie/klein witgoed...). Deze winkels lopen nu goed. Een grote discountsupermarkt op deze plek is disproportioneel, veroorzaakt grote verkeers- en parkeerproblemen gedurende de hele dag en de weekenden, past niet bij de sfeer en bevolkingssamenstelling van de Zeeheldenbuurt. Waarom is bij de ontwikkeling van de Veemarkt (of bij de renovatie van de Gaard?!) geen rekening gehouden met een eventuele behoefte aan een discountsupermarkt? 2. Woningen: bij een renovatie van de bestaande Jan van Galen flats is het wenselijk om binnen de bestaande bouw-grondoppervlakte te blijven. Op de hoek zou eventueel tot 8 verdiepingen gebouwd kunnen worden, dit zou passen bij de 3 andere hoeken van het kruispunt met de KdJ weg. De flats langs de JvGstraat tot max. 4 woonlagen, hoger neemt het licht uit de woningen en tuinen (woongenot) erachter weg en geeft inkijk dus verlies van privacy. 3. Verkeer/ parkeren: de plannen van de projectontwikkelaar (intentiedocument) bevatten geen realistische inschatting van het verkeersaanbod en parkeermogelijkheden : niet tijdens de bouw en ook niet na de bouw. Dit gaat ernstige overlast tijdens de bouw en blijvende overlast na de bouw opleveren: voor in- en uitrijdend verkeer Huizingalaan en achterliggende straten; voor in- en uitrijdend verkeer vanaf de Alexander Numankade en daardoor het hele Zeeheldenkwartier en een deel van Wittevrouwen. Parkeergelegenheid: de parkeerplaatsen op de straten en het parkeerterrein zijn nu al vol. de bedachte P garage gaat dit niet oplossen (rekensom!), past niet in het bestemmingsplan en de bouw zal schade opleveren aan omliggende bestaande huizen. 4. Bouwschade: tijdens de werkzaamheden aan de Huizingalaan afgelopen jaren zijn er scheuren in de muren en barsten in de "etalageramen" van huizen ontstaan. Meer bouwschade in combinatie met het verlies van licht en ruimte (zoals het intentiedocument nu beschrijft) zal de waarde van deze woningen aanzienlijk verminderen. 5. Groen en speelgelegenheid: het bestaande groen , de volwaardige bomen geven een vriendelijk karakter aan de buurt en hebben een bindende functie: de hele buurt zorgt voor het onderhoud, de kinderen ontmoeten elkaar daar, het biedt de nodige veilige speelruimte en voldoet aan alle groene, duurzame en schone milieu- en ontwikkelings- ideeën/ idealen. Nieuwe bomen planten? Dan zijn we 20 jaar verder voordat er weer een vergelijkbare omgeving gecreëerd is, en wat gebeurt er in de tussentijd op die "kale plekken"? 6. De Nimeto en de basisschool op de Huizingalaan zijn afhankelijk van de toegang via de Jan van Galenstraat. Ook de net aangelegde fietsstraat richting Uithof zal niet meer als zodanig kunnen functioneren...Als de in- en uitgang via de JvG straat gefrustreerd wordt is de kans groot dat de uitgang via het Park (Voorveldse Polder) door veel auto's gebruikt gaat worden. Ik zou graag een haalbaar verkeersplan zien als aanvulling op een REALISTISCH renovatieplan van de JvG flatjes. Conclusie: de plannen zoals beschreven in het intentiedocument zullen niet alleen de directe omgeving ingrijpend negatief
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Wat ons betreft zou moeten worden onderzocht of duurzame restauratie van de huidige panden geen realistische optie is voordat de optie van vernieuwbouw wordt ingezet. Verder lijkt het erop dat het initiatief is begonnen vanuit de wens van de projectontwikkelaar om een bepaald nieuwe functionaliteit te realiseren, zonder na te denken of te overleggen of dit bij de buurt past. Dit is wat ons betreft een gemiste kans, en geeft ons de vraag of hierbij een goede haalbaarheidsstudie is uitgevoerd. Echter, dit werk kan ook op dit moment nog gebeuren, en we denken dat als de input van de buurt wordt meegenomen in het ontwerp van het project dat er ook iets heel moois kan komen waar iedereen bij wint,. Dan moet er echter wel serieus naar onze feedback geluisterd worden, en niet alleen naar onze mening worden gevraagd om een vakje af te kunnen vinken in een formulier bij de gemeente.
JvG 1 (huidige flatjes)	goeie enquête!
OO 1 (Oortlaan, blok 1)	Goed bezig werkgroep! Ga zo door!
Z 3	Het baart me zorgen dat de plannen mbt de speeltuin onbekend zijn. Het zou, inclusief groen, op voorhand bekend moeten zijn wat de projectontwikkelaar op dit vlak wil gaan doen en hoe het eruit zal komen te zien - liefst gezellig, uitnodigend en duurzaam. En zoals gezegd, geen hoogbouw!

OO 2	Als kans zie ik het verbeteren van het huidige parkeerterrein en directe omgeving. Dat oogt rommelig en volgens mij zijn er nu meer parkeerplekken dan nodig. Het olifantenpleintje is wel een echt pluspunt van de buurt
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Volgens ons moeten de uitgangspunten voor de vernieuwing zijn: - kleinschalig - duurzaam - groen Zoals nu voorgesteld is, is het een megalomane ingreep in een kleine buurt. We vinden het erg vreemd dat we tot nu toe nog geen bericht van de gemeente over dit voor de buurt toch zo ingrijpend plan hebben ontvangen. Dit in tegenstelling tot de manier waarop de communicatie over de fietsstraat destijds verzorgd werd door de gemeente. Onze complimenten voor de inspanningen van de werkgroep om op deze wijze de mening van de buurtbewoners te peilen en actie te ondernemen naar gemeente en architect.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Geen balkons aan de J.v. Galenstraat. Dit veroorzaakt geluidsoverlast en zeker in de zomer met mooi weer zitten mensen graag lang buiten. En hoe meer alcohol geconsumeerd wordt om zo luidruchtiger de gesprekken.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Ik zal mij nog melden via het mailadres om namens de eengezinswoningen aan de Zeemanlaan deel te nemen aan de werkgroep.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Het deel van het nieuwe gebouw aan de Jan van Galenstraat kan naar mijn idee niet meer dan één etage hoger worden. Mijn vorige woning in de omgeving van de Kaatstraat huurde ik van De Elf Provinciën/Kerckebosch BV. Mijn ervaring hiermee was niet al te best. Maar afwachten hoe alles loopt.
H 4	ik stuur een bijlage via de mail
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Ik ben niet tegen nieuwbouw. De huidige gebouwen zijn niet bepaald een lust voor het oog. Maar vooral de supermarkt met bijbehorende winkelpubliek tast mijns inziens de sfeer van de woonwijk in onwenselijke mate aan.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	opmerking/aandachtspunt: over de hoogte van de te bouwen flats: ik woon op de 3e verdieping in Nieuw-Bleyenburg aan de Jan van Galenstraat, en heb vanuit mijn woning uitzicht op de flatjes aan de overkant van de Jan v. Galenstr. (die gesloopt gaan worden) én ik kijk daar over heen, met uitzicht op bomen en het Provinciehuis, en op de blauwe lucht. Ik zou dat graag zo willen houden. Hierbij dan ook mijn verzoek om op de Jan van Galenstraat tegenover Nieuw-Bleyenburg niet te ver de hoogte in te bouwen! In ieder geval niet hoger dan de huidige flats (die zijn 3 lagen, begane grond, 1 en 2-hoog). Aan de Kardinaal de Jongweg zijn alle flats wat hoger, dus daar zou het eventueel hoger kunnen, maar de Jan van Galenstraat heeft in zijn geheel een wat lager karakter. Op die manier spiegelt de nieuwbouw dan ook het complex van Nieuw-Bleyenburg. met vriendelijke groet.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Papier-Ti02 Grote zorg over het uitrijden van de parkeergarage van Nieuw Blijenburg - uitgang J.v. Galenstraat, wegens toename fiets- en autoverkeer, waar voorrang aan gegeven moet worden. Dus vrees dat je heel lang moet wachten.

JvG 1 (huidige flatjes)	Papier-Ti03 Graag wil ik zien dat de gemeente extra op deze casus inzet! Eenhorn is met de flatjes verderop bij het RTV Utrecht nieuws geweest dat is niet voor niets geweest. Toen PAS werden de flatjes opgeknapt doordat de burgemeester er wat van gezegd has. Graag wil ik dat de gemeente de opties van een urgentie in acht neemt Mijn kind zit hier op school, mijn andere kind op het KDV. Ingeburgerd in de wijk. Ik heb niet genoeg jaren om een ander huis te krijgen, noch te kopen. Ik ben een alleenstaande moeder met 2 kids. Waar is de tijdelijke woning?
H 3	Papier-SA02 1) Recept voor PARKEERDRAMA, zie onder verkeer en logistiek. Daarbij meer sluipverkeer, overlast fietser, tenietdoen verbouwing Huizingalaan als hoofd fietsstraat. 2) In de weekenden en vakanties is de buurt buitengewoon rustig qua verkeer. Het komt van een discounter zal de rust in deze perioden ernstig verstoren. 3) In onze ogen het karakter van de buurt zou minder ernstig aangetast worden door de komst van meerdere woningen dan door de komst van een grote supermarkt. [NAAM],[ADRES]
Z 3	Papier-Ti05 Tussen de gebouwen Z2 en Z3 is destijds 2018? t.g.v. renovatie van gebouw Z2 wel groen tussen verdwenen Hierover heb ik geklaagd bij de gemeente. Helaas: het mooie stukje groen van toen is nu een verwilderde/ lelijke plaats geworden. M.A.W.: Zo kan het dus gaan als groen verdwijnt en niet meer nieuw aangeplant wordt. Over het hele project voorzie ik grote problemen. Deze wijk is veel te klein voor toename van het aantal bewoners. Ik voorzie grote problemen wbt de infrastructuur.
H 3	Papier-SA03 Het idee dat hier een discount supermarkt nodig is is zeer lachwekkend. Dat dit ten koste moet gaan van speelruimte voor de kinderen is zeer betreutswaardig. Dat mag niet gebeuren.
JvG 1 (huidige flatjes)	Papier-SA04 - Wordt er DUO urgentie afgegeven - Komt er een lift in vanaf de begane grond? - Hoeveel kamers krijgen we ervoor terug per appartement - Blijft de parkeer bewonerskorting? - Wat zijn de vergoedingskosten i.v.m. herinrichting - Wie kan / mag er terugkeren / passend toewijzen / kamers / sociale huurwoningen.

JvG 1 (huidige flatjes)	Papier-Ti08 - Komt er een lift in de nieuwe woningen van b.g.? - Hoeveel kamers krijgen we er voor terug per appartement? - Wie kan/mag er terugkeren/ passend toewijzen/ kamers/ sociale huurwoningen Hoe wordt er geselecteerd?? - DUO urgentie afgeven - blijft de parkeer bewonerskorting - wat zijn de vergoedingskosten ivm herinrichting.
Niet ingevuld	Papier-Ti09 Deze vragenlijst is mooi samengesteld Daarvoor dank!
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Papier-Ti10 - Er was een voorstel uitgang v/d garages naar de Jan van Galenstraat. Hier zijn op tegen vanwege uitlaatgassen en geluid. Hebben al een uitgang aan de J.v.Galens. Een is genoeg - Bouwverkeer niet door J.v.Galenstr. maar tijdelijke ontsluiting Kardinaal de Jongweg, zie verbouwing vv Esveldstraat - Ingang v/d winkels a/d Jan v. Galenstr net als nu - De ruimte voor een supermarkt die in deze wijk niet past gebruiken voor woningen.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Papier-Ti11 Ik hoop dat de hoogte beperkt blijft tot 4, hoogstens 5 verdiepingen. Al het andere creeert disbalans in de Huizingalaan. Vooral de fietsroute wordt een probleem, dat is nu ook al een warwinkel geworden. De gemeente heeft nooit een afdoende oplossing gevonden voor de verbinding van de Kard. de Jongweg naar de Huizingalaan, de zgn. snelle verbinding tussen station Overvecht en de Uithof.
Z 2	Papier-SA05 * Verbouwen / afbreken is verschrikkelijk storend * Duidelijk dat nieuwbouw gewenst is; ook bij de huidige bebouwing kun je bezorgd zijn om wat er met de komende jaren gaat gebeuren. * De avondzon; jammer voor onze wijk maar we hebben al hoogbouw aan de JvG straat. * Verkeer en parkeren tijdens de bouw; O JEE!! Probeer de wijk van twee wellicht tijdelijk van 3 kanten toegankelijk te maken door tijdelijke doorgang over "sluipfietspad" of bouwverkeer parkeer / laad los zone aan de Kard. de Jongweg * Definitieve toegang parkerenden in de P garage via Kard. de Jongweg / J van Galen straat. * Weghalen van parkeerplaatsen is voor alle wijken in Utrecht in de mode. Natuurlijk geen zicht op veranderingen in mobiliteit maar het lijkt mij geen goede zaak te denken dat er maar 1/1.1 auto per huishouden gemiddeld is (weet het exacte getal niet meer) [alg. opmerking] Goed dat jullie dit doen! [Naam], [Telefoonnummer]
NB 2 (Nieuw Bleyenburg, aan de Kardinaal de Jongweg)	Papier-SA06
DS 2	Papier-Ti12 Ons meest belangrijke punt: GEEN grote supermarkt zoals discounter Lidl etc of AH/Jumbo
NB 2 (Nieuw Bleyenburg, aan de Kardinaal de Jongweg)	Papier-SA07 - Extra aandacht voor overlast hangplek bij parkeergarage - Extra aandacht voor hoogte nieuwbouw

H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Papier-Ti13 Wij vinden het op zich geen bezwaar dat het parkeerplein plaats maakt (gedeeltelijk) voor woningbouw. Als dat gepaard gaat met meer groen en goede kwaliteit woningen. Liefst zouden we een rijtje eengezinswoningen aan de Huizingalaan (t.o. HzL 1 t/m 9) gerealiseerd zien, met daarachter mooiere (en evt hogere) flats. Liefst géén uitbreiding van winkelcapaciteit. Verlies aan parkeerplaatsen compenseren ondergronds (bij de nieuw te bouwen flats). Of aan de J.v.Galenstraat. Daar is nu erg veel 'Loze' ruimte aan de voorkant v.d. winkels en bij het zorgcentrum.
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Succes bij jullie nuttige werk!
H 2	Het grote pijnpunt voor mij is een discount supermarkt. Deze past niet in de buurt, trekt veel (auto)verkeer aan en zorgt daarvoor voor overlast en een aantasting van de buurt. Een discountsuper zal bovendien ook een ander soort winkels aantrekken dan de huidige,. Dat wil zeggen: winkels of horeca die ook niet bij de buurt passen. Geen gezellige koffietentjes, maar eerder 'goedkope' ketenzaken.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Papier-La-02 Wij hebben absoluut zorgen over dit project, maar zien ook kansen. Wat van absoluut essentieel belang is communicatie van alle partijen voor en tijdens de bouw. De gemeente schiet daar nu al tekort. Bv een infolder met tijdslijn dat huis aan huis verspreid wordt en het delen van dat intentiedocument. Organiseer een online vragenuur voor bewoners -> meer contact info geeft meer vertrouwen. Andere zorgen: *invloed waarde huis - op basis marktwaaarde, niet WOZ. *Nulmeting ivm schaderisico
H 4	Papier- La-04 -liefst geen winkel; we hebben immers de Gaard dichtbij -bouw zoveel mogelijk aan de KdJ weg en van Galenstraat Zo groot mogelijk groene binnenruimte, waaronder een parkeergarage
H 3	Papier-La-05 Ook benedenwoningen creëren(liefst met tuin dat voelt veiliger en vriendelijker dan pas op 1 hoog. Wordt er gedacht aan het feit dat er veel fijnstof is bij de Kardinaal de Jongweg? Als ramen aan die zijde open kunnen is dat erg ongezond, maar goede ventilatie is ook belangrijk. Gebouwen met donkere stenen houden veel warmte vast. Is met hittegolf extra warm in flat. Heel programma over gezien op tv. Dus niet doen! Groen in de buurt doet afkoelen. Dus als er wel een parkeergarage boven de grond moet komen, (wat ik niet hoop het open karakter vd wijk gaat eraan) dan hoop ik dat er een groen dak op komt. Met beplanting! Alles bij elkaar vind ik het te groot worden. Teveel nieuwe woningen(dus de hoogte? veel schaduw +lelijk) Te grote winkels/supermarkt. Niet passend bij dit rustige wijkje. Heel het karakter van het wijkje veranderd hierdoor. Hebben we niet om gevraagd. De eigenaar wil het maximale eruit halen om geld te verdienen ten koste van de wijkbewoners, zo voelt het althans. +vrachtwagens bevoorraden op en afrijden via Kardinaal de Jongweg. Bv daar waar de benzinepomp zat, nu bij het bushokje
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Papier-La08 Wensen: vooral veel duidelijk bij de communicatie en eenvoudig taalgebruik. Niet wollig!
Z 3	Papier-La-07 Meer groen Gemeenschappelijke ruimte (misschien in het rijtje waar nu tijdelijke kunstgalerie zit) Gun de winkels die er zitten hun bestaan
Z 3	papier-Ha02 Erg goed dat er een nieuwbouwgroep is gestart! Ik blijf graag op de hoogte.
JvG 1 (huidige flatjes)	papier Ge02 Ben wel ondernemer en geen bewoner.
H 4	papier-Ha03 Dank jullie wel voor jullie inzet!
5.1.2E 5.1.2E (Huizingalaan over het spoor)	papier-Ha05 bouwproject niet te hoog met 60 woningen lijkt ons wel geschikt. parkeergarage er onder om pleintje te compenseren. niet hoger dan huidige bouw - tekening project, 2 huizenblokken dwars op Huizingalaan, met parkeergarage er onder- Dank voor initiatief, beste wensen 2021, [naam] en [naam]

NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	PapierGe03: Het woord VEILIGHEID ben ik in deze enquête niet tegengekomen. wel het woord 'overlast' regelmatig. Vind ik wel van een heel andere orde. met name voor de veiligheid van overstekende voetgangers, velen zoals oudere mensen, die daarbij ook nog eens tijd nodig hebben om over te steken bij weer en wind. Graag heel snel de 30km zone maximaal regelen in de J.v.G straat en dan heb je nog asociale die hard rijden. Nu al zitten ook regelmatig wielrijders de voetgangers in de weg met op het trottoir rijden tegen het verkeer in fietsen. tussen Hui/J.v.G straat en KdJ. weg deze 100 mtr. is totaal onoverzichtelijk. Tot slot: deze projectontwikkelaar is een pure zakkenvuller. Zoveel mogelijk geld uit die paar mtr2. die het nu is. Idee? Misschien moet de buurt als de plannen slecht uitpakken in onze buurt actie voeren/ bv. bij een spitsuur hoek JvG en KdJ weg het verkeer een paar keer plat leggen.
Z 3	Goed dat de buurt op deze manier wordt betrokken! Ik hoop dat de verbouwingen gaat leiden tot mooie resultaten die ook echt passen in de context van deze omgeving. De buurt kenmerkt zich door een rustig en vriendelijk karakter. Dichtbij de stad met de charme van wat meer afstand. Ik hoop dat we dat vast blijven houden. Daarnaast is de bouw degelijk en vaak ook karakteristiek. Ook dat zijn grote pluspunten van de buurt waar ik graag bij zou willen aansluiten in alle planontwikkeling. Een discount supermarkt past daar naar mijn idee een stuk minder goed bij, dan een gewone supermarkt of eco/ speciaalzaak.
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Het liefst zou ik zien dat er zich een duidelijke meerderheid tegen de plannen zich vormt. Dat we de gemeente kunnen bewegen de panden zelf aan te kopen en ev op te knappen, bv, of de eigenaar te laten bewegen ze te verkopen aan een partij die ze wel wil opknappen.
niet ingevuld	papGe07: En wat doen we met de huidige winkeliers? Tijdelijke containers? uitkopen? Compensatie inkomensverlies/ Kunnen ze terugkeren? Postpakket-agentschap?
NB 1 (Nieuw Bleyenburg, aan de Jan van Galenstraat)	Ik verwacht van de gemeente en het architectenbureau meer proactieve openheid in het op tijd verstrekken van de nodige informatie zoals o.a. de beoogde ontwerpen/modellen van de gebouwen en infrastructuur. Wij moeten de druk vergroten om deze info op korte termijn te ontvangen. Ik word graag op de hoogte gehouden door uw organisatie over de ontwikkelingen. Indien nodig, draag ik ook graag bij aan deze zaak. Vriendelijk dank voor deze goede inzet. [NAAM]
stond niet ingevuld	papier-C0-02 "een idee: als de bouw overlast een hoge decibel heeft van meer dan 5 dagen is dat niet toegestaan! kan je bij de GGD melding doen, dan kunnen ze apparatuur ophangen : vood meeting en gehoorschade. op te zoeken bij Google wat de bouw wetten zijn. Ik heb vorig jaar veel overlast gehad vd waterproof project. Ook veel bouwverkeer, dat al vroeg om 6 uur in de ochtend begon en de motor lieten draaien
H 2	Papier-C0-04 Onze buurt, met de allure van een oase te midden van woelige baren, verliest haar aantrekkelijkheid door een kolossaal nieuwbouwplan waar- volgens mij- niemand om heeft gevraagd, of op zit te wachten. Begrippen als discount en parkeergarages zijn een gruwel in een rustig stukje Utrecht waar men geen behoefte heeft aan schreeuwerigheid, maar aan persoonlijke contacten met het personeel van een buurtwinkel. Een doelgroep voor kermis en koopjes zou ik ons niet direct willen noemen. Praktisch gezien zijn onze huizen ook totaal niet bestand tegen het geweld van zo'n grootscheepse verbouwing in combinatie met al het lawaai en de verkeershinder, dan zult u kunnen rekenen op waslijsten met klachten.
onbekend, stond niet op de papieren enquête	Papier-C0-05 Dit project is veel te groot voor het aantam vierkante meters waarop het gerealiseerd moet worden. Voor de directe omgeving is dit een enorme belasting. En waarom er 1800 m2 discountsupermarkt moet komen- een bovenwijkse voorziening! in een rustige kleine buurt is volstrekt onbegrijpelijk! Wat mij betreft: niet doen dus!

H 4	papier-Co-08; Zou mooi zijn als er in de nieuwbouw ruimtes van de buurt komen (zoals bv het Weverhuis), daarnaast mooi als er flex kantoorruimtes komen. (tekort in de buurt). Wij zouden het fijn vinden als er meerdere kleine winkels zouden komen. Speciaalzaken gericht op de buurt (karakter van de Nachtegaalstraat ipv Action, Lidl, Aldi ets) : leuk om te winkelen ipv goedkoop te scoren. En... terras, kroeg/ restaurant. Wel: Groen! Buurt! Gezellig! Samen! Warm! Niet: Commercieel kort koud kan ik niet ontcijferen.....
Z 1 (Zeemanlaan, blok 1)	Papier-Ti15 Schade aan huis meten met trillingenregistratie in huis Archeologisch onderzoek Waterhuishouding door parkeergarage Compensatie groen. Gemeente staat voor groene gemeente Aanpak autoluw Jan van Galenstraat Contact met wethouder die verantwoordelijk is voor Noordoost Zoek de media op met Duic.nl Reputatie huidige eigenar? Duurzame nieuwbouw
JvG 1 (huidige flatjes)	Papier-Co-09 Ik woon in te slopen woning, ik weet niet waar ik tijdens zal kunnen wonen
De Vooijsplantsoen/ Kardinaal de Jongweg, huurder van	Papier-Co-10 Ik heb via via gehoord dat budget supermarkten al Aldi en Lidl extar eisen hebben tav opslag en toevoer van producten. Wellicht is het goed te weten te komen wat deze zijn en welke invlod het voor de omwonenden heeft. Het zijn buitenlandse franchisegevers, anders dan AH en derg. Indien huur nopbrengbaar willen wij hier graag op terugkomen
H 1 (Huizingalaan, blok 1)	Wat misschien nog een aspect kan zijn is de luchtkwaliteit. De KdJ weg heeft al jaren last van overschreiding van de lucht normen. Een extra supermarkt met regio functie (anders is deze niet rendabel te krijgen) gaat de luchtkwaliteit niet verbeteren mede omdat de doelgroep van deze budget supermarkt niet de gemiddelde Tesla rijder zal zijn.
JvG 1 (huidige flatjes)	U zult begrijpen dat ik als winkelier anders tegen dit project aan kijk dan de bewoners. Waar ik in mijn positie bang voor ben is vooral de duur van het project en de tijdelijke huisvesting Daarnaast de enorme kosten die het met zich meebrengt en welke positie of plek kan ik zo [niet leesbaar] met mij bedrijf. Hoe groot word de winkel etc. Dat er 104 woningen komen is voor de winkeliers alleen maar goed. Maar ik vindt persoonlijk de kleinschaligheid beter passen bij deze buurt Daarnaast vind ik het betrekken van de winkeliers door de eigenaar zeer minimaal of zelfs nul. Al met al hoop op een project wat iedereen tot positief stemt. [Naam] [Winkel]

From: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>
Sent: Tue, 26 Jan 2021 23:04:09 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E @dietz.nl" <5.1.2E@dietz.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E @ziggo.nl" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E @hotmail.com" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E @gmail.com" <5.1.2E@gmail.com>
Subject: Re: Buurtvereniging & Utrecht: herontwikkeling JanvGalen
Attachments: Notulen vergadering 17_11_2020.xlsx, Notulen vergadering 09_12_2020.xlsx, Resultaten Enquete Buurtvereniging Ezelsdijk - Definitief rapport.pdf

Hallo 5.1.2E

Dankjewel voor het uitsturen van de uitnodiging.

Ik heb hem even doorgestuurd naar 5.1.2E en naar 5.1.2E (je zal intussen wel een foutmelding hebben gehad dat het e-mail adres niet klopte van haar)

5.1.2E

Hopelijk had 5.1.2E alvast onze dank doorgegeven dat je je agenda kon omgooien zodat iedereen er deze woensdag bij kan zijn.

Anders, bij deze alsnog onze dank daarvoor.

In de bijlage heb ik voor jouw informatie de notulen uit onze vorige overleggen met de gemeente bijgevoegd.

Ook het rapport van de enquête (al gedeeld met de gemeente en Blauw, en verschijnt eerdaags op onze website) is aangehecht.

Aan de hand van de datumprikker hadden we natuurlijk al een beetje geraden wie jij was, maar we vonden het toch netter om te wachten met jou aanschrijven en het delen van informatie totdat we jouw e-mail adres via de gemeente door kregen. Hopelijk heb je voor het overleg nog genoeg tijd om in ieder geval de notulen even door te lezen van de voorgaande sessies.

Iedereen,

5.1.2E had al aangegeven het in de komende meeting te willen hebben over de functie van dit overleg tussen de werkgroep van de buurtvereniging en de gemeente.

Ook lijkt het ons logisch als 5.1.2E zich even voor kan stellen; en natuurlijk zijn we benieuwd wat we van haar/ Dietz kunnen verwachten rond dit overleg/ project

Daarnaast is er ook een klein aantal punten die vanuit de grotere werkgroep zijn gevraagd.

Dus het voorstel voor de agenda is hieronder bijgevoegd (waarbij punt 2 het hart van het overleg zal vormen)

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Agenda

1) Huishoudelijk

- Vaststellen agenda (zijn er nog extra punten?)
- Introductie 5.1.2E en Dietz
- Evt vragen van de gemeente/ architect nav het rapport over de enquête
- Korte recap van de openstaande acties op de actielijst van de vorige vergadering

2) Functie van dit overleg tussen de gemeente en onze werkgroep

- Voorstel gemeente (Nav de e-mails en mijn telefoongesprek met 5.1.2E neem ik aan dat er een voorstel van de gemeente is)
- Status van de resultaten van onze enquête.

- c) Delen van informatie (bijv rapportage van onderzoeksvragen)
(voor zover relevant nav punt 2a)
- 3) Wat zijn voor de gemeente belangrijke aspecten aan het plan (richtinggevend programma)
- 4) Verdeling van onderzoeks werkzaamheden tussen gemeente en architect
(en andere door de initiatiefnemer ingehuurde partijen)
- 5) Plannen volgend overleg

On Tue, Jan 26, 2021 at 3:07 PM 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl> wrote:
Dag allen,

Hierbij de uitnodiging n.a.v. de datumprikker. Tot morgen,

Mvg

5.1.2E 5.1.2E

Microsoft Teams meeting

Join on your computer or mobile app

[Click here to join the meeting](#)

[Learn More](#) | [Meeting options](#)

From: "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>
Sent: Sun, 14 Feb 2021 21:41:32 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@hotmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@ziggo.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@ziggo.nl>
Subject: Re: Notulen overleg 27 jan 2021

Hallo 5.1,2E

Dankjewel voor de update. We houden het kaartje nog even achter totdat we bericht hebben of EZ toegevoegde waarde ziet in een kleinere buurtsuper, evt in het speciale segment.

We zijn blij dat je hier contact over hebt gehad binnen de gemeente, en zijn benieuwd naar het antwoord.

Datzelfde geldt natuurlijk ook voor de initiatiefnemer, is er inmiddels bericht van Kerkebosch of ze marktonderzoek gaan laten doen naar deze variant of niet?

Verder hebben we nog even nagedacht over wat je deelde met betrekking tot de supermarkt; dat het de gemeente vooral gaat om de aantrekkende functie van de supermarkt voor de andere winkels en dus het faciliteren van hun terugkomst. Vanuit dat oogpunt is het misschien interessant om te melden dat wij nog even terug hebben gekeken in de ingeleverde enquêtes. Daar zitten enkele winkeliers die hun naam hebben opgeschreven (dat waren er te weinig om ze apart uit te lichten in het rapport als aparte groep). Geen van deze winkeliers heeft een grote supermarkt danwel een discounter aangegeven als voorkeur voor een supermarkt.

Met andere woorden; wat de winkeliers, die de enquête hebben ingevuld, betreft lijkt een grote discounter niet de juiste manier om te zorgen dat zij straks de juiste aanloop hebben.

Wij zijn van zins hier zelf verder nog onderzoek naar te doen, maar we geven het mee zodat EZ zich hier eventueel ook verder in kan verdiepen.

Graag zouden wij hier op 4 maart verder over praten.

Verder vind ik het wel zo netjes om je ervan op de hoogte te stellen dat een aantal mensen uit de buurt het rapport over de enquête hebben aangegrepen om zelf verder stappen te ondernemen richting de gemeente. Er is zowel contact opgenomen met wethouders als met verschillende raadsleden. Wij proberen hier als werkgroep zoveel mogelijk bij betrokken te zijn zodat je collega's geen vragen krijgen die door jou al zijn beantwoord, en dat de inhoud van het overleg wat we tot dusverre hebben gevoerd daarin ook feitelijk naar voren kan worden gebracht.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

On Thu, Feb 4, 2021 at 3:25 PM 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl> wrote:

Hallo 5.1,2E en anderen,

Voor 5 febr. Zou ik laten weten of het kaartje met het bedieningsgebied van de supermarkt (discounter van 1.800 m2) klopt. Het plaatje klopt.

Ik heb met mijn collega van de afdeling EZ contact gehad en met hen jullie zorgen, opmerkingen en wensen besproken. Ze gaat ermee terug naar het team van EZ om samen met hen goed scherp te krijgen wat een buurtsupermarkt in een speciaal segment betekent voor het winkelcentrum en voor de centra in de buurt. Volgende week zit het team bij elkaar en krijg ik reactie. Ik houd jullie op de hoogte.

Mvg,

5.1.2E

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

Verzonden: donderdag 28 januari 2021 10:35

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E @dietz.nl; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@ziggo.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@ziggo.nl>

Onderwerp: Notulen overleg 27 jan 2021

Allen,

Dank jullie wel voor het bijwonen van het overleg gisteren tussen gemeente, werkgroep van de buurtvereniging en (nieuw) communicatiebureau Dietz.

In de bijlage vinden jullie de notulen van dit overleg (zoals beloofd)

Deze zijn zoals gisteren getoond op het scherm met 2 uitzonderingen.

1. Zoals aangegeven in de meeting heb ik het antwoord op de vraag over het aantal zorgen in de enquête dat ik zelf had gegeven achteraf ingetypt (daar duidelijk antwoord geven en tegelijk notuleren even te veel multitasken was voor ondergetekende)
2. Ik heb de acties uit de notulen ook overgenomen in de actielijst en de status van de acties in de actielijst bijgewerkt
(ik heb de nieuwe acties voor het gemak onderaan deze e-mail nog even herhaald)

Mochten er (ondanks het feit dat de notulen live op het scherm zijn gemaakt) nog vragen of opmerkingen zijn, dan zou ik die graag binnen een week ontvangen. Mochten deze er niet zijn, dan worden de notulen (zoals bijgevoegd) daarmee uiterlijk 4 februari vastgesteld.

Verder heb ik hieronder voor jullie gemak nog even de recente artikelen van RTV Utrecht over Eenhoorn (toen nog Elf Provinciën)/ Kerkebosch in onze buurt waaraan in de meeting werd gerefereerd even op een rijtje gezet.

Wij kijken uit naar het volgende overleg dat al is gepland op 1 maart 2021 om 16:00

Met vriendelijke groet,
Namens de werkgroep nieuwbouw van buurtvereniging Ezelsdijk

5.1.2E

Nieuwe acties nav het overleg

Wat is het belang van de ontwikkelaar	5.1.2E moet nog in gesprek met de ontwikkelaar over het belang van de ontwikkelaar. Deze is niet alleen belegger, maar heeft ook belang in het creëren van een prettige plek (voor de verhuurbaarheid van de woningen), maar de ontwikkelaar is natuurlijk ook zoek naar rendement.	Overleg met Kerckebosch voor het verder specificeren van dit belang	5.1.2E	Volgende vergadering (gepland op 1 maart)
Is het kaartje met het bedieningsgebied van de supermarkt correct zo?	Klopt in principe, maar afhankelijk van marktonderzoek kan het achterhaald zijn	overleg met EZ (Utrecht) en 5.1.2E (kerckebosch) over het bestuderen van markt voor alternatieve supermarkt. Terugkoppeling naar de werkgroep of dit plaatje relevant is of niet	5.1.2E	5-Feb

Artikelen RTV Utrecht over Eenhoorn (toen nog Elf Provinciën) / Kerckebosch in onze buurt

Locatie	Link	Datum	Inhoud
Zeemanlaan	https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1728877/utrechtse-flatbewoners-wachten-al-jaren-op-beloofde-renovatie.html	7-Feb-	Erbarmelijke staat onderhoud pand aan 18 Zeemanlaan (incl video met anonieme bewoner)
	https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1729092/nalatige-flatbeheerder-krijgt-ultimatum-van-wethouder.html	8-Feb-	Nalatige flatbeheerder krijgt ultimatum van de 18 gemeente
	https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1741867/college-maakt-zich-boos-over-achterstallig-onderhoud-flatgebouw-zeemanlaan.html	8-Mar-	College boos over achterstallig onderhoud en 18 wegens gebrek aan voortgang
	https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1746695/eindelijk-duidelijkheid-over-onderhoud-voor-bewoners-utrechtse-schimmelflat.html	4-Apr-18	Eindelijk duidelijkheid over renovatie voor bewoners 'schimmelflat'
			Ter informatie over de verbouwing die uiteindelijk heeft plaatsgevonden: Deze renovatie heeft ruim 9 maanden geduurd. De ingrijpende renovatie heeft plaatsgevonden met bewoners nog wonende in de appartementen. Bewoners hebben (volgens het artikel) slechts 1 maand huur als compensatie voor deze overlast (+ jarenlange erbarmelijke woonomstandigheden). De renovatie heeft ook veel overlast en afval in de buurt gegeven

JvG

<https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1742257/gemeente-utrecht-tikt-elf-provincien-weer-op-de-vingers.html>

14-Mar- Illegale verkamering (met dwangsom vanuit 18 gemeente) + erbarmelijke staat onderhoud pand aan JvG straat (video met anonieme bewoner)

Betrokken Buren

FEBRUARI 2021

In je eigen buurt woon je, gaan je kinderen naar school, loop je je dagelijkse ommetje en sinds het afgelopen jaar werk je er ook nog. Dit is de plek waar je leven zich afspeelt. Vanzelfsprekend dus dat je een buurt pas echt leert kennen door te spreken met de mensen die er leven.

Goede, kritische gesprekken

Dit was ons uitgangspunt toen we eind vorig jaar in gesprek gingen met omwonenden over onze nieuwbouwplannen aan de Jan van Galenstraat en Van Ginnekenlaan. We vroegen hen naar de kwaliteiten van de buurt, wat we kunnen verbeteren, waar we rekening mee moeten houden en naar zorgen, aandachtspunten en wensen. De respons was enorm. In 30 individuele- en 3 groepsgesprekken hebben we ruim 50 omwonenden gesproken. Zij wonen in alle windstreken rondom het project: de Huizingalaanbuurt, Nieuw Bleyenburg, Tuindorp-Oost en de twee gebouwen zelf. Er werd enthousiast gereageerd op ons initiatief tot een gesprek. De gesprekken zelf waren prettig en ook kritisch. Er zijn veel zorgen gedeeld en aandachtspunten benoemd. Het project wordt ook herkend als een kans voor kwaliteitsverbetering van de buurt.

Na het voeren van deze gesprekken is er eind vorig jaar ook door de buurtvereniging Ezelsdijk input opgehaald in de Huizingalaanbuurt, door middel van een enquête. Deze enquête, ook met een fantastisch respons, bevestigt de zorgen en aandachtspunten die in de gesprekken zijn opgehaald.

33 GESPREKKEN
50 OMWONENDEN
ALLE WINDSTREKEN
GOEDE, KRITISCHE GESPREKKEN

Zorgen om de schaal

De schaal van het project baart veel omwonenden zorgen. De toename van het aantal appartementen betekent een nieuw aanzicht van de woonblokken. Veel omwonenden hebben hier vragen over, bijvoorbeeld over uitzicht, schaduw en groen in de buurt. Tijdens de gesprekken blijkt er ook wel vertrouwen te bestaan dat het goed ingepast kan worden in de rest van de buurt.

De geplande (discount)supermarkt roept de meeste reacties op. De supermarkt zal naar verwachting voor meer verkeersdrukte zorgen, door een toename van bezoekers en bevoorradingsverkeer. De geplande omvang was niet tijdens alle gesprekken bekend. Waar dat wel zo was, wordt duidelijk dat veel omwonenden bang zijn voor een toename van geluidsoverlast, meer drukte op straat, sociale onveiligheid door het aantrekken van mensen van buiten de buurt en een gevaarlijke verkeerssituatie op het kruispunt Jan van Galenstraat en de fietsstraat Huizingalaan.



Bron: Het Utrechts Archief

Kansen voor een verbetering

Naast zorgen zien buurtbewoners het project ook als een kans voor verbetering van de buurt. De plek is als een soort entree beeldbepalend voor de achterliggende buurt, er is volgens verschillende omwonenden meer van te maken dan hoe het er nu uit ziet. Zo zijn de achterkant van de winkelstrip en de parkeerplaats regelmatig genoemd. Nieuwbouw biedt een kans om van die achterkant af te zijn en het parkeren ondergronds op te lossen. Omwonenden zien in de herontwikkeling kansen voor vergroening en een verbetering van – een ontmoetingsplek in – de openbare ruimte.

Ik ga ontwerpen en ik neem mee

Je kan als ontwerper nog zo vaak een buurt bezoeken om te kijken hoe een project goed ingepast kan worden, je kan niet zien wat er leeft. Uit de gesprekken met omwonenden kwamen veel zaken naar voren waar we als ontwerpers ons voordeel mee kunnen doen. We vertalen de zorgen en kansen die omwonenden zien, naar aandachtspunten die we meenemen in het ontwerp. Dit zijn enkele veelgenoemde onderwerpen door buurtbewoners:

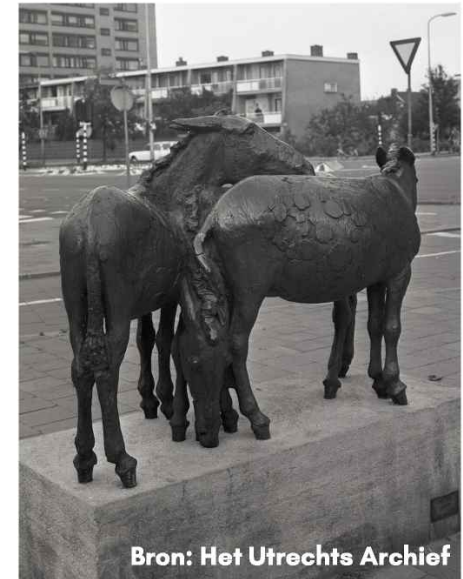
- Aandacht voor de speelplek
- Behoud van groen in de buurt
- Aandacht voor sociale veiligheid: voorkomen van hangplekken voor mensen van de dagopvang
- In bouwhoogte aansluiting zoeken bij de buurt
- Aandacht voor verkeersveiligheid en autoparkeren
- Beperken van overlast bij laden & lossen
- Aandacht voor fietsparkeren en winkelwagentjes
- Geluid vanaf de Kardinaal de Jongweg

Naast de aandachtspunten voor het ontwerp, hebben we ook veel gesproken over de communicatie met de huidige huurders. Voor hen betekent het planproces een onzekere periode. Dit vraagt om goede en heldere communicatie over de voortgang en consequenties van de plannen.

Werk aan de winkel

Binnen onze ontwerp-opgave proberen we jullie ideeën en zorgen zo goed mogelijk mee te nemen. Deze input is voor ons van onschatbare waarde.

Daar willen we alle gesproken buurtbewoners van harte voor bedanken! In mei/juni zien we elkaar bij de (digitale) presentatie van het schetsontwerp.



Bron: Het Utrechts Archief

Nieuwbouw Ezelsdijk

Op de projectwebsite www.nieuwbouwezelsdijk.nl vindt u alle informatie over het project en de planning. De site wordt regelmatig bijgehouden met actuele ontwikkelingen. U kunt zich hier ook aanmelden om op de hoogte te blijven van nieuwe ontwikkelingen.

From: "5.1,2E" <5.1,2E@dietz.nl>
Sent: Thu, 25 Mar 2021 16:03:35 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@ziggo.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@ziggo.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@hotmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1,2E@blauw-architecten.nl>
Subject: Re: Verslag buurtgesprekken Jan van Galenstraat

Beste 5.1,2E (en anderen),

Dank voor jullie reactie op de site. Helaas nog niet helemaal naar tevredenheid. Om te zorgen dat ik netjes op al jullie punten reageer, heb ik mijn reactie even in jouw onderstaande mail getypt in het blauw. Zo is het gemakkelijk inzichtelijk. De veranderingen aan de tekst op de site komen eraan. Hopelijk morgen, uiterlijk begin volgende week. Met de aanpassing in de tekst over de enquête zal ik wachten tot ik jullie reactie op mijn voorstel heb ontvangen.

Aanvullend een herhaalde vraag van mijn kant. Ik had ook een reactie verwacht op het voorstel om een gesprek te organiseren met Kerckebosch, zodat jullie alle openstaande vragen direct kunnen stellen aan 5.1,2E in plaats van via mij. Je zou mij daar begin deze week over bellen. Staat dat belletje nog op de to-do?

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.



Op ma 22 mrt. 2021 om 16:06 schreef 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>:

Beste 5.1,2E

Dankjewel voor het delen van het verslag van de participatie gesprekken die door Blauw zijn gevoerd, en het doorgeven van het adres van jullie website.

Ook al is het goed dat deze informatiebronnen er eindelijk zijn, toch zijn er enkele aspecten die bij ons meer dan gefronste wenkbrauwen geven; en waar verbetering zeker mogelijk is.

Ten eerste:

Jij schreef ons op 1 maart " Weet wel dat het absoluut niet de insteek was om de enquête te gebruiken als ondersteuning van het verhaal van de initiatiefnemer, zoals je aangeeft".

Echter zowel op de website als in het verslag schrijven jullie dat de enquête jullie beeld of conclusies uit de gesprekken bevestigt (zie onder). Dat lijkt ons toch een duidelijke vorm van ondersteuning, en zeker niet in lijn met wat je ons had toegezegd. [Uit de gesprekken komen een heel aantal zorgen en aandachtspunten. Dat geeft een beeld van wat er voor de buurt belangrijk is in deze ontwikkeling. Dezelfde zorgen zien we vervolgens ook allemaal terug in jullie enquête. Dat dit](#)

benoemd staat op de site, is een constatering. We hebben geprobeerd dit zo neutraal mogelijk te formuleren, maar uit jullie reactie blijkt dat we daar duidelijk niet voldoende in geslaagd zijn. Het benoemen van de enquête is geen manier om hem toe te eigenen, het is enkel om te laten zien dat we de zorgen uit de buurt hebben gehoord. Ik snap het 'horen' van de zorgen voor jullie niet voldoende is, jullie willen het terug zien in de plannen, heel begrijpelijk. Bij de presentatie van het schetsontwerp laten we zien wat we doen met de zorgen die geuit zijn.

Het staat jullie natuurlijk vrij om je mening te geven in jullie eigen communicatie, maar in plaats daarvan presenteren jullie 'de bevestiging' van jullie werk door de enquête te presenteren alsof dat een voldongen feit is. Dat is ons inziens niet echt een eerlijke manier van communiceren (dit zien we overigens meer in het verslag) [Ik snap niet goed wat je bedoelt met de enquête presenteren als voldongen feit, wil je dat toelichten? Dan zal ik ook op dit punt nog reageren.](#)

In jouw e-mail op 2 maart heb jij ons aangeboden om de verwijzing naar de enquête anders te verwoorden. Helaas is dat voor het verslag natuurlijk mosterd na de maaltijd omdat dat inmiddels al was verspreid. (Zoals je vast zult hebben gezien hebben wij inmiddels op onze website op dit verslag een reactie gegeven)

Graag zien we, voor jullie website, vanuit jouw kant een redelijk voorstel voor een verbetering van de verwijzing naar de enquête, in lijn met de toezegging. [Wat denken jullie van:](#) Vervolgens heeft ook de buurtvereniging Ezelsdijk een enquête gehouden in de buurt. Hier zien we dezelfde zorgen terugkomen als in de gesprekken.

Ten tweede:

Op jullie website zien we ook nog steeds dat het formaat van de supermarkt en winkeloppervlak zo minimaal mogelijk wordt weergegeven. Zo wordt de grootte van de supermarkt nog steeds vakkundig verstopt. Je moet eerst doorklikken naar de veel gestelde vragen, en vervolgens staat het slechts in een voetnoot. [Het is niet de bedoeling dit weg te stoppen, aan de hand van de tekst die er nu staat is inderdaad niet te zien hoe groot de supermarkt kan worden. Omvangberekeningen \(BVO\) passen wat ons betreft niet hier op de site, ten eerste \(en voornamelijk\) omdat dit soort termen niet toegankelijk zijn qua taalgebruik, we proberen een prettig leesbare website voor alle taalniveaus te maken. Ten tweede hebben we niet enorm veel tekstruimte, wat we hebben aangevuld met een uitgebreidere Q&A. We nemen in de beschrijving op de pagina geen formaat/m2 op, wel kunnen we een omvang beschrijving toevoegen: *een ruime supermarkt*. Wie meer informatie wil, kan doorklikken.](#)

Ook de statement dat het nieuwe winkeloppervlak ongeveer 2,5 keer zo groot is als huidig klopt niet. Het is 2,6 - 3,1 keer zo groot, waarbij je ons in het laatste gesprek al aangaf dat jullie in principe voor de variant gaan waarin alle winkels terug kunnen komen (dus de grote variant van ruim 3 keer het huidige formaat) [Je hebt gelijk. Dat staat te krap vermeld, dit moet 3 keer zijn, dat passen we aan.](#)

Graag zouden wij zien dat het geplande formaat van de supermarkt/ winkeloppervlak eerlijk en duidelijk wordt weergegeven. We zijn blij dat er nu onderzoek wordt gedaan naar alternatieven, maar we weten ook dat het basisontwerp is waar nu een schetsontwerp voor wordt gemaakt toch echt de versie met de grote discounter is.

Ten derde:

Het vervelendste punt is wat ons betreft echter het volgende:

In ons overleg op 1 maart heeft [5.1.2E](#) en daar waren we blij mee, laten weten dat het in principe niet de bedoeling is om presentaties of daaropvolgende inspraakmomenten in de zomer plaats te laten vinden, omdat anders mensen in hun vakantieperiode hun kans op informatie en inspraak zouden kunnen missen. Daarop werd vanuit jou instemmend gereageerd.

Maar al op 2 maart (dus slechts 1 dag later) wordt er een website gepubliceerd waarop zowel voor het SpVE als voor de bestemmingsplanwijziging presentatie en consultatie/inspraak gepland staan in de zomerperiode (zie bijlage). Dat ligt lijnrecht tegenover wat er in het in het overleg is besproken. Sterker; het was moeilijk geweest om een tijdslijn te creëren die het omwonenden nog lastiger maakt om hun recht op informatie, consultatie en inspraak uit te oefenen dan degene die nu op de website staat. [De planning is heel globaal in periodes, dat is bewust, omdat we nu nog niet kunnen zeggen wanneer wat precies plaatsvindt. Hoewel inspraak het domein van de gemeente is, reageer ik er toch even op. Het uitgangspunt dat er geen inspraak in de vakantieperiode zal plaatsvinden blijft, zoals ook besproken, staan. Inspraak is in essentie bedoeld om bewoners te vragen naar hun mening, het is dus van belang dat dit gepland wordt op een moment dat het mensen uitkomt](#)

om te reageren. De zomervakantie is dat niet. Een verwijzing naar de zomer is niet bedoeld als een verwijzing naar de vakantieperiode, de zomer beslaat een langere periode. Het wekt bij jullie, ondanks onze toezegging, wel de indruk dat het toch in de vakantie zal plaatsvinden. Die verwachting moeten we niet hebben. Dus zullen we in de tijdlijn nadrukkelijk aangeven dat er in de zomer rekening gehouden wordt met de vakantieperiode, om verwarring te voorkomen.

Het lijkt ons niet meer dan logisch dat deze tijdlijn wordt aangepast, en zien hier een update van graag tegemoet.

Namens de werkgroep,

5.1.2E

Website: "Vervolgens heeft ook de buurtvereniging Ezelsdijk een enquête gehouden in de buurt. Het resultaat bevestigt ons beeld uit de gesprekken."

Verslag: "Na het voeren van deze gesprekken is er eind vorig jaar ook door de buurtvereniging Ezelsdijk input opgehaald in de Huizingalaanbuurt, door middel van een enquête. Deze enquête, ook met een fantastisch respons, bevestigt de zorgen en aandachtspunten die in de gesprekken zijn opgehaald."



On Tue, Mar 2, 2021 at 3:42 PM 5.1.2E <j5.1.2E@dietz.nl> wrote:
Beste buurtvereniging,

Zoals gisteren tijdens ons overleg al besproken, is de terugkoppeling van de buurtgesprekken gereed. Er is wat tijd overheen gegaan, we hebben in de tussentijd gewerkt aan een projectwebsite: <https://nieuwbouwezelsdijk.nl/>. De site zal in de loop van vanmiddag online gaan.

Er zijn in 30 individuele gesprekken en 3 groepsgesprekken ruim 50 omwonenden gesproken. De gesprekken zelf waren prettig en ook kritisch. Er zijn veel zorgen gedeeld en aandachtspunten benoemd. Het project wordt ook herkend als een kans voor kwaliteitsverbetering in de buurt. In de bijlage vinden jullie het verslag van deze online gesprekken. Ik stuur het jullie als werkgroep toe. De leden die zelf deelgenomen hebben aan de gesprekken krijgen ook een persoonlijke terugkoppeling van de architect.

Zoals afgesproken hebben we op de projectsite geen link naar jullie website opgenomen. Wel noemen we de buurtvereniging en de enquête die jullie hebben gehouden. Dit is immers ook input voor het schetsontwerp en dat willen we zo benoemen. Kijk vooral zelf hoe jullie dit verwoord vinden. Als jullie het graag anders zien, weten jullie dat ik daar voor open sta. Neem dan vooral contact op.

Via de website kunnen we belangstellenden op de hoogte houden van actuele ontwikkelingen. Ik wil jullie de moeite besparen je daarvoor aan te melden. Zonder tegenbericht zal ik jullie mailadressen in mijn bestand zetten.

Als je dit niet wil, stuur me dan even een mailtje. En afmelden voor berichten kan op een later moment natuurlijk ook altijd.

Hartelijke groet,

5.1.2E



Op ma 1 mrt. 2021 om 14:05 schreef 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>:
Allen,

Beter laat dan nooit, hierbij de agenda voor straks.
Tot om 16:00

Groeten,

5.1.2E

- 1) Huishoudelijk/ Vaststellen agenda
- 2) Openstaand acties voor deze vergadering
- 3) Gebruikers huidige panden (incl status update)
Wat wordt er gedaan voor de huurders en winkeliers
- 4) Functionaliteit in plan (incl status update)
Fietsstraat, speeltuin en alternatief concept supermarkt
- 5) Werkzaamheden door Architect (incl status update)
Schetsontwerp en rapport participatie
- 6) Plannen volgend overleg

On Sun, Feb 28, 2021 at 11:01 PM 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com> wrote:
Allen,

Ik zag dat er nog geen meeting request uit was gestuurd voor onze meeting op 1 maart.

Dus bij deze. We kijken er naar uit, zoals afgesproken, met jullie te spreken om 16:00

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN, NUMMER 2021 - 061

Datum	30 Maart 2021
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E
Doorkiesnummer	60222
Emailadres:	5.1.2E@utrecht.nl
Kenmerk:	8685306
Beleidsveld:	Ruimtelijke Ordening / Wonen / Economische Zaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2021 nummer 61 van de raadsleden Bülent Isik van de PvdA, Jantine Zwinkels van het CDA en Rachel Heijne van GL over de nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Vraag 1

De huidige huurders boven de winkels en naastliggend woonblok (Van Ginnekenlaan) vragen zich af waarom hun woningen per se gesloopt moeten worden, terwijl het vergelijkbare woonblok aan de Zeemanlaan van dezelfde eigenaar recentelijk is gerenoveerd. Is renovatie (in plaats van sloop) een optie? Zo nee, waarom niet? In hoeverre is hier onderzoek naar gedaan door de eigenaar en de gemeente?

Antwoord

Nee, renovatie van het woonblok aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan is geen optie. De eigenaar van de woningen aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan heeft twee scenario's onderzocht: een grondige renovatie en sloop/nieuwbouw. Bij het vergelijkbare woonblok aan de Zeemanlaan is toentertijd de keus gemaakt voor renovatie. Dit blok was in betere staat en een belangrijk verschil is dat daar ruimte was voor het plaatsen van noodzakelijke individuele CV-installaties. Deze ruimte is er bij het woonblok aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan niet. In het onderzoek kwam tevens naar voren dat de kelders onder de Jan van Galenstraat door zettingen in slechte staat verkeren met o.a. lekkages als gevolg. Wat ook belangrijke overwegingen zijn geweest voor de eigenaar om nu te kiezen voor sloop/nieuwbouw is het levensloopgeschikt te kunnen maken van de nieuwbouwwoningen en dat de woningen kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen.

Vraag 2

Als de sloop-nieuwbouw toch doorgaat, is het college bereid om concreet voor de huurder de volgende afspraken te maken met de ontwikkelaar/verhuurder:

- a. Terugkeer van de huidige huurders naar de nieuwe huurwoningen die straks in hetzelfde gebied worden gebouwd. Wat kan het college doen om te zorgen dat huurders die momenteel een inkomen (beperkt) boven de sociale huurgrens hebben, het recht behouden van terugkeer naar een woning die binnen de sociale huurgrens valt?
- b. Bij de terugkeer de huurprijs niet meer zal zijn dan de huidige huurprijs + 50 euro?
- c. Kan het college helpen bij doorstroming naar andere woningen met vergelijkbare m2 en vergelijkbare huurprijs?
- d. Verhuiskostenvergoeding?
- e. Bij een sloop- en nieuwbouw is er sprake van een stadsvernieuwingsurgentie. Dat moet verhuurder altijd bij het Vierde Huis aanvragen. Is het college bereid om toe te zien dat de verhuurder deze aanvraag tijdig bij Het Vierdehuis indient? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen de zaken in een juridisch document en in een sociaal plan vast worden gelegd?

Antwoord

- a. Woningcorporaties zijn bij sloop en renovatie wettelijk verplicht een sociaal plan op te stellen. Voor een particuliere initiatiefnemer geldt deze wettelijke plicht niet. In het intentiedocument is hier expliciet aandacht voor gevraagd aan de initiatiefnemer en daarom gaan we de afspraak om een eigenstandig sociaal plan op te stellen vastleggen in de anterieure overeenkomst. Het Algemeen Sociaal Plan dat door de Utrechtse woningcorporaties wordt gehanteerd kan hiervoor als voorbeeld dienen. In het door de initiatiefnemer nog op te stellen plan komen de spelregels te staan voor de huurders, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder niet wordt benadeeld door de sloop/nieuwbouw. Bij terugkeer geldt de inkomensgrens uit de Huisvestingsverordening, wat betekent dat de huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019) naar een sociale huurwoning terug kunnen keren. Voor de huurders met een gereguleerd sociaal huurcontract is de Huisvestingsverordening van toepassing. Dit houdt in dat zij urgentie krijgen voor vervangende huisvesting en (onder voorwaarden) met voorrang kunnen terugkeren.
- b. De nieuwe huurprijzen zijn conform de regels voor sociale huisvesting. Huurgewenning is één van de opties voor de initiatiefnemer om mee te nemen in 'het redelijk schriftelijk voorstel' aan de desbetreffende huurder.

- c. Zoals bij 2a is aangegeven kunnen de huurders met een urgentie aanspraak maken op vervangende huisvesting. Hiermee helpen we de huurders om een vergelijkbare woning te kunnen vinden.
- d. De huurders van de woningen krijgen op basis van het sociaal plan van de initiatiefnemer een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel ten aanzien van vervangende woonruimte en terugkeer'. In dat plan dat wettelijk is verplicht, moet rekening worden gehouden met de belangen van de huurder en de geldende wet- en regelgeving, zoals een bijdrage in de verhuiskosten.
- e. Zie antwoord 2a.

Vraag 3

In dit gebied is een laag percentage aan sociale huurwoningen. Wat is de inzet van het college m.b.t. sociale huurwoningen in dit gebied? Is het college bereid om in het gebied voldoende sociale huurwoningen te realiseren zodat het tekort ingelopen kan worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Samen met de initiatiefnemer is gekozen voor een programma met overwegend betaalbare en levensloopgeschikte woningen. Het richtinggevend programma bestaat uit 104 appartementen, waarvan het bestaande aantal woningen in de sociale huur gelijk blijft (40 woningen) en 54% in het middenhuursegment en 11% in het vrije sector segment wordt gerealiseerd. Hiermee wordt een gemengd woonprogramma gerealiseerd. Dit draagt bij de ambitie uit de Woonvisie 2019 om in 2040 een woningvoorraad te hebben met een aandeel van 35% sociale huurwoningen en een aandeel van 25% in het middenhuursegment. Ook bij andere ontwikkelingen in de wijk kijken we naar kansen om het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen: in het sloop/nieuwbouw project Nieuw Buurland komen bijvoorbeeld meer sociale huurwoningen terug dan het huidige aantal.

Vraag 4

De fracties maken zich zorgen over de handelwijze van deze eigenaar/ontwikkelaar. Bijvoorbeeld: niet herstellen van onderhoudsgebreken aan de huurpanden. Men heeft in andere delen van het land geen positieve ervaring. Is het college bekend met de reportages (zie bijlage hieronder) over de behandeling van de huurders in de Ezelsdijkbuurt door pandeigenaar Kerckebosch en diens uitvoerders (Eenhoorn en voorheen Elf Provinciën) in het verleden? Begrijpt het college dat bewoners op basis van deze ervaringen zich zorgen maken over de handelwijze van de eigenaar/ontwikkelaar en hun positie als huurder? Op basis van deze feiten vragen de fracties van PvdA, CDA en GL zich af of deze eigenaar/ontwikkelaar betrouwbaar en financieel daadkrachtig genoeg is om met elkaar zaken te doen? Zo ja, op basis van welke onderbouwing?

Antwoord

Wij zijn bekend met de reportages over Kerckebosch als 'huisbaas' en begrijpen de zorgen van de bewoners

Eerder is door de initiatiefnemer een tweetal ontwikkelingen in Leidsche Rijn gerealiseerd (Rijnsche Maan in de Pablo Picassostraat en Hoge Weide aan de Rietsuikerweg/Vanilleweg/Sojaweg). Ook heeft de initiatiefnemer het pand aan de Kaatstraat 1 en een complete renovatie van hun pand aan de Oudenoord/Raamstraat gerealiseerd. De initiatiefnemer is als ontwikkelaar hierin een betrouwbaar en financieel daadkrachtige partij gebleken.

Vraag 5

De ontwikkelaar is voornemens om na sloop en nieuwbouw een grote supermarkt ("discounter") te vestigen. Het aantal m2 bedraagt ongeveer 1800m2. De omwonenden maken zich zorgen dat er een grote toename zal zijn van overlast door autoverkeer (inclusief parkeren) en dat deze toename in verkeersdrukke (auto's) op gespannen voet zal staan met het (beoogde) autoluwe karakter van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan als fietsstraat in het kader van de fietsroute Overvecht-USP. Op welke manier zal het college voorkomen dat deze zorgen ook werkelijkheid worden? Kan het college onderbouwen waarom zo'n grote supermarkt noodzakelijk is terwijl heel veel bewoners voorkeur hebben voor kleine buurtwinkeltjes én winkelcentrum De Gaard (inclusief een grote supermarkt) recentelijk in de buurt is gerealiseerd?

Antwoord

Om de toename van het autoverkeer in goede banen te leiden onderzoeken wij of de in-/ uitrit van de parkeergarage en de logistieke afwikkeling aan de Kardinaal de Jongweg gesitueerd kan worden.

Hiermee voorkomen we extra verkeer in de fietsstraten. Als blijkt dat de in-/ uitrit aan de Kardinaal de Jongweg niet verkeersveilig in te passen is dan zal een andere plek gevonden moeten worden.

Op ons verzoek heeft de initiatiefnemer marktonderzoek laten verrichten naar de behoefte en levensvatbaarheid van een supermarkt in het discountsegment op deze plek, omdat het de diversiteit van het aanbod in dit deel van de stad vergroot. Dit onderzoek toont aan dat er, vanwege de geplande woningbouw in het verzorgingsgebied en de daaruit voortkomende bevolkingsgroei tot 2030, voldoende marktruimte voor een discounter van minimaal 1.200 m² op deze plek in de stad is. Om haar rol goed te kunnen vervullen en om omliggende voorzieningen aan te trekken, is het van belang dat de supermarkt een schaalgrootte heeft van minimaal 1.200 m². Enerzijds om voldoende gedifferentieerd aanbod te kunnen bieden en anderzijds om een bepaald omzetniveau te genereren om rendabel te functioneren onder de huidige marktomstandigheden. De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen alle door de komst van een discountsupermarkt enig omzetverlies lijden. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er naar verwachting van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen toevoegen van een discounter geen sprake zijn. Met de uitkomst van dit marktonderzoek is de in het richtinggevend programma opgenomen 1.800 m² (bvo) een realistisch uitgangspunt.

De kleinschalige Spar die hier voorheen zat is verdwenen vanwege onvoldoende bezoek en omzet. Wij verwachten dat een kleinere supermarkt (tot 700 m²) onvoldoende bezoek kan trekken en onvoldoende omzet haalt om in de nieuwe situatie, met marktconforme huurprijzen, rendabel te kunnen functioneren. Een kleine supermarkt heeft een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Wij verwachten daarom niet dat een geschikte partij zich aandient voor vestiging in deze nieuwbouwsituatie.

Het college is echter ook op de hoogte van de uitkomsten van de enquête van de buurtvereniging en de, door de architect, gevoerde 10-minutengesprekken (in opdracht van de initiatiefnemer) en heeft de initiatiefnemer daarom verzocht aanvullend marktonderzoek te doen om te onderzoeken of een kleinere ecologisch, speciale of full-service supermarkt in de nieuwe situatie toch levensvatbaar is. Dit onderzoek loopt nu.

Vraag 6

Bewoners vrezen dat door een grote supermarkt met een groter bedieningsgebied het aantal voorziene parkeerplaatsen flink moet stijgen, naast het voorzien in extra parkeerruimte voor het aanzienlijke groter aantal woningen. Is hier in de huidige plannen voldoende rekening mee gehouden? Past dat in deze wijk? Hoe ziet het college dit?

Antwoord

Het initiatief moet voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht. Het plan voorziet in een ondergrondse parkeergarage.

Vraag 7

Wat kan het college doen om te zorgen dat de toestroom van extra verkeer goed wordt opgevangen en geen onveilige situaties zal veroorzaken op de fietsstraten Jan van Galenstraat en Huizingalaan, als ook bij de dichtbijgelegen basisschool de Wissel? Dit met inachtneming dat er bij de huidige winkels al regelmatig fout wordt geparkeerd door mensen die 'even snel iets halen' en dat een in/ uitrit van een parkeergarage al snel gevaarlijke situaties oplevert.

Antwoord

Zie antwoord op vraag 5.

Vraag 8

Bewoners vrezen dat er overlast zal ontstaan door laden en lossen. Wat kan het college doen om de overlast te beperken? (voor een supermarkt van de beoogde omvang al snel vijf keer per dag van de vroege ochtenduren tot in de avond). Kan het college bijvoorbeeld venstertijden afspreken?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 5. Daarnaast zal bij het onderzoek naar situering van de in-/ uitrit van de parkeergarage en de logistieke afwikkeling meegenomen worden hoe de overlast door het laden en

lossen zoveel mogelijk beperkt kan worden. Er kunnen bijvoorbeeld afspraken gemaakt worden met de supermarkt over venstertijden.

Vraag 9

Is het college op de hoogte van de enquête die eind 2020 is uitgevoerd in de buurt Huizingalaan e.o. (Ezelsdijkbuurt) (met grote respons; zo'n 140 personen, zie bijlage)? Hieruit blijkt dat een grote discounter als niet passend wordt gezien in deze kleine woonbuurt, maar er wel een kans wordt gezien voor een kleinere (tot 700 m2) ecologisch, speciale of full-service supermarkt? Op welke manier neemt het college deze uitkomst ter harte in de gesprekken met de projectontwikkelaar? Heeft het college een visie op de wenselijkheid van extra supermarktcapaciteit in Utrecht Oost en onder welke voorwaarden/waar deze het beste kan worden gerealiseerd? Waarom is er bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van het Veemarktgebied geen rekening gehouden met het vestigen van een dergelijke omvangrijke supermarkt?

Antwoord

Zie voor 'het ter harte nemen van de uitkomsten van de enquête in de gesprekken met de projectontwikkelaar' en 'de visie op de wenselijkheid van extra supermarktcapaciteit in Utrecht Oost' het antwoord op vraag 5.

Bij de ontwikkeling van het Veemarktgebied was ruimte gereserveerd voor een supermarkt van 1.200 m2 bvo, waarbij het specifieke segment niet is meegegeven. De raad achtte deze omvang te groot in verband met verwachte concurrentie met het ook in ontwikkeling zijnde winkelcentrum De Gaard en de vrees voor een verkeersaantrekkende werking op de Veemarkt. Het aantal m2 is toen bijgesteld naar 600 m2 bvo. Uit marktonderzoek naar de realiseerbaarheid van een dergelijk kleine winkelvoorziening bleek dat er geen formule aanwezig was die op deze plek in de Veemarkt en van deze beperkte omvang onder nieuwbouwcondities exploitabel te maken was. Een groot gedeelte van de omzet zou gehaald moeten worden uit nabijgelegen buurten en dat zou een extra verkeersaantrekkende werking hebben. Dit heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan Veemarkt woningbouw mogelijk is gemaakt in plaats van de bouw van een supermarkt.

Vraag 10

De bewoners willen minder verkeersbewegingen in hun buurt hebben. De eventuele komst van een supermarkt heeft grote gevolgen voor de buurt. Daarom is het zeer wenselijk om in het gebied een ondergrondse parkeergarage te realiseren. De in- en uitgang zal aan de kant van Kardinaal de Jongweg moeten komen liggen. Is het college bereid om deze optie samen met de ontwikkelaar te onderzoeken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ja, dat wordt op dit moment onderzocht.

Vraag 11

De buurt maakt zich zorgen over de aantasting van het ruime groen, de vrije zichtlijnen en het verdwijnen van de speeltuin. Hoe denkt het college om te gaan met het behoud van de bomen, het groene en open karakter van de buurt, gezien de wens tot verdere vergroening vanuit de gemeente enerzijds en de plannen om het aantal woningen met ruim 60 te verhogen en een grote supermarkt toe te staan anderzijds?

Antwoord

In de herontwikkeling is de openbare ruimte tussen en rondom de gebouwen onderdeel van het plangebied. Op dit moment is daar een parkeerterrein. De nieuwe bebouwing zal gerealiseerd worden op de plek van de huidige bebouwing en grotendeels deels op het huidige parkeerterrein. Het dak van deze bebouwing biedt ruimte voor vergroening en verblijfsmogelijkheden. Ook zal de openbare ruimte voor de winkels aan de Jan van Galenstraat klimaatadaptief worden heringericht met toevoeging van groen. Per saldo zal er meer (kwalitatief) groen bijkomen (m2) in het plangebied. In het SPvE is een bomenparagraaf opgenomen, met een bomeninventarisatie. Zoveel mogelijk bomen zullen worden behouden. Waar dat niet mogelijk is worden de bomen gecompenseerd in het (plan)gebied met bomen op andere plekken of met ander groen.

Vraag 12

Is het college het met ons eens dat een speeltuin in dit gebied wenselijk is? Welke kansen ziet het college om ervoor te zorgen dat er op de huidige plek, of op een andere plek in het plangebied een speelvoorziening komt?

Antwoord

Ja, de huidige speeltuin blijft op dezelfde plek behouden, wordt vernieuwd en zelfs ruimer van opzet.

Vraag 13

Op welke manier kan het college met de projectontwikkelaar regelen dat bouwschade voor de aangrenzende woningen wordt voorkomen, dan wel een goede financiële regeling getroffen wordt als onverhoeds schade optreedt? Dit is met name van belang in verband met het voornemen om een parkeergarage aan te leggen op een locatie waar omringende huizen niet op palen zijn gefundeerd en dus extra vatbaar zijn voor grondverschuiving (direct veroorzaakt door de aanleg van de garage, of indirect veroorzaakt door veranderende patronen in grondwaterstromingen).

Antwoord

De initiatiefnemer is op de hoogte van de situatie en zal, zoals gebruikelijk, de kans op schade afdekken via de aannemer. De aannemer sluit hiervoor een CAR-verzekering af en moet ook een uitgebreide aansprakelijkheidsverzekering aan de initiatiefnemer overleggen. Dit geldt overigens niet alleen voor de aannemer maar voor alle betrokken adviseurs (waaronder de constructeur). Gemeentelijk bouwtoezicht ziet erop toe dat er op de juiste manier wordt gewerkt.

Vraag 14

Hoe kijkt het college terug op het doorlopen participatieproces? Klopt de hier onder gepresenteerde reconstructie volgens het college?

In augustus 2019 is het IDOC gepubliceerd. Daarna was er een lange radiostilte vanuit de gemeente. Buurtbewoners hebben daarom toen in februari 2020 aan de bel getrokken bij de gemeente. We ontvingen van buurtbewoners het bericht dat er door de architect in het najaar (oktober 2020) opeens 10-min-gesprekjes werden gehouden. Bewoners gaven aan dat die geen recht deden aan hun zorgen. In een eerste flyer over het project werd niet vermeld dat er een supermarkt zou komen. Buurtbewoners werden pas voorafgaand aan een tweede flyer-rond goed geïnformeerd. Ook begrepen we dat er recent een communicatiebureau ingeschakeld is.

Antwoord

Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden het participatietraject op te starten om tot een uitgewerkt plan te komen, ligt conform de afspraken uit het intentiedocument bij de initiatiefnemer. De ontwikkelaar heeft zich eerst gericht op de financiële haalbaarheid van het plan en het marktonderzoek naar de mogelijkheden van het realiseren van een discounter met een omvang van 1800 m2 bvo. De volgende stap was voor de initiatiefnemer om breed op te halen wat er leeft in de buurt aan wensen en zorgen. De bedoeling was om dat middels open gesprekken met buurtbewoners te doen op locatie. Alle verzamelde informatie wordt vervolgens verwerkt in een eerste opzet van het plan. Deze opzet wordt daarna voorgelegd aan de buurt voor reactie in een brede bijeenkomst.

Het bepalen van de financiële haalbaarheid heeft meer tijd genomen dan voorzien was in augustus 2019. Dit heeft ertoe geleid dat de open gesprekken (in de vorm van 10-minuten gesprekken) in november/december 2020 hebben plaatsgevonden. In 30 individuele gesprekken en 3 groepsgesprekken hebben ruim 50 mensen hun reacties gegeven. De belangrijkste punten zijn: vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. Alle opgehaalde informatie dient als input voor de verdere uitwerking van het SPvE en de plannen. Naar aanleiding van de geuite zorgen in de buurt is aanvullend marktonderzoek gestart naar de mogelijkheden voor een buurtsuper. Naar verwachting zullen de initiatiefnemer en de architect het eerste schetsontwerp voorleggen aan de buurt in mei/juni 2021, waarbij de opgehaalde input gebruikt wordt.

In februari 2020 heeft de buurtvereniging Ezelsdijk bij de gemeente aangegeven zich zorgen te maken over de plannen en gevraagd om zo spoedig mogelijk bij de plannen te worden betrokken. We hebben aangegeven dat de uitwerking van de plannen nog niet zodanig was dat de initiatiefnemer met de buurt in gesprek kon gaan maar dat dit naar verwachting rond de zomer 2020 kon. In juni 2020 is er wederom contact geweest tussen de gemeente en de buurtvereniging waarin is aangegeven dat de

initiatiefnemer nog geen financieel haalbaar plan had. Begin november 2020 heeft de buurtvereniging aangegeven haar visie op de herontwikkeling met de gemeente te willen delen, zodat dat meegenomen kon worden in het plan. Vanaf medio november 2020 zijn er maandelijks gesprekken gevoerd met de buurtvereniging. De uitkomsten van de enquête die is gehouden door de buurtvereniging (140 keer ingevuld) worden dan ook meegenomen bij de uitwerking van het plan en SPvE.

Sinds januari 2021 organiseert en begeleidt, in opdracht van de initiatiefnemer en in samenspraak met de gemeente, een communicatiebureau het participatieproces en verzorgt het diens communicatie met de buurt.

Vraag 15

Is het college bereid om het vervolgproces nader te beschrijven en toe te lichten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ja. De volgende stap in het proces is via het participatieproces verder inhoud te geven aan de presentatie van het schetsontwerp/SPvE door de initiatiefnemer aan de hand van de opgehaalde input van de buurt. Op de website van de gemeente is dit en het vervolg van het proces aangegeven. Zie: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/jan-van-galen-en-huizingalaan-opnieuw-ontwikkelen>

Vraag 16

Op dit moment heeft de huurcommissie diverse zaken in behandeling. Wegens de coronacrisis duurt de afhandeling van de zaken heel erg lang. Is het college bereid om zich in te zetten in de huurcommissie zaken tussen de verhuurders en de huurders, zodat deze voor de sloop afgehandeld zijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De Huurcommissie valt onder de bevoegdheid van het Rijk en niet van de gemeente. Wij kunnen de snelheid van afhandeling niet direct beïnvloeden. De Huurcommissie heeft afgelopen najaar een Actieplan gepresenteerd om de achterstanden aan te pakken, mede op basis van signalen vanuit de gemeente Utrecht. Dit Actieplan is in overleg met het ministerie van BZK tot stand gekomen. In de reactie van de minister op dit plan kunt u meer lezen over de acties die de Huurcommissie neemt om de huidige achterstanden aan te pakken. Via het Huurteam Utrecht, in opdracht van de gemeente Utrecht, hebben we regelmatig overleg met de Huurcommissie om te volgen en te zien welke stappen zij ondernemen om de achterstanden daadwerkelijk weg te werken.

Commented [5.1.25] 11: Link toevoegen

Vraag

Geachte mevrouw van Hooijdonk en heer Verschuure

Graag wil ik als buurtbewoonster uw aandacht vragen voor de ontwikkeling van het project aan de Jan van Galenstraat. Mogelijk zult u me terug zult verwijzen naar de lopende procedure, maar wil u toch vast verzoeken alert te zijn en te blijven op de gang van zaken in dit project.

Recent is er een enquête onder buurtbewoners gehouden (<https://www.ezelsdijk.nl/wordpress/wp-content/kranten/nieuws/Resultaten%20Enquete%20Buurtvereniging%20Ezelsdijk.pdf>) waaruit bleek dat bewoners zich vooral zorgen maken over de komst van een discounter, over verwachte verkeersoverlast en over teloorgang van groen en openbare ruimte en zichtruimte.

Buurtbewoners hebben tot nu toe alleen de architect gesproken en missen daardoor belangrijke informatie. De architect gaat uit van inpassing van het programma dat de projectontwikkelaar wil realiseren. Om het programma kritisch te kunnen bevragen hebben we echter meer informatie nodig dan wat de architect ons levert.

De informatie die we missen betreft:

1. Het vlekkenplan
2. De aannames op grond waarvan de berekeningen zijn gemaakt voor het verkeersplan
3. De aannames op grond waarvan wordt gesteld dat er behoefte is aan een discounter
4. De aannames op grond waarvan wordt gesteld dat een discounter het best in de Jan van Galenstraat, geïsoleerd van andere winkels kan worden geplaatst.
5. Met het oog op het verkeer: wat is in de aannames het beoogde verzorgingsgebied van de discounter.

Deze aannames willen we graag tegen het licht houden. Kunt u ons aan deze informatie helpen, of ons de weg wijzen hoe we aan deze informatie kunnen komen?

Ik pleit ervoor om de activiteiten in dit project tot buurtgerichte activiteiten te beperken en geen wijkgerichte winkels te plaatsen. De verkeerstechnische infrastructuur zal het niet kunnen dragen als er extra verkeer van buiten de buurt wordt aangetrokken.

In een situatie dat in dit project een discounter wordt geplaatst zullen minstens de volgende problemen zich voordoen.

1. Laad- en losverkeer kan maar op beperkte wijze de discounter bereiken als men de fietsstraat veilig en intact wil houden en ook opstoppen op de Kardinaal de Jong weg wil voorkomen.
2. Lopen en fietsen als belangrijkste vervoersnorm in de wijk zal extra belast worden door toegenomen automobilititeit.
3. Er zal een enorm parkeerprobleem ontstaan. Uit de gegevens die ons zijn verstrekt blijkt dat in het huidige plan er per saldo relatief minder parkeerplekken voor woningen zullen zijn en daar zal bovenop nog de parkeerbehoefte komen van het verkeer dat door de discounter zal worden aangetrokken.

De berekening op grond van de gegevens die de architect ons verstrekke: Er komen 30-55 parkeerplaatsen bij – (huidig 65, te realiseren 95-120). Er worden 64 woningen meer gerealiseerd dan er nu staan. Dat betekent in het gunstigste geval een tekort van 9 parkeerplaatsen in vergelijking met de huidige situatie. Daarbovenop moeten de klanten nog parkeerplaatsen vinden.

Waarschijnlijk is er met een lage parkeernorm gerekend voor de 40 sociale woningen die gepland staan. In de praktijk blijkt echter bij veel nieuwbouwprojecten dat er veel meer autobezit is dan waarvan in de norm wordt uitgegaan. Hoezeer we openbaar vervoer willen bevorderen, arme mensen hebben niet minder een auto nodig voor met name woon-werkverkeer dan koopkrachtige huizenbezitters. De verwachting is niet dat er minder auto's, maar goedkopere auto's geparkeerd zullen worden.

Daarbij komt dat de parkeerplekken aan de noordkant van de Huizingalaan verdwenen zijn bij de realisatie van de fietsstraat. De Ginnekenlaan is als compensatie hiervoor meegerekend. Bij het nieuwe project vallen de plekken aan de Ginnekenlaan weg voor bewoners.

Ook wordt in hetzelfde parkeerrayon het Ooglijdersgasthuis project gerealiseerd, waarvan bewoners en bezoekers over een half jaar in dit gebied zullen parkeren. Tijdens de werkzaamheden aldaar merken we nu al een toename van parkeerdruk in onze wijk vanuit het Ooglijdersgasthuisgebied.

Verder staat in de wijk een gereformeerde streekbasisschool, waar rond spijtstijd de drukte nu al enorm is. Omdat het een streekschool betreft, is er veel autoverkeer met soms gevaarlijke situaties. Dit is overigens enorm verbeterd sinds de fietsstraat is ingericht. Op deze winst moeten we zuinig zijn.

Tenslotte baart mij zorgen dat in het plan groen verdwijnt en dat gesteld wordt dat groen terug zal komen in de buurt, zonder dat dit geconcretiseerd wordt. Verticaal groen en dakgroen bijvoorbeeld, is altijd welkom, maar geen vervanging voor gebruiksgroen waar de buurtkinderen, ook de nieuwe buurtkinderen, kunnen spelen.

Een discounter heeft erg veel oppervlakte nodig, omdat het tot slechts een verdieping is beperkt. De aanslag van een discounter op de beschikbare open ruimte is fors groter dan dat van woningen, die wel in verdiepingen gebouwd kunnen worden.

Ik verwelkom de nieuwe bewoners in het project. We kunnen niet om het woningtekort in Nederland heen. Ik gun de nieuwe en de huidige bewoners een goed leefklimaat, waar het fijn fietsen, fijn spelen en goed wonen is. Mijn indruk is dat de discounter een verdienmodel is, niet inspeelt op de werkelijke behoeften van huidige en toekomstige wijkbewoners, en een onnodige aanslag vormt op de kwaliteit van het leefniveau.

Ik wil er voor pleiten om in plaats van een discounter meer woningen, of buurtgerichte winkels te realiseren. Dat is mijns inziens een werkelijk sociaal en groener plan dan het project in zijn huidige vorm.

Voor we echter tot pleidooien en plannen overgaan, hebben we de juiste en concrete informatie nodig om de ons voorgelegde plannen, mogelijkheden en valkuilen goed te kunnen wegen. Deze informatie heb ik hierboven opgesomd.

Ik hoop dat u mij aan de nodige informatie kunt helpen, zodat buurtbewoners werkelijk inspraak kunnen hebben en daadwerkelijk kunnen meedenken bij dit project.

Mijn hartelijke dank en vriendelijke groet

5.1.2E

Antwoord

Beste mevrouw 5.1.2E

Dank voor uw reactie en het delen van uw bezorgdheid.

Hieronder, mede namens mijn collega wethouder mevrouw Lot van Hooijdonk, onze reactie.

Aan de onderzoeken en door u gevraagde onderbouwing wordt momenteel gewerkt.

Zo onderzoeken wij, mede naar aanleiding van de uitkomsten van de enquête en gesprekken met de architect, of de in/uitrit van de parkeergarage en de logistiek aan de Kardinaal de Jongweg gesitueerd kan worden. Hiermee voorkomen we extra verkeer in de fietsstraten. Als blijkt dat de in/uitrit aan de Kardinaal de Jongweg niet inpasbaar is dan onderzoeken wij of deze op een ander plek verkeersveilig gesitueerd kan worden. Ook moet het plan voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

Op de gemeentelijke website, <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/jan-van-galen-en-huizingalaan-opnieuw-ontwikkelen> is aangegeven dat wij verwachten dat de (discount) supermarkt van ongeveer 1.800 m² oppervlakte vooral klanten zal aantrekken uit de buurten Voordorp, Voorveldsepolder, Tuindorp Oost en de Zeeheldenbuurt. Er zullen minder klanten komen uit de buurten Tuindorp West, Tuinwijk Oost en West, Staatsliedenbuurt, Wittevrouten, Vogelenbuurt en Lauwerecht. Omdat de buurt heeft laten weten liever geen discount supermarkt van ongeveer 1.800 m² te willen maar voorkeur heeft voor een kleinere buurtsuper in het speciaal segment laten wij marktonderzoek uitvoeren of een kleinere ecologisch of speciale supermarkt in de nieuwe situatie levensvatbaar is.

Naar verwachting zal in mei/juni 2021 het schetsplan door de ontwikkelaar en de gemeente aan de buurt worden gepresenteerd. Ook de door u gevraagde onderzoeken en onderbouwing zullen dan ook beschikbaar zijn.

Graag wil ik u ook informeren over de door de buurvereniging gestelde vragen over de plannen aan enkel raadsleden. De antwoorden zijn op eerder vermelde site en op de algemene site van de gemeente gepubliceerd, [iBabs Online](#)

Ik hoop dat met bovenstaande informatie een deel van uw zorg is weggenomen en dat we de reacties en zorgen uit de buurt serieus nemen en dat er ruimte is voor inspraak en meedenken.

Met vriendelijke Groet,
Klaas Verschuure.

From: "5.1,2E"
Sent: Fri, 2 Apr 2021 12:19:03 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@ziggo.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Jan van Galenstraat: beantwoording raadsvragen en update site gemeente.

Beste 5.1,2E

Bij deze wil ik je informeren dat de beantwoording van de gestelde raadsvragen door het college is goedgekeurd en dat ze beschikbaar zijn op de site van de gemeente. Zie onderaan deze mail de link.

Naar aanleiding van de vragen willen we de informatie op de site van de gemeente graag updaten met onderstaande concept tekst. Is het voor jullie akkoord om een verwijzing naar jullie site en de enquête op te nemen?

Update april 2021

Input voor het schetsontwerp

In november/december 2020 zijn door de architect open gesprekken (in de vorm van 10-minuten gesprekken) Georganiseerd om input van de buurt voor het plan op te halen. In 30 individuele gesprekken en 3 groepsgesprekken hebben ruim 50 mensen hun reacties gegeven. Het verslag van de gesprekken is via de site van de initiatiefnemer te downloaden: <https://nieuwbouwwezelsdijk.nl/>

Ook heeft de buurtvereniging Ezelsdijk een enquête gehouden. 140 mensen uit de buurt hebben hem ingevuld en zo hun zorgen over de plannen geuit. De enquête is via de site van de buurtvereniging Ezelsdijk te downloaden: <https://www.ezelsdijk.nl>

De belangrijkste punten die naar voren zijn gekomen zijn vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. Alle opgehaalde informatie dient als input voor de verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en de plannen. Naar aanleiding van de geuite zorgen in de buurt is aanvullend marktonderzoek gestart naar de mogelijkheden voor een buurtsuper. Naar verwachting zullen de initiatiefnemer en de architect het eerste schetsontwerp voorleggen aan de buurt in mei/juni 2021.

Raadsvragen

In maart 2021 hebben enkele raadsleden ook vragen gesteld aan het college, onder andere over de geuite zorgen door de buurt. De vragen en antwoorden vindt u op de site van de gemeente Utrecht via: [iBabs Online](#)

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



From: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>
Sent: Tue, 13 Apr 2021 17:15:56 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>
Subject: Re: Notulen overleg 4 maart 2021

Hallo 5.1.2E

Er was inderdaad wat vertraging op de lijn.
Ook omdat we dit er natuurlijk allemaal bij doen en nog gewoon een day job hebben.

Wat ons betreft het volgende:

- Met 2 personen komen kennis maken in prima
- We hebben even in de agenda's gekeken.

Er vanuit gaande dat jullie niet (ver) buiten kantoortijden willen kennis maken, wordt het voor ons een uurtje tussendoor.

Dat betekent ofwel digitaal, ofwel heel erg bij ons in de buurt.

- We zijn even door onze agenda's gegaan en hebben een aantal slots gereserveerd (zie onder)

Hopelijk zit er iets tussen wat voor jullie ook werkt.

Laat je me weten welke we definitief moeten maken of dat we nog even verder moeten zoeken?

Groeten,

5.1.2E

Woensdag 14 april om 11:00 (erg kort dag, maar wie weet)

Maandag 19 april om 15:00

Dinsdag 20 april om 16:00

Vrijdag 23 april om 09:30

On Fri, Apr 9, 2021 at 1:43 PM 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl> wrote:

Hoi 5.1.2E

Anderhalve week geleden spraken we elkaar over een afspraak/kennismaking met Kerckebosch. Je zou er nog even op terug komen mbt data, locatie etc. Je hebt aangegeven dat je dat met de werkgroep zou bespreken, dus logisch dat er wat tijd in gaat zitten. Maar voor de zekerheid even een berichtje, zie je een kans daar binnenkort op te reageren?

Groeten 5.1.2E

5.1.2E

Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

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



Op vr 19 mrt. 2021 om 12:29 schreef 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>:

Hallo 5.1,2E en 5.1,2E

Sorry dat er nog geen respons was over dat voorstel.

Ik moet daar nog even ruggespraak over houden met de werkgroep om te kijken wat wij daar graag uit zouden halen zodat ik we daar een productief gesprek over kunnen hebben.

5.1,2E

Ik bel jou daar begin volgende week even over.

Werkt dat voor jou?

Groeten,

5.1,2E

On Fri, Mar 19, 2021 at 11:13 AM 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl> wrote:

Ha 5.1,2E

Dank voor je positieve respons. Goed te lezen dat jullie het idee hebben dat jullie zorgen en suggesties door ons serieus worden genomen.

Nog een vraagje; 5.1,2E (Kerckebosch) heeft aangegeven met jullie in gesprek te willen gaan als daar van jullie kant bij behoefte aan is. Ik had net even contact met 5.1,2E. Ze gaf aan nog geen reactie van jullie te hebben op dit voorstel maar jullie niet kan bereiken omdat ze geen telefoonnummers heeft. Kunnen jullie haar laten weten of er wel of geen interesse is om met 5.1,2E in gesprek te gaan?

Mvg,

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>

Verzonden: donderdag 18 maart 2021 15:11

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@dietz.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>; 5.1,2E <5.1,2E@ziggo.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@ziggo.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@hotmail.com>

Onderwerp: Re: Notulen overleg 4 maart 2021

Hallo 5.1,2E

Dankjewel voor de updates. Top dat je ook met ons deelt wat er aan de kant van de gemeente is ontvangen. We hebben de raadvragen intussen zelf ook gelezen en we zijn blij om te zien dat er serieuze interesse is vanuit de raad om dit project te volgen.

We zijn natuurlijk ook blij om te horen dat er nu ook serieus gekeken gaat worden naar een alternatief voor de grote discounter, en kijken met belangstelling en vertrouwen tegemoet naar de resultaten. (de enquête laat immers de interesse uit de buurt voor de alternatieve variant al duidelijk zien)

Goed om te zien dat er met input van alle kanten misschien wel iets gerealiseerd kan worden waar iedereen straks baat bij heeft.

Met vriendelijke groet,
Namens de werkgroep

5.1,2E

On Thu, Mar 11, 2021 at 11:08 AM 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl> wrote:

Ha 5.1,2E

Dank voor de notulen. Van mijn zijde geen opmerkingen. Ook dank voor de doorgestuurde berichtgeving van RTV. Deze had ik al bekeken.

Ter info.

1. Inmiddels heb ik vragen van de raadsleden Bülent Isik van de PvdA, Jantine Zwinkels van het CDA en Rachel Heijne van GL ontvangen over de nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat. We zijn bezig met de beantwoording. 30 maart worden ze behandeld door het college.
2. Morgen heb ik, naar aanleiding van alle zorg in de buurt voor de grote discounter, een gesprek met Kerckebosch en een marktonderzoeksbureau om aanvullend onderzoek te laten verrichten naar de levensvatbaarheid van een kleine buurtsupermarkt in het speciaal segment op deze plek in de stad. Ook de initiatiefnemer neemt de zorgen serieus en wil dit goed laten uitzoeken.
3. Ook zijn er door een bewoner vragen gesteld aan Lot van Hooijdonk (mobiliteit). Ook hier zijn we mee bezig.

Mvg,

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>

Verzonden: woensdag 10 maart 2021 19:56

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E

<5.1,2E [redacted]@dietz.nl>; 5.1,2E [redacted] <5.1,2E [redacted]@gmail.com>; 5.1,2E [redacted]
<5.1,2E [redacted]@ziggo.nl>; 5.1,2E [redacted] <5.1,2E [redacted]@ziggo.nl>; 5.1,2E [redacted] <5.1,2E [redacted]@hotmail.com>

Onderwerp: Notulen overleg 4 maart 2021

Allen,

Dank jullie wel voor het bijwonen van het overleg tussen gemeente, werkgroep van buurtvereniging ezelsdijk en communicatiebureau Dietz (namens initiatiefnemer Kerckebosch) op 4 maart jongstleden

Met enige vertraging zijn hierbij de notulen. De acties uit de meeting zijn toegevoegd aan de actielijst, en de status van de acties is geupdate.

Mochten er nog vragen of opmerkingen zijn over de notulen, kunnen jullie dat ons dan uiterlijk vrijdag 19 maart laten weten?

Ik heb aan de actielijst ook het verzoek toegevoegd aan 5.1,2E [redacted] om kennis te nemen van de berichtgeving van RTV Utrecht (uit 2018) over de interactie tussen de initiatiefnemer en de huurders (en tot op zekere hoogte ook de omwonenden).

Hier hebben we het wel kort even over gehad en 5.1,2E [redacted] heeft laten weten dat hij van plan is dat nog te doen, maar het is niet als actie genotuleerd. Vandaar dat ik dit als 'verzoek' in de actielijst heb opgenomen.

Deze artikelen van RTV zijn wederom toegevoegd aan de notulen (tabblad RTV) en ook weer onderaan de e-mail (net als na de vorige vergadering)

Met vriendelijke groet,

5.1,2E [redacted]

Artikelen RTV Utrecht over Eenhoorn (toen nog Elf Provinciën) / Kerckebosch in onze buurt

Locatie	Link	Datum	Inhoud
Zeemanlaan	https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1728877/utrechtse-flatbewoners-wachten-al-jaren-op-beloofde-renovatie.html	7-Feb-	Erbarmelijke staat onderhoud pand aan 18 Zeemanlaan (incl video met anonieme bewoner)
	https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1729092/nalatige-flatbeheerder-krijgt-ultimatum-van-wethouder.html	8-Feb-	Nalatige flatbeheerder krijgt ultimatum van de 18 gemeente
	https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1741867/college-maakt-zich-boos-over-achterstallig-onderhoud-flatgebouw-zeemanlaan.html	8-Mar-	College boos over achterstallig onderhoud en 18 wegens gebrek aan voortgang
	https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1746695/eindelijk-duidelijkheid-over-onderhoud-voor-bewoners-utrechtse-schimmelflat.html	4-Apr-18	Eindelijk duidelijkheid over renovatie voor bewoners 'schimmelflat'

Ter informatie over de verbouwing die uiteindelijk heeft plaatsgevonden:

Deze renovatie heeft ruim 9 maanden geduurd

De ingrijpende renovatie heeft plaatsgevonden met bewoners nog wonende in de appartementen

Bewoners hebben (volgens het artikel) slechts 1 maand huur als compensatie voor deze overlast

(+ jarenlange erbarmelijke woonomstandigheden)

De renovatie heeft ook veel overlast en afval in de buurt gegeven

JvG

<https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1742257/gemeente-utrecht-tikt-elf-provincien-weer-op-de-vingers.html>

14-Mar- Illegale verkamering (met dwangsom vanuit 18 gemeente) + erbarmelijke staat onderhoud past niet aan JvG straat (video met anonieme bewoners)

From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 4 May 2021 15:54:38 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Herontwikkeling 5.1.2E Galenstraat: marktonderzoek en verkeersonderzoek

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Tijdens ons laatste overleg op 19 april hebben we o.a. gesproken over het aanvullend marktonderzoek en het verkeersonderzoek dat we laten verrichten. Ik had toen aangegeven dat we de concepten graag met jullie willen delen zodat we jullie reactie kunnen meenemen bij het definitief maken van de onderzoeken. Jullie stonden hier positief tegenover. Ik stuur jullie deze mail om een update te geven.

We hebben de eerste concepten van beide onderzoeken inmiddels ontvangen. We hadden hier zelf nog vragen en reacties op. Omdat we met een goed stuk willen komen en om jullie tijd te besparen laten we nu eerst deze opmerkingen verwerken. Vanwege de vakanties die in deze periode worden opgenomen is nog niet precies duidelijk wanneer we beide onderzoeken weer binnen hebben. Belooft is in ieder geval zo snel mogelijk.

Zodra we ze hebben en na beoordeling van de verwerkte reacties willen we ze graag met jullie delen alvorens van een definitief stuk te spreken. Omdat het van jullie ook tijd en inzet zal vragen zal er voldoende tijd zijn voor jullie om de stukken door te nemen, te bespreken en de reactie te schrijven.

17 mei hebben we weer een overleg staan. Ik hoop dat ik jullie de onderzoeken (ruim) voor die tijd kan sturen zodat jullie je op hooffijn alvast een beeld hebben kunnen vormen. Ook kunnen we dan bespreken hoe we het vervolg van het breder betrekken van de buurt voor ons zien.

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



Scenario	Woningen	Commercieel	M2 supermarkt	Maatschappelijk	Parkeergarage	Volume	Delta binnengebied
Basisscenario	104 woningen	2-5 dagwinkels	1800 bvo	Nee	Ondergronds	Gelijk	
2A	104 woningen	2-5 dagwinkels	1200 bvo	Nee	Ondergronds	Gelijk	+ woningen + binnengebied studie
2B	104 woningen	2-5 dagwinkels	1200 bvo	Nee	Half verdiept	Gewijzigd	+ groen
2C	104 woningen	2-5 dagwinkels	1200 bvo	Gezondheidscentrum	Ondergronds	Gelijk	
3A	104 woningen	2-5 dagwinkels	Geen	Gezondheidscentrum	Ondergronds	Gelijk	+ woningen + binnengebied studie
3B	104 woningen	2-5 dagwinkels	Geen	Gezondheidscentrum	Half verdiept	Gewijzigd	+ groen

From: "5.1.2E"
Sent: Thu, 20 May 2021 15:56:58 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Jan van Galenstraat : raadsleden

Ha 5.1.2E en 5.1.2E

Net het telefoonnummer van 5.1.2E proberen te vinden maar kwam erachter dat ik dat niet heb. Vandaar deze mail. Graag even overleg.

Intern heb ik begrepen dat de raadsleden Rachel Heijne van GL, Bülent Isik van de PvdA en Jantine Zwinkels van het CDA die jullie eerder al hebben benaderd van plan zijn om een commissie vergadering aan te vragen om de situatie van de huidige huurders met de wethouder te bespreken.

Tijdens ons laatste overleg met de buurtvereniging, afgelopen maandag, kwam dit van de huurders als belangrijk punt voor de vereniging ook naar voren. Er waren er meer maar ik vermoed dat jullie deze in ieder geval bij hen naar voren hebben gebracht.

Nu 5.1.2E reeds heeft aangegeven iets te gaan doen met jullie opmerkingen, actie aan het ondernemen is en omdat hij degene is die er iets aan kan doen en niet een wethouder, zie ik (voor mij en veel collega's) een hoop werk ontstaan voor iets dat primair niet bij ons ligt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

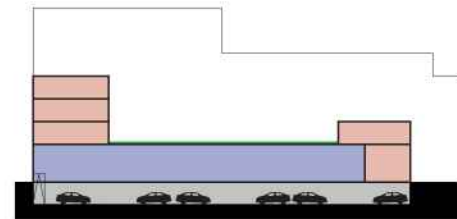
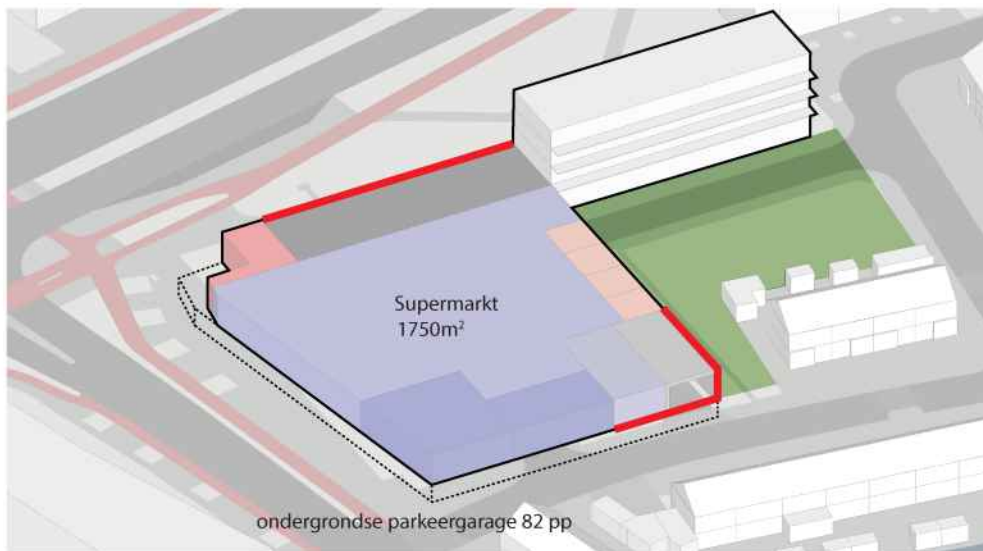
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

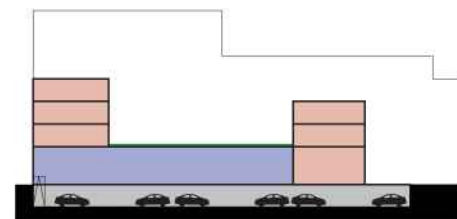
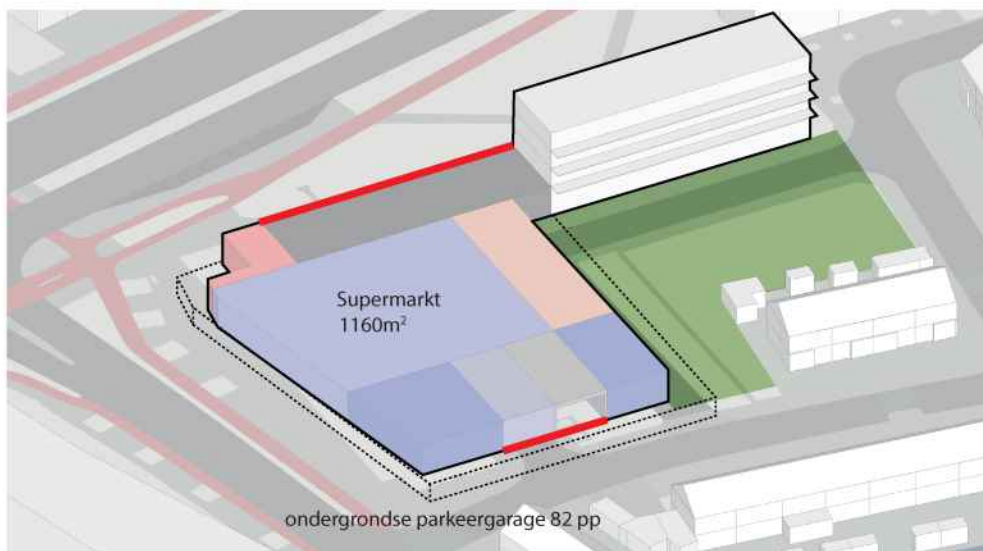
Gemeente Utrecht



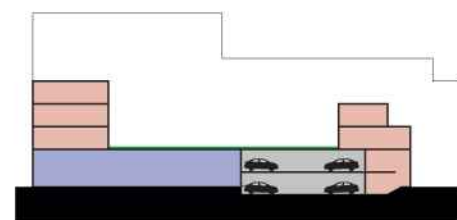
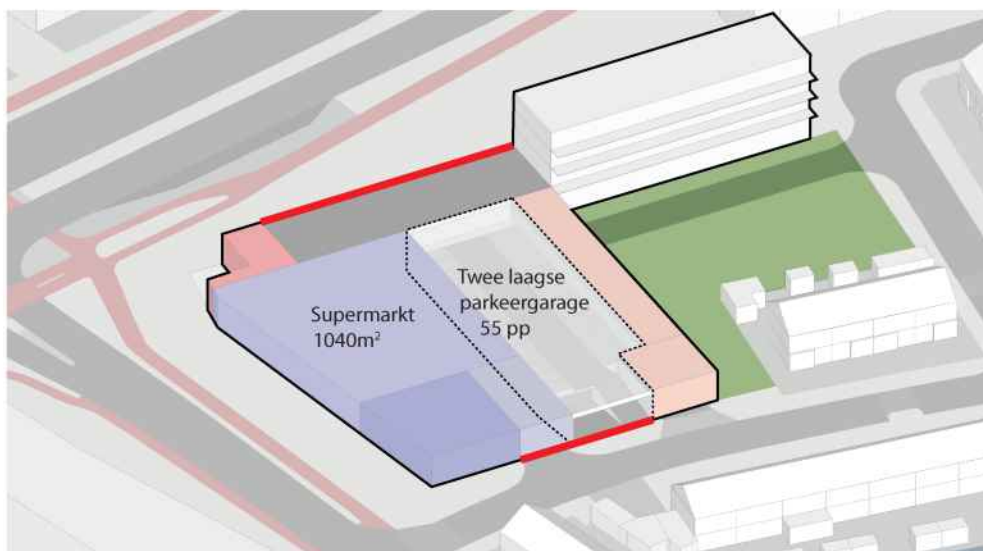
Eerder ontwerp



Model 1 Ondergrondse parkeergarage



Model 2 Tweelaagse parkeergarage





Datum

3 juni 2021

Behandeld door

5.1.2E

Ons kenmerk

Onderwerp

Herontwikkeling voortgang

Beste bewoner,

Onlangs bent u geïnformeerd over de plannen om onze panden aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekenlaan te slopen en opnieuw op te bouwen. De plannen zijn op dit moment nog in voorbereiding. We zijn samen met de gemeente mogelijkheden aan het verkennen en uitwerken.

Nieuwe scenario's voor de plannen

Eerder hebben we aangegeven dat we werken aan een schetsontwerp van de nieuwbouw. Het is niet gelukt dat in april te presenteren zoals we hoopten. Dat komt omdat we extra onderzoeken aan het uitvoeren zijn. Op basis van eerdere reacties uit de buurt op de plannen, is duidelijk geworden dat er zorgen bestaan over de omvang en aard van de supermarkt en alle extra verkeersbewegingen die de plannen met zich meebrengen. Daarom wordt op dit moment, op verzoek van de gemeente, onderzocht of een kleinere supermarkt in de nieuwe situatie ook levensvatbaar zou kunnen zijn. Daarnaast wordt ook de toekomstige verkeerssituatie in beeld gebracht. De uitkomsten van beide onderzoeken zijn heel belangrijk voor het eerste schetsontwerp van de plannen.

Aan de definitieve onderzoeksrapporten wordt nog gewerkt. Maar uit de eerste resultaten van de onderzoeken blijkt dat aanpassingen aan de inrichting van de nieuwbouw mogelijk zijn. Dit gaat met name over de toevoeging van een ruime (discount)supermarkt. Er lijken ook andere opties mogelijk. We werken op dit moment verschillende andere opties gedeeltelijk uit, om te kijken wat haalbaar kan zijn. Als we dat gereed hebben, gaan we graag met de buurt in gesprek over de verschillende scenario's voor de invulling van de plint (begane grond). We verwachten komend najaar de scenario's helder te hebben. U krijgt dan een uitnodiging voor de buurtpresentatie.

Wat betekent dat voor u?

De plannen roepen ongetwijfeld veel vragen bij u op. En dan niet over wat er precies gaat komen, maar vooral wat dat voor u zelf betekent. U heeft een vast huurcontract bij ons, dus wij zullen u een schriftelijk redelijk voorstel doen wanneer het definitieve besluit tot sloop is genomen. Onderstaand alvast enkele belangrijke punten die daarin terug zullen komen:

- Vervangende woning: als uw woning wordt gesloopt mag u met voorrang (urgentie) verhuizen naar een andere woning. Wij vragen voor u de urgentie aan, als huurder kunt u met deze urgentie via Woningnet op zoek naar een andere vergelijkbare woning en krijgt u voorrang op andere woningzoekenden. Hiervoor heeft u minimaal een jaar de tijd, mocht u binnen een half jaar geen vervangende woning hebben gevonden dan kan de verhuurder hierbij helpen.
- Verhuiskostenvergoeding: de kosten van de verhuizing worden door ons vergoed. U kunt gebruik maken van een verhuiskostenvergoeding. Het bedrag voor de vergoeding is wettelijk bepaald en is sinds 28 februari 2021 vastgesteld op € 6.334,00. Deze bijdrage wijzigt jaarlijks voor 1 maart.
- Terugkeergarantie: wanneer vervolgens de nieuwbouw klaar is, krijgt u voorrang om hier opnieuw een woning te huren. Er komen verschillende sociale huurwoningen in de nieuwbouw terug. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe die woningen er precies uit gaan zien. Er is dus nog niet te zeggen of de nieuwe woningen bijvoorbeeld even groot zullen zijn. Wanneer hier meer informatie over beschikbaar is, wordt u hierover geïnformeerd.

U bent niet verplicht om terug te keren naar de nieuwbouw. Als u liever blijft wonen in uw vervangende woning, kan dat ook.

Als u liever niet afwacht, kunt u ook zelf op zoek naar een nieuwe woning. Als u zelf een andere woning vindt voor het definitieve besluit tot sloop is genomen, willen we u ook op weg helpen met de verhuizing. U kunt dan bij ons terecht voor een tussentijdse bijdrage.

Als u hier nog vragen over heeft, dan kunt u contact met ons opnemen met de beheerder Eenhoorn Management door te bellen naar 030-6985220.

Onderhoud aan uw woning

De plannen voor sloop/nieuwbouw betekenen dat er voor de komende periode geen langjarig groot onderhoud aan de woningen wordt uitgevoerd. Tijdens de planuitwerking, dus tot de daadwerkelijke sloop, willen we er wel voor zorgen dat uw woning voldoende onderhouden is om er prettig in te kunnen blijven wonen. Wij hebben EVM Vastgoedmanagement gevraagd ons hierover te adviseren. Heeft u een verzoek voor onderhoud? Dan kan EVM Vastgoedmanagement bij u langskomen tijdens de volgende twee dagdelen:

- woensdag 23 juni 2021, tussen 9:00 uur – 13:00 uur
- woensdag 30 juni 2021, tussen 13:00 uur – 17:00 uur

U kunt een afspraak maken voor een inspectie via de beheerder Eenhoorn Management door te bellen naar 030-6985220. Graag ontvangen wij uw verzoek voor een afspraak uiterlijk op 16 juni 2021.

Voortgang plannen

We hopen u hiermee goed geïnformeerd te hebben. Zodra er meer bekend is over de plannen, nemen wij weer contact met u op. U kunt zich ook aanmelden voor digitale nieuwsberichten over de voortgang van de plannen. Ga naar www.nieuwbouwezelsdijk.nl om u aan te melden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

Kerckebosch Ezelsdijk B.V.
Eigenaar panden

Eenhoorn Management B.V.
Beheerder panden



Datum

3 juni 2021

Behandeld door

5.1.2E

Ons kenmerk

Onderwerp

Herontwikkeling voortgang

Beste winkelier,

Onlangs bent u geïnformeerd over de plannen om onze panden aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekenlaan te slopen en opnieuw op te bouwen. De plannen zijn op dit moment nog in voorbereiding. We zijn samen met de gemeente mogelijkheden aan het verkennen en uitwerken.

Nieuwe scenario's voor de plannen

Eerder hebben we aangegeven dat we werken aan een schetsontwerp van de nieuwbouw. Het is niet gelukt dat in april te presenteren zoals we hoopten. Dat komt omdat we extra onderzoeken aan het uitvoeren zijn. Op basis van eerdere reacties uit de buurt op de plannen, is duidelijk geworden dat er zorgen bestaan over de omvang en aard van de supermarkt en alle extra verkeersbewegingen die de plannen met zich meebrengen. Daarom wordt op dit moment, op verzoek van de gemeente, onderzocht of een kleinere supermarkt in de nieuwe situatie ook levensvatbaar zou kunnen zijn. Daarnaast wordt ook de toekomstige verkeerssituatie in beeld gebracht. De uitkomsten van beide onderzoeken zijn heel belangrijk voor het eerste schetsontwerp van de plannen.

Aan de definitieve onderzoeksrapporten wordt nog gewerkt. Maar uit de eerste resultaten van de onderzoeken blijkt dat aanpassingen aan de inrichting van de nieuwbouw mogelijk zijn. Dit gaat met name over de toevoeging van een ruime (discount)supermarkt. Er lijken ook andere opties mogelijk. We werken op dit moment verschillende andere opties gedeeltelijk uit, om te kijken wat haalbaar kan zijn. Als we dat gereed hebben, gaan we graag met de buurt in gesprek over de verschillende scenario's voor de invulling van de plint (begane grond). We verwachten komend najaar de scenario's helder te hebben. U krijgt dan een uitnodiging voor de buurtpresentatie.

Wat betekent dat voor u?

De plannen roepen ongetwijfeld veel vragen bij u op. En dan niet over wat er precies gaat komen, maar vooral wat dat voor u zelf betekent. Met de meeste winkeliers is er in een eerder stadium al eens contact geweest over de nieuwbouwplannen. Omdat het al even geleden is, begrijpen wij dat de behoefte kan bestaan om de voortgang te bespreken.

U kunt een afspraak maken voor een overleg met ondergetekende via de beheerder Eenhoorn Management door te bellen naar 5.1.2E

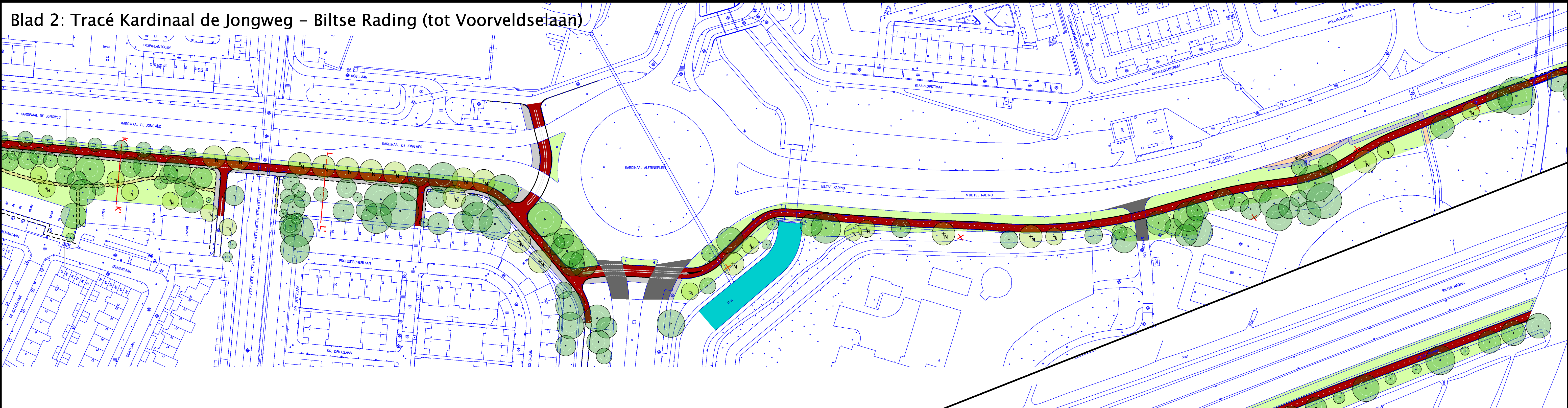
U kunt zich ook aanmelden voor digitale nieuwsberichten over de voortgang van de plannen. Ga naar www.nieuwbouwezelsdijk.nl om u aan te melden.

Met vriendelijke groet,

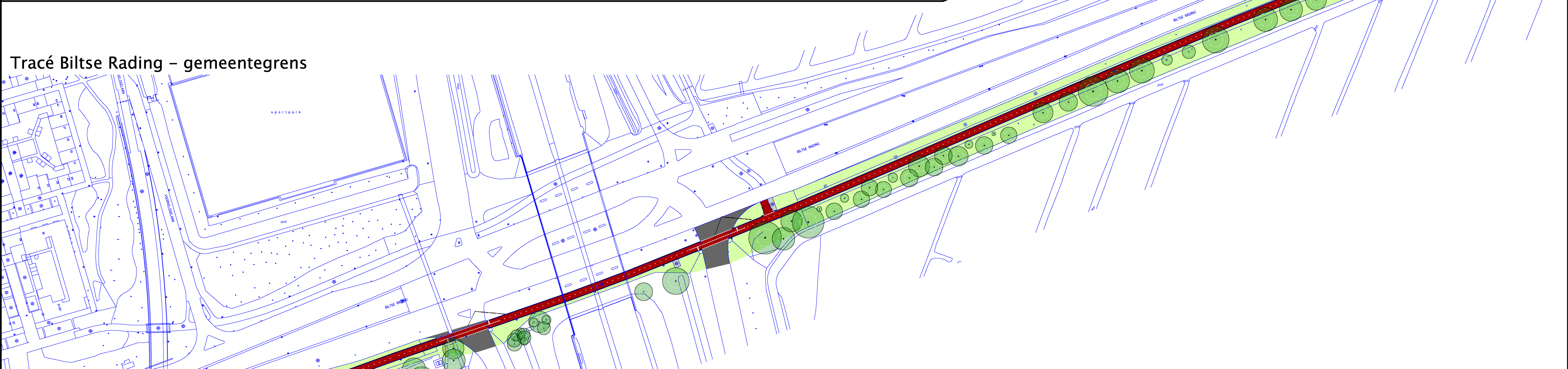
5.1.2E

Kerckebosch Ezelsdijk B.V.
Eigenaar panden

Blad 2: Tracé Kardinaal de Jongweg – Biltse Rading (tot Voorveldselaan)



Tracé Biltse Rading – gemeentegrens



CONCEPT

ALGEMEEN

- PLANGRENS
- PROFIELAANDUIDING
- ZICHTLIJN – RUIMTELIJKE RELATIE
- TALUD – HELLING
- OMGEVING
- BESTAANDE SITUATIE: Topografische ondergrond
- ENTREE: bebouwing/erf voetgangers
- ENTREE: bebouwing/erf auto
- PARKEERPLAATS op erf

VERKEER

- RIJBAAN: 50 km/u, asfalt
- FIETSPAD, –STROOK: Asfalt
- VOETPAD
- BUSBAAN, –STROOK, –HALTEHAVEN
- BASISMARKERING
- INRITCONSTRUCTIE
- DREMPEL: locatie indicatief
- VERKEERSLICHTEN
- BUSHALTE
- RIJRICHTING

GROEN EN WATER

- BOOM: bestaand
- BOOM: nieuw (indicatief)
- BOOM: te verwijderen (indicatief), verplanten te onderzoeken in vervolgfase
- GROEN
- WATERGANG
- BOUWKUNDIGE ELEMENTEN
- BRUG

C	.	.	.	.	.
B	.	.	.	.	.
A	.	.	.	.	.
Wijz.	Datum	Getekend	Getoetst	Vrijgeg.	Aard der wijziging

Stadswerken

Gemeente Utrecht

Opdrachtgever
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Project
Snelfietsroute Utrecht-Amersfoort

Onderdeel
**Functioneel Ontwerp
Plankaart 2 van 2**

Stadsingenieurs
Bezoekadres: Stadsplateau 1
Postadres: Postbus 8375, 3503 RJ Utrecht
Telefoon: 030 - 286 4323 Fax: 030 - 286 4348
www.utrecht.nl

Schaal 1:1000

Beheer .

Projectnummer
330.0164.01.10.003

Tekeningnummer
330.0164.01.ONTW.FO.01

Getekend 5/12E 6/12E

Getoetst 5/12E 6/12E

Vrijgegeven 5/12E

Formaat A1

Status
Concept

Datum: 27.05.21

Versie .

Actie ^{5.1,2E} **contact met collega goederenvervoer**

11. Afval: hoeveel (en welke) ondergrondse containers zijn nodig en waar? Positie ook in overleg met inzameling.
12. *Bereikbaarheid hulpdiensten: is opstelplaats nodig? (Niet besproken, maar stond nog op mijn lijstje; ook i.v.m. gewijzigde bereikbaarheid van de nieuwbouw door vervallen van Van Ginnekenlaan).*
13. **Actie** ^{5.1,2E} **compleet maken PvE openbare ruimte + eerste opzet inrichting openbare ruimte.**

Graag willen wij binnenkort weer een overleg inplannen, om ervoor te zorgen dat wij met name het onderwerp parkeren helemaal duidelijk hebben.

Hartelijke groet,

^{5.1,2E}

BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: +31 (0) 30 7854029

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.