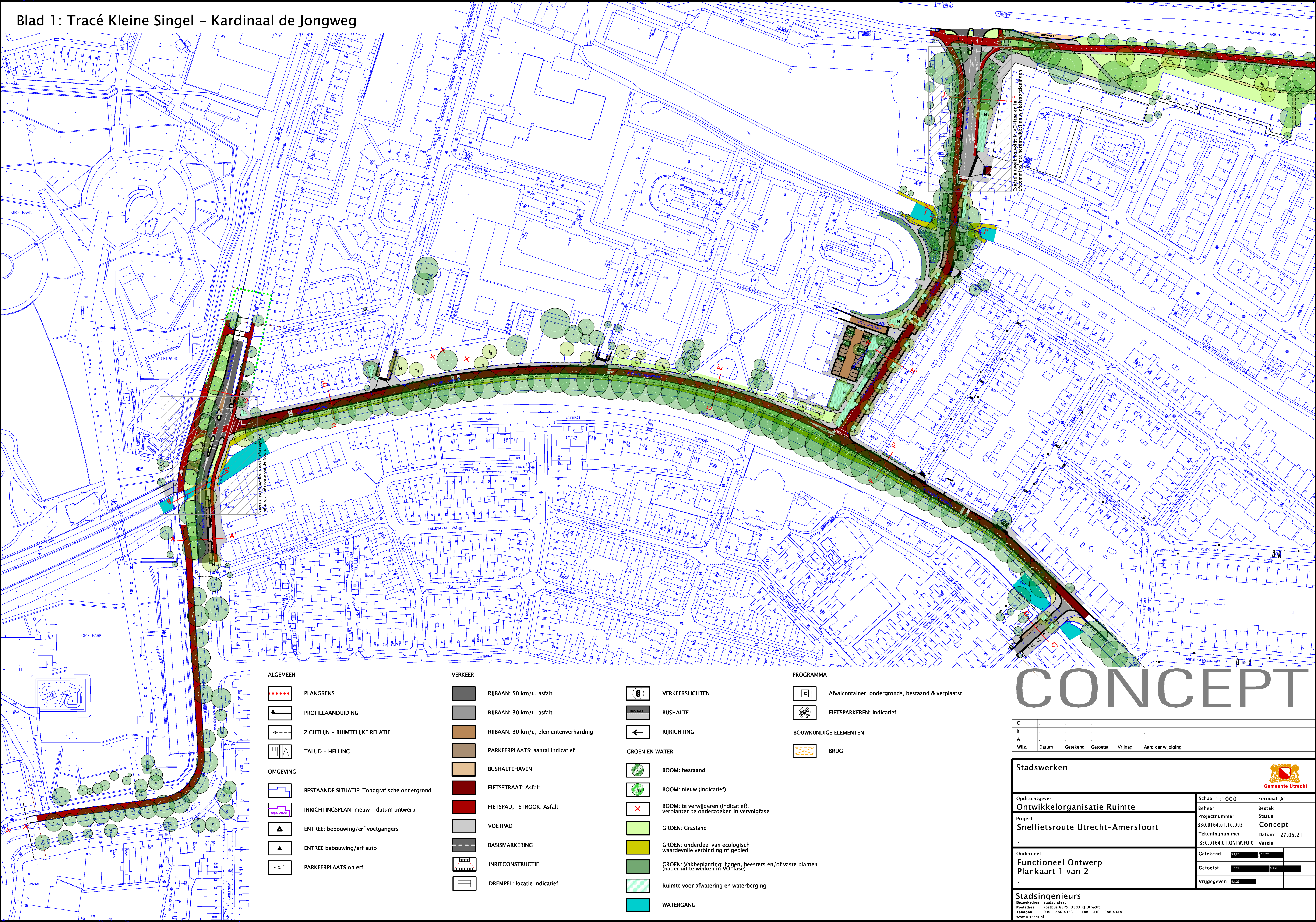




CONCEPT

ALGEMEEN

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

VERKEER

- RIJBAAN: 50 km/u, asfalt
- RIJBAAN: 30 km/u, asfalt
- RIJBAAN: 30 km/u, elementenverharding
- PARKEERPLAATS: aantal indicatief
- BUSHALTEHAVEN
- FIETSSTRAAT: Asfalt
- FIETSPAD, –STROOK: Asfalt
- VOETPAD
- 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: Grasland
- GROEN: onderdeel van ecologisch waardevolle verbinding of gebied
- GROEN: Vakbeplanting: hagen, heesters en/of vaste planten (nader uit te werken in VO-fase)
- Ruimte voor afwatering en waterberging
- WATERGANG

PROGRAMMA

- Afvalcontainer; ondergronds, bestaand & verplaatst
- FIETSPARKEREN: indicatief
- BOUWKUNDIGE ELEMENTEN
- BRUG

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

Stadswerken

Gemeente Utrecht

Opdrachtgever	Schaal 1:1000	Formaat A1
Ontwikkelorganisatie Ruimte	Beheer	Bestek
Project	Projectnummer	Status
Snelfietsroute Utrecht–Amersfoort	330.0164.01.10.003	Concept
	Tekeningnummer	Datum: 27.05.21
	330.0164.01.ONTW.FO.01	Versie
Onderdeel	Getekend	
Functioneel Ontwerp	Getoetst	
Plankaart 1 van 2	Vrijgegeven	

Stadsingenieurs

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

Annotatie gesprek Buurtvereniging Ezelsdijk d.d. 14 juni 2021

Betreft: SPvE Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan

Uitgangspunten IDOC:

- Herontwikkeling 104 woningen, waarvan 35% sociale huur, 54% middenhuur en 11% vrije sector huur, in de winkelstrip 2-5 units en een discounter van 1800 m2 en kwaliteitsverbetering/vergroening van openbare ruimte.
- Huidig: 2 woongebouwen en (gemeentelijk)parkeerterrein, met 40 woningen, in de plint winkelstrip met 8 units.

De buurtvereniging Ezelsdijk heeft een gesprek aangevraagd om haar zorgen (nogmaals) te delen over de bouwplannen aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan. In de begeleidende mail geven zij aan dat de zorgen betreffen:

1. De situatie van de huidige huurders
2. De omvang en het type supermarkt (past niet in de buurt)
3. De verkeer aantrekkende werking van de supermarkt
4. Onvoldoende communicatie en niet goed uitgevoerde participatie met de buurt.

Achtergrondinformatie buurtvereniging Ezelsdijk

- Deze buurtvereniging heeft zich gemeld bij de gemeente in het participatietraject als belangrijke partij met een grote achterban en een speciale werkgroep. Zij zijn één van de partijen in de buurt.
- De leden van de werkgroep wonen naast het plangebied en zijn zowel persoonlijk als lid van de buurtvereniging tegen de plannen van Kerckebosch.
- De vereniging handelt strategisch en doordacht. In gesprekken met de initiatiefnemer en de gemeente is de houding constructief en scherp, richting buurt en raad is de toon zeer kritisch tot negatief.
- Alle kanalen (buurt, krant, raadsleden, (wijk)wethouders) worden gezocht om de zorgen (herhaaldelijk) te delen.
- De buurtvereniging heeft hun zorgen onder de aandacht gebracht van 3 raadsleden, die hebben geresulteerd in de schriftelijke vragen en heeft de enquête geïnitieerd.
- De vereniging blijft naar buiten toe benadrukken dat ze en de buurt onvoldoende betrokken zijn. In de gesprekken zijn ze tevreden.
- 'rupsje nooit genoeg'; naar aanleiding van gegeven antwoorden worden steeds nieuwe (vaak zeer gedetailleerde) vragen gesteld, ook vragen over latere fases, zoals bouwoverlast. (zie aanleiding).

Advies

Zorgen aanhoren, op hoofdlijn houden, belang van constructief overleg benadrukken, beantwoording aanvullende vragen toezeggen (nog niet gereed).

Aanleiding

Raadsvragen nummer 61 - 2021

In maart 2021 hebben de raadsleden Isik (PvdA), Zwinkels (CDA) en Heijne (GroenLinks) op aangeven van de buurtvereniging vragen gesteld over nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat.

De vragen hebben dezelfde strekking als de onderwerpen voor het gesprek. De vragen zijn volgens de buurtvereniging niet altijd volledig beantwoord en daarnaast roepen sommige antwoorden weer nieuwe vragen bij hen op. Via raadslid Heijne zijn de aanvullende vragen bestuurlijk onder de aandacht gebracht bij wethouder Verschuure.

Ad 1 Huidige huurders [gegeven antwoord op de raadsvragen]

De buurtvereniging stelt dat er onduidelijkheid blijft bestaan over de mogelijkheden voor de huurders om terug te keren in het pand en over hun huisvesting tijdens de bouw. Daarnaast vinden zij dat deze afspraken moeten worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Over de noodzaak tot sloop

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

Sociaal plan

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. 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.

Communicatie met de huurders

In de week van 1 juni 2021 heeft initiatiefnemer een brief gestuurd aan de huurders met een vast contract en aan de huurders van de winkelruimtes. De huurders met een tijdelijk contract zijn eerder geïnformeerd. In de brief wordt informatie gegeven over de stand van zaken voor wat betreft de planvorming, urgentieverlening, verhuiskostenvergoeding, terugkeergarantie en de mogelijkheid om een onderhoudsinspectie uit te laten voeren. De verhuurder zal tot aan de sloop de noodzakelijke reparaties laten uitvoeren.

2 en 3 Supermarkt [gegeven antwoord op de raadsragen]

De buurt heeft aangegeven dat het type supermarkt en de omvang niet past bij de buurt en dat de verkeer aantrekkende werking te groot is. De buurt heeft voorkeur voor een kleine buurtsupermarkt in het speciaal segment.

In augustus 2019 is het IDOC vastgesteld door het college en is de IPOK ondertekend. Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg. De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging.

Als richtinggevend woonprogramma wordt gedacht aan 104 appartementen, waarvan 35% in de sociale huur, 54% in het middenhuursegment en 11% in de vrije sector segment. Het plan voorziet ook in een supermarkt van 1800 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 de Lidl in beeld. Aan de oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de gemeente en initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien in dit gebied ook gezien de stedelijke hoofdwinkelstructuur.

Aanvullende onderzoeken [gegeven antwoord op de raadsragen]

Naar aanleiding van de geuite zorgen in de buurt (bleek ook uit enquête door de buurtvereniging geïnitieerd) is aanvullend markt onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang, een buurtsuper. Ook wordt er aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, o.a. naar een ontsluiting aan de Kardinaal de Jongweg zoals de buurt wenst.

Zodra de 2 nadere onderzoeken zijn afgerond zullen de uitkomsten eerst worden gedeeld met de werkgroep van de buurtvereniging. De werkgroep zal de onderzoeken bezien op volledigheid, begrijpelijkheid en

omissies. Na het verwerken van de reactie zullen de onderzoeken, samen met de eerste planschetsen beschikbaar komen voor de gehele buurt.

Bij de beantwoording hebben we aangegeven dat de initiatiefnemer eind mei/begin juni 2021 het schetsplan zou kunnen presenteren aan de buurt met daarin verwerkt de tot nu toe opgehaalde wensen en ideeën. De initiatiefnemer heeft toch meer tijd nodig. We verwachten nu dat in het najaar 2021 de mogelijkheden gepresenteerd kunnen worden. Dit is op de projectensite van de gemeente reeds aangegeven.

Mogelijk nieuwe invulling plint naar aanleiding van zorgen van de buurtvereniging

Naar aanleiding van de vervolgesprekken met de buurtvereniging en omdat initiatiefnemer reeds vijf gezondheidscentra in portefeuille heeft, wordt door de initiatiefnemer momenteel ook een (markt)verkenning gedaan naar de mogelijkheden voor een plan met in de plint een gezondheidscentrum en twee tot vijf dagwinkels. Over de wenselijkheid van een gezondheidscentrum in relatie tot de winkelstrip die onderdeel is van de hoofdwinkelstructuur, moet ambtelijk nog een standpunt over worden ingenomen. Hierover zal de afdeling EZ moeten adviseren

4 Participatie [gegeven antwoord op de raadvragen]

De buurtvereniging stelt dat er onvoldoende is gecommuniceerd en dat participatie niet goed is uitgevoerd

Participatie breed/algemeen

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 meerder 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.

Overleg met de buurtvereniging Ezelsdijk

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.

Planning

Najaar 2021 bijeenkomsten)	Presenteren verschillende mogelijkheden invulling begane grond en plan (meerdere
Eind 2021/begin 2022	Maken en afronden plan en SPvE
Begin 2022	Consulteren SPvE
Zomer 2022	Besluit raad SPvE en informeren bewoner
Zomer 2022	Maken nieuw Bestemmingsplan
Eind 2022	Zienswijzenperiode Bestemmingsplan
Zomer 2023	Besluit raad Bestemmingsplan

From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 15 Jun 2021 15:37:48 +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: concept marktonderzoeken
Attachments: 2019.R.168 Behoeftte en effecten supermarkt Huizingalaan 041119def.pdf, 20210094 Scenarioanalyse retail Huizingalaan Utrecht 210521.pdf

Ha 5.1.2E en 5.1.2E

Zoals gister in ons overleg besproken stuur ik jullie hierbij de twee marktonderzoeken. De eerste betreft het onderzoek naar de grote discounter, de tweede het onderzoek naar een buurtsupermarkt.

Graag de reactie van de werkgroep of de onderzoeken naar jullie idee compleet zijn, duidelijk zijn en of de uitleg en toelichting goed te volgen is. We kunnen de onderzoeken dan nog aanvullen / aanpassen voordat we deze breed in de buurt verspreiden.

Inmiddels heb ik ook de reactie van de buurtvereniging op de antwoorden van de raadvragen doorgelopen. Reactie 5 en 7 refereren aan het marktonderzoek en stellen er vragen over. Om versnippering te voorkomen en het proces overzichtelijk te houden is mijn voorstel dat jullie de onderzoeken nalopen op de gestelde vragen en dit meenemen in jullie reactie. Ik geef dan bij de beantwoording van de aanvullend gestelde vragen aan dat we dit zo aanpakken.

Omdat de leden van de werkgroep het in hun vrije uurtjes moeten doen hebben jullie aangegeven dat jullie een week of vier nodig hebben om dit te doen. We hebben gister afgesproken dat het niet bezwaarlijk is als dit er vijf worden. De verkeersonderzoeken zijn nog niet zover gereed dat we ze naar jullie kunnen opsturen. Deze volgens zo spoedig mogelijk, naar verwachting binnen een week of twee à drie.

Gister hebben we ook besproken dat de initiatiefnemer bezig is met een scan of verkenning of er onder zorgverleners interesse is om zich te vestigen in een nieuw gezondheidscentrum. Mocht deze interesse blijken dan gaan we deze invulling ook nader onderzoeken. De resultaten hiervan delen we ook met de werkgroep. We hebben ook afgesproken dat jullie de informatie over de verkenning nog niet naar buiten brengen om geen verkeerde verwachtingen in de buurt te krijgen. Het kan immers zijn dat er geen interesse is.

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"
Sent: Tue, 15 Jun 2021 16:02:51 +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@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>
Subject: Jan van Galenstraat : reactie op de antwoorden raadsvragen

Ha 5.1.2E en 5.1.2E

Vandaag heb ik de reactie van de buurtvereniging op de antwoorden op de raadsvragen doorgelopen. Het is een uitgebreide reactie met wederom veel nieuwe vragen. Ik heb voor de beantwoording weer hulp van een aantal collega's nodig en er moet het nodige intern worden afgestemd. Onze reactie zal wat tijd nemen. Hoeveel is, nu we ook de vakantieperiode naderen, lastig in te schatten.

Willen jullie dit ook aan 5.1.2E doorgeven?

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



Formulier wijkspreekuur Noordoost met wijkwethouder Linda Voortman

Datum spreekuur: 14-7-2021

Tijdstip: 09:45

Nummer: 4

Locatie spreekuur: Teams

Naam	5.1.2E en 5.1.2E
Adres en postcode	Huizingalaan, Ezelsdijkbuurt
Telefoonnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E 5.1.2E @xs4all.nl

Om uw gesprek met de Wijkwethouder zo goed mogelijk voor te bereiden willen wij u vragen onderstaande zo specifiek mogelijk in te vullen. Wij kunnen op basis van deze gegevens uw gesprek zo goed mogelijk voorbereiden.

Onderwerp: nieuwbouw Jan van Galenstraat.

Buurt: Zeeheldenbuurt

Straat: Jan van Galenstraat

Vraag aan mevrouw Voortman:

Met mevrouw Voortman wil een delegatie van de werkgroep graag bespreken hoe zij aankijkt tegen het afwegen van de leefbaarheid voor de woonomgeving in de Ezelsbuurt ten opzichte van de (economische) belangen van de projectontwikkelaar. Wij verwijzen naar onderstaande vier zorgpunten. Heeft zij daarin een standpunt? Welke rol ziet zij voor zich zelf in deze situatie weggelegd als wijkwethouder?

Achtergrond:

Buurtwerkgroep aan de slag met nieuwbouwplannen

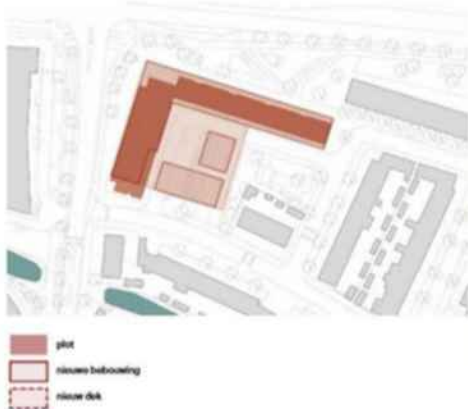
De buurtvereniging Ezelsdijk heeft in 2020 een werkgroep in het leven geroepen om in gesprek te kunnen gaan met gemeente en projectontwikkelaar over de nieuwbouw plannen Van Galenstraat, bestaande uit woningen en winkel/horeca-m2.

De precieze plannen worden als bekend verondersteld, zie o.a. de door het college van b&w ondertekende intentieovereenkomst met de projectontwikkelaar in augustus 2019.

Eind 2020 heeft de werkgroep een enquête gehouden onder de buurtbewoners van de Ezelsdijkbuurt, de buurt waarvan het af te breken winkelcentrum en 2 appartementencomplexen onderdeel uit maken. De respons was hoog (circa 136 geldige reacties op circa 250 adressen).

Samengevat zijn daaruit 4 zaken als belangrijkste zorgpunten naar voren gekomen:

- De effecten van de aanzuigende werking van een in het intentiedocument opgenomen grote (discount)supermarkt van 1800m2 bvo op verkeer(sveiligheid) en parkeervoorzieningen
- Het contrast tussen de fietsstraten Huizingalaan en de Jan van Galenstraat en de te verwachten verkeersstromen. Hier is sprake van conflicterend beleid.
- De gevolgen voor de groenvoorziening, speelplaats en teloorgang van open ruimte in dit gebied
- De effecten voor de huidige bewoners van de (relatief goedkope) huurappartementen



FIGUUR 3: HUIDIGE SITUATIE TEN OPZICHT VAN NIEUWE SITUATIE
Bron: Werkboek Stedenbouwkundige inpassing Bouw architecten (11 maart 2019)

Contacten met gemeentebestuur

Inmiddels heeft de werkgroep regelmatig, constructief overleg met de gemeentelijke projectmanager en de projectontwikkelaar. Tevens is contact gelegd met gemeenteraadsfracties, wat o.a. geresulteerd heeft in vragen aan het college, ingediend door PvdA en GL.

Ook is de wethouder voor ruimtelijke ontwikkeling en economische zaken van het college via een locatiebezoek geïnformeerd over wat onze buurt bezighoudt.

De delegatie bestaat uit 3 buurtbewoners in de Ezelsdijkbuurt, die lid zijn van de genoemde werkgroep:

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

U ontvangt per e-mail een bevestiging van de afspraak met het definitieve tijdstip.

Reactie Wijkwethouder:

Actie door: (vak afdeling/Wijken)

Terugkoppeling actie : ...-...-

Bijzonderheden:

Afgerond d.d.

From: "[5.1,2E]"
Sent: Fri, 23 Jul 2021 15:19:28 +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: verkeersonderzoek

Beste [5.1,2E] en [5.1,2E]

Zoals afgesproken vandaag bericht over het verkeersonderzoek dat we aan jullie ter beschikking gaan stellen.

Ik heb afgelopen donderdag met onze verkeerskundige contact gehad en het onderzoek besproken. Ze had nog op- en aanmerkingen en we moeten dus nog een slag maken. Ik kom hier volgende week pas aan toe en moet nog nagaan of degene bij DHV die het rapport heeft opgesteld niet met vakantie is. We gaan er mee bezig en het komt asap jullie kant op.

Ter info: De commissie Stad & Ruimte heeft het onderwerp Jan van Galenstraat van 10.00-10.30 op de agenda gezet voor donderdag 9 september. De vergadering is op het stadhuis. Ik neem aan dat de publieke tribune van de raadszaal open is en jullie als toehoorders kunnen aanschuiven.

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



Gemeente Utrecht

Versie 2 Agenda Commissie Stad en Ruimte

Datum	09-09-2021
Tijd	10:00 – 21:30
Locatie	Stadhuis Raadszaal, Stadhuisbrug 1
Voorzitter	Voorzitter commissie
Toelichting	Uitnodiging voor de openbare vergadering van de commissie Stad en Ruimte, die wordt gehouden op 9 september 2021. Op de agenda is indicatief het behandeltijdstip opgenomen. De leden van het college zijn uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de behandeling van de onderwerpen die betrekking hebben op hun portefeuille. De gemeenteraad houdt zich uiteraard aan de coronaregels zoals die op dit moment gelden. De vergaderingen zijn in ieder geval online te volgen via onze website of Facebookpagina.

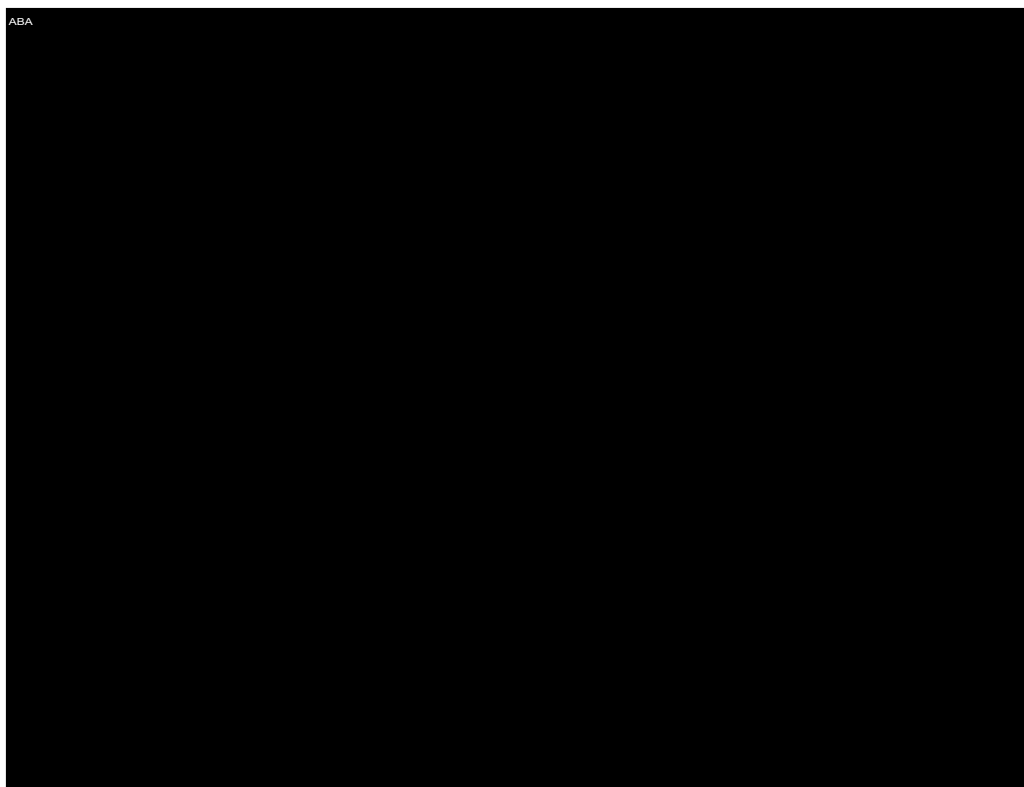
- 1 **Opening**
Aanvang: 10.00 uur Fysiek
- 2 **Vaststellen agenda en inventarisatie te bespreken agendapunten**
- 3 **Verslagen**
- 4 **Zorgen om sloop-nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat**
Indicatieve aanvang: 10.00 uur; FYSIEK
Indicatie behandeltijd: 30 min.
Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling – wethouder Verschuure
Geagendeerd door B.Isik (PvdA), J. Zwinkels (CDA)
In het gebied Jan van Galenstaat wordt er een sloop- nieuwbouwproject voorbereid. Er is een intentiedocument vastgesteld en het participatietraject is in gang gezet. De bewoners en huurders van de huurappartementen boven de winkels en aan de Van Ginnekenlaan maken zich zorgen over de gevolgen van deze herontwikkeling. Hun zorgen hebben betrekking op toename van verkeer, verminderen van openbare ruimte. De huidige huurders voelen zich gedwongen om te gaan verhuizen naar een dure huurwoning. Om de zorgen van de bewoners weg te kunnen nemen, en maatwerkgerichte gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, hebben de fracties van de PvdA, CDA en GroenLinks vragen gesteld aan het college.
De fracties van PvdA en CDA willen naar aanleiding van deze beantwoording graag samen met de wethouder en de andere fracties het volgende bediscussiëren:

- A) Samen met de bewoners zetten wij onze vraagtekens bij de sloop-nieuwbouw van bepaalde woningen. Zijn er hiervoor alternatieven te ontwikkelen?
- B) Wij zijn bang dat door de komst van de onnodig grote supermarkt extra parkeerruimte nodig is. Meer parkeerruimte is ook nodig omdat er meer woningen komen. Een grotere supermarkt betekent ook meer overlast door het laden- en lossen rondom de deur. Op welke wijze is met het huidige plan een goede verkeersafwikkeling te bewerkstelligen?
- C) Het huidige participatieproces leidt tot ontevredenheid bij bewoners en de buurtvereniging. Wij zouden graag van het college horen hoe hierin verbetering is te bewerkstelligen.

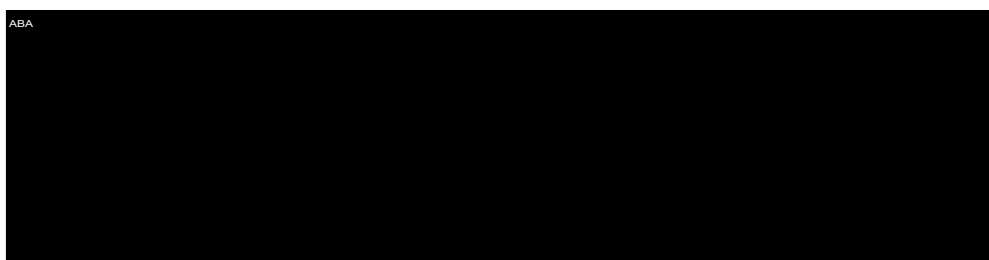
4.1 Beantwoording SV 2021, nr. 61 over Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

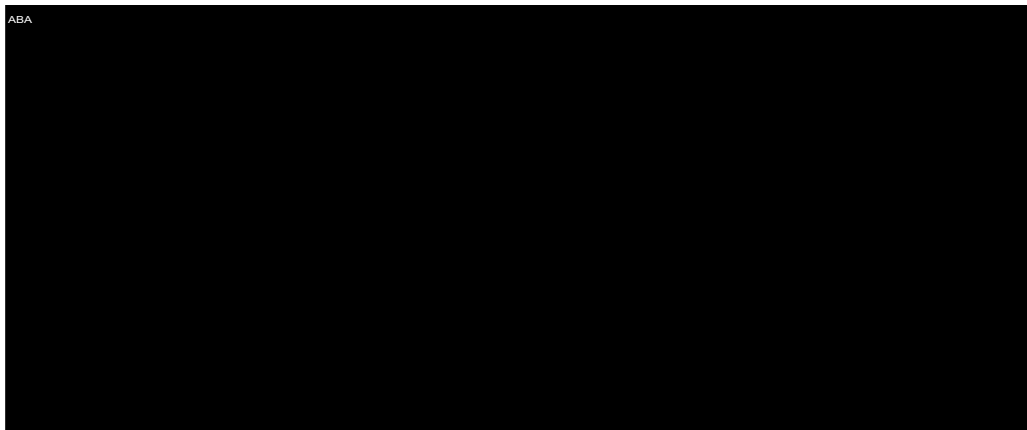
4.2 Intentiedocument Van Galenstraat-Huizingalaan

5

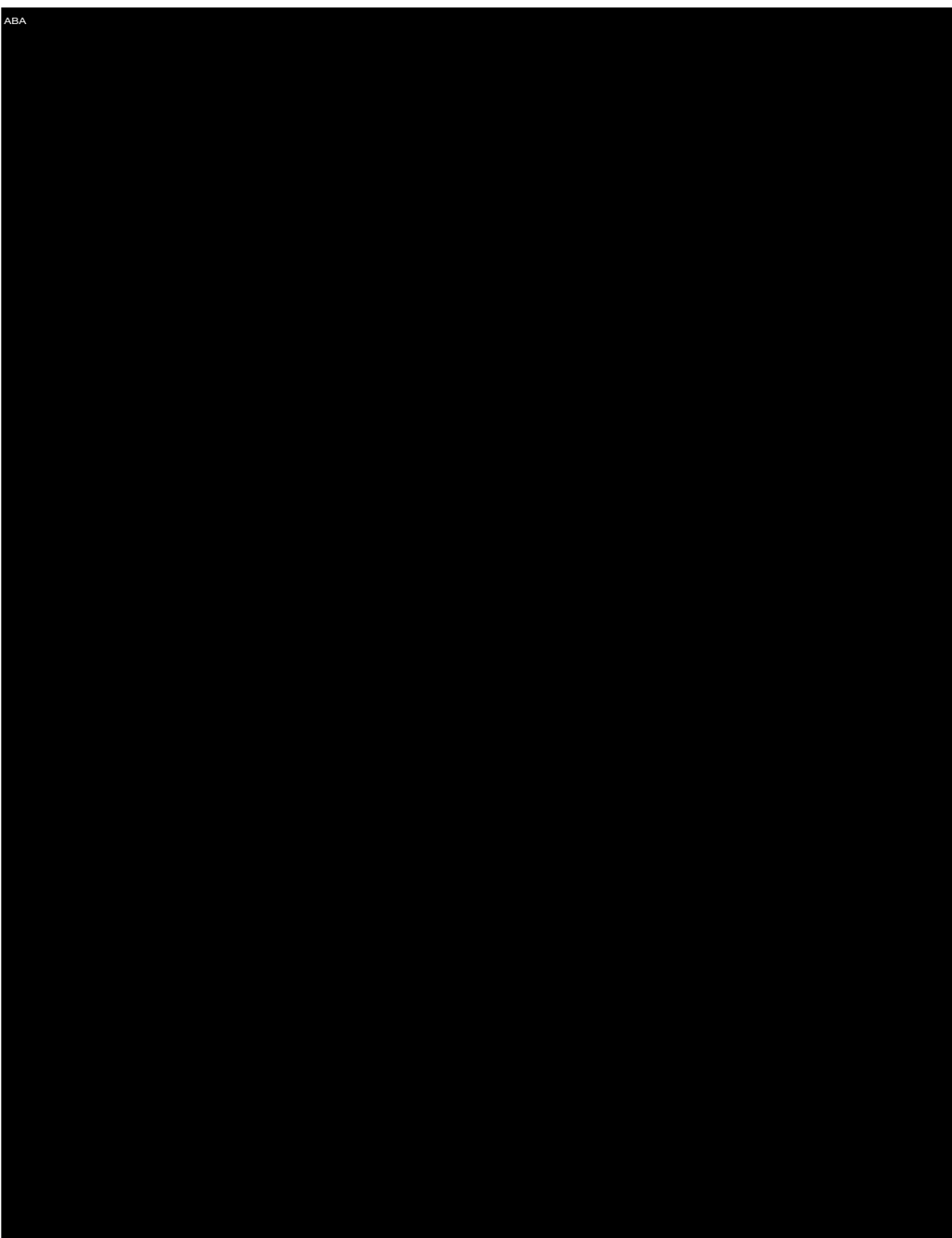


6





7



8

9

9.1

From: "5.1,2E"
Sent: Thu, 9 Sep 2021 14:45:29 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@ziggo.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@dietz.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat: commissie 9 september is verschoven

Beste 5.1,2E

Hieronder puntsgewijs:

- De raad bepaald zelf de agenda van de commissies. Hier hebben wij geen enkele invloed op. Het is de keuze van de raadsleden geweest om het zo te doen.
- Dat is wel mijn verwachting. Ze weten inmiddels immers ook dat we met scenario's de buurt in willen waarbij rekening is gehouden met jullie reacties. Een nieuwe datum is nog niet geprikt maar ik heb gehoord dat ze al voor die van 7 oktober gaan. Zodra ik meer weet horen jullie dat.
- De 'Raad in de Wijk' is georganiseerd zodat de leden zich kunnen laten informeren door bewoners en gemeente. Zij stellen de vragen. Het enige wat wij moeten voorbereiden is dat de meest relevante bewoners via het Wijkbureau in de gelegenheid worden gesteld aanwezig te zijn. Ik heb jullie namen, zover nog niet bekend, doorgegeven. Een enkel raadslid heeft eerder al gevraagd om de onderzoeken. We hebben aangegeven dat dit niet kan omdat de wethouders ze nog niet heeft gezien. Dit loopt intern nog. Verder hebben we aangegeven dat jullie werkgroep meekijkt en dat we de onderzoeken breed in de buurt gaan verspreiden.
- Inmiddels genoegzaam bekend.
- De beantwoording is nagenoeg rond en komt dan jullie kant op. Vanwege de vakantieperiode is dit wat vertraagd.

Mvg,

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@ziggo.nl>
Verzonden: donderdag 9 september 2021 15:00
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@dietz.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>
Onderwerp: RE: Jan van Galenstraat: commissie 9 september is verschoven

Beste 5.1,2E

Bedankt voor de informatie en hierbij de reactie van de werkgroep op onderstaand bericht. We hebben afgelopen maandag weer werkgroep vergadering gehouden en hebben dit besproken. Ik wil dit graag in de volgende punten even aangeven:

- Allereerst vinden wij het jammer dat dit onderwerp niet in de commissie deze week behandeld zal worden en dat er eerst een bezoek zal worden gebracht door de raad op 5 oktober. Op ons komt het over als het naar achteren schuiven van een urgent onderwerp, waarvoor de laatste maanden een aantal raadsleden samen met de buurt zich hebben ingezet om e.e.a. op de politieke agenda te krijgen.
- Wat ons betreft is de urgentie groot aangezien de verschillende scenario's nu uitgewerkt worden waarbij tevens de conclusies vanuit de verschillende rapporten meegenomen moeten worden (nog in uitwerking). Gezien het uitstel, ontstaat er nu wel de mogelijkheid om het gesprek in de commissie ook te baseren om de resultaten van de verschillende aanvullende onderzoeken. Wij horen graag of dit inderdaad zal gebeuren en welke vergadering van de desbetreffende commissie het dan betreft.
- Wij gaan er vanuit dat als de commissie zich wil laten informeren over wat zich op het gebied van verdichting afspeelt, ook de werkgroep als gesprekspartner van de gemeente en van een aantal raadsleden gevraagd wordt om aanwezig te zijn bij het bezoek aan de Jan van Galenstraat, zodat wij onze standpunten aangaande dit project kenbaar kunnen maken en toe kunnen lichten. Inmiddels hebben we ook via een raadslid het verzoek gekregen om aanwezig te zijn. Wij vragen je of je kunt zorgen dat vanuit de ambtelijke voorbereiding onze inbreng bij dit bezoek geregeld wordt. Tevens zou het goed zijn de informatie n.a.v. de uitstaande onderzoeken (supermarkt en verkeer) zo mogelijk te delen met de raadsleden voorafgaande aan dit bezoek.

- Overigens is je bekend dat de buurt zich niet zozeer druk maakt over het verschijnsel 'verdichting' als het gaat om het bouwen van extra woningen. De zorgen richten zich op het aantal en de invulling van de commerciële m2 en de gevolgen daarvan voor de leefbaarheid (verkeer, groen, veiligheid, etc.) in de buurt.

Tevens staat nog een ander punt open. Vanuit de werkgroep is er een reactie gegeven op de raadsvragen n.a.v. dit plan en eerdere bezoeken van raadsleden. Wij vroegen ons af of, zoals eerder besproken, daar vanuit de gemeente nog een reactie op komt. Dan kunnen we dat punt op zich afsluiten, zowel bij ons als bij de gemeenteraadsleden die deze reactie (zoals ook eerder besproken) tot zich hebben genomen.

In afwachting van je bevestiging (onze aanwezigheid op 5 oktober) en reactie en namens de buurt werkgroep,

5.1.2E

Van: 5.1.2E [5.1.2E @utrecht.nl]

Verzonden: maandag 6 september 2021 10:53

Aan: 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>

Onderwerp: Jan van Galenstraat: commissie 9 september is verschoven

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Bij deze wil ik jullie informeren dat het onderwerp Jan van Galenstraat niet in de commissie Stad en Ruimte van 9 september wordt behandeld. Hieronder de tekst die is rondgegaan. Op 5 oktober is een bezoek van de raad aan de wijk gedacht. De raad wil eerst dit bezoek doen en daarna een commissie vergadering. De voorbereiding van het bezoek van de 5-de is inmiddels gestart. Hoe het precies wordt ingestoken is nog niet bekend. De gedachten voor nu zijn het onderwerp 'verdichten' te bespreken en de herontwikkeling aan de Jan van Galenstraat hierbij als voorbeeld te nemen.

Ik houd jullie op de hoogte.

Geachte leden van de commissie Stad en Ruimte,

Op donderdag 9 september komt de commissie Stad en Ruimte weer samen. Voor het reces heeft de Agendacommissie de [concept-agenda](#) vastgesteld. Een aantal actuele ontwikkelingen leidt tot een aanpassingsvoorstel voor deze conceptagenda.

Voorgestelde wijzigingen concept agenda Commissie S&R 9 september 2021

Afvoeren agendapunt 3. Zorgen om sloop-nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

Op 5 oktober 2021 wordt een wijkbezoek georganiseerd aan de Jan van Galenstraat. Het heeft de voorkeur om de opbrengst van dit wijkbezoek te betrekken bij de commissiebespreking. Er wordt voorgesteld het onderwerp bij vaststelling van de agenda af te voeren en op een later tijdstip na het wijkbezoek te bespreken.

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"
Sent: Thu, 30 Sep 2021 12:47:13 +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: verkeersonderzoeken bij het richtinggevend programma
Attachments: BH8724-RHD-ZZ-XX-NT-Z-0001 Parkeerberekening extra situaties def.pdf, BH8724TPRP210702 Verkeersonderzoek van Galenstraat def.pdf, BH8724-RHD-ZZ-XX-NT-Z-0001 Parkeerberekening extra situaties - nieuw beleid.pdf, BH8724TPRP210929 Verkeersonderzoek van Galenstraat - nieuw beleid.pdf

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Zoals afgelopen maandag met 5.1.2E besproken tijdens de korte update hierbij de verkeersonderzoeken die we hebben laten maken met als basis het richtinggevend programma zoals in het ldoc aangegeven. Ook hebben we, mede op jullie verzoek, een variant met een 'buurtsuper' laten bekijken.

De onderzoeken zijn gemaakt op basis van de vigerende parkeernormen. Er komen echter nieuwe normen aan. Lang was onduidelijk wanneer maar de nieuwe normen worden naar verwachting in oktober/november door de raad vastgesteld. Er is sprake van een overgangsfase. Gezien de korte termijn waarop besluitvorming over de normen wordt verwacht en de verwachte doorlooptijd van de planvorming van het project is het verstandig te anticiperen op de nieuwe normen. We hebben daarom aanvullend beide situaties (buurtsuper en discounter) ook met de nieuwe normen laten doorrekenen.

Op jullie verzoek bijgesloten de onderzoeken met zowel de oude normen als de nieuwe normen, voor zowel de situatie van een grote supermarkt als voor een kleine. Graag jullie reactie of de onderzoeken leesbaar zijn, te volgen en of er omissies in zitten.

Julie gaven aan een week of vier nodig te hebben om ze door te nemen en intern te bespreken. Ik hoop dat dit voor jullie haalbaar blijft, gezien de omvang van de stukken.

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



Gemeente Utrecht

Begin	Eind	Onderdeel	Doel	Nodig	Wie
18.15	19.00	Voorprogramma met soep en broodje en rondleiding	Rondleiding bedrijfsverzamel pand Hooghiemstra door 5.1.2E	20 pers soep/broodjes of iets anders 5.1.2E	5.1.2E 5.1.2E
19.00	19.10	Inloop	Ontvangst gasten met koffie en thee in restaurant 5.1.2E uitreiken naamkaartje en verwijzen naar zitplaats	Tafel en stoelen indeling klaar Naamstickers/plaatjes (met thema indeling JvG straat) Koffie, thee en water beschikbaar	5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E / 5.1.2E
19.10	19.15	Welkom heten	Welkom door 5.1.2E en WB: Rol van Raad benoemen, onderwerpen van de avond delen, voorstellen sprekers	Microfoon nodig?	5.1.2E & 5.1.2E
19.15	19.20	Praatje bewoner?	Toelichting aanleiding en wat ze verder willen meegeven	Microfoon nodig?	
19.20	19:30	Praatje 5.1.2E	Verhaal over klimaatadaptatiebeleid (+ visie) + vragen raadsleden	Microfoon nodig?	
19.30	19:45	Praatje 5.1.2E en 5.1.2E	Presentatie en visualisatie over Hooghiemstraplein. Vragen en raadsleden geven aan wat zij hiervan meenemen in hun werk	A3 met ontwerp uitdelen Microfoon nodig?	5.1.2E / 5.1.2E
19:45	20.00	Overgang volgende thema	Op de fiets naar Jan van Galenstraat	Organisatie begeleidt aanwezige raadsleden Route bij slecht weer Foto's als alternatief bij heel slecht weer (hangend in 5.1.2E's Bistro)	5.1.2E – 5.1.2E – 5.1.2E 5.1.2E / 5.1.2E
20.00	20.10	Presentatie Jan van Galenstraat 5.1.2E	Presentatie plannen herontwikkeling (5.1.2E): Waarom is dit nodig, projectaanpak en invulling participatie vanuit gemeente. Hoe maak je Utrecht Samen als belangen omwonenden en algemeen belang niet geheel overeenkomen. Vragen beantwoorden.	Microfoon	5.1.2E
20.10	20.20	Welkomswoord door bewoner(s)	Woordje bewoners: wat willen ze kwijt over het onderwerp verdichting + vragen raadsleden	Microfoon	Bewoner ...
20.20	20.45	1 ^e ronde Uiteen in groepen voor verdiepend gesprek	Daarna uiteen in 3 groepjes met volgende thema's (<i>doel = informatieve uitwisseling en verdieping onderwerp</i>) 1. Economisch belang vs leefbaarheidsbelang (grote supermarkt)	Statafels met kleurcode per thema Iedereen aanwijzingen geven met wie ze mee moeten lopen.	5.1.2E 5.1.2E

			2. Verkeersaantrekkende werking locatie en ontsluiting (locatie ingesloten door KdJ weg en ingesloten door 2 fietsstraten, waarom dan zo'n groot project hier 3. (hoe diep ga je in op details, looptijd langer, hoe ga je hiermee om) Opdracht gespreksleiders: direct vertrekken naar de juiste (sta)tafel. Zorg dat iedereen om 20.25 uur naar de 2^e ronde gaat	Begeleiding naar de locaties door de gespreksleiders 1. (sta)tafel A 2. (sta)tafel B 3. (sta)tafel C	5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E
20.45	21.50	Verplaatsen 2 ^e ronde	Iedereen wisselt naar de juiste (sta)tafel / thema	Duidelijkheid wie waar moet zijn voor de 2^e ronde Statafels met kleurcode per thema	5.1.2E 5.1.2E
21.50	21.15	2^e ronde Uiteen in groepen voor verdiepend gesprek	Tweede ronde start met dezelfde 3 thema's. 1. Economisch belang vs leefbaarheidsbelang (grote supermarkt) 2. Verkeersaantrekkende werking locatie en ontsluiting (locatie ingesloten door KdJ weg en ingesloten door 2 fietsstraten, waarom dan zo'n groot project hier 3. Zorgvuldige participatie vs snelheid (hoe diep ga je in op details, looptijd langer, hoe ga je hiermee om) Opdracht gespreksleiders: direct vertrekken naar de juiste (sta)tafel. Zorg dat gesprek 21.15 is afgerond.	Gespreksleiders blijven staan • (sta)tafel A • (sta)tafel B • (sta)tafel C	5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E
21.15	einde	Naar borrelkar / borrelplek Peter's Bistro voor plenair nabespreken/afsluiten	Start borrel en tegelijk gezamenlijk afsluiten. Stellingen: hoe houden we gezamenlijk de leefbaarheid in balans bij verdere stedelijke verdichting? Vraagt het parkeerbeleid om nieuwe rayonindelingen? <i>Raadsleden geven aan wat zij hiervan meenemen in hun werk</i>	Gespreksleider	5.1.2E 5.1.2E

LS,

De leden van de commissie nieuwbouw van de buurtvereniging Ezelsdijk hebben, in samenspraak met de gemeente en initiatiefnemer, de marktonderzoeken ('Behoeftte en effecten supermarkt Huizingalaan/ Jan van Galesnstraat te Utrecht' (2019) en 'Scenarioanalyse invulling retail Huizingalaan Utrecht' (2021)) voor een supermarkt in het project aan de Jan van Galenstraat bekeken. Wij stellen het op prijs dat er een collaboratieve manier van communiceren wordt gezocht tussen gemeente, initiatiefnemer en omwonenden.

Het doornemen van deze onderzoeken leverde een groot aantal commentaren op. Een aantal zijn van fundamentele aard, en dit schrijven poogt hier een overzicht van te geven. Het lijkt ons logisch als eerst deze fundamentele zaken worden aangepakt voordat er verder naar details wordt gekeken. Dat scheelt ieder tijd.

Voordat we ons commentaar geven op het onderzoek zelf en bijbehorende rapportage willen wij wel graag opmerken dat wat er volgens ons daadwerkelijk zou moeten worden onderzocht niet is onderzocht in deze marktonderzoeken. De relevante vraag is, volgens ons, aan welke economische en maatschappelijke functie behoefte is op deze locatie. Echter, er is alleen gekeken naar de potentiële economische ruimte voor een nieuwe supermarkt in Utrecht Noordoost. Het is belangrijk deze twee zaken uit elkaar te houden, en niet uit een conclusie (al dan niet terecht) dat er economische ruimte zou zijn te concluderen dat er behoefte is naar de functie op deze locatie.

Sterker nog, in het vigerend beleid over de betreffende winkelstrip staat letterlijk dat "bij afnemende winkelfunctie moeten mogelijkheden voor invulling met andere (economische) functies worden bekeken" Deze frase staat zelfs letterlijk in het rapport uit 2021 overgenomen. Wij vinden het dan ook bijzonder verrassend dat deze invalshoek niet wordt meegenomen, en zouden de gemeente willen vragen eerst naar de mogelijkheden van het acteren binnen het aangegeven beleid te kijken voordat er initiatief wordt genomen op en onderzoek wordt gedaan naar sterk afwijkende alternatieven.

Zoals eerder aangegeven, wat ons betreft is niet het juiste onderzoek gedaan wat nodig is. Maar zeker ook geldt dat het onderzoek dat daadwerkelijk is gedaan is niet deugdelijk uitgevoerd. Op de volgende pagina's in dit onderzoek geven we eerst de hoofdlijn van ons commentaar, dat uit twee delen bestaat, wat daarna verder wordt toegelicht met voorbeelden in het laatste deel van dit schrijven.

1. De onderzoeken pretenderen op een aantal vlakken iets anders te leveren dat wat er daadwerkelijk onderzocht is.
2. Het (modelmatig) onderzoek naar de daadwerkelijke onderzoeksvraag (de potentiële marktruimte voor een nieuwe supermarkt in Utrecht Noordoost) is niet goed uitgevoerd.

Ook al hebben we in dit schrijven alleen een overzicht gegeven van de fundamentele zaken die wat ons betreft incorrect zijn in de onderzoeken of op z'n minst verbetering behoeven, toch is dit een vrij uitgebreid stuk feedback met veel commentaren. Daaruit zou de conclusie kunnen worden getrokken dat de marktonderzoeken, zoals op dit moment gerapporteerd, vanuit het perspectief van de werkgroep, geen deugdelijke onderbouwing geven voor de komst van een supermarkt op de Jan van Galenstraat.

Deze conclusie is inderdaad correct, en wij willen dat niet mooier voorstellen dan het is. Echter, we willen vanuit de collaboratieve opzet, ook aanknopingspunten bieden om het onderzoek te verbeteren. Wij hopen dat deze informatie niet alleen leidt tot een beter onderzoek en bijbehorende rapportage, maar ook tot een project wat beter is voor alle betrokken partijen. Immers, betere informatie leidt tot betere beslissingen.

Met vriendelijke groet,
De werkgroep nieuwbouw van buurtvereniging Ezelsdijk

Hoofdlijnen

De hoofdlijn van ons commentaar op de rapportage zelf bestaat uit twee delen.

1. De onderzoeken pretenderen op een aantal vlakken iets anders te zijn dan wat er daadwerkelijk onderzocht is.
 - a. Er wordt gesproken over een onderzoek naar de behoefte in het verzorgingsgebied, maar er is enkel naar gekeken is is (modelmatige) economische ruimte.
 - b. Er wordt gepretendeerd alsof er onderzoek is gedaan naar de economische ruimte voor een supermarkt op de locatie van het project aan de Jan van Galenstraat. Echter, er is alleen gemodelleerd voor het gekozen verzorgingsgebied (primair en secundair), bestaande uit een groot deel van Utrecht Noordoost. De daadwerkelijk gekozen locatie wordt nergens meegenomen, en er zijn wat ons betreft serieuze twijfels of het gekozen verzorgingsgebied wel daadwerkelijk het te verwachten verzorgingsgebied is voor een supermarkt op de projectlocatie.
 - c. Er wordt een analyse gemaakt voor de verschillende scenario's voor invulling van de commerciële ruimte, waarin naast economische factoren ook andere factoren worden benoemd. De keuze van deze specifieke, niet economische, factoren is niet onderbouwd en onvolledig. Daarnaast worden de benoemde factoren ook niet goed/ volledig uitgewerkt. Echter, er wordt vervolgens wel een advies (geprefereerd scenario) aan dit overzicht gehangen. Een advies wat niet passend is voor het type onderzoek dat is uitgevoerd, en waarvoor de onderbouwing dus volstrekt onvolledig is. Het is ook niet aan een markt onderzoeksbureau om hier advies over te geven.
2. Het onderzoek naar de daadwerkelijke onderzoeksvraag (de potentiële marktruimte voor een nieuwe supermarkt in Utrecht Noordoost) is niet deugdelijk uitgevoerd.
 - a. De benadering is uitsluitend modelmatig en gaat niet in op hoe mensen daadwerkelijk hun boodschappen doen in Utrecht.
 - b. Op een aantal punten wordt er een verkeerde voorstelling van zaken gegeven. Zo wordt op een aantal plekken gepretendeerd dat het verzorgingsgebied veel kleiner is dan het daadwerkelijk is, en wordt het concept 'leefbaarheid' in de scenario analyse zover uit z'n context getrokken dat blijkt dat het hier alleen over beschikbaarheid van supermarktfunctie blijkt te gaan. Meest kwalijk is wat ons betreft dat het bereik van supermarktoppervlak voor scenario 2 significant buiten dat voor een buurtsuper ligt; zelfs aan de bovenkant vrij dicht bij dat van het originele scenario van grote supermarkt. Toch blijft dit als buurtsuper weergegeven worden.
 - c. Er is een aantal ongefundeerde en dubieuze aannames gedaan voor de modelmatige aanpak. Deze zorgen er voornamelijk voor dat de modelmatige uitkomst van potentiële marktruimte) zo groot mogelijk is, en er dus wordt gestuurd naar toch een zo groot mogelijke supermarkt. Enkele belangrijke (impliciete) aannames en een eerste schatting van hun potentiële impact op de uitbreidingsruimte zijn in de tabel op de volgende pagina weergegeven en het is te zien dat deze allen ofwel onderbouwing missen ofwel (tenminste) zeer zwak zijn. Een kritische blik naar dit overzicht laat zien dat het nodig is dat al deze aannames moeten kloppen (wat zeer onwaarschijnlijk is) wil er marktruimte zijn voor een grote supermarkt. Juist omdat er zoveel zwakke aannames nodig zijn om een modeluitkomst waarin voldoende uitbreidingsruimte is voor een grote supermarkt laat het onderzoek impliciet zien dat dit niet de juiste oplossingsrichting voor het commerciële deel van het programma voor het project is.
 - d. In de eindconclusie wordt niet alleen verwezen naar de modelmatige uitkomsten, maar ook naar een aantal andere stukken informatie uit het rapport (bijv trends). Echter, deze stukken informatie missen vaker wel dan niet compleet enige onderbouwing en lijken uit de lucht gegrepen.

Wij zullen het commentaar op de deugdelijkheid van het onderzoek hieronder met een aantal voorbeelden toelichten, en voor zover mogelijk, suggesties doen voor het verbeteren van het onderzoek en/of de rapportage.

Enkele kritische aannames voor de uitkomst van het modelmatig onderzoek en hun betrouwbaarheid.

Aanname	Betrouwbaarheid aanname	Potentiele impact (bij foutieve aanname)
Toename koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing	Onbekend/ niet onderbouwd. Door markt onderzoek te onderbouwen	Uit korte berekening – zo'n 50% van de beschikbare uitbreidingsruimte. Verder uit te werken door marktonderzoekbureau
Geen impact van bestellen/ bezorgen van boodschappen	Zeër zwak.f	Uit korte berekening – meer dan 50% van de beschikbare uitbreidingsruimte Verder uit te werken door marktonderzoekbureau
Geen uitbreiding of vestiging nieuwe supermarkten in verzorgingsgebied na 2019	Aantoonbaar foutief	Uit korte berekening – meer dan 20% van de beschikbare uitbreidingsruimte Verder uit te werken door marktonderzoekbureau
De onzerkeidsmarge in de berekening van het haalbaar aanbod in m2 wvo is te klein om invloed te hebben op het resultaat	Zwak	Mogelijkerwijs een significant deel van de beschikbare uitbreidingsruime. Verder uit te werken door marktonderzoekbureau

Verkeerde voorstelling van zaken en interne inconsistenties

Definitie (primair) verzorgingsgebied

In de marktonderzoeken wordt op een flink aantal plaatsen gesteld dat het primair verzorgingsgebied grofweg overeenkomt met een cirkel met een straal van 500m. Dit zou ook onderbouwen dat er slechts weinig andere supermarkten in het primair verzorgingsgebied zijn.

In figuur 4 (kaart) van het rapport uit 2019 is al duidelijk dat het primair verzorgingsgebied (Huizinga buurt, Zeeheldenbuurt, Tuindorp oost, Veemarkt & Voorveldse polder) veel groter dan dat. Zeker driekwart van het gebied ligt buiten die cirkel van 500m radius.

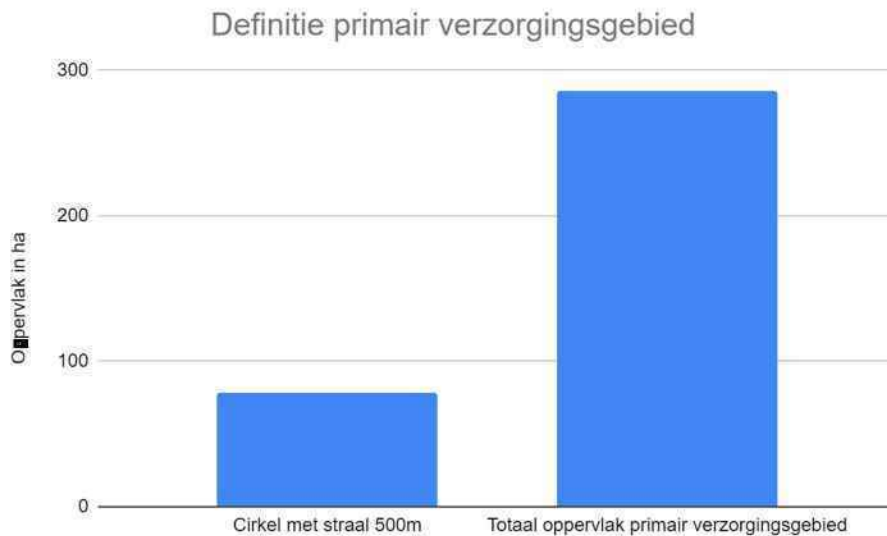
Maw, de bewering dat het primair verzorgingsgebied grofweg een gebied is met een straal van ongeveer 500m is net zo accuraat als te stellen dat een bowlingbal grofweg net zoveel weegt als een pak melk van 1,5 liter. Wie deze beide gewichten lang mee moet dragen merkt al snel het verschil. Zo zullen omwonenden al snel het verschil merken (in overlast) van een primair verzorgingsgebied dat vele malen groter is dan een cirkel met een straal van 500m.

In figuur 4 van het rapport uit 2019 is al duidelijk dat het primair verzorgingsgebied veel dichterbij een cirkel met een straal van 1000m ligt dan bij een cirkel van 500m. Dit is nog veel makkelijker te zien in de grafiek hieronder (Figuur 1); het oppervlak van het primair verzorgingsgebied bedraagt zo'n 286 ha, ofwel equivalent aan een cirkel met een straal van 954m.

Het oppervlak komt dus veel dichterbij een cirkel met straal 1000m dan met een cirkel met straal van 500m. Maar hierbij is wel op te merken dat de supermarkt wel erg dicht bij de rand van het primair verzorgingsgebied ligt. Zou je een straal van 1000m met de projectlocatie in het centrum op de kaart zetten dan kom je plotseling veel meer supermarkten tegen dan alleen de Gaard. De AH, Jumbo en Odin op de Biltstraat en ook de AH op het Willem van Noortplein vallen dan plotseling wel in het primaire verzorgingsgebied. Echter, de bijbehorende bediening/invulling van de beschikbare marktruimte door deze supermarkten is uiteraard niet meegenomen in de modelanalyse rond het primair verzorgingsgebied.

Wij vinden het kwalijk dat in het rapport daar waar het gaat om effecten van de supermarkt op de omgeving telkens over de straal van 500m wordt gesproken, en dus het effect op leefbaarheid (bijv door aantrekking van verkeer) doelbewust als minder ernstig wordt voorgesteld dan daadwerkelijk te verwachten is. Hetzelfde geldt voor het effect op de supermarkten in de omgeving. Echter, daar waar de markt of economische ruimte voor de nieuwe supermarkt moet worden onderbouwd wordt wel verwezen naar het complete primair (en secundair) verzorgingsgebied. Dit is duidelijk meten met twee maten, waarvan er een duidelijk niet correct is. Het lijkt ons niet meer dan logisch dat dit gecorrigeerd wordt.

Dit valt vrij eenvoudig op te lossen door consistent in de documentatie aan te geven dat het gaat om een verzorgingsgebied dat overeenkomt met een gebied van een straal van zo'n 1000m, en daar ook de bijbehorende implicaties van weer te geven daar waar er implicaties aan het formaat van het verzorgingsgebied worden gehangen.



Figuur 1: Oppervlak primair verzorgingsgebied

Impact van het verkeer

Dezelfde dubbele maat zien we ook terug bij de analyse van het verkeer:

Op pag.9 van de scenario analyse (document uit 2021) wordt gesproken over: geen high traffic locatie waardoor gespecialiseerde winkels in gedrang zouden kunnen komen. Dit argument wordt geheel niet gebruikt bij scenario 1; sterker nog, de Kd Jongweg wordt gezien als een goede toegangsweg voor de grote discounter. m.a.w. het verzorgingsgebied heeft soms wel en soms geen last van belemmerend verkeer, al naar gelang de gewenste conclusie van de onderzoekers.

Op dit punt dient wat ons betreft dan ook een consistent verhaal gecreëerd te worden door het gehele onderzoek heen. Ofwel de Kardinaal de Jongweg is een goede toegangsweg, maar dan geldt dat ook voor alle winkels en moet er goed worden opgelet dat er geen verkeershinder wordt gecreëerd in de woonwijk zelf. Ofwel de Kardinaal de Jongweg is geen goede toegangsweg en moet er worden gekeken of er überhaupt wel genoeg toegankelijkheid is voor de uitbreiding van het winkelvolumen op de locatie.

Ondersteuning van andere ondernemers

Beide rapporten spreken elkaar tegen. In het rapport uit 2019 wordt gesproken over de aantrekkende werking van de supermarkt voor de huidige winkels. Echter in het rapport/ de aanvulling uit 2021 wordt duidelijk gesteld dat de huidige winkels met terugkeergarantie een doel-bestemming hebben (mensen komen specifiek hiervoor, bijv. fietsenwinkel). De aantrekkende werking van de supermarkt is dus niet van toepassing, danwel van belang. Wel wordt hier (ook in 2021) steeds naar verwezen. Concurrentie door de supermarkt, (bijv. voor de bloemenzaak en de sigarenwinkel) wordt niet besproken. Het rapport is belicht hier opnieuw uitsluitend de positieve kanten van de komst van een supermarkt en laat de negatieve effecten buiten beschouwing.

Het onderzoek heeft dus een bredere, en consistente analyse nodig over het effect van een supermarkt (van welk formaat dan ook) op winkels waarvoor terugkeer gewenst is, zowel positief als negatief.

Verwijzing naar externe bronnen

Op slechts enkele plekken wordt verwezen naar externe bronnen. Met een aantal verwijzingen wordt een steun voor dit onderzoek gesuggereerd die door de bron zelf niet wordt onderbouwd. Zo wordt in het rapport uit 2021 (op pag 21) verwezen naar de RSU 2040 van de gemeente Utrecht alsof het cluster aan de Jan van Galenstraat wordt gedefinieerd als onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. Echter in de

RSU is hier geen enkele sprake van. Het lijkt ons niet uit meer dan logisch dat deze foutieve verwijzing uit de rapportage wordt verwijderd.

Verder wordt er ook verwezen naar een rapport van het architectenbureau Blauw (bijv op pag 11 van het rapport uit 2019). Naast het feit dat dit rapport niet beschikbaar is gemaakt, is dit ook het werk van een partij die in dienst is van de initiatiefnemer om het project verder te detailleren en uit te voeren. Met andere woorden, geen onafhankelijke bron. Onze insteek is dat daar waar wordt verwezen naar andere bronnen dat deze ofwel publiek moeten zijn (en dus beschikbaar) of beschikbaar gemaakt moeten worden zodanig dat er kan worden gecontroleerd of de verwijzing correct is en of het document waarnaar verwezen wordt wel klopt. Dit laatste is van extra belang als dit een bron is die is samengesteld door een belanghebbende partij.

Benoemen van aspect leefbaarheid

In de scenario analyse (rapport van 2021) wordt er een 'analyse' gedaan van het effect van de verschillende scenario's op de leefbaarheid in de buurt zou zijn. Dit lijkt op het eerste gezicht erg positief (er is ook naar leefbaarheid gekeken), echter, na enig doorlezen blijkt dat het enige aspect van leefbaarheid dat door de onderzoekers is meegenomen is het economisch serviceniveau in de buurt. Dat is wat ons betreft een bijzonder nauwe definitie van het begrip leefbaarheid. Zo nauw, dat het wat ons betreft misleidend is te doen alsof er serieus naar leefbaarheid is gekeken en dit mee te nemen in de analyse. Uiteraard steunen wij onderzoek naar de impact van verschillende scenario's op de leefbaarheid in de buurt, maar dit moet natuurlijk gedegen en realistisch compleet gebeuren.

Onze aanbeveling zou zijn ofwel dit stuk analyse gedegen te doen, ofwel dit stuk uit de scenarioanalyse te verwijderen en niet te doen alsof er serieus naar leefbaarheid is gekeken terwijl dit niet is gebeurd.

Sowieso lijkt het ons niet terecht om in de scenarioanalyse te pretenderen alsof er een vergelijking tussen de verschillende scenario's is gedaan die volledig genoeg is en op de juiste manier gewogen om een 'beste keuze' aan te geven.

Formaat van supermarkt in scenario 2 (document uit 2021)

In het document uit 2021 (scenario analyse) wordt een kleiner formaat supermarkt geïntroduceerd. Hierbij wordt gesuggereerd dat het om een formaat supermarkt (buurtsuper) gaat wat de steun van de omwonenden heeft (zoals in de enquête uitgezet door de buurtvereniging).

Echter, als er wordt gekeken naar het voorgestelde formaat (800m² WVO) dan is dit duidelijk groter dan wat de omwonenden hebben aangegeven in de enquête. Minder dan 10% van het grote aantal respondenten geeft aan een supermarkt van groter dan 700m² bij de buurt te vinden passen.

Verder wordt aan het eind van dezelfde scenarioanalyse nog een gesuggereerd dat deze optie en opmaat naar een formaat van 1000m² zou moeten hebben. Naast het feit dat het dit scenario nog verder bij het door de buurt gesuggereerd formaat brengt (zonder aan te geven dat dit niet in lijn is met de mening van de omwonenden) brengt dit het formaat van de 'kleine' supermarkt wel erg dicht bij dat van de 'grote' supermarkt van 1200m².

Het lijkt er niet op alsof er met dit scenario serieus aan de slag wordt gegaan met de feedback van de omwonenden, maar dat deze zover mogelijk uit z'n verband wordt gerukt om steun te veinzen voor iets wat amper afwijkt van het originele plan. Er wordt de suggestie gewekt dat er serieus naar alternatieven wordt gekeken, maar in feite wordt er gepoogd 'onder de radar' zo dicht mogelijk bij het originele plan te blijven zonder hier het eerlijke verhaal over te vertellen. In het document wordt deze variant benoemd als 'Buurt-super' terwijl een winkel van 1000m² wvo al lang niet meer in deze categorie te vatten is.

Overigens is de opmaat naar 1000 m2 ook niet consistent met de marktruimte die uit het model, dat door de onderzoekers zelf is opgesteld, komt voor dit scenario. Volgens het werk van de onderzoekers zelf is er voor scenario 2 (zie bijlage 2) slechts zo'n 620- 660 m2 uitbreidingsruimte. Waarom er dan niet wordt geconcludeerd dat er in scenario 2 naar de onderkant van het spectrum van 600-900 m2 moet worden gekeken en er juist, volledig ongefundeerd, wordt gebezigd dat er een opmaat naar juist een grotere supermarkt moet worden gekozen gaat wat ons betreft aan iedere logica voorbij.

We hebben eerder in het participatie traject gezien dat er gepoogd is een grote supermarkt (van 1200 m2 WVO) te 'verkopen' als buurtsupermarkt. Dit is een vorm van misleiding waar we als omwonenden flink over gevallen zijn en dit hebben we ook meerdere malen duidelijk laten merken. In de scenarioanalyse uit 2021 zien we echter opnieuw hetzelfde gebeuren. Een marginaal kleinere supermarkt (staat erin als 600 tot wel 900 m2 WVO, maar de intentie om daar een winkel van 1000 m2 wvo van te maken is duidelijk, oftewel, er wordt gemikt op de bovenkant van dat spectrum) wordt opnieuw als 'buurtsuper' gepositioneerd. Wat ons betreft laat dit weinig respect zien naar de buurt, zeker in combinatie van de andere misleidende termen en vergelijkingen die hierboven zijn genoemd. Wij vinden dit een kwalijke zaak.

Het lijkt ons niet meer dan een kwestie van fatsoen als er voor elke scenario door de gehele scenario analyse consistent met dezelfde maatvoering wordt gewerkt; dat de benaming voor het scenario consistent is met die maatvoering en dat er eerlijk wordt gekeken en dat er als er wordt vermeld of en hoeverre die maatvoering in lijn is met de uitkomsten van de enquête onder de omwonenden dat deze bewering geldig is voor het hele bereik in formaat van de supermarkt.

Ook lijkt het ons niet meer dan logisch dat als er een reikwijdte in de maatvoering zit dat dit bereik zodanig beperkt is dat een supermarkt aan de bovenkant van dit spectrum nog te vergelijken is met die van de onderkant van het spectrum.

Als voorbeeld, een maatbereik van 600-900m2 voldoet niet aan dit criterium, immers de maat aan de bovenkant van dit spectrum is wel anderhalf keer zo groot als die aan de onderkant. Voor de grote supermarkt is ook een veel nauwer spectrum gekozen; 1200-1400 m2 wvo. Met andere woorden de bovenkant van het spectrum voor dit scenario is slechts zo'n 17% groter dan de onderkant. Dat is wat ons betreft ook een verhouding die grofweg voor andere scenarios van toepassing zou moeten zijn. En 'opmaten' naar een nog breder bereik in maatvoering verdienen uiteraard ook geen plaats in een eerlijke analyse.

Dubieuze en ongefundeerde aannames voor de modelmatige aanpak

Naast de definitie van het primaire verzorgingsgebied die zorgt voor een input in het model met zoveel mogelijk bewoners en een zo laag aantal mogelijk bestaande supermarkt m2, wat leidt tot een geografisch onrealistisch groot verzorgingsgebied waarbij de geplande locatie erg ver van het centrum van het geografisch verzorgingsgebied af ligt zijn er nog enkele andere dubieuze aannames

Mismatch tussen keuze van het verzorgingsgebied en locatie van voorgestelde supermarkt

In beide rapporten is onderzoek gedaan naar de economische ruimte voor additionele supermarkt m2 voor het gekozen primair en secundair verzorgingsgebied. Echter, nergens in beide rapporten wordt hard gemaakt, of zelfs aannemelijk gemaakt dat dit gemodelleerde verzorgingsgebied overeenkomt met het (te verwachten) verzorgingsgebied van een nieuwe supermarkt op de Jan van Galenstraat.

Met andere woorden, de rapporten leveren geen ondersteuning voor de marktruimte voor het voorgestelde project.

Als we dan eens kritisch kijken, dan zien we dat de supermarkt inderdaad gesitueerd is binnen het primair verzorgingsgebied in het rapport. Maar tegelijkertijd zien we dat het wel erg dicht bij de rand van dat gebied ligt. Aan de ene kant ligt de grens (met Wittevrouwen) op een paar honderd meter. Aan de andere kant loopt het gemodelleerd primair verzorgingsgebied tot ver in voordorp. Er zijn zelf stukken van het gemodelleerde gebied die hemelsbreed dicht bij de Bilt liggen dan bij de voorgestelde locatie van de supermarkt.

Het is dus aannemelijk dat bijvoorbeeld Wittevrouwen deels of geheel bij het primair verzorgingsgebied zou horen. Dat levert wel veel extra consumenten op, maar ook de aanwezigheid van 2 supermarkten, waardoor de beschikbare uitbreidingsruimte eerder kleiner wordt dan groter. Deze 2 supermarkten liggen ook zo'n 1000m van de locatie aan de JvG straat, dus het is niet meer dan logisch dat deze relevant zijn.

Een analyse van het gekozen primair verzorgingsgebied laat zien dat het het stuk van Noordoost is met relatief het grootste aantal inwoners tov het kleinste aantal supermarkt m2. Dat helpt natuurlijk goed met het modelleren van economische ruimte voor meer supermarkten, maar het zegt helemaal niks over de economische ruimte voor de voorgestelde supermarkt.

Het zou wat ons betreft niet meer dan logisch zijn als er serieus zou worden gekeken naar wat het daadwerkelijk te verwachten primair en secundair verzorgingsgebied overeenkomend met het geplande project zou zijn en daar de gegevens die voor de berekening van de modelresultaten worden gebruikt op aan te passen.

Toename van bestaand supermarkt volume binnen verzorgingsgebied (2021 tov 2019) niet meegenomen in het model

In de scenario analyse van 2021 wordt aangegeven dat de supermarkt aan de Biltstraat (flink) is uitgebreid en dat er ook een Ekoplaza in de Gaard staat gepland om te openen in 2021. Echter, het additioneel supermarktoppervlak is in de berekening niet meegenomen. Daarmee wordt de economische ruimte voor een supermarkt in Utrecht NoordOost dus groter voorgesteld dan dat deze in werkelijkheid is. Voorzover wij hebben kunnen nagaan is het totaal zo rond de 400 m2 vvo, grofweg 20% van de modelmatig brekende beschikbare uitbreidingsruimte tot 2030.

Het was een kleine moeite geweest deze nieuwe informatie in het model mee te nemen, en wij vragen ons af waarom dat niet is gebeurd (zeker aangezien er duidelijk is aangegeven dat deze uitbreidingen van het bestaand winkelvolumen wel bekend zijn)

Verder is het ook een vreemde zaak dat hoewel bekend is dat er in de minder dan 2 jaar tussen het 1^e onderzoek en 2^e onderzoek meerdere uitbreidingen zijn in en om het verzorgingsgebied (ook de Jumbo aan de aan de Merelstraat heeft uitbeidingsplannen) er in het onderzoek en het rapport geen expliciete aanname wordt gedaan over potentiële verdere uitbreidingen tussen nu en 2030.

Immers, uitbreidingen van bestaande supermarkten (bijvoorbeeld door verkleining van het magazijn of het bijtrekken van een naastgelegen pand) alsook het starten van supermarkten op bestaande commerciële locaties zijn veel sneller te realiseren dan een supermarkt in een geheel nieuw project. Het is niet onrealistisch om aan te nemen dat tegen de tijd dat dit project gerealiseerd is, een significant zo niet het grootste deel van de uitbreidingsruimte is ingenomen door ontwikkelingen van dit type. Er wordt in de bijlage gesteld dat de totale uitbreidingsruimte tot 2030 is berekend, op basis van de aanname dat het aanbod constant blijft. Echter, deze (aantoonbaar incorrecte) aanname wordt doorgetrokken naar de conclusies waarin aangenomen dat al deze uitbreidingsruimte beschikbaar is voor het project op de Jan van Galenstraat.

Het lijkt ons logisch als hier in het onderzoek naar wordt gekeken. Het zou niet moeilijk moeten zijn om uit de data over deze vormen van supermarkt ontwikkeling een verwachting te distilleren over hoe dit zich redelijkerwijs zou kunnen ontwikkelen over het komende decennium. Of alternatief, om te kijken hoe goed het beschikbaar aanbod in 'de markt' het haalbaar aanbod bijhoudt en of een project zoals deze, met een langere tijdslijn, überhaupt wel in staat is om dit 'gat in de markt' in te nemen voordat een andere partij op een andere manier hier in gesprongen is.

Aannames over koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing

In de rapportage worden aannames gedaan over het effect van de komst van een bepaald type en formaat supermarkt op de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Echter, waar deze aannames bij hun introductie nog worden benoemd als mogelijkheid (de koopkrachtbinding *kan* toenemen met x%) of ambitie(niveau), wordt bij de doorrekening van het model en de daaraan verbonden conclusies gedaan alsof deze toegenomen koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing vast staan. Daar waar bij de suggestie dat . Er is immers met een enkele set van deze getallen gerekend. In de berekening staat de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing dus letterlijk vast. Echter, enige onderbouwing dat de gekozen getallen voor toegenomen koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing juist zijn ontbreekt. Er wordt enkel genoemd dat het mogelijk is. Zo zijn er nog veel andere zaken mogelijk, bijvoorbeeld het optreden van een recessie, of grote vlucht van het bestellen van boodschappen via internet. Deze zaken zijn dan weer niet doorgerekend. Deze 'mogelijkheid' van toegenomen koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing, die vervolgens als basisaanname wordt gebruikt levert grofweg de helft van het aantal m² aan uitbreidingsruimte (wvo) in de berekening, en is dus een cruciale aanname voor de uitkomst van het modelmatig onderzoek.

Deze aanname dient dus ofwel (veel) beter kwantitatief onderbouwd te worden, ofwel het onderzoek dient te worden uitgebreid met een gevoeligheidsanalyse of deze factoren binnen een bereik wat logischerwijs overeenkomt met wat redelijkerwijs te verwachten mag zijn in de toekomst.

Immers, de toegenomen koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing zijn een ambitie, en het is genoeglijk maatschappelijk bekend dat ambities (danwel vanuit het bedrijfsleven danwel vanuit de lokale of landelijke overheid) vaker niet dan wel waargemaakt worden. Een simpele uitgesproken ambitie kan dus niet het fundament vormen onder een modelberekening over wat er in de toekomst redelijkerwijs te verwachten is.

Niet benoemen van de bandbreedte van de modelmatige resultaten

Ieder model komt met een bepaalde nauwkeurigheid. Dat wil zeggen dat de resultaten niet exact zijn, maar dat er enige onzekerheid is over de uitkomst. Deze bandbreedte van betrouwbaarheid in het berekenen van haalbaar vloeroppervlak wordt echter niet besproken.

Deze onzekerheid is voor dit onderzoek echter zeer relevant. Dit komt omdat de getalmatige uitkomst die uiteindelijk gerapporteerd wordt (uitbreidingsruimte in m² WVO) wordt berekend door twee veel grotere getallen van elkaar af te trekken: haalbaar aanbod minus bestaand aanbod.

Een relatief kleine afwijking in het berekende haalbaar aanbod leidt daardoor door een relatief grote afwijking in de berekende uitbreidingsruimte. Dit zou zo maar kunnen betekenen dat er ook een gerede

kans is dat, zelfs enkel en alleen op basis van de huidige incomplete berekening, er veel te weinig uitbreidingsruimte is om een grote supermarkt te realiseren in Noordoost.

Dit betekent dus dat het kritisch is dat het betrouwbaarheidsinterval van het modelmatig werkt dient te worden weergegeven en daarmee ook de kans dat de uitbreidingsruimte minder is dan die van het gekozen scenario. Het verdient de aanbeveling om eerst het model te verbeteren met de andere suggesties uit deze reacties voordat deze exercitie wordt uitgevoerd.

Impact van online bestellen en laten bezorgen van boodschappen niet meegenomen

Wie de afgelopen 5 jaar ergens op straat heeft gelopen in Utrecht NoordOost kan het niet zijn ontgaan. De busjes van PicNic, Albert Heijn, Jumbo en ga zo maar door rukken steeds meer op in het straatbeeld. Deze bezorgen boodschappen bij de mensen thuis, die vervolgens zelf niet meer (of minder) naar de supermarkt gaan. Dit fenomeen is op generlei wijze meegenomen in de modelstudie voor economische ruimte voor een supermarkt. In het rapport wordt kort aangestip dat dit fenomeen er is, maar dit wordt ook direct gebagetalliseerd, door te stellen (zonder enige onderbouwing) dat verwacht wordt dat de rol van de supermarkt stevig is voor de komende 10 jaar. Echter, met implementatie rond 2030 is het juist belangrijk wat de situatie is na het passeren van die 10 jaar, dan moet deze supermarkt z'n deuren immers pas openen en daarna decennia lang mee.

Informatie over dit fenomeen is beschikbaar, en een korte zoektocht leert ons dat op dit moment zo'n 9% van de boodschappen worden bezorgd, en dat dit percentage snel groeit. (zie bijvoorbeeld:

<https://www.nu.nl/economie/6149277/wekelijkse-boodschappen-leggen-het-ook-bij-thuisbezorgen-af.html>)

Het FoodService Instituut (dat hier onderzoek naar doet en dit publiceert; bijv

<https://fsin.nl/publicaties/1053/fsin-dossier-delivery-2021>) voorspelt dat deze thuisbezorgingsmarkt nog met zo'n 50% zal groeien tegen de tijd dat het 2025 is. Met andere woorden, er wordt voorspeld dat in 2025 zo'n 15% van de supermarktboodschappen wordt bezorgd. Let wel, dit is een landelijk gemiddelde.

Gezien het feit dat Utrecht een van de voorlopers in het thuisbezorgen is (bijv een van de eerste gemeentes waar PicNic bezorgde, en nu een van de eerste gemeenten waar flitsbezorgers zoals 'Flink' en 'Gorillas' aan de weg timmeren) mag verwacht worden dat het percentage hier hoger ligt.

Als we echter, uiterst conservatief, aannemen dat Utrecht op het landelijk gemiddelde ligt EN dat het de groei van dit segment half zo snel gaat als wordt voorspeld door FSIN en dat dus pas in 2030 (het modeljaar uit de marktstudie) zo'n 15% van de boodschappen wordt thuisbezorgd, dan is dit (in combinatie met de al gerealiseerde en aangekondigde uitbreidingen van supermarkten in Utecht NoordOost afdoende om de gemodelleerde marktruimte voor een nieuwe supermarkt überhaupt ergens in het verzorgingsgebied nagenoeg compleet te doen verdampen.

Bij minder conservatieve (en dus waarschijnlijk meer realistische) aannames over het thuis laten bezorgen van boodschappen mag zelfs verwacht worden dat de economische ruimte voor fysieke supermarkten in Utrecht van 2021 tot 2030 potentieel zal krimpen, eerder dan groeien. Het lijkt ons uiterst verstandig als zowel gemeente als initiatiefnemer hier proactief op inspelen en scenario's voor ontwikkelen, in plaats van een verouderd model van het doen van de dagelijkse boodschappen uit te gaan. Van dit besef lijkt echter geen sprake.

Het valt ons tegen dat zowel een een marktonderzoeksbureau uit Amsterdam (toch ook een een hotspot voor het laten thuisbezorgen van boodschappen) als de gemeente Utrecht anno 2021 dit gat in het onderzoek hebben laten vallen. Mist dan echt de kennis over dit fenomeen, of is er (al dan niet onbewust) gekozen om informatie onwelgevallig voor de gewenste conclusie dat er een (grote) supermarkt moet komen voor het gemak maar even buiten beschouwing gelaten?

Wat ons betreft dient er, als er inderdaad de behoefte is om de economische ruimte voor een supermarkt te modelleren als onderbouwing van het richtinggevend programma, ook serieus werk gemaakt te worden van het inschatten van het effect van bestellen en laten thuisbezorgen van boodschappen op de economische ruimte.

Ongefundeerde uitspraken om naar een gewenste conclusie toe te werken

In dezelfde sectie (1.3) waarin de trend van online bestellen simpelweg door de onderzoekers naast zich wordt neer gelegd wordt over meer trends gesproken. Wat echter opvalt, is dat deze sectie geen enkele onderbouwing heeft met data, danwel verwijzing naar (onafhankelijke) externe bronnen.

Maar ook verder in het document komen dit soort zaken voorbij. Zo wordt plompverloren gesteld dat een grotere supermarkt een meer buurtondersteunende werking heeft. Wie ooit eens in een grote supermarkt is geweest, weet dat de kans dat je daar je burens tegenkomt vrij klein is. Als ze tegelijkertijd in de winkel zijn, staan ze waarschijnlijk 3 schappen verderop met 15 mensen ertussen. De sigarenwinkel of groentenboer op de hoek, die mensen uit een kleinere straat trekken, zijn typisch de locaties waar je je burens daadwerkelijk treft. Het valt ons op dat veel (zo niet alle) van dit soort uit de lucht gegrepen en soms zelfs eenvoudig te weerleggen stellingen de casus van een grote supermarkt ondersteunen. Dit lijkt ons een typisch geval van doelredeneren meer dan gedegen onderzoek over waar nu daadwerkelijk behoefte aan is. Niet de manier om tot een project te komen waar iedereen (of misschien zelfs maar überhaupt iemand) baat bij heeft.

De grootste impact op de conclusie heeft het feit dat er simpelweg wordt gesteld dat naar huidige maatstaven full-service supermarkten van minder dan 1200 m² wvo te klein zijn om aan de eisen van de markt te voldoen. Dit wordt dan gebruikt om te stellen dat er zelfs voor de buurtsupermarkt een opmaat naar 1000 m² nodig is. Dat betekent dus dat uiteindelijk de opmaat van 1000 m² ook uit de lucht gegrepen is. Sterker nog, deze stelling is in directe tegenstelling met de beschikbare data in het rapport zelf. Zo wordt gezegd dat alle supermarkten in het verzorgingsgebied het goed tot zeer goed doen. In de tabel in bijlage 2 is te zien dat 5 van de 8 supermarkten in dit gebied kleiner zijn dan 900 m² wvo, waarvan 4 zelfs kleiner dan 500 m² wvo. Dit wordt maar weer onderstreept door het feit dat er in de Gaard een Ekoplaza komt die ook in die laatste categorie valt. Kennelijk ziet deze ondernemer wel brood in een supermarkt van een kleiner formaat.

Als wij moeten kiezen wat we moeten geloven:

Ofwel een uit de lucht gegrepen opmerking van een marktonderzoeksbureau dat anno 2021 nog denkt dat boodschappen bestellen via internet niet relevant is over supermarkt formaten, of de initiatieven en resultaten van de daadwerkelijke ondernemers in het verzorgingsgebied, die specifieke markt kennis hebben en voor hun inkomen afhankelijk zijn van de resultaten, dan is onze keuze snel gemaakt.

Het verdient de aanbeveling voor zowel de gemeente, als initiatiefnemer als onderzoeksbureau om door de rapporten heen te gaan en bij elk feit dat wordt gepresenteerd te kijken of dit wordt onderbouwd door data die intern of extern (onafhankelijk) beschikbaar is. Zijn de data intern beschikbaar, dan is het niet meer dan logisch dat deze worden toegevoegd ter onderbouwing. Zijn ze extern beschikbaar dan is een verwijzing op z'n plaats. Zijn er geen data beschikbaar, of zijn de data niet (grotendeels) eenduidig dan hoort de bewering niet in het rapport plaats, al helemaal niet ter ondersteuning van een bepaald formaat supermarkt in dit project.

Deze activiteit is vrij simpel, dus wij vertrouwen erop dat het rapport op dit punt verbeterd kan worden zonder dat wij een complete lijst aanleveren van niet onderbouwde uitspraken.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>
Sent: Mon, 4 Oct 2021 02:07:05 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>
Subject: Eerste reactie werkgroep op marktonderzoeken
Attachments: 1e reactie markt onderzoeken.pdf

5.1.2E 5.1.2E

Hierbij, met enige vertraging, de eerste reactie van de werkgroep op de marktonderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van het project aan de Jan van Galenstraat.

Door wat extra tijd te gebruiken hebben we de reactie, om in de geest van de collaboratieve manier van werken te blijven, aangevuld met suggesties om zowel het rapport zelf alsook het onderzoek kwalitatief te verbeteren. Alleen kritiek is ook maar zo vervelend. Hierdoor is het document wat langer geworden, maar zeker ook waardevoller.

Wij gaan er vanuit dat onze reactie, net als het rapport zelf, ondanks de beste intenties niet per se in een keer 100% wordt begrepen. Waarschijnlijk is het waardevol om de kernpunten ook een keertje met 5.1.2E te bespreken. Laten we het daar in onze meeting later vandaag even over hebben of hier behoefte aan is en hoe we dat eventueel vorm gaan geven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan, Utrecht



BLAUW

People driven architecture

Werkboek
Stedenbouwkundige Inpassing
30 september 2021

BLAUW

people driven architecture



BLAUW

People driven architecture

Ons bureau gaat in de allereerste plaats over mensen. Het werken met, voor en door mensen, staat altijd centraal.

BLAUW People driven architecture is een hecht team van architecten, een ieder met zijn eigen specifieke kennis, vaardigheden en achtergrond. We werken gezamenlijk, procesgericht aan onze opgaves. Deze horizontale manier van werken maakt dat iedereen zich, verbonden voelt met en eigenaar van, het werk dat we leveren. Het samenwerken, als team, met onze partners en onze opdrachtgevers inspireert, verbindt en zorgt ervoor dat er efficiënt en goed werk wordt geleverd.

BLAUW focust zich op conceptontwikkeling, binnenstedelijke woningbouwopgaves en transformaties. Hier ligt onze meerwaarde en niet onbelangrijk ons plezier in het werk.

We koppelen de maatschappelijke kracht en de identiteit van een plek aan ons werkveld, architectuur en landschap. Dit gebeurt niet na elkaar, maar in synergie met elkaar. Op deze manier wordt de identiteit van de plek versterkt.

Het gaat over het hanteren / gebruiken / uitdrukken van het volledige potentieel van een plek, het gaat over mensen.

BLAUW people driven architecture

Tweede Daalsedijk 6A

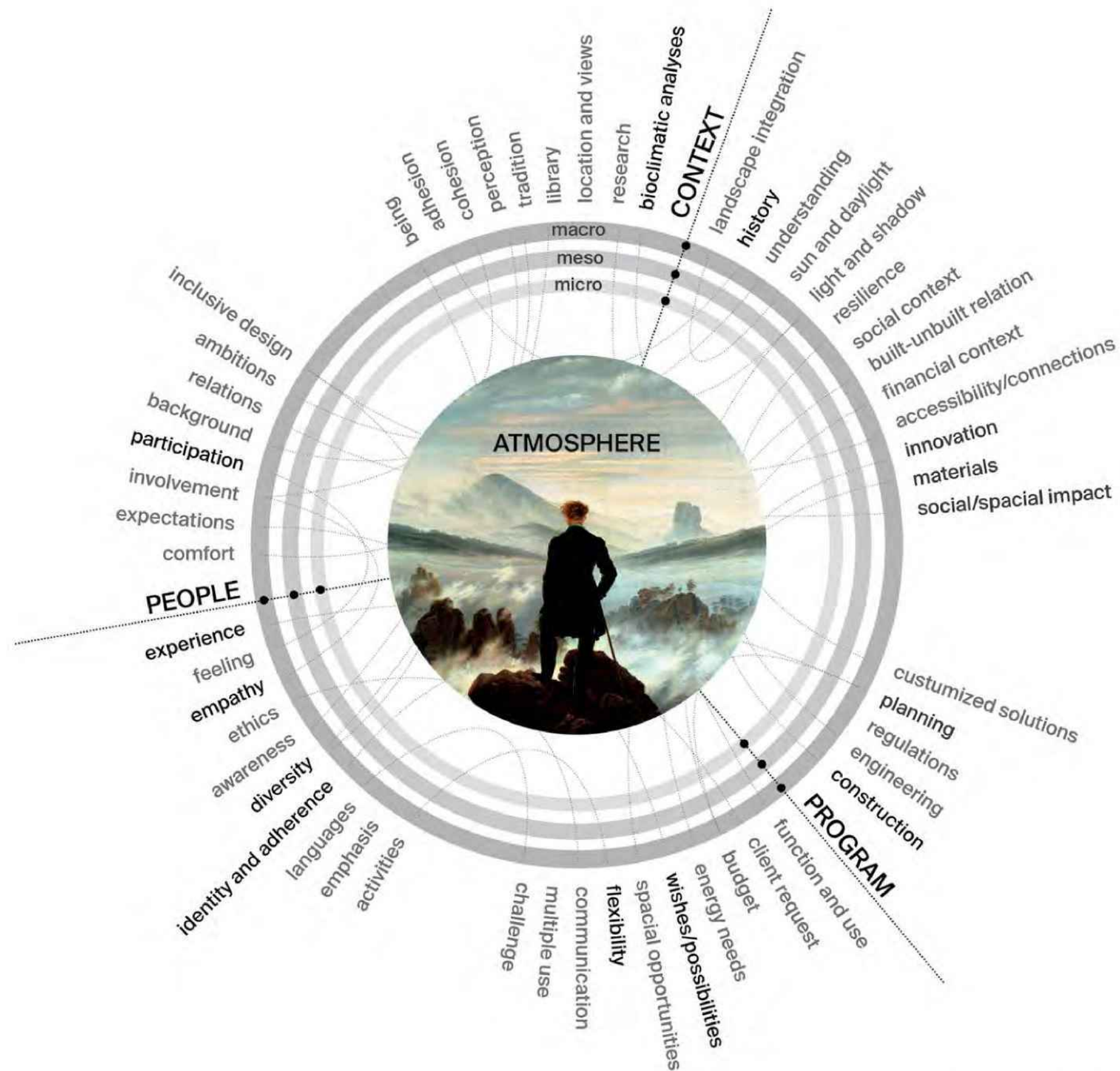
3551 EJ Utrecht

tel: 5.1.2E

www.blauw-architecten.nl

WE LOVE PEOPLE

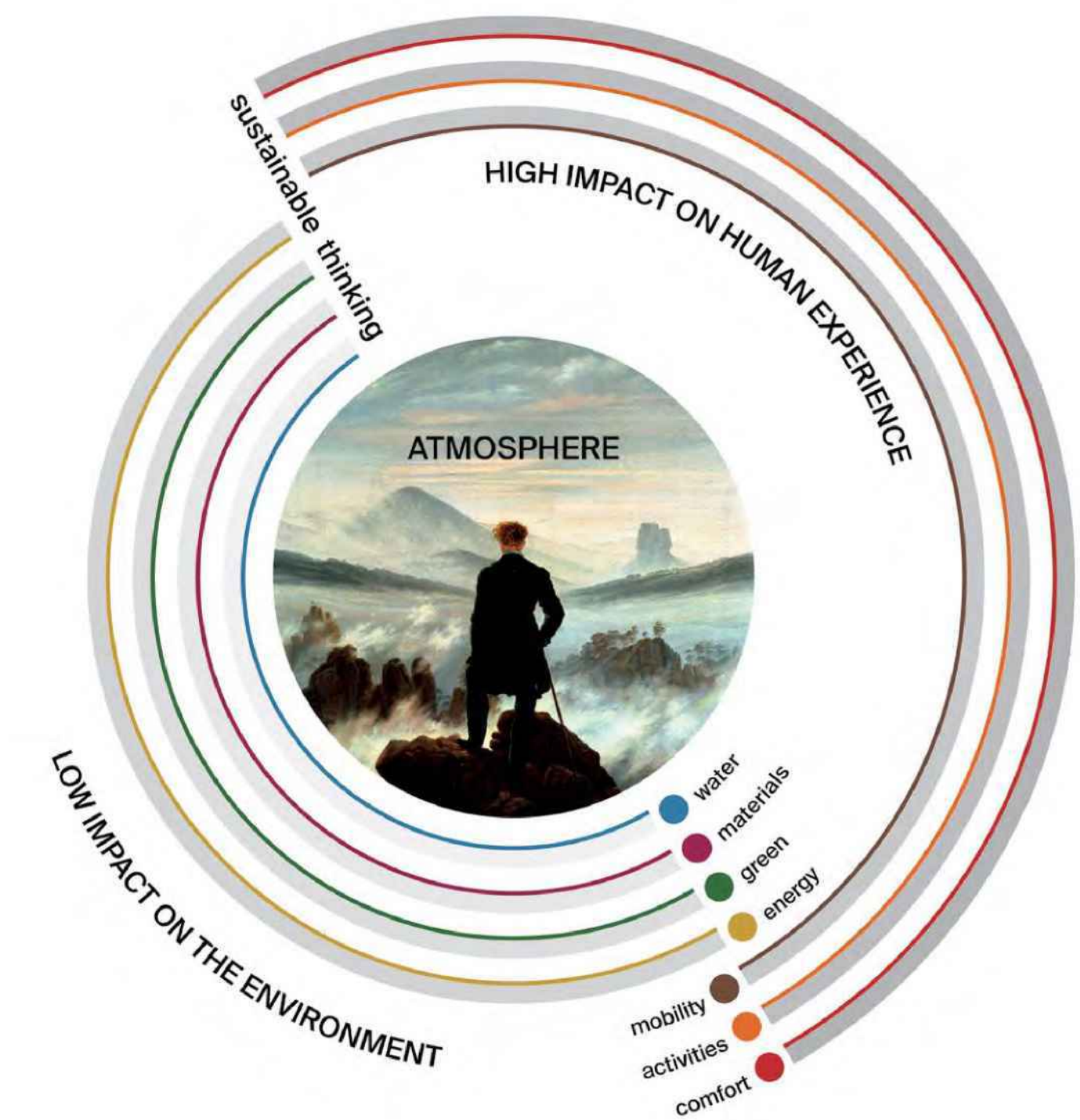
Design approach



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

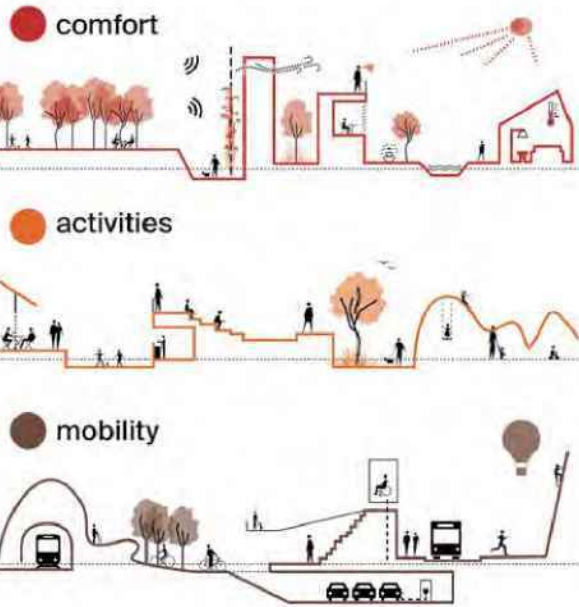


Sustainability approach



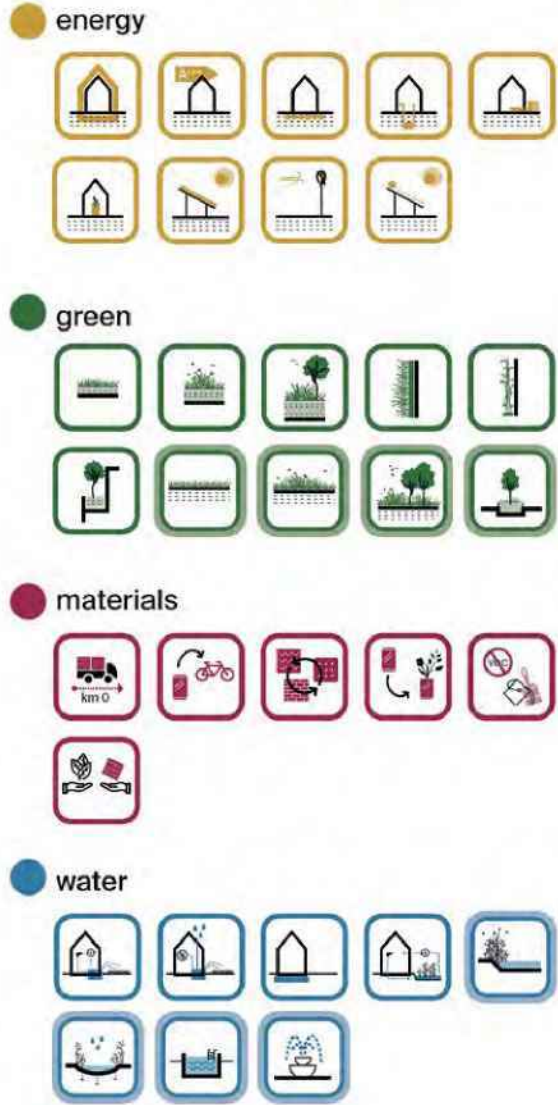
this picture is property of BLAUW and can't be used without a consent of the owner

high
impact on
human
experience



DESIGN GOALS

low impact on
the
environment



ENERGY TOOL KIT

Opgave

Analyse | plangebied



Onderzoeksvragen voor definitiefase (iDoc)

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 wegverkeerslawaaï 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 voorgelegde 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?
- Hoe kan rekening gehouden worden met de voorwaarden voor het realiseren en exploiteren van woningen in de categorie sociale huur conform de Woonvisie 2019?
- 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. studentenhuysvesting 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 Calenstraat. 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.).

Participation process

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

Participation process

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 uitziet. 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



BLAUW

DIETZ

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 ontwerpogave 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.

Nieuwbouw Ezelsdijk is een initiatief van de Kerckebosch Groep in samenwerking met de gemeente Utrecht. Blauw architecten zorgen voor het ontwerp van het project. Dietz zorgt voor het communicatie- en participatieproces.

Analyse

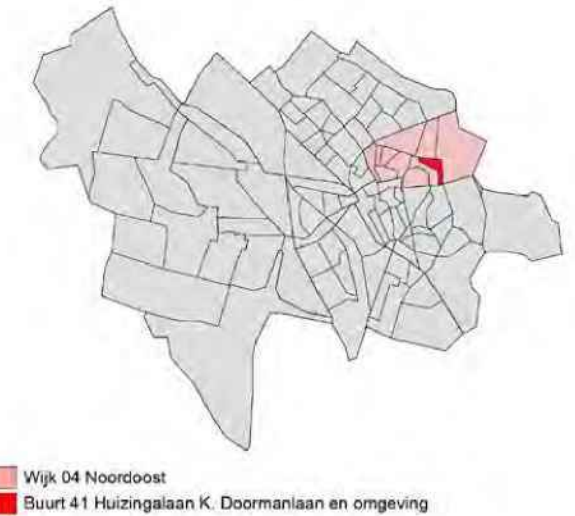
De Huizingabuurt

Het projectgebied ligt in de wijk 04 Noordoost. Het betreft een relatief nieuw gebied in Utrecht, gedefinieerd door verschillende ontwikkelingen en typologieën.

De Huizingabuurt wordt begrensd door de Kardinaal de Jongweg, de Oosterspoorbaan, een waterloop en de Jan van Galenstraat. Het is een echte woonbuurt die dateert van de jaren '70 van de twintigste eeuw en heeft een veel opener opzet dan de Zeeheldenbuurt en Wittevrouwen.

In de Huizingabuurt bevindt zich een buurtwinkelstrip. Langs de Kardinaal de Jongweg bevinden zich gestapelde woningen, de rest van de woningen in de buurt zijn grondgebonden. Vanwege de diepe voortuinen en de brede trottoirs hebben de straten in deze buurt een breed profiel.

De groene en open opzet van de buurt is het belangrijkste sterke punt van de buurt. De buurt kent een aantal zwakke punten. Het water is niet zichtbaar en niet bereikbaar. Het (openbaar) groen in deze buurt bevindt zich met name aan de buitenrand en is voor de buurt van weinig betekenis. Tot slot is de uitstraling van de garages en de achterkanten van de winkels niet optimaal. De garages geven een rommelig aanblik en zorgen voor 'dode' plinten op straat.



Geschiedenis

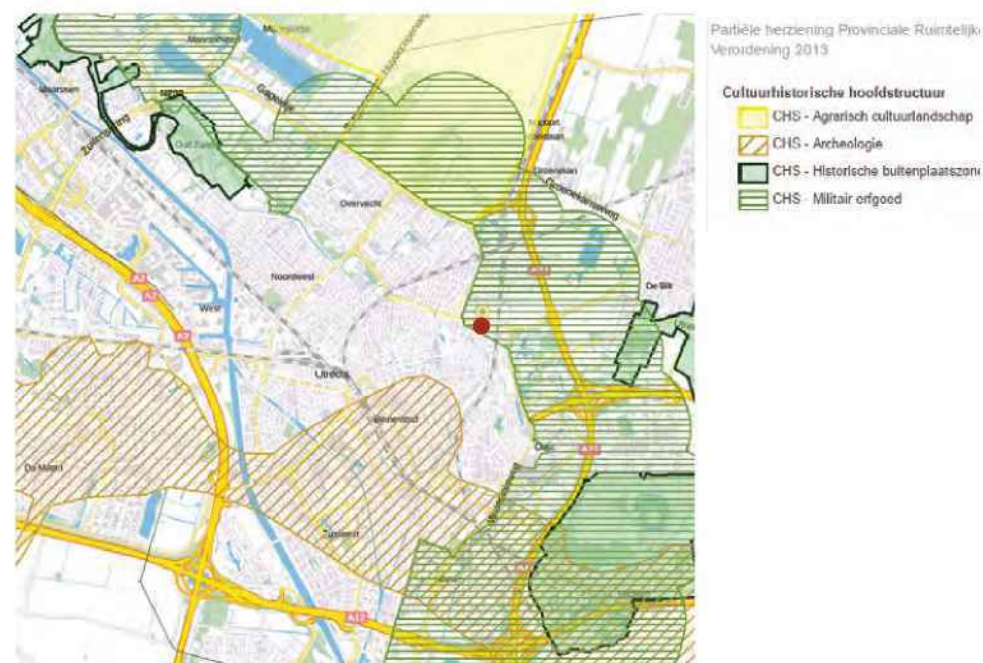
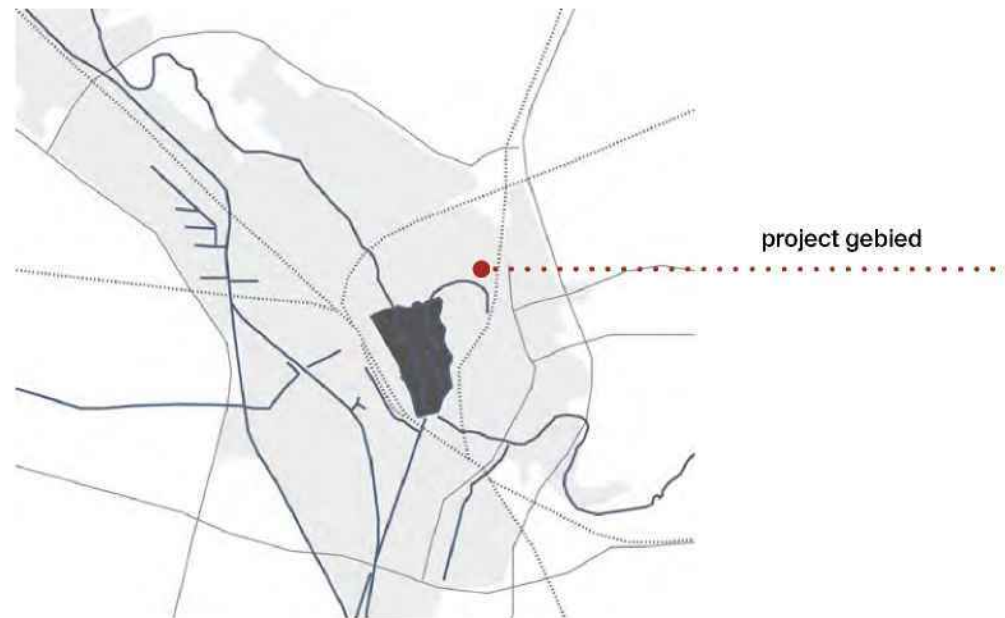
Het projectgebied is onderdeel van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) gedefinieerd door de Provincie.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een belangrijke verdedigingslinie uit de Nederlandse geschiedenis. De grote historische waarde leidde tot aanmelding voor de Werelderfgoedlijst (1995) en de lijst van Rijksmonumenten alsmede tot de status van Nationaal Landschap (2005).

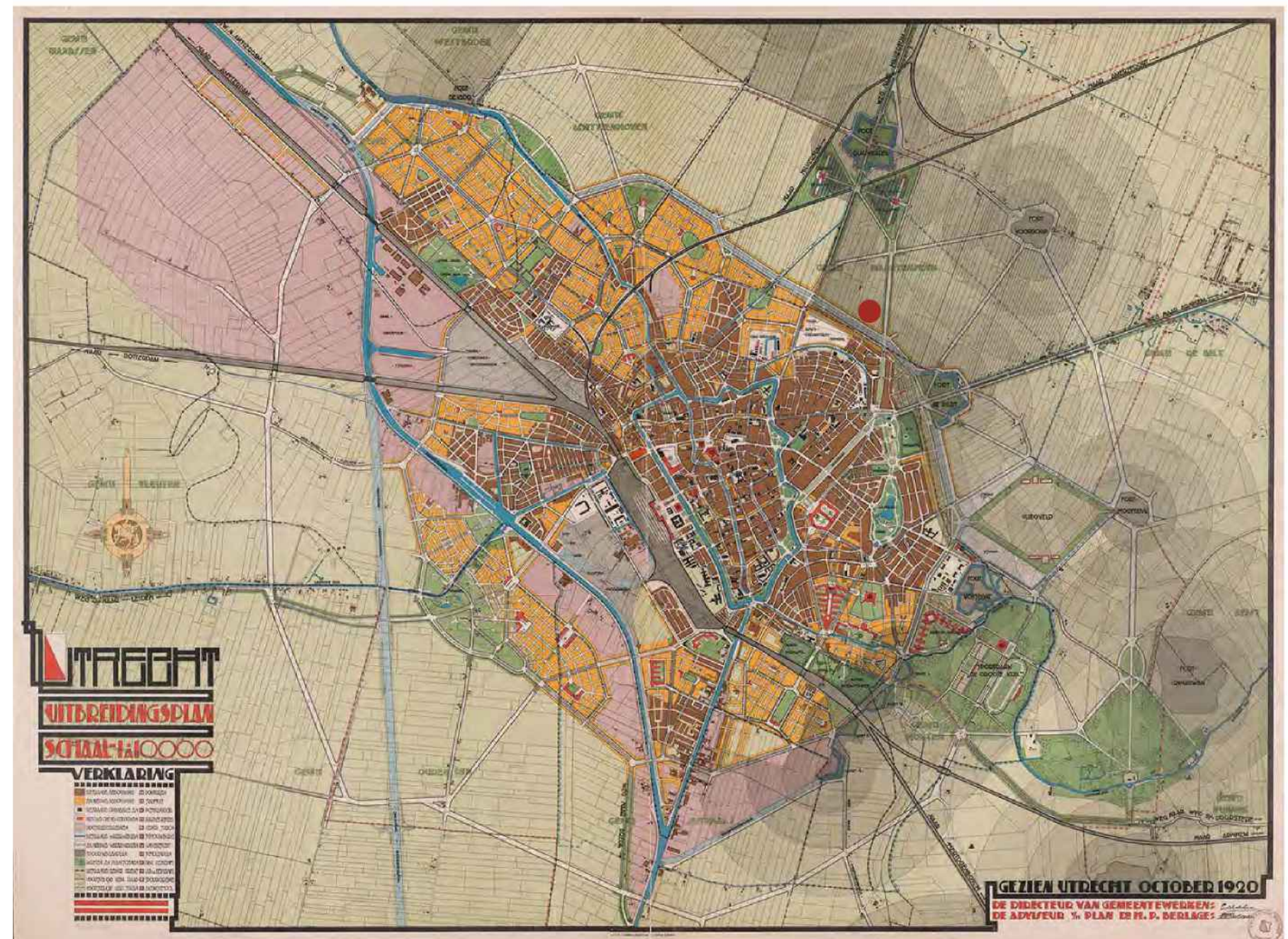
De Nieuwe Hollandse Waterlinie diende ter vervanging van de uit eind 17e eeuw daterende Hollandse Waterlinie en draagt vanaf 1871 deze nieuwe naam. Een belangrijk verschil tussen de oude en de nieuwe linie is dat de stad Utrecht nu binnen de linie viel.

Beleid

Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies ligt de opgave vooral op het via gebiedsontwikkelingen versterken en beleefbaar maken van de linies in het landschap.



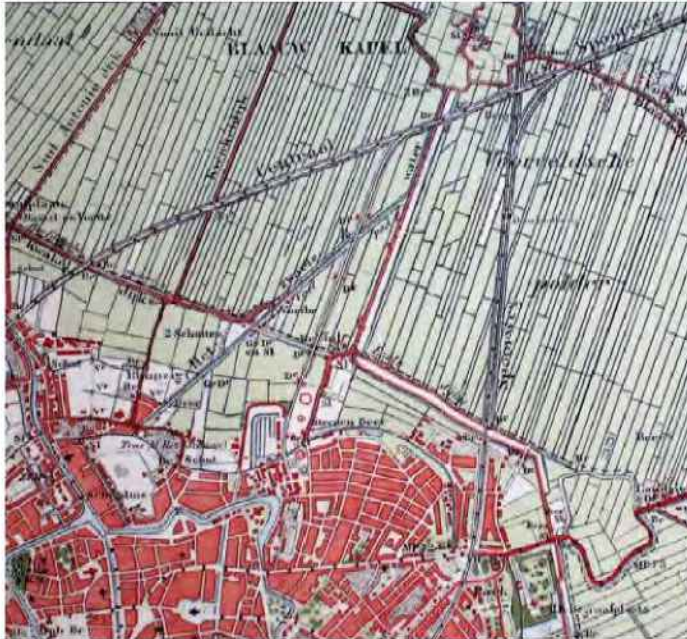
Woongebouwen Huizingabuurt



Van Ginnekenlaan - Utrecht

Geschiedenis

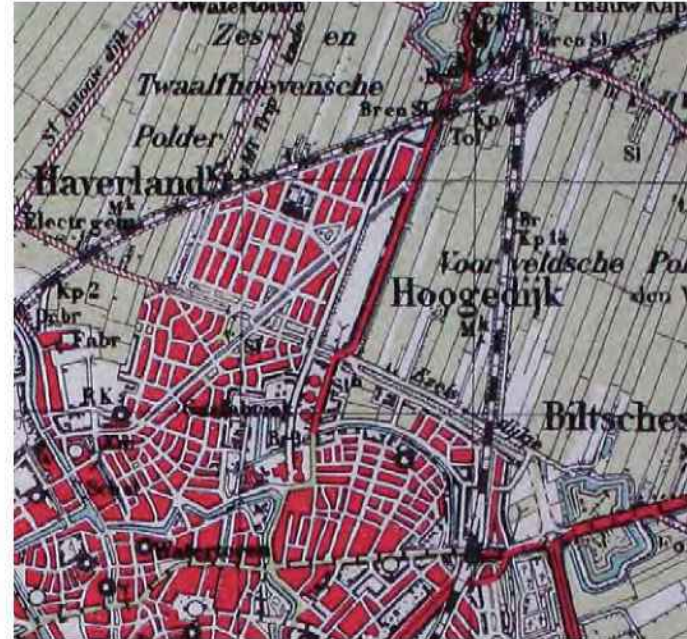
1900



Het plangebied bevindt zich in de eerste schil rondom de binnenstad en wordt met name gestructureerd door het aanwezige water en infrastructuur.

Het agrarische gebied lag lang buiten de stad. De spoorlijn, gebouwd in 1860 is herkenbaar en ligt er vandaag de dag nog altijd. Hetzelfde geldt voor het Griftpark.

1940



Het gebied tussen Wittevrouwen en het water is ontwikkeld in het begin van de 20e eeuw. Bijna alle woningen zijn nog altijd te herkennen en definiëren de groei van de stad.

Tuindorp is gebouwd tussen 1930 en 1937 op wat toen nog het grondgebied was van de voormalige gemeente Maartensdijk. Tuindorp behoort sinds 31 december 1953 tot de gemeente Utrecht. Het is een buurt naar het Engelse tuindorp-model, met veel ruimte voor groen, maar toch een compacte opzet.

1960



Tuindorp-Oost werd bedacht in de jaren 50'. De buurt/subwijk ligt, ten oosten van de jaren 30-buurt Tuindorp. Tuindorp Oost grenst in het zuiden aan Wittevrouwen en in het oosten aan de buurt Voordorp.

Tuindorp-Oost wordt gekenmerkt door veelal midden- en hoogbouwflats en overige prefab-woningen. De buurt verschilt dan ook architectonisch, demografisch en qua karakter erg van Tuindorp. Tuindorp Oost is een relatief rustige en veilige buurt, gebouwd tussen 1959 en 1970 in de voormalige Voorveldsche Polder aan de noordoost kant van Utrecht en is ontworpen door de stadsarchitect 5.1.2E

1990



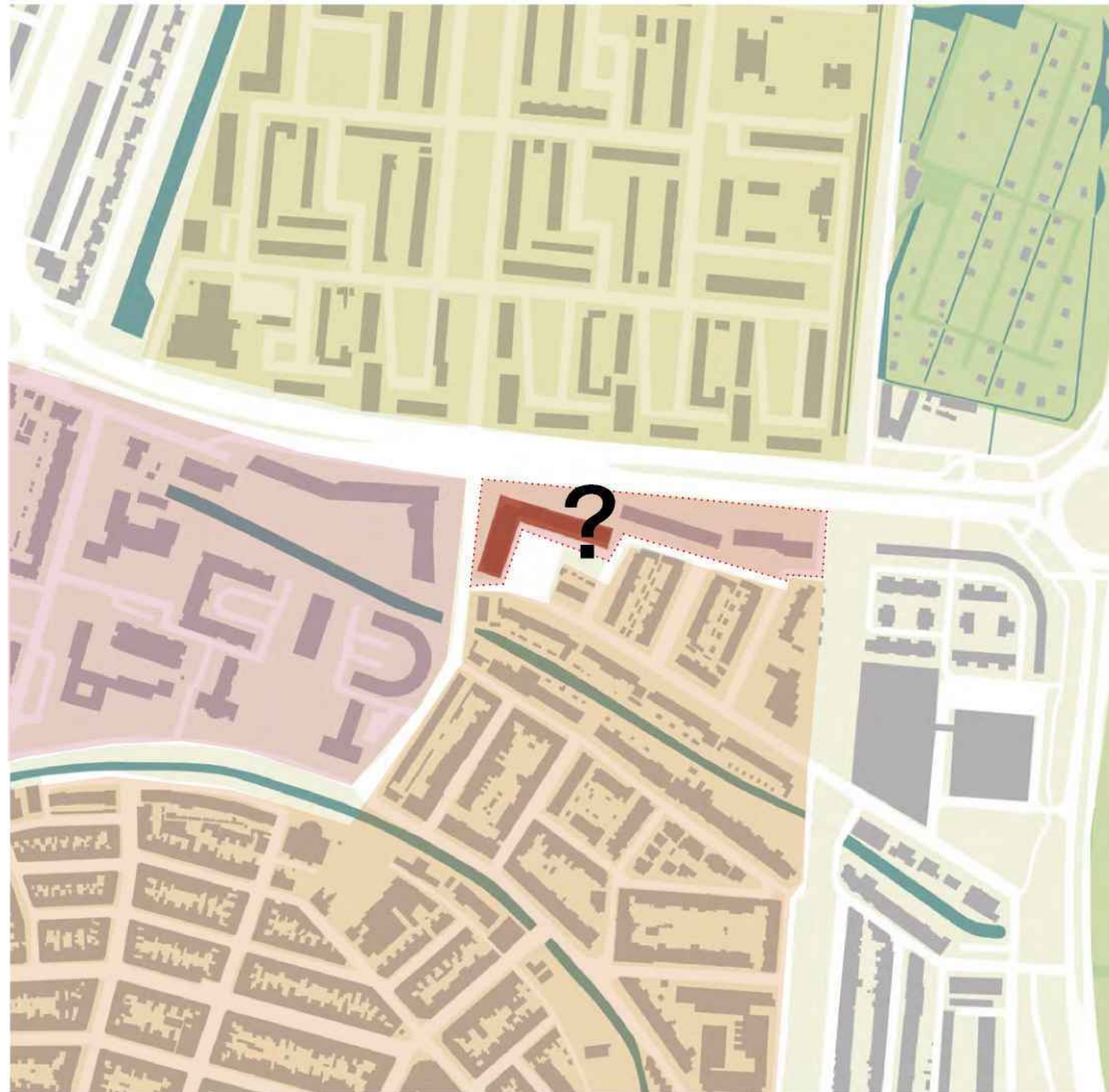
Gedurende de laatste jaren van de vorige eeuw is het hele gebied ontwikkeld zoals we het nu kennen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is nauwelijks meer te herkennen wat erg jammer is.

De Kardinaal de Jongweg is aangelegd tussen de jaren '60 en '70. Ons projectgebied betreft een driehoekig gebied gedefinieerd door deze weg, de waterlinie en de spoorweg aan de rechterzijde. De woningen zijn gebouwd in dezelfde periode als de aanleg van de weg.

Typologieën

De Huizingabuurt is tot stand gekomen na de grenswijziging van 1954 en tegelijkertijd gebouwd met Tuindorp-Oost aan de overzijde van de Kardinaal de Jongweg. De gemeentegrens die tot 1954 de scheiding vormde is sindsdien alleen herkenbaar in het water en in het tijdsverschil tussen de bebouwing aan weerszijden.

Het gebied wordt nu gedefinieerd door verschillende woning typologieën en verschillende relaties tussen de bebouwing en open ruimte.



(gesloten) stedelijke woningblokken



vrije verkaveling en vrije situering



midden- en hoogbouwflats



Typologieën



Typologieën



PRO

- open block structure
- green character
- wider spaces
- air and sun
- wider street profile

CONS

- mainly closed plint
- isolated areas, spaces
- weak connection on the human scale
- repetitive and anonymous sequence of spaces



Typologieën



Groen

Visie Stedelijke Groenstructuur Utrecht 2030

Meer wandel- en fietspaden zorgen voor snelle en rustige verbindingen naar de parken en naar de buitengebieden. De elementen van het stedelijk groen zijn dan met groene verbindingen met elkaar verbonden. De groene ruimtes langs de rivieren zijn bij uitstek goede routes naar buiten.

Het stedelijke groen strekt zich als een netwerk uit over het gehele grondgebied en verbindt Utrecht ook met haar omringende landschappen. Alle wijken in Utrecht bezitten in 2030 één of meerdere grote, groene stadsparken.

De belangrijkste waarde van het groenstructuurplan is dat het de “groene” ruimte voor de toekomst vastlegt op de plaatsen waar het de stad en haar bewoners helpt leefbaar en bijzonder te zijn.

project gebied

Visie Stedelijke Groenstructuur Utrecht 2030

vlakken stedelijk groen
(wenselijke) verbindingen

historische waterlijn

supermarkten

scholen



Groen



Gemeentelijke bomen

- Es (Fraxinus sp.) - 22.000 exemplaren
- Eik (Quercus sp.) - 18.000 exemplaren
- Linde (Tilia sp.) - 15.000 exemplaren
- Esdoorn (Acer sp.) - 13.000 exemplaren
- Wilg (Salix sp.) - 11.000 exemplaren
- Kers (Prunus sp.) - 9000 exemplaren
- Els (Alnus sp.) - 9000 exemplaren
- Iep (Ulmus sp.) - 8000 exemplaren
- Populier (Populus sp.) - 8000 exemplaren
- Plataan (Platanus sp.) - 6000 exemplaren
- Overige soorten - 42.000 exemplaren



Woongebouwen Huizingabuurt



Van Ginnekenlaan - Utrecht



Geluid

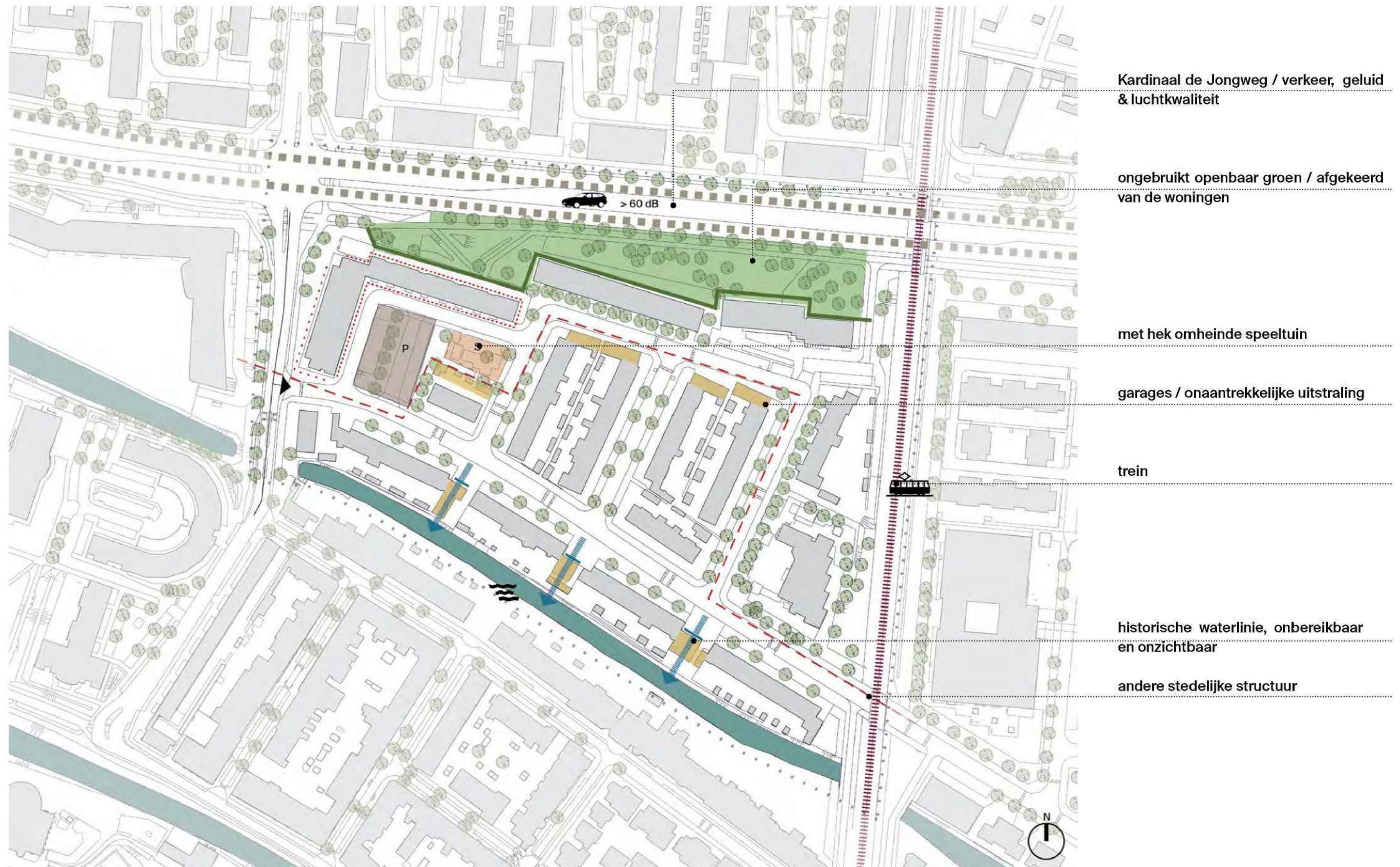
Geluidskaart



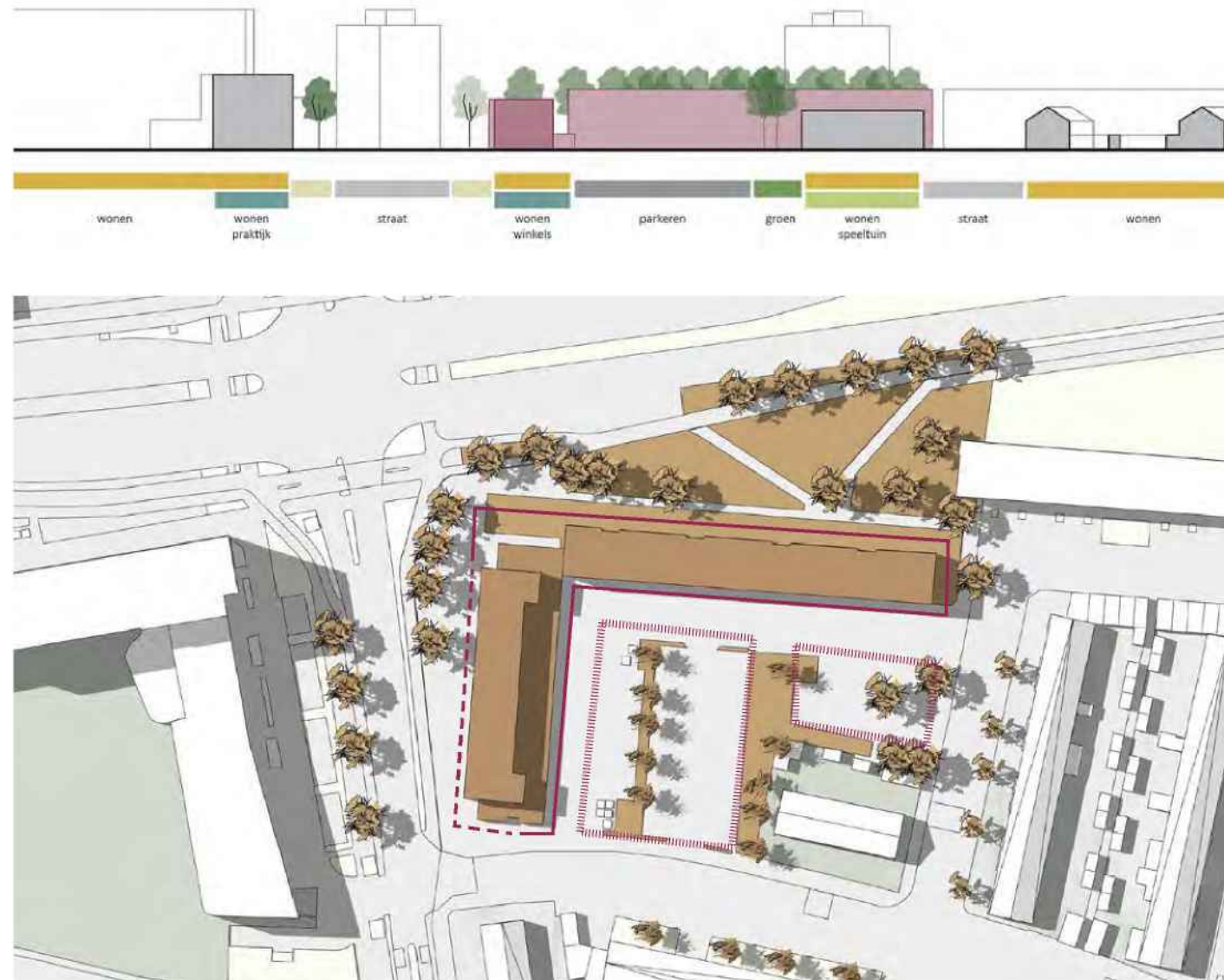
Stille gebieden



Plangebied



Plangebied



Plangebied



Plangebied

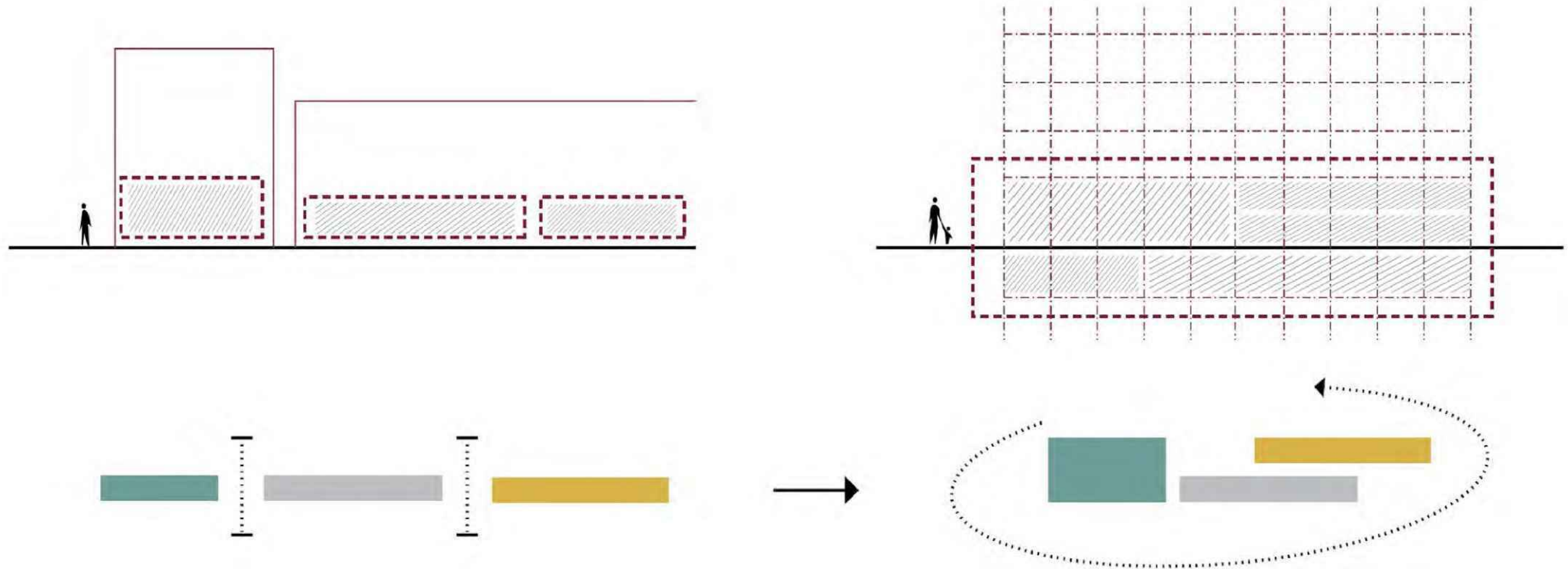


Plangebied



Concept

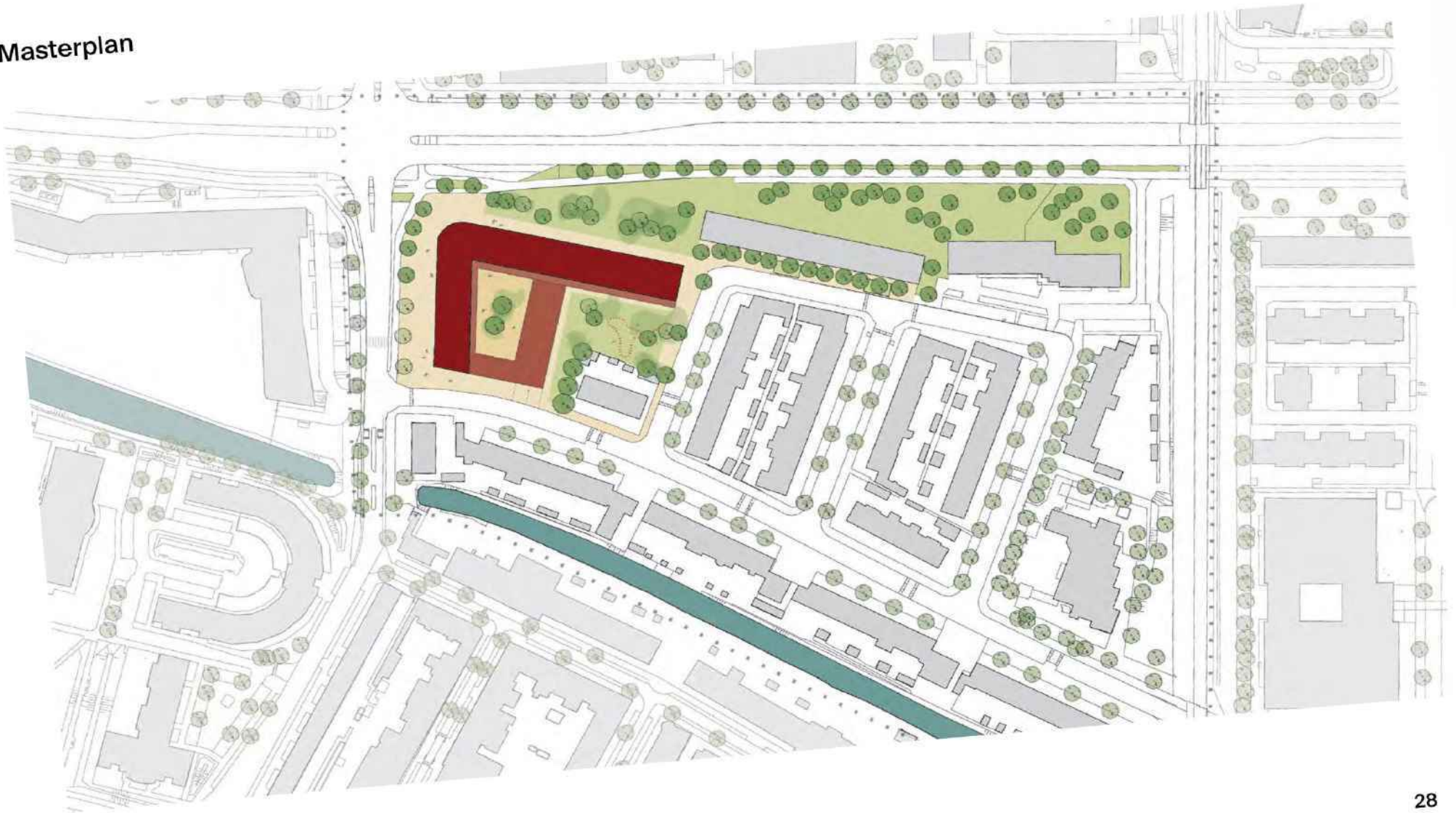
one grid / multiple options



- isolated elements and functions (building / parking / playground)
- mainly blind plint and closed facades
- no perception and use for green areas

- functions combined within a fixed footprint
- one structure / more options
- maximized open and public spaces
- vivid plint and street connections

Masterplan

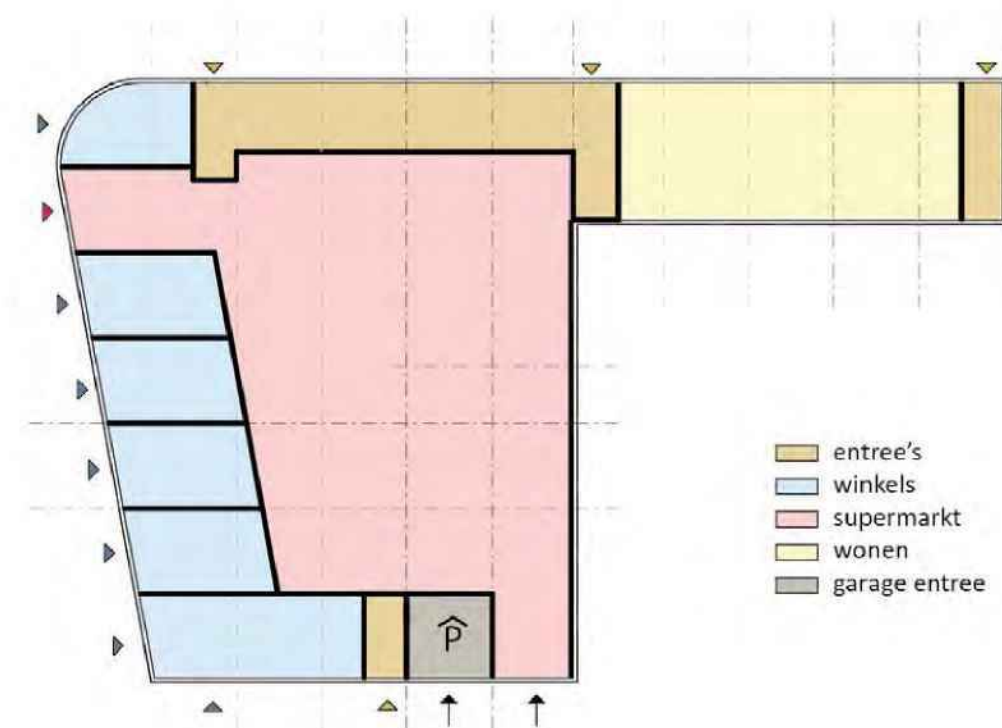
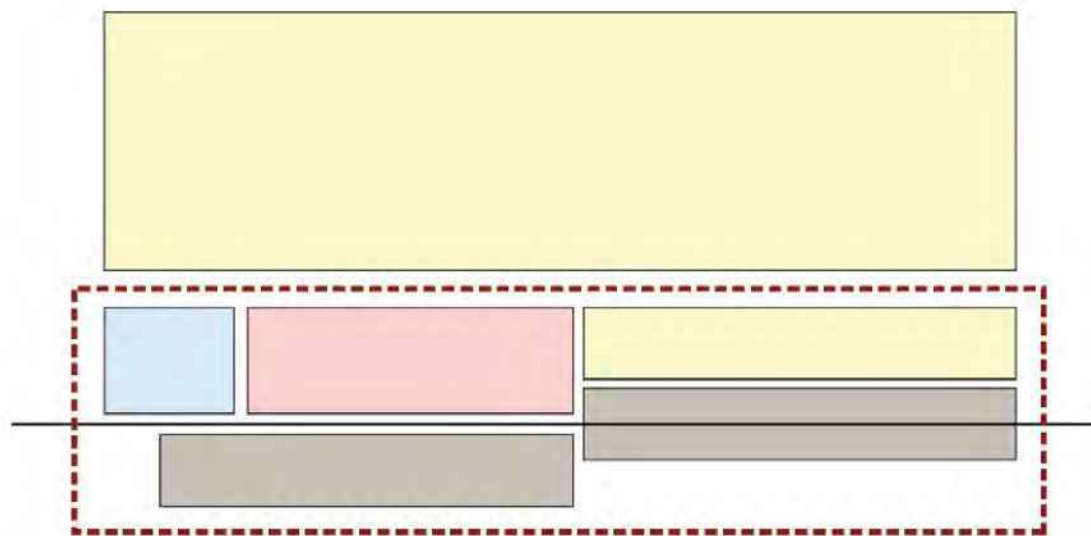


Woongebouwen Huizingabuurt

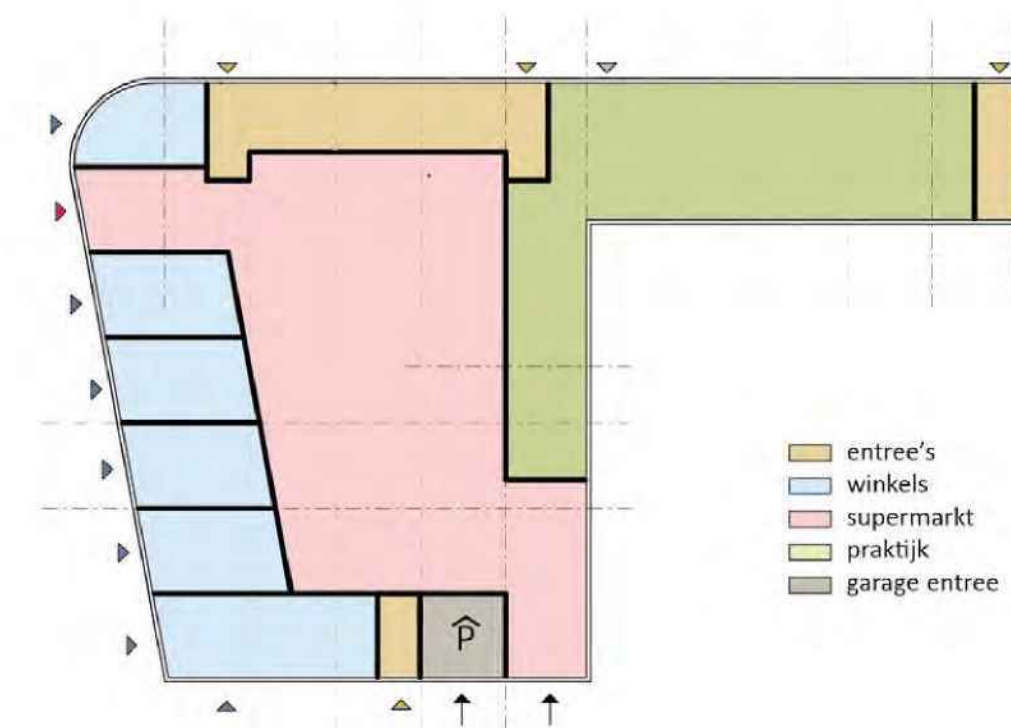
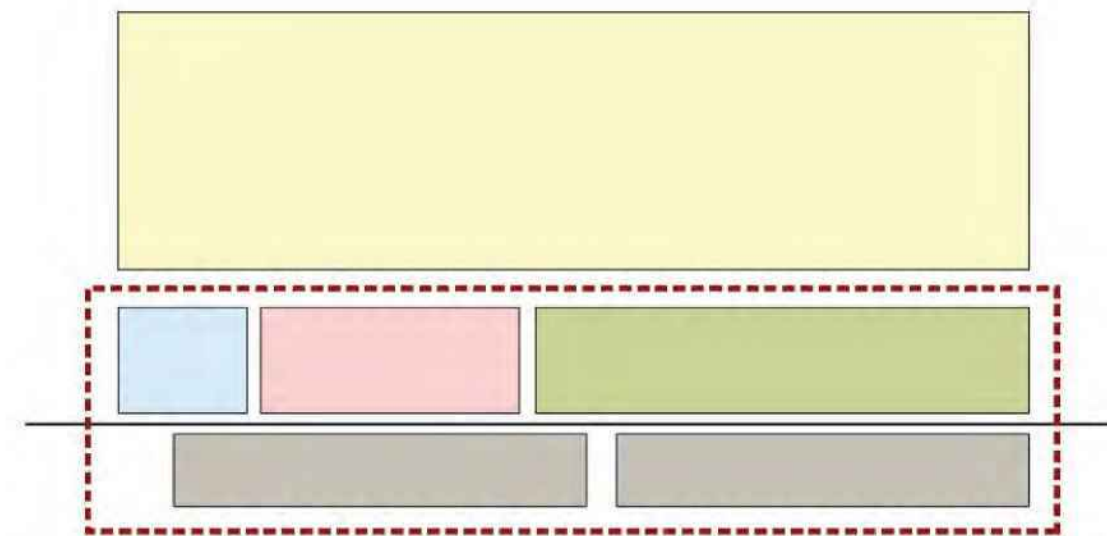
Van Ginnekenlaan - Utrecht

Scenario's

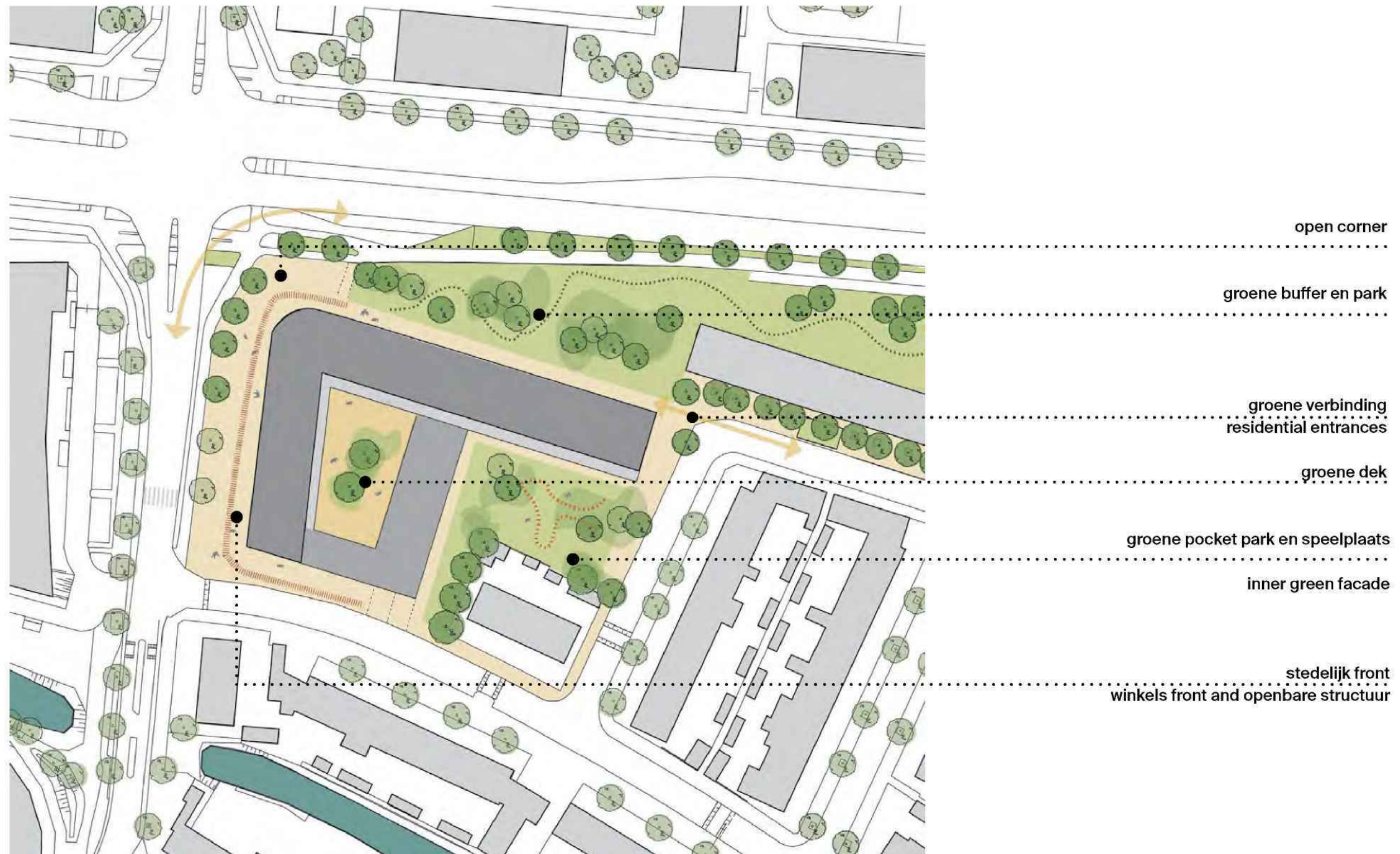
1



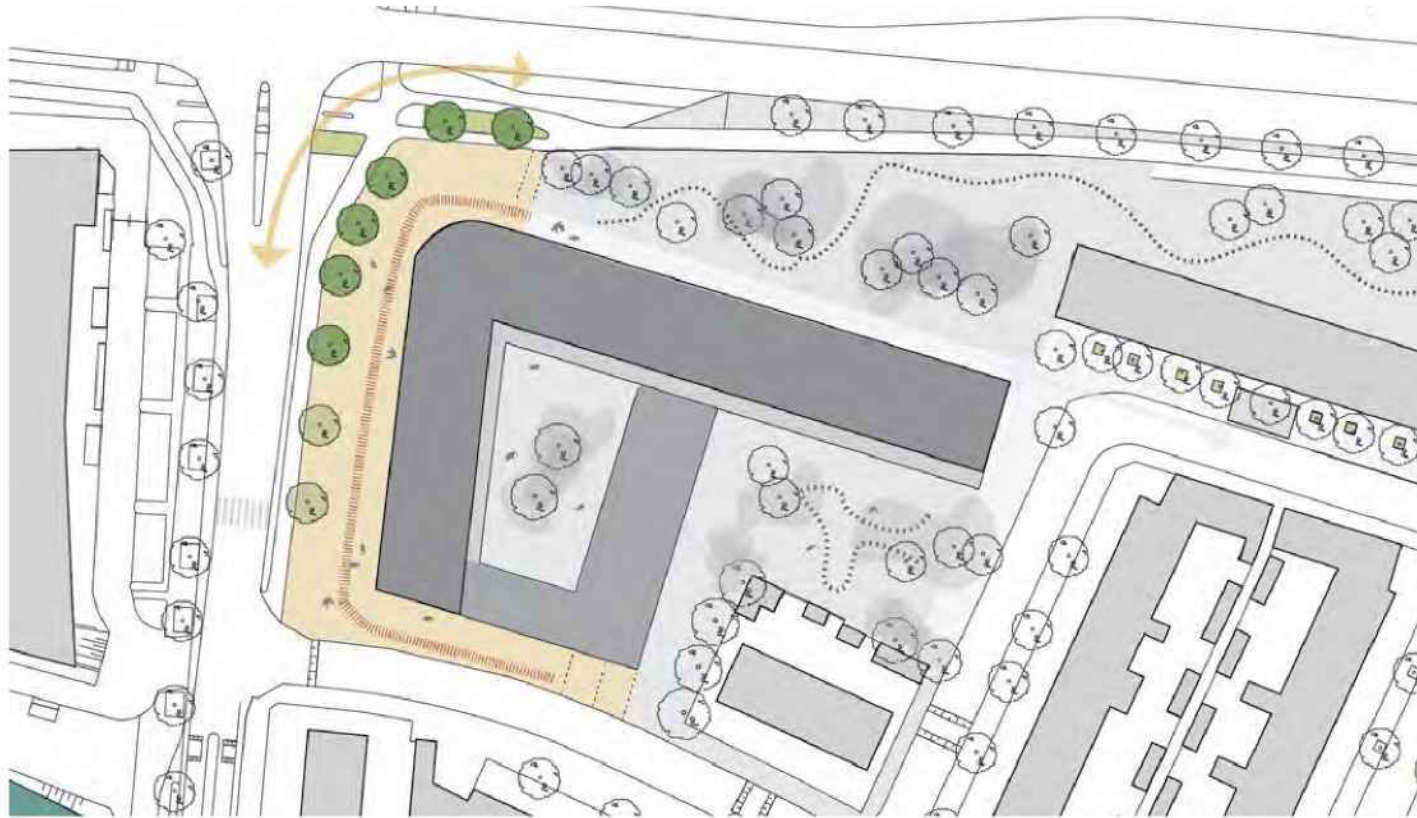
2



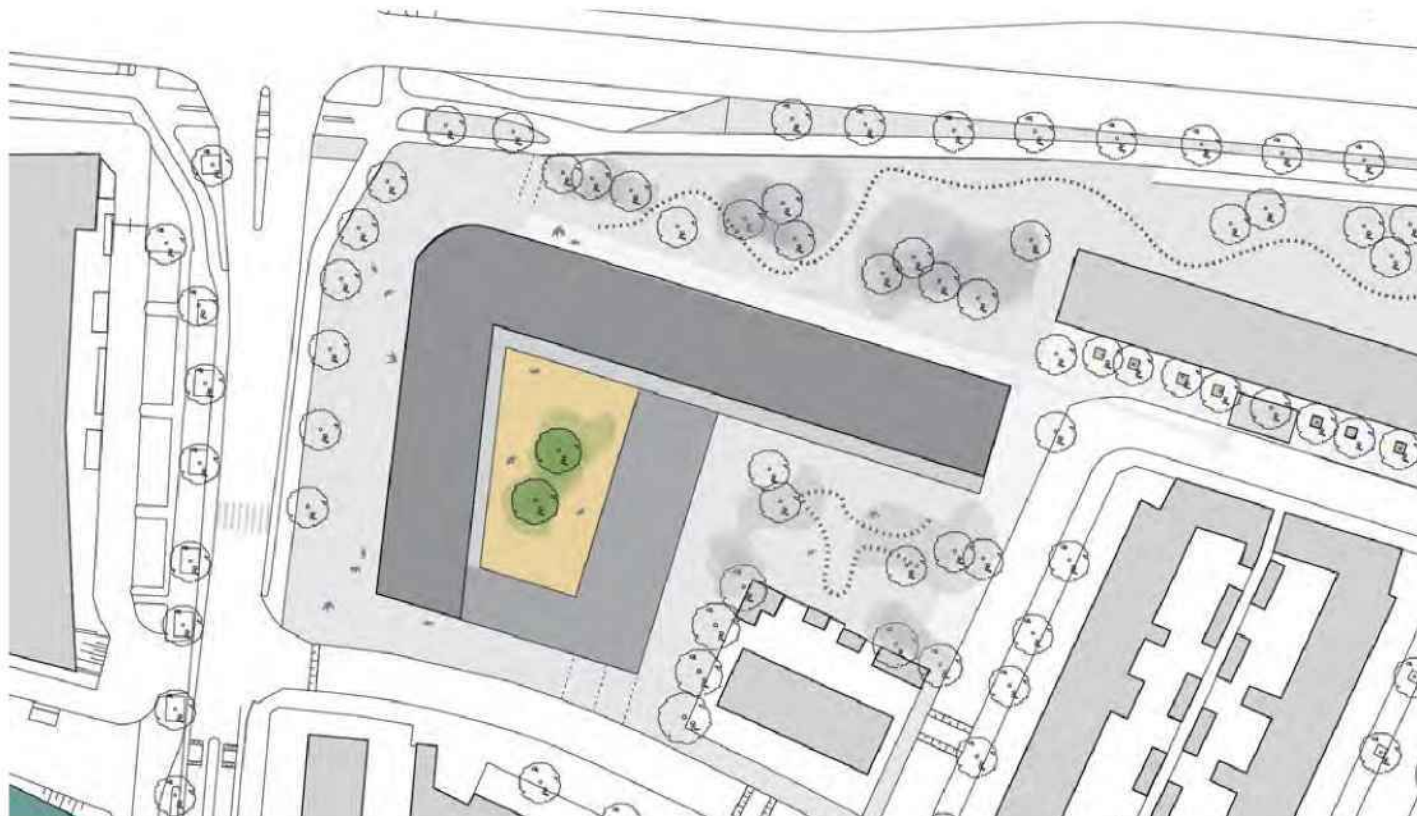
Landschap en groene structuur



Landschap | elementen



stedelijk plein op de hoek



deck



Landschap | elementen



heuvelachtige informele parkzone

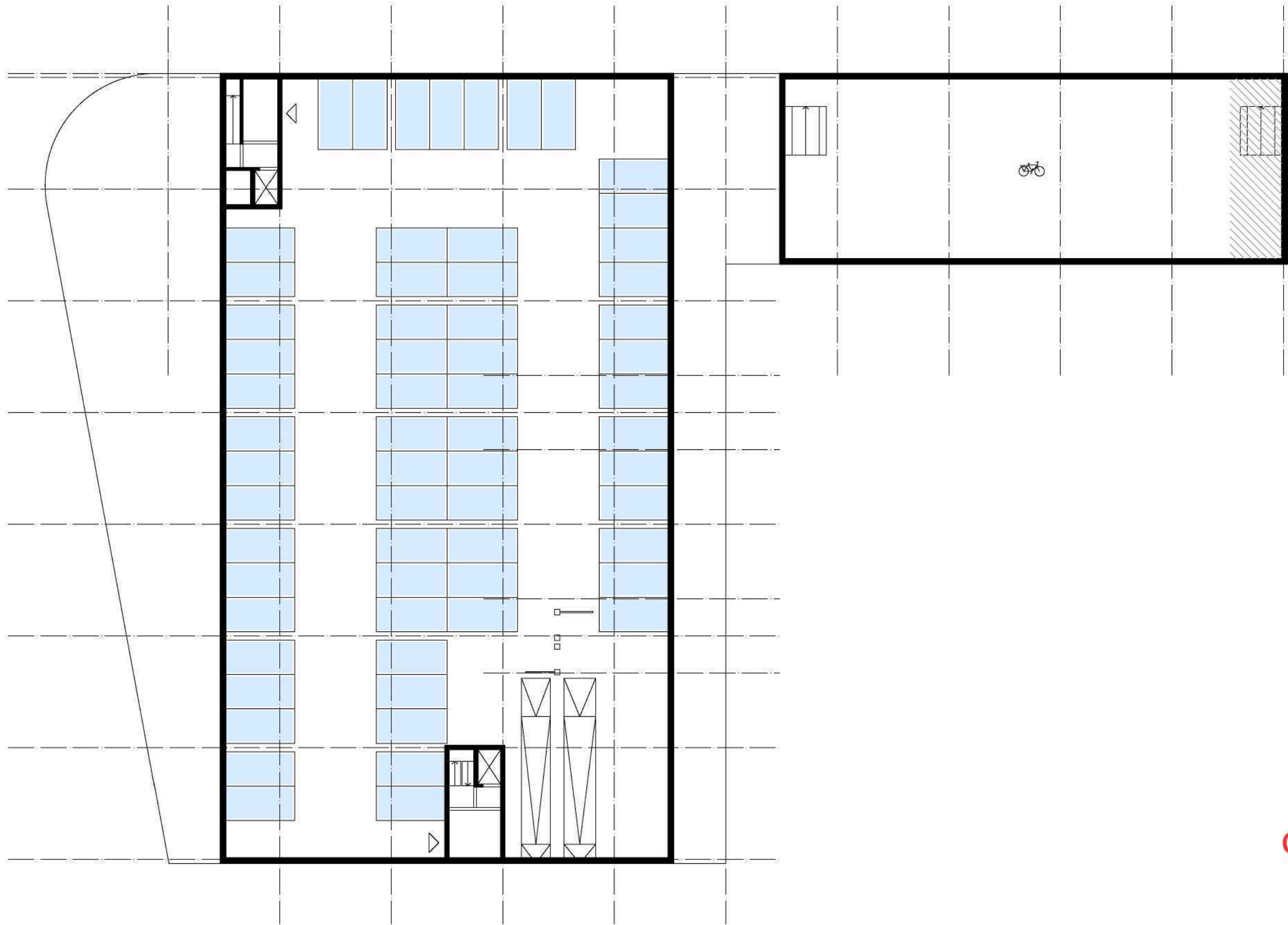
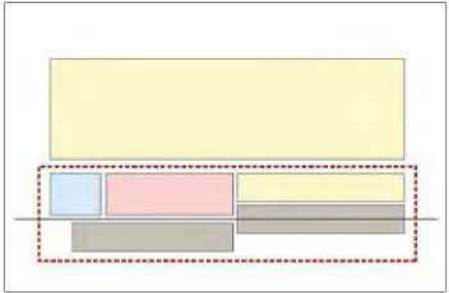


speelplaats en groene pocket park



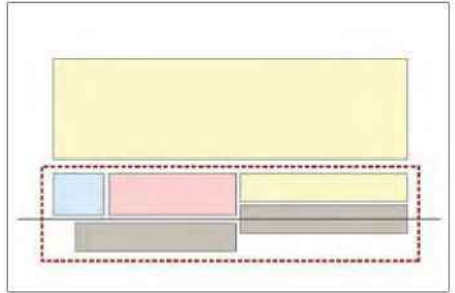
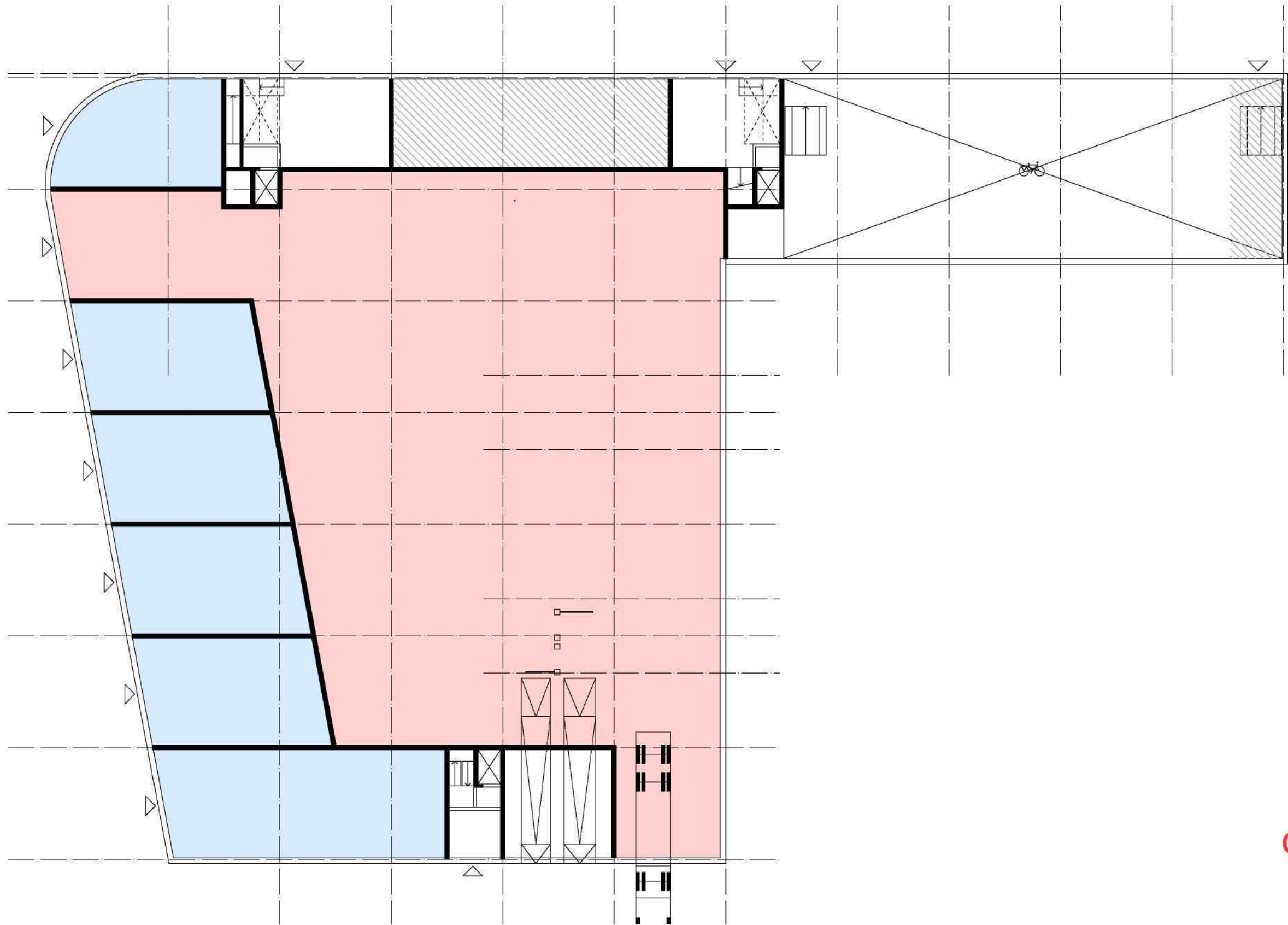
Scenario 1

Scenario 1 | kelder + half verdiept



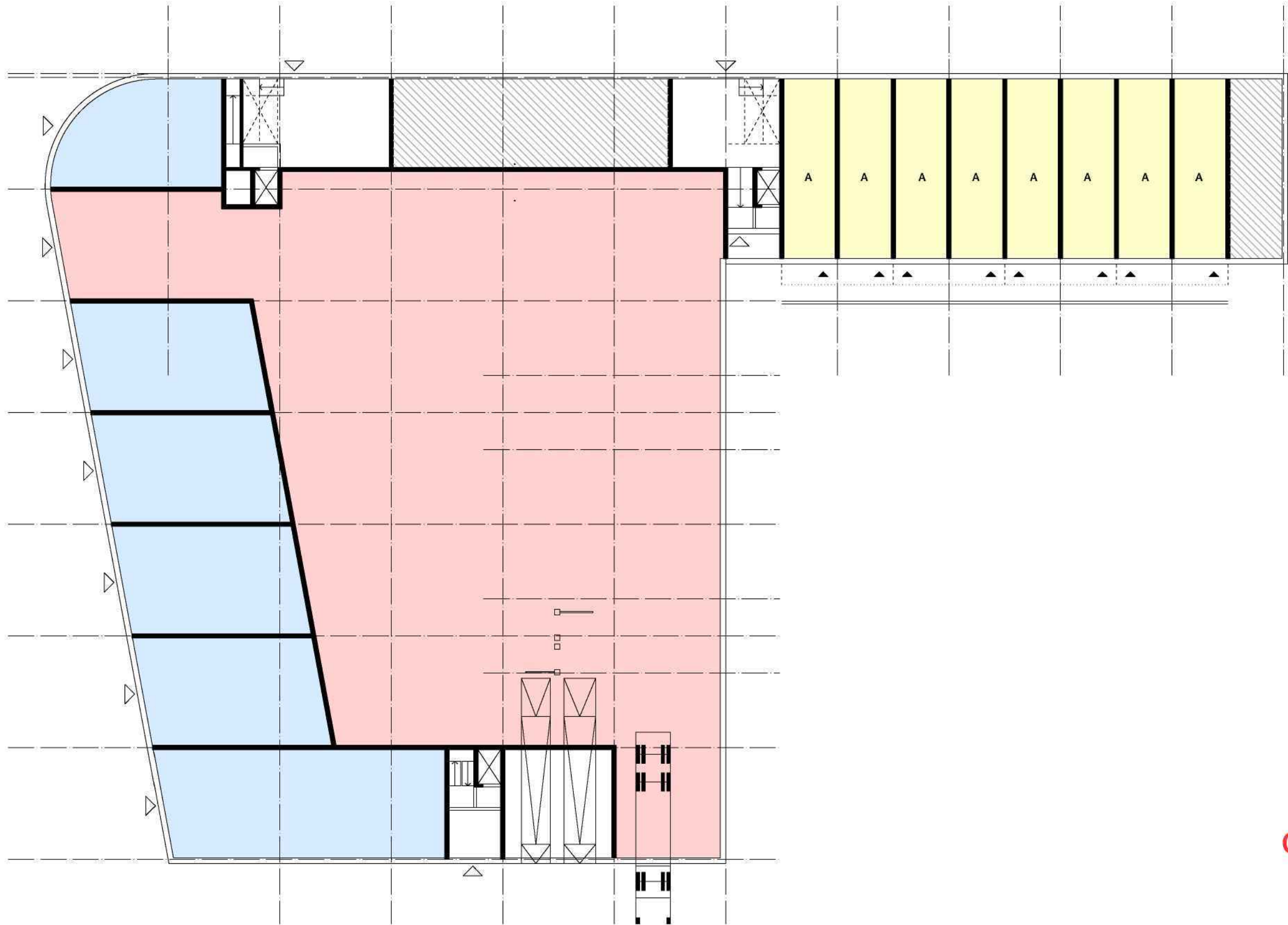
CONCEPT plan

Scenario 1 | maaiveld



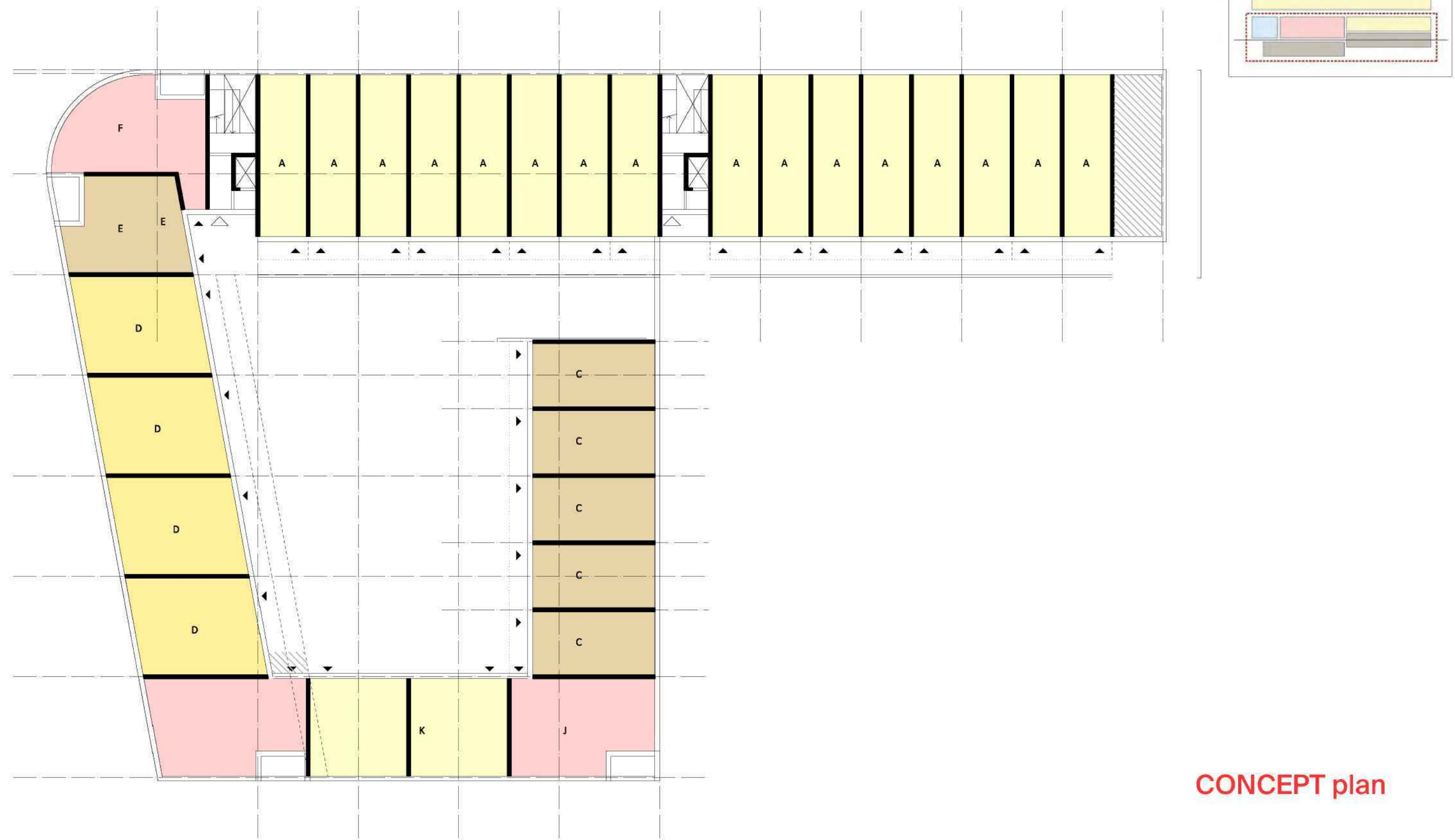
CONCEPT plan

Scenario 1 | maaiveld + 1,5m

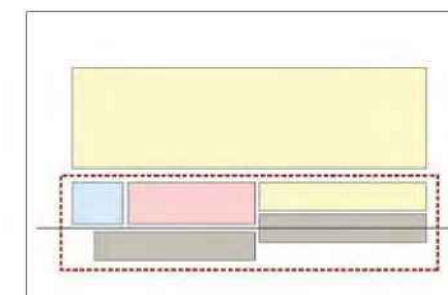


CONCEPT plan

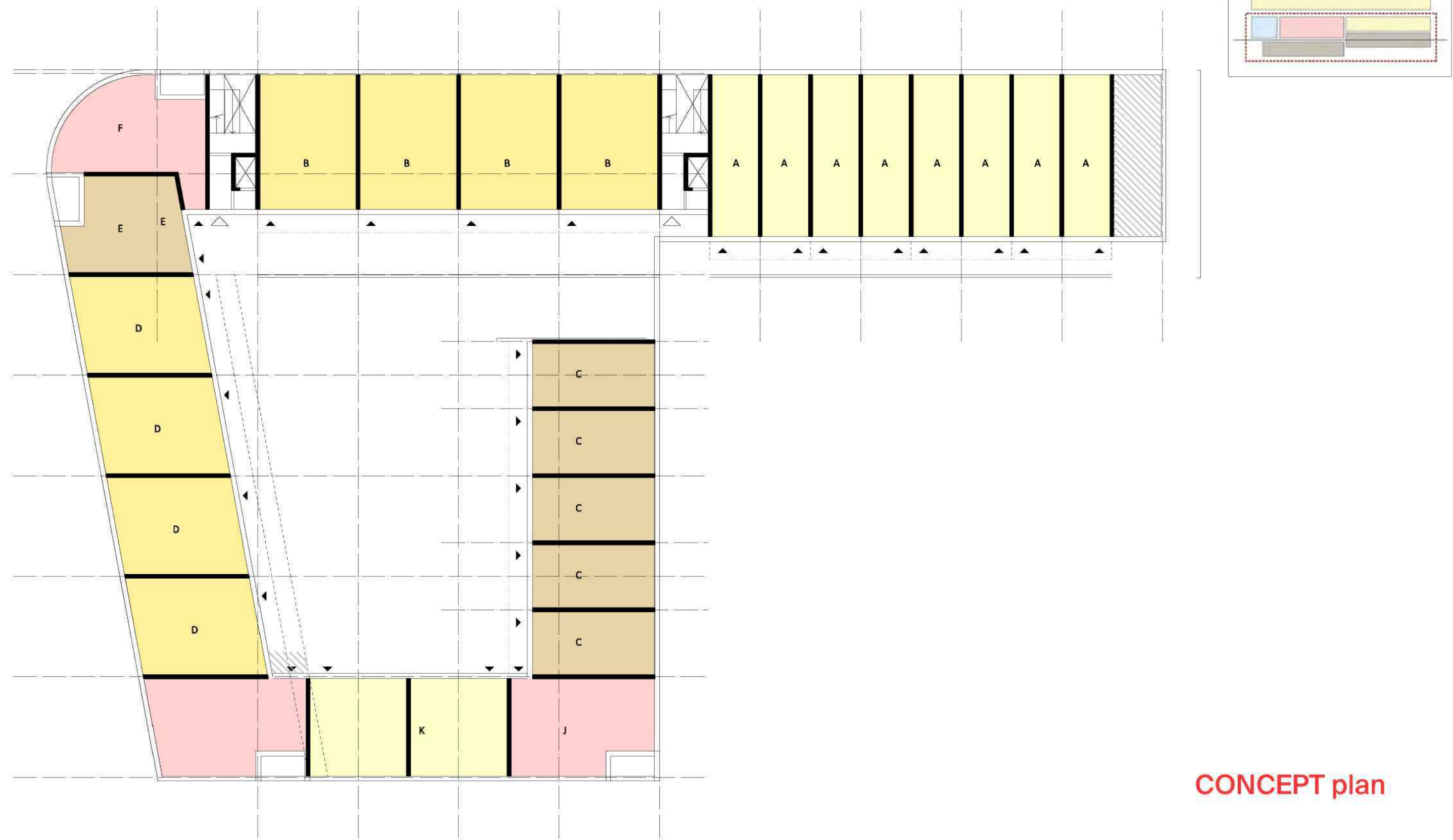
Scenario 1A | woningen plattegrond



Scenario 1A

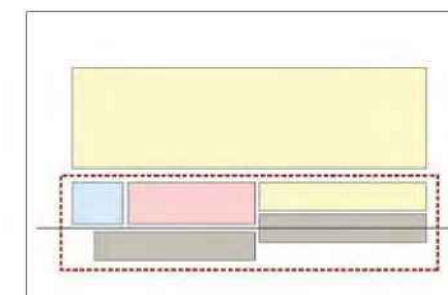


Scenario 1B - 1C | woningen plattegrond

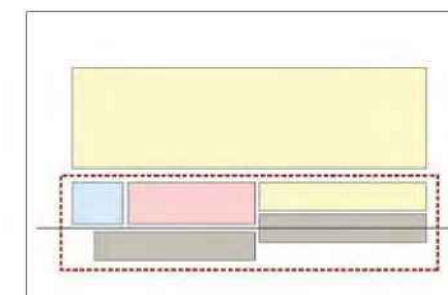


CONCEPT plan

Scenario 1B



Scenario 1C



Scenario 1 | comparison chart

1A



- underground parking (auto)_ n. 65
- half down bike parking
- supermarket _ m² 1.522
- shops _ m² 710
- total number houses _ 103

1B



- underground parking (auto)_ n. 65
- half down bike parking
- supermarket _ m² 1.522
- shops _ m² 710
- total number houses _ 87

1C



- underground parking (auto)_ n. 65
- half down bike parking
- supermarket _ m² 1.522
- shops _ m² 710
- total number houses _ 100



Woongebouwen Huizingabuurt

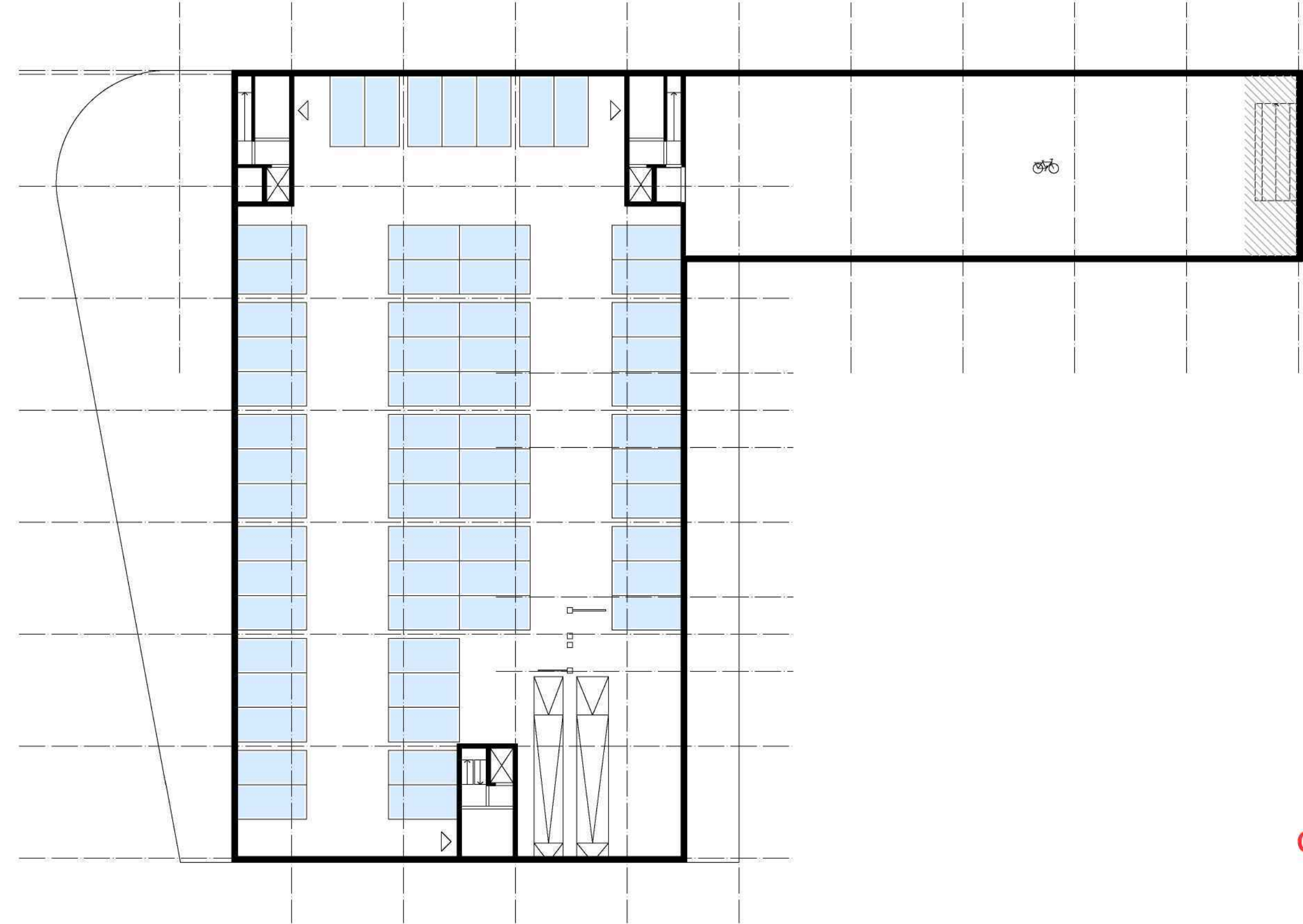
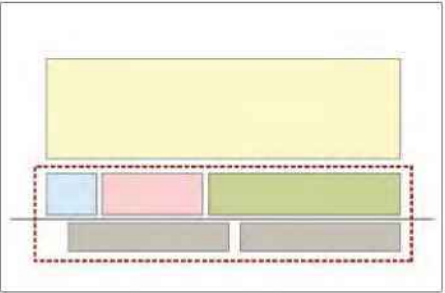


Van Ginnekenlaan - Utrecht



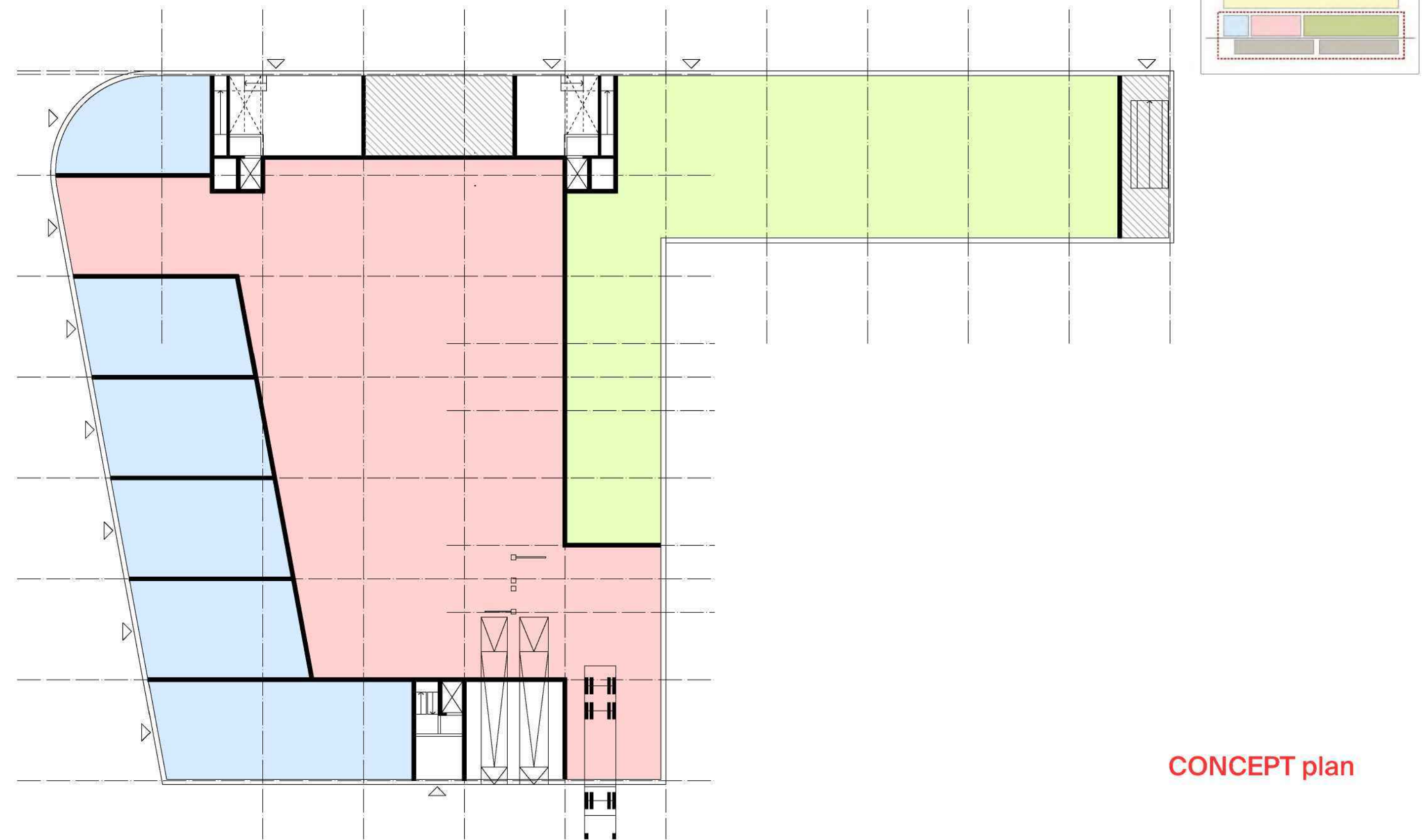
Scenario 2

Scenario 2 | kelder



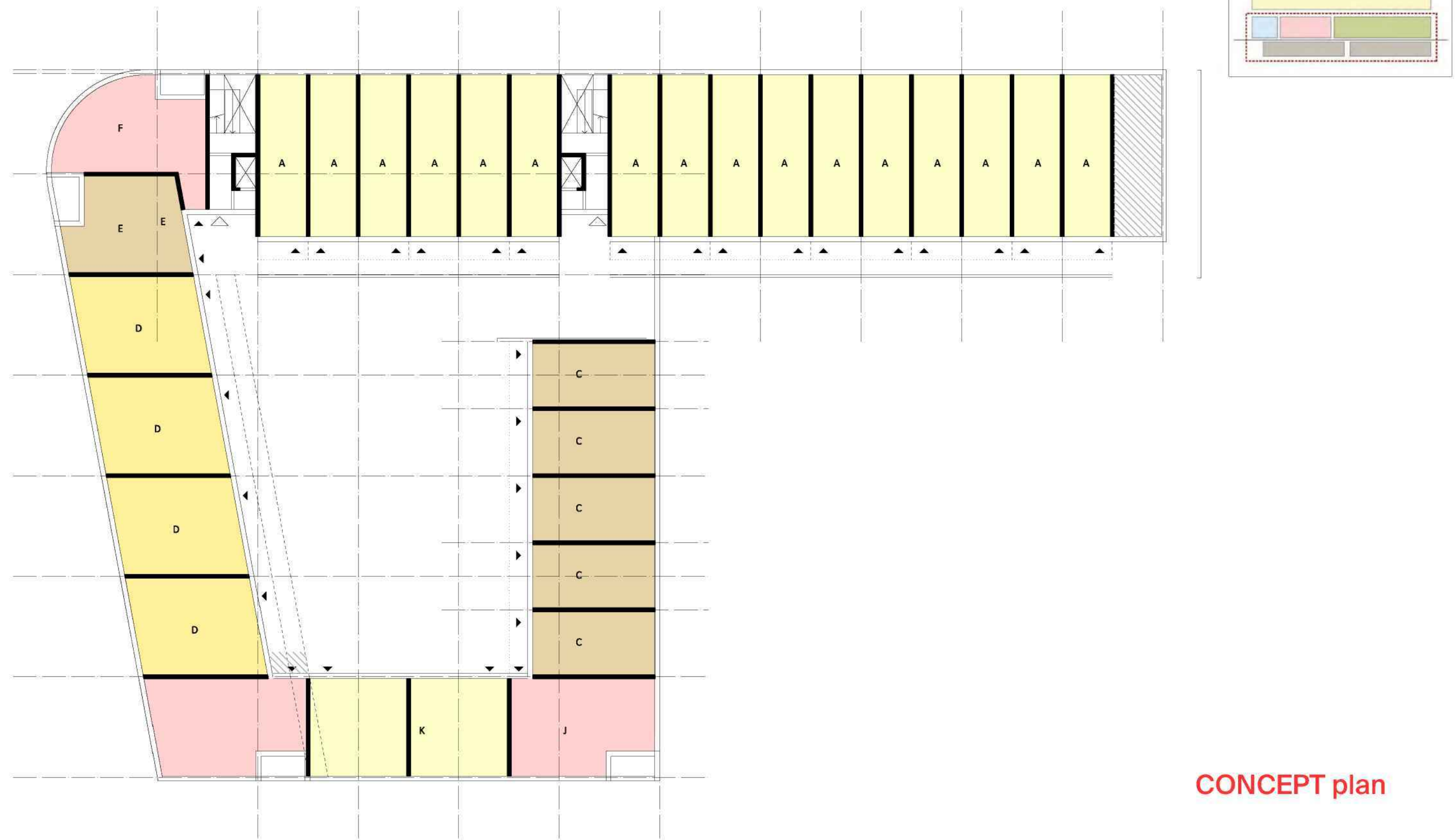
CONCEPT plan

Scenario 2 | maaiveld

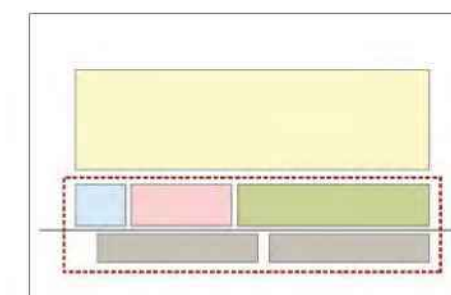


CONCEPT plan

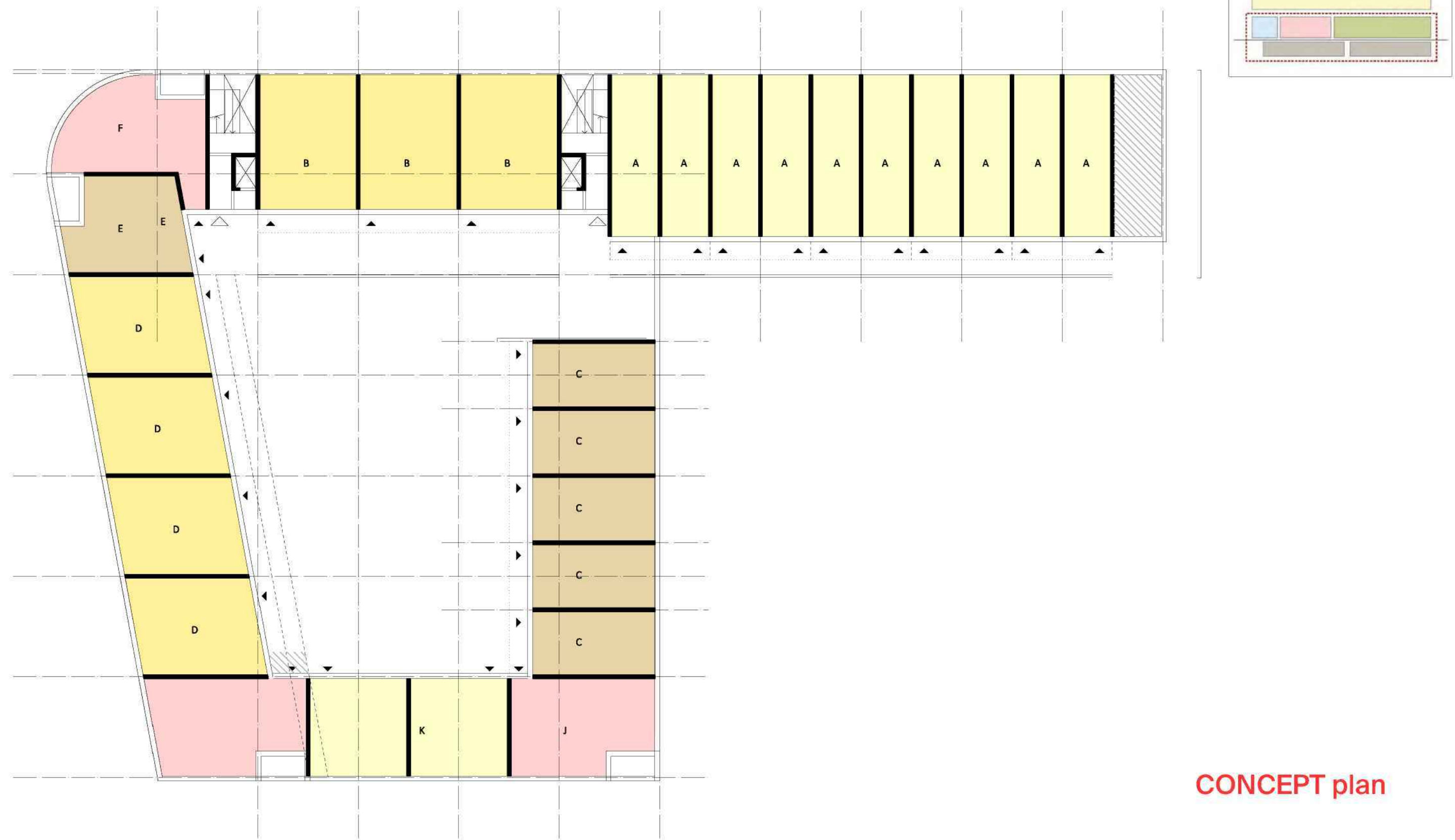
Scenario 2A | woningen plattegrond



Scenario 2A

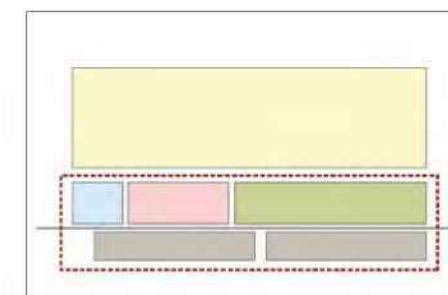


Scenario 2B-2C | woningen plattegrond

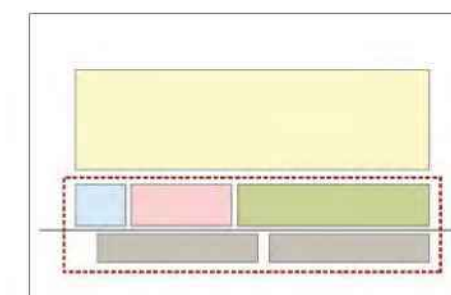


CONCEPT plan

Scenario 2B



Scenario 2C



Scenario 2

2A



- underground parking (auto)_ n. 65
- underground bike parking
- supermarket _ m² 1.270
- shops _ m² 710
- praktijk _ m² 773
- total number houses _ 95



Woongebouwen Huizingabuurt

2B



- underground parking (auto)_ n. 65
- underground bike parking
- supermarket _ m² 1.270
- shops _ m² 710
- praktijk _ m² 773
- total number houses _ 83



Van Ginnekenlaan - Utrecht

2C

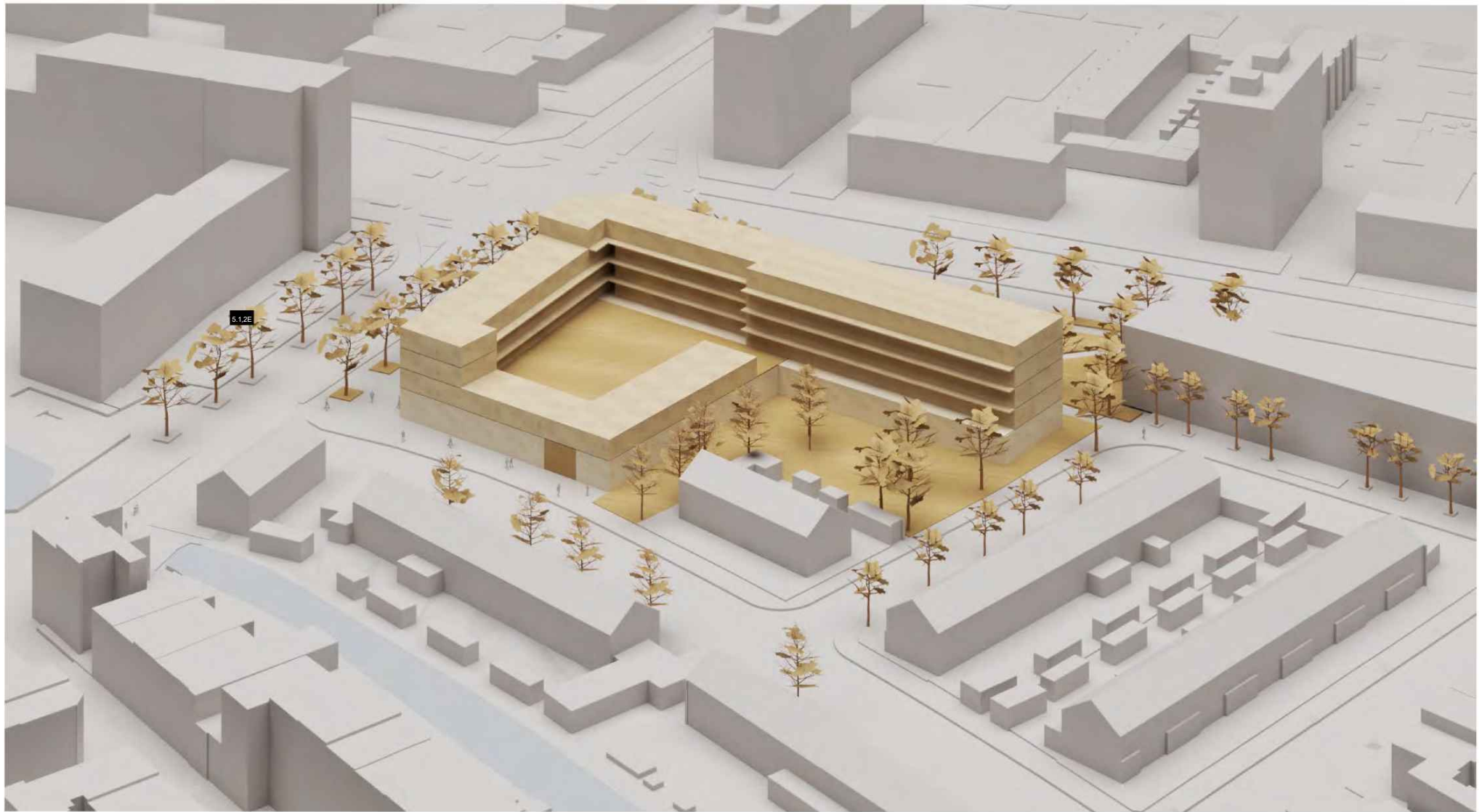


- underground parking (auto)_ n. 65
- underground bike parking
- supermarket _ m² 1.270
- shops _ m² 710
- praktijk _ m² 773
- total number houses _ 94



Voorkeursscenario

Scenario 2B



Scenario 2B



Scenario 2B



Scenario 2B

Voorkeursscenario



Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht