

huidige winkels en de vuilophaaldienst. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie zullen fietsers en auto's op de fietsstraat rekening moeten houden met kruisend verkeer. Omtrent het laden & lossen: De meeste supermarkten hebben vaste laad en lostijden zeker als het om eigen bevoorradingsdiensten gaat. Daarnaast kunnen ook afspraken over vb begeleiding van de vrachtauto's door medewerkers van de supermarkt bij het in-uitrijden worden gemaakt

## Supermarkt

- Uit de reactie van de buurtvereniging blijkt dat de keuze voor een type supermarkt niet goed onderbouwd is. De plannen kunnen daarmee helemaal geen doorgang krijgen?  
De reactie van de buurtvereniging op de onderzoeksresultaten is voorgelegd aan de experts om te beoordelen. Als blijkt dat er aanvullende vragen onderzocht moeten worden, zullen de resultaten daarvan vanzelfsprekend verwerkt worden in de uitwerking van plannen.
- Waarom zit in alle varianten een supermarkt?
  - gemeente heeft als doelstelling om vitale winkelvoorzieningen in wijken te behouden en versterken (RSU 2040), zodat inwoners in hun directe woonomgeving de dagelijkse boodschappen kunnen doen.
  - Het winkelgebied aan de Jan van Galenstraat behoort tot de retail hoofdstructuur, waarbinnen we retailvoorzieningen willen concentreren.
  - De vestiging van een supermarkt van moderne omvang brengt het dagelijks voorzieningenaanbod in dit deel van de stad op peil en zorgt tevens voor de benodigde trekkracht voor de overige winkels en voorzieningen. Het maakt winkelgebied Jan van Galen weer een toekomstbestendig en vitaal buurtwinkelcentrum. Op dit moment zit de helft van de huidige winkeliers op leegstandverhuur.
  - een supermarkt leent zich daarvoor, zeker in de huidige internettijd, trekt alleen een super dagelijks veel mensen
  - een kleine supermarkt (full-service) is in het verleden niet levensvatbaar gebleken op deze locatie
  - een supermarkt heeft dus of een specialisatie nodig, of enige omvang
  - er ontbreekt een discounter in Noord-oost, recent is een Eko-plaza geopend in het nabije winkelcentrum De Gaard
  - een discounter van enige omvang is daarnaast drager van een gebalanceerd woonprogramma (met relatief veel sociale en middenhuur) en om parkeren van het maaiveld te houden
  - daarbij is een veilige en prettige inpassing randvoorwaarde en uitgangspunt
- Waarom is er geen discounter gerealiseerd bij de bouw van de Veemarkt of de herontwikkeling van de Gaard?  
Bij de ontwikkeling van het Veemarktgebied was ruimte gereserveerd voor een supermarkt van 1.200 m<sup>2</sup> bvo, waarbij het specifieke segment niet is meegegeven. Uiteindelijk is heeft de Raad tijdens de planvorming voor een andere invulling gekozen met een kleinere m<sup>2</sup> winkelruimte van 600 m<sup>2</sup> bvo. Uit marktonderzoek naar de realiseerbaarheid van een dergelijk kleine winkelvoorziening bleek dat er geen formule aanwezig was die op deze plek in de Veemarkt en van deze beperkte omvang onder nieuwbouwcondities exploitabel te maken was. Dit heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan Veemarkt woningbouw mogelijk is gemaakt in plaats van de bouw van een supermarkt.

Het winkelcentrum De Gaard was eigenlijk al jaren te klein voor de functie die het heeft

als wijkcentrum voor Noordoost. Een vergroting van het centrum paste en past bij de economische en ruimtelijke ambitie van de gemeente om schaalvergroting te faciliteren. Winkelcentrum De Gaard is inmiddels vergroot en er heeft zich (naast de AH) een tweede supermarkt gevestigd (EcoPlaza).

Uitbreiding van de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat was indertijd, met het perspectief op de uitbreiding van De Gaard, niet aan de orde. Met het voornemen van de initiatiefnemer is een nieuwe situatie ontstaan en een kans om uitvoering te geven aan verschillende beleidsambities. Het gaat met oog op de huidige verdichting en groeiplannen van de stad voorzien in een behoefte in dit deel van de wijk. Daarnaast is deze winkelstrip aan de Jan van Galenstraat verouderd en toe aan een optimalisatie tot een moderne buurtwinkelstrip.

## Klankbordgroep

- Wat houdt de klankbordgroep in?  
De klankbordgroep bestaat uit diverse omwonenden. We vragen de klankbordgroep mee te denken hoe we de buurt zo goed mogelijk informeren en betrekken bij de voortgang van de planontwikkeling. Zij denken mee het juiste moment om relevante informatie beschikbaar te maken, hoe we dat doen, via welke kanalen/middelen en voor welke doelgroepen. Belangrijk daarbij is dat de buurt weet hoe te handelen (meedenken, inspreken etc). De klankbordgroep denkt mee over het proces van het betrekken van de buurt, niet de inhoud van de plannen.  
Idealiter zou de klankbordgroep bestaan uit een groep buurtbewoners die verschillende belangen uit de buurt kunnen verwoorden. Bijvoorbeeld uit alle delen van de buurt rondom het plangebied.
- Denkt de klankbordgroep mee over de plannen, bijvoorbeeld schetsen?  
Het doel van de klankbordgroep is het waarborgen dat de buurt goed betrokken en geïnformeerd wordt. Het proces van het betrekken en informeren van de buurt. Wanneer de eerste schetsen gemaakt worden adviseert de klankbordgroep hoe we daar de buurt goed bij betrekken. Doen we dat bijvoorbeeld via een nieuwsbericht, een buurtbijeenkomst of een werkgroep.
- Hoe kan ik me aanmelden?  
Dat kan door nu uw naam achter te laten of via de projectwebsite [www.nieuwbouwezelsdijk.nl](http://www.nieuwbouwezelsdijk.nl)
- Wanneer gaat de klankbordgroep van start?  
De klankbordgroep gaat in het nieuwe jaar van start. De komende weken kunt u zich nog aanmelden als u wil deelnemen. In januari maken we een stand van zaken op, afhankelijk van hoeveel mensen zich hebben aangemeld. U kunt in februari bericht verwachten over het vervolg.

### Sheet 3: Voorstellen

- Rolverdeling

### Sheet 5: Ambities

- Beleidskeuze om lokale winkelstructuren in buurten te behouden: Voor het stadsbrede behoud van vitale winkelgebieden en een fijnmazig niveau van voorzieningen in een groeiende stad is in de RSU 2040 (**kort toelichten**) de hoofdwinkelstructuur vastgesteld. Als winkelstrip met een aantrekkingskracht op wijk- en buurtniveau maakt de Jan van Galenstraat - met de verwachting dat er zich een supermarkt vestigt - deel uit van deze hoofdwinkelstructuur. We streven naar het behoud van voorzieningen in wijken, daarvoor is een publiekstrekker nodig. Een supermarkt zorgt voor dagelijks publiek.
- Het landelijke woningtekort **en evenzo het tekort in Utrecht** zal niemand ontgaan zijn. In Utrecht is gekozen om hieraan bij te dragen door te verdichten in de bestaande stad, om zo het buitengebied te behouden. Daarnaast is er in de stad behoefte aan bepaald type **woningen**: in het sociale en middensegment: In de woonvisie hebben we daarom opgenomen dat we in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen en woningen in het midden segment willen laten toe nemen en het aandeel betaalbare koopwoningen gelijk willen houden. Ook is er behoefte aan meer woningen voor starters en levensloop bestendige woningen om doorstroom te verbeteren.
- Om een bijdrage te leveren aan bovengenoemde ambitie is het uitgangspunt voor het richting gevend programma dat het bestaande aantal sociale huurwoningen in ieder geval terug wordt gebouwd. Daarnaast willen we fors inzetten op het toevoegen van middenhuurwoningen.
- De herontwikkeling is een kans voor het verbeteren van de inrichting openbare ruimte. Deze is nu stenig en draagt weinig bij aan opvangen klimaatverandering (hittestress en veranderend patroon regenval).
- Een belangrijk uitgangspunt hierbij is de zekerheid voor huidige huurders. Door de raad zijn hier ook vragen over gesteld. Voor de huidige huurders wordt een sociaal plan opgesteld. (**kort toelichten**)

### Sheet 10: Randvoorwaarden

Ook de wethouder heeft tijdens de commissie gezegd: alleen als het veilig kan!

- Initiatiefnemer: blijft eigenaar, dus ontwikkeling en exploitatie voor dezelfde partij

### Sheet 12: Voorlopige conclusies

- We nemen u kort mee door de eerste resultaten. Zoals aangegeven zijn ze nog niet definitief. De buurtvereniging heeft een kritische reactie gegeven, dat wordt beoordeeld door experts. Indien de onderzoeken aangescherpt moeten worden, en de resultaten daarmee veranderen, heeft dit vanzelfsprekend ook effect op het programma en het ontwerp. We gaan hier desondanks nu al over in gesprek omdat we merken dat er vragen spelen, dat merken we bijvoorbeeld aan de betrokken raadsleden. Daarom nemen we u al in deze tussenstap een keer mee.
- Het roept vast veel reactie en vragen op. Graag vertellen we eerst het verhaal, zodat u het complete beeld heeft. Daarna gaan we in gesprek over alle vragen, reacties en zorgen.
- **Markt:** Rapport geeft aan dat oppervlakte aan bovenkant van de range 600 tot 900 m2 wvo moet zitten, liefst met een opmaat naar 1.000 wvo. WVO betekent winkelverkoopvloeroppervlak: het deel van de winkel dat toegankelijk is voor publiek. Dus

niet de opslag etc. Ter vergelijking, dit is iets ruimer dan de AH op het Willem van Noordplein. Afdeling EZ van de gemeente ziet dit als onzeker en gaat liever op 1.200 – 1.400 wvo zitten.

- **Verkeer:** de ingang van de parkeergarage en het laden en lossen is een veel genoemd punt van zorg voor de buurt. De verkeerssituatie wordt al als druk ervaren en met de omvorming van de Huizingalaan tot een fietsstraat heeft de fiets daar voorrang op de auto gekregen. In het onderzoek is gezocht naar diverse mogelijkheden, aan de kant van de Kardinaal de Jongweg, de Jan van Galenstraat, de Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan. De onderzochte opties aan en dichtbij de kruising met de KdJ vallen af vanwege een gebrek aan veiligheid. De andere opties kunnen veilig ingepast worden, maar diverse gaan ten koste van het groen. Een van de gestelde voorwaarden is het behoud van al het groen. Wat overblijft: een ingang aan de Huizingalaan, dichtbij waar de huidige inritten van de parkeerplaats gesitueerd zijn.
- Om te zorgen dat het laden en lossen zo weinig mogelijk overlast verzorgd wordt hier in het ontwerp rekening mee gehouden, dat komt zo aan de orde. En er kunnen afspraken gemaakt worden met een supermarkt over bijvoorbeeld geschikte tijden.
- Toelichting parkeernorm – en gewijzigd parkeerbeleid

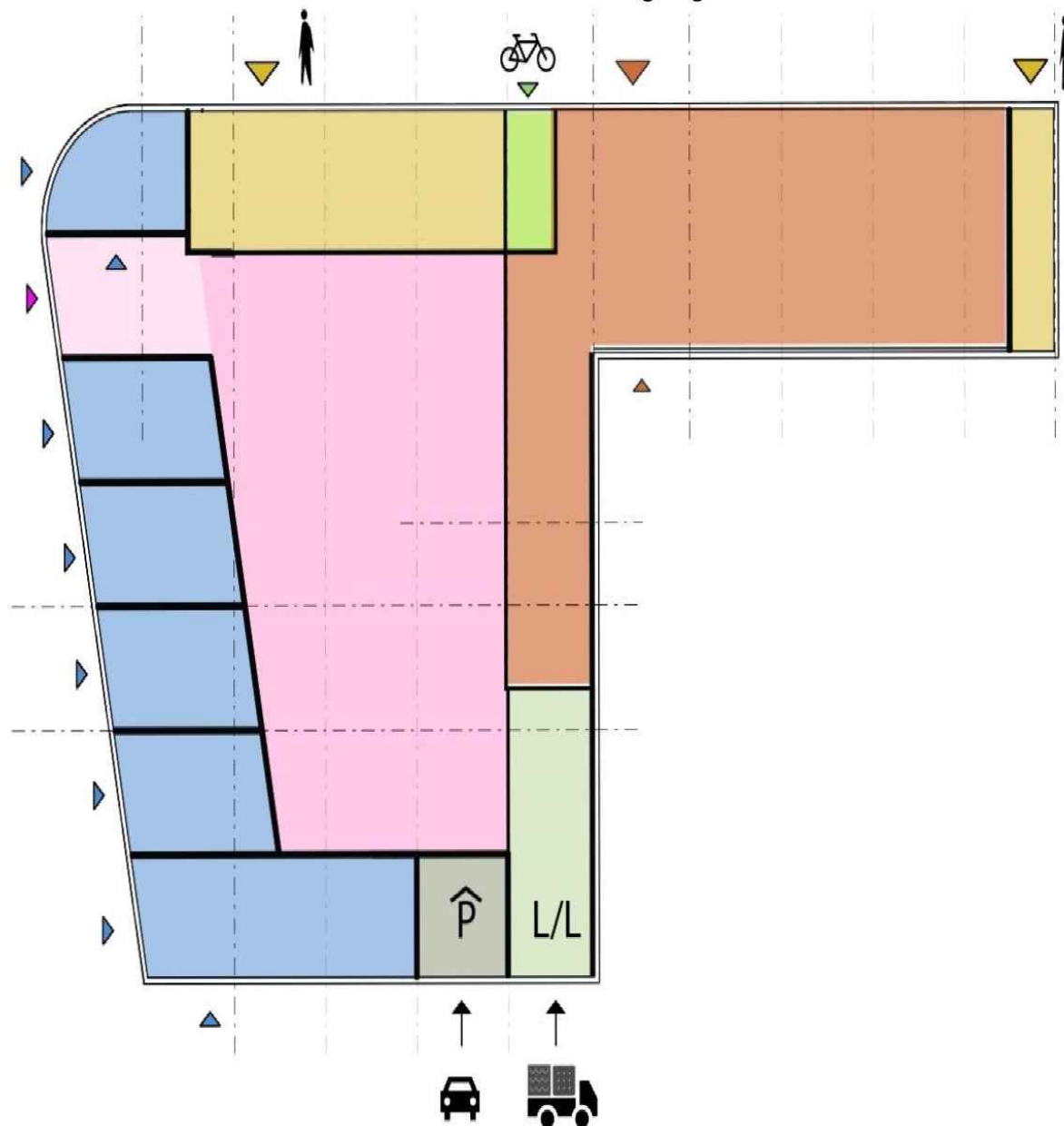
#### **Sheet 14: Vervolg**

- We zijn er bijna doorheen, dan nemen we u mee in hoe het eruit kan zien. Eerst nog even kort een inkijkje in de stappen de komende tijd.



Jan van Galenstraat

Kardinaal de Jongweg

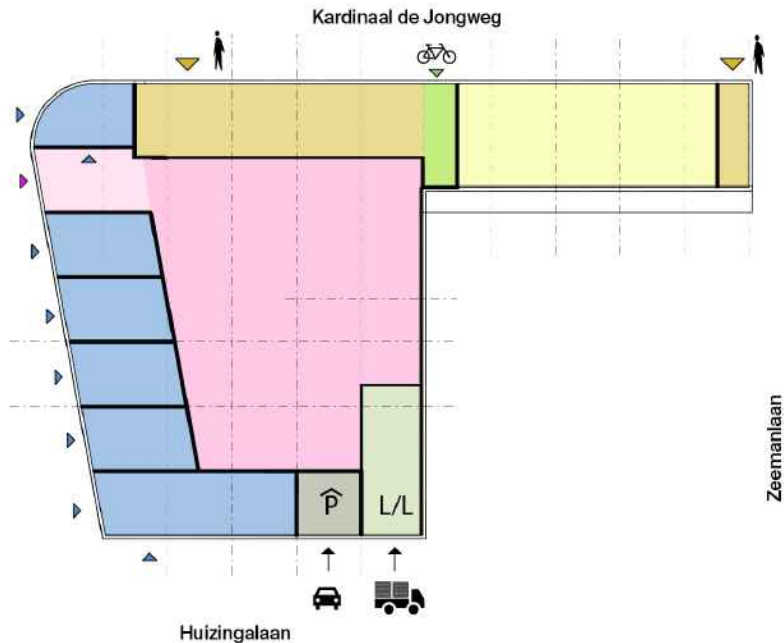


Huizingalaan

- woningbouw entrees
- wonen \_ 90 / 95 woningen
- verdiept fietsparkeren
- gezondheidscentrum \_ circa 800 m<sup>2</sup>
- 4-6 dagwinkels \_circa 700m<sup>2</sup>
- supermarkt \_ circa 900m<sup>2</sup> wvo
- in pandig laden/lossen
- verdiept parkeren auto's

Zeemanlaan

Jan van Galenstraat



**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>  
**Sent:** Wed, 15 Dec 2021 18:27:36 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@xs4all.nl>  
**Subject:** Gezondheidscentrum

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Het is mij ter ore gekomen dat in de middagsessie vanmiddag er meermaals is gezegd dat er behoefte was aan/ een verzoek was uit de buurt voor een gezondheidscentrum.

Dat is niet hoe de vork in de steel zit, en ik zou het op prijs stellen dat dat in de avondsessie straks op een manier wordt gepresenteerd die wel recht doet aan hoe het werkelijk is gelopen.

Bij het gesprek wat 5.1.2E en ik met jullie en 5.1.2E hadden heeft 5.1.2E bij zijn introductie over Kerckebosch verteld dat zij normaal helemaal geen supermarkten doen, maar wel gezondheidscentra in hun portfolio/ expertise hadden. Daarop was onze, wat ons betreft logische, vraag:

Waarom hebben jullie niet een gezondheidscentrum in plaats van een supermarkt voor dit project overwogen dan?

Dat vonden jullie kennelijk ook een logische vraag, en daar zijn jullie mee aan de slag gegaan. Niet gek dat een projectontwikkelaar ook een optie dichterbij z'n eigen expertise wil onderzoeken. Wij dit willen best ondersteunen (door bijv contact te leggen met potentiële invulling van deze functie) enerzijds omdat wij onze toezegging van een constructieve houding willen nakomen en anderzijds, daar deze optie ook de problematiek (bijv verkeer) waar de buurt zich zorgen over maakt kan verlichten.

Het is echter niet zo dat wij vanuit de buurt hebben gezegd: "wij hebben behoefte aan een gezondheidscentrum" Ik zou het dan ook op prijs stellen als die suggestie vanavond niet meer wordt gewekt en dat er rectificatie plaatsvindt naar degenen die vanmiddag aanwezig waren.

met vriendelijke groet,

5.1.2E

## Opzet terugkoppeling

22-12

Beste omwonende,

Vorige week bent u aanwezig geweest bij een van de digitale buurtbijeenkomsten over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. Zoals beloofd zorgen we dat alle vragen en opmerkingen van een nette reactie worden voorzien in de notulen. Het beantwoorden van die vragen zal enige tijd in beslag nemen. Voorafgaand daaraan hierbij alvast een korte terugkoppeling.

### Uitgangspunten en randvoorwaarden

U was erbij, dus u heeft een deel van de vragen en reacties tijdens de bijeenkomst zelf gehoord. Deze lopen enorm uiteen, van hele praktische vragen zoals hoe hoog wordt het gebouw tot moet er eigenlijk wel vastgehouden worden aan die hoofdwinkelstructuur?

De meeste aandacht ging uit naar vragen zoals die laatste, die betrekking hebben op de uitgangspunten en randvoorwaarden van de herontwikkeling. Het behoud van de hoofdwinkelstructuur, de supermarkt die daarvoor als oplossing wordt gegeven, het verkeer dat dit met zich meebrengt en of dit eigenlijk wel veilig in te passen is naast twee fietsstraten. Hele wezenlijke en fundamentele vragen voor het vervolg. Antwoorden hierop komen voort uit de lopende onderzoeken naar verkeersveiligheid én uit de randvoorwaarden die de gemeenteraad stelt voor het programma.

### Veel informatie

In de bijlage vindt u de eerste presentatie van de bijeenkomst, de presentatie die ingaat op ambities, uitgangspunten en onderzoeken. Zodat u dit rustig nog eens na kunt lezen. U wilt natuurlijk ook de presentatie van de architect nog eens rustig nakijken. Dat waren veel plaatjes in een kort tijd. Deze vindt u alleen nog niet in de bijlage. Zoals aangegeven heeft u gekeken naar een tussenstap, een aanzet tot een ontwerp. Het was bedoeld om u een beeld te geven van hoe het worden kan. Maar, hierbij is context heel belangrijk. Omdat het programma nog niet definitief vast staat, hebben we ook nog geen uitgewerkt schetsontwerp. Er mist nog van alles, dat een plek krijgt als we echt gaan schetsen. Duidelijkheid over de hoeveelheid woningen, wel of geen supermarkt, uitsluitel van de onderzoekers over wat wel of niet verkeersveilig kan zijn hier noodzakelijk voor. En daarvoor is een bestuurlijke richting nodig, van de wethouder en van de gemeenteraad.

We hebben u gevraagd tijdens de bijeenkomsten al te reageren op de aanzet tot een ontwerp. In de notulen zijn hier dan ook uiteenlopende vragen en opmerkingen over te vinden. Hierop gaan we reageren. In de reactie zullen we wel al plaatjes meenemen ter verheldering. Zo kunnen we u nog eens laten zien wat mogelijk kan zijn, met context erbij.

### Notulen met antwoorden

We vragen om wat geduld. Veel vragen gesteld tijdens de bijeenkomst zijn nog onbeantwoord. Omdat we niet alle antwoorden hadden, soms ook nog niet hebben en omdat we er simpelweg de tijd niet voor hadden om ze allemaal inhoudelijk te behandelen. We hebben alle vragen bij elkaar gebracht en hier en daar een vergelijkbare vraag samengevoegd. In de bijlage vindt u het resultaat. De komende periode gaan wij aan de slag met het beantwoorden van deze vragen. U kunt eind januari een reactie verwachten.

Door de bijlage alvast mee te sturen krijgt u een beeld van alle gestelde vragen. Mist u iets? Laat het ons weten!

### Bestuurlijke richting

Zoals aangeven komen er in het begin van het nieuwe jaar een paar belangrijke momenten aan.

1. Januari: reactie van de onderzoekers op de kritische vragen van de buurtvereniging op de onderzoeken. Mogelijk moet op basis hiervan nog aanvullend onderzoek gedaan worden. We verwachten dit in januari helder te hebben.
2. Februari: wethouder geeft bestuurlijke richting: hij geeft aan hoe hij graag ziet dat het programma eruit gaat zien. Dit doet hij in een raadsbrief. Per ongeluk heb ik in een van de bijeenkomsten genoemd dat dit in januari zal zijn, de verwachting is dat dit na de onderzoeken, in februari zal plaatsvinden.
3. Maart: een vergadering van de raadscommissie over de bestuurlijke richting. Hiermee wordt de basis gelegd voor de uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit zal hopelijk nog in maart gepland kunnen worden.
4. Tweede kwartaal: het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt daarna opgesteld en bekrachtigd met een raadsbesluit. Dit zal in het tweede kwartaal van 2022 plaatsvinden.

In het nieuwe jaar komen we bij u terug op uw gestelde vragen. Zoals aangegeven kunt u ook per mail nog vragen stellen, heel fijn als u die begin januari toestuurt, dan nemen we ze in de notulen op. Maar ook als u op een later moment nog vragen heeft, kunt u altijd contact opnemen.

Voor nu wensen we u, ondanks de aangescherpte maatregelen, hele prettige feestdagen.

# Buurtbijeenkomst nieuwbouw Ezelsdijk



## Welkom

We starten om 15:00 uur

# Programma

## **Plenaire presentatie**

- Introductie sprekers
- Aanleiding, ambities, doorlopen proces en randvoorwaarden
- Verkenning alternatieven invulling begane grond
- Vervolgstappen in proces
- Aanzet tot een ontwerp

## **In gesprek in groepen**

- Vragen, zorgen, reacties
- Ruimte om iedereen te horen

## **Plenaire afsluiting**

- Gezamenlijke afronding en vervolgstappen

# Wie zijn betrokken?

- Eigenaar: Kerckebosch Groep
  - Eindbelegger: blijft na herontwikkeling eigenaar
  - 5.1.2E [redacted] – 5.1.2E [redacted]
- Gemeente Utrecht
  - Stelt kader voor herontwikkeling en is beslisbevoegd
  - 5.1.2E [redacted] – projectleider
- Blauw Architecten
  - Maker van het concrete ontwerp
  - 5.1.2E [redacted] - architect
- Dietz Strategie & Communicatie
  - Waarborgen van goede communicatie en participatie met belanghebbenden
  - 5.1.2E [redacted] – toelichting proces





# Aanleiding - Nieuwbouw Ezelsdijk

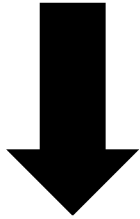
- Huidige panden sterk verouderd
- Winkelaanbod op de begane grond sluit niet meer aan op vraag
- Maatschappelijke behoefte aan (meer) woningen en een andersoortig woningaanbod
- Sloop-nieuwbouw sluit aan op verdichtingsopgave gemeente Utrecht en het behouden/toevoegen van functies

# Ambities Gemeente Utrecht- Nieuwbouw Ezelsdijk

- Winkelaanbod beter laten aansluiten bij huidige marktvraag zodat buurtvoorzieningen blijven bestaan
  - Onderzoek naar toevoeging supermarkt
- Sloop-nieuwbouw gebruiken om bij te dragen aan:
  - Woningtekort Utrecht – toevoegen van verschillende typen woningen
  - Een betere balans van het woningaanbod in Noordoost
  - Verduurzaming en toekomstbestendig maken van het vastgoed
  - Kwaliteit openbare ruimte verbeteren
- Sociaal plan voor huidige huurders

# Stappen in planproces

Waar we staan



Initiatieffase

Definitiefase

Ontwerpfase

Vorbereidingsfase

Realisatiefase

Intentiedocument  
(iDoc)

Stedenbouwkundig  
Programma van Eisen

Bestemmingsplanwijziging  
Concreet (schets)ontwerp

Omgevingsvergunning

Nieuwbouw

# Proces tot nu toe

- aug 2019                      Intentiedocument getekend
- 2019 – 2020                verkenning financiële haalbaarheid plan
- nov/dec 2020            10-minutengesprekken architect: ophalen reacties buurt
- nov '20                    opstart maandelijks gesprekken buurtvereniging Ezelsdijk (tot heden doorlopend)
- dec 2020                   enquête door buurtvereniging Ezelsdijk
- voorjaar –  
  heden 2021                aanvullend onderzoek & verkenning  
                                  invulling begane grond
- okt 2021                    bijeenkomst Raad in de Wijk en vergadering van de Commissie  
                                  Ruimtelijke Ordening, Vastgoed, Grondzaken

# Eind 2020 - Reacties van omwonenden

- Algemene reactie
  - twijfel over nut/noodzaak
  - angst voor overlast en schade tijdens bouw
  - zorg om consequenties voor huidige bewoners en winkeliers
- Input voor schetsontwerp – veelgenoemde punten:
  - de omvang van de supermarkt (te groot)
  - de typologie (discounter, liever een biologische supermarkt)
  - vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt/impact op verkeersveiligheid
  - (wens voor) toevoeging maatschappelijke functie zoals gezondheidscentrum of buurthuis
  - het volume van de beoogde woningen
  - wens tot behoud van groen en de speeltuin



# Voorjaar 2021 - Pas op de plaats

- Aanvullend marktonderzoek supermarkt
  - Andere omvang supermarkt mogelijk?
- Verkennend onderzoek buurtfuncties
  - Gezondheidscentrum of andere maatschappelijke functies mogelijk?
- Verkeersonderzoek
  - Verkeersveiligheid en parkeren
- Eerste resultaten binnen
  - Nog niet definitief vastgesteld: kritische reactie buurtvereniging
- Verkenning alternatieve invulling begane grond

# Randvoorwaarden – Nieuwbouw Ezelsdijk

## Gemeente

- Behoud van de hoofdwinkelstructuur (winkelruimte op deze locatie)
  - Verbeteren levensvatbaarheid winkelstrip
- Bijdragen aan bouw woningen door te verdichten
- Gebalanceerd woonprogramma – meer oog voor alle doelgroepen
  - 40 woningen sociale huur
  - +/- 50 woningen midden huur
  - +/- 10 woningen vrije sector huur
- Verbeteren openbare ruimte met o.a. meer groen
- Voldoen aan parkeernorm
- Alleen als het veilig kan (verkeer)

## Initiatiefnemer

- Toekomstbestendig en financieel haalbaar in ontwikkeling en exploitatie

# Verkenning alternatieven begane grond

- Onderzochte scenario's:
  - Discountsupermarkt – ruime omvang (richtinggevend programma)
  - Supermarkt van kleiner formaat
  - Supermarkt gecombineerd met een gezondheidscentrum
- Focus op:
  - Type supermarkt (marktonderzoek)
  - Verkeersveiligheid (o.a. locatie in-uitrit garage en logistiek)



# Voorlopige conclusies onderzoeken

## Marktonderzoeken

- Supermarkt nodig voor dagelijks publiek
- Er is voldoende marktvraag en -ruimte
- Discounter nog afwezig in Noordoost
- Richting 1000 m2 (WVO) voor levensvatbaarheid (AH op Willem van Noordplein is 860 m2 WVO)
- Gemeente: liever ruimer om meer zekerheid voor behoud winkelcentrum in de hoofdwinkelstructuur

## Maatschappelijke functies

- Er ruimte voor maatschappelijke functie (gezondheid) in buurt
- Op zichzelf niet voldoende publiek aantrekkend voor behoud winkelvoorzieningen

## Verkeersonderzoek

- Het programma kan veilig ingepast worden
- De ingang van de parkeergarage past (binnen de voorwaarden) aan de Huizingalaan
- Ook laden & lossen past ook daar
- Voldoet aan (nieuwe) parkeernorm gemeente
- Parkeerplek voor: bewoners en bezoekers, niet voor buurtbewoners

# Voorlopige uitkomsten 'pas op de plaats-fase'

- Scenario 0 (richtinggevend programma):
  - supermarkt van circa 1500 m2 winkelvloeroppervlak (WVO)
  - 104 woningen
  - scenario verval!
- Scenario 1:
  - supermarkt van circa 1.100 m2 WVO (wat ruimer dan AH Willem van Noordplein)
  - Circa 700 m2 voor 4/6 dagwinkels
  - maximaal 105 woningen
  - parkeren auto's helemaal verdiept
  - fietsparkeren half verdiept
  - lijkt financieel haalbaar
- Scenario 2:
  - supermarkt van circa 900 m2 WVO (ongeveer AH op Willem van Noordplein)
  - circa 700 m2 voor 4/6 dagwinkels
  - een gezondheidscentrum van circa 750 m2
  - maximaal 95 woningen
  - parkeren auto en fiets helemaal verdiept
  - financiële haalbaarheid staat nog onder druk

Supermarkt trekt dagelijks publiek voor behoud voorzieningen én financieel drager voor het woonprogramma en de parkeeroplossing (inpandig, ondergronds)

# Vervolgstappen

## Eerste kwartaal 2022

- Verwerken participatie reacties en kritische opmerkingen van de buurtvereniging Ezelsdijk op de onderzoeken
- Bestuurlijke richting bepalen – hoe gaan we door?
  - Raadsbrief

## Tweede & derde kwartaal 2022

- Opstellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen
  - Uitgangspunten verdere ontwikkeling en planologische basis voor bestemmingsplan
  - Inspraak door de buurt
  - Wordt vastgesteld door de raad

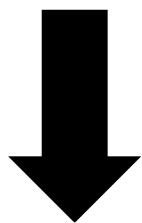
# Aanzet tot een ontwerp

- Presentatie door Blauw Architecten

# Afronding - vervolg

- Raadsbrief van de wethouder
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen
  - Formele inspraakmogelijkheid
- Bestemmingsplanwijziging
  - Formele inspraakmogelijkheid
- Oprichting klankbordgroep
  - Proces informeren en betrekken buurt
  - Hoe wat en wanneer volgt

Waar we staan



Initiatieffase

Definitiefase

Ontwerpfase

Vorbereidingsfase

Realisatiefase

Intentiedocument  
(iDoc)

Stedenbouwkundig  
Programma van Eisen

Bestemmingsplanwijziging  
Concreet (schets)ontwerp

Omgevingsvergunning

Nieuwbouw

# Bedankt voor uw aanwezigheid en betrokkenheid!

Heeft u nog vragen of opmerkingen?

[info@nieuwbouwezelsdijk.nl](mailto:info@nieuwbouwezelsdijk.nl)

Wilt u de onderzoeken inzien?

[Projectwebsite gemeente Utrecht](#) – link in de chat

| Weg-<br>categorie   | Maximumsnelheid gemotoriseerd<br>verkeer (km/h) | Intensiteit gemotoriseerd verkeer<br>(mvt/etm) | Basisstructuur<br>(l rws<br><750/etm) | Hoofdfietsnetwerk (l rws 500-<br>2.500/etm) | Snelle fietsroute<br>(l rws > 2.000/etm)  |
|---------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Erf-<br>toegangsweg | stopvoets af 30                                 | < 2.500                                        | gemengd<br>verkeer                    | gemengd verkeer<br>of fietsstraat           | fietsstraat<br>(met voorrang)             |
|                     |                                                 | 2.000-5.000                                    |                                       | gemengd verkeer of fietsstrook              | fietspad of fietsstrook (met<br>voorrang) |
|                     |                                                 | > 4.000                                        | fietsstrook of fietspad               |                                             |                                           |



| Weg                  | Etmaalintensiteit<br>huidig | Scenario 1 | Scenario 2 |
|----------------------|-----------------------------|------------|------------|
| Kardinaal de Jongweg | 31.200                      | 31.470     | 31.640     |
| Jan van Galenstraat  | 4.350                       | 4.620      | 4.790      |
| Huizingalaan         | 1.650                       | 1.920      | 2.090      |

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

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

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

# Telling Huizingalaan uitgevoerd in 2019

|                       | Aantal / m <sup>2</sup> -BVO |            |            |
|-----------------------|------------------------------|------------|------------|
|                       | Huidig                       | Scenario 1 | Scenario 2 |
| Woningen <55 m2       | 3                            | 28         | 28         |
| Woningen 55-80 m2     | 35                           | 9          | 9          |
| Woningen 80-130 m2    | 2                            | 56         | 56         |
| Supermarkt (discount) | n.v.t.                       | 1747       | 1747       |
| Detailhandel          | 1393                         | 325        | 860        |

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>  
**Sent:** Sat, 15 Jan 2022 22:41:44 +0100  
**To:** "5.1.2E@gmail.com" <5.1.2E@gmail.com>  
**Subject:** Fwd: Overleg werkgroep - gemeente  
**Attachments:** invite.ics

Allen,

Hierbij de teams uitnodiging en agenda voor as maandag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

## Agenda

1. Vaststellen agenda en evt commentaar notulen vorige vergadering.
2. Organisatorische verheldering
  - Contact met specialisten gemeente (economische zaken, verkeer) rond behandeling commentaar werkgroep op onderzoeken
  - Wie vervult de rol van projectontwikkelaar voor dit plan
3. Status informatieverzoek dd 14 Nov 2021  
(per e-mail, met commentaar op verkeersonderzoek)
4. Openbare voorzieningen plangebied
  - Randvoorwaarden rond behoud van publieke voorzieningen in plangebied.
  - Kwaliteit analyse plangebied door Blauw op gebied van publieke voorzieningen.
5. Verheldering status ontwerp tekeneningen getoond op 15 Dec nav opvolgmail  
Hoe verhoudt status als 'voorbeeld hoe het eruit kan zien' tov gepresenteerde tijdslijn die geen significante ontwerpwijzigingen toelaat.  
(zowel in e-mail als op website)
6. Korte feedback uit buurt op 15 Dec (format) en mededeling voornemen publicatie informatie door werkgroep in 2e helft Jan 2022.

---

## Microsoft Teams meeting

**Join on your computer or mobile app**

[Click here to join the meeting](#)

**Or call in (audio only)**

[+31 20 708 6360,,544560081#](#) Netherlands, Amsterdam

Phone Conference ID: 544 560 081#

[Find a local number](#) | [Reset PIN](#)

**From:** "5.1,2E"  
**Sent:** Mon, 17 Jan 2022 10:46:45 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@dietz.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>  
**Cc:** "5.1,2E" <5.1,2E@ziggo.nl>  
**Subject:** RE: Verplaatsen overleg

Ha 5.1,2E en 5.1,2E

Om 16.00 heb ik een overleg waar ik voorrang aan moet geven. Laten we, zoals 5.1,2E voorstelt, de meeting naar de 31-ste zetten.

Hieronder reageer ik kort op de punten die jullie wilden bespreken i.v.m. de urgentie en de omvang die jullie zien. Voor de 31/01 kunnen we het dan behapbaar houden.

#### Agenda

1. Vaststellen agenda en evt commentaar notulen vorige vergadering.

Geen opmerkingen

2. Organisatorische verheldering

- Contact met specialisten gemeente (economische zaken, verkeer) rond behandeling commentaar werkgroep op onderzoeken

Kan 31/01

- Wie vervult de rol van projectontwikkelaar voor dit plan

Vooralsnog is dit Kerckebosch (belegger) zelf. Kerckebosch overweegt voor het vervolg een professionele partij aan te trekken die deze rol overneemt.

3. Status informatieverzoek dd 14 Nov 2021

(per e-mail, met commentaar op verkeersonderzoek)

In behandeling. Inmiddels zijn de reacties van Bureau Stedelijke Planning en DHV op het commentaar van de buurtvereniging binnen. Ze worden nu door de gemeente beoordeeld.

4. Openbare voorzieningen plangebied

- Randvoorwaarden rond behoud van publieke voorzieningen in plangebied. Dit gaat waarschijnlijk over de containers, fietsenrekken, bankjes, inrichting groen, etc. Hier zijn richtlijnen voor maar het is nog veel te vroeg in het ontwerpproces om dit nu al te gaan ontwerpen. De buurt (klankbordgroep / werkgroep – tzt te bezien) kan hier een rol in spelen.

- Kwaliteit analyse plangebied door Blauw op gebied van publieke voorzieningen.

Het is nog veel te vroeg in het ontwerpproces om dit nu al te gaan ontwerpen. Dit komt in een volgende stap en de gemeente geeft hier randvoorwaarden en eisen in mee.

5. Verheldering status ontwerp tekeneningen getoond op 15 Dec nav opvolgmail

Hoe verhoudt status als 'voorbeeld hoe het eruit kan zien' tov gepresenteerde tijdslijn die geen significante ontwerpwijzigingen toelaat.

(zowel in e-mail als op website)

Op 15 december is een mogelijke uitwerking van de hoofdopzet en randvoorwaarden getoond. Dit is nog lang geen definitief ontwerp. Er zullen nog wijzigingen en aanpassingen komen. Wel is het zo dat de voorbeelden de richting geven die de verdere uitwerking op kan gaan. Een significantie wijziging zoals het laten vervallen van de supermarkt is niet aan het ontwerpteam. Dat is aan de raad. Als zij straks oordelen dat het programma helemaal anders moet dan zal ook de tijdlijn moeten worden aangepast. We moeten dan opnieuw beginnen.

6. Korte feedback uit buurt op 15 Dec (format) en mededeling voornemen publicatie informatie door werkgroep in 2e helft Jan 2022.

Kan 31/01

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@dietz.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 14 januari 2022 17:17  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@gmail.com>  
**CC:** [redacted] <[redacted]@ziggo.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** Re: Verplaatsen overleg

Hoi [redacted],

Dat onderschrijven we, geen moment om achterover te gaan leunen. Wat ons betreft is dat ook niet aan de orde, zoals aangegeven zijn wij aan onze kant hard aan het werk aan vervolgstappen. Vandaar het voorstel om twee weken te schuiven, zodat we ons volgende overleg daarop verder kunnen bouwen.

Ik snap niet goed wat je bedoelt met de tijdlijn rond onze antwoorden op de notulen. Onze insteek: zoals we tijdens de bijeenkomst toegezegd hebben streven we ernaar die in januari gereed te hebben en te delen met alle aanwezigen. Dus als we elkaar eind januari spreken, is het als het goed is gepubliceerd.

Wij zijn dus geneigd ons overleg van maandag door te schuiven. Je geeft aan wel graag bij elkaar te komen. Zou je ons even willen aangeven welke agendapunten jullie zien die voor nu urgentie hebben?

Groeten [redacted]



[redacted]

Adviseur

**Dietz Strategie & Communicatie**

[redacted]

[redacted]

[www.dietz.nl](http://www.dietz.nl)

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



Op vr 14 jan. 2022 om 15:25 schreef [redacted] <[redacted]@gmail.com>:

Hallo [redacted]

Jij ook de beste wensen.

(en natuurlijk ook voor jullie [redacted] en [redacted])

Naast de dingen die jullie in het overleg willen bespreken hebben wij ook enkele zaken op ons lijstje staan. (die voornamelijk met een terugblik op 15 Dec te maken hebben)

Gezien de tijdslijn die wordt voorgesteld voor het hele project lijkt ons dit geen goed moment om achterover te gaan leunen. Wat ons betreft blijft het overleg as maandag zoals gepland staan; laten we ons erop richten om de dingen te doen die nu

gedaan/besproken kunnen worden en te plannen wat er gepland kan worden. Als het bij de agendapunten van onze kant blijft zal dat geen lange meeting hoeven te zijn.

Ik zal de tijdlijn rond jullie antwoorden voor de notulen (en onze evt reactie) ook toevoegen als agendapunt. Uiteraard kunnen wij niet op korte, verder onbepaalde, termijn een gedegen reactie geven op een document op meer dan 100 punten.

Ik zal zsm de teams meeting uitsturen voor as maandag, en zal vast voor de 31e een vervolg meeting inplannen in mijn agenda.

5.1.2E werkt de 31e voor jou ook?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

On Thu, Jan 13, 2022 at 10:27 AM 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl> wrote:

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Eigenlijk al te laat natuurlijk, maar alsnog de beste wensen. Hopelijk hebben jullie goede feestdagen gehad met wat vrije dagen om ervan te genieten!

Aankomende maandag hebben we overleg staan. Vanuit gemeente en initiatiefnemer hebben we drie agendapunten:

- terugblikken op bijeenkomsten
- reactie onderzoeksbureau's op jullie vragen
- opzet klankbordgroep

Met de laatste twee zijn we druk bezig (5.1.2E met de eerste, ik met de tweede). De reactie op de onderzoeken staat nog uit. De opzet voor de klankbordgroepen hebben we bijna gereed. Allebei dus nog net niet. Ons voorstel om ons overleg daarom op te schuiven. We verwachten over twee weken de agendapunten gereed te hebben. Hopelijk hebben we dan ook de antwoorden in de notulen van de bijeenkomsten allemaal op een rij. Kunnen we meteen jullie reactie daarop horen.

Wij kunnen allebei de 31e op onze gebruikelijke tijd. Kunnen jullie dan ook?

Groeten 5.1.2E



5.1.2E  
Adviseur

**Dietz Strategie & Communicatie**

5.1.2E | 5.1.2E  
[www.dietz.nl](http://www.dietz.nl)

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



Virus-free. [www.avast.com](http://www.avast.com)



Kritische kanttekeningen buurtwerkgroep nieuwbouw Jan van Galenstraat naar aanleiding van informatiebijeenkomsten projectontwikkelaar Kerckebosch op 15 december jl.

#### **Conclusies bij het participatieproces:**

In het intentiedocument tussen gemeente en projectontwikkelaar is ten aanzien van de participatie gesteld:

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

Onze conclusie is dat de bijeenkomsten op 15 december helaas geen echte participatiemoment waren, waarin meegedacht kon worden, maar een informatiebijeenkomst waarop ook vragen konden worden gesteld.

Dit oordeel is gebaseerd op de volgende overwegingen:

1. Van te voren zijn we niet geïnformeerd over de inhoud van de presentatie en het schetsontwerp. Hierdoor kon niemand zich voorbereiden, terwijl er een enorme hoeveelheid informatie werd uitgestort over de deelnemers.
2. Zoals hierboven vermeld hebben wij van te voren aangedrongen om de commentaren van de werkgroep op de onderzoeksresultaten mee te nemen in de presentatie. Dit is niet gebeurd, de conclusies zoals de gemeente heeft gepresenteerd gaan uit van de oorspronkelijke rapporten.
3. De presentatie is in sneltreintempo uitgevoerd (73 slides in 18 minuten). Verschillende deelnemers gaven aan dat het te snel ging. Daar is niet op gereageerd. Het gevolg is dat nauwelijks tot de deelnemers is doorgedrongen wat er precies is gepresenteerd. De presentatie is naderhand ook niet toegestuurd.
4. In het uur vragenronde daarna was er onvoldoende tijd om alle vragen te beantwoorden en ging de tijd nog deels op aan een toelichting op het ontwerp van de architect.

#### **Conclusie bij de gepresenteerde inhoud van het schetsontwerp:**

1. Er zijn twee opties gepresenteerd:
  - In optie 1 is uitgegaan van een winkelgrootte van circa 1100 m<sup>2</sup> WVO, waarbij mondeling is toegelicht dat een dergelijke omvang geschikt is voor een discounter.
  - In optie 2 werd een kleinere winkel, maar wel ruim 900 m<sup>2</sup> WVO gepresenteerd in combinatie met een gezondheidscentrum.

Deze opties zijn gebaseerd op de marktonderzoeken die naar onze mening op onderdelen ondeugdelijk en onjuist zijn uitgevoerd. Voor ons commentaar op deze marktonderzoeken verwijzen wij u graag naar ons mailbericht van 13 oktober jl.

Uit de presentatie van de gemeentelijke projectleider op 15 december lijkt het nu onvermijdelijk dat gekozen gaat worden voor optie 1. De in het intentiedocument genoemde optie - een winkelvoorziening van 1800m<sup>2</sup> BVO (=1440 m<sup>2</sup> WVO) lijkt daarmee van tafel, maar in de geschetste optie 1 is deze nieuwe grootte nauwelijks kleiner te

noemen. Onze belangrijkste zorg blijft dat elke winkelvoorziening die een relatief groot bedieningsgebied krijgt, een verkeersaanzuigende werking zal hebben die de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de buurt onaanvaardbaar aantast.

2. De grootste schok was wel dat er een uitgang voor het verkeer is gekozen in de Huizingalaan. Ook het laden en lossen met een grote vrachtwagen vindt daar plaats. Dit ontwerp baseert zich daarmee op de volstrekt ondeugdelijke onderbouwing van verkeersveiligheid in het verkeersonderzoek. De vrachtwagens en grote hoeveelheden auto's die moeten in- en uitvoegen direct over de fietsstraat zullen een zeer onveilige situatie opleveren voor de gebruikers van de fietsstraat en kinderen in de wijk en van de basisschool.
3. Er wordt een groenstrook gerealiseerd op het dak van de parkeergarage die enkel toegankelijk is voor de bewoners van het nieuwe pand. Bewoners zouden verantwoordelijk worden voor het groenonderhoud. Daarmee wordt er geen openbaar groen toegevoegd voor de bewoners van de buurt en is verbetering van het groen niet gerealiseerd.
4. De groenstrook langs de Kardinaal de Jong wordt verbreed en er komen zitjes. Dat lijkt ons geheel nutteloos aangezien de Kardinaal de Jongweg een van de meest vervuilende wegen is van de gemeente Utrecht en je daar altijd in de schaduw zit. Ook dit levert geen verbetering van het groen op.
5. De openbare voorzieningen in het plangebied zijn deels over het hoofd gezien in de analyse en komen in het plan dus ook (onterecht) niet of onvoldoende terug. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:
  - a. De huidige 7 vuilcontainers (netjes achter een heg weggewerkt), elektrische laadpalen (2 gerealiseerd, 6 gepland) en de deelauto in het plangebied worden nergens genoemd;
  - b. De bestaande en geplande fietsstraat vinden we niet terug in analyse en plan, met navenante gevolgen voor verkeersveiligheid bij de gekozen oplossing voor ontsluiting;
  - c. Er komen slechts 2 speeltoestellen terug voor de huidige speeltuin om zo meer ruimte voor groen te creëren.

De werkgroep voert maandelijks gesprekken met de gemeente Utrecht en de projectontwikkelaar. Ons commentaar op de onderzoeksrapporten is gebaseerd op gedegen analyse en de conclusies hebben we gedeeld met projectontwikkelaar en gemeente. Dat daar tot nu toe niets mee is gedaan baart ons ernstig zorgen en geeft ons het stellige idee dat het proces van participatie niet gevolgd wordt en het ontwerpproces voortgaat zonder voldoende inbreng van bewoners.

Werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

**NOTITIE**  
**JAN VAN GALENSTRAAT**  
**UTRECHT**

4 FEBRUARI 2022



**NOTITIE**  
**JAN VAN GALENSTRAAT**  
**UTRECHT**

4 FEBRUARI 2022

**Status:**  
Definitief concept

**Datum:**  
4 februari 2022

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
5.1.2E@sweco.nl

Team Winkelen  
Drs. 5.1.2E

**In opdracht van:**  
Kerkebosch Beleggingsmaatschappij

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210340  
Referentie: 20210340\_Utrecht Jan van Galenstraat MO

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| INLEIDING                                         | 7         |
| <b>1</b> GEHANTEERDE METHODEN EN INDICATOREN..... | <b>8</b>  |
| 1.1 DISTRIBUTIE PLANOLOGISCH ONDERZOEK            |           |
| 1.2 DICHTHEDENANALYSE                             |           |
| 1.3 PARAMETERS UTRECHT NOORDOOST                  |           |
| <b>2</b> TOTSTANDKOMING VERZORGINGSGEBIEDEN.....  | <b>15</b> |
| 2.1 AFBAKENING MARKTGEBIED                        |           |
| <b>3</b> AANDEEL ONLINE BOODSCHAPPEN.....         | <b>18</b> |
| 3.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN                      |           |
| 3.2 ONLINE AANBIEDERS BOODSCHAPPEN                |           |
| <b>4</b> TYPE SUPERMARKTEN .....                  | <b>22</b> |
| BIJLAGE 1 DISTRIBUTIEVE TOETSEN                   |           |





## INLEIDING

Bureau Stedelijke Planning heeft begin 2021 een scenario analyse opgesteld, over de mogelijke plintinvulling met retail aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan in Utrecht, in opdracht van eigenaar Kerckebosch Beleggingsmaatschappij. Deze rapportage is gedeeld met de Buurtvereniging Ezelsdijk. Op dit onderzoek heeft de buurtvereniging een reactie gegeven. Kerckebosch heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd een aantal vragen uit de reactie van de buurtvereniging te duiden en te beantwoorden.

Kerckebosch vraagt Bureau Stedelijke Planning om een nadere onderbouwing, uitleg en toelichting op:

- Uitleg van hoe distributie planologisch onderzoek (DPO) werkt en dat dit een breed geaccepteerde werkwijze is om plannen ruimtelijk te onderbouwen en omliggende effecten goed in te kunnen schatten;
- Toelichting op de dichthedenanalyse en hoe deze gebruikt is om de marktruimte in te schatten;
- Uitleg hoe Utrecht 'Noordoost' specifiek de gebruikte indicatoren en benchmark zijn;
- De afbakening van het marktgebied;
- Hoe rekening is gehouden met internetwinkelen in Utrecht (voor de dagelijkse sector).
- Gemiddelde metrages type supermarkten

## 1 GEHANTEERDE METHODEN EN INDICATOREN

In het onderzoek zijn twee verschillende methoden gebruikt om de marktruimte voor retail in het onderzoeksgebied te bepalen. In dit hoofdstuk worden beide methoden benoemd, uitgelegd en het belang onderstreept.

### 1.1 DISTRIBUTIE PLANOLOGISCH ONDERZOEK

Een distributie planologisch onderzoek (ook wel DPO) is de meest gangbare methode waarmee de behoefte in het desbetreffende onderzoeksgebied wordt berekend. Op basis van landelijke gemiddelden, inkomensniveau, bestaand aanbod en zogenaamde koopkrachttoevoeiing en -binding kan de behoefte worden uitgedrukt in de kwantitatieve marktruimte (in m<sup>2</sup>) die beschikbaar is voor een bepaalde sector in het gekozen onderzoeksgebied. Distributie planologische onderzoeken vormen de basis voor het berekenen van de kwalitatieve behoefte in beleidsstukken en visies, als wel als bij Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 geldt:

#### Ladder voor Duurzame Verstedelijking (BWro, 2017)

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### PARAMETERS IN EEN DPO >>

Een DPO berekening wordt opgesteld aan de hand van vijf verschillende parameters:



1. **Inwoneraantal en de afbakening van het verzorgingsgebied.** Voor het uitvoeren van een DPO is het van belang om een duidelijk verzorgingsgebied af te bakenen. Hoe dit voor Utrecht Noordoost en de locatie aan de Jan van Galenstraat is gedaan zal later worden toegelicht. Aan de hand van het verzorgingsgebied





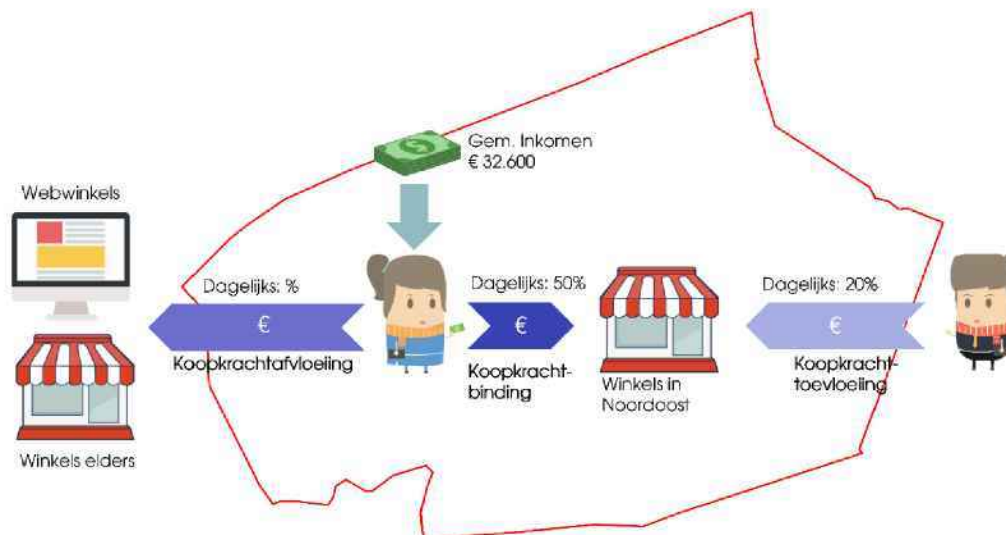
kan het huidige inwoneraantal worden vastgesteld voor de inwoners die gebruik gaan maken van de voorziening. Aan de hand van prognoses in mogelijke inwonersgroei wordt ook het inwoneraantal naar de toekomst toe berekend.

2. Het bestedingspotentieel wordt bepaald middels het gebruik van een landelijk kengetal die de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking weergeeft. Het kengetal voor deze gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking is leidinggevend en onderzoeksbureaus committeren zich aan de kengetallen van INRetail en Paneos. Aan de hand van deze kerncijfers en het gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied kan het **bestedingspotentieel** worden berekend. Het bestedingspotentieel is het bedrag dat alle inwoners uit het verzorgingsgebied per jaar gezamenlijk besteden aan een bepaalde sector, bijvoorbeeld de dagelijkse boodschappen. Het wordt bepaald door een landelijk kengetal van de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de betreffende sector te vermenigvuldigen met het aantal inwoners in het verzorgingsgebied. In het geval in Utrecht Noordoost ligt het gemiddelde inkomen ca. 27% hoger dan het landelijk gemiddelde. Waarvoor is gecorrigeerd.



3. **Koopkrachtbinding en -toevloeiing.**
  - De **koopkrachtbinding** laat het percentage zien dat bewoners van het onderzoeksgebied besteden bij dagelijkse winkels die gevestigd zijn in dat gebied. Hierbij wordt rekening gehouden met het bedrag dat ze uitgeven bij winkels buiten het onderzoeksgebied als wel als online. In het onderzoeksgebied in Utrecht Noordoost is de binding voor de dagelijkse boodschappen ca 50%, de overige 50% vloeit af naar dagelijkse winkels buiten het verzorgingsgebied en naar online. Dit betekent dat van elke Euro besteedt aan boodschappen 50 cent wordt uitgegeven aan winkels binnen het verzorgingsgebied. Een binding van 50% is gemiddeld gezien een vrij lage binding. Echter is een lage binding in stedelijke gebieden normaal, dit heeft te maken met het bestaande aanbod en het feit dat bewoners veelal onderweg van- en naar huis vanuit andere delen in de stad al boodschappen doen. Door het aanbod dat winkelcentrum De Gaard biedt en aantrekkingskracht daarvan zal de binding in het primaire verzorgingsgebied iets hoger liggen dan 50%. Daarom is voor het primaire verzorgingsgebied gekozen voor een binding van 60%.
  - De **koopkrachttoevloeiing** van een onderzoeksgebied laat het aandeel van de omzet zien dat van buiten het onderzoeksgebied afkomstig is. Deze percentages samen vormen uiteindelijk het totale bestedingsbedrag in het onderzoeksgebied. Ca 20% van de omzet van winkels in het dagelijks segment is afkomstig van inwoners buiten het verzorgingsgebied. De keuze voor een koopkrachttoevloeiing van 20% is gebaseerd op de aanname dat in steden veel inwoners onderweg hun boodschappen doen. Hierdoor is de koopkrachttoevloeiing in stedelijke gebieden vaak hoger dan in landelijke gebieden. In het centrum van Utrecht ligt deze toevloeiing op 30%. De toevloeiing ligt in centrumgebieden vaak hoger, zeker bij centra die een boven regionaal karakter hebben zoals het centrum van Utrecht heeft. De

toevloeiing voor het gebied rondom de Huizingalaan / Jan van Galenstraat schatten we daardoor lager dan deze 30%. De toevloeiing naar de Huizingalaan / Jan van Galenstraat van 20% is te verklaren door inwoners van de stad die onderweg naar huis hun boodschappen doen.



FIGUUR 1 SCHEMATISCHE WEERGAVE KOOPKRACHTBINDING EN TOEVLOEIING  
Bron: Bureau Stedelijke Planning



4. **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft weer hoeveel geld er per m<sup>2</sup> wvo gemiddeld in Nederland wordt omgezet op jaarbasis binnen een bepaalde branche. De gerealiseerde vloerproductiviteit laat de vloerproductiviteit zien van het onderzoeksgebied op basis van de aanwezige indicatoren zoals inwoners, concurrentie, bestedingen en koopkrachtbinding – en toevloeiing. Wanneer de vloerproductiviteit van een gebied hoger is dan het landelijk gemiddelde dan betekent dit dat de winkels in het gebied beter functioneren dan gemiddeld in Nederland het geval is (en vaak als druk worden ervaren). Dit is een teken dat er distributieve uitbreidingsruimte is in het gebied. Wanneer de vloerproductiviteit lager is dan het landelijk gemiddelde dan functioneert het aanbod minder dan gemiddeld en is er geen behoefte aan uitbreidingsruimte van het aanbod in het gebied.



5. **Aanbod – relevante plancapaciteit.** Als laatste parameter is het aanbod in het verzorgingsgebied van belang. Aan de hand van de vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied van het aanbod kan berekend worden in hoeverre de behoefte matcht met het bestaande aanbod. Bij een overaanbod geldt een negatieve marktruimte. Ook plancapaciteit wordt meegenomen in het aanbod.

## 1.2 DICHTHEDENANALYSE

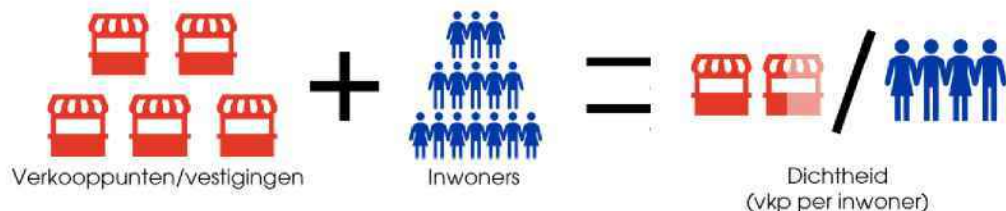
Naast het uitvoeren van een DPO kan de kwantitatieve behoefte ook berekend worden met een dichthedenanalyse. Een dichthedenanalyse vergelijkt het aanbod



binnen een onderzoeksgebied met de landelijke, provinciale of stedelijke dichtheden.

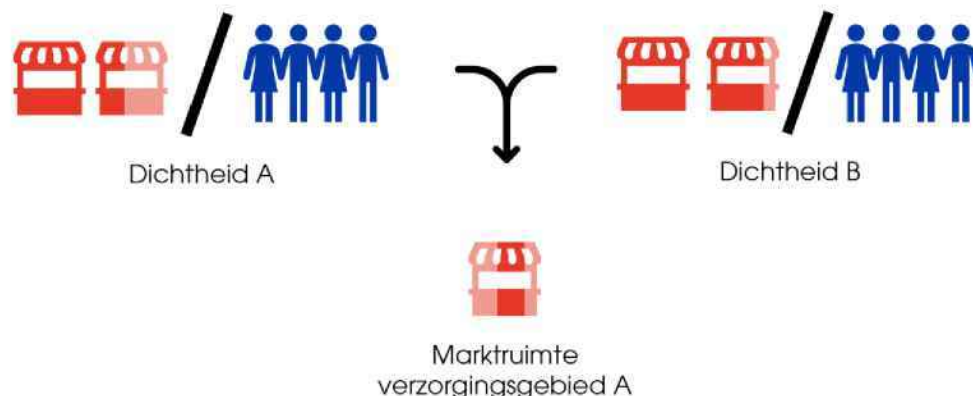
In de scenarioanalyse voor de Huizingalaan is gebruik gemaakt van een dichthedenanalyse voor de berekening van de behoefte aan horeca en dienstverlening. Er is gekozen voor een dichthedenanalyse in deze sectoren omdat er geen eenduidige binding en toevloeiingscijfers bekend zijn voor deze sectoren. Het gebrek hieraan maakt dat het uitvoeren van een dichthedenanalyse een beter inzicht geeft in de mogelijke marktruimte. Een dichthedenanalyse maakt gebruik van de volgende parameters:

- **Inwoneraantal.** Om een dichtheden analyse uit te voeren wordt gekeken naar het inwoneraantal van het verzorgingsgebied. Daarnaast speelt het inwoneraantal van het benchmarkgebied ook een rol.
- **Aantal vestigingen.** Het aantal vestigingen van, in dit geval de horeca, in het verzorgingsgebied als wel als in het benchmarkgebied.



FIGUUR 2 INWONERAANTAL EN HET AANTAL VESTIGINGEN VORMEN DE DICHTHEID.  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Dichtheden zijn een combinatie van het aantal verkooppunten in een gebied en het inwoneraantal. De dichtheden geven weer hoeveel verkooppunten er zijn per inwoner van het gekozen verzorgingsgebied. Deze dichtheden kunnen met elkaar vergeleken worden om te kijken of dat het aantal verkooppunten in een gekozen gebied overeenkomt met een landelijk of stedelijk gemiddelde. Op basis van deze vergelijking is het mogelijk om de mogelijke marktruimte (positief of negatief) voor het gekozen verzorgingsgebied te berekenen. Voor de dichthedenanalyse die uitgevoerd is voor de Huizingalaan is een vergelijking gemaakt met de gemiddelde dichtheden van Utrecht als geheel.



FIGUUR 3 VERGELIJKING VAN DICHTHEDEN LEIDT TOT EEN INSCHATTING VAN DE AANWEZIGE POSTIEVE- OF NEGATIEVE MARKTRUIMTE

Bron: Bureau Stedelijke Planning

### 1.3 PARAMETERS UTRECHT NOORDOOST

In het onderzoek zijn verschillende parameters gebruikt om de behoefte in het verzorgingsgebied te berekenen. Hierbij is de vraag gesteld hoe 'Noordoost' specifiek deze parameters / indicatoren zijn. De parameters zijn gebruikt voor het opstellen van het DPO (te vinden in Bijlage 1).

Zoals al eerder aangegeven zijn de parameters voor het DPO veelal landelijke gemiddelden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de geldende gegevens voor Utrecht Noordoost en wordt er een correctie gemaakt voor het inkomen in het verzorgingsgebied. Dit betekent dat van de gebruikte parameters in het DPO de in de tabel opgenomen gegevens actueel zijn voor Utrecht Noordoost

De verschillende parameters / indicatoren die gebruikt zijn voor het berekenen van de beschikbare marktruimte zijn specifiek voor Utrecht Noordoost. Opvallend is het gemiddeld hogere inkomen van zowel het primaire verzorgingsgebied (+33%) als het totale verzorgingsgebied (+ 27%), de bestedingen worden hiervoor gecorrigeerd met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector.

Ook voor de dichthedenanalyses zijn de parameters gebruikt die gelden in het verzorgingsgebied. Echter zijn deze minder uitgebreid dan de parameters die gebruikt zijn in het DPO. Zo zijn de dichtheden gebruikt voor de stad Utrecht, om zo de dichtheid van Utrecht Noordoost hiermee te kunnen vergelijken. De behoefte en mogelijke marktruimte van het verzorgingsgebied wordt concreet door het inwoneraantal van het verzorgingsgebied en het gevestigde aanbod te spiegelen aan het gemiddelde.

|                                      |  Inwoners |  Inkomen |  Bestedings-<br>potentieel |  Koopkracht- binding<br>en -toevloeiing |  Vloer-<br>productiviteit |  Dichtheid |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Primair<br/>Verzorgingsgebied</b> | 12.435                                                                                     | € 34.100                                                                                  | € 29 mln.                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binding 60%</li> <li>• Toevloeiing 20%</li> </ul>                                | € 7.746                                                                                                      | 0,20 m <sup>2</sup><br>wvo per<br>inwoner*                                                    |
| <b>Totaal<br/>Verzorgingsgebied</b>  | 39.680                                                                                     | € 32.600                                                                                  | € 91 mln.                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binding 50%</li> <li>• Toevloeiing 20%</li> </ul>                                | € 7.888                                                                                                      | 0,17 m <sup>2</sup><br>wvo per<br>inwoner                                                     |
| <b>Landelijk<br/>gemiddelde</b>      |                                                                                            | € 25.700                                                                                  | € 36.051<br>mln.                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binding 89%</li> <li>• Toevloeiing 9%<sup>1</sup></li> </ul>                     | € 7.564                                                                                                      | 0,27 m <sup>2</sup><br>wvo per<br>inwoner                                                     |
| <b>VERSCHIL</b>                      |                                                                                            |                                                                                           |                                                                                                             |                                                                                                                           |                                                                                                              |                                                                                               |
| <b>Primair<br/>verzorgingsgebied</b> |                                                                                            | +33%                                                                                      | +13% per<br>inwoner                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binding: lager</li> <li>• Toevloeiing:<br/>hoger</li> </ul>                      | +2%                                                                                                          | -25%                                                                                          |
| <b>Totaal<br/>verzorgingsgebied</b>  |                                                                                            | +27%                                                                                      | +11% per<br>inwoner                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binding: lager</li> <li>• Toevloeiing:<br/>hoger</li> </ul>                      | +4%                                                                                                          | -39%                                                                                          |

TABEL 1 OVERZICHT GEBRUIKTE PARAMETERS IN HET DPO, ZIE BIJLAGE 1 VOOR EEN TOELICHTING OP DE GEBRUIKTE PARAMETERS

Bron: CBS Statline 2020, inkomen betreft 2017; Inretail \*voor de dichtheden van supermarkten is de landelijke dichtheid gebruikt

- De in de bijlage toegevoegde Distributieve berekeningen laten zien dat er in de huidige situatie distributieve uitbreidingsruimte aanwezig is voor zowel de gehele dagelijkse sector als het supermarktaanbod.
- Naar de toekomst toe groeit de distributieve uitbreidingsruimte, waarbij we het huidige aanbod constant veronderstellen. Dit heeft te maken met een verwachte groei van het inwoneraantal binnen het verzorgingsgebieden en de verwachte toename van de koopkrachtbinding en de koopkrachttoevloeiing indien het aanbod completer zou zijn.
- In de huidige situatie volstaat de uitbreidingsruimte niet voor de mogelijke toevoeging van supermarktmeters in scenario 1 en scenario 2. Echter naar de toekomst toe ontstaat er meer draagvlak en groeit de uitbreidingsruimte binnen beide scenario's.
- In scenario 1 is de distributieve uitbreidingsruimte in 2030 ruim voldoende voor het vestigen van een discounter. In scenario 2 is de kwantitatieve uitbreidingsruimte beperkter ca. 630 m<sup>2</sup> wvo in 2030.
- Kwalitatieve argumenten zoals dat buurtsupers met een klein oppervlak onder druk staan en het risico dat de supermarkt net te weinig aanbod

<sup>1</sup> Voor de binding en toevloeiing is een vergelijking gemaakt met de gemeente Utrecht in plaats van het landelijk gemiddelde.



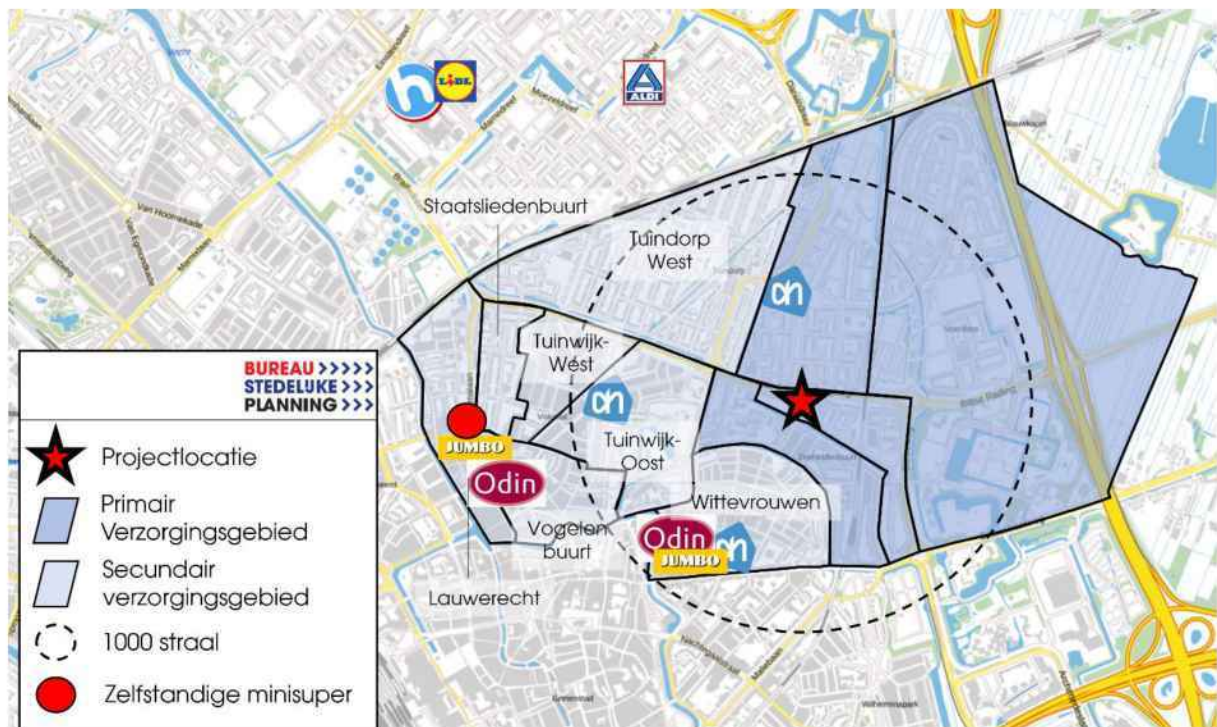
heeft om te concurreren met andere supermarkten met een omvang van ca. 630 m<sup>2</sup> wvo en daarmee niet levensvatbaar is, spelen een rol in ons advies over de haalbaarheid van scenario 2 . Ons advies luidt dan ook dat indien er wordt gekozen voor dit scenario de maatvoering van de supermarkt aan de bovengrens moet zitten, wellicht met een opmaat naar 800 m<sup>2</sup> wvo.

## 2 TOTSTANDKOMING VERZORGINGSGEBIEDEN

### 2.1 AFBAKENING MARKTGEBIED

In de scenarioanalyse is gebruik gemaakt van twee verschillende schaalniveaus wat leidt tot het gebruik van twee verzorgingsgebieden. Dit vanwege het verschil in verzorgingsbereik van de supermarkten in de verschillende scenario's. Een grotere supermarkt heeft een groter verzorgingsgebied dan een kleinere supermarkt. Hierdoor is voor de berekening van de behoefte gebruik gemaakt van verschillende verzorgingsgebieden.

- **Scenario 1, een supermarkt met een reguliere maat.** Een grotere (discount) supermarkt heeft een groter verzorgingsgebied. Klanten zijn bereid verder te reizen, zeker als het gaat om een discount supermarkt met lage prijzen. Normaal gesproken zou voor een supermarkt als dit uitgegaan worden van een verzorgingsstraal van ca. 1.000 meter, echter door de lage dichtheid van discountsupermarkten in Utrecht is hier voor een groter verzorgingsgebied gekozen. De dichtstbijzijnde discountsupermarkten liggen op zo'n tien minuten fietsen ten noorden van de projectlocatie. Om bij deze supermarkten te komen moet men over of onder het spoor door dat als barrière geldt. Ook de stedelijke structuur en de omliggende concurrentie als wel de lage dichtheid van discountsupermarkten zijn meegenomen in het afbakenen van het gebied. De buurten die niet behoren tot het primaire verzorgingsgebied noemen we het secundaire verzorgingsgebied. Het volledige gebied wordt geduid als het totale verzorgingsgebied.

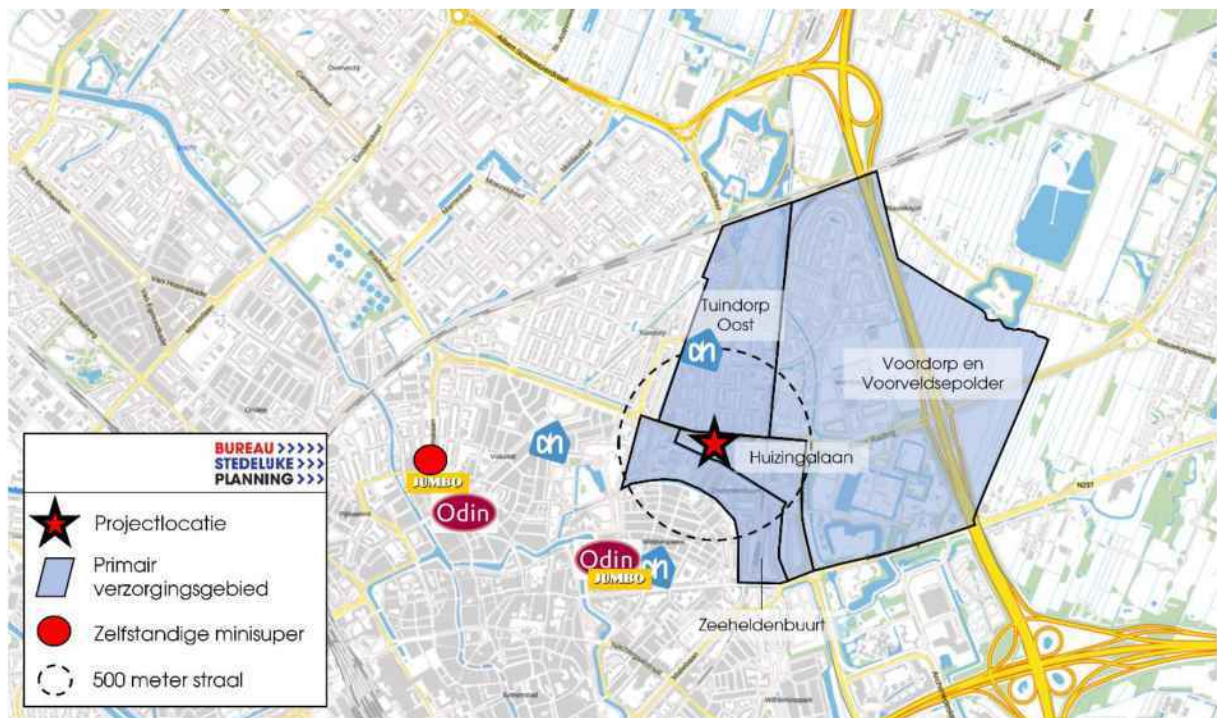


FIGUUR 4 SECUNDAIR VERZORGINGSGBIED EN CONCURRENTIE OVERZICHT

Bron: Achtergrondkaart: BRT; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- **Scenario 2 en 3, een kleine buurtsupermarkt.** De grootte van dit verzorgingsgebied is gebaseerd op de vestiging van een kleine buurtsupermarkt die met name een functie heeft voor de direct omliggende buurten. Deze verzorgingsstraal meet ca. 500 meter. Deze straal in combinatie met omliggende wegen, de stedelijke structuur en de omliggende concurrentie vormen de basis voor het primaire verzorgingsgebied. Dit heeft te maken met de functie die een buurtsupermarkt vervult als wel als het aanbod van de concurrentie in de omgeving. Het gebied strekt zich uit naar Voordorp en Voorveldsepolder omdat hier geen aanbod aanwezig is. Daarentegen is door het ruime aanbod aan de Biltstraat de aantrekkingskracht vanuit het zuiden van de projectlocatie zeer beperkt. Omdat dit het kleinste verzorgingsgebied is en onderdeel uit maakt van het verzorgingsgebied van scenario 1, noemen we dit het primaire verzorgingsgebied.





FIGUUR 5 AFBAKENING PRIMAIR VERZORGINGSGEBIED EN OVERZICHT CONCURRENTIE  
Bron: Achtergrondkaart: BRT; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

### 3 AANDEEL ONLINE BOODSCHAPPEN

#### 3.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande op het vlak van online uitgaven in dagelijkse boodschappen. De belangrijkste zijn te vinden in het overzicht hieronder.

| VERSCHILLENDE PROGNOSES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NIEUWE ONLINE PLATFORMS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Volgens de Rabobank is de online boodschappen momenteel goed voor 6% van de totale omzet die gemaakt worden door supermarkten in Nederland. Rabobank verwacht dat dit de komende tien jaar door zal groeien tot zeker 15 tot 20%.<sup>2</sup> In 2018 deed de programma manager van ShoppingTomorrow de uitspraak dat in 2023 al zeker 22% van alle boodschappen online gedaan zouden worden. dit terwijl de experts van ShoppingTomorrow op het zelfde moment voorspelden dat het online aandeel in 2023 lager uit zou vallen, namelijk op 13%.<sup>3</sup> Ondanks dat deze prognose erg positief is zijn er vanuit andere hoeken andere geluiden te horen. Prognoses uit het verleden gaven aan dat de 6% pas in 2025 bereikt zou worden<sup>4</sup> Zo zou de groei die versterkt is door de coronacrisis de afgelopen twee jaar, langzaam afvlakken doordat met name ouderen weer terugkeren naar de fysieke supermarkten<sup>5</sup>.</p> |  <p>Steeds meer nieuwe platforms bieden de mogelijkheid voor het doen van online boodschappen. Zo zijn in de afgelopen jaren naast online supermarkt Picnic ook Gorillas, Flink, Getir en Zapp geopend. Naast de nieuwe online platforms bieden ook de bekende supermarkten naast de fysieke winkel steeds vaker een online bezorgservice aan of een pickup point.</p> |

<sup>2</sup> <https://www.rabobank.nl/kennis/s011087550-detailhandel-food-veranderende-consument-vraagt-meer-creativiteit>

<sup>3</sup> [https://www.handboekecommerce.nl/boek\\_ebusiness\\_shop\\_optimalisatie\\_commerce/2018/11/29/prognose-25-totale-bestedingen-in-nederland-naar-webshops-22-online-boodschappen-in-2023/](https://www.handboekecommerce.nl/boek_ebusiness_shop_optimalisatie_commerce/2018/11/29/prognose-25-totale-bestedingen-in-nederland-naar-webshops-22-online-boodschappen-in-2023/)

<sup>4</sup> <https://www.nvc.nl/news/item/nl-groei-omzetaandeel-online-boodschappen-doen-onderzocht/>

<sup>5</sup> <https://www.ad.nl/koken-en-eten/enorme-groei-van-online-boodschappen-doen-is-voorbij-ouderen-gaan-graag-zelf-op-pad-a5e9fd0/>



## INVLOED CORONACRISIS



De coronacrisis zorgde voor een grote stijging in de absolute cijfers met betrekking tot online boodschappen doen. Echter was de relatieve groei in de gehele supermarktsector groter. Door deze groei van de volledige sector zorgt online groei vooralsnog niet voor lagere omzetten in fysieke winkels. De totale groei is daarmee groter dan de online groei. Ook zien we, nu men gevaccineerd is en we in een ander stadium van de pandemie zitten dat steeds meer ouderen die tijdens de eerste fase van de pandemie veel gebruik maakten online diensten weer terug keren naar de fysieke supermarkt.<sup>6</sup>

## BLURRING ONLINE EN FYSIEK



Onder invloed van omni-channel breiden bestaande supermarktformules hun bezorgdiensten steeds verder uit. Jumbo heeft een app ontwikkeld waar de klant de producten die zij wil bestellen kan scannen (bijvoorbeeld direct uit de koelkast) of aanklikken in de app, waarna deze thuisbezorgd worden. Daarnaast zijn er diensten als Picnic (100% internetdienst), waar klanten online hun producten bestellen, die vervolgens de volgende dag op het gewenste tijdstip met de typerende Picnic busjes worden thuisbezorgd. Ook in Utrecht Noordoost is zichtbaar dat deze mix van enkel online en een combinatie tussen online en fysiek boodschappen doen mogelijk is.

## VERSCHIL NIET-DAGELIJKS



In vergelijking met de niet-dagelijkse sector blijft de dagelijkse sector achter in het aandeel online bestedingen. In de niet-dagelijkse sector ligt in de gemeente Utrecht de afvloeiing naar online momenteel op 26%, in de dagelijkse sector ligt deze afvloeiing naar online een stuk lager, op 5% (in 2018).<sup>7</sup> De Nederlandse consument verwacht in 2026 circa 40% van zijn aankopen online te doen.<sup>8</sup> Daarnaast wordt duidelijk dat winkels uit de non food sector zich aanpassen naar de trend van toenemende online aankopen en een verschuiving zichtbaar is richting de ervaring en de beleving in de winkel. In de food sector is deze trend ook zichtbaar door de opkomst van biologisch en lokaal, als wel als de grotere foodmarkten waar eten versbereid wordt en klanten naast het doen van hun boodschappen ook een hapje en een drankje kunnen doen.

### 3.2 ONLINE AANBIEDERS BOODSCHAPPEN

Zoals bij de uitleg over de werking van het DPO al genoemd is wordt in de koopkrachtbinding rekening gehouden met het percentage van de boodschappen dat door inwoners van het verzorgingsgebied wordt uitgegeven bij winkels die buiten het verzorgingsgebied zijn gelegen en online.

<sup>6</sup> Goede locaties zijn Schaars, Bureau van Weerd, 2020

<sup>7</sup> KSO, Gemeente Utrecht 2018

<sup>8</sup> <https://www.thuiswinkel.org/webshops/nieuws/40-van-alle-aankopen-gebeurt-online-in-2026/>

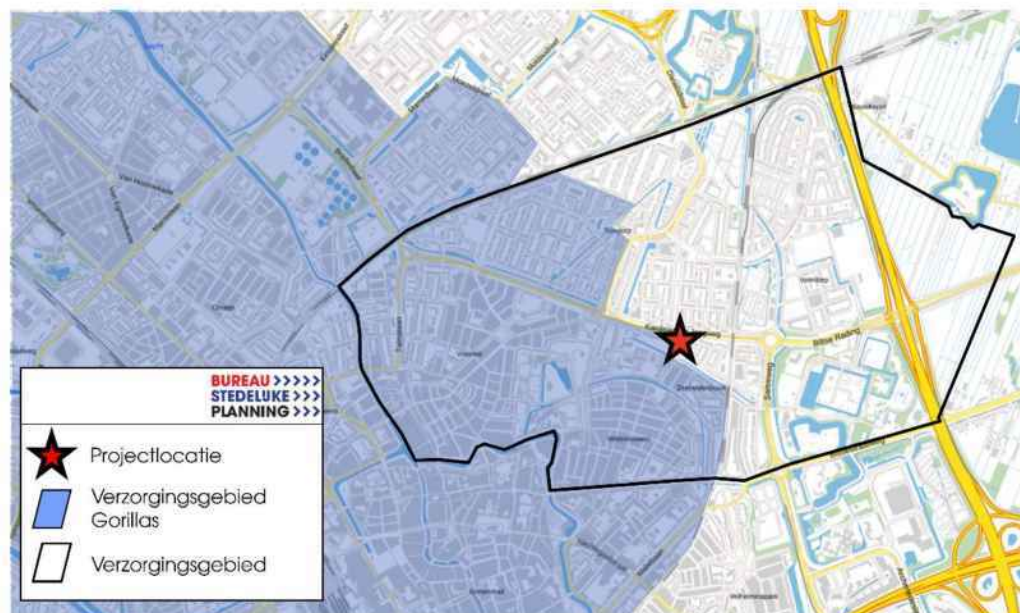




FIGUUR 6 OVERZICHT ACTIEVE ONLINESUPERMARKTEN VERZORGINGSGBIED

Bron: Picnic, Gorillas, Flink, Jumbo, Albert Heijn, Coop, PLUS

In Utrecht Noordoost zijn momenteel verschillende online boodschappen aanbieders actief. Deze verschillende diensten hebben andere achtergronden en doeleinden. Zo zijn er de diensten die aangesloten zijn op fysieke winkels en de volledig digitale supermarkten. In deze laatste groep is een verder onderscheid te maken tussen het type boodschappen dat men er kan doen en de manier van levering. Picnic is een dienst waar men de boodschappen op een zelfde manier kan doen als men gewend is in de fysieke supermarkten. Gorillas, Flink, Getir en Zapp zijn diensten die focussen op een snelle levering, dit betekent dat ze met name in stadscentra gevestigd zijn en vanuit hier snel een relatief kleine boodschap bezorgen, meestal op de fiets.



FIGUUR 7 VERZORGINGSGBIED VAN GORILLAS IN UTRECHT

Bron: Achtergrondkaart: BRT; Gorillas; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Deze laatstgenoemde diensten leveren niet in geheel Utrecht, zoals zichtbaar in bovenstaande voorbeeld van het leveringsgebied van Gorillas, waarbij een deel van het verzorgingsgebied van de scenariostudie erbuiten valt.

In 2018 was landelijk het online marktaandeel van supermarkten 2,9% van de totale omzet.<sup>9</sup> In Utrecht lag het marktaandeel toen al hoger, op 5%.<sup>10</sup> In 2021 wordt landelijk 5,4% van de omzet van supermarkten online gedaan.<sup>11</sup> De netto omzet van supermarkten en online boodschappen tezamen in 2020 en 2021 groeiden met minimaal 10%, dit zal de komende jaren weer zakken naar een jaarlijkse groei van 2-2,5%. Het online marktaandeel zal naar verwachting doorstijgen naar 10-15% van de totale omzet de komende 10 jaar.<sup>12</sup> De groei in de sector de komende jaren zal online plaatsvinden, maar daarbij niet ten koste gaan van de omzet in fysieke supermarkten. Het groei percentage van de gehele omzet in de sector is daarbij naar verwachting gelijk aan het groei percentage van de online bestedingen.

## CONCLUSIE ONLINE UTRECHT NOORDOOST >>

Binnen het verzorgingsgebied zijn veel mogelijkheden om online boodschappen te doen, waardoor naar verwachting het aandeel online hoger zal liggen dan gemiddeld in Nederland. Bij bepaling/inschatting van de koopkrachtbinding voor het verzorgingsgebied is hier rekening mee gehouden. De binding voor zowel het primaire verzorgingsgebied (60%) als het totale verzorgingsgebied (50%) zijn conservatief ingestoken en ruim onder het landelijk gemiddelde. Ook de verwachte stijging van de binding door een completer aanbod in 2030 is zeer conservatief ingestoken, naar 65% in het primaire verzorgingsgebied en naar 55% in het totale verzorgingsgebied. Dit alles tegen de achtergrond van de verwachte toename van online uitgaven. Tot slot zijn de bestedingen voor 2030 constant verondersteld ten opzichte van 2021. Ook dit is een conservatieve benadering waarbij het aannemelijk is dat de bestedingen aan boodschappen in tien jaar tijd wel zullen stijgen, zoals ook afgelopen decennia is gebeurd.

<sup>9</sup> Online supermarktomzet op waarde geschat, 2019, Supermarkt & ruimte

<sup>10</sup> KSO 2018, Gemeente Utrecht

<sup>11</sup>

Online supermarktomzet op waarde geschat, 2021 Supermarkt & ruimte

<sup>12</sup> <https://www.rabobank.nl/kennis/s011087550-detailhandel-food-veranderende-consument-vraagt-meer-creativiteit>



## 4 TYPE SUPERMARKTEN

In het Nederlands supermarktlandschap onderscheiden we diverse type supermarkten, zie onderstaand.



FIGUUR 8 TYPE SUPERMARKTEN BINNEN NEDERLANDSE SUPERMARKTSTRUCTUUR  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

| TYPE                        | INDICATIE<br>M <sup>2</sup> WVO* | KENMERKEN WINKEL                                                                                                                                                                           | VOORBEELD FORMULES/WINKELS                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| To go/traffic<br>supermarkt | 100 - 350                        | Winkels op drukke locaties met veel eten voor nu, zoals belegde broodjes en koffie                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• AH to go</li> <li>• Spar City</li> <li>• Coop Vandaag</li> <li>• Jumbo City</li> </ul> |
| Stadssupermarkt             | 500 – 1.000                      | Zogenaamde mandjeswinkels in (binnen)steden. Klanten komen met de fiets/te voet.                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Albert Heijn, Willem van Noortplein</li> <li>• Jumbo, Biltstraat</li> </ul>            |
| Reguliere<br>supermarkt     | 1.000 – 1.500                    | Volwaardige supermarkt. Veel klanten met de fiets, maar veelal ook ruim parkeren aanwezig (wel afhankelijk van locatie in stad of dorp). Ruimer opgezet en qua aanbod dan stadssupermarkt. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vomar WC Terwijde</li> <li>• Jumbo Ina-Boudier Bakkerlaan</li> </ul>                   |

|              |         |                                                                                                                                          |                                                                                                                            |
|--------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| XL/Foodmarkt | > 2.500 | Zeer grote supermarkten met naast volwaardig aanbod ook deels horeca (zoals La Place bij Jumbo Foodmarkt). Eveneens parkeren belangrijk. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jumbo Foodmarkt Leidsche Rijn Centrum</li> <li>• Albert Heijn De Gaard</li> </ul> |
|--------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Een reguliere supermarkt, specifiek een discounter, is onderdeel van scenario 1 in de scenario analyse met een metrage van 1.200 – 1.400 m<sup>2</sup> wvo.
- Een stadssupermarkt, of wel buurtsupermarkt, is onderdeel van scenario 2 in de scenario analyse met een metrage van 600 – 900 m<sup>2</sup> wvo. Bij een metrage van < 500 m<sup>2</sup> is de omvang en het aanbod van de stads/buurtsupermarkt te beperkt om concurrerend en daarmee toekomstbestendig te zijn.
- De locatie aan de Jan van Galenstraat leent zich niet voor een To go / traffic concept omdat er te weinig passanten zijn zoals op locaties in drukke winkelstraten of nabij stations.

## BIJLAGE 1 DISTRIBUTIEVE TOETSEN

In de Scenarioanalyse die in 2021 is uitgevoerd zijn twee distributieve toetsen uitgevoerd om de beschikbare distributieve marktruimte in het onderzoeksgebied te berekenen, zowel voor de gehele dagelijkse sector als in de supermarkt sector specifiek.

In de Scenarioanalyse stonden de onderstaande drie scenario's centraal, waarbij distributieve toetsen zijn uitgevoerd voor Scenario 1 en Scenario 2

1. Realisatie van een grote discounter – supermarkt van ca. 1.200 – 1.400 m<sup>2</sup> wvo
2. Realisatie van een kleine buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment) – supermarkt van ca. 600 – 900 m<sup>2</sup> wvo.
3. Geen supermarkt

Bij de distributieve berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied van 39.680 in 2020 (CBS Statline 2020). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2030 zijn toegenomen tot circa 42.505.
  - Voor het primaire verzorgingsgebied is uitgegaan van 12.435 inwoners in 2020 en dezelfde groei (7%) van het aantal inwoners als het gehele verzorgingsgebied (13.305 inwoners in 2030).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.602 per persoon in de dagelijkse detailhandel en € 2.075 in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen (Omzetkengetallen Inretail 2020). Het inkomen in het (primaire)verzorgingsgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- Op het niveau van het verzorgingsgebied zijn geen koopstromen (KSO 2018) bekend. De binding binnen het verzorgingsgebied is, conform informatie van de gemeente Utrecht, 50%. Dit is lager dan het gemiddelde van Utrecht door het huidige beperkte aanbod van slechts één type full-service supermarkt (Albert Heijn). Echter bij een volwaardig aanbod, waarbij een discounter het aanbod versterkt, veronderstellen we dat de koopkrachtbinding in Noordoost Utrecht kan toenemen tot 55% (ambitieniveau). Dit betekent dat circa 55% van de bewoners in het verzorgingsgebied hun aankopen in supermarkten binnen de grenzen van dit verzorgingsgebied doen. In het primaire verzorgingsgebied zal de koopkrachtbinding momenteel iets hoger zijn doordat veel bewoners



gebruik zullen maken van winkelcentrum De Gaard. We gaan uit van een koopkrachtbinding van 60%.

- Het verzorgingsgebied grenst aan het dorp Groenekan en tevens zijn belangrijke fietsroutes en autoroutes (zoals de Biltstraat en de Kardinaal de Jongweg) gelegen in het verzorgingsgebied. Hierdoor is een koopkrachttoevloeiing van 20% voor het verzorgingsgebied reëel. Dit wil zeggen dat van elke euro die in het verzorgingsgebied in supermarkten wordt uitgegeven, 20 cent afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. Door de komst van een extra supermarkt in het verzorgingsgebied wordt verwacht dat de koopkrachttoevloeiing kan toenemen tot 25% (ambitieniveau). Voor het primaire verzorgingsgebied geldt eenzelfde koopkrachttoevloeiing van 20%. Deze koopkrachttoevloeiing kan in de toekomst met een complementair aanbod van een full-service supermarkt en discounter groeien naar 25% (ambitieniveau). Samenvattend zijn de koopstromen als volgt:

| VERZORGINGSGEBIED      | SCENARIO | KOOPKRACHTBINDING |      | KOOPKRACHTTOEVLOEIING |      |
|------------------------|----------|-------------------|------|-----------------------|------|
|                        |          | 2020              | 2030 | 2020                  | 2030 |
| Noordoost (totaal vzg) | 1        | 50%               | 55%  | 20%                   | 25%  |
| Primair vzg            | 2        | 60%               | 65%  | 20%                   | 20%  |

TABEL 2 KOOPSTROMEN PER SCENARIO  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m<sup>2</sup> wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 7.564 per m<sup>2</sup> wvo per jaar en voor supermarkten € 8.037 per m<sup>2</sup> wvo per jaar (exclusief BTW).
- Het huidige aanbod dagelijkse detailhandel binnen het verzorgingsgebied is 9.064 m<sup>2</sup> wvo waarvan 6.564 m<sup>2</sup> ingevuld is door supermarkten.
  - Het dagelijkse aanbod in het primaire verzorgingsgebied betreft 3.545 m<sup>2</sup> wvo en het supermarktaanbod betreft 2.522 m<sup>2</sup> wvo.
  - Het aanbod houden we constant voor 2030 zodat de uitbreidingsruimte zichtbaar wordt.

| PARAMETER                                              | HUIDIGE SITUATIE |         | 2030    |         |
|--------------------------------------------------------|------------------|---------|---------|---------|
| Scenario                                               | 1                | 2       | 1       | 2       |
| Inwoners verzorgingsgebied                             | 39.680           | 12.435  | 42.505  | 13.305  |
| Bestedingen per hoofd in €                             | € 2.602          | € 2.602 | € 2.602 | € 2.602 |
| Bestedingspotentieel in € mln.                         | € 103            | € 32    | € 111   | € 35    |
| Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie | € 114            | € 36    | € 123   | € 39    |
| Koopkrachtbinding                                      | 50%              | 60%     | 55%     | 65%     |
| Gebonden bestedingen in € mln.                         | € 57             | € 22    | € 67    | € 25    |



|                                                            |            |           |              |            |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|--------------|------------|
| Koopkrachttoevloeiing                                      | 20%        | 20%       | 25%          | 20%        |
| Omzet door toevloeiing in € mln.                           | € 14       | € 5       | € 22         | € 6        |
| Totale bestedingen in € mln.                               | € 71       | € 27      | € 90         | € 32       |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo | € 7.564    | € 7.654   | € 7.654      | € 7.654    |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren             | € 7.888    | € 7.746   | € 9.914      | € 8.978    |
| Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo                      | 9.453      | 3.619     | 11.881       | 4.195      |
| Supermarktaanbod in m <sup>2</sup> wvo                     | 9.064      | 3.534     | 9.064        | 3.534      |
| <b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>             | <b>389</b> | <b>85</b> | <b>2.817</b> | <b>661</b> |

TABEL 3 FUNCTIONEREN DAGELIJKS AANBOD VERZORGINGSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

| PARAMETER                                                  | HUIDIGE SITUATIE |            | 2030         |            |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------|--------------|------------|
| <i>Scenario</i>                                            | <i>1</i>         | <i>2</i>   | <i>1</i>     | <i>2</i>   |
| Inwoners verzorgingsgebied                                 | 39.680           | 12.435     | 42.505       | 13.305     |
| Bestedingen per hoofd in €                                 | € 2.075          | € 2.075    | € 2.075      | € 2.075    |
| Bestedingspotentieel in € mln.                             | € 82             | € 26       | € 88         | € 28       |
| Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie     | € 91             | € 29       | € 98         | € 31       |
| Koopkrachtbinding                                          | 50%              | 60%        | 55%          | 65%        |
| Gebonden bestedingen in € mln.                             | € 46             | € 17       | € 54         | € 20       |
| Koopkrachttoevloeiing                                      | 20%              | 20%        | 25%          | 20%        |
| Omzet door toevloeiing in € mln.                           | € 11             | € 4        | € 18         | € 5        |
| Totale bestedingen in € mln.                               | € 57             | € 22       | € 72         | € 25       |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo | € 8.037          | € 8.037    | € 8.037      | € 8.037    |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren             | € 8.686          | € 8.655    | € 10.918     | € 10.033   |
| Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo                      | 7.094            | 2.716      | 8.917        | 3.148      |
| Supermarktaanbod in m <sup>2</sup> wvo                     | 6.564            | 2.522      | 6.564        | 2.522      |
| <b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>             | <b>530</b>       | <b>194</b> | <b>2.353</b> | <b>626</b> |

TABEL 4 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

**From:** "5.1.2E"  
**Sent:** Fri, 4 Feb 2022 14:49:43 +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>  
**Subject:** RE: Jan van Galenstraat: notities BSP en DHV  
**Attachments:** ER 20210340 Utrecht Jan van Galenstraat MO 040222 (definitief concept).pdf

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

In aanvulling op mijn mail van gister bijgaand de definitieve versie van de notitie van BSP. In een aantal bullets op pagina 13 en 14 zijn de uitkomsten van het dpo toegelicht. Ook BSP is bereidt om hun notitie mondeling toe te lichten als daar nog vragen of onduidelijkheden over zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

---

**Van:** 5.1.2E  
**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 10:28  
**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: notities BSP en DHV

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Zoals tijdens ons laatste overleg van afgelopen maandag besproken stuur ik jullie hierbij de notities van Bureau Stedelijke Planning en RHDHV met hun reactie, antwoorden en toelichting op de reactie van de buurtvereniging op de door hen gemaakte rapportages.

Er bleken vooral over de rapportage van BSP veel vragen naar extra info en vragen om toelichting op de onderzoeksmethode te zijn. We hebben ervoor gekozen de rode draad en de kern van de opmerkingen/vragen te pakken en zo kort en bondig mogelijk te reageren om het voor iedereen behapbaar te houden. Op ieder punt apart reageren was ondoenlijk, met de rode draad zijn alle vragen, soms gezamenlijk wel behandeld. Het stuk van BSP is desondanks toch nog omvangrijk geworden. In de rapportage van DHV ging het met name om de argumentatie voor de plek van de in/uitgang en de reken- en de beoordelingswijze van de verkeersveiligheid. De punten over parkeren, verkeer en veiligheid zijn in bijgesloten notitie toegelicht. De genoemde punten over afval, speeltuin en de alzijdigheid passen niet bij het verkeersonderzoek. De vragen/antwoorden over deze onderwerpen zijn te vinden in de notulen van de bijeenkomsten op 15 december 2021.

De twee tabellen in de bijlage van de notitie van BSP blijven een beetje een uitdaging voor wie niet in de materie zit. We hebben BSP gevraagd om in die tabellen onder de 'Huidige situatie' de laatste regel 'Uitbreidingsruimte in m2 wvo' kort toe te lichten. De berekende vierkante meters zijn lager dan het aantal m2 in de verschillende scenario's. Dit is verklaarbaar, maar we kunnen ons voorstellen dat dit vragen/een reactie oproept bij jullie. Deze toelichting volgt nog. BSP is onlangs overgenomen door SWECO en we merken dat ze daardoor wat minder snel reactie geven dan gebruikelijk.

Indien gewenst is DHV bereidt om hun notitie mondeling toe te lichten als daar nog vragen of onduidelijkheden over zijn. Van BSP heb ik nog geen reactie maar ik ga er van uit dat zij hiertoe ook bereidt zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E @utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht

**From:** "5.1,2E"  
**Sent:** Mon, 21 Feb 2022 11:28:48 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>  
**Cc:** "5.1,2E" <5.1,2E@ziggo.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@dietz.nl>  
**Subject:** RE: Meeting vanmiddag

Jemig 5.1,2E wat een naar bericht. Uiteraard verzetten we de afspraak. Heel veel sterkte voor jullie allemaal. Hopelijk valt het allemaal mee.

5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@dietz.nl>  
**Verzonden:** maandag 21 februari 2022 11:09  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>  
**CC:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@ziggo.nl>  
**Onderwerp:** Re: Meeting vanmiddag

Wat naar 5.1,2E! Heel veel sterkte voor jullie allemaal.



5.1,2E

Adviseur

**Dietz Strategie & Communicatie**

5.1,2E

5.1,2E

[www.dietz.nl](http://www.dietz.nl)

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



Op ma 21 feb. 2022 om 10:45 schreef 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>:

Allen,

Helaas ben ik vanmiddag niet beschikbaar voor onze afspraak; PA PA

5.1,2E is wegens een andere reden niet beschikbaar.

Zodra ik weer zicht heb op m'n agenda stuur ik een datum prikker uit voor een ander moment.

Groeten,

5.1,2E



Virus-free. [www.avast.com](http://www.avast.com)

**From:** info@nieuwbouwezelsdijk.nl  
**Sent:** Thu, 24 Feb 2022 17:08:36 +0100 (CET)  
**To:** "info@nieuwbouwezelsdijk.nl" <info@nieuwbouwezelsdijk.nl>  
**Subject:** Klankbordgroep nieuwbouw Ezelsdijk  
**Importance:** Normal

Beste bewoner,

U heeft enige tijd geleden aangegeven interesse te hebben in deelnemen aan een klankbordgroep met buurtbewoners over de nieuwbouwplannen aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan: nieuwbouw Ezelsdijk. We vragen de klankbordgroep straks mee te denken hoe we de buurt zo goed mogelijk informeren en betrekken bij de voortgang van de planontwikkeling.

Zoals tijdens de buurtbijeenkomsten van december aangegeven is, zijn we met de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk in gesprek over de oprichting van de klankbordgroep. Zij hebben het afgelopen jaar op eigen initiatief de rol van klankbord op zich genomen. Op dit moment zijn we nog in gesprek over de oprichting, hun zitting daarin en de relatie tot onze bestaande overlegstructuur. We zoeken samen naar een oplossing die voor ons allemaal goed voelt, daar willen we de tijd voor nemen die nodig is.

Hierbij wil ik u laten weten dat de oprichting van de klankbordgroep nog even op zich laat wachten. In de tussentijd blijven we over de voortgang in gesprek met de buurtvereniging. Heeft u vragen of opmerkingen, laat het mij vooral weten.

Namens het projectteam,

Vriendelijke groet,

5.1.2E

**From:** 5.1.2E @xs4all.nl  
**Sent:** Thu, 31 Mar 2022 10:42:16 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E @utrecht.nl>  
**Cc:** "' 5.1.2E -'" <5.1.2E @hotmail.com>  
**Subject:** RE: Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Het mailadres van 5.1.2E is 5.1.2E @hotmail.com

Lukt één van de genoemde tijdstippen?

5.1.2E

---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>  
**Verzonden:** donderdag 31 maart 2022 10:39  
**Aan:** 5.1.2E @xs4all.nl  
**CC:** 5.1.2E ' <5.1.2E @dietz.nl>  
**Onderwerp:** RE: Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Beste 5.1.2E

Goed om te lezen dat er een vervanger is van 5.1.2E Heb je ook zijn e-mail adres voor mij? Dan kan ik hem uitnodigen voor de meeting.

5.1.2E en ik kunnen op maandag 11 april 17.00. Zou het ook via Teams kunnen? De gemeente gebruikt geen Zoom vanwege de veiligheid.

De raadsbrief is nog in behandeling en daarmee wat vertraagd. Het was/is niet mijn bedoeling om de inhoud ervan met jullie te overleggen maar om het proces en de vervolgstappen te bespreken.

Wat 5.1.2E en ik graag met jullie bespreken is jullie reacties op de info avond en de laatste notities die door de adviesbureau zijn gemaakt. Deze acties staan nog open en het lijkt me goed ze te vernemen en te bezien hoe ze af te stemmen op het versturen van de brief en de commissievergadering die er naar alle waarschijnlijkheid gaat komen.

Mvg,

5.1.2E

---

**Van:** 5.1.2E @xs4all.nl <5.1.2E @xs4all.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 29 maart 2022 08:36  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>  
**CC:** 5.1.2E ' <5.1.2E @dietz.nl>  
**Onderwerp:** RE: Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Beste 5.1.2E

Het heeft even geduurd voordat ik kon reageren op je verzoek.

We stellen voor om op maandag 11 of dinsdag 12 april om 17.00 uur via Zoom af te spreken.

In ieder geval zullen 5.1.2E 5.1.2E (nieuw lid van de buurtwerkgroep) en ik zelf aanwezig zijn, 5.1.2E kijkt of hij kan aansluiten.

Is er al een raadsbrief of willen jullie over de inhoud overleggen?

Graag hoor of 1 van de genoemde momenten ook jullie schikt,

Met vriendelijke groet,



5.1.2E

5.1.2E

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

**Verzonden:** donderdag 17 maart 2022 14:11

**Aan:** <5.1.2E@xs4all.nl> <5.1.2E@xs4all.nl>

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>

**Onderwerp:** FW: Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Beste 5.1.2E

Via deze weg via jou neem ik even contact op met de werkgroep van de buurtvereniging. 5.1.2E het ons verteld dat hij als vertegenwoordiger is gestopt en met 5.1.2E vinden we het, omdat hij heeft aangegeven vanwege persoonlijke omstandigheden even niet beschikbaar te zijn, nu niet gepast om contact met hem op te nemen.

De gemeente heeft inmiddels wat stappen gezet en op korte termijn zal er een brief aan de raad worden verzonden met daarin aangegeven de richting voor de verdere uitwerking van de plannen. Graag wil ik hierover in contact met de werkgroep. Ook zijn we benieuwd naar de mening van de werkgroep over de laatste notities die door de adviesbureau zijn gemaakt en aan jullie toegestuurd.

Is er inmiddels een vervanger voor 5.1.2E en/of kunnen we toch contact opnemen met 5.1.2E?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht



**From:** "5.1,2E"  
**Sent:** Tue, 19 Apr 2022 11:00:16 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>  
**Subject:** Jan van Galenstraat: meeting met DHV en BSP

Ha 5.1,2E

Tijdens ons vorige overleg hebben jullie aangegeven graag in te gaan op het aanbod van DHV en BSP een mondelinge toelichting te geven op hun laatste notities. Ik heb hen gemaïld en aangegeven dat de werkgroep 5 a 10 punten aangeeft in de onderbouwing waar jullie een toelichting op willen en dat het jullie er om te doen is dat de onderbouwing feitelijk juist is en robuust. Verder heb ik aangegeven dat we de overleggen in week 19 plannen en voor de meeting 1,5 uur nemen om de punten rustig en zonder tijdsdruk door te lopen.

Welke data en tijden schikt het jullie in week 19?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht



# Plan van aanpak

## Klankbordgroep nieuwbouw Ezelsdijk Januari 2022

### Aanleiding

Gedurende het hele proces, van planontwikkeling tot realisatie, willen we de buurt zo goed mogelijk informeren en betrekken. Om dit te waarborgen wordt een klankbordgroep van diverse belanghebbenden opgericht die meekijkt en adviseert op het proces.

Naast de klankbordgroep kunnen op gezette tijden themasessies worden georganiseerd waarin een bredere afvaardiging van de wijk meedenkt over inhoudelijke thema's met betrekking tot de herontwikkeling. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de inrichting van het groen of de speeltuin.

### Context

Na het tekenen van de intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (aug 2019), met daarin een richtinggevend programma is de initiatiefnemer gestart met een verkenning van de (financiële)haalbaarheid. In 2020 heeft de buurt, via de buurtvereniging Ezelsdijk, contact opgenomen met de gemeente over de stand van zaken. Tegen het einde van 2020 is de architect namens de initiatiefnemer in gesprek gegaan met buurtbewoners over het richtinggevend programma. Dit heeft veel input, reactie en zorgen opgeleverd. Ongeveer tegelijkertijd zijn maandelijkse gesprekken gestart tussen de gemeente en een vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk om te spreken over de herontwikkeling en het proces.

Sinds begin 2021 is hier namens de initiatiefnemer een communicatie- en participatieadviseur bij aangesloten. Gedurende 2021 heeft de buurtvereniging Ezelsdijk, op eigen initiatief, het op zich genomen te waarborgen dat de stem van de buurt gehoord en geborgd wordt in het proces. De buurtvereniging heeft een groot bereik binnen de Ezelsdijkbuurt. Dit is tijdens de buurtbijeenkomsten van december bevestigd, toen verschillende deelnemers aangaven dat zij zich goed vertegenwoordigd voelen door de buurtvereniging.

Het is niet de bedoeling met de oprichting van deze klankbordgroep het contact met de buurtvereniging te stoppen. We vragen hen deel te nemen aan de klankbordgroep. En we hebben afgesproken met hen door te spreken over de opzet en inrichting van de klankbordgroep, hun zitting daarin en de relatie tot onze bestaande overlegstructuur. We zoeken samen naar een oplossing die voor ons allemaal goed voelt.

### Doel

Het doel van de klankbordgroep is om ervoor te zorgen dat de inbreng van de buurt zo goed mogelijk wordt geborgd in het inhoudelijke proces van de herontwikkeling. Hierbij is te denken aan het informeren en betrekken van de buurt bij een mijlpaal als de aanvraag van de bestemmingsplanwijziging of het eerste schetsontwerp.

Dit doet de klankbordgroep door:

- Mee te denken over het juiste moment voor het beschikbaar maken van relevante informatie en weet hoe te handelen (meedenken, inspreken, etc.);
- Mee te denken wie te bereiken doelgroepen zijn en hoe die bereikt kunnen worden;
- Mee te denken over de wijze waarop we de omgeving het beste kunnen betrekken bij de plannen en via welke kanalen/middelen

Als gespreksonderwerp worden proces en inhoud gescheiden. Inhoudelijke keuzes gaan alle belanghebbenden aan. We vragen de klankbordgroep mee te denken over welke onderwerpen en wanneer we de buurt hier goed bij betrekken.

Ter illustratie: wanneer stappen in het planproces genomen worden, zoals een opgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen, of er wordt een ontwerpkeuze gemaakt (over bijvoorbeeld woonlagen, groen of garage), wordt met de klankbordgroep gesproken hoe de buurt hier goed over geïnformeerd en/of bij betrokken kan worden (proces). Gezamenlijk wordt bepaald hoe, wanneer en op welke manier met de buurt (of een deel van de buurt) wordt gesproken over de inhoudelijke stappen/keuzes. Zo zou bedacht kunnen worden om een nieuwsbericht te sturen, een buurtbijeenkomst te organiseren, of een tijdelijke themasessie (werkgroep) op te richten waarin over de inrichting van een deel van het ontwerp wordt gesproken met mensen die daarover mee willen denken.

### Deelnemers

- Idealiter zou de klankbordgroep bestaan uit een groep buurtbewoners die verschillende belangen uit de buurt kunnen verwoorden.
- De actieve en betrokken werkgroep nieuwbouw van de buurtvereniging Ezelsdijk wordt gevraagd deel te nemen aan de klankbordgroep. De Ezelsdijkbuurt ligt ten oosten van het plangebied.
- Rondom het plangebied ligt net noorden Tuindorp-Oost, ten westen Nieuw-Bleyenbrug en ten zuiden de Zeeheldenbuurt die doorkruist wordt door het verlengde van de Jan van Galenstraat.
- Daarnaast zijn huidige huurders een belangrijke doelgroep, dat zijn zowel bewoners als winkeliers.
- In de klankbordgroep zit wat ons betreft een evenwichtige afvaardiging van elk van de verschillende buurten rondom het plangebied en de huidige huurders.
- Naast belanghebbenden neemt de initiatiefnemer en vertegenwoordiging van de gemeente Utrecht deel. Op agenda kunnen andere professionals aangehaakt worden.
- De klankbordgroepsessies worden begeleid door een voorzitter van Dietz.
- In totaal streven we naar 4 tot 10 deelnemers.
- Deelnemers in de klankbordgroep hebben zitting op persoonlijke titel. We kunnen niet vragen van mensen om een groep buurtbewoners te vertegenwoordigen.

### Aanpak

- Tijdens de buurtbijeenkomsten van december hebben buurtbewoners zich kunnen aanmelden voor deelname. Tot op heden kan dat ook nog via de projectwebsite.
- We streven naar een omvang van 4 tot 10 deelnemers.
- Wanneer er niet voldoende animo blijkt te zijn voor deelname, heroverwegen we de opzet van de sessies.
- Half januari zijn er 10 aanmeldingen voor deelname aan de klankbordgroep (excl. Vertegenwoordiging van de buurtvereniging). 7 buurtbewoners uit de Ezelsdijkbuurt. 1 uit Nieuw-Bleyenbrug en 2 uit de Zeeheldenbuurt.
- De werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk heeft, in het afgelopen jaar, geadviseerd over het betrekken van de omgeving. Deze aanpak wordt voorgelegd aan de buurtvertegenwoordiging om de opzet en oprichting af te stemmen.
- Bij de nieuwe aanmeldingen is het uitgangspunt voor deelname het waarborgen van een goede afspiegeling van verschillende buurten rondom het plangebied.
- Als we belangen missen, proberen we actief mensen te benaderen voor deelname, via bij ons bekende buurtbewoners.

- We organiseren een startbijeenkomst met alle aangemelde buurtbewoners, daarin bespreken we de opzet en de uitgangspunten van de klankbordgroep. Ook de definitieve deelname aan de klankbordgroep staat op de agenda: gezamenlijk bespreken we hoe we een goede vertegenwoordiging van buurtbelangen aan tafel krijgen.
- Tijdens de eerste sessie stellen we gezamenlijk een vaste agenda op.

### **Uitgangspunten**

- De klankbordgroep wordt opgericht voor de periode van nu, totdat de nieuwbouw helemaal gerealiseerd is.
- De frequentie van bij elkaar komen zal gedurende het jarenlange traject kunnen wijzigingen naar gelang behoefte van betrokkenen.
- De klankbordgroep komt bij voorkeur in ieder geval drie keer per jaar bij elkaar, vaker indien gewenst en minder wanneer dat (gezamenlijk) overbodig wordt geacht. De verwachting is dat gedurende de opstart en enkele belangrijke stappen in het planproces in begin 2022, er behoefte zal zijn aan vaker bij elkaar komen.
- De klankbordgroep richt zich op het proces van het betrekken van de omgeving. Voor inhoudelijk meedenken worden bredere participatiemomenten georganiseerd. De klankbordgroep adviseert over de insteek en opzet daarvan.
- Deelname is vrijwillig, maar niet vrijblijvend. We vragen deelnemers zich in ieder geval voor de komende periode te committeren aan deelname om zo enige continuïteit te behouden.
- De klankbordgroep heeft een meedenkende rol. Advies wordt altijd serieus genomen en er wordt teruggekoppeld wat er wel of niet mee wordt gedaan en waarom.

### **Opzet bijeenkomsten**

Het vorm en inhoud geven aan de klankbordgroep wordt gezamenlijk bepaald. Tijdens de eerste sessie staat dit centraal:

- Commitment op de insteek en het doel van de klankbordgroep (advies op proces betrekken buurt)
- We maken gezamenlijk een vaste agenda voor het vervolg. Voorstel opzet:
  - Opening, mededelingen;
  - Terugblik vorig overleg;
  - Signalen uit de buurt;
  - Actuele ontwikkelingen planvorming op hoofdlijnen;
  - Geplande communicatie/consultatie;
  - Onderwerpen om een volgende keer over door te spreken;
  - Rondvraag
- Terugblik en opbrengst buurtbijeenkomsten december
- We bepalen gezamenlijk de frequentie van het overleg. Voorstel om bij de start met enige regelmaat bij elkaar te komen.
- Dietz verzorgt het voorzitterschap van de sessies. Vertegenwoordiging van de gemeente Utrecht is aanwezig. Naar behoefte worden andere inhoudelijke experts aangehaakt.

### **Terugkoppelen**

- Van iedere bijeenkomst wordt een gespreksverslag gemaakt. Dit wordt gedeeld met de deelnemers.
- Bij opgehaalde input/advies wordt aangegeven wie ermee aan de slag gaat en indien mogelijk ook direct wat ermee gedaan wordt.



## Planning en acties

| <b>Wat</b>                                        | <b>Wie</b> | <b>Wanneer</b>                                                    |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------|
| Bespreken opzet met buurtvereniging               | GU, Dietz  | Eind januari                                                      |
| Aanscherpen opzet                                 | Dietz      | Begin februari                                                    |
| Benaderen extra buurtbewoners – missende belangen | 5.1.2E     | Eind januari                                                      |
| Bijhouden aanmeldingen                            | Dietz      | Tot eind januari                                                  |
| Plannen eerste bijeenkomst                        | Dietz      | Ntb: zal plaatsvinden in maart                                    |
| Bevestiging deelname buurtbewoners                | Dietz      | Half februari                                                     |
| Regelen locatie, indien mogelijk fysiek           | Dietz      | Februari                                                          |
| Agenda/programma rondsturen ter voorbereiding     | Dietz      | 1 wk voorafgaand aan overleg                                      |
| Voorjaarsvakantie midden                          |            | 26 feb – 6 maart                                                  |
| Overleg klankbordgroep                            | Allen      | Ntb: maart                                                        |
| Terugkoppeling – verslag                          | Dietz      | Binnen twee weken na overleg                                      |
| Vervolg plannen                                   | Dietz      | Afhankelijk van afspraken in 1 <sup>e</sup> klankbordgroepoverleg |

The slide features a minimalist design with green decorative elements. A thick vertical line runs down the left side, starting from a green square at the top left. A horizontal green line runs across the top, starting from the vertical line and ending at a green square at the top right.

# **Klankbordgroep omwonenden**

Nieuwbouw Ezelsdijk

16 mei 2022

# Agenda

- Kennismaking
- Opzet klankbordgroep
- Afspraken
- Opstellen (vaste) agenda
- Terugblik
- Vooruitblik
- Vervolgafspraken
- Rondvraag

*Zijn er aanvullingen?*

# Voorstelronde

- Wie ben je?
- Waar woon je?
- Waarom wil je deelnemen aan de klankbordgroep?

# Opzet klankbordgroep

- Rol en doel
- Onderscheid proces (klankbordgroep) en inhoud (buurtbijeenkomsten, werkgroepen, nieuwsbrieven etc)
- Relatie werkgroep buurtvereniging Ezelsdijk
- Goede vertegenwoordiging buurtbelangen?
- Levensvatbaarheid klankbordgroep?



# Afspraken

- Periode: nu tot realisatie nieuwbouw
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid
- Wisselende frequentie
- Procesafspraken
- Inzet op persoonlijke titel
- Het belang is collectief
- Vrijwillig niet vrijblijvend

# Opzet 'vaste' agenda

- Opening, mededelingen;
- Terugblik vorig overleg;
- Signalen uit de buurt;
- Actuele ontwikkelingen planvorming op hoofdlijnen;
- Geplande communicatie/participatie;
- Onderwerpen om een volgende keer over door te spreken;
- Rondvraag

*Zijn er aanvullingen?*

# Terugblik afgelopen periode

- Buurtbijeenkomsten - december 2022
  - Stand van zaken planproces
  - Aanzet tot een ontwerp
  - Veel reactie en vragen
- Notulen met gestelde vragen – januari 2022
- Vastgestelde onderzoeken – februari 2022
  - Verkeer, parkeren & marktonderzoek naar supermarkt
- Raadsbrief – april 2022
  - Richting voor de uitwerking van één scenario

# Vooruitblik

## planproces en betrekken buurt

- Uitwerking scenario 2 in schetsontwerp (SO)
  - Na de zomer gereed
- Uitwerking Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)
  - Na zomer gereed
  - Iteratief proces met schetsontwerp
- Idee ter bespreking:
  - Voor de zomer een nieuwsbericht over de stand van zaken/voortgang
    - En op website gemeente/initiatiefnemer
  - Na de zomer een buurtbijeenkomst:
    - Om te informeren over SPvE en SO
    - Om reactie op te halen en vragen te beantwoorden
    - Om vervolgstappen te presenteren

# Vervolgafspraken

- Samenvatting gemaakte afspraken
- Volgend overleg plannen
- Aanspreekpunt voor vragen of opmerkingen:  
5.1,2E ( [info@nieuwbouwezelsdijk.nl](mailto:info@nieuwbouwezelsdijk.nl) of 5.1,2E )

# Rondvraag

Bedankt voor jullie aanwezigheid!



**From:** info@nieuwbouwezelsdijk.nl  
**Sent:** Fri, 20 May 2022 12:07:56 +0100  
**To:** "<5.1,2E>"@hotmail.com" <5.1,2E>"@hotmail.com"; "<5.1,2E>"@gmail.com" <5.1,2E>"@gmail.com">  
**Cc:** "<5.1,2E>" <5.1,2E>"@utrecht.nl">  
**Subject:** Re: Conceptverslag - Klankbordgroep nieuwbouw Ezelsdijk  
**Importance:** Normal

Hoi <5.1,2E> <5.1,2E>

Afgelopen maandag heeft het eerste klankbordgroepoverleg plaatsgevonden. Ongetwijfeld hebben jullie er van bekenden al over gehoord? Zojuist heb ik het conceptverslag verstuurd. Het leek mij netjes om het concept eerst nog alleen aan de klankbordgroep terug te leggen en het met jullie te delen als het definitief is. Dan hebben we eerste de check of het een goede weergave van het gesprek was. Hoewel ik mij kan voorstellen dat een conceptverslag tussen buurtgenoten gewoon wordt gedeeld ;) In het onderstaande bericht wel alvast de conclusie van het overleg, dan weten jullie dat alvast.

Als jullie er vragen of opmerkingen over hebben, bel vooral. Of we plannen een moment om het door te spreken.

Groeten <5.1,2E>

Op 20 mei 2022 om 13:01 schreef info@nieuwbouwezelsdijk.nl:

Beste allen,

In de bijlage vinden jullie het conceptverslag van ons klankbordgroepoverleg van maandag. Het is nog een conceptverslag, aan jullie de vraag of jullie je kunnen vinden in de weergave van het gesprek. Als jullie wat missen of iets gewijzigd willen zien, laat het vooral weten.

Zoals afgesproken was dit voorlopig het eerste en laatste klankbordgroepoverleg in deze vorm. <5.1,2E> en <5.1,2E> worden uitgenodigd om deel te nemen aan de klankbordgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk. Laten we er over een tijdje nog eens contact over hebben, om te horen of deze werkwijze aansluit bij jullie behoefte om meer mee te denken/klankborden.

Fijn als jullie binnen twee weken willen reageren op het conceptverslag, dan kunnen we hem begin juni definitief maken. Als er vragen of opmerkingen zijn, weten jullie mij te vinden. Dan kan per mail of telefonisch op 06 <5.1,2E>

Hartelijke groet,

<5.1,2E>

Op 13 mei 2022 om 15:24 schreef info@nieuwbouwezelsdijk.nl:

Beste allen,

Inmiddels heb ik een hoop reacties ontvangen, heel fijn dat jullie maandag aanwezig kunnen zijn bij de klankbordgroep nieuwbouw Ezelsdijk. Het was best even rondbellen, maar we hebben een plek gevonden in Theater ZIMHIC in Wittevrouten. Dus nog even op een rijtje de bevestiging voor ons overleg:

Datum - maandag 16 mei  
Tijd - van 19.30 tot 21.00 uur  
Locatie - ZIMHIC Wittevrouwen  
Adres - Bouwstraat 55

Graag tot volgende week. Voor nu alvast een goed weekend gewenst.

Vriendelijke groet,

5.1.2E

Op 10 mei 2022 om 8:54 schreef info@nieuwbouwezelsdijk.nl:

Beste allen,

Mag ik zo vrij zijn nog even te herinneren aan het onderstaande bericht?  
Van een aantal van jullie heb ik reactie gehad, van een deel nog niet. Heel graag horen we of we op jullie aanwezigheid kunnen rekenen komende maandag, voor de eerste klankbordgroep Nieuwbouw Ezelsdijk.

Vriendelijke groet,

5.1.2E

Op 2 mei 2022 om 14:08 schreef info@nieuwbouwezelsdijk.nl:

Beste bewoner,

De wethouder heeft onlangs een raadsbrief verstuurd met daarin een richting voor de plannen. Daarmee kunnen we verder met de planuitwerking. Graag willen we u daarom uitnodigen voor een eerste bijeenkomst van de Klankbordgroep Nieuwbouw Ezelsdijk op **maandag 16 mei van 19.30 tot 21.00 uur**. Nu het weer kan, stellen we voor fysiek bij elkaar te komen om kennis te maken. De locatie staat nog niet vast, maar we zoeken een plek bij u in de buurt.

Wij vragen de klankbordgroep met omwonenden om mee te denken over hoe we de buurt zo goed mogelijk informeren en betrekken bij de voortgang van de planontwikkeling. Tijdens de eerste bijeenkomst zullen we starten met gezamenlijk afspraken te maken over de inrichting en opzet van de klankbordgroep zelf. Vervolgens willen we graag met u in gesprek over de stappen die eraan komen in het planproces. Ter voorbereiding en ter bespreking vindt u een opzet voor de klankbordgroep in de bijlage.

Heel graag horen we of het u lukt om aanwezig te zijn op 16 mei. We stellen het op prijs als u dat uiterlijk volgende week maandag de 9e kunt doorgeven. Zo weten wij of we op u kunnen rekenen.

Heeft u in de tussentijd vragen op opmerkingen, dan hoor ik het graag.

Vriendelijke groet,

5.1.2E

Op 24 februari 2022 om 17:08 schreef  
info@nieuwbouwezelsdijk.nl:

Beste bewoner,

U heeft enige tijd geleden aangegeven interesse te hebben in deelnemen aan een klankbordgroep met buurtbewoners over de nieuwbouwplannen aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan: nieuwbouw Ezelsdijk. We vragen de klankbordgroep straks mee te denken hoe we de buurt zo goed mogelijk informeren en betrekken bij de voortgang van de planontwikkeling.

Zoals tijdens de buurtbijeenkomsten van december aangegeven is, zijn we met de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk in gesprek over de oprichting van de klankbordgroep. Zij hebben het afgelopen jaar op eigen initiatief de rol van klankbord op zich genomen. Op dit moment zijn we nog in gesprek over de oprichting, hun zitting daarin en de relatie tot onze bestaande overlegstructuur. We zoeken samen naar een oplossing die voor ons allemaal goed voelt, daar willen we de tijd voor nemen die nodig is.

Hierbij wil ik u laten weten dat de oprichting van de klankbordgroep nog even op zich laat wachten. In de tussentijd blijven we over de voortgang in gesprek met de buurtvereniging. Heeft u vragen of opmerkingen, laat het mij vooral weten.

Namens het projectteam,

Vriendelijke groet,

## Verslag klankbordgroep Nieuwbouw Ezelsdijk

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| <u>Wanneer</u>   | 16 mei 2022                                |
| <u>Waar</u>      | Theater ZIMHIC in Wittevrouwen             |
| <u>Wie</u>       | 5.1.2E 5.1.2E Ezelsdijkbuurt               |
|                  | 5.1.2E 5.1.2E Nieuw-Bleyenburg             |
|                  | 5.1.2E 5.1.2E Ezelsdijkbuurt               |
|                  | 5.1.2E 5.1.2E Ezelsdijkbuurt               |
|                  | 5.1.2E 5.1.2E Zeeheldenbuurt               |
|                  | 5.1.2E Ezelsdijkbuurt                      |
|                  | 5.1.2E 5.1.2E gemeente Utrecht             |
|                  | 5.1.2E 5.1.2E Kerckebosch groep (digitaal) |
|                  | 5.1.2E 5.1.2E Dietz                        |
| <u>Afmelding</u> | 5.1.2E                                     |

### Wie is wie?

We starten met een voorstelrondje. 5.1.2E woont tegenover de panden, in Nieuw Bleyenburg. 5.1.2E woont in de Zeeheldenbuurt. 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E wonen in de Ezelsdijkbuurt. 5.1.2E en 5.1.2E zitten in de werkgroep nieuwbouw van de Buurtvereniging Ezelsdijk. 5.1.2E en 5.1.2E in de klankbordgroep van die werkgroep.

5.1.2E is als projectleider van de gemeente betrokken bij de herontwikkeling. Arjen is directeur van de Kerckebosch groep, eigenaar van de panden. 5.1.2E betrokken voor het organiseren van de participatie en communicatie.

### Rol en doel klankbordgroep

We starten met een toelichting op de rol en het doel van de klankbordgroep: we vragen omwonenden mee te denken hoe we de buurt goed kunnen betrekken bij stappen in het planproces. Daarbij zijn inhoud en proces gescheiden. Het idee daarachter: over de inhoud willen ongetwijfeld meer buurtbewoners meepraten. Bijvoorbeeld via de werkgroep van de buurtvereniging of omwonenden doen dat direct. Met de klankbordgroep willen we graag in gesprek wanneer de juiste momenten zijn om dat te doen en hoe we dat vervolgens doen. De klankbordgroep wordt gevraagd deze rol te pakken zolang de herontwikkeling loopt: tot en met de realisatie van de nieuwbouw.

### Proces en inhoud

We bespreken het scheiden van inhoud en proces uitgebreid. Alle deelnemers geven aan juist over de inhoud te willen praten. 5.1.2E geeft aan dat de oprichting van een klankbordgroep voelt (daardoor) als een vinkje voor participatie en dit wordt breder gedeeld. Want de werkgroep van de buurtvereniging spreekt al ruime tijd met de gemeente en initiatiefnemer over het proces én de inhoud. De vraag is wat deze klankbordgroep zal toevoegen.

### Relatie werkgroep buurtvereniging

De buurtvereniging Ezelsdijk richt zich op de Ezelsdijkbuurt en heeft daar een grote achterban. Rondom de herontwikkeling liggen nog een aantal buurten, Tuindorp-Oost aan de overkant van de Kardinaal de Jongweg, Nieuw Bleyenburg aan de overkant van de Jan van Galenstraat en in het verlengde van die straat de Zeeheldenbuurt.

De gesprekken met de werkgroep van de Ezelsdijkbuurt zijn kritisch en constructief, ze leveren veel inzichten vanuit de buurt op. De oprichting van de klankbordgroep betekent niet dat deze overleggen ophouden. Echter, omdat de werkgroep de andere omliggende buurten niet vertegenwoordigt, stellen we met deze klankbordgroep ook breder in de buurt de vraag of omwonenden mee willen denken over het betrekken van hun buurtgenoten. 5.1.2E geeft aan dat er sinds enige tijd ook iemand uit Nieuw Bleyenburg deelneemt aan de werkgroep.

De oproep om mee te denken in de klankbordgroep heeft weinig reactie opgeleverd uit omliggende buurten, met uitzondering van 5.1.2E en 5.1.2E. Het lijkt er dus op dat er eigenlijk weinig behoefte bestaat bij omwonenden uit andere buurten rondom de panden.

### Eerst inhoud, dan proces

De scheiding van proces en inhoud is het onderwerp van gesprek tijdens dit overleg. De vraag om alleen over proces te spreken, voelt niet goed voor alle deelnemers. Het voelt niet logisch om te adviseren over het proces als er nog zoveel onduidelijkheid en onenigheid is over de inhoud. Er is behoefte aan een goede en integrale afweging van belangen in de buurt, bijvoorbeeld met de herinrichting van de Kardinaal de Jongweg of de fietsstraat over de Jan van Galenstraat naar de Huizingalaan.

5.1.2E geeft aan dat er nog geen plannen voor de Kardinaal de Jongweg liggen en dat wachten (te) lang zal duren. Het project fietsstraat heeft zijn eigen tempo, proces en communicatie met de buurt heeft. Vanuit het project fietsstraat wordt t.z.t. over het ontwerp gecommuniceerd. 5.1.2E stemt regelmatig af met de projectleider van de fietsstraat. Zowel over de communicatie als over de grenzen van beide projecten.

Ook wordt er aangegeven dat er nog te veel vragen bestaan over de onderzoeken naar verkeer en parkeren en het marktonderzoek naar de supermarkt om verder te gaan. De resultaten geven volgens omwonenden geen goede weergave van de werkelijkheid. De onderzoeken liggen ten grondslag aan de planvorming, als deze wijzigen zal dat effect hebben op het hele project.

Er wordt aan 5.1.2E gevraagd waarom een supermarkt onderdeel van de plannen is. Daarop wordt geantwoord dat het behoud van de hoofdwinkelstructuur is opgenomen in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De gemeenteraad heeft dit vastgesteld. Om de winkelvoorziening te behouden is dagelijks publiek bij de winkelstrip noodzakelijk.

### Drie sporen

We concluderen met elkaar dat proces en inhoud (nu) niet te scheiden zijn. Zolang we geen helderheid hebben over de basis waarop de plannen gemaakt worden, kan er door omwonenden niet meegedacht worden over enkel het proces. We onderscheiden met elkaar drie sporen m.b.t. uitwerking van de plannen die parallel lopen aan elkaar:

1. Politiek-bestuurlijk: de buurtvereniging is met raadsleden in contact over de bestuurlijke richting die de wethouder middels een raadsbrief heeft gegeven. Via de politiek-bestuurlijke weg worden bezwaren aangedragen.
2. Onderzoeksbureaus: in de overleggen tussen gemeente en vertegenwoordiging van de werkgroep van de buurtvereniging wordt inhoudelijk gesproken over de onderzoeksrapporten. In de afgelopen periode zijn de conceptrapporten gedeeld. Na een reactie van de werkgroep zijn er aanvullende notities geschreven met meer toelichting, waarover partijen binnenkort met elkaar in gesprek gaan.
3. Verdere uitwerking plannen: nu er bestuurlijke richting is bepaald werken architect en gemeente verder aan de uitwerking van het scenario. De architect werkt aan een concreet schetsontwerp, waarin het programma gedetailleerd wordt ingepast en uitgewerkt.. Gelijktijdig werkt de gemeente aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Hierin wordt de integrale afweging en onderbouwing van randvoorwaarden uitgebreider beschreven. Beide zijn naar verwachting in het najaar in concept gereed om aan de buurt voor te leggen.

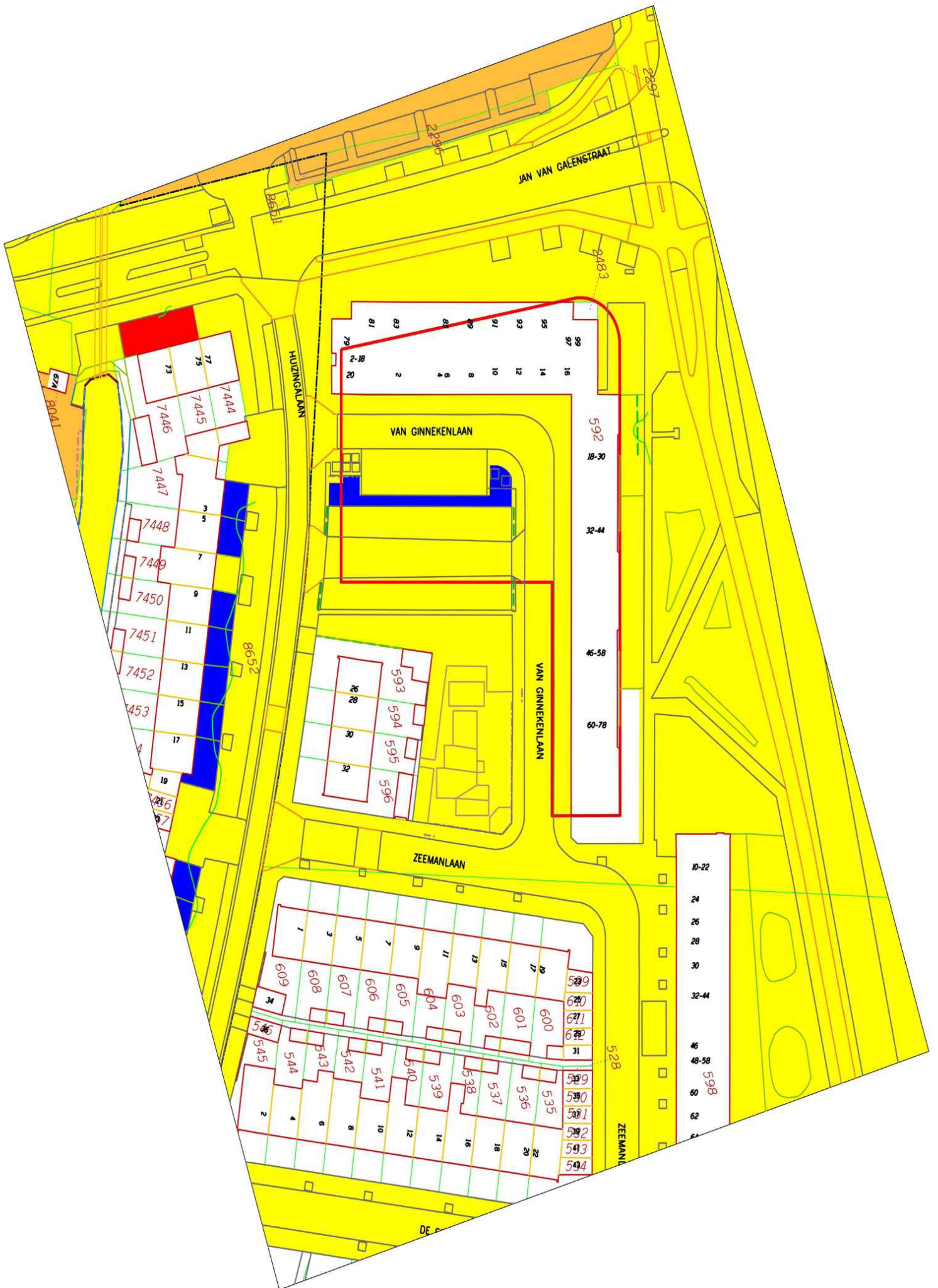
In de raadsbrief van april staat aangegeven dat er voor de zomer een buurtbijeenkomst wordt georganiseerd om de bestuurlijke richting toe te lichten. Op dit moment kan er nog niet veel meer verteld worden dan in de brief beschreven staat. We concluderen dat het niet zinvol is om weer een brede bijeenkomst te organiseren als weinig nieuws toe te lichten is. Na de zomer bespreken we de stand van zaken weer.

## **Vervolgafspraken**

De meerwaarde van de klankbordgroep in de huidige vorm staat duidelijk ter discussie. De betrokkenen bij de buurtvereniging Ezelsdijk geven aan dat voor hen de afstemming via de vertegenwoordiging van de werkgroep kan blijven lopen. 5.1.2E en 5.1.2E worden uitgenodigd voor de klankbordgroep van de werkgroep. Voorlopig bekijken ze daar of ze zo voldoende aangehaakt zijn op de ontwikkelingen.

Als alternatief bespreken we nog de optie dat 5.1.2E en 5.1.2E aansluiten bij de overleggen met de vertegenwoordiging van de werkgroep (5.1.2E en 5.1.2E) als het proces op de agenda staat, om zo direct met gemeente en initiatiefnemer te kunnen klankborden.





**From:** "- 5.1.2E -" <5.1.2E@hotmail.com>  
**Sent:** Thu, 16 Jun 2022 16:05:21 +0100  
**To:** "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>  
**Subject:** Re: Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

Beste 5.1.2E

Goed dat je navraag doet. Inderdaad hebben wij de vragen en opmerkingen bij de rapporten nog niet opnieuw kunnen aanleveren.

De werkzaamheden voor de werkgroep zijn aanzienlijk en we komen helaas niet aan alles toe. Het helpt natuurlijk niet dat de werkgroepleden deze werkzaamheden naast drukke banen en een overvol privéleven moeten doen. In drukke tijden zoals nu schiet er dan veel bij in.

Ik begrijp dat dit lastig plannen is voor een afspraak met de bureaus. Ik stel voor dat wij hierover weer bij jullie in de lucht komen, wanneer wij onze nieuwe overzichten van vragen bijna af hebben. Ik zal binnen de werkgroep de allocatie van capaciteit hierop ook bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Get [Outlook for iOS](#)

**From:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Thursday, June 9, 2022 5:50:34 PM  
**To:** 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>  
**Cc:** 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>  
**Subject:** RE: Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

Ha 5.1.2E

Even een vraag om een update.

Hoe ver zijn jullie inmiddels met het lijstje met punten voor de DHV en BSP? Het was oorspronkelijk week 19. Inmiddels is het week 24. Op zich niet zo'n punt dat het wat langer duurt maar meer om even te kijken waar we staan en om de bureaus even in mee te nemen.

Mvg,

5.1.2E

---

**Van:** 5.1.2E  
**Verzonden:** maandag 16 mei 2022 12:00  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>  
**CC:** 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>  
**Onderwerp:** RE: Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

Ha 5.1.2E

Dank voor je reactie.

Helder hoe jullie de reactie van de vereniging aan de raadsleden zien. We wachten de acties van de raadsleden dan wel af. Jammer dat het zo moet gaan. Het komt het proces waarschijnlijk niet ten goede maar we zullen het wel zien.

Ook even een reactie om de verwachtingen te managen. Jullie gaven in het laatste overleg aan dat jullie met een lijstje met een vijf tot tiental punten zouden komen. Hier heb ik het intern, met de initiatiefnemer en met de bureau's afspraken over gemaakt. Ik

lees nu dat jullie de verdere vragen uitwerken en vragen gaan opleveren. Dit klinkt niet als een lijstje met punten. Of betref de uitwerking een korte toelichting per punt?

Mvg,

5.1.2E

---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@hotmai.com>

**Verzonden:** donderdag 12 mei 2022 07:36

**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: Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

Beste 5.1.2E

Goed dat je in de lucht komt om te informeren naar de lijst met vragen die wij graag aan BSP en DHV zouden willen voorleggen. Volledigheidshalve merk ik daarbij wel op dat veel vragen eerder zijn gesteld en dus bekend zijn. Aan de verdere uitwerking van een deel van de vragen wordt nog gewerkt. Het is een erg drukke periode en ik denk dat het te ambitieus is om de vragen deze week op te leveren. Het lijkt mij daarom goed de afspraken met de bureaus iets verder in de tijd te plannen.

Ten aanzien van onze reactie op de raadsbrief aan verschillende raadsleden is het geen vergissing dat deze niet met jullie is gedeeld. Deze reactie is immers onderdeel van onze gesprekken met verschillende raadsleden, niet van onze gesprekken met de gemeente/ met jullie.

Van de kern van onze input zijn jullie overigens reeds op de hoogte. Wij hebben immers op verschillende wijzen onze visie op de plannen aan jullie kenbaar gemaakt. Wij hebben in onze reactie aangegeven teleurgesteld te zijn in de mate waarin iets met onze input is gedaan. Wij hebben helaas moeten vaststellen dat er in de plannen niets noemenswaardig is gewijzigd om aan de zorgen van de buurt tegemoet te komen. Ook de gebrekkige onderbouwingen, waarvan wordt gesteld dat de gemaakte keuzes erop gebaseerd zijn, baren ons zorgen.

Uiteraard kunnen we in onze volgende afspraak eventuele vragen hierover beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

---

**From:** 5.1.2E

**Sent:** Monday, 9 May 2022 12:11

**To:** 5.1.2E <5.1.2E@hotmai.com>; 5.1.2E

**Cc:** 5.1.2E

**Subject:** Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Even een vraagje naar de stavaza.

Tijdens ons vorige overleg over de nieuwbouwplannen hebben jullie aangegeven dat jullie in week 19 zeer waarschijnlijk het lijstje met te bespreken punten met Bureau Stedelijke Planning en DHV gereed zouden hebben. Gaat dit lukken? – dit i.v.m. het inplannen van de momenten met BSP en DHV.

En ik zag op jullie site dat de werkgroep een reactie heeft geschreven op de brief van het college aan de raad en dat de reactie naar alle raadsleden is gestuurd om met hen in gesprek te gaan over de brief en de vervolgstappen die de buurt kan zetten. Het kan zijn dat jullie per abuis vergeten zijn 5.1.2E en mij hiervan op de hoogte te stellen. Maar het verbaast ons eerlijk gezegd wel. We willen immers met z'n allen een zo open en transparant mogelijk proces blijven houden waarin iedereen zo goed mogelijk invulling kan geven aan zijn rol. Graag ontvangen we daarom de reactie van de werkgroep.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

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

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht



**From:** "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>  
**Sent:** Wed, 20 Jul 2022 11:53:23 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@dietz.nl>  
**Subject:** Re: ontwikkeling 5.1,2E

beste 5.1,2E

Dank voor je antwoord. Ja, voor nu is dit voldoende antwoord.

We blijven graag op de hoogte. Kun je ons in sept/okt informeren over de uitgewerkte plannen? We kijken graag even mee en geven dan graag onze input.

Vr.gr.,

5.1,2E

Op ma 18 jul. 2022 om 09:50 schreef 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>:

Hallo 5.1,2E 5.1,2E

Klopt dat ik de 5.1,2E ben van de herontwikkeling op de hoek van de Jan van Galenstraat. I.v.m. de nieuwe fietsroute heb ik regelmatig contact met 5.1,2E 5.1,2E. Zij is de 5.1,2E van de fietsroute. Ik neem haar daarom even mee in de cc. Ik heb ook degene die de communicatie voor de herontwikkeling doet meegenomen.

Op onze site kun je info vinden over het project: [Jan van Galen en Huizingalaan: opnieuw ontwikkelen | Gemeente Utrecht](#). Hier is ook bijgesloten raadsbrief te vinden waarin het college de raad aangeeft hoe ze tot een voorkeur voor het huidige plan zijn gekomen.

We zijn nu bezig het plan verder uit te werken. Hierbij is rekening gehouden met de nieuwe fietsroute en het verkeersveilig inpassen van beide projecten. Eind sept / begin okt willen we de verder uitgewerkte plannen aan de buurt presenteren. In december willen we het Stedenbouwkundig Programma van Eisen aan de buurt / belanghebbenden voorleggen voor reactie.

Ben je hiermee voldoende geïnformeerd?

Mvg,

5.1,2E

---

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

**Verzonden:** vrijdag 15 juli 2022 12:08

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** ontwikkeling Huizingalaan

beste [REDACTED]

Van omwonenden van de Huizingalaan kreeg ik de vraag om mee te denken over de supermarkt waarvoor plannen gemaakt worden in de hoek bij de Jan van Galenstraat. Zij vertelden mij dat jij daarvan projectleider bent?

Bewoners hebben zorgen over toename van het autoverkeer op de fietsstraat en over de veiligheid bij het in- en uitrijden van de parkeervoorziening door bevoorradingsverkeer en parkerende auto's. We snappen hun zorgen wel. Maar iedere supermarkt in de stad moet af en toe bevoorraad worden, dus die bevoorrading is geen specifiek Huizingalaan-probleem; dat er bevoorradingsverkeer nodig is kan geen reden zijn om de ontwikkeling tegen te houden.

We horen dat bewoners vragen om invulling met een winkel met een meer lokale functie, zodat klanten voornamelijk lopend en op de fiets komen. Een super met een regionale functie trekt meer autoverkeer aan. We weten niet hoe de afweging er uit ziet van het profiel van de winkel. We zijn het met bewoners eens dat het fijn zou zijn als klanten vooral met de fiets en lopend komen.

Als je hierover vragen hebt, horen we het graag.

Vriendelijke groeten,

Fietsersbond afd Utrecht

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[utrecht@fietsersbond.nl](mailto:utrecht@fietsersbond.nl)

[twitter.com/FB\\_Utrecht](https://twitter.com/FB_Utrecht)

<https://utrecht.fietsersbond.nl>



**From:** "5.1.2E"  
**Sent:** Wed, 17 Aug 2022 16:02:48 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Kardinaal de Jongweg

Hoi 5.1.2E

Weet jij hoe het staat met de studie naar de busbaan op de Kardinaal de Jongweg?

Er staat in het concept IPvE van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort als uitgangspunt dat in de vervolgfase onderzocht wordt of de bomenrij aan de Kardinaal de Jongweg aangevuld kan worden. Het gaat om de bestaande bomenrij aan de zuidzijde. In deze structuur zijn op sommige delen gaten gevallen. Ik wil het uitgangspunt uit het IPvE verwijderen of actualiseren als er meer duidelijkheid is over de herinrichting van de gehele Kardinaal de Jongweg.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E  
5.1.2E / 5.1.2E

5.1.2E  
5.1.2E@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Ontwikkelorganisatie Ruimte



**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Mon, 5 Sep 2022 15:41:52 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Re: J.v.Galenstraat ontwerp OR

Nee, dat heeft ze niet.

De opdracht voor een openbare ruimteplan ligt bij ons (jou).  
Ze hebben ideeën over inrichting, aansluiting op t gebouw etc. De stukken in die mappen is wat er is.

[Outlook voor iOS](#) downloaden

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** Monday, September 5, 2022 4:36:40 PM  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** J.v.Galenstraat ontwerp OR

Hi 5.1.2E

Begreep ik het goed dat de landschapsarchitect van het architectenbureau een gedetailleerd ontwerp voor de openbare ruimte heeft gemaakt? Zo ja, zou je die aub toe kunnen sturen?

Ik heb wel grove schetsen gevonden in onderstaande mappen maar geen gedetailleerde schets.

W:\SO\ONTWASTEP\STEP1\PROJECT\NRDOOST\Jan van Galenstraat, Ginnekenlaan, Huizingalaan\plan

W:\SO\ONTWASTEP\STEP1\PROJECT\NRDOOST\Jan van Galenstraat, Ginnekenlaan, Huizingalaan\stedenbouw

Alvast dank!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Duurzame Stad

maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



**From:** "5.1,2E | BLAUW People driven architecture" <5.1,2E@blauw-architecten.nl>  
**Sent:** Wed, 7 Sep 2022 11:02:52 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1,2E | BLAUW People driven architecture" <5.1,2E@blauw-architecten.nl>  
**Subject:** Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Dag 5.1,2E en 5.1,2E

Bedankt voor het fijne overleg net!

Ik heb nog een korte, maar (voor mij) dringende vraag m.b.t. afval:

**Hoe is het afval inzamelen van niet-wonen functies geregeld in deze buurt? Waar moet rekening mee worden gehouden bij afvalinzameling van de supermarkt, de dagwinkels en het gezondheidscentrum?**

Is er een inpandige containerruimte nodig?

Moeten winkeliers de containers zelf aan de straat zetten, of moet de containerruimte toegankelijk zijn voor de partij die de afvalinzameling doet?

Wat zijn de randvoorwaarden voor de containerruimte? O.a. type en aantal containers, ruimtebeslag ervan (manoevruimte), type deur.

In de bestaande situatie heeft de winkelplint een achterkant, die tevens grenst aan een straat (Van Ginnekenlaan). In de nieuwe situatie hebben de dagwinkels geen achtergevel meer, wat het inpandig onderbrengen van afval containers en het aanbieden ervan aan de straat lastig maakt. Ook is er geen rekening gehouden met een inpandige expeditiezone o.i.d. voor de dagwinkels, in verband met de beperkte ruimte. Dat betekent dus dat een eventuele containerruimte voor de dagwinkels buitenom toegankelijk moet zijn voor de winkeliers, om hun afval te deponeren.

Als er inderdaad een inpandige containerruimte (of meerdere containerruimtes) moet(en) komen, dan is dit nog een onderdeel dat ruimte vraagt op maaiveld niveau in het gebouw. Dus waarvan de m2 ten koste gaan van de dagwinkels of supermarkt. Bovendien zal deze containerruimte dan waarschijnlijk (ook) aan de Huizingalaan moeten komen, wat al de meest uitdagende gevel wordt qua uitstraling.

Het zou fijn zijn al ik hier van jullie deze week al een antwoord op kan krijgen, zodat dit onderdeel mee kan in de puzzel van het gebouw.

Alvast bedankt!

Hartelijke groet,

5.1,2E

# BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: 5.1,2E

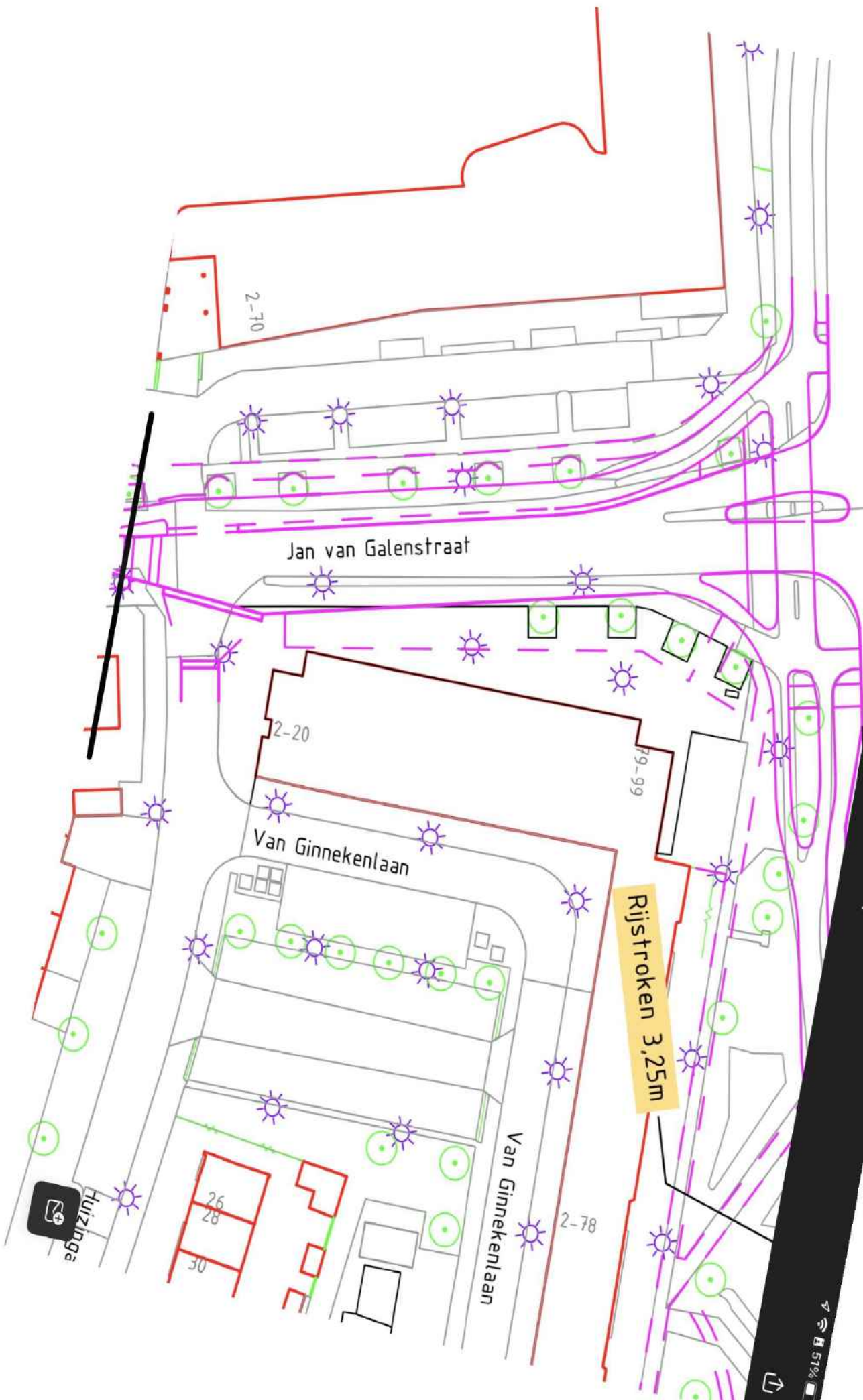
[www.blauw-architecten.nl](http://www.blauw-architecten.nl)

5.1,2E @blauw-architecten.nl

P please consider the environment before printing this e-mail

**Disclaimer:**

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



**From:** "5.1,2E"  
**Sent:** Thu, 8 Sep 2022 12:20:53 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling  
**Attachments:** IMG\_0097.PNG

Hoi 5.1,2E

5.1,2E en ik werken momenteel aan een nieuw ontwerp voor de buitenruimte rondom de nieuwbouwontwikkeling van het woningbouw complex ten oosten van de Jan van Galenstraat en ten zuiden van de Kardinaal de Jong weg. De buitenruimte rondom het complex is toe aan een kwaliteitsimpuls en we nemen deze integraal mee met de nieuwbouw van het complex. Dit is ook de locatie waar jullie de fietssnelweg geprojecteerd hebben, zie bijlage.

Ik zou je hier graag kort over spreken/bellen over het proces en inhoudelijk. Jouw agenda ziet er tjokvol uit. Ik zit dinsdag bij de architect. Is het mogelijk om daarvoor kort af te stemmen? Zo niet dan daarna

Groet, 5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** woensdag 7 september 2022 10:26  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:**

[Outlook voor iOS](#) downloaden





#### Opmerkingen

- Matvoering in meters, tenzij anders aangegeven
- Afmetingen materialen in millimeters, tenzij anders aangegeven
- Hoogten in meters t.o.v. NAP
- Hoeken in graden

0 Concept

versie beschrijving

PRO 31-08-2022

versie datum

proinfra

Pro Infra | Lange Meuw 62a | 2288 GK Rijswijk ZH | www.proinfra.nl

project

OV-verbinding Overvecht-USP

Schetsontwerp maatregelen

variant Pro Infra

onderwerp

Gemeente Utrecht

opdrachtgever

projectnummer P2022025

versie A0

schaal 1:1000

tekstnaam

projectnaam Schetsontwerp

blad 1 van 1

tekstomschrijving

P2022025-NS-0-01

versie 0

status Concept



**From:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Fri, 9 Sep 2022 09:16:10 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Kernteam OV Overvecht-USP  
**Attachments:** P2022025-NS-0-01 - 2022-08-31.pdf

Hoi 5.1,2E

Ik heb het even bekeken en mijn conclusie is niet denderend;

- Aanpassingen passen niet bij wegprofiel.
- Aanpassingen zijn pragmatisch en civieltechnisch, niet landschappelijk ingepast
- Groencompensatie verwordt tot een rekenkundige sessie (compenseren door verbreden middenberm) en is zeer discutabel qua kwaliteit
- Door het verbreden van de middenberm in het westelijk deel en het versmallen ervan in het oostelijk deel wordt de ingreep in het oostelijk deel benadrukt. De discontinuïteit van de nieuwe inrichting wordt sterker
- Overall: geen integrale ontwerpaanpak, niet ruimtelijk ingepast en voor mij reden om negatief te blijven.

@ 5.1,2E 5.1,2E ik cc jou even mee. Hoofdzakelijk tk. Er is binnenkort een fietstocht met 5.1,2E en 5.1,2E 5.1,2E langs een aantal mobiliteitsprojecten waar 5.1,2E integraliteit mist (Galgenwaard, Poort Lunetten en KdJ). Hier gaan 5.1,2E (en 5.1,2E) dit nogmaals benadrukken.

Ik bereid dit met 5.1,2E en 5.1,2E voor de KdJ voor, en heb aangeboden op dat moment op locatie te kunnen zijn voor inhoud.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Stedenbouwkundige

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 9 september 2022 09:26  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E  
<5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E  
<5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@proinfra.nl>; 5.1,2E  
de <5.1,2E@utrecht.nl>  
**CC:** 5.1,2E <5.1,2E@proinfra.nl>  
**Onderwerp:** RE: Kernteam OV Overvecht-USP

Goedemorgen allen,

In de bijlage is het schetsontwerp te vinden van de oplossingsrichtingen zoals eerder besproken. Volgende week tijdens het kernteamoverleg zullen we hier verder op inzoomen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Projectmanager

5.1,2E  
5.1,2E@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Ontwikkelorganisatie Ruimte



-----Oorspronkelijke afspraak-----

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

**Verzonden:** maandag 13 juni 2022 16:41

**Aan:** 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E

**CC:** 5.1.2E @proinfra.nl

**Onderwerp:** Kernteam OV Overvecht-USP

**Tijd:** woensdag 14 september 2022 12:45-13:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

**Locatie:** Teams

Tweewekelijks overleg zoals besproken tijdens PSU dd 1 juni 2022. Ingepland tot einde van dit jaar. We wisselen zo mogelijk af tussen Teams en kantoor. Graag gehele reeks accepteren. Wijzigingen, annuleringen e.d. worden zo nodig gedaan per exemplaar.

BB 13/6

Met vriendelijke groet,

5.1.2E  
5.1.2E

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

PMB

Stadsplateau 1, 3521 AZ, Utrecht

maandag t/m donderdag



---

# Microsoft Teams-vergadering

**Deelnemen op uw computer of via de mobiele app**

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

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

---

**From:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Fri, 9 Sep 2022 10:58:08 +0100  
**To:** "5.1,2E | BLAUW People driven architecture" <5.1,2E@blauw-architecten.nl>  
**Cc:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E | BLAUW People driven architecture" <5.1,2E@blauw-architecten.nl>  
**Subject:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Hoi 5.1,2E en 5.1,2E

Ik heb deze vraag gelijk naar 5.1,2E doorgezet, hier moet vanuit afvalbeleid antwoord op worden gegeven. Ik weet dat niet zo specifiek.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Stedenbouwkundige

---

**Van:** 5.1,2E | BLAUW People driven architecture <5.1,2E@blauw-architecten.nl>  
**Verzonden:** woensdag 7 september 2022 12:03  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**CC:** 5.1,2E | BLAUW People driven architecture <5.1,2E@blauw-architecten.nl>  
**Onderwerp:** Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Dag 5.1,2E en 5.1,2E

Bedankt voor het fijne overleg net!

Ik heb nog een korte, maar (voor mij) dringende vraag m.b.t. afval:

**Hoe is het afval inzamelen van niet-wonen functies geregeld in deze buurt? Waar moet rekening mee worden gehouden bij afvalinzameling van de supermarkt, de dagwinkels en het gezondheidscentrum?**

Is er een inpandige containerruimte nodig?

Moeten winkeliers de containers zelf aan de straat zetten, of moet de containerruimte toegankelijk zijn voor de partij die de afvalinzameling doet?

Wat zijn de randvoorwaarden voor de containerruimte? O.a. type en aantal containers, ruimtebeslag ervan (manoevreerruimte), type deur.

In de bestaande situatie heeft de winkelplint een achterkant, die tevens grenst aan een straat (Van Ginnekenlaan). In de nieuwe situatie hebben de dagwinkels geen achtergevel meer, wat het inpandig onderbrengen van afval containers en het aanbieden ervan aan de straat lastig maakt. Ook is er geen rekening gehouden met een inpandige expeditiezone o.i.d. voor de dagwinkels, in verband met de beperkte ruimte. Dat betekent dus dat een eventuele containerruimte voor de dagwinkels buitenom toegankelijk moet zijn voor de winkeliers, om hun afval te deponeren.

Als er inderdaad een inpandige containerruimte (of meerdere containerruimtes) moet(en) komen, dan is dit nog een onderdeel dat ruimte vraagt op maaiveld niveau in het gebouw. Dus waarvan de m2 ten koste gaan van de dagwinkels of supermarkt. Bovendien zal deze containerruimte dan waarschijnlijk (ook) aan de Huizingalaan moeten komen, wat al de meest uitdagende gevel wordt qua uitstraling.

Het zou fijn zijn al ik hier van jullie deze week al een antwoord op kan krijgen, zodat dit onderdeel mee kan in de puzzel van het gebouw.

Alvast bedankt!

Hartelijke groet,

# BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: 5.1.2E

[www.blauw-architecten.nl](http://www.blauw-architecten.nl)

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

P please consider the environment before printing this e-mail

*Disclaimer:*

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



**From:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Sent:** Mon, 12 Sep 2022 08:24:46 +0100  
**To:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Cc:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Goedemorgen [REDACTED]

Ter aanvulling op onderstaande e-mail van [REDACTED] ik ben weer terug van vakantie en kan mogelijk ook wat vragen beantwoorden. Ik wil je alleen wel vragen om het woord 'fietssnelweg' te vervangen voor doorfietsroute, helemaal binnen de bebouwde kom is de inrichting van de straten niet anders dan voor andere hoofdfietsroutes. Het woord snelweg suggereert een racebaan waar bewoners veel moeite mee hebben. Dankjewel!

Groet,  
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectmanager

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
PMB  
Maandag t/m donderdag



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 9 september 2022 11:39  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
[REDACTED]@utrecht.nl  
**Onderwerp:** Re: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Hoi [REDACTED]

PA

Ik ben daardoor minder flexibel. Een fysieke of online afspraak inplannen voor dinsdag lukt mij vandaag of maandag niet, omdat ik niet op het stadskantoor ben en op locatie van de revalidatie niet kan/wil beeldbellen.

We hebben het volgende afgesproken met 5.1,2E en 5.1,2E over de nieuwbouwontwikkeling:

- De trottoirruimte en het fietsparkeren aan de Jan van Galenstraat zijn onderdeel van het buitenruimteontwerp voor de sloop-nieuwbouw.
- De plangrens is de (deels) nieuwe bandenlijn uit het IPvE-FO van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort.

Als je andere vragen hebt mag je me maandagochtend voor 10 uur of na 16 uur bellen. Je kunt na dinsdag een afspraak inplannen. Mijn agenda is bijgewerkt.

Kun jij nog antwoord geven op de vraag over het aanvullen van de bomen aan de Kardinaal de Jongweg?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

**Verstuurd:** donderdag 8 september 2022 13:20

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

**Onderwerp:** Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Hoi 5.1,2E

5.1,2E en ik werken momenteel aan een nieuw ontwerp voor de buitenruimte rondom de nieuwbouwontwikkeling van het woningbouw complex ten oosten van de Jan van Galenstraat en ten zuiden van de Kardinaal de Jong weg. De buitenruimte rondom het complex is toe aan een kwaliteitsimpuls en we nemen deze integraal mee met de nieuwbouw van het complex. Dit is ook de locatie waar jullie de fietssnelweg geprojecteerd hebben, zie bijlage.

Ik zou je hier graag kort over spreken/bellen over het proces en inhoudelijk. Jouw agenda ziet er tjokvol uit. Ik zit dinsdag bij de architect. Is het mogelijk om daarvoor kort af te stemmen? Zo niet dan daarna

Groet, 5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

**Verzonden:** woensdag 7 september 2022 10:26

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

**Onderwerp:**

[Outlook voor iOS](#) downloaden

**From:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Tue, 13 Sep 2022 08:37:08 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Inpandig!  
Maar bij voorkeur niet (ook) aan de Huizingalaan.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Stedenbouwkundige

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 13 september 2022 09:33  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Excuus, ik lees van onder naar boven 😊 ik zie dat 5.1,2E hieraan werkt. Ik ben wel benieuwd hoe jij over inpassing mogelijke transformatorhuisjes aankijkt.

---

**Van:** 5.1,2E  
**Verzonden:** dinsdag 13 september 2022 09:30  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Hi 5.1,2E  
5.1,2E had onderstaand nog een aantal vragen. Bij wie moeten we hiervoor zijn of weet jij zelf de antwoorden?

Nav het energie overleg is dit ook een kans om te onderzoeken bij Stedin of er nog een transformator huisje gepland staat voor deze buurt.

Ik ben van plan om vanmiddag naar Blauw te gaan.

5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E | BLAUW People driven architecture <5.1,2E@blauw-architecten.nl>  
**Verzonden:** woensdag 7 september 2022 12:03  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**CC:** 5.1,2E | BLAUW People driven architecture <5.1,2E@blauw-architecten.nl>  
**Onderwerp:** Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Dag 5.1,2E en 5.1,2E

Bedankt voor het fijne overleg net!

Ik heb nog een korte, maar (voor mij) dringende vraag m.b.t. afval:

## Hoe is het afval inzamelen van niet-wonen functies geregeld in deze buurt? Waar moet rekening mee worden gehouden bij afvalinzameling van de supermarkt, de dagwinkels en het gezondheidscentrum?

Is er een inpandige containerruimte nodig?

Moeten winkeliers de containers zelf aan de straat zetten, of moet de containerruimte toegankelijk zijn voor de partij die de afvalinzameling doet?

Wat zijn de randvoorwaarden voor de containerruimte? O.a. type en aantal containers, ruimtebeslag ervan (manoevreerruimte), type deur.

In de bestaande situatie heeft de winkelplint een achterkant, die tevens grenst aan een straat (Van Ginnekenlaan). In de nieuwe situatie hebben de dagwinkels geen achtergevel meer, wat het inpandig onderbrengen van afval containers en het aanbieden ervan aan de straat lastig maakt. Ook is er geen rekening gehouden met een inpandige expeditiezone o.i.d. voor de dagwinkels, in verband met de beperkte ruimte. Dat betekent dus dat een eventuele containerruimte voor de dagwinkels buitenom toegankelijk moet zijn voor de winkeliers, om hun afval te deponeren.

Als er inderdaad een inpandige containerruimte (of meerdere containerruimtes) moet(en) komen, dan is dit nog een onderdeel dat ruimte vraagt op maaiveld niveau in het gebouw. Dus waarvan de m2 ten koste gaan van de dagwinkels of supermarkt. Bovendien zal deze containerruimte dan waarschijnlijk (ook) aan de Huizingalaan moeten komen, wat al de meest uitdagende gevel wordt qua uitstraling.

Het zou fijn zijn al ik hier van jullie deze week al een antwoord op kan krijgen, zodat dit onderdeel mee kan in de puzzel van het gebouw.

Alvast bedankt!

Hartelijke groet,

5.1.2E

# BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: 5.1.2E

[www.blauw-architecten.nl](http://www.blauw-architecten.nl)

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

P please consider the environment before printing this e-mail

### Disclaimer:

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

**From:** "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>  
**Sent:** Tue, 13 Sep 2022 08:44:10 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een in pandig containerruimte nodig?

great, see you later then!

Inviato dal mio Galaxy

----- Messaggio originale -----

**Da:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>

**Data:** 13/09/22 09:43 (GMT+01:00)

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

**Oggetto:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een in pandig containerruimte nodig?

Yes, I will manage. Thanks!

---

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

**Verzonden:** dinsdag 13 september 2022 09:42

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

**Onderwerp:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een in pandig containerruimte nodig?

Hi 5.1.2E

I have another meeting that ends at 13:30 and I am then free. Could you come at 13:30 at our office?

Inviato dal mio Galaxy

----- Messaggio originale -----

**Da:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>

**Data:** 13/09/22 09:37 (GMT+01:00)

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

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

**Oggetto:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een in pandig containerruimte nodig?

Hoi 5.1.2E

Is het mogelijk om vanmiddag iets eerder af te spreken? Ik ben vandaag flexibel maar er staat een overleg om 15.00 gepland waar ik graag bij ben. Zo niet dan laten we onze afspraak gewoon staan.

Groet, 5.1.2E

---

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

**Verzonden:** vrijdag 9 september 2022 11:58



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

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

**Onderwerp:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Hoi [redacted] en [redacted]

Ik heb deze vraag gelijk naar [redacted] doorgezet, hier moet vanuit afvalbeleid antwoord op worden gegeven. Ik weet dat niet zo specifiek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Stedenbouwkundige

---

**Van:** [redacted] | BLAUW People driven architecture <[redacted]@blauw-architecten.nl>

**Verzonden:** woensdag 7 september 2022 12:03

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**CC:** [redacted] | BLAUW People driven architecture <[redacted]@blauw-architecten.nl>

**Onderwerp:** Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Dag [redacted] en [redacted]

Bedankt voor het fijne overleg net!

Ik heb nog een korte, maar (voor mij) dringende vraag m.b.t. afval:

**Hoe is het afval inzamelen van niet-wonen functies geregeld in deze buurt? Waar moet rekening mee worden gehouden bij afvalinzameling van de supermarkt, de dagwinkels en het gezondheidscentrum?**

Is er een inpandige containerruimte nodig?

Moeten winkeliers de containers zelf aan de straat zetten, of moet de containerruimte toegankelijk zijn voor de partij die de afvalinzameling doet?

Wat zijn de randvoorwaarden voor de containerruimte? O.a. type en aantal containers, ruimtebeslag ervan (manoeuvrerruimte), type deur.

In de bestaande situatie heeft de winkelplint een achterkant, die tevens grenst aan een straat (Van Ginnekenlaan). In de nieuwe situatie hebben de dagwinkels geen achtergevel meer, wat het inpandig onderbrengen van afval containers en het aanbieden ervan aan de straat lastig maakt. Ook is er geen rekening gehouden met een inpandige expeditiezone o.i.d. voor de dagwinkels, in verband met de beperkte ruimte. Dat betekent dus dat een eventuele containerruimte voor de dagwinkels buitenom toegankelijk moet zijn voor de winkeliers, om hun afval te deponeren.

Als er inderdaad een inpandige containerruimte (of meerdere containerruimtes) moet(en) komen, dan is dit nog een onderdeel dat ruimte vraagt op maaiveld niveau in het gebouw. Dus waarvan de m2 ten koste gaan van de dagwinkels of supermarkt. Bovendien zal deze containerruimte dan waarschijnlijk (ook) aan de Huizingalaan moeten komen, wat al de meest uitdagende gevel wordt qua uitstraling.

Het zou fijn zijn al ik hier van jullie deze week al een antwoord op kan krijgen, zodat dit onderdeel mee kan in de puzzel van het gebouw.

Alvast bedankt!

Hartelijke groet,

[redacted]

# BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: 5.1.2E

[www.blauw-architecten.nl](http://www.blauw-architecten.nl)

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

P please consider the environment before printing this e-mail

*Disclaimer:*

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

**From:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Tue, 13 Sep 2022 11:42:34 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling  
**Attachments:** Kardinaal de Jongweg

Hoi 5.1,2E

Zie bijgevoegde vraag in de bijlage. Er staat in het concept IPvE van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort als uitgangspunt dat in de vervolgfase onderzocht wordt of de bomenrij aan de Kardinaal de Jongweg aangevuld kan worden. Het gaat om de bestaande bomenrij aan de zuidzijde. In deze structuur zijn op sommige delen gaten gevallen. Ik wil het uitgangspunt uit het IPvE verwijderen of actualiseren als er meer duidelijkheid is over de herinrichting van de gehele Kardinaal de Jongweg.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 13 september 2022 12:20  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**CC:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Dan toch nog een laatste vraag. Hebben jullie een plan gemaakt voor de groenstructuur langs de hoofdfietsroutes?

5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** maandag 12 september 2022 09:25  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**CC:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Goedemorgen 5.1,2E

Ter aanvulling op onderstaande e-mail van 5.1,2E ik ben weer terug van vakantie en kan mogelijk ook wat vragen beantwoorden. Ik wil je alleen wel vragen om het woord 'fietssnelweg' te vervangen voor doorfietsroute, helemaal binnen de bebouwde kom is de inrichting van de straten niet anders dan voor andere hoofdfietsroutes. Het woord snelweg suggereert een racebaan waar bewoners veel moeite mee hebben. Dankjewel!

Groet,

5.1,2E

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Projectmanager

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

Maandag t/m donderdag



---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

**Verzonden:** vrijdag 9 september 2022 11:39

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

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

**Onderwerp:** Re: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Hoi 5.1,2E

PA  
Ik ben daardoor minder flexibel. Een fysieke of online afspraak inplannen voor dinsdag lukt mij vandaag of maandag niet, omdat ik niet op het stadskantoor ben en op locatie van de revalidatie niet kan/wil beeldbellen.

We hebben het volgende afgesproken met 5.1,2E en 5.1,2E over de nieuwbouwontwikkeling:

- De trottoirruimte en het fietsparkeren aan de Jan van Galenstraat zijn onderdeel van het buitenruimteontwerp voor de sloop-nieuwbouw.
- De plangrens is de (deels) nieuwe bandenlijn uit het IPvE-FO van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort.

Als je andere vragen hebt mag je me maandagochtend voor 10 uur of na 16 uur bellen. Je kunt na dinsdag een afspraak inplannen. Mijn agenda is bijgewerkt.

Kun jij nog antwoord geven op de vraag over het aanvullen van de bomen aan de Kardinaal de Jongweg?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

**Verstuurd:** donderdag 8 september 2022 13:20

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

**Onderwerp:** Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Hoi 5.1,2E

5.1,2E en ik werken momenteel aan een nieuw ontwerp voor de buitenruimte rondom de nieuwbouwontwikkeling van het woningbouw complex ten oosten van de Jan van Galenstraat en ten zuiden van de Kardinaal de Jong weg. De buitenruimte rondom het complex is toe aan een kwaliteitsimpuls en we nemen deze integraal mee met de nieuwbouw van het complex.

Dit is ook de locatie waar jullie de fietssnelweg geprojecteerd hebben, zie bijlage.

Ik zou je hier graag kort over spreken/bellen over het proces en inhoudelijk. Jouw agenda ziet er tjokvol uit. Ik zit dinsdag bij de architect. Is het mogelijk om daarvoor kort af te stemmen? Zo niet dan daarna

Groet, 5.1.2E

---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)>

**Verzonden:** woensdag 7 september 2022 10:26

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)>

**Onderwerp:**

[Outlook voor iOS](#) downloaden





**From:** "5.1.2E"  
**Sent:** Tue, 13 Sep 2022 11:58:39 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling  
**Attachments:** fietsroute JvG.jpg

Hi 5.1.2E

Dus deze optie (zie blauwe pijl) mag dus niet?

Groet, 5.1.2E

---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 13 september 2022 12:39  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**CC:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Hoi 5.1.2E

Kun je aangeven wat je precies bedoeld? Hieronder vind je een uitsnede van het FO van Stadsingenieurs van de aansluiting Jan van Galenstraat-Kardinaal de Jongweg (conceptversie is vrijgegeven). Zoals aangegeven wordt de trottoirruimte en het fietsparkeren aan de Jan van Galenstraat zijn onderdeel van het buitenruimteontwerp voor de sloop-nieuwbouw. De plangrens is de (deels) nieuwe bandenlijn uit het IPvE-FO van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort. Het is niet mogelijk om de fietsroute vanaf de Huizingalaan over de rijbaan te vervolgen tot aan de kruising met de Kardinaal de Jongweg in de voorstellen. Volgens betrokken verkeerskundigen moet worden aangesloten op de huidige kruising van de Kardinaal de Jongweg en zijn de opstelruimtes hier vooralsnog voor nodig.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E



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

**Verzonden:** dinsdag 13 september 2022 10:44

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

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Hi 5.1.2E en 5.1.2E

Its all-in the name 😊 Mijn concrete vraag is of de fietsroute aan de oostzijde van JvGalen wat langer op de rijbaan kan worden getrokken. Als de fietsroute wat langer op de rijbaan kan blijven houden we veel openbare ruimte over die we voor groen en klimaatadaptatie kunnen gebruiken. Hoe werkt die afweging eigenlijk?

@5.1.2E In de verschillende scenario's voor de Kardinaal de Jongweg komt een beetje groene buitenruimte bij langs de weg, weliswaar ten koste van de middenberm. 5.1.2E (projectleider) zal verkennen of dit financieel door 'ons' project kan worden meegenomen. Maar hij houdt een slag om de arm aangezien nieuwe bomen planten niet in de opgave zit. Hoe zie jij dit 5.1.2E?

Groet, 5.1.2E

---

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

**Verzonden:** maandag 12 september 2022 09:25

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

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: Verkeerswijziging fietssnelweg irt nieuwbouw ontwikkeling

Goedemorgen 5.1.2E

Ter aanvulling op onderstaande e-mail van 5.1.2E ik ben weer terug van vakantie en kan mogelijk ook wat vragen beantwoorden. Ik wil je alleen wel vragen om het woord 'fietssnelweg' te vervangen voor doorfietsroute, helemaal binnen de bebouwde kom is de inrichting van de straten niet anders dan voor andere hoofd fietsroutes. Het woord snelweg suggereert een racebaan waar bewoners veel moeite mee hebben. Dankjewel!

Groet,

5.1.2E

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Projectmanager

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

PMB

Maandag t/m donderdag



**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Wed, 14 Sep 2022 08:45:48 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: kennismaking + afstemming inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

Ha 5.1.2E

Je bedoelt denk ik in de eerste regel "beste 5.1.2E"?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E  
5.1.2E / Projectleider

T 5.1.2E  
5.1.2E@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Ontwikkelorganisatie Ruimte



-----Oorspronkelijke afspraak-----

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

**Verzonden:** woensdag 14 september 2022 09:42

**Aan:** 5.1.2E

**CC:** 5.1.2E

**Onderwerp:** kennismaking + afstemming inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

**Tijd:** maandag 19 september 2022 14:00-15:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

**Locatie:** fysiek op kantoor?

Beste 5.1.2E

Ik kom je in meerdere mails tegen daarom lijkt het mij goed om even kennis te maken.

Ik ga aan de openbare ruimte werken rondom de sloop/nieuwbouw op de hoek van de JvanGalenstraat/Kardinaal de Jongweg. Gisteren ben ik bij Architectenbureau Blauw langs geweest om het project te bespreken. Er zijn wat vragen rondom het volgende:

- de invulling van programma in de buitenruimte zoals ondergrondse containers, laad en losplekken, fietsenstalling etc.
- Begin november is er een bewonersbijeenkomst begreep ik van 5.1.2E Hoe gaan we die inrichten en welke plannen/ontwerpen willen we laten zien
- Hoe ziet het resterende proces eruit
- 5.1.2E heeft met Stedin contact gehad ivm inpassing trafostation

Ik hoop dat dit moment past. Ik zal een kaart met schetspapier meenemen.

@5.1.2E zie maar of dit relevant voor jou is

Groet 5.1.2E 5.1.2E



**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Wed, 14 Sep 2022 10:17:02 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Ha 5.1.2E

Net je mail gezien en je vragen over het ontwerp van de openbare ruimte rond het nieuwbouwplan.

Hierbij vast onderstaande mail over de containers en afvalinzameling. Je kunt contact zoeken met 5.1.2E

Mvg,  
5.1.2E

---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** woensdag 14 september 2022 09:31  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**CC:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>  
**Onderwerp:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Hoi 5.1.2E

Dat is inderdaad precies wat er gebeurd is, sorry voor mijn late reactie!

In principe gaat dit over bedrijfsafval en zijn bedrijven vrij om te kiezen door wie en op welke manier ze hun afval laten ophalen. Dat hoeft dus niet via de gemeente te zijn en kan via zakken, klike's rolcontainers of ondergrondse containers in de buurt zijn (als die er al staan). Wat voor ruimte je daar nu precies voor moet reserveren, is dus ook lastig te zeggen.

@ 5.1.2E kan jij 5.1.2E misschien verder helpen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E  
Projectleider

T 5.1.2E  
5.1.2E@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Stadsbedrijven





---

**Van:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Verzonden:** dinsdag 13 september 2022 17:33

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

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

**Onderwerp:** FW: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

**Urgentie:** Hoog

Ha [redacted]

Mag ik deze nog onder je aandacht brengen? Wellicht is het je ontschoten in alle mails.

Mvg,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** woensdag 7 september 2022 14:11

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

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

**Onderwerp:** FW: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Ha [redacted]

Ben ik bij jou aan het juiste adres? (krijg dit door via het oude mailadres van [redacted]).

Op de hoek van de Kardinaal de Jongweg / Jan van Galenstraat / Huizingalaan zijn we bezig met de planvorming voor een sloop/nieuwbouw project. Er komen 100 woningen een grote supermarkt, 7 winkels en een gezondheidscentrum. Bijgesloten een impressie en een plattegrond van de begane grond met de indeling van de winkels en het centrum.

We hebben een vraag over de afvalinzameling (zie hieronder). Kun jij ons helpen?

Mvg,

[redacted]

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Verzonden:** woensdag 7 september 2022 13:06

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Hoi [redacted]

Weet jij hoe dit zit, of kan jij het anders uitzetten bij (afval)beheer?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stedenbouwkundige

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

Verzonden: woensdag 7 september 2022 12:03

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

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

Onderwerp: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een inpandig containerruimte nodig?

Dag 5.1.2E en 5.1.2E

Bedankt voor het fijne overleg net!

Ik heb nog een korte, maar (voor mij) dringende vraag m.b.t. afval:

**Hoe is het afval inzamelen van niet-wonen functies geregeld in deze buurt? Waar moet rekening mee worden gehouden bij afvalinzameling van de supermarkt, de dagwinkels en het gezondheidscentrum?**

Is er een inpandige containerruimte nodig?

Moeten winkeliers de containers zelf aan de straat zetten, of moet de containerruimte toegankelijk zijn voor de partij die de afvalinzameling doet?

Wat zijn de randvoorwaarden voor de containerruimte? O.a. type en aantal containers, ruimtebeslag ervan (manoevreerruimte), type deur.

In de bestaande situatie heeft de winkelplint een achterkant, die tevens grenst aan een straat (Van Ginnekenlaan). In de nieuwe situatie hebben de dagwinkels geen achtergevel meer, wat het inpandig onderbrengen van afval containers en het aanbieden ervan aan de straat lastig maakt. Ook is er geen rekening gehouden met een inpandige expeditiezone o.i.d. voor de dagwinkels, in verband met de beperkte ruimte. Dat betekent dus dat een eventuele containerruimte voor de dagwinkels buitenom toegankelijk moet zijn voor de winkeliers, om hun afval te deponeren.

Als er inderdaad een inpandige containerruimte (of meerdere containerruimtes) moet(en) komen, dan is dit nog een onderdeel dat ruimte vraagt op maaiveld niveau in het gebouw. Dus waarvan de m2 ten koste gaan van de dagwinkels of supermarkt. Bovendien zal deze containerruimte dan waarschijnlijk (ook) aan de Huizingalaan moeten komen, wat al de meest uitdagende gevel wordt qua uitstraling.

Het zou fijn zijn al ik hier van jullie deze week al een antwoord op kan krijgen, zodat dit onderdeel mee kan in de puzzel van het gebouw.

Alvast bedankt!

Hartelijke groet,

5.1.2E

# BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: 5.1.2E

[www.blauw-architecten.nl](http://www.blauw-architecten.nl)

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

P please consider the environment before printing this e-mail

**Disclaimer:**

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

**From:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Wed, 14 Sep 2022 10:17:50 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Geaccepteerd: kennismaking + afstemming inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Wed, 14 Sep 2022 10:22:52 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: kennismaking + afstemming inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** woensdag 14 september 2022 09:48  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**CC:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: kennismaking + afstemming inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

Beste 5.1.2E (excuus!, 5.1.2E ken ik al),

Ik kom je in meerdere mails tegen daarom lijkt het mij goed om even kennis te maken.

Ik ga aan de openbare ruimte werken rondom de sloop/nieuwbouw op de hoek van de JvanGalenstraat/Kardinaal de Jongweg. Gisteren ben ik bij Architectenbureau Blauw langs geweest om het project te bespreken. Er zijn wat vragen rondom het volgende:

- de invulling van programma in de buitenruimte zoals ondergrondse containers, laad en losplekken, fietsenstalling etc. **dat zal met 5.1.2E zijn**
- Begin november is er een bewonersbijeenkomst begreep ik van 5.1.2E Hoe gaan we die inrichten en welke plannen/ontwerpen willen we laten zien **zijn we mee bezig. Idee is de schetsen/plaatjes van de bebouwing te laten zien (ter info) en het schetsplan openbare ruimte (reageren).**
- Hoe ziet het resterende proces eruit **najaar afronden SPvE en in het voorjaar daarmee de buurt in. In het SPvE zit de schets van de openbare ruimte. In het najaar moet er dus een slag met de reacties van de buurt worden gemaakt en dat gaat dan het SPvE in.**
- 5.1.2E heeft met Stedin contact gehad ivm inpassing trafostation 5.1.2E **wil deze vast inpassig maar weet niet de laatste stand van de discussie.**

Ik hoop dat dit moment past. Ik zal een kaart met schetspapier meenemen.

@5.1.2E zie maar of dit relevant voor jou is

Groet 5.1.2E 5.1.2E

**From:** "5.1.2E"  
**Sent:** Wed, 14 Sep 2022 11:41:20 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Geannuleerd: inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat  
**Importance:** High

Beste 5.1.2E 5.1.2E

Vanuit landschap/stedenbouw werken wij momenteel aan een nieuw inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte rondom de sloop/nieuwbouw op de hoek van de JvanGalenstraat/Kardinaal de Jongweg. Er zijn wat vragen rondom de invulling van programma in de buitenruimte zoals ondergrondse containers, laad en losplekken, fietsenstalling etc.

Kan jij ons hier verder mee helpen?

@5.1.2E zie maar of dit relevant voor jou is

Groet 5.1.2E 5.1.2E



**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Wed, 14 Sep 2022 11:50:26 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een in pandig containerruimte nodig?

Ha 5.1.2E

Voor de vragen over het ontwerp moet je niet bij 5.1.2E zijn maar toch bij 5.1.2E Je kunt met hem wat plannen om jouw ontwerp verder te brengen.

5.1.2E

---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** woensdag 14 september 2022 12:40  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: Jan van Galenstraat: vraag mbt afval supermarkt, dagwinkels en gezondheidscentrum - is er een in pandig containerruimte nodig?

Hi 5.1.2E

Ik hoorde dat je eerder vandaag contact hebt gehad met 5.1.2E over het bedrijfsafval. Hopelijk is dat wat duidelijker geworden.

Voor het huishoudelijke afval van nieuwbouwprojecten zit je wel bij mij aan het goede adres (ipv bij 5.1.2E). Je kan gewoon iets bij mij inplannen als je ergens vragen over hebt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E  
5.1.2E@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Stadsbedrijven



---

**Van:** 5.1.2E  
**Verzonden:** woensdag 14 september 2022 09:31  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

dubbel

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Wed, 14 Sep 2022 13:42:38 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Geweigerd: inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

Als het goed is heeft 5.1.2E (mijn collega) je al benaderd 😊

**From:** "5.1,2E"  
**Sent:** Fri, 16 Sep 2022 08:56:58 +0100  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Re: inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

Beste 5.1,2E

Kan ik hiervoor bij jou terecht? Kunnen we volgende week een afspraak maken?

5.1,2E

5.1,2E

[Outlook voor Android](#) downloaden

**From:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Wednesday, September 14, 2022 12:58:00 PM  
**To:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Cc:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

Hi 5.1,2E

Volgens mij is deze voor jou. Eens?

Groet 5.1,2E

-----Oorspronkelijke afspraak-----

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** woensdag 14 september 2022 12:41  
**Aan:** 5.1,2E  
**CC:** 5.1,2E  
**Onderwerp:** inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat  
**Tijd:** woensdag 21 september 2022 11:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.  
**Locatie:** fysiek op kantoor?

Beste 5.1,2E 5.1,2E

Vanuit landschap/stedenbouw werken wij momenteel aan een nieuw inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte rondom de sloop/nieuwbouw op de hoek van de JvanGalenstraat/Kardinaal de Jongweg. Er zijn wat vragen rondom de invulling van programma in de buitenruimte zoals ondergrondse containers, laad en losplekken, fietsenstalling etc.

Kan jij ons hier verder mee helpen?

@ 5.1,2E zie maar of dit relevant voor jou is

Groet 5.1,2E 5.1,2E

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Tue, 20 Sep 2022 10:11:14 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

Goedemorgen 5.1.2E

Ja dat kan zeker! Ik zou morgenmiddag na 15.00 uur nog kunnen en vrijdag na de lunch heb ik ook nog veel tijd. Hoe zit jij dan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E  
Projectleider

T 5.1.2E  
5.1.2E@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Stadsbedrijven



---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 16 september 2022 09:57  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** Re: inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

Beste 5.1.2E  
Kan ik hiervoor bij jou terecht? Kunnen we volgende week een afspraak maken?

5.1.2E 5.1.2E

[Outlook voor Android](#) downloaden

---

**From:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Wednesday, September 14, 2022 12:58:00 PM  
**To:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Cc:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

Hi 5.1.2E

Volgens mij is deze voor jou. Eens?

Groet [REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Verzonden:** woensdag 14 september 2022 12:41

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat

**Tijd:** woensdag 21 september 2022 11:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

**Locatie:** fysiek op kantoor?

Beste [REDACTED] [REDACTED]

Vanuit landschap/stedenbouw werken wij momenteel aan een nieuw inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte rondom de sloop/nieuwbouw op de hoek van de JvanGalenstraat/Kardinaal de Jongweg. Er zijn wat vragen rondom de invulling van programma in de buitenruimte zoals ondergrondse containers, laad en losplekken, fietsenstalling etc.

Kan jij ons hier verder mee helpen?

@ [REDACTED] zie maar of dit relevant voor jou is

Groet [REDACTED] [REDACTED]



**From:** "5.1.2E"  
**Sent:** Tue, 20 Sep 2022 13:56:07 +0100  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Geannuleerd: inrichting openbare ruimte J.van Galenstraat  
**Importance:** High

Beste 5.1.2E 5.1.2E

Vanuit landschap/stedenbouw werken wij momenteel aan een nieuw inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte rondom de sloop/nieuwbouw op de hoek van de JvanGalenstraat/Kardinaal de Jongweg. Er zijn wat vragen rondom de invulling van programma in de buitenruimte zoals ondergrondse containers, laad en losplekken, fietsenstalling etc.

Kan jij ons hier verder mee helpen?

@5.1.2E zie maar of dit relevant voor jou is

Groet 5.1.2E 5.1.2E

# Wrap-up variantenstudie OV-verbinding Overvecht-USP



20-09-2022

# Concurrerende lijnen voor lijn 30

Wanneer is de HOV-lijn 30 concurrerend (betrouwbaarheid en reistijd) ten opzichte van de alternatieven?

- De OV-verbinding via station Overvecht, via Utrecht Centraal en de Uithoflijn, naar het USP
  - Qua frequentie en betrouwbaarheid is lijn 30 niet concurrerend. Reistijd nu is ongeveer gelijk. Indien mensen uit de trein moeten overstappen geeft Lijn 30 net als de reis via Utrecht CS een overstap.
- De OV-verbinding via station Overvecht, via Utrecht Centraal en de Buslijn 28 naar Rijsweerd Noord
  - Qua frequentie en betrouwbaarheid is lijn 30 niet concurrerend. Wel meer comfort door ontbreken overstap en de reistijd van Lijn 30 is sneller. Nu al concurrerend ook als mensen moeten overstappen bij station Overvecht.
- De OV-verbinding (vanuit Amersfoort) via Station Bilthoven en de Buslijn 31 naar het USP
  - Lijn 30 is naar USP niet concurrerend op reistijd. Naar Rijsweerd (minder passagiers) is lijn 30 wel meer concurrerend mede vanwege hogere frequentie in dalperiode





# Groei verkeer op etmaalbasis (VRU3.4)

|                                       |                             | tov VRU 3.4 2015 |              | tov VRU 3.4 2020 |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------|------------------|
|                                       |                             | VRU 3.4 2020     | VRU 3.4 2030 | VRU 3.4 2030     |
| nr. kaart                             | Straatnaam                  | som ri           | som ri       | som ri           |
| Hoofdwegvakken waarover lijn 30 rijdt |                             |                  |              |                  |
| 1                                     | Meester Tripkade            | 411              | 46           | -365             |
| 2                                     | Kardinaal de Jongweg        | 2.142            | 625          | -1.517           |
| 3                                     | Kardinaal de Jongweg        | 764              | 2.779        | 2.015            |
| 4                                     | Kardinaal de Jongweg        | 4.877            | 3.905        | -972             |
| 5                                     | Kardinaal de Jongweg        | 4.648            | 3.247        | -1.401           |
| 6                                     | Sartreweg                   | 1.721            | 5.726        | 4.005            |
| 7                                     | Sartreweg                   | 1.721            | 5.726        | 4.005            |
| Toeleidende wegvakken                 |                             |                  |              |                  |
| 8                                     | Kardinaal de Jongweg        | 1.650            | 5.316        | 3.666            |
| 9                                     | Antonius Matthaesuslaan     | 166              | -1.891       | -2.058           |
| 10                                    | Professor Lenoard Fuchslaan | -8               | -220         | -212             |
| 11                                    | Juliusstraat                | 0                | 504          | 504              |
| 12                                    | Eykmanlaan                  | 688              | 1.129        | 442              |
| 13                                    | Blauwkapelseweg             | -25              | 972          | 997              |
| 14                                    | Van Everdingenlaan          | 391              | -16          | -408             |
| 15                                    | Jan van Galenstraat         | -510             | 1.445        | 1.954            |
| 16                                    | Sartreweg                   | -1.179           | 1.121        | 2.300            |
| 17                                    | Biltse Rading               | 3.608            | 4.609        | 1.001            |
| 18                                    | Biltstraat                  | 560              | 7.315        | 6.755            |
| 19                                    | Biltsestraatweg             | 730              | 1.394        | 664              |

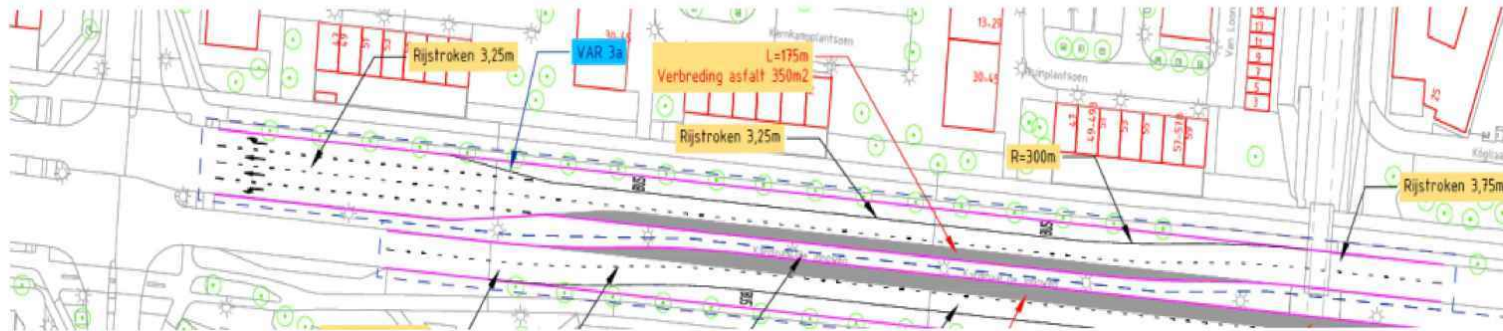
- Groei van verkeer op Kardinaal de Jongweg, NRU en Ring Utrecht vlakken groei iets af, Sartreweg groeit ook
- Op wegvakken geen IC waarden die kritische grens van 0,8 naderen

# Voorlopige conclusie

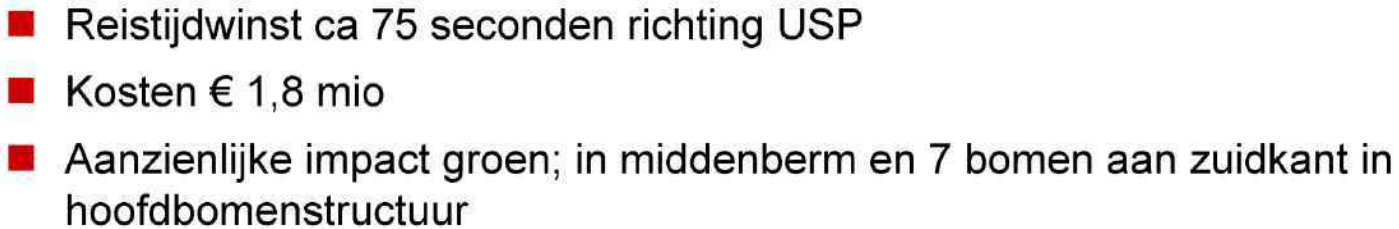
- Met de maatregelen lijkt het doel niet te worden bereikt, 300 seconden reistijdwinst in de drukste spitsrichting.
- Er is wel een verbetering in reistijd en betrouwbaarheid mogelijk en dat geeft lijn 30 een betere “concurrentiepositie” t.o.v. de route via Utrecht Centraal.



# 3a JvGalenstraat optimalisatie



- Reistijdwinst ca 45 seconden richting Overvecht
- Kosten € 130.000
- Impact groen middenberm, geen bomen





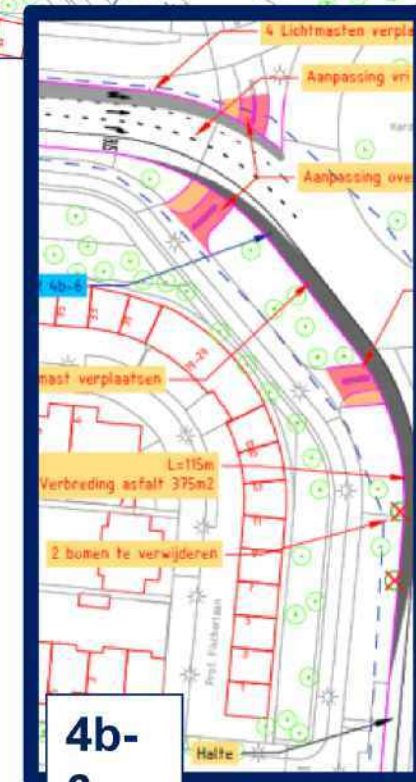
# 4b-5. Alfrinkplein busopstelstrook van KJongweg naar Sartreweg, start voor spoor uitbreiding in middenberm K.Jongweg



- Reistijdwinst ca 45 seconden richting USP
- Kosten € 1,35 mio
- Impact groen middenberm geen bomen

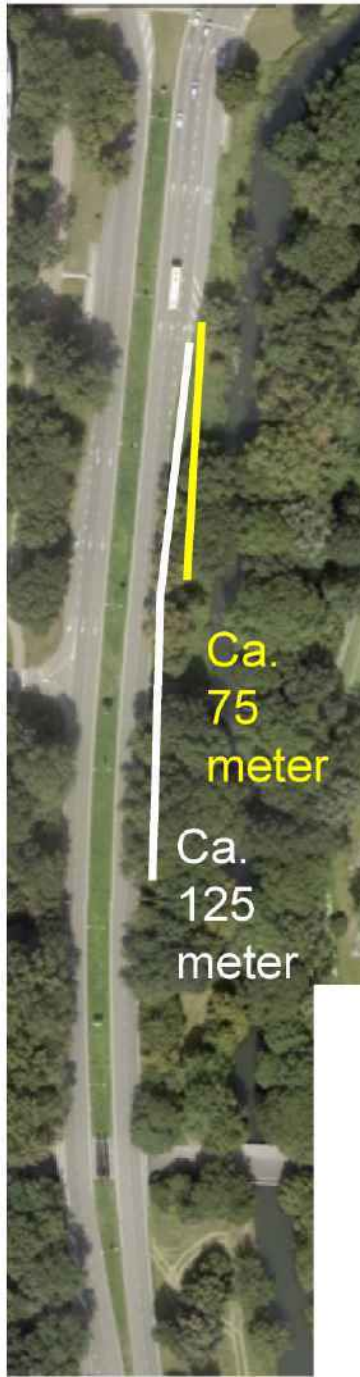
Wanneer de busbaan wordt doorgetrokken naar de bushalte (=4b-6)

- Reistijdwinst ca 75 seconden richting USP
- Kosten € 1,60 mio
- Impact groen middenberm en 2 bomen langs Sartreweg in hoofdbomenstructuur



## 4c-1. Verlengen opstelstrook rechtsaf en busstrook op Sartreweg naar Alfrinkplein, busstrook beter bereikbaar

- Reistijdwinst ca 20 seconden richting Overvecht
- Kosten € 200.000
- Impact groen berm oostkant Sartreweg, 6 bomen hoofdbomenstructuur







## 4c-3 Nieuwe busopstelstrook linksaf middenberm Sartreweg

- Reistijdwinst ca 60 seconden richting Overvecht
- Kosten € 550.000
- Impact groen middenberm geen bomen





# Kenmerken variant 2x1 rijstrook

- Focus op een betere doorstroming (reistijd en betrouwbaarheid) voor lijn 30 op de kortere termijn door rijstroken op de Kardinaal de Jongweg die nu voornamelijk gebruikt wordt door autoverkeer wordt omgezet naar busstroken.
- Geen extra asfalt maar ook geen extra groen.
- Qua capaciteit is het een eerste stap naar een stadsboulevard. Past in toekomstige plannen mobiliteitsplan (mogelijke transformatie naar Stadsboulevard)

## Effect andere weggebruikers

- Grote impact doorstroming verkeer Kardinaal de Jongweg en verkeer dat uitwijkt andere wegen in Utrecht. Het auto- en vrachtverkeer op de Kardinaal de Jongweg zal aanzienlijke vertraging ondervinden met als gevolg dat dit verkeer zal uitwijken naar omliggende wegen in de woonwijken en ook naar de NRU. Het uitwijken van verkeer naar wegen in de omliggende wijken met een verblijfsfunctie gaat ten koste van verkeersveiligheid en leefbaarheid. Ook de langere wachtrijen voor kruispunten komen niet ten goede aan de verkeersveiligheid.
- De bussen op andere lijnen zullen hinder ondervinden om de businfrastructuur op de Kardinaal de Jongweg te kunnen bereiken, ook lijn 30 zelf op de Meester Tripkade. Buslijnen over de Kardinaal de Jongweg profiteren mee.
- Nauwelijks effect op overstekbaarheid langzaam verkeer (groene golf blijft in stand)

# Tussenvariant 2: opheffen groene golf en prioriteit OV bij kruispunten

- Groene golf opheffen en prioriteit OV bij regelingen door van de rechtsaffer bij de kruispunten een busbaan/busopstelstrook te maken
  - Reistijdwinst bus wel degelijk aanwezig, wellicht 10 seconden per kruispunt per richting.
  - Maar door het verminderen van het aantal opstelstroken voor de auto wikkelt deze minder goed af en is de kans groot dat er zoveel terugslag komt van het autoverkeer door wachtrijvorming dat bussen op de Kardinaal de Jongweg de busbaan/busopstelstrook niet kunnen bereiken en dat wachtrijen op de zijwegen weer andere bussen ophouden die de Kardinaal de Jongweg willen kruisen of oprijden
  - Ook zal de prioriteit van het openbaar vervoer ten koste van de oversteekbaarheid van de fiets. In de spits nadelig voor de oversteekbaarheid en in het dal wellicht een licht voordeel
  - Reistijd minder voorspelbaar (betrouwbaarheid neemt af)
- Geen toegevoegde waarde om mee te nemen als variant





#### 4b-2. Alfrinkplein busopstelstrook van KJongweg naar Sartreweg

*Eerste indruk: levert reistijdwinst (30 seconden) voor bus naar USP als hij wachtrij rechtsafslaand verkeer voorbij kan.*

*Praktijk is dat wachtrij wel tot voorbij het spoor teruglaat. Dan is winst weer weg. Daardoor vraagtekens bij winst.*



#### 4b-3. Alfrinkplein busopstelstrook van K Jongweg naar bushalte langs Sartreweg (let op nieuwe variant)

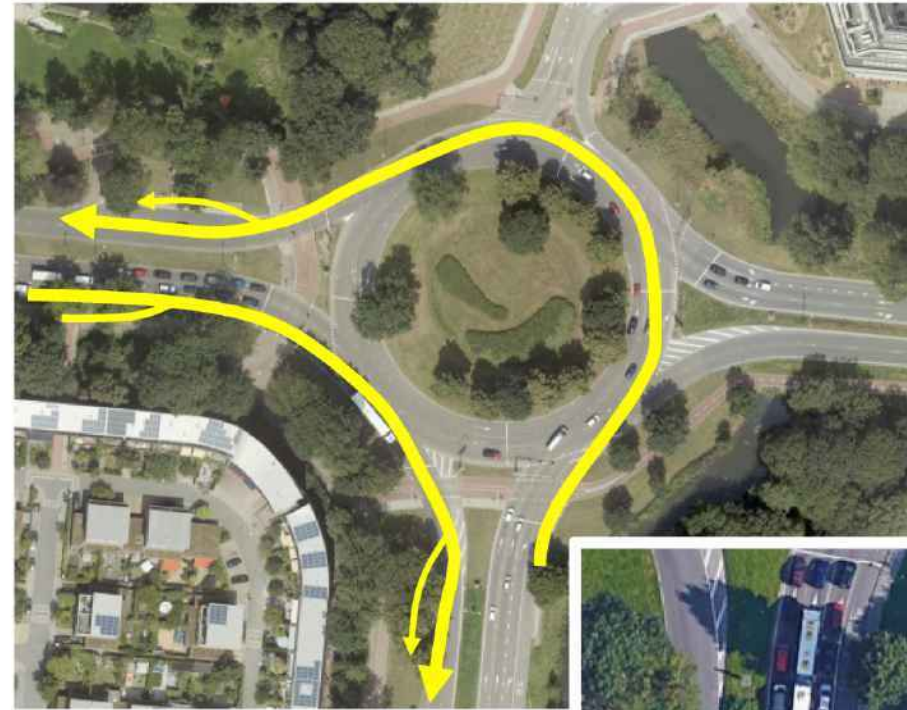
*Eerste indruk: Prima maatregel om Alfrinkplein conflictvrij te passeren. Winst 60 seconden zeker in avondspits. Praktijk is wel dat wachtrij tot voorbij het spoor terugslaat. Dan is winst weg. Daardoor vraagtekens bij winst.*



# 4 Alfrinkplein

## Vertraging buslijn 30

- Overvecht-USP; max 35 – 50 seconden
- USP-Overvecht; ca 50 seconden

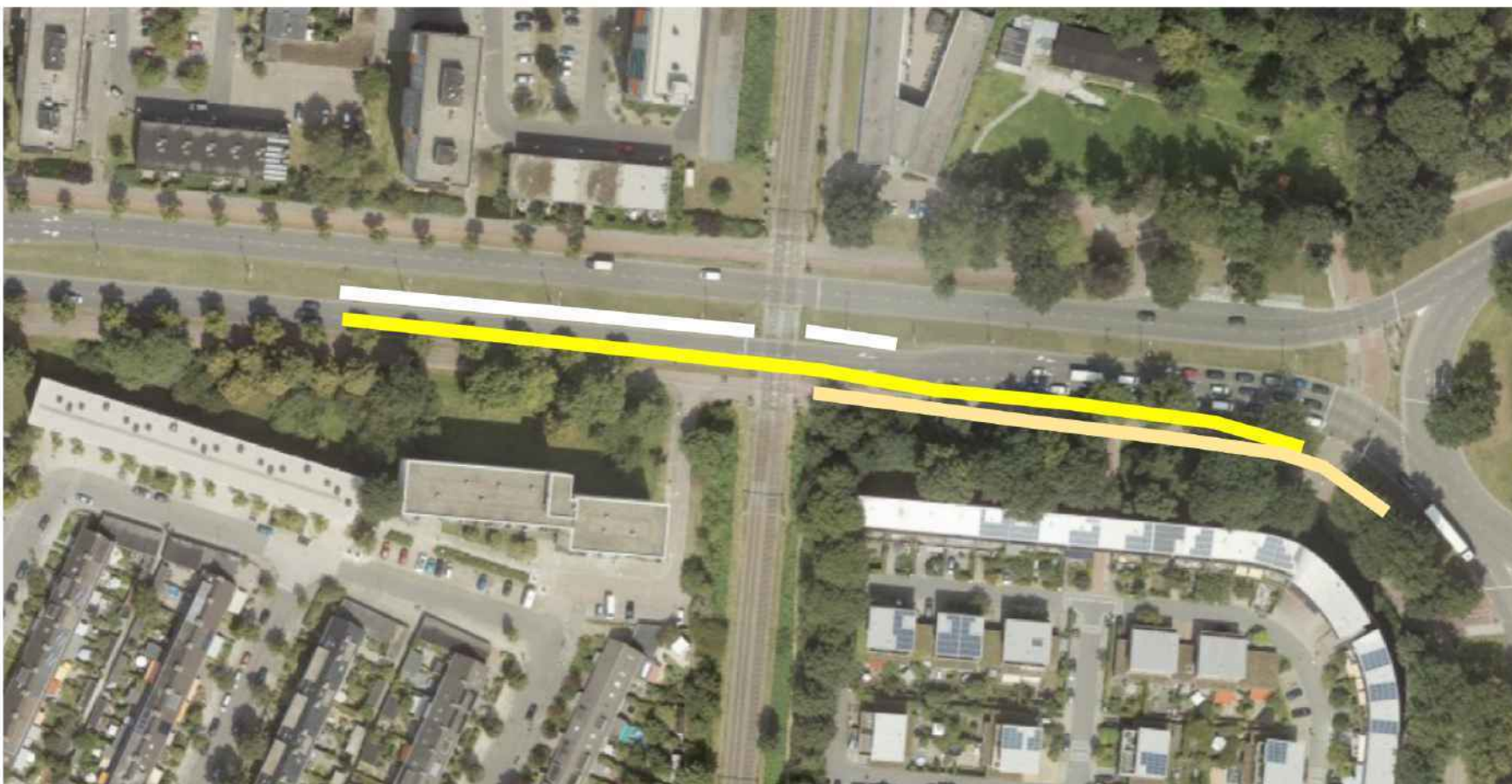


## Oorzaak vertraging

- Overvecht-USP;
  - Beperkte capaciteit rechtsaf voor auto en bus, geen prioriteit OV in spits, wachtrijvorming mede door file ingreep (A27) in regeling Alfrinkplein
- USP-Overvecht
  - Door relatief korte rechtsaftstrook is busstrook niet altijd bereikbaar bij enige wachtrijvorming op de Sartreweg







#### **4b-4. Alfrinkplein busopstelstrook van KJongweg naar Sartreweg, start voor spoor**

*In midden extra strook om busbaan mogelijk te maken. Kan nog steeds in combinatie met 3a. Middenberm is 8.6 meter (2 rijstroken van 3,0 meter extra geeft nog een middenberm van meer dan 2 meter breed); ProRail gesprek over overgang Eerste indruk: levert veel reistijdwinst (75 seconden) voor bus naar USP omdat de bus de wachtrij rechtsafslaand verkeer voorbij kan.*





# 4b-6. Alfrinkplein busopstelstrook van KJongweg naar Sartreweg, start voor spoor uitbreiding in middenberm K.Jongweg



- Busbaan wordt doorgetrokken naar de bushalte (=4b6)
- Reistijdwinst ca 75 seconden richting USP
- Kosten € 1,60 mio
- Oversteekbaarheid langzaam verkeer is iets minder omdat een extra rijstrook moet worden overgestoken. Dit gaat voornamelijk ten koste van groentijd voor het autoverkeer.
- Impact groen middenberm en 2 bomen langs Sartreweg in hoofdbomenstructuur

