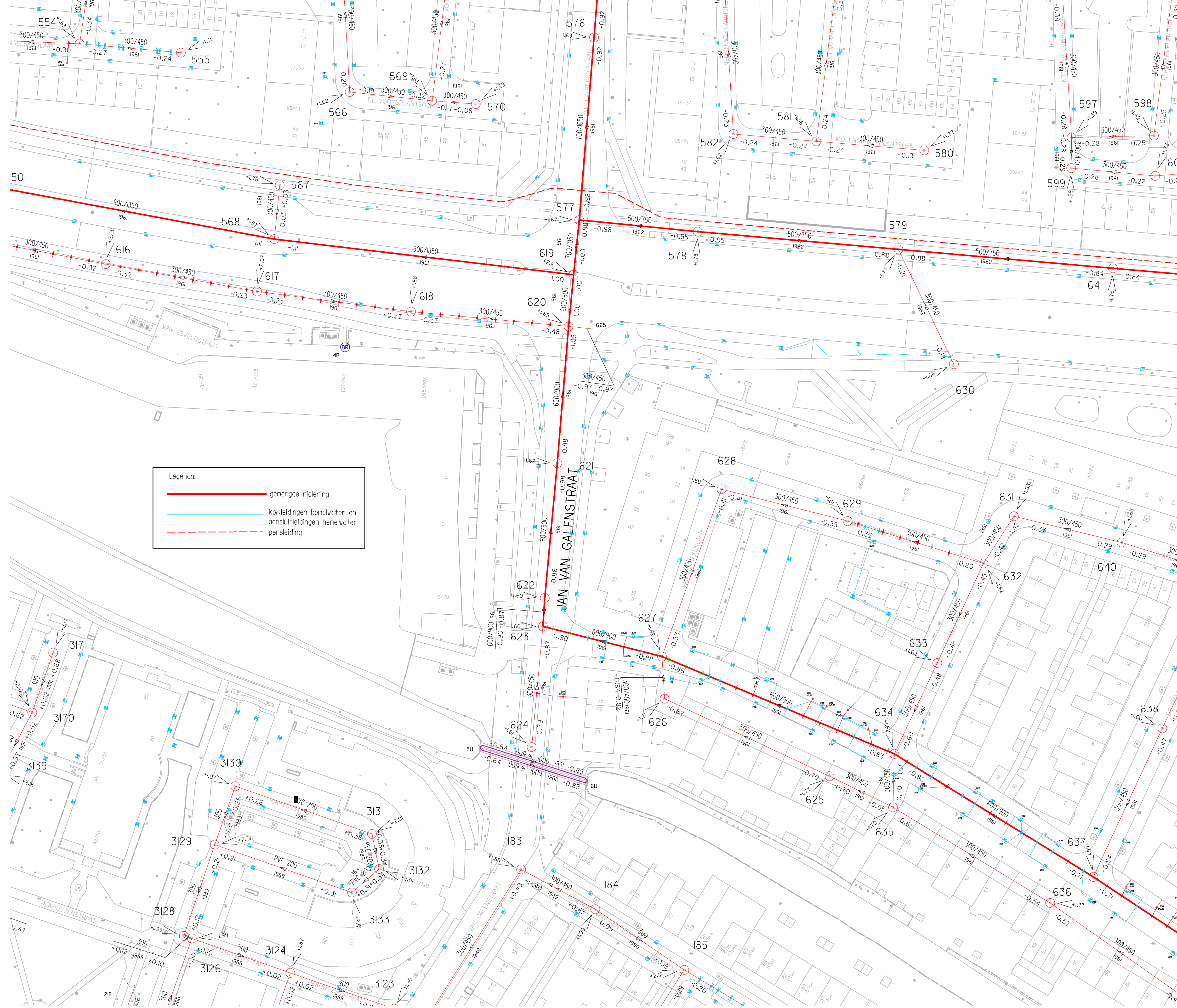




Bodemkwaliteit, ondergrond en bodemenergie

Het bodembeleid gaat uit van:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen;
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu;
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen;
- Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer.

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

Bodemkwaliteit



- ✓ Bodeminformatie
- ✓ Bodemonderzoekslocaties
- ✓ Nazorg_grond_basis
- ✓ Nazorg_grondwater_basis
- ✓ Contour_grond_basis
- ✓ Contour_grondwater_basis

Er zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd: In 1998 bij de Jan van Galenstraat 93 en 97, hierbij is sprake van niet ernstige bodemverontreiniging. En in 2001 is een saneringsevaluatie bekend van de sanering van een ernstige verontreiniging bij een voormalig benzinstation aan de Kardiniaal de Jongweg. Deze bodemonderzoeken zijn verouderd en actualisatie is nodig na sloop en voorafgaand aan nieuwbouw. Hierbij moet rekening gehouden met de aanleg en diepten van parkeerkelders en bij puinsporen ook met onderzoek naar asbest.

Zoneringskaart gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2015)



- ✓ Zoneringskaart
- ✓ Zone
- ✓ 1: dynamische zone
- ✓ 2: bufferzone
- ✓ 3: schone zone

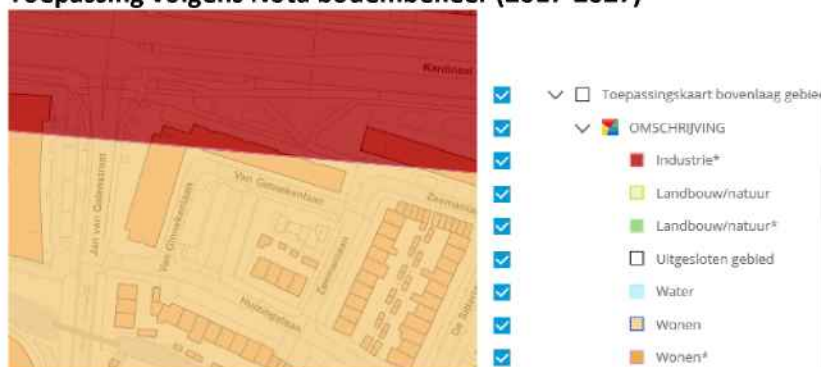
Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Hier is sprake van omvangrijke verontreinigingen in het diepere grondwater. Bij bemalingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de saneringsaanpak van het Gebiedsplan, waarbij een bijdrageregeling geldt. Bovendien geldt een dieptebeperking voor bodemenergiesystemen tot de scheidende laag tussen het 1^e en 2^e watervoerend pakket (circa 50 m-mv).

Historie



Er zijn gedempte sloten aanwezig en er zijn een chemische wasserij, een audiovisuele apparatenfabriek en een verf- en behangwinkel aanwezig geweest.

Toepassing volgens Nota bodembeheer (2017-2027)



De toepassingseis van grond is woonkwaliteit. Alleen ter plaatse van de gemeentelijke hoofdweg (Kardinaal de Jongweg) mag industriekwaliteit worden toegepast (de grens is hier is ruim ingetekend).

Zettingsgevoeligheid



Met uitzondering van de zuidwestzijde is het gebied indicatief minder gevoelig voor zetting.

Archeologie



In het gebied is sprake van verwachting en hoge verwachting op archeologische waarden.

Bodemenergie

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

Specifieke eisen die aan de toepassing van WKO worden gesteld zijn de volgende. Voor de gebruikers moet het systeem, ook over 50 jaar, bijdragen aan leveringszekerheid en minimale stroomkosten/CO₂-emissies en veranderingen in de energievraag kunnen opvangen. Ook dient in het ontwerp en de wijze van gebruik van het systeem en de locatie rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat bodemlussen gedurende hun gehele levensduur – die bij een juiste aanleg en beheer veel groter is dan 100 jaar - doelmatig zijn te gebruiken. Uit de Visie op de warmtevoorziening in Utrecht volgt ook dat de capaciteit van de ondergrond optimaal wordt ingezet door eerst bovengronds de uitwisseling van koude en warmte (vraag en aanbod) in het gebied toe te passen voordat een beroep op de ondergrond wordt gedaan.

Een overzicht van bestaande WKO-systemen staat op wkotool.nl.

Ondergrond algemeen

Het is verstandig om ook het toekomstig ondergronds ruimtegebruik (b.v. voor bodemenergie, waterberging, boomwortels, kabels en leidingen, riolering, parkeerkelders, infrastructuur) inzichtelijk te maken, om vooraf te kunnen sturen op eventuele knelpunten met (ander) ondergronds en bovengronds gebruik. Het gaat dan om het fysieke ruimtegebruik en het invloedgebied. Met vroegtijdige ordening, minimaal ruimtegebruik en toekomstbestendig inrichten van de ondergrond kunnen conflicten in functies en processen (mogelijk) worden voorkomen. Inzicht in de kwaliteiten die de ondergrond biedt (bijvoorbeeld waterbergend vermogen, draagvermogen) helpt hierbij. Als deze kwaliteiten worden aangetast kan schade of overlast het gevolg zijn. Door deze kwaliteiten te benutten is veelal een duurzame en toekomstbestendige inrichting mogelijk.

Concept SPvE

Jan van Galenstraat



21 oktober 2022

Colofon

Projectgroep

5.1.2E [REDACTED]

5.1.2E [REDACTED]

5.1.2E [REDACTED]

5.1.2E [REDACTED]

5.1.2E [REDACTED]

5.1.2E [REDACTED]

5.1.2E [REDACTED]

5.1.2E [REDACTED]

5.1.2E [REDACTED]

Projectmanagement

5.1.2E [REDACTED]

Opdrachtgever

5.1.2E [REDACTED]

Versiedatum

20221021

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoud

Colofon	2
Inhoud	3
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Initiatief	6
1.3. Doel	6
1.4. Leeswijzer	7
2. Bestaande situatie	8
2.1. Ligging en begrenzing plangebied	8
2.2. Relatie met projecten in de omgeving	9
2.3. Eigendomssituatie	9
2.4. Vigerend Bestemmingsplan	10
2.5. Ruimtelijk en functioneel	11
2.6. Verkeer en parkeren	12
Fiets	12
Ov	13
Auto	13
Parkeren	13
2.7. Openbare ruimte en groen	13
2.8. Archeologie	15
3. Uitgangspunten	16
3.1. Gezond Stedelijk Leven	16
3.2. Functies / programma	16
3.3. Ruimtelijk	16
3.4. Verkeer en parkeren	18
3.5. Openbare ruimte en klimaat	18
Groen, bomen, ecologie	19
Hitte	19
Droogte / opvang hemelwater	19
Bodem	19
3.6. Gezonde leefomgeving	20
3.7. Energie en duurzaamheid	21
4. Uitwerking	22

4.1. Inleiding	22
4.2. Inrichting openbare ruimte	22
4.3. Mogelijke invulling bouwplan	22
4.4. Onderzoeksvragen vanuit het idoc / startdocument	22
5. Uitvoerbaarheid	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.3 Technische uitvoerbaarheid	23
6. Verantwoording proces	25
6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	25
6.2 Het gevolgde participatieproces	25
7. Vervolgtraject	27
7.1 Planproces	27
7.2 Participatieproces	27
7.3 Planologisch juridisch proces	27
7.4 Planning	27
Bijlage 1: Nadere onderbouwing en onderzoeken SPvE Jan van Galenstraat	28
1. Beleidskader	28
2. Programmatische onderbouwing (wonen, economie)	32
Wonen	32
Economie	34
3. Ruimtelijke onderbouwing	35
4. Gezonde leefomgeving	35
5. Energie en duurzaamheid	36
6. Onderzoeken	38
Geluidhinder	38
Luchtkwaliteit	38
Externe veiligheid	38
Bedrijven en milieuzonering	39
Geurhinder	39
Archeologie	39
Bodemkwaliteit	40
Water	40
Flora en Fauna	41
Bomen	42
Kwaliteit van de leefomgeving	42
Ondergrond: Kabels en leidingen	42

Milieu Effect rapportage	42
Bijlage 2: Onderbouwing Mobiliteit	43
Berekening Parkeerbehoefte auto	43
Berekening parkeerbehoefte fiets	44
Verkeersveiligheid	44

CONCEPT

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

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

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

1.2. Initiatief

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

Het richtinggevend programma van de herontwikkeling in het IDOC bestaat uit 104 woningen, waarvan 35% sociale huur (terugbrengen van de huidige 40 sociale huurwoningen), 54% middenhuur en 11% vrije sector huur, een winkelstrip met twee tot vijf units (390 m2 bvo tot 740 m2 bvo) en een supermarkt van ca. 1.800 m2 bvo. Tevens is een kwaliteitsverbetering/vergroening van de openbare ruimte voorzien.

Na een intensief participatieproces in de periode 2020-2022 en op basis van de uitkomsten van alle verrichte onderzoeken zijn de verschillende aspecten en belangen in samenhang gezien en afgezet tegen de benoemde aandachtspunten en onderzoeksvragen in het IDOC. Dit heeft ertoe geleid dat het programma van het initiatief bestaat uit: een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m2 bvo (1.000 m2 vvo), zes dagwinkels (710 m2 bvo), een gezondheidscentrum (773 m2 bvo) en variërend van 83 tot 95 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend in aantal van 43 tot 51 woningen in het middenhuursegment.

1.3. Doel

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

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

De ontwikkeling van deze locatie moet een bijdrage leveren aan bovenstaande ambitie.

1.4. Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten op elk beleidsveld waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen. De onderbouwing van de uitgangspunten staat in bijlage 1 "Onderbouwing uitgangspunten SPvE".

Waar deze uitgangspunten toe kunnen leiden bij een planontwikkeling wordt weergegeven in hoofdstuk 4. De uitvoerbaarheid, verantwoording van het gevolgde proces en het vervolgtraject staan beschreven in de laatste drie hoofdstukken.

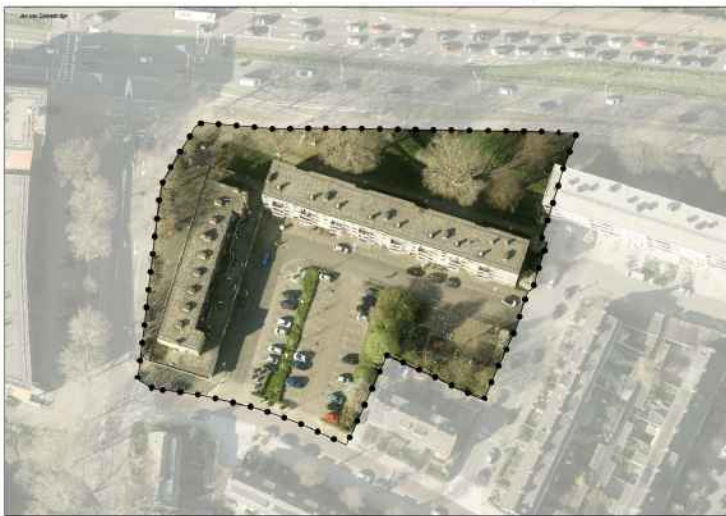
2. Bestaande situatie

Dit hoofdstuk is een beschrijving van de bestaande situatie.

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

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

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



Commented [5.1.2E]: Plangrens vraag:
bestaande of nieuwe grens fietspad JvG / KD

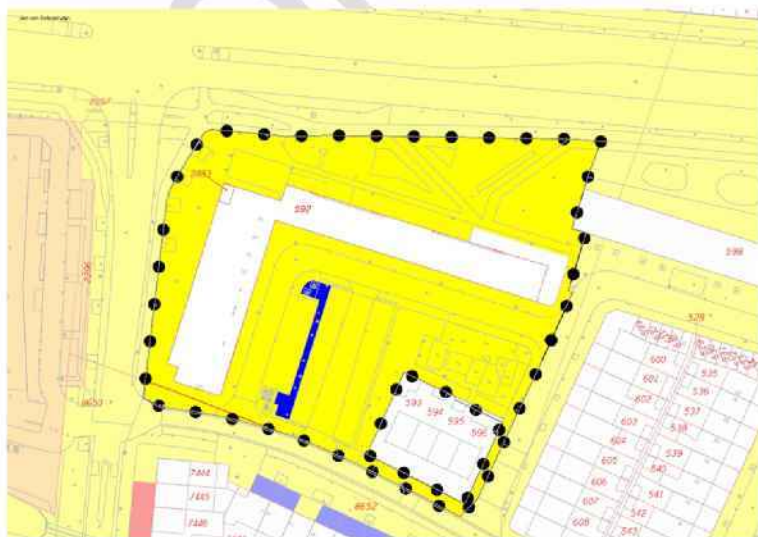


2.2. Relatie met projecten in de omgeving

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

2.3. Eigendomssituatie

Het plangebied beslaat ca 9000 m², waarvan ca 7400 m² in bezit is van gemeente Utrecht en ca 1600 m² van Kerckebosch. De grond waar de gebouwen staan is in volle eigendom van Kerckebosch. (kavel 2483 en 592)



2.4. Vigerend Bestemmingsplan

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

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

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

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

Na vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad wordt er een nieuw bestemmingsplan gemaakt, dat door het college aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd ter vaststelling.



Commented [5.1.2E]: Beter kaartje?

2.5. Ruimtelijk en functioneel

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

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

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



Commented [5.1.2E]: aanpassen

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

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

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

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



2.6. Verkeer en parkeren

Fiets

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



Commented [S.1.2E]: Aanpassen: woord snelfietsroute -> fietsroute

Ov

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

Auto

De Jan van Galenstraat is de noordelijke ontsluitingsweg van Wittevrouwen en de Zeeheldenbuurt. Het is voor deze buurten de kortste route naar de snelweg. De Jan van Galenstraat kent een etmaalintensiteit van 4000 motorvoertuigen. De Kardinaal de Jongweg is ingericht als een groene parkway, met 2x2 rijstroken en een groene middenberm. De verkeersintensiteit in het gebied is hoog: op de Kardinaal de Jongweg rijden meer dan 15.000 voertuigen per etmaal. De gemeente heeft in het mobiliteitsplan de ambitie uitgesproken de Kardinaal de Jongweg op termijn te transformeren naar stadsboulevard.

Parkeren

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

2.7. Openbare ruimte en groen

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

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

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

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

In het plangebied ligt een gemengd riool dat is aangelegd in 1961. Het hemel- en afvalwater stroomt door het gemengde riool van de Huizingastraat, via de Jan van Galenstraat, naar de Kardinaal de Jongweg en vanaf daar naar de zuivering in Overvecht. Het gemengde riool in de Jan van Galenstraat staat op de planning voor vervangen en afkoppelen in 2023. Het gemengde riool wordt vervangen voor een afvalwaterriool en er wordt een hemelwaterriool naast gelegd. Deze rioolvervanging is onderdeel van het project 'Doorfietsroute Utrecht-Amersfoort'. Het gemengde riool in de Huizingalaan en Zeemanlaan staat op de planning voor vervangen en afkoppelen tussen 2031 en 2035. Het gemengde riool in de Van Ginnekenlaan valt binnen het plangebied.

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

Commented [5.1.2E]: Kaartje van maken



2.8. Archeologie

Het plangebied valt op de archeologische waardenkaart in de zonering av-4 (geel) en av-5 (lichtblauw). Er is in de gele gebieden (av-4) sprake van een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij oppervlakteverstoring van meer dan 100m² een archeologische vergunning nodig is.



Gebiedsaanduidingen	
av-1	overige zone - archeologische verwachting 1
av-2	overige zone - archeologische verwachting 2
av-3	overige zone - archeologische verwachting 3
av-4	overige zone - archeologische verwachting 4
av-5	overige zone - archeologische verwachting 5
av-6	overige zone - archeologische verwachting 6

Tabel met maximale verstoring per gebied.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m ²
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m ²
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m ²
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m ²
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m ²
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m ²
WA7	onbeperkt	onbeperkt

3. Uitgangspunten

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten voor de ontwikkeling, gebaseerd op het beleid van de Gemeente Utrecht.

3.1. Gezond Stedelijk Leven

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

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

3.2. Functies / programma

Het plan bestaat uit het vervangen van de verouderde winkelstrip en woningen voor een modern complex met supermarkt, gezondheidscentrum, een aantal kleinere winkelunits en ca 95 woningen. De woningen bestaan uit een mix van sociale huur, middenhuur en vrije sector woningen.

Programmatische randvoorwaarden zijn:

- Als richtinggevend programma wordt meegegeven: minimaal 40 woningen in het sociale huur segment, het overige deel voor een groot deel in het middenhuursegment en de rest in de vrije sector
- Alle woningen zijn levensloopbestendig
- Alle woningen moeten voldoen aan kwaliteitseisen "Integrale Woningkwaliteit" (IWK)
- Supermarkt in het discountsegment van minimaal 1.270 m2 bvo
- Tussen de 700 en 800 m2 bvo detailhandel en overige commerciële voorzieningen als horeca categorie D2 of D3 en publieksgerichte dienstverlening, verdeeld over vijf tot zeven ruimtes.
- Gezondheidscentrum van 800-1200 m2, het gaat hier om een fysieke clustering van ruimte voor zorgaanbieders
- Ondergrondse parkeergarage met ca 65 plekken, geschikt voor bewoners en bezoekers van de winkels.
- Goed bereikbare, inpandige fietsparkeervoorziening voor bewoners
- Goede fietsparkeervoorziening voor bezoekers van de woningen, winkels en het gezondheidscentrum in de openbare ruimte
- Er is een prettige en logische routing tussen de parkeergarage en de supermarkt

3.3. Ruimtelijk

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

Ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn:

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

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



3.4. Verkeer en parkeren

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

- De keuze voor fiets, OV, of fiets/voet wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.
- Er dienen minimaal 65 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers te worden gerealiseerd
- Bewoners van de nieuwbouw worden uitgesloten voor een parkeervergunning.
- Voor fietsparkeren bij woningen gelden de normen uit de Parkeervisie Utrecht (2021)
- Inpandige en logisch bereikbare (bereikbaarheid, routing naar de woning) voorziening voor fietsparkeren.
- De fietsvoorziening voorziet naast ruimte voor reguliere fietsen ook ruimte voor bijzondere types (bakfietsen etc.)
- In de parkeervoorziening worden elektrische oplaadpunten aangebracht voor zowel auto's als fietsen.
- Laden en lossen dient voor de supermarkt inpandig worden opgelost; voor de overige winkels wordt een laad&losplek in de openbare ruimte mogelijk gemaakt.
- Bij het inpandig laden en lossen is begeleiding tijdens het in- en uitrijden van de laad & loshaven noodzakelijk.
- Het is niet wenselijk om het laden- en lossen te laten plaatsvinden tijdens de spits.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en slechtzienden. Dit betekent een minimale trottoir-breedte van 1.20 meter, voldoende brede en drempelloze oversteekplaatsen;
- Bij kruisingen en oversteekplaatsen en geen obstakels in de loop van de voetgangers.
- De bebouwing dient goed bereikbaar te zijn voor nood en hulpdiensten, (pakket)bezorgers en bezoekers.

3.5. Openbare ruimte en klimaat

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

Hiervoor zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld:

- Leidraad voor de inrichting is het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte"
- Vanwege het intensieve gebruik van de openbare ruimte en de gewenste kwalitatieve uitstraling wordt het niveau Domstad Bijzonder voorgesteld
- Afvalinzameling geschiedt met ondergrondse afvalcontainers
- Tussen de winkels en het trottoir wordt een beperkte margestrook aangelegd (ca 1m), waarin ruimte is voor het uitstallen van producten en kleinschalige terrassen conform terrassenbeleid.
- Uitgangspunt is het plaatsen van zo min mogelijk obstakels in de openbare ruimte. Straatmeubilair is conform de Atlas Straatmeubilair.
- Een goede toegankelijkheid voor de winkels en supermarkt dient geborgd te zijn.
- De speeltuin behouden, kwaliteit van de inrichting verbeteren, vergroenen en de verschillende (jeugdige) doelgroepen niet combineren;
- Onderzoeken nieuwe bomenstructuur aan de oostzijde van de Jan van Galenstraat.

Groen, bomen, ecologie

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

Hitte

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

Droogte / opvang hemelwater

- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt en infiltreert in de bodem.
- Er wordt minimaal 15 mm berging gerekend over het verhard oppervlak binnen het plangebied. Deze berging wordt binnen het plangebied gerealiseerd in infiltratievoorzieningen (wadi's, verlaagd groen, IT-riool etc.) tenzij aangetoond kan worden dat een andere hoeveelheid mm's ook de vereiste 90% van de jaarlijkse neerslag kan vasthouden.
- Volgen van de voorkeursvolgorde voor het lozen van hemelwater:
 1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
 2. Infiltratie op de bodem (bovengronds);
 3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
 4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
 5. Lozing in een hemelwaterstelsel;

Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes:

6. Lozing in een vuilwaterriool.
- De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.
 - Bij een bui van 20 mm in één uur kan de openbare ruimte nog steeds gebruikt worden waarvoor die bedoeld is.
 - Groenvoorzieningen, speelplekken etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn.
 - Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien.
 - Het vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven het straatpeil.

Bodem

Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Hier is sprake van omvangrijke verontreinigingen in het diepere grondwater. Bij bemalingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de saneringsaanpak van het Gebiedsplan, waarbij een bijdrageregeling geldt. Bovendien geldt een dieptebeperking voor

bodemenergiesystemen tot de scheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerend pakket (circa 50 m-mv).

Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer 2015.

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

Het bodembeleid gaat uit van:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen;
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu;
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen;
- Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen.

3.6. Gezonde leefomgeving

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

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

Uitgangspunten voor het realiseren van een gezonde leefomgeving

- De woongebouwen sluiten aan op belangrijke voet- en fietsroutes door de stad.
- Ontwerp de openbare ruimte zodanig dat dit beweging van de bewoners stimuleert.
- Houd bij het ontwerp van de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening met verblijven (d.m.v. schaduwrijke zitplekken), ontmoeten, spelen en bewegen.
- Zorg bij het ontwerp van de woongebouwen dat het gebruik van trappen (i.p.v. lift) gestimuleerd wordt.
- Onderzoek of het mogelijk is om een systeem van autodelen aan de toekomstige bewoners aan te bieden. Zorg ervoor dat ontmoeting tussen de bewoners gestimuleerd wordt door het creëren van gezamenlijke dakterrassen en ontmoetingsruimten.
- De lokale ambitiewaarde voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde).
- Alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen, etc.) dienen in het plan een vergelijkbare geluidskwaliteit te hebben.
- Voor de woningen grenzend aan de Kardinaal de Jongweg dienen (innovatieve) maatregelen genomen te worden die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting

minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.

- Iedere nieuwe woning moet de beschikking hebben over een geluidsluwe gevel (dwz een geluidbelasting van maximaal de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevel) waaraan tenminste 30% van de verblijfsruimten zijn gesitueerd.
- De slaapkamers bevinden zich aan de stille en schone zijde (luwe zijde).
- Alle woningen krijgen een privé buitenruimte aan de geluidsluwe zijde.
- De geluidbelasting binnen voldoet aan de wettelijke norm van 33dB, mèt gebruik van ventilatie.

3.7. Energie en duurzaamheid

Om duurzame en toekomstbestendige woningen te realiseren zijn er vanuit Energie en Duurzaamheid de volgende randvoorwaarden gedefinieerd:

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

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

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

Een overzicht van bestaande WKO-systemen staat op wkotool.nl.

Commented [5.1.2E]: Hier moet 5.1.2E nog goed aanvullen. Ook schifting maken tussen randvoorwaarden en onderbouwing.

4. Uitwerking

4.1. Inleiding

De uitgangspunten uit hoofdstuk 3 zijn verder uitgewerkt, voor het openbaar gebied door de gemeente in een "Schetsontwerp" en de mogelijke bebouwing door ontwerpbureau Blauw in opdracht van Kerkebosch. De resultaten hiervan staan in de volgende paragrafen. Met dit SPvE is een uitwerking gegeven aan het intentiedocument en zijn de meeste vragen hieruit beantwoord. Een aantal vragen is nog niet of negatief beantwoord. Die staan vermeld in paragraaf 4.4.

4.2. Inrichting openbare ruimte

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

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

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

Commented [5.1.2E]: Toevoegen SO OR

4.3. Mogelijke invulling bouwplan

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

Het totale programma omvat ca 95 woningen, een supermarkt van 1200m², zes dagwinkels en een ondergrondse parkeergarage voor bewoners en bezoekers. Naast auto's worden ook de fietsen van bewoners in de garage gestald, goed toegankelijk vanuit de openbare ruimte, en in een logische route naar de woning.

Commented [5.1.2E]: Toevoegen SO gebouw

4.4. Onderzoeksvragen vanuit het idoc / startdocument

5. Uitvoerbaarheid

Hier de economische, de maatschappelijke en de technische uitvoerbaarheid beschrijven.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Commented [5.1.2E]: Check hoofdstuk door planeconoom

Het plangebied beslaat ca 9000 m², waarvan ca 7400 m² openbaar gebied in bezit is van gemeente Utrecht en ca 1600 m² in bezit van Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V. / De Elf Provinciën. Op de gronden van Kerckebosch staan twee woongebouwen met een voorzieningenplint welke ook eigendom zijn van Kerckebosch.

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

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

Voor de realisatie van het plan is aankoop van gemeentelijke grond nodig. Er is derhalve sprake van meerwaarde afdracht. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een exploitatieopzet gemaakt. De gemeente heeft deze beoordeeld en geconstateerd dat de opbrengsten de kosten dekken. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E aanvullen

Het niveau van participatie is raadplegen. De gemeente consulteert de belanghebbenden en betrokkenen in deze fase van het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit gebeurt nadat het college het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft vrijgegeven voor consultatie. Bewoners en andere belanghebbenden denken mee en dragen ideeën aan om te komen tot de randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan.

5.3 Technische uitvoerbaarheid

Grenzend aan het plangebied lopen aan de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat nog twee andere projecten.

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

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

CONCEPT

6. Verantwoording proces

6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

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

6.2 Het gevolgde participatieproces

In de fase van het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft een integrale afweging van alle belangen plaats gevonden aan de hand van o.a. het gemeentelijk beleid, de verkregen input vanuit de onderzoeksvragen en de participatie inbreng van de buurt. Bij de start van deze fase heeft de initiatiefnemer o.a. een marktonderzoek laten verrichten door Bureau Stedelijke Planning naar de haalbaarheid van een (grote) supermarkt van ca. 1.800 m² bvo in het discount segment (zoals in het Intentiedocument als onderdeel van het richtinggevend programma is opgenomen) en zijn stedenbouwkundige verkenningen verricht naar de inpassing van het bouwvolume.

Eerste participatie ronde

Eind 2020/begin 2021 kwam uit de eerste participatieronde met de buurt, bij de start van het SPvE als belangrijkste zorgpunten naar voren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de grootte en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt wil het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m² bvo – 700 m² bvo) in het speciaal segment, met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg. Deze wens komt ook naar voren uit een door de buurtvereniging Ezelsdijk gehouden enquête.

Onderzoeken

Naar aanleiding van de in de participatie opgehaalde signalen en om antwoord te krijgen op de geformuleerde onderzoeksvragen (o.a. te onderzoeken wat een haalbare supermarktomvang is), heeft de initiatiefnemer twee extra onderzoeken laten uitvoeren. Bureau Stedelijke Planning heeft extra marktonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang en Royal Haskoning DHV (RHDHV) heeft verkeerskundig onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van een grote en een kleinere supermarkt, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de bevoorrading en de parkeergarage is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is.

Buurtvereniging Ezelsdijk

De marktonderzoeken naar een (grote) supermarkt van ca. 1.800 m² bvo in het discount segment en een supermarkt met kleinere omvang én het verkeerskundig onderzoek zijn respectievelijk medio juni 2021 en eind september 2021 met de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk gedeeld. Hun input is een belangrijk onderdeel van het lopende participatieproces omdat zij de spreekbuis zijn van de buurt.

Naar aanleiding van de reacties van de werkgroep van de Buurtvereniging Ezelsdijk hebben Bureau Stedelijke Planning en RHDHV in de periode november 2021/ februari 2022 nadere uitleg en toelichting gegeven op de gebruikte onderzoeksmethoden en de daaruit voorkomende conclusies. In

Commented [5.1.2E]: Alles wat hieronder staat, staat in de raadsbrief van 19-3-2022. Hier inkorten, je verwijst verderop naar de brief.

hun toelichting geven de bureaus aan geen aanleiding te zien hun eerdere conclusies en advies te herzien, o.a. op het punt dat een supermarkt van een beperkte omvang zoals de buurt graag ziet, economisch niet haalbaar is. De gemeente deelt deze mening.

Nadere uitwerking

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

Uitwerking 1: omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een half verdiepte garage voor fietsen, een supermarkt van 1.522 m² bvo (1.250 m² wvo), zes dagwinkels (710 m² bvo) en variërend van 87 tot 103 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend in aantal van 47 tot 55 woningen in het middenhuursegment.

Uitwerking 2: omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo), zes dagwinkels (710 m² bvo), een gezondheidscentrum (773 m² bvo) en variërend van 83 tot 95 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend in aantal van 43 tot 51 woningen in het middenhuursegment. Deze uitwerking komt tegemoet aan de wensen uit de buurt om een kleinere supermarkt en een maatschappelijk functie in de vorm van een gezondheidscentrum te onderzoeken.

Tweede participatie ronde

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

De reacties en vragen tijdens de bijeenkomsten waren divers. De buurt ziet de gemeentebrede behoefte tot verdichten, daarnaast zien de meeste buurtbewoners graag de winkelstrip met kleine dagwinkels behouden. Een deel van de bewoners ziet een supermarkt nog wel zitten, maar de meeste hebben duidelijk aangegeven niets groters te willen dan een supermarkt met een omvang van 600 – 900 m² bvo. Overwegingen hierbij zijn dat een grotere supermarkt zorgt voor te veel verkeer, onveilige situaties rond de inrit van de garage en het 'veel te druk wordt in de buurt'. Op de toevoeging van een gezondheidscentrum aan het programma zijn weinig tot geen reacties gegeven. In de presentatie van de architect waardeert men mooie elementen zoals de vormgeving van de plint en de uitstraling. Er is vertrouwen uitgesproken dat de architect er iets moois van kan maken.

Vervolg voor verdere planuitwerking tot SPvE

Op basis van de uitkomsten van de extra onderzoeken en aanvullende notities, de input vanuit de participatiebijeenkomsten tot nu toe (inclusief de gesprekken met de buurtvereniging Ezelsdijk) zijn de verschillende aspecten en belangen door het college in samenhang gezien en afgezet tegen benoemde aandachtspunten en onderzoeksvragen in het IDOC. Dit heeft ertoe geleid om uitwerking 2 te vertalen in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). De raad is middels een brief van het college d.d. 19 maart 2022 uitgebreid geïnformeerd over de tussenstand van het project. In de brief is tevens een onderbouwing gegeven op basis van welke randvoorwaarden het planproces wordt afgerond om te komen tot een SPvE dat de raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

7. Vervolgtraject

7.1 Planproces

Nadat het college het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft vrij gegeven voor consultatie wordt deze ook in een brede bijeenkomst aan de buurt gepresenteerd voor reactie. De reacties van bewoners en belanghebbenden worden samen met de (eventueel aangepaste) concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen vervolgens door het college van B&W ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Na vaststelling van het definitief Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt een omgevingsplan voor de herontwikkeling opgesteld. Op het omgevingsplan is een formele inspraakprocedure van toepassing.

7.2 Participatieproces

Het voorgestelde niveau van participatie voor de omgevingsplan fase is raadplegen. De participatie zal in samenwerking met de Buurtvereniging Ezelsdijk worden vormgegeven.

7.3 Planologisch juridisch proces

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en de anterieure overeenkomst vormen de basis voor het verdere ontwerp van de gebouwen en de buitenruimte. Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen door de raad kan worden gestart met de volgende fase; de omgevingsplanfase. De procedure voor de aanpassing van een omgevingsplan duurt ca. negen maanden tot en met vaststelling door de raad.

7.4 Planning

Naar verwachting zal de raad eind 1^e kwartaal / begin 2^e kwartaal 2023 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vaststellen. Hierna kan in het 2^e kwartaal 2023 worden gestart met de omgevingsplanprocedure. De inspraak op het bestemmingsplan zal naar verwachting in het 3^e kwartaal 2023 kunnen plaatsvinden. Besluitvorming over het bestemmingsplan vindt naar verwachting eind 2023 / begin 2024 plaats. De initiatiefnemer zal daarna een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor het bouwplan. Als de omgevingsvergunning is verleend, kunnen de bouwwerkzaamheden aanvangen.

Commented [5.1.2E]: Heeft [5.1.2E] naar de teksten gekeken?

Bijlage 1: Nadere onderbouwing en onderzoeken SPvE Jan van Galenstraat

1. Beleidskader

Omgevingsvisie Utrecht (2019)

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

Ruimtelijke Strategie Utrecht (2021)

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

De ontwikkeling op de Jan van Galenstraat sluit aan bij de RSU door woningen te realiseren, ruimte te geven voor een supermarkt in de wijk en een bijdrage te leveren aan vergroening en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Parkeervisie (2021)

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

Woonvisie: Utrecht beter in Balans (2019)

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

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

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

Detailhandelsbeleid Utrecht 2012

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

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

Flora en Fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij een bestemmingsplanwijziging moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Ook geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: eenieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige. Daarnaast moet worden gekeken naar de Provinciale omgevingsvisie interim omgevingsverordening Provincie Utrecht (beide vastgesteld in 2021). Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging moet er worden onderzocht:

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

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we naast de soorten uit de Wet natuurbescherming extra rekening houden met diersoorten uit de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek dient ook onderzoek gedaan te worden

naar het voorkomen van de soorten op deze lijst. Ook de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 geeft handvatten voor de uitwerking van flora en fauna bij nieuwe ontwikkelingen.

Welstandsnota (2015)

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

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld
- er is ruimte voor vernieuwing
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Nota Volksgezondheidbeleid 2019-2022 'Gezondheid voor iedereen'

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

- gezond leven gemakkelijk is
- de druk op gezondheid zo laag mogelijk is
- en dat mensen zich prettig voelen

Uitgangspunten overig beleid

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

Motie 2017 - 61, Utrecht bouwt BENG (versie 2017).

Motie 2017 – 228, Plan puntensysteem diervriendelijk bouwen.

Motie 2019 – 336, Betere biodiversiteit.

Motie 2019 – 163, Groen van bijzaak naar standaard werkwijze

Motie 2019 – 134, klimaatadaptatie en onderhoud openbare ruimte gaan hand in hand.

Motie 2016 – 252, Utrecht bouwt circulair.

Kadernota Openbare Ruimte (2016)

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

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

- Domstad
- Domstad Bijzonder
- Utrechtse Allure

Het inrichtingsniveau is 'Domstadkwaliteit'. Hiervoor geldt een standaardinrichting en basisonderhoud. Voor de verschillende stedenbouwkundige perioden wordt een beperkt palet aan materialen

voorgeschreven. Dat palet geeft de mogelijkheid verschil te maken per tijdsbeeld – binnen de financiële kaders van beheer en onderhoud. De paletten worden per gebied uitgewerkt in het 'Handboek Openbare Ruimte'.

Vanwege de versterking van het voorzieningencluster tot volwaardig winkelcentrum wordt voorgesteld kwaliteitsniveau 'Domstad bijzonder' toe te passen, zoals bij alle winkelcentra in de stad.

Visie speelruimte: 'Spelen in je eigen buurt'

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

Wijkspeelruimteplan Noordoost (2012):

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

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

Groenstructuurplan (2007, actualisatie 2018)

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

- Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren;
- Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen;
- Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groengebieden om de stad aan te leggen.
- Gezonde verstedelijking
- Klimaatadaptatie

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

Bomenbeleid (2009)

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

Daarnaast is er bij ontwikkelingen in de gemeente extra aandacht voor de belangrijke boomstructuren: groepen of rijen bomen die waardevol zijn voor cultuurhistorie, voor de natuur of voor het landschap.

Commented [5.1.2E]: Wordt geactualiseerd. Wijkbureau?

Commented [5.1.2E]: Is geactualiseerd. Wie weet hiervan?

Bijvoorbeeld bomen langs wegen, kanalen en rivieren. Als bomen weg moeten en niet verplant kunnen worden, dan moeten er nieuwe bomen worden geplant.

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

Utrechtse Soortenbeleid

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

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

2. Programmatische onderbouwing (wonen, economie)

Wonen

De gemeente Utrecht vindt het van belang dat woningtypen en prijssegmenten evenwichtig over de stad zijn verdeeld, zodat iedere wijk ruimte biedt aan een (t)huis voor iedereen. Dit betekent dat in wijken waar de woningvoorraad uit balans is moet worden bijgestuurd. In wijken waar het aandeel betaalbare woningen (sociale huur- en middencategorie) relatief laag is willen we in nieuwbouwprogramma's fors inzetten op deze categorieën.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prijscategorie*	Percentage
Sociale huur (< €763,47)	35%
Middenhuur (€763,47 – 1.027,26)	54%
Vrije sector huur (> €1.027,26)	11%
*Prijsspeil 01-01-2022.	

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

Doorstroming en toekomstbestendigheid

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

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

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

Economie

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

In de huidige vorm, met enkel kleine dagwinkels, heeft de winkelstrip onvoldoende economisch perspectief. De komst van een supermarkt is een randvoorwaarde om een vitale winkelstrip aan de Jan van Galenstraat te realiseren en voor de toekomst te kunnen behouden. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker voor de dagelijkse boodschappen en is er voor de andere winkels aan deze strip onvoldoende economisch perspectief om deze te behouden voor de hoofdretailstructuur.

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

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

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

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

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

De komst van een discountsupermarkt zorgt voor structuurversterking:

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

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

3. Ruimtelijke onderbouwing

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

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

Aan de zuidkant is de wens om aan de Huizingalaan bebouwing te positioneren in de rooilijn van de bestaande bebouwing en hier een aantrekkelijke straatwand te maken.

De bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg krijgt een hoogte die oploopt van 4 naar 5 lagen. Hiermee wordt een overgang gemaakt tussen de bestaande bebouwing aan de oostkant van 4 lagen en het gebouw aan de westkant van 9 lagen.

Bezonning

[resultaten bezonningsonderzoek Blauw]

4. Gezonde leefomgeving

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2023

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

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk

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

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

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

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

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

Gezond leven is gemakkelijk

De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang en meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt gewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

Mensen voelen zich prettig

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

Luchtverontreiniging

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

5. Energie en duurzaamheid

Duurzaamheidsbeleid

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

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

Elk bouwinitiatief moet een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente. Daartoe worden initiatiefnemers uitgedaagd om in een energievisie aan te geven, in lijn met het Utrechts Energie Protocol en op basis van 5.1.2E of Ownership, hoe wordt geminimaliseerd naar energieverbruik en gemaximaliseerd naar het opwekken van hernieuwbare energie.

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

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

Circulair

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

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

BENG

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Dit houdt in dat alle nieuwbouw aardgasloos gebouwd wordt, en zoveel mogelijk energie duurzaam opwekt. In de warmtevisie zijn hiervoor de eerst beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht, bijlage XX). Concreet betekent dit voor Utrecht dat er wordt ontworpen met de BENG methodiek om de energiebehoefte (BENG !) te beperken en uit wordt gegaan van lage temperatuurafgiftesystemen in gebouwen. Daarnaast dienen

er voorzieningen te worden getroffen rekening houdend met zowel gebouwgebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruiksgebonden verbruik (tv, koelkast, pc, etc.). Doel is zo min mogelijk CO2 uitstoot van het gebouw. Het toepassen van het Nul op de Meter concept is daarbij gewenst.

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

GPR

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

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

WKO

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

Energieprotocol

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

Warmtevisie

6. Onderzoeken

Geluidhinder

Quick scan geluid?

Luchtkwaliteit

Inzicht in luchtkwaliteit

Externe veiligheid

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leiden tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden, voor zover relevant, in omgevingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en waterwegen

De relevante basisnet transportassen liggen alle op meer dan één km afstand van het plangebied. Die afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig. Over de Kardinaal de Jongweg vindt lokaal transport plaats ten behoeve van de bevoorrading van het Shell tankstation aan de P. Nieuwlandstraat. Dit transport wordt mogelijk gemaakt door middel van een ontheffing. Het gaat om geringe hoeveelheden en geven geen beperkingen aan het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen:

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Nadere beschouwing is niet nodig.

Bedrijven die vallen onder het Bevi:

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Buiten het plangebied bevindt zich op ca. 500 meter afstand het LPG tankstation aan de P. Nieuwlandstraat. Deze afstand is te groot om van invloed zijn op het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

Bedrijven en milieuzonering

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directie nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van onder andere geur, geluid veiligheid en luchtkwaliteit van bedrijven op de gevoelige bestemmingen binnen en buiten het plangebied.

Het voornemen is hoofdzakelijk bestemd voor woongebouwen. De beoogde voorzieningenstrip/supermarkt heeft door zijn hinder veroorzakende functie rekening te houden met gevoelige objecten zoals woningen, scholen maar ook met natuur of openbare ruimte.

In het kader van voorliggend bouwinitiatief is de bescherming van de omliggende woningen van belang. De gevoelige functies in de omgeving van het plangebied zijn de eengezinswoningen van de Huizingabuurt. Voor de te vestigen voorzieningen/supermarkt is het Activiteitenbesluit wet milieubeheer van toepassing. Daarin wordt gesteld aan welke regels moet worden voldaan. Mogelijk moeten maatregelen worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Het is verstandig om vanaf het ontwerp van het plan hier rekening mee te houden.

Indien aangetoond en onderbouwd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat hoeft het voornemen om voorzieningen /supermarkt te realiseren geen belemmering te betekenen voor het plan.

Geurhinder

Toevoegen

Archeologie

Gemeente Utrecht hanteert het Europese verdrag van Malta. In hoofdlijnen betekent dit het volgende:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in situ behouden;
- Indien dit niet mogelijk is wordt overgegaan op bewaring in depot;
- 'de verstoorder betaalt' principe. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen.

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. Verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte is vergunning plichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

Bovenstaande kaart van het plangebied geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt.

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting, deels in een gebied met archeologische verwachting. Voor de zone met een hoge archeologische verwachting (geel) geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zone met een archeologische verwachting (groen) geldt dat bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn.

In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht zal van initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen. Aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

Bodemkwaliteit

Het is verstandig om ook het toekomstig ondergronds ruimtegebruik (b.v. voor bodemenergie, waterberging, boomwortels, kabels en leidingen, riolering, parkeerkelders, infrastructuur) inzichtelijk te maken, om vooraf te kunnen sturen op eventuele knelpunten met (ander) ondergronds en bovengronds gebruik.

Er zijn gedempte sloten aanwezig en er zijn een chemische wasserij, een audiovisuele apparatenfabriek en een verf- en behangwinkel aanwezig geweest. Met uitzondering van de zuidwestzijde is het gebied indicatief minder gevoelig voor zetting.
De toepassingseis van grond is woonkwaliteit.

Er zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd: In 1998 bij de Jan van Galenstraat 93 en 97, hierbij is sprake van niet ernstige bodemverontreiniging. En in 2001 is een saneringsevaluatie bekend van de sanering van een ernstige verontreiniging bij een voormalig benzinstation aan de Kardinaal de Jongweg. Deze bodemonderzoeken zijn verouderd en actualisatie is nodig na sloop en voorafgaand

aan nieuwbouw. Hierbij moet rekening gehouden met de aanleg en diepten van parkeerkelders en bij puinsporen ook met onderzoek naar asbest.

Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Hier is sprake van omvangrijke verontreinigingen in het diepere grondwater. Bij bemalingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de saneringsaanpak van het Gebiedsplan, waarbij een bijdrageregeling geldt. Bovendien geldt een dieptebeperking voor bodemenergiesystemen tot de scheidende laag tussen het 1^e en 2^e watervoerend pakket (circa 50 m-mv).



Water

De riolering in en om het plangebied is van het type gemengd en is aangelegd in 1961. Het regen- en afvalwater stroomt door een buis naar het gemaal, op deze locatie direct naar de zuivering. Het gemengde riool in de Jan van Galenstraat staat op de planning voor vervangen en afkoppelen in 2023. In de rest van het plangebied wordt rioolvervanging na 2030 verwacht.

Ten zuiden van het project gebied ligt de watergang die bekend staat als watergang Huizingalaan. Deze watergang voert het water af dat uit de richting van de Voorveldsepolder dat met een duiker onder de Sartreweg door en langs de Huizingalaan verder in westelijke richting stroomt. Het water heeft een vast streefpeil van NAP +0,20 m. Het grondwaterpeil heeft een gemiddeld peil van ca. NAP +0,20 m en kan afhankelijk van het seizoen met ca. 0,20 m naar boven en beneden fluctueren.

Nieuwe ontwikkelingen dienen "klimaatproof" te worden ingericht. Het plan bevat veel platte daken en groen. Er zijn voldoende kansen om het gebied klimaatproof in te richten. De gemeente en het waterschap stellen daarom de onderstaande eisen. Met deze eisen kan de herontwikkeling als waterneutraal worden beschouwd. De eisen zijn volgens het voorkeursprincipe 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Water eerst vasthouden in het gebied (infiltratie), dan tijdelijk bergen (groen dak of wadi) en als laatste pas afvoeren (naar het rioolstelsel en/of watergang).



Vasthouden en bergen

Voor dit initiatief geldt een eis van 15 mm waterberging opver het verhard oppervlak binnen het plangebied. Dit kan door groene daken te realiseren en/of waterberging in de vorm van wadi's of ondergrondse infiltratie. Dit geldt voor het gehele plangebied. Voor de openbare ruimte geldt hetzelfde, ten opzichte van verhard oppervlak.

De ledigingstijd van een buffer is minimaal 10 maximaal 48 uur. De buffer dient hierna weer volledig beschikbaar te zijn voor nieuwe buien. Het doel is om 90 % van de jaarlijkse neerslag niet tot afstroming te laten komen.

Afvoeren

Het gebied dient zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan als een extreme bui van 80 mm in één uur verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en aan de vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezondheids- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Een bui van 80 mm per uur is tot op heden de zwaarste bui die door een weerstation van het KNMI is geregistreerd (Herwijnen, 2011).

De afvoer bedraagt 20 mm/uur. Naast de berging van 15 mm binnen het plangebied moet er dus 45 mm geborgen worden binnen het straatprofiel om te voorkomen dat er ernstige wateroverlast optreedt bij een bui van 80 mm in één uur.

Het vloerpeil moet boven het straatpeil komen te liggen zodat het water altijd van de bebouwing afstroomt en schade aan de bebouwing kan worden voorkomen. Met een vloerpeil van panden die minimaal 0,15 m boven straatpeil liggen wordt aangenomen dat de kans op waterschade aan gebouwen voorkomen kan worden. Het huidige straat peil is ca. NAP +1,65 m. Uitgaande van het huidige straatpeil zou het vloerpeil min NAP +1,80 m moeten worden. Los van het vloerpeil blijft het doel om klimaatbestendig te ontwerpen.

Flora en Fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De initiatiefnemer dient alvorens te beginnen met sloop, bouw, verbouw of veranderingen in terreininrichting door onderzoek vast te

stellen of er op of nabij het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn, en of door werkzaamheden een ontheffing nodig is.

Eén van de belangrijkste criteria is, of de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten door het plan wordt aangetast. Er kunnen maatregelen worden genomen waardoor negatieve effecten voor de beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

In de gebouwen zijn mogelijk verblijf- en groeiplaatsen van beschermde planten en dieren aanwezig. Negatieve effecten van de voorgenen werkzaamheden op beschermde plant- en diersoorten (uit de Wet natuurbescherming én de Utrechtse soortenlijst) zijn op voorhand niet uit te sluiten.

Om effecten van het plan op beschermde planten en dieren te kunnen beoordelen is een quick scan flora en fauna benodigd. De uitkomst voor de soortenbescherming kan zijn dat er een vervolgonderzoek nodig is om negatieve effecten te kunnen aantonen of uitsluiten. Het ecologisch onderzoek wordt bij voorkeur door een bureau uitgevoerd dat is aan gesloten bij het Netwerk Groene Bureaus (NGB).

Bomen

Bomeninventarisatie

Kwaliteit van de leefomgeving

Hier sociale veiligheid, bezonning, windhinder en Agenda 22 betrekken

Ondergrond: Kabels en leidingen

In bijlage 3 is de Klic melding voor de openbare ruimte opgenomen. Onder het nieuw te bebouwen gebied liggen hoofdzakelijk laagspanningsleidingen en riool. Rondom het plangebied ligt in de Jan van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg veel ondergrondse infra in de vorm van eletra, data en ook gasleidingen. Hier dient in de bouwfase rekening mee te worden gehouden. Aan de zuidzijde, in het noordelijk trottoir van de Huizingalaan ligt een warmteleiding voor de stadswarmte. Aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg ligt zwaardere stedelijke ondergrondse infrastructuur, te weten een hoogspanningsleiding voor stroom.

Afval

De inzameling van het restafval geschiedt met ondergrondse containers. Voor elk huishouden mag de maximale loopafstand tot de afvalvoorziening niet meer bedragen dan 125m. Gemiddeld worden 30 woningen per ondergrondse bak aangesloten. Plaatsing van bakken moet zodanig dat ze eenvoudig geleegd kunnen worden. Richtlijnen voor het plaatsen van ondergrondse containers zijn te vinden in het "handboek inrichting openbare ruimte". Bij appartementen wordt vooralsnog geen aparte inzameling van het gft voorzien.

Bestaande -te vervallen- locaties dienen op een alternatieve plek terug te komen.

Milieu Effect rapportage

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in onderdeel D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Planspecifiek

De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer. Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet.

Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld.

Commented [5.1.2E]: Nog laten checken door MER specialist

Bijlage 2: Onderbouwing Mobiliteit

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

Berekening Parkeerbehoefte auto

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

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

Hiervan zijn er vier situaties doorgerekend.

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

Commented [5.1.2E]: In zijn geheel aanpassen en onderbouwen waarom deze parkeeroplossing met plekken

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

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

	Situatie 1	Situatie 2	Situatie 3	Situatie 4
	pp	pp	pp	pp
Rechtens verkregen niveau	58	58	58	58
Parkeerbehoefte toekomstig	76	88	76	88
Extra pp door functieverandering	18	30	18	30
Onttrekking parkeerplaatsen	65	65	65	65
Subtotaal	83	95	83	95
Reductie door dubbelgebruik	-17	-21	-7	-7
Te realiseren met dubbelgebruik	66	75	76	88
Extra reductie door vervoersmaatregelen	-12	-13	-15	-16
Te realiseren met vervoersmaatregelen	54	62	61	72

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

De precieze invulling van het dubbelgebruik van de garage door de nieuwe bewoners en het winkelend publiek moet nader worden onderzocht. Bewoners zijn over het algemeen tussen 18.00 uur en 07.00 uur thuis en hebben dan hun auto geparkeerd. De eerste paar uren (tussen 18.00 uur en de sluitingstijd van de supermarkt) komen overeen met de koopavond(en). Het gebruik van de garage door het winkelend publiek conflicteert hiermee met het gebruik door de bewoners die waarschijnlijk een (vaste) plek in de parkeerkelder hebben waarvoor zij betalen. Gedacht kan worden om een deel van de parkeerplekken af te scheiden met een hekwerk en speedgate en een deel van de plekken 'semi-openbaar' te maken met een beugel of een bord en hiervoor niet hetzelfde maandtarief te rekenen als voor de afgeschermdde plekken. Hiernaast zijn nog een aantal 'openbare plekken'.

Daarnaast is het de vraag of dat de bewoners uit de buurt in de parkeerkelder moeten kunnen (vergunnings)parkeren. In de huidige situatie is de parkeervraag 99 parkeerplaatsen, waarvoor 60 parkeerplekken op het parkeerterrein zijn. In de huidige situatie blijkt dat niet alle parkeerplekken worden gebruikt en dat bewoners uit de omgeving hier ook parkeren. Dit terwijl de verwachting is dat op het parkeerterrein geen plek is, maar toch is dit een soort gewoonte geworden de afgelopen jaren. Wel is op basis van de parkeerdrukmeting uit 2017 te concluderen dat deze bewoners op drukke momenten op een andere plek in de buurt kunnen parkeren, omdat de parkeerdruk nog niet (te) hoog is.

Berekening parkeerbehoefte fiets

Commented [5.1.2E]: De parkeer/balans voor de nieuwe situatie moet kloppen. De huidige situatie dat omwonenden uit de omgeving hier ook gewend waren te parkeren hoeft niet meegenomen te worden. Het is niet relevant dat bewoners uit de omgeving 'gewend' waren hier te parkeren, zij hebben jarenlang 'geluk' gehad, maar hebben er geen recht op. Deze alinea herschrijven.

Verkeersveiligheid

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

Intensiteiten

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

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

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

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

* https://apps.strafica.nl/brutus/brecht_modelintensiteiten_uit_2018

Telling Huizingalaan uitgevoerd in 2019

Om de toekomstige intensiteiten van het autoverkeer te bepalen is de verkeersgeneratie door de ontwikkeling bepaald op basis van "Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk" van de gemeente Utrecht. Voor scenario 2 zijn de te verwachten intensiteiten in de toekomst in onderstaande tabel weergegeven.

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

Verkeersveiligheid automobilisten per wegcategorie

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

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

Verkeersveiligheid fietsers

Om de verkeersveiligheid van de fietsers op de Huizingalaan en Jan van Galenstraat te beoordelen is gebruik gemaakt van het Keuzeschema fietsvoorzieningen op erftoegangswegen (CROW Ontwerpwijzer Fietsverkeer, par. 5.4.1).

Weg- categorie	Maximumsnelheid gemotoriseerd verkeer (km/h)	Intensiteit gemotoriseerd verkeer (mvt/etm)	Basisstructuur (I flss <750/etm)	Hoofd fietsnetwerk (I flss 500- 2.500/etm)	Snelle fietsroute (I flss > 2.000/etm)
Erf- toegangsweg	stapvoets of 30	< 2.500	gemengd verkeer	gemengd verkeer of fietsstraat	fietsstraat (met voorrang)
		2.000-5.000		gemengd verkeer of fietsstrook	fietspad of fietsstrook (met voorrang)
		> 4.000		fietsstrook of fietspad	

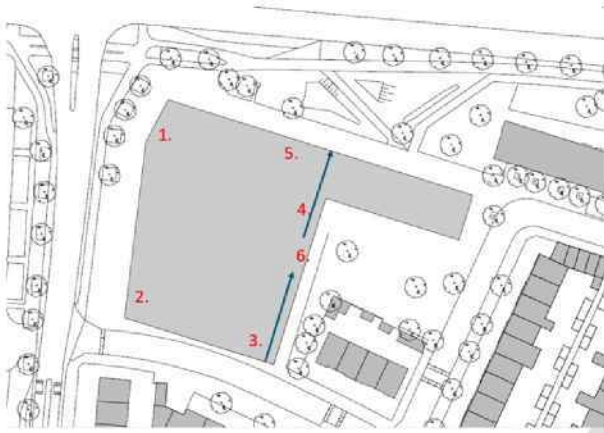
De Jan van Galenstraat heeft 5.900 fietsers, en valt in de horizontale as dus in de categorie "snelle fietsroute" waar de intensiteit meer dan 2.000 fietsers per etmaal is. Meer fietsers op de Jan van Galenstraat verandert de categorie niet. De toekomstige intensiteit van het gemotoriseerd verkeer, dat uitkomt op ca. 4.800 motorvoertuigen per etmaal, valt in de tabel in de categorie 2.000 – 5.000 en >4.000 op de verticale as. Hieruit volgt dat de Jan van Galenstraat een fietspad of fietsstrook (met voorrang) dient te hebben (groene blokje in rood kader). Het ontwerp voor de nieuwe snelfietsroute op de Jan van Galenstraat voorziet hier in.

Op de Huizingalaan zijn in 2019 3.550 fietsers geteld en worden 2.090 motorvoertuigen in de toekomst verwacht. Hiermee hoort de Huizingalaan volgens de ontwerpwijzer Fietsverkeer (zie grijs blokje in het rode kader) ingericht te zijn als een fietsstraat (met voorrang). Dit is met de huidige inrichting reeds het geval. Bij een groei van het aantal fietsers verandert deze classificatie niet. Mocht het aantal motorvoertuigen boven de 2.500 motorvoertuigen per etmaal komen, dan is er een voorkeur voor een fietspad of fietsstrook (met voorrang).

Ontsluitingslocaties

Voor de verkeersveiligheid moet ook gekeken naar op de locatie van de ontsluiting van de ontwikkeling. In de studie van DHV Royal Haskoning is daarvoor een afweging gemaakt van de verschillende opties voor de plek van de in/uitgang van de parkeergarage en in pandige bevoorrading van de supermarkt.

Er zijn zes mogelijke locaties voor de ontsluiting onderzocht. In onderstaande figuur zijn deze aangegeven.



- Bij de locaties 1 en 2 is de ontsluiting van de parkeerkelder en bevoorrading van de supermarkt gesitueerd aan de Jan van Galenstraat. Locatie 1 bij de kruising met de Kardinaal de Jongweg en 2 dicht bij de kruising met de Huizingalaan.
- Bij locatie 3 komt de ontsluiting en bevoorrading aan de Huizingalaan, halverwege tussen de Jan van Galenstraat en Zeemanlaan.
- Bij locatie 4 komt de toegang van de parkeerkelder aan en de bevoorrading via de Zeemanlaan.
- Bij locatie 5 komt de ontsluiting aan de Kardinaal de Jongweg.
- Bij locatie 6 rijden de vrachtwagens voor de bevoorrading bij de Huizingalaan een "expeditiestraat" in, waar zij kunnen laden en lossen. Vervolgens rijden zij deze aan de kant van de Kardinaal de Jongweg weer uit. De in- en uitgang voor de parkeerkelder is dan op locatie 3.

De locaties zijn op een aantal criteria beoordeeld en onderling afgewogen. In onderstaande tabel wordt een overzicht van de beoordeling gegeven, met daarbij een toelichting.

Criterium	1	2	3	4	5	6
Verkeerskundig						
Terugslageffect op kruising K. de Jongweg	Red	Red	Green	Green	Green	Green
Indraaien op snelfietsroutes	Red	Red	Yellow	Green	Yellow	Yellow
Kruising met voetgangers	Yellow	Red	Yellow	Green	Green	Green
Aan- en afvoer via snelfietsroute	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow
Omgeving						
Geluid door achteruitrijden	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green
Ten koste van groen/ speeltuin	Red	Green	Green	Red	Red	Red
Inpandig						
Ruimtegebruik	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow

- Locatie 1 en 2 vallen af vanwege het terugslageffect op de Kardinaal de Jongweg.
- Locatie 4 valt af vanwege het verlies aan ruimte voor de speeltuin en de groenstructuur. Bovendien moet het bevoorradend verkeer door de wijk de Zeemanlaan en Ginnekenlaan in.
- Locatie 6 komt beter uit de bus dan locatie 5, omdat er geen achteruit draaibeweging is op of over het snelfietspad.
- Locatie 3 komt qua verkeer minder goed uit de bus dan locatie 6 maar qua groenstructuur veel beter.

Omdat de groenstructuur aan de Kardinaal de Jongweg onderdeel uitmaakt van de beschermde stedelijke hoofdgroenstructuur en omdat locatie 3 volgens de normen van de CROW verkeersveilig vormgegeven kan worden, gaat de voorkeur uit naar locatie 3.

Vanwege de verkeersveiligheid op de fietsroute is er een aanvullende maatregel geadviseerd om een supermarktmeeidewerker tijdens het in- en uitrijden te laten meekijken. Dit zodat de chauffeur een extra paar ogen heeft. Dit is als uitgangspunt in hoofdstuk 3 opgenomen.

Tevens wordt geadviseerd om bij de uitrit van de garage de laatste vijf meter (lengte van één auto) voor de uitgang uit te voeren zonder helling. De automobilist staat dan op een vlakke plek en hoeft niet tegelijkertijd bezig te zijn met de helling (hellingproef) en met opletten op voetgangers, fietsers en auto's op de Huizingalaan. Ook is het advies om de trottoirband ter plaatse van het bevoorradingsdock en de in-/uitgang van de parkeerkelder te verlagen.

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 21 Oct 2022 12:48:11 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Attachments: 221007 SPvE concept.docx

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
(Beleids)Adviseur/ Projectleider

5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Duurzame Stad
maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 21 Oct 2022 14:52:41 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat: Klic

Ha 5.1,2E

Gister een half uurtje met 5.1,2E en 5.1,2E overleg gehad.

Ik heb hen de schets opgestuurd zodat ze naar de laad-losplekken kunnen kijken en naar het kruispunt JvG-Huizingalaan. Omdat hier opleggers overheen gaan naar de in/uitgang van de logistiek Supermarkt zal het ontwerp moeten worden aangepast. Dit is dan voor het ontwerpteam van de fietsroute. Ze gaven aan dat ze vooral wilde kijken naar de lengte van de opstelvakken in de JvG en de locatie van de laad/losplek.

Ze pakken het op als wij zover zijn. Ik heb aangegeven dat we 1 november de buurt in gaan en dan moeten kijken hoe we het ontwerp verder oppakken en met hen afstemmen.

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 21 oktober 2022 13:41
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Jan van Galenstraat: Klic

Hoi 5.1,2E

Gisteren heb ik de schets van de programmering van de buitenruimte aan mijn stedenbouw/landschap collega's van NOOZ laten zien ter kennisgeving.

Voor de afweging van de verschillende opties van de programmering hebben we dus iemand van mobiliteit nodig. Heb jij al iemand kunnen vinden? Is er een optie om het bij 5.1,2E neer te leggen?

Groet, 5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 21 oktober 2022 10:07
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Jan van Galenstraat: Klic

Voor jou ook nuttig voor het ontwerp OR. De klic melding.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Stedenbouwkundige

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 17 oktober 2022 13:32
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Jan van Galenstraat: Klic

Ha 5.1,2E en 5.1,2E

De Klic melding, het riool apart en wat tekst die in het verleden is aangeleverd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 24 Oct 2022 08:35:43 +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>; "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>
Subject: FW: Jan van Galenstraat: parkeerbalans
Attachments: FW: Nieuwbouw Jan van Galenstraat: concept VO en programma & parkeren, Parkeerbalans Jan van Galenstraat nieuwe programma.xlsx

Ha 5.1,2E

Onderstaand en bijgesloten voor het SPvE de parkeerbalans auto en fiets.

Auto

We komen 4 plekken te kort en de hellingbaan is een dingetje. De hellingbaan en 2 extra plekken in de bocht zal ik voorleggen aan 5.1,2E

Hoe we het dubbelgebruik gaan managen is nog uit te zoeken en moet in de AO.

Fiets

Dit lijkt in orde.

Voor de openbare ruimte moeten we rekening houden met 114 plekken: (komt ongeveer overeen met wat we nu in de schets OR hebben opgenomen).

supermarkt	1198,3	5,3	64
gezondheidscentrum	12 kamers	2,4	29
detailhandel	631,2	3,4	21

Mvg,

5.1,2E

Van: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 10:47
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>
Onderwerp: RE: Jan van Galenstraat: parkeerbalans

Hoi 5.1,2E

Klopt, hierbij de beoordeling:

Autoparkeren

- Ik heb een nieuwe parkeerbalans gemaakt en de conclusie is dat er bij volledig dubbelgebruik 69 plekken nodig zijn en er zitten nu maar 66 plekken in het ontwerp. Dit voldoet dus niet aan de parkeernormen (zie bijlage).
- De 73 woningen sociale huur/middenhuur vallen allemaal in de categorie 55-80 m2 bvo, en vallen dus ook onder deze norm. We hebben het eerder gehad over de minimale norm van 50 GO vanuit Wonen en dat deze woningen qua parkeren onder de 55 m2 bvo moeten vallen om het plan haalbaar het maken. Deze groottes liggen echter een stuk boven de 55 m2 bvo (= 59 m2 bv0), dus hier geldt ook de norm voor. Ik zie hier geen kans om een uitzondering te maken.
- Hellingbaan is 20%, dit mag maximaal 14% zijn. Dit gaat niet goed en is ook echt een probleem. Hellingbaan moet langer worden. Als die langer wordt komt hij meer de garage in.
- In een parkeergarage met een openbaar karakter (wat hier het geval is door het optimaal inzetten van dubbelgebruik tussen woningen en supermarkt) moet je 10 meter horizontaal hebben tussen slagboom en voet hellingbaan. De helft

van de parkeerplekken is nodig voor supermarkt, dus is het een openbare parkeergarage. Voor comfort van bezoekers die niet bekend zijn met de garage, geldt de 10 meter. Dit is een knelpunt in het ontwerp

- Vraag: is het mogelijk om nog 2 vakken toe te voegen in de bocht? Check met rijcurve simulatie. Of evt. in hoeken rechts? Of zit daar vluchtweg?
- Vraag: Hoe gaat het parkeermanagementsysteem werken? Je wilt altijd 50% van de plekken vrijhouden voor bezoek winkel. We willen niet dat supermarkt bezoeker de bewoner blokkeert. Dit vraagt om afspraken vroeg in het proces. Is hier al over gesproken en over nagedacht? Dit is een belangrijk punt bij het maken van bijv. de anterieure overeenkomst. In de bijlage zie je de aanwezigheidspercentages van bezoek supermarkt en woningen.
- Volledig dubbelgebruik tussen woningen, winkels, gezondheidscentrum en supermarkt is een risico om dit praktisch werkbaar te maken. Dit vraagt commitment en veel overleg tussen alle partijen

Fietsparkeren

- Ruimte voor de fietsenstalling van 230 plekken voor bewoners lijkt voldoende. Graag nog stallingen intekenen.
- Bij inzet afwijkingmogelijkheid extra fietsparkeerplekken toevoegen komen hier nog 23 plekken bij. Na intekenen stallingen nog een keer checken of dit past.
- Aandachtspunt: waar komen plekken fietsers voor bezoek supermarkt, winkels en gezondheidscentrum? In principe op eigen terrein realiseren. Passen er nog 114 fietsen in het pand? En anders in de openbare ruimte?
- De hellingbaan is 2 meter breed, je kunt elkaar passeren met fiets, dat is prettig.

Kortom, het plan voldoet nog niet aan de normen en het fietsparkeren voor bezoekers, het aantal plekken voor auto's en het volledige dubbelgebruik tussen functies zijn aandachtspunten in dit project.

In verband met mijn vertrek bij de gemeente zet ik **5.1.2E** als parkeeradviseur voor Oost en **5.1.2E** met veel kennis van garages in de CC.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E **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

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 08:51

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

Onderwerp: Jan van Galenstraat: parkeerbalans

Ha 5.1.2E,

Even geleden toen ik je sprak gaf je aan dat je met de laatste info van het ontwerp / programma de parkeerberekening voor de Jan van Galenstraat had gemaakt. Kun je deze nog doorsturen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Projectmanager

T 5.1.2E
M 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 25 Oct 2022 08:42:41 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Attachments: presentatie .ppt

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E / Projectleider

M 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Programmering buitenruimte

- Sloop/nieuwbouw aanleiding om openbare ruimte rondom complex te vernieuwen en toekomstbestendig en aantrekkelijk in te richten
- Alvast goed nadenken over programmering buitenruimte: (immers meer mensen betekent meer afval, fietsparkeren en verhoogte verblijfskwaliteit)
 - Laden en lossen dagwinkels
 - Afvalinzameling (ondergrondse afvalcontainers)
 - Fietsenrekken
 - Pakketbezorgers (incl. mogelijk pakketpunt)
 - Ezeltjes & zitgelegenheden
- Beleid is om zoveel mogelijk functies inpandig te organiseren zodat er meer ruimte overblijft voor groen.



Verkenning programmering buitenruimte



Doel van de schets is om te verkennen hoeveel programma er nodig is en wat mogelijke locaties zijn om in te passen. Dit is voor nu nog een flexibel en in verkennende fase. In een latere fase worden verschillende modellen gemaakt.

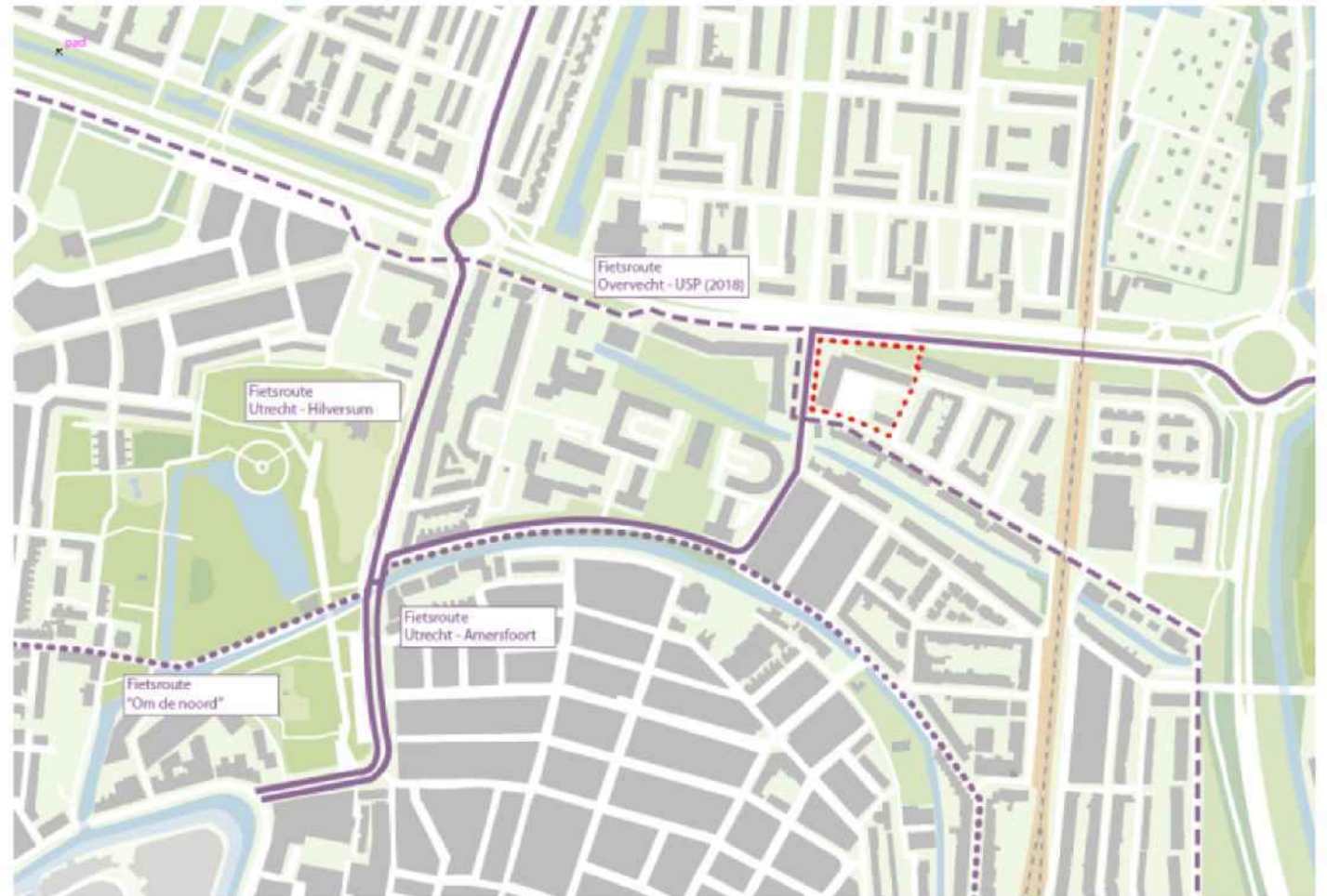
Ontsluiting van het gebied

Fiets

- fietsroute Utrecht-Amersfoort (wordt ontwikkeld door provincie)
- stedelijke fietsroute tussen Overvecht en het Utrecht Science Park (Huizingalaan is ingericht als fietsstraat)

Auto

- De Jan van Galenstraat is de noordelijke ontsluitingsweg van Wittevrouten en de Zeeheldenbuurt. Het is voor deze buurten de kortste route naar de snelweg. De Jan van Galenstraat kent een etmaalintensiteit van 4000 motorvoertuigen.
- De Kardinaal de Jongweg is ingericht als een groene parkway,



Verkenning programmering buitenruimte



Doel van de schets is om te verkennen hoeveel programma er nodig is en wat mogelijke locaties zijn om in te passen. Dit is voor nu nog een flexibel en in verkennende fase. In een latere fase worden verschillende modellen gemaakt.

Groen

- Bestaande bomen behouden
- De groenstrook langs de Kardinaal de Jongweg behoort tot de stedelijke groenstructuur (Groenstructuurplan, maart 2018). Het doel is deze groenzone te behouden en, waar mogelijk te verbeteren. Vanuit de RSU2040 wordt ingezet op de versterking van het groene, stedelijke netwerk van Utrecht. De hoofdgroenstructuur is hier de basis voor en de lange,
- Speeltuin behouden, kwaliteit van de inrichting verbeteren, vergroenen
- Onderzoeken nieuwe bomenstructuur aan de oostzijde van de Jan van Galenstraat.
- De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, niet verhard waar dit niet nodig is en geschikt voor verblijf en bewegen (het inrichtingsprincipe "groen, tenzij")
- Behoud van bestaande bomen en verplant of herplant binnen het gebied waar mogelijk.
- Robuuste koele verblijfsplekken creëren door schaduw te maken, bij voorkeur door groen en binnen 200m van de woning;
- De sponswerking voor de opvang van regenwater van het plangebied vergroten en bovengrondse groenmaatregelen inzetten.
- voorbereiden op klimaatverandering
- Houd bij het ontwerp van de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening met verblijven (d.m.v. schaduwrijke zitplekken), ontmoeten, spelen en bewegen.



Overzicht programma/functies

- Het trottoir aan de Huizingalaan en Jan van Galenstraat wordt breder, met meer mogelijkheden voor groen en meer ruimte voor de voetganger. Binnen het project voor de fietsroute Utrecht-Amersfoort wordt de fietsinfrastructuur aan de Jan van Galenstraat en Kardinaal de Jongweg verbeterd.



Afwegingskader

Programma openbare ruimte

- Sloop/nieuwbouw aanleiding om openbare ruimte rondom complex te vernieuwen en toekomstbestendig en aantrekkelijk in te richten
- Alvast goed nadenken over programmering buitenruimte: (immers meer mensen betekent meer afval, fietsparkeren en verhoogde verblijfskwaliteit)
 - Laden en lossen dagwinkels
 - Afvalinzameling (ondergrondse afvalcontainers)
 - Fietsenrekken
 - Pakketbezorgers (incl. mogelijk pakketpunt)
 - Ezeltjes & zitgelegenheden
- Streven om zoveel mogelijk functies inpandig te organiseren zodat er meer ruimte overblijft voor groen.

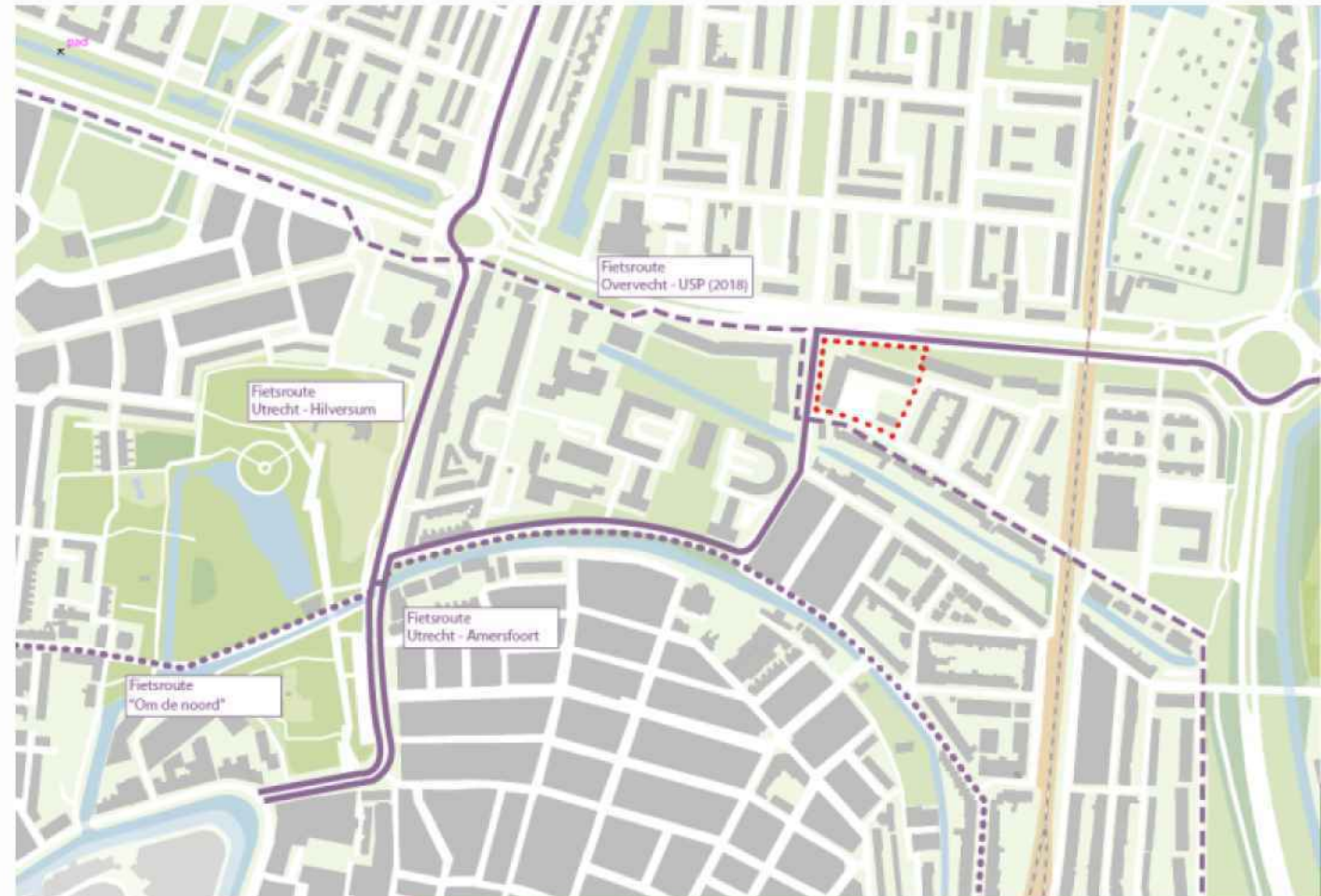
Ontsluiting van het gebied

Fiets

- Doorfietsroute Utrecht-Amersfoort (wordt ontwikkeld door provincie)
- Stedelijke fietsroute tussen Overvecht en het Utrecht Science Park (Huizingalaan is ingericht als fietsstraat)

Auto

- De Jan van Galenstraat is de noordelijke ontsluitingsweg van Wittevrouten en de Zeeheldenbuurt.
- De Kardinaal de Jongweg is ingericht als een groene parkway



2 projecten als 1 opgave



Zoekgebieden programma openbare ruimte:

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

“Groen, tenzij”

Bestaand groen behouden & verbeteren

- De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, niet verhard waar dit niet nodig is en geschikt voor verblijf en bewegen (het inrichtingsprincipe “groen, tenzij”)
- De groenstrook langs de Kardinaal de Jongweg behoort tot de stedelijke groenstructuur
- Onderzoeken nieuwe bomenstructuur aan de oostzijde van de Jan van Galenstraat
- Behoud van bestaande bomen en verplant of herplant binnen het gebied waar mogelijk. (dan wel compenseren)
- Speeltuin behouden, kwaliteit van de inrichting verbeteren & vergroenen

Klaar voor klimaatverandering

- De sponswerking voor de opvang van regenwater van het plangebied vergroten
- Robuuste koele verblijfsplekken creëren door schaduw te maken
- Voorbereiden op klimaatverandering
- Houd bij het ontwerp van de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening met verblijven (d.m.v. schaduwrijke zitplekken), ontmoeten, spelen en bewegen



Google

Overzichtskaart programma openbare ruimte



Afwegingskader

Verschillende zoekgebieden verkend. Wat zijn de vervolgstappen:

- Interviews met winkeleigenaren mbt afvalmanagement & laden en lossen
- Opties laden&lossen verkennen met experts mobiliteits en afvalmanagement
- Modellen/varianten inrichting buiten ruimte (heeft de buurt hierin een stem?)

From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 25 Oct 2022 19:46:25 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>; "5.1.2E" | Kerckebosch Groep"
<5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture"
<5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E"
5.1.2E | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>
Subject: RE: Opzet ppt bijeenkomst JvG
Attachments: ppt buurtbijeenkomst openbare ruimte.pptx

Beste allen,

Hierbij de slides voor de openbare ruimte om donderdag te bespreken. Sorry, ik kreeg de resolutie niet lager.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E / 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Duurzame Stad

maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



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

Verzonden: maandag 24 oktober 2022 15:31

Aan: 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E
5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture
<5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>

Onderwerp: Opzet ppt bijeenkomst JvG

Hoi allen,

In de bijlage vinden jullie een opzet voor de introductie & het procesdeel van de presentatie van vorige week.

Groet 5.1.2E



5.1.2E

Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

5.1.2E

5.1.2E

www.dietz.nl

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



Op do 20 okt. 2022 om 16:51 schreef 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>:

Hoi allen,

Volgende week hebben we een moment staan om de presentaties voor de buurtbijeenkomst een keer gezamenlijk door te lopen. @ 5.1.2E ik hoop dat dit moment ook voor jou uitkomt, we hebben hem geprikt toen jij al uit ons overleg was.

Als het lukt zou het heel fijn zijn als we begin volgende week al de opzet van de presentaties kunnen rondsturen. Dan hebben we een moment om er doorheen te kijken voor we elkaar spreken.

In de bijlage heb ik de twee bestaande documenten met vragen en antwoorden toegevoegd, met name voor 5.1.2E En een eerste aanzetje specifiek voor deze bijeenkomst, die nog van antwoorden moet worden voorzien. Laten we deze ook aanvullen volgende week.

Groet 5.1.2E



5.1.2E

Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

5.1.2E

5.1.2E

www.dietz.nl

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



Avontuurlijk



Groen natuurlijk



Design, nieuwe icoon voor de buurt



Formeel



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 26 Oct 2022 12:09:01 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Opzet ppt bijeenkomst JvG
Attachments: ppt buurtbijeenkomst openbare ruimte.pptx

tk

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 25 oktober 2022 20:46
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>; 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>
Onderwerp: RE: Opzet ppt bijeenkomst JvG

Beste allen,

Hierbij de slides voor de openbare ruimte om donderdag te bespreken. Sorry, ik kreeg de resolutie niet lager.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E / 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Duurzame Stad
maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 15:31
Aan: 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E Muller | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>
Onderwerp: Opzet ppt bijeenkomst JvG

Hoi allen,

In de bijlage vinden jullie een opzet voor de introductie & het procesdeel van de presentatie van vorige week.

Groet 5.1.2E



5.1.2E
Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie
5.1.2E | 5.1.2E
www.dietz.nl
Op de hoogte blijven van het nieuws van Dietz? [Klik hier](#) en ontvang tweemaandelijks interessante updates.



Op do 20 okt. 2022 om 16:51 schreef 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>:

Hoi allen,

Volgende week hebben we een moment staan om de presentaties voor de buurtbijeenkomst een keer gezamenlijk door te lopen. @ 5.1.2E ik hoop dat dit moment ook voor jou uitkomt, we hebben hem geprikt toen jij al uit ons overleg was.

Als het lukt zou het heel fijn zijn als we begin volgende week al de opzet van de presentaties kunnen rondsturen. Dan hebben we een moment om er doorheen te kijken voor we elkaar spreken.

In de bijlage heb ik de twee bestaande documenten met vragen en antwoorden toegevoegd, met name voor 5.1.2E 5.1.2E En een eerste aanzetje specifiek voor deze bijeenkomst, die nog van antwoorden moet worden voorzien. Laten we deze ook aanvullen volgende week.

Groet 5.1.2E



5.1.2E
Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie
5.1.2E | 5.1.2E
www.dietz.nl
Op de hoogte blijven van het nieuws van Dietz? [Klik hier](#) en ontvang tweemaandelijks interessante updates.



ID Uniek nummer			Leeftijd	Stamdiameter	Kroondiameter	Conditie	Toekomstverwachting	Standplaats	Verplantbaarheid	Reden indien niet verplantbaar	Opmerkingen	Fotonummer
1899780	Tilia cordata	Kleinbladige linde	32	39	8,3	Goed	Goed	boom in gras	nee	Boombeeld, leeftijd	Scheefstand	9
1947811	Tilia cordata	Kleinbladige linde	32	28	6,2	Goed	Goed	boom in gras	nee	Boombeeld, leeftijd		9
1990080	Tilia x europaea	Zwarte linde	52	34	8,7	Goed	Goed	boom in verharding	nee	Leeftijd		9
1	Tilia cordata	Kleinbladige linde	15	15	3,2	Goed	Goed	boom in gras	nee	Boombeeld	Achterstallige begeleidingssnoel	10
2	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	20	2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats		15
6	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	21	4	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd	klimop, tweestammig	15
3	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	17	2	Voldoende	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats		15
4	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	18	3,6	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Tweestammig	15
5	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	18	2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats		15
9	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	42	3,7	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Meerstammig, klimop	16
7	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	42	4,8	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Meerstammig, klimop	16
8	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	24	3,4	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Tweetoppig, klimop	16

From: "Google Agenda" <calendar-notification@google.com>
Sent: Mon, 31 Oct 2022 14:20:30 +0100
To: "[REDACTED]@kerckeboschgroep.nl" <[REDACTED]@kerckeboschgroep.nl>; "[REDACTED]@dietz.nl" <[REDACTED]@dietz.nl>; "[REDACTED]@blauw-architecten.nl" <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>; "[REDACTED]@blauw-architecten.nl" <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>; "[REDACTED]@blauw-architecten.nl" <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]@dietz.nl" <[REDACTED]@dietz.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]@blauw-architecten.nl" <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>
Subject: Uitnodiging: Bewoneravond Jan van Galenstraat (incl. eten) op di 1 nov 2022 6pm - 9pm (CET)
([REDACTED]@utrecht.nl)
Attachments: invite.ics

Wanneer

r

dinsdag 1 nov 2022 · 6pm – 9pm (Midden-Europese tijd - Brussel)

Plaats

s

Marnix Academie (Pabo Utrecht), Vogelsanglaan 1, 3571 ZM Utrecht, Nederland

[Kaart bekijken](#)

Gasten

n

[REDACTED]@dietz.nl - organisator

[REDACTED]@kerckeboschgroep.nl

[REDACTED]@dietz.nl

[REDACTED]@blauw-architecten.nl

[REDACTED]@blauw-architecten.nl

[REDACTED]@utrecht.nl

[REDACTED]@dietz.nl

[REDACTED]@utrecht.nl

[REDACTED]@utrecht.nl

[REDACTED]@blauw-architecten.nl

[Alle gastgegevens bekijken](#)

Reageren voor [REDACTED]@utrecht.nl

Ja	Ne e	Misschien
----	---------	-----------

Meer opties

Uitnodiging van [Google Agenda](#)

Je krijgt deze e-mail omdat je deelnemer aan de afspraak bent. Als je geen meldingen meer wilt krijgen voor deze afspraak, kun je deze afspraak weigeren.

Als je deze uitnodiging doorstuurt, kunnen alle ontvangers een reactie naar de organisator sturen en aan de gastenlijst worden toegevoegd. Ze kunnen ook anderen uitnodigen (ongeacht hun eigen uitnodigingsstatus) of je reactiebericht aanpassen. [Meer informatie](#)

From: "5.1.2E"
Sent: Mon, 31 Oct 2022 15:38:21 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>
Subject: RE: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: datumprikker

Ha 5.1.2E

In aanvulling op onderstaande.

Ik heb contact gehad met DHV. DHV heeft de datumprikker ingevuld en er schuiven twee mensen aan. Ter voorbereiding en om jullie zo goed mogelijk te informeren hebben ze gevraagd of jullie de (vijf?) vragen die jullie hebben door kunnen geven. Kan dat nog?

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E
Verzonden: vrijdag 28 oktober 2022 10:29
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
Onderwerp: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: datumprikker

Ha 5.1.2E

Er gaat iets niet goed met de datumprikker.

Ik heb hem doorgestuurd naar DHV en een begeleidende mail gemaakt. Ik heb nog geen reactie op de mail maar als ik de datumprikker open zie ik dat 5.1.2E hem al heeft ingevuld en ik kan niets meer invullen.

De data die ik kan zijn 10 en 11 november.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht





Zoekgebieden programma openbare ruimte:

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

Q&A Nieuwbouw Ezelsdijk

- Ter voorbereiding op de buurtbijeenkomst van november 2022
- Ter aanvulling op de Q&A op de projectwebsite en de notulen van de buurtbijeenkomst van december 2021.
- Bedoeld voor intern gebruik

Openbare ruimte

- Wat is de status van deze afbeelding van de openbare ruimte?
De afbeelding is een eerste verkenning van de functies die nodig zijn in de openbare ruimte rondom het gebouw. Het laat zien welke functies en welke zoekgebieden in beeld zijn. De vervolgstap is een verkenning van wat kan, wat niet kan en wat wenselijk is. Tijdens de buurtbijeenkomst horen we graag reacties van buurtbewoners, waar mogelijk worden die meegenomen in het uiteindelijke inrichtingsplan.
- Hoe wordt het groen en de speeltuin ingericht?
Bij de inrichting van de openbare ruimte gaan we uit van zoveel mogelijk groen en klaar voor klimaatverandering. Hoe het precies ingericht gaat worden, weten we nu nog niet. We verwachten medio 2023 met de inrichting van het groen en de speeltuin te kunnen starten. Omwonenden worden gevraagd om mee te denken.
- Wanneer wordt de inrichting van de openbare ruimte definitief bepaald?
De verkenning van het programma en de zoekgebieden voor functies zal begin volgend jaar uitgewerkt worden in een of enkele varianten. Dit is afhankelijk van wat er mogelijk is. De verschillende varianten zullen aan de buurt worden voorgelegd voor input. Daarna wordt een definitief inrichtingsplan gemaakt dat rond de zomer nogmaals aan de buurt gepresenteerd zal worden. De inrichting van het groen en de speeltuin volgen daarna.
- Welke invloed hebben we hierop?
De verschillende varianten voor de inrichting van de openbare ruimte worden aan de buurt voorgelegd voor reactie (raadplegen). Omwonenden worden gevraagd mee te denken over de inrichting van het groen en de speeltuin.
- Blijft het bestaande groen behouden?
Waar mogelijk wordt het bestaande groen behouden, zoals aan de Kardinaal de Jongweg. Een uiteindelijke keuze is afhankelijk van de gezondheid van de bomen, dat wordt nog onderzocht.
Wanneer?

Invulling gebouw

- Zijn er al afspraken met een discounter? Wat voor supermarkt kunnen we verwachten?
Vooralsnog wordt uitgegaan van een discount supermarkt. Er is door verschillende partijen interesse getoond en er zijn verkennende gesprekken gevoerd. Tot nu toe is gesproken met Lidl, Hoogvliet, Aldi en binnenkort AH. Er zijn nog geen concrete afspraken gemaakt met een van de ketens.
- Wie komt er in het gezondheidscentrum?

Er zijn gesprekken gaande met twee partijen uit de buurt, die een nieuwe plek zoeken voor hun praktijk. Dat zijn Therapeuticum (antroposofisch gezondheidscentrum) en Fysiotherapie Praktijk Wittevrouwen. Er wordt gesproken over de indeling van het gebouw en formaat van de praktijk, maar er zijn ook met deze partijen nog geen concrete afspraken gemaakt.

Proces

- Waarom zijn de onderzoeken vastgesteld terwijl er nog allerlei vragen niet beantwoord zijn?
De onderzoeken zijn begin dit jaar afgerond. Ze dienen als input voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Pas met de besluitvorming over het SPvE worden de onderzoeken vastgesteld.
De buurtvereniging heeft een aanbod gekregen om een nadere toelichting te krijgen door de onderzoeksbureaus zelf. Er is een afspraak in de maak.

Buurtbijeenkomst nieuwbouw Ezelsdijk



1 november 2022

Programma

Plenaire presentatie

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

Gesprekstafels

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

Wie zijn betrokken?

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



Terugblik

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

Spagaat

Buurt: liever geen/kleine
supermarkt

Beleid: levendige
buurtvoorzieningen

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

Afweging belangen door de raad

Stedenbouwkundig programma
van eisen

Uitwerking op dit moment

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

Stappen in planproces



Gebouw

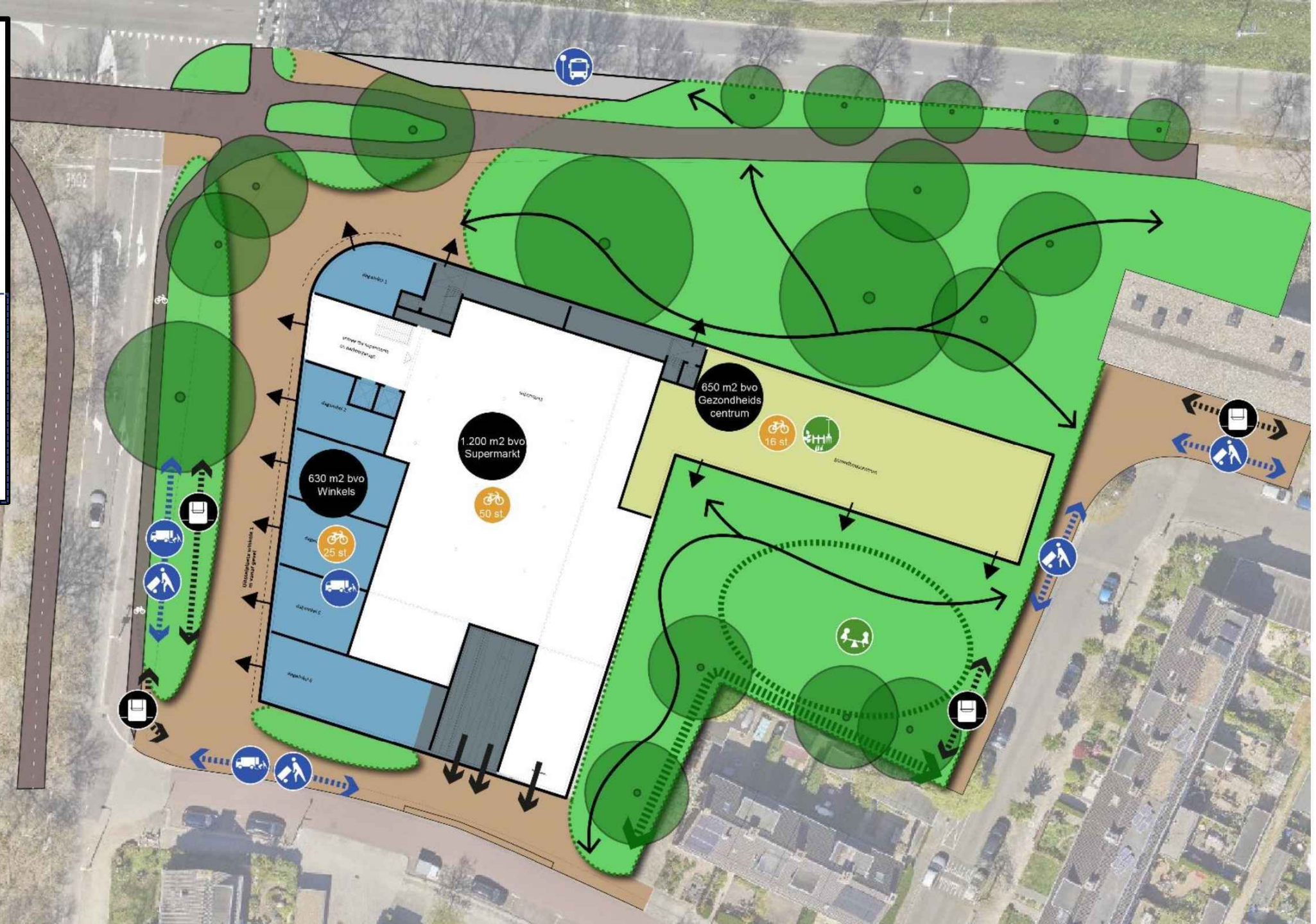
- Presentatie door Blauw Architecten

Programma openbare ruimte

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

Zoekgebieden programma openbare ruimte:

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



Afwegingskader

Verschillende zoekgebieden verkend. Wat zijn de vervolgstappen:

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

Planning

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

Praat verder aan gesprekstafels

Bekijk de beelden, stel uw vragen & geef uw reactie

Drie tafels (2x)

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

Bedankt voor uw aanwezigheid en betrokkenheid!

Meer informatie

www.nieuwbouwezelsdijk.nl

Heeft u nog vragen of opmerkingen?

info@nieuwbouwezelsdijk.nl

From: "5.1.2E | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
Sent: Tue, 1 Nov 2022 15:31:18 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>; "5.1.2E | Kerckebosch Groep" <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; "5.1.2E | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>
Subject: RE: Acties buurtbijeenkomst
Attachments: 2022.11.01_006GIN-presentation FINAL.pdf

Dear all,

Here is our last version of the presentation.
See you later,

5.1.2E

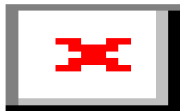
Van: 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>
Verzonden: dinsdag 1 november 2022 10:19
Aan: 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>
Onderwerp: Re: Acties buurtbijeenkomst

Goedemorgen allen,

Ik laat de buurtvereniging weten dat ze geen opnames kunnen maken vanavond. Het voelt niet goed voor jullie.

In de bijlage vinden jullie de ppt bijgewerkt met de nieuwe sheets van 5.1.2E 5.1.2E En ook de Q&A met vragen voor vanavond. Kijk vooral nog even mee of de antwoorden correct zijn.

Groet 5.1.2E



5.1.2E

Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

5.1.2E

| 5.1.2E

www.dietz.nl

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



Op di 1 nov. 2022 om 00:23 schreef 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>:

Hoi allen,

Zelf ben ik ook helemaal niet gecharmeerd van het toestaan van maken van opnames door een "derde" partij. Zou zelf de grip op het beeldmateriaal willen hebben. Als er gefilmd zou worden dan vanuit onszelf.

Persoonlijk ga ik geen toestemming geven voor gebruik van beelden/audio van mijzelf.

Groet,

5.1.2E

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

Verzonden: maandag 31 oktober 2022 22:59

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

CC: 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E@dietz.nl; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Acties buurtbijeenkomst

Ook ik ben geen fan van video opnames. Ik vind het niet fijn als er opnamen van mij worden gemaakt, waarvan ik niet weet in welke context en wanneer ze gebruikt zullen worden.

Los van dat ik bij voorkeur niet al te veel online (youtube, sociale media) aanwezig wil zijn, vind ik het (en daar is het wantrouwen wel) een risico dat er heel selectief uit opnamen die worden gemaakt wordt geknipt en geplakt.

Ik zou er heel terughoudend mee zijn.

Groetjes,

5.1.2E

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

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

Verzonden: Monday, October 31, 2022 8:40:21 PM

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

CC: 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E@utrecht.nl; 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Acties buurtbijeenkomst

Hoi 5.1.2E allen,

5.1.2E en ik hadden vanmiddag nog even telefonisch contact over de opname. Ik ben er ook geen fan van. Maar we hebben inderdaad niks te verbergen, delen de presentatie en maken een verslag.

Als ze graag een opname willen hebben dan is dat wat mij betreft alleen voor hun eigen gebruik. Dan is dat geen toestemming om het te publiceren of te delen. Het is een soort naslag voor ze, zoals wij dat tijdens de vorige bijeenkomst ook hebben gedaan voor de notulen. Niet om verder te verspreiden.

Het wantrouwen straalt er natuurlijk weer vanaf. Ik wil daar liever geen wantrouwen tegenover zetten. Als ze het nodig vinden, dan kunnen we wat mij betreft wat meebewegen, onder voorwaarden. Laten wij ze dan vertrouwen dat ze daar netjes mee opgaan.

Gezien de AVG lijkt het me daarnaast belangrijk dat ze toestemming ophalen bij andere aanwezigen. Ik ben benieuwd hoe ze dat willen doen.

Groet 5.1.2E

Op ma 31 okt. 2022 om 19:39 schreef [REDACTED] | BLAUW People driven architecture <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>

Wat opmerkingen / aanvullingen vanuit mij:

Ik ben het wel [REDACTED] eens voor wat betreft **de video**.

We hebben niks te verbergen en ze krijgen de presentatie, maar waarom dit nu toestaan.

Wellicht is het wel iets dat we volgende keer zelf kunnen regelen.

Dat kunnen we morgen aangeven, maar dan komt het vanuit communicatie en niet vanuit wantrouwen.

We kunnen dat dan ook van te voren communiceren en netjes verzorgen.

Vervolgens kunnen we het dan op onze website plaatsen.

Op die manier houden wij de regie.

Voor wat betreft de bomen is het uitgangspunt behoud, wat de huidige gezondheid van de **bomen** is weten we niet.

Het nog niet duidelijk waar de **vuilcontainers** komen.

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

Verzonden: maandag 31 oktober 2022 16:44

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@dietz.nl>; [REDACTED] | Kerckebosch Groep <[REDACTED]@kerckeboschgroep.nl>; [REDACTED] | BLAUW People driven architecture <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>; [REDACTED] | BLAUW People driven architecture <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] | BLAUW People driven architecture <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@dietz.nl>

Onderwerp: RE: Acties buurtbijeekkomst

Ha [REDACTED]

In rood.

[REDACTED]

Van: <5.1,2E> <5.1,2E> @dietz.nl>

Verzonden: maandag 31 oktober 2022 14:28

Aan: <5.1,2E> | Kerckebosch Groep <5.1,2E> @kerckeboschgroep.nl>; <5.1,2E> | BLAUW People driven architecture <5.1,2E> @blauw-architecten.nl>; <5.1,2E> | BLAUW People driven architecture <5.1,2E> @blauw-architecten.nl>; <5.1,2E> <5.1,2E> @utrecht.nl>; <5.1,2E> <5.1,2E> @utrecht.nl>; <5.1,2E> | BLAUW People driven architecture <5.1,2E> @blauw-architecten.nl>

CC: <5.1,2E> <5.1,2E> @dietz.nl>

Onderwerp: Re: Acties buurtbijeenkomst

Hoi allen,

Dank voor de aanvulling van de Q&A, morgen breng ik alles samen en krijgen jullie hem compleet van me terug.

@ <5.1,2E> / <5.1,2E> het is wat rommelig als we tijdens de presentatie laptops moeten wisselen. Bij voorkeur zetten we alles in een presentatie, zodat we gewoon door kunnen klikken. Als dat niet haalbaar is, stel ik voor om beide presentaties op één laptop te hebben staan. Zodat we alleen van venter hoeven te wisselen. Dat mag op mijn of op Carins laptop.

We kunnen morgen al eerder terecht bij de Marnix om gezamenlijk te eten. Fijn als jullie er om 18u zijn. Dan hebben we tijd om te eten en de gesprekstafels klaar te zetten. En zorgen we dat we om 19u klaar staan voor de eerste vroege inloop.

Ik kreeg bericht van de buurtvereniging dat er iemand uit de werkgroep een videocamera zal meenemen. Hoewel ik persoonlijk moeite heb met de passief-agressieve toon van het bericht wil ik voorstellen dat we dit toestaan. Want, het is een openbare bijeenkomst, we delen de presentatie na afloop ook, en we gaan geen geheime informatie delen. Maar wel onder twee voorwaarden: 1. de opnamen zijn voor eigen gebruik en worden dus niet zomaar online gepubliceerd en 2. aan hen de opgave om het AVG-technisch af te stemmen met alle aanwezige buurtbewoners. Kunnen jullie je hierin vinden? **Eerder hebben we dat niet gedaan en die bijeenkomsten waren ook openbaar. Ik zou dit maar zo vast willen houden.**

We zitten inmiddels op 44 aanmeldingen voor morgenavond. Een mooi aantal. Naast aanmeldingen hebben we ook al vragen via de projectmail gekregen. Ik wil ze graag beantwoorden per mail, na de bijeenkomst, als we ook de verslaglegging doen. Ik stuur ze nu alvast naar jullie omdat het ook vragen zijn die we morgen kunnen verwachten.

- Kunnen de bomen tegenover Zeemanlaan 7 behouden blijven? Zij zijn even oud als de wijk, zorgen voor koelte in een warme zomer en zijn belangrijk voor de akoestiek op het pleintje. **Die kunnen worden behouden. Daar gaan we niets doen.**
- Kunnen de vuilcontainers zoals die gepland zijn aan de Zeemanlaan niet beter blijven ter hoogte van de plek waar zij nu staan? De Zeemanlaan is een smalle straat en de containers komen dan wel erg dicht op de huizen. Is het mogelijk

om hen te omringen met groen, bv een haag zoals in de oude situatie? **Meenemen in verslag n.a.v. discussie aan de tafels**

- * Vuilcontainers Zeemanlaan: zeer onwenselijk dat deze zo dicht bij de woningen staan, o.a. ivm geluidsoverlast van glasbakken. Liever staan deze verder weg van woningen. **idem**

- * Parkeerplekken: klopt het dat het totaal aantal parkeerplekken aan de straat verminderd wordt? **Klopt** Hoe gaat dit straks met parkeervergunningen? **Nieuwe bewoners krijgen geen vergunning om op straat te parkeren** Kunnen buurtbewoners ook uitwijken naar de parkeergarage? **Nee. Garage is voor nieuwe bewoners en bezoekers winkels en er is sprake van dubbelgebruik door deze groepen.**

- * Zorgen over de veiligheid van de laden/lossen-situatie aan/bij belangrijke fietsroutes blijft bestaan. Wat wordt er concreet gedaan om veiligheid van fietsers te waarborgen? **Nader uit te werken of er borden, spiegels, andere signalering moet komen en personeel supermarkt moet aanwezig zijn bij in/uit rijden.**

- * Wat is de invloed van de huidige situatie (bouwpersoneel, vergunningen, materiaalschaarste, inflatie) op het project? **Financieel is het minder gunstig dan twee jaar geleden.** Is er een update van de tijdlijn? **Zie site**

- * Veiligheid woningen: het bouwproject is omvangrijk en ingrijpend, zeker met een parkeergarage. Hoe wordt straks gezorgd dat omliggende woningen geen schade ondervinden?

De gemeente Utrecht heeft een nieuwe werkwijze ontwikkeld om bouwhinder en overlast voor omwonenden beperkt houden, maar ook ruimte te bieden aan stedelijke ontwikkeling. Een onderdeel daarvan is het werken met een nieuw Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC). Een bouwveiligheidsplan is nodig voor de uitvoering van werkzaamheden volgens het bouwbesluit. Bouwers zijn verplicht een bouwveiligheidsplan aan te leveren. Het plan is een instrument om alle betrokken partijen bij de ontwikkeling van de bouwplannen vroegtijdig te informeren, mee te laten denken en te adviseren. Hiermee wordt getracht vanaf de aanvang van het project in een zo vroeg mogelijk stadium rekening te houden met het bouwproces en het beheersen van de impact die het project kan hebben op de omgeving. Goedkeuring van het Utrechtse Bouwveiligheidsplan vindt plaats als in dit plan is aangetoond dat tijdens de uitvoering van het project wordt voldaan aan de gewenste kwaliteit van de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. De gemeente houdt toezicht op de naleving van de regels en behandelt klachten over bouwoverlast.

Afdeling 8.1 van het bouwbesluit ziet op het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. In deze afdeling is o.a. aangegeven dat het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden niet mag leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Ook is in deze afdeling aangegeven dat, indien een bouwput wordt gemaakt het bouwveiligheidsplan de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem, de uitgangspunten voor een bemalingsplan en de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken moet bevatten ter beoordeling van het bevoegd gezag.

De gemeente toetst het plan in elk geval bij de omgevingsvergunning. Voor een optimale voorbereiding op de daadwerkelijke bouw, is het wenselijk het Utrechts Bouwveiligheidsplan gedurende de verschillende fases van een project steeds gedetailleerder in te dienen.

Voor meer informatie zie de site van de gemeente: [Toolbox bouwhinder](#) | [Gemeente Utrecht](#)

5.1,2E

Adviseur



Dietz Strategie & Communicatie

5.1,2E

5.1,2E

www.dietz.nl

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



Op ma 31 okt. 2022 om 10:18 schreef 5.1,2E | Kerckebosch Groep <5.1,2E@kerckeboschgroep.nl>:

Hoi 5.1,2E 5.1,2E en de rest,

Zie in onderstaande mail mijn reactie in rood.

Groet,

5.1,2E

Van: 5.1,2E | BLAUW People driven architecture <5.1,2E@blauw-architecten.nl>

Verzonden: maandag 31 oktober 2022 10:06

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@dietz.nl>; 5.1,2E | Kerckebosch Groep <5.1,2E@kerckeboschgroep.nl>

CC: 5.1,2E | BLAUW People driven architecture <5.1,2E@blauw-architecten.nl>; 5.1,2E |

BLAUW People driven architecture <5.1,2E@blauw-architecten.nl>; 5.1,2E
<5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Acties buurtbijeenkomst

Dag 5.1,2E en 5.1,2E (11),

@ 5.1.2E wij werken morgen nog aan ons deel van de presentatie, dus kunnen die vandaag nog niet sturen. Is het ook mogelijk dat 5.1.2E haar eigen laptop aankoppelt? Dan hoeft u onze presentatie niet samen te voegen met de rest, en daar dus niet op te wachten.

@ 5.1.2E graag 6 ezels meenemen. Wij hebben er namelijk 4 nodig (wij hebben 2 verschillende panelen in 2-voud); en 5.1.2E heeft er ook 2 nodig. Ik neem er 6 mee.

@ 5.1.2E en 5.1.2E

De vragen uit de Q&A m.b.t. de invulling van het gebouw moeten in overleg met 5.1.2E worden beantwoord, want gaan over toekomstige gebruikers waarmee nog geen vaststaande afspraken zijn gemaakt.

- Zijn er al afspraken met een discounter? Wat voor supermarkt kunnen we verwachten?

Eerder naam Lidl gevallen

Nog steeds te vroeg voor afspraken

Gewenste type: stads?

Reactie Blauw:

Er zijn gesprekken met Lidl, maar nog geen concrete afspraken. Ik heb eerder van 5.1.2E begrepen dat er ook nog andere partijen belangstelling hebben getoond. Het is aan 5.1.2E om aan te geven wat wij hier wel/niet van kunnen melden.

Ik zou in ieder geval niet de term “stads super” of “mandjeswinkel” gebruiken. Dit geeft echt verkeerde verwachtingen. Lidl hanteert (in Nederland) geen speciale formats; als het Lidl gaat worden dan komt er geen “convenient store”, maar wordt het gewoon een kleinere versie van het Lidl format. Er zijn inderdaad al (inhoudelijke) gesprekken met de Lidl maar nog geen concrete afspraken, een definitief go van de Lidl is er nog niet. Een en ander afhankelijk van wat wel en niet mogelijk is qua indeling en formaat. Andere supermarktketens hebben ook interesse, hiervoor zijn er verkennende gesprekken geweest, dit zijn Hoogvliet en de Aldi. Daarnaast is er binnenkort nog een gesprek met de AH. Zonder het zelf breed in de markt te zetten zijn er al veel partijen die het marktpotentieel zien voor een supermarkt op deze plek. Wat mij betreft mag de interesse van partijen gedeeld worden, dat ondersteund dan ook het DPO-onderzoek welke we hebben laten uitvoeren.

- Wie komt er in het gezondheidscentrum?

Al namen noemen?

Reactie Blauw:

Er zijn gesprekken met 2 partijen – het Therapeuticum (antroposofisch gezondheidscentrum) en Fysiotherapie Praktijk Witte vrouwen - maar nog geen concrete afspraken. Het is aan 5.1.2E om aan te geven wat wij hier wel/niet van kunnen melden. De buurtvereniging weet dat we in gesprek zijn met deze partijen, althans 5.1.2E heeft de contacten gelegd, mag dus iedereen al bekend zijn. Hier kunnen we ook melden dat er gesprekken gaande zijn over indeling en formaat. Nog geen concrete afspraken.

Hartelijke groet,

5.1.2E

BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: 5.1.2E

www.blauw-architecten.nl

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

Please consider the environment before printing this e-mail

Disclaimer:

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

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

Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 15:01

Aan: 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven
architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture
<5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-
architecten.nl>

Onderwerp: Acties buurtbijeenkomst

Hoi allen,

Zoals afgesproken in de bijlage nog eens de Q&A. Fijn als jullie uiterlijk maandag je reactie/aanvullingen naar mij sturen, dan maak ik er een geheel van. Ook mooi als ik maandagochtend de nieuwe sheets van 5.1,2E en Blauw heb, dan kan ik ook die samenvoegen.

Net meteen al even gecheckt, er zijn ezels beschikbaar. 5.1,2E 5.1,2E neemt er vier mee. Dus harde borden kan. 5.1,2E 5.1,2E wil jij wel nog printjes maken van de tijdlijn? In de bijlage de afbeelding.

Wij kijken nog even naar eet-opties voorafgaand aan de bijeenkomst. Kom ik volgende week bij jullie op terug.

Groet 5.1,2E

5.1,2E

Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

5.1,2E

5.1,2E

www.dietz.nl

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

5.1,2E

Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

5.1,2E

5.1,2E

www.dietz.nl

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

1

From: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>
Sent: Wed, 2 Nov 2022 21:19:50 +0100
To: "5.1.2E" | Kerckebosch Groep" <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; "5.1.2E" | 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" | 5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>; "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Fwd: Uitnodiging buurtbijeenkomst

Hoi allen,

Deze deel ik even met jullie, kijk deze reacties zijn er ook. We plannen snel die evaluatie. Jullie hebben er ongetwijfeld ook veel over nagedacht vandaag, net als wij.

Groet 5.1.2E

----- Doorgestuurd bericht -----

Van: 5.1.2E <5.1.2E@ziggo.nl>
Datum: wo 2 nov. 2022 om 16:36
Onderwerp: Re: Uitnodiging buurtbijeenkomst
Aan: Nieuwbouw Ezelsdijk <info@nieuwbouwezelsdijk.nl>

Goedendag,

Ik ben gisteren eerder weg gegaan omdat ik mij schaamde voor mijn buurtgenoten,..er werd geschreeuwd en op een respectloze manier gesproken tegen de architect en meneer vd gemeente (sorry ben de namen kwijt)
Ik was nieuwsgierig naar de uitwerking van de plannen en ik wil ook geen mega supermarkt maar zoals het ging vond ik het zonde van mijn kostbare vrije tijd. Zo, dat wilde ik even kwijt.
Met vriendelijke groet,

5.1.2E

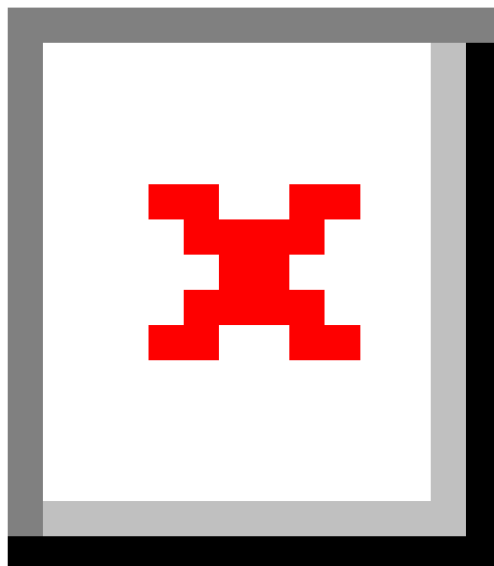
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 17 okt. 2022 om 16:21 heeft Nieuwbouw Ezelsdijk <info@nieuwbouwezelsdijk.nl> het volgende geschreven:

[View this email in your browser](#)

Nieuwbouw Ezelsdijk - Uitnodiging Buurtbijeenkomst

oktober 2022



Graag nodigen wij u uit voor een buurtbijeenkomst over de plannen voor de herontwikkeling van onze panden aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekenlaan. De bijeenkomst vindt plaats op dinsdag 1 november 2022.

Ontwikkelingen in de plannen

In december van vorig jaar hebben we buurtbijeenkomsten georganiseerd. We hebben u geïnformeerd over het proces en u een idee willen geven van hoe het plan eruit zouden kunnen zien. We hebben toen twee varianten laten zien. In het voorjaar heeft de wethouder ons gevraagd één van die varianten verder uit te werken. Een toelichting hierop vindt u in de [nieuwsbrief van april 2022](#).

In de afgelopen maanden is gewerkt aan een voorlopig ontwerp. Het bouwt voort op het globale ontwerp zoals gepresenteerd tijdens de buurtbijeenkomsten van eind vorig jaar. De grote lijnen blijven gelijk, in detail is het

verder uitgewerkt. De gemeente heeft een weergave gemaakt van de zaken die een plek moeten krijgen in de openbare ruimte rondom het pand.

Programma bijeenkomst

Tijdens de komende bijeenkomst geven we u toelichting op de ontwikkelingen van het afgelopen jaar. Het besluit van de wethouder, de onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen en de vragen die de gemeenteraad hierover gesteld heeft. Ook zal de architect het ontwerp van het gebouw nogmaals toelichten. Daarbij hebben we aandacht voor de onderwerpen waar in de vorige bijeenkomst vragen over gesteld zijn. De gemeente neemt u mee in hoe de openbare ruimte eruit kan gaan zien.

Uitnodiging bijeenkomst

Datum: dinsdag 1 november 2022

Tijd: van 19.30 uur tot 21.00 uur, inloop vanaf 19.15 uur

Locatie: Marnix Academie | Vogelsanglaan 1, 3571 ZM in Utrecht

Tijdens de bijeenkomst geven we toelichting op de ontwikkelingen in de plannen. En we nemen de tijd voor uw vragen over en reacties op het proces, het ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte. Ter voorbereiding op de bijeenkomst vindt u [online via deze link](#) een samenvatting van het globale ontwerp van het gebouw, zoals gepresenteerd in december. En u kunt een weergave van de openbare ruimte inzien.

Aanmelden voor de bijeenkomst

Als u interesse heeft om naar de buurtbijeenkomst te komen, vragen we u om u aan te melden. Dat kan door een email te sturen naar info@nieuwbouwezelsdijk.nl. Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze uitnodiging, kunt u ons via ditzelfde e-mailadres benaderen.

Graag tot ziens op dinsdag 1 november.

Nieuwbouw Ezelsdijk

Aan de Jan van Galenstraat in Utrecht staat een woonblok met voorzieningen op de begane grond. Haaks op dit gebouw staat aan de Van Ginnekenlaan nog een woonblok. Beide gebouwen zijn verouderd en aan vervanging toe. Samen met de gemeente Utrecht verkennen we de mogelijkheid de panden te slopen om meer nieuwe toekomstbestendige woningen terug te laten komen. Zo werken we mee aan de gemeentelijke ambitie om meer woningen te bouwen binnen de bestaande stad. Onderdeel van de plannen zijn daarnaast, het behoud van enkele dagwinkels, een (ruime) supermarkt, een gezondheidscentrum, een

parkeergarage en een verbetering van de omringende openbare ruimte en het groen.

Projectwebsite

Copyright © 2021, Kerckebosch, All rights reserved.

Our mailing address is:

info@nieuwbouwezelsdijk.nl

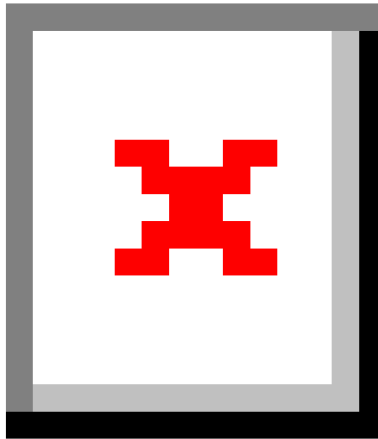
Want to change how you receive these emails?

You can [update your preferences](#) or [unsubscribe from this list](#).

This email was sent to **5.1.2E** [@ziggo.nl](#)

[why did I get this?](#) [unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)

Nieuwbouw Ezelsdijk · Arnhemse Bovenweg 35 · ZEIST, Utrecht 3708 AA · Netherlands



5.1.2E

Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

5.1.2E

5.1.2E

www.dietz.nl

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



From: info@nieuwbouwezelsdijk.nl
Sent: Mon, 7 Nov 2022 09:50:07 +0100 (CET)
To: "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>
Cc: "nieuwbouw@ezelsdijk.nl" <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Afgelopen Buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk
Importance: Normal

Hoi 5.1,2E

Bedankt voor je aanvullende vragen. We nemen ze mee in de verslaglegging. Daarbij volgt uiteraard ook het delen van de slides die gepresenteerd zijn.

Je hebt altijd de mogelijkheid om, wanneer je op een later tijdstip meer/andere vragen hebt, die te stellen.

Vriendelijke groet,

5.1,2E

Op 7 november 2022 om 9:30 schreef 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>:

Beste 5.1,2E

Dankjewel voor je e-mail.

Het was zeker een bewogen avond.

Hopelijk heeft deze het project team er ook toe bewogen om het eea keuzes te heroverwegen.

Ik heb nog een aantal vragen die niet echt of onvolledig beantwoord zijn.

Hoewel ik de meeste antwoorden zelf wel in of af kan schatten zou het toch fijn zijn om het echte antwoord van jullie kant te krijgen.

Verder het verzoek om zsm de slides die dinsdag getoond zijn te delen.

(en als je dan toch bezig bent, misschien goed om ze ook naar de andere deelnemers te sturen)

Wederom ging het om een groot aantal slides in een kleine hoeveelheid tijd.

Ik zou dit graag nog even rustig na willen kijken voordat ik mijn definitieve vragen stel en definitieve commentaar lever.

Met andere woorden, deze lijst vragen is een interim lijst in afwachting van de getoonde slides en ik behou mij de optie voor om commentaar te leveren op basis van het nogmaals bekijken van de slides, het antwoord op deze vragen en het antwoord op nieuwe vragen die opkomen op basis van het nogmaals bekijken van de slides.

Groeten,

5.1,2E

1. Hoeveel sociale huurwoningen komen er terug?
2. Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die terug komen?
(als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
3. Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die verdwijnen?
4. Hoeveel middenhuurwoningen komen er?
(als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)

5. Wat is het gemiddelde oppervlak van de middenhuurwoningen?
(als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
6. Hoeveel vrije sector woningen komen er?
(als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
7. Wat is het gemiddelde oppervlak van de vrije sector woningen?
(als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
8. Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Huizingalaan?
9. Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
(als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
10. Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Zeemanlaan?
11. Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
(als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
12. Wordt er overwogen om ergens anders buiten het plangebied nog parkeerplaatsen te laten vervallen?
13. Zo ja, waar zou dit zijn en om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
(als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
14. In het verhaal van de architect afgelopen dinsdag werd genoemd dat aan de Jan van Galenstraat een plek voor verblijven en ontmoeten wordt ontworpen.
Maar in het verhaal van de planoloog was daar een plek voor een significant aantal ondegondse afvalcontainers, plek om te laden en lossen voor de winkels en evt fietsenstalling.
Deze twee verhalen lijken mij niet consistent met elkaar. Welke versie is waar?
15. Overleggen de architect en de planoloog überhaupt met elkaar?
16. Zouden jullie met mij de precieze(s) passage kunnen delen uit het verkeersrapport waaruit blijkt dat de manoeuvres waarbij de vrachtwagen voor de bevoorrading van de supermarkt in- en uitparkeert veilig zijn?

Op do 3 nov. 2022 17:17 schreef <info@nieuwbouwezelsdijk.nl>:

Beste omwonende,

Bedankt voor uw aanwezigheid afgelopen dinsdag op de buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk. Wij kijken terug op een bewogen avond. U heeft ons laten weten waar u zorgen over heeft en welke vragen nog onbeantwoord zijn. Wij gaan aan de slag met de verslaglegging.

Zoals beloofd daarvoor nog de vraag: heeft u nog niet-gestelde vragen die we niet moeten vergeten? Stuur ze ons toe, dan nemen we ze mee. Bij voorkeur ontvangen we ze in de loop van volgende week. Maar ook als u daarna nog vragen heeft, neemt u vooral contact op.

Namens het projectteam,

Vriendelijke groet,

5.1.2E

Samenvatting zorgen en commentaar op de nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

Wie zijn wij?

- de werkgroep nieuwbouw Jan van Galenstraat functioneert onder de hoede van de buurtvereniging Ezelsdijk. De werkgroep bestaat uit bewoners van de buurt waarvan het complex van appartementen en winkels dat zou worden gesloopt, deel uitmaakt. De werkgroep heeft een klankbordgroep van buurtbewoners die meedenken.
- In de werkgroep doet ook een bewoner mee van het complex Nieuw Blijenburg, dat aan de overkant van het huidige woon/winkelcomplex ligt.
- De werkgroep is tot voor vlak voor de zomer regelmatig in gesprek geweest met de gemeentelijke projectleider, de heer 5.1.2E 5.1.2E. In dat overleg was ook de communicatiemedewerker van de projectontwikkelaar aanwezig.
- De werkgroep beoogt spreekbuis te zijn vanuit de buurt over de zorgen die er zijn over bepaalde aspecten van de nieuwbouwplannen. Wij volgen kritisch de voorbereiding van de plannen en geven waar mogelijk feedback daarop.
- De werkgroep baseert zich op de geluiden die uit de buurt komen over zorgen over de plannen. Deze geluiden komen uit een enquête die eind 2019 is gehouden, uit een aantal buurtbijeenkomsten die wij organiseerden over de nieuwbouw.

Wat is de belangrijkste zorg voor de Ezelsdijkbuurt?

De buurt heeft grote zorgen over de effecten op de leefbaarheid in de buurt van de vestiging van een grote tot middelgrote supermarkt, full-service of discounter. Centraal daarin staat de aanzuigende werking op autoverkeer omdat er sprake zal zijn van een discounter, bijna grenzend aan een doorgaande weg. Zoals in een rapport (2014) over de uitbreiding van winkelcentrum de Gaard is opgemerkt: *“ligging aan één van de hoofdassen van Noordoost past goed in de behoefte aan efficiënt winkelen. Bijvoorbeeld op weg van werk naar huis”*

Waar komt het idee van een fullservice supermarkt/discounter vandaan?

- In het intentiedocument dat in 2019 door college en projectontwikkelaar is ondertekend, wordt gesproken van *“er komen woningen en er is de wens hier een (discount) supermarkt te vestigen”*, genoemd wordt 1810m² BVO (Bruto Verkoop Oppervlakte).
- Ambtelijk is aangegeven dat 10 jaar geleden bij de herontwikkeling van winkelcentrum de Gaard de gemeente heeft gekoerst om 2 supermarkten te hebben: discounter en full service (A-label). Dit is niet door gegaan. Ons is onbekend waarom. De gemeente heeft het idee van een discounter vastgehouden en ziet nu een kans op de Jan van Galenstraat. Dus de genoemde wens is primair afkomstig van de gemeente.
- Bij de ontwikkeling van het Veemarktterrein is blijkbaar niet bedacht om daar – in een nog ‘maagdelijk gebied’ – alsnog deze wens om een discounter te vestigen in Utrecht (Noord-)Oost van de gemeente te realiseren. Ons is onbekend waarom dat toen niet is meegenomen.
- Nu is (na 10 jaar) onze buurt aan de beurt. Uit eigen beleidsstukken van de gemeente blijkt niets van een visie op de wenselijkheid van een (groot) supermarkt-aanbod op deze locatie, in het verleden werd gesproken over een andere invulling dan winkels. RSU 2040 wijdt geen passage aan dit gebied, er is alleen een rood stipje zichtbaar. Ons inziens geen belemmering om andere keuzes te maken zonder aantasting van het beleid zoals door de raad vastgesteld.

Wij doen het voorstel om de leefbaarheid in onze buurt te koesteren en gebruik te maken van de nieuwe kansen die via de RSU 2040 worden geboden: de herontwikkeling van het kantoorgedeelte van Rijnsweerd geeft - gezien de opzet daarvan- ruimte om zonder aantasting van de leefbaarheid een grote discounter te laten vestigen.

Onze bezwaren tegen de onderbouwende rapporten - marktverkenning

- Argumentatie vanuit de rapporten die in opdracht van de projectontwikkelaar zijn opgesteld voor opname van een (middel)grote supermarkt is primair ingestoken via een inschatting van de economische levensvatbaarheid (te genereren omzet), niet vanuit behoefte in het verzorgingsgebied. Hiernaar is geen onderzoek gedaan.
- De onderbouwing is puur modelmatig gedaan, koopgedrag in het verzorgingsgebied is niet onderzocht en er is geen rekening gehouden met uitbreiding van supermarkten in het verzorgingsgebied (zie Biltstraat).
- Het nieuwe scenario van de omvang van de supermarkt lijkt tegemoet te komen aan de zorg van de buurt voor toenemend autoverkeer door te spreken over het functioneren als mandjeswinkel, waarbij klanten met fiets of te voet komen. Ons lijkt dat een verkeerde voorstelling van zaken omdat er sprake is van een specifieke soort supermarkt, namelijk een discounter, die bovendien bijna direct aan een drukke route voor autoverkeer ligt.
- Bovendien is het onduidelijk wat nu precies het verschil is ten opzichte van de oorspronkelijke intentie en nu voorgestelde scenario: de gehanteerde cijfers zijn niet eenduidig, in het minst gunstige geval (vanuit onze optiek) is er slechts sprake van 200m2 kleiner verkoopoppervlakte:

scenario	intentiedoc	Scenario analyse mei 2021	Aanvullend advies febr 2022
groot	1440 m2	1200-1400 m2	
middelgroot	-	600-1000 m2	600-900 m2

- Winkelcentrum de Gaard (recent uitgebreid/her-ontwikkeld) en 3 supermarkten in directe nabijheid (AH Biltstraat op het punt om verder uit te breiden) voorzien momenteel in de behoefte aan een full-service supermarkt in onze wijk. Aanvullende, kleinere winkels liggen daarom voor de hand. Op dit moment is er een dagwinkel met een compleet aanbod die zeer op prijs wordt gesteld.

Indien de commercieel verhuurbare m2 zouden moeten bijdragen aan de dekking van de projectontwikkelingskosten, kan ook naar alternatieven gezocht worden. Zo heeft de projectontwikkelaar zelf ervaring met verhuur aan zorgorganisaties en is er belangstelling getoond door een gezondheidscentrum.

Renovatie versus sloop / de projectontwikkelaar en zijn onderhoud van de complexen

- De projectontwikkelaar is tevens verhuurder van de huidige appartementen en de winkelruimtes.
- De eigenaar onderhoudt het complex aan de Jan van Galenstraat (appartementen en winkelruimtes) en aan van Ginnekenlaan al jaren minimaal en heeft zeker niet geprobeerd

door regelmatige vernieuwingen het complex aan te passen aan huidige eisen. De geconstateerde gebreken hebben ongetwijfeld te maken met deze jarenlange verwaarlozing.

- In het verleden is herhaaldelijk in de media melding gemaakt van het grote achterstallige onderhoud in het appartementencomplex aan de van Ginnekenlaan, dat tot gevaarlijke situaties leidde, zoals vallende bakstenen van balkons, de eigenaar is door de gemeente toen gedwongen minimale herstelwerkzaamheden te verrichten.
- Uit gesprekken met een aantal winkeliers en bewoners blijkt dat de verhuurder met de huurders slecht contact onderhoudt over de plannen en wat dat voor hen. Zo wordt onzekerheid gecreëerd.
- Nieuwbouw leidt er zeker toe dat de m2 prijs voor de commercieel te verhuren winkelruimtes flink toeneemt, zodat alleen winkels met ruime omzet in staat zijn om te huren. Hierdoor is het scenario van een supermarkt met beperkte omvang of meer gespecialiseerd aanbod al snel volgens de modelmatige berekeningen niet rendabel te krijgen.

Onze conclusie is dat er te snel gewerkt is naar slopen als oplossing. Nader onderzoek naar renovatie of gedeeltelijke sloop en renovatie is gewenst. Dit geeft nieuwe kansen voor herhuisvesting van de kleinere winkels én bewoners

Verkeer: fietsroutes, parkeerdruk, luchtkwaliteit, bevoorrading, zie ook Bijlage 1

- In 2018 is de Huizingalaan omgezet naar een fietsstraat op de route Overvecht-Utrecht Sciencepark. Dit betekent: voorrang voor fietser (zichtbaar in straatprofiel) én toegenomen fietsverkeer na ingebruikname als fietsstraat. Ook heeft het college besloten om over te gaan tot herinrichting van o.a. Alexander Numankade en Jan van Galenstraat om onderdeel te worden van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort.
- De buurt concludeert dat de gemeente in onze woonomgeving beoogt het autoverkeer terug te dringen om de fiets de ruimte te geven om snel en onbelemmerd langere afstanden te fietsen. Hiermee is in tegenspraak dat er goedkeuring gegeven gaat worden voor de bouw van een van een full-service/discountsupermarkt die een aanzuigende werking op autoverkeer zal hebben, zowel vanwege het beoogde discount-karakter als de ligging aan de Kardinaal de Jongweg.
- De projectontwikkelaar gaat ons inziens uit van verkeerde toerekening van verkeersdruk naar het huidige complex. Hiermee kan beargumenteerd worden dat er geen sprake zal zijn van significante toename van verkeer- en parkeerdruk. In de praktijk zal dat wél het geval zijn.
- Dit is van belang omdat er sprake zal zijn veel meer afslaand autoverkeer van Jan van Galenstraat naar Huizingalaan vanwege de planning van de inrit voor laden/loss en de inrit van de parkeergarage aan de Huizingalaan. Beide inritten bevinden zich op circa 40 meter vanaf het nu al zeer chaotische kruispunt Jan van Galenstraat, waar straks nog meer fietsers (doorfietsroute naar Amersfoort) en meer auto's (inkopen doen bij discounter en parkeren via de Huizingalaan) elkaar zullen gaan kruisen. De aanpassing van de Jan van Galenstraat voor fietsers zal hier niets aan veranderen.
- Op de Huizingalaan – een fietsstraat - gaan grote vrachtauto's voorbevoorrading van winkels met moeite de laad/loos ruimte in- en uitdraaien, waarbij fiets- en autoverkeer ernstig zal worden belemmerd. In de onderzoeksresultaten is aangegeven is dat alleen met de aanwezigheid van een winkelmedewerker die toeziet op het uit- en inrijden van de vrachtwagens de veiligheid gegarandeerd kan worden. De ligging in de buurt van het

genoemde kruispunt bemoeilijkt anticiperen op deze belemmering en op afslaand verkeer naar de inrit parkeergarage. Daarbij komt dat het huidige profiel van de Huizingalaan al niet voldoet aan de norm voor verkeersveilige fietsstraat in twee richtingen.

Onze conclusie is dat de verkeersonveiligheid ernstig gaat toenemen, het idee van verkeersveilige fietsstraten onderuit wordt gehaald en dat door verkeerde aannames uit de modelberekeningen toch op papier geconcludeerd kan worden dat er sprake zal zijn van voldoende verkeersveiligheid met inritten voor laden/lossen en een parkeergarage op de Huizingalaan.

Participatie: zorgvuldigheid betekent snelheid, rol van de gemeente

- Onze ervaring is dat de gemeente in dit proces tot nu toe vooral als partner van projectontwikkelaar optreedt. De participatie is uitbesteed aan de initiatiefnemer. Wij zien geen inspanningen vanuit de gemeente om dat proces bij te sturen als omwonenden/buurtbewoners aangeven ontevreden te zijn over de participatie-aanpak. Het is duidelijk dat de initiatiefnemer andere belangen bij de uitkomst van de participatie heeft dan omwonenden. Wij verwachten van de gemeente dat deze zich richt op de afweging van de verschillende belangen, en dit zichtbaar voor omwonenden doet.
- Door vroeg in het proces de participatie serieus aan te pakken wordt er in het begin een kleine hoeveelheid tijd geïnvesteerd om later een veelvoud aan vertraging en verspilde moeite (bijvoorbeeld door toegekende bezwaren) te voorkómen. Participatie serieus nemen en uitvoeren bespaart tijd over de hele duur van het project.
- Voor effectieve participatie is duidelijke, eerlijke en volledige informatievoorziening noodzakelijk. Dingen weglaten, verdraaien (of erger) om een project zo snel mogelijk te 'verkopen' werkt uiteindelijk alleen maar weerstand op bij belanghebbenden en zorgt voor vertraging en erosie van vertrouwen, ook richting de gemeente.

Het is vanwege deze constatering hoe het participatieproces wordt aangepakt, dat wij ons tot de gemeenteraad wenden om op te komen voor de leefbaarheid van de Ezelsdijkbuurt. Wij hopen u hiervoor de handvatten aan te hebben geboden.

Buurtvereniging Ezelsdijk,
werkgroep nieuwbouw
nieuwbouw@ezelsdijk.nl



From: 5.1.2E @ 5.1.2E
Sent: Wed, 9 Nov 2022 10:43:37 +0100
To: "5.1.2E @gmail.com" <5.1.2E @gmail.com>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E @utrecht.nl>; "5.1.2E @ 5.1.2E"
<5.1.2E @ 5.1.2E>; "5.1.2E @rhdhv.com" <5.1.2E @rhdhv.com>; "5.1.2E @rhdhv.com"
<5.1.2E @rhdhv.com>
Subject: Connect RH-DHV buurtver Ezelsdijk

Hallo 5.1.2E

Zoals beloofd hierbij de uitnodiging voor de connect tussen RH-DHV en de werkgroep van de buurtvereniging (met gem Utrecht aanwezig)
Stuur jij deze door naar de aanwezigen van RH-DHV?

Hieronder nog een klein overzicht van de zaken waar we het over willen hebben.
Geen noodzaak tot uitgebreide voorbereiding met slides en lange antwoorden, we willen vooral ons eigen begrip toetsen.
Maar misschien wel handig om nog even in te lezen op deze onderwerpen van tevoren in de rapportage.

Groeten,

5.1.2E

Items:

1. Er wordt in het rapport verwezen naar de parkeertelling uit 2017 om te laten zien dat dubbelparkeren hier van toepassing is.
Graag een korte uitleg in 1 tot 2 minuten wat dubbelparkeren is en hoe de parkeertelling in de Ezelsdijkbuurt dit laat zien.
2. Gerelateerd – wat is de achtergrond van de parkeertelling die destijds is gedaan
3. We hebben enkele korte vragen over de uitgangspunten voor de parkeerbehoefte van de huidige gebouwen.
(en gelieerd daaraan, op hoeveel parkeerplekken in de buurt Kerckebosch aanspraak kan maken bij sloop/nieuwbouw met garage)
4. Vergelijkbaar, enkele korte vragen over de uitgangspunten zijn gebruikt bij de modellering van het verkeer straks
5. We willen graag kort toetsen wat wel en niet is meegenomen uit het CROW
6. En in meer algemene zin naar welke verkeersveiligheidsaspecten er is gekeken

Microsoft Teams meeting

Join on your computer, mobile app or room device

[Click here to join the meeting](#)

Meeting ID: 357 095 579 513

Passcode: jtAn9f

[Download Teams](#) | [Join on the web](#)

Or call in (audio only)

[+31 20 708 6360,,914811253#](#) Netherlands, Amsterdam

Phone Conference ID: 914 811 253#

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

Notulen connect RH-DHV en Buurtvereniging Ezelsdijk over studie verkeer en parkeren met aanwezigheid van Kerckebosch

10 Nov 2022

Vraag/ Informatie	Antwoord
1) Kort voorstellen Vaststellen agenda (zijn er nog extra punten?)	
2) Dubbelparkeren Wat is dubbelparkeren? Hoe laat de parkeertelling uit 2017 zien dat dubbelparkeren van toepassing is voor de winkels in de Ezelsdijkbuurt?	Het principe dat mensen voor verschillende functies op verschillende tijden parkeren. Voor winkels is dat overdag - en voor bewoners is dat 's avonds Betere term is dubbelgebruik parkeerplaatsen Er is een huidige situatie waarin je kan meten, maar de gemeente Utrecht zegt: dat doen wij niet. Gemeente Utrecht heeft eigen beleidsregels rond parkeernormen
3) Parkeertelling 2017 Wat is de achtergrond van de parkeerdrukmeting uit 2017 waar jullie naar verwijzen? Waarom is deze destijds gedaan? Wat is de implicatie van deze parkeerdrukmeting tav de kwantitatieve parkeerdruk van winkels in de Ezelsdijkbuurt in de huidige situatie? Wat is de implicatie van deze parkeerdrukmeting tav de parkeerdruk van woningen in de Ezelsdijkbuurt?	Daar is door RH-DHV niet verder naar gekeken Dubbelgebruik wordt alleen geevalueerd voor de nieuwe situatie, niet de bestaande
3) Modelleren parkeerbehoefte huidige pand Is dubbelparkeren meegenomen in berekening parkeerbehoefte huidige pand (tbv rechtens verkregen niveau) Waarom niet? Waarom is het maximumnormgebruik bij de huidige appartementen gebruikt voor de berekening van de parkeerbehoefte/ rechtens verkregen niveau? Uit de documentatie lijden wij af dat het niet de insteek is geweest om een zo goed mogelijke benadering van de werkelijkheid te modelleren, maar een zo groot mogelijke aanspraak van het project op openbare parkeerplekken (rechtens verkregen niveau). Klopt dit? Is er nog een manier om, binnen de grenzen van de wet, op een nog hoger getal qua rechtens verkregen niveau uit te komen? Door te stellen dat de parkeerbehoefte gelieerd aan het huidige pand gelijk is aan het maximum getal wat binnen de grenzen van de normen te halen is, betekent dat dan niet eigenlijk dat je impliceert dat al het werk van de gemeente over de afgelopen decennia om het autoverkeer en bezit minder aantrekkelijk te maken geen effect heeft gehad?	Niet meegenomen, hoeft niet vanuit het beleid Wat de gemeente Utrecht doet voor de huidige situatie is rekenen met de maximumnorm. Er is een bandbreedte; tussen minimum en maximum. Gem Utrecht kiest hier altijd voor het maximum. Over het algemeen wordt er niet afgeweken van een maximumnorm. Voor een nieuwe situatie gaan er nog wel eens gemeentes onder de minimum norm (bijv stationsgebied) Het is een politieke keuze