

Buurtbijeenkomst nieuwbouw Ezelsdijk



Welkom

We starten om 15:00 uur

Programma

Plenaire presentatie

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

In gesprek in groepen

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

Plenaire afsluiting

- Gezamenlijke afronding en vervolgstappen

Wie zijn betrokken?

- Eigenaar: Kerckebosch Groep
 - Eindbelegger: blijft na herontwikkeling eigenaar
 - Arjen Jansen - directeur
- Gemeente Utrecht
 - Stelt kader voor herontwikkeling en is beslisbevoegd
 - Chris de Vet – projectleider
- Blauw Architecten
 - Maker van het concrete ontwerp
 - Carin ter Beek - architect
- Dietz Strategie & Communicatie
 - Waarborgen van goede communicatie en participatie met belanghebbenden
 - Jasper Benus – toelichting proces



BLAUW

DIETZ

Aanleiding - Nieuwbouw Ezelsdijk

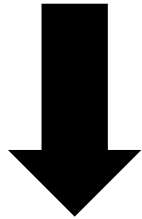
- Huidige panden sterk verouderd
- Winkelaanbod op de begane grond sluit niet meer aan op vraag
- Maatschappelijke behoefte aan (meer) woningen en een andersoortig woningaanbod
- Sloop-nieuwbouw sluit aan op verdichtingsopgave gemeente Utrecht en het behouden/toevoegen van functies

Ambities Gemeente Utrecht- Nieuwbouw Ezelsdijk

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

Stappen in planproces

Waar we staan



Initiatiefase

Definitiefase

Ontwerpfase

Vorbereidingsfase

Realisatiefase

Intentiedocument
(iDoc)

Stedenbouwkundig
Programma van Eisen

Bestemmingsplanwijziging
Concreet (schets)ontwerp

Omgevingsvergunning

Nieuwbouw

Proces tot nu toe

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

Eind 2020 - Reacties van omwonenden

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

Voorjaar 2021 - Pas op de plaats

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

Randvoorwaarden – Nieuwbouw Ezelsdijk

Gemeente

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

Initiatiefnemer

- Toekomstbestendig en financieel haalbaar in ontwikkeling en exploitatie

Verkenning alternatieven begane grond

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

Voorlopige conclusies onderzoeken

Marktonderzoeken

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

Maatschappelijke functies

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

Verkeersonderzoek

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

Voorlopige uitkomsten 'pas op de plaats-fase'

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

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

Vervolgstappen

Eerste kwartaal 2022

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

Tweede & derde kwartaal 2022

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

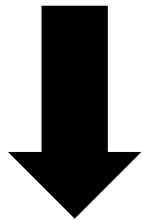
Aanzet tot een ontwerp

- Presentatie door Blauw Architecten

Afronding - vervolg

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

Waar we staan



Initiatieffase

Definitiefase

Ontwerpfase

Vorbereidingsfase

Realisatiefase

Intentiedocument
(iDoc)

Stedenbouwkundig
Programma van Eisen

Bestemmingsplanwijziging
Concreet (schets)ontwerp

Omgevingsvergunning

Nieuwbouw

Bedankt voor uw aanwezigheid en betrokkenheid!

Heeft u nog vragen of opmerkingen?

info@nieuwbouwezelsdijk.nl

Wilt u de onderzoeken inzien?

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