

# Q&A Nieuwbouw Ezelsdijk

*Versie 10-06-2022*

## **Het project**

- Hoe zien de plannen eruit?

Aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan in Utrecht staat een woonblok met voorzieningen in de plint (begane grond). Haaks op dit gebouw staat aan de Van Ginnekenlaan nog een woonblok. In totaal bevinden zich hier 40 huurwoningen en acht winkelruimten. Beide gebouwen zijn verouderd en aan vervanging toe.

Met de gemeente Utrecht is een richtinggevend programma opgesteld. Er werd gedacht aan circa 104 (huur)appartementen waarvan 40 sociale huur, een ruime (discount)supermarkt en twee tot vijf dagwinkels. De huidige ruimte voor winkels wordt verruimd, qua oppervlakte ongeveer 3 keer zo groot.

De buurt heeft zorgen geuit over de omvang en aard van de supermarkt. Daarom zijn in 2021 alternatieve scenario's voor de invulling van de plint onderzocht. Op basis daarvan hebben we twee aangepaste scenario's verder uitgewerkt en voorgelegd aan de gemeente. De gemeente Utrecht heeft begin 2022 aangegeven één scenario verder uit te willen werken. Dit scenario bestaat uit een ondergrondse garage voor auto's en fietsen, een (discount)supermarkt met een omvang iets ruimer dan die op het Willem van Noortplein, zes dagwinkels, een gezondheidscentrum en rond de 90 appartementen waarvan 40 sociale huur.

Met deze herontwikkeling werken we mee aan de ambitie van de gemeente Utrecht om meer woningen te bouwen binnen de bestaande stad. Zo dragen we bij aan het oplossen van de grote behoefte aan meer woningen in de stad. De appartementen worden verhuurd voor een sociale- en middeldure huurprijs, twee woningtypen waar in Utrecht veel vraag naar is. In deze buurt zijn er maar weinig woningen van dit type beschikbaar, hiermee bieden we mensen met een kleinere beurs de mogelijkheid om ook in deze buurt te komen wonen.

De herontwikkeling biedt een hele mooie kans voor een kwaliteitsverbetering in de buurt. De huidige panden zijn oud en niet meer mooi, het wooncomfort neemt langzaam af. De winkelpanden hebben op dit moment een dichte 'achterkant' en er is veel ruimte voor parkeren in de openbare ruimte. In het nieuwe ontwerp streven we ernaar de gebouwen en de omliggende openbare ruimte samen tot een mooie, duurzame en prettige leefomgeving te maken.

- Waarom wordt er gekozen voor nieuwbouw in plaats van renovatie?

De mogelijkheid tot het renoveren van de panden is onderzocht. Het renoveren van de panden bleek niet rendabel en duurzaam, daarom is ervoor gekozen om te slopen en nieuwbouw neer te zetten. Met het renoveren van de bestaande woningen loop je

tegen een maximaal haalbare verduurzaming aan, deze kunnen nooit voldoen aan dezelfde eisen voor bijvoorbeeld energieverbruik als nieuwbouwwoningen. Om kwalitatief goede, duurzame en toekomstbestendige woningen te realiseren is sloop/nieuwbouw de enige optie.

Nieuwe woningen brengen meer voordelen met zich mee. De nieuwe gebouwen zullen bijvoorbeeld, in tegenstelling tot de huidige, voorzien zijn van liften waardoor deze toegankelijk zijn voor mindervaliden en tegelijk ook meer levensloopbestendig zijn. Daarnaast investeren we in een toename van het wooncomfort. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld de geluidsdichtheid van de woningen. Geen overbodige luxe naast de Kardinaal de Jongweg, die in de afgelopen 50 jaar aanzienlijk drukker geworden is. Ook biedt nieuwbouw de mogelijkheid om bij te dragen aan de ambitie van de gemeente Utrecht om met meer woningen binnen de stad aan de woonbehoefte tegemoet te komen.

Omdat we voornemens zijn de panden te slopen betekent dat voor de komende periode dat er geen niet-noodzakelijk onderhoud uitgevoerd zal worden.

- Hoe zit het met de ruimte om de panden, wordt er nog wat van de huidige situatie behouden?

Tussen eind 2020 en eind 2021 hebben we veel input gekregen van de buurt op de beoogde plannen, zowel tijdens gesprekken die de architecten hebben gevoerd, als uit de enquête gehouden door de buurtvereniging Ezelsdijk en de buurtbijeenkomsten van december 2021. Hieruit blijkt dat veel buurtbewoners veel waarde hechten aan het behoud van het huidige groen en het behoud van de speelplek. In het plan streven we naar een toename van groen in de openbare ruimte, daarbij proberen we zoveel mogelijk het bestaande groen te behouden. Ook is het uitgangspunt dat de speelplek terugkomt in de plannen. Dit deel van de openbare ruimte is in het bezit van de gemeente Utrecht. Samen met de gemeente worden afspraken over de inrichting en verbetering van de openbare ruimte gemaakt.

- Wie is de Kerckebosch Groep?

De Kerckebosch Groep is een Nederlandse privaat gehouden eindbelegger. Van oudsher is de Kerckebosch Groep een woningbelegger. Hier zit onze expertise en kennis. De afgelopen jaren bereidden we onze portefeuille uit door investeringen in gezondheidscentra.

We hebben en houden ons vastgoed doorgaans langdurig in bezit. Na ontwikkeling blijft het in eigendom bij de Kerckebosch Groep. Dit betekent dat we gecommiteerd zijn aan een goede toekomst van ons vastgoed. Daarom kiezen we voor kwalitatieve opties tijdens de bouw. Dit vraagt een grotere investering aan de voorkant, maar levert langdurig goed resultaat op.

## Wonen

- Hoe is tot de omvang van het woonprogramma gekomen? En staat dit al vast?

In 2019 is een richtinggevend programma met de gemeente Utrecht opgesteld. Stedenbouwkundigen hebben gekeken naar de bestaande bouw in de omgeving en aangegeven wat hierbij kan passen. Denk hierbij aan welke omvang (volume) van een nieuw pand passend is bij de huidige buurt. Op basis hiervan is het richtinggevend programma van circa 104 woningen opgesteld.

Na reacties van de buurt op het richtinggevend programma zijn er alternatieve invullingen gezocht voor de begane grond. Dit heeft geresulteerd in twee nieuwe scenario's voor het programma. Begin 2022 heeft de gemeente gevraagd één van de nieuwe scenario's verder uit te gaan werken. Hierin is ruimte voor rond de 90 appartementen waarvan 40 sociale huur.

De plannen zullen zorgen voor een verandering van aanzicht, er komen meer woonlagen terug dan de huidige bebouwing. In het ontwerp van de gebouwen werken we aan een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw bij de bestaande lagere bebouwing (woningen) naast het plangebied. Dit is een onderwerp dat veel besproken is in participatiegesprekken met buurtbewoners. Er zijn allerlei ideeën geopperd om dit zo goed en mooi mogelijk vorm te geven.

- Welke effect heeft het op mijn eigen woning in de buurt?

We streven naar een kwaliteitsverbetering voor de buurt. De nieuwbouw wordt duurzaam ontwikkeld, waarbij een goede inpassing in de buurt een belangrijk uitgangspunt is. We hopen de openbare ruimte en het omliggende groen ook te kunnen verbeteren en met de plannen zorgen we voor een verbetering van de winkelstrip. In de ontwerpen zorgen we voor een 'alzijdig' karakter: er zal geen sprake meer zijn van een dichte 'achterkant' die als onveilig ervaren kan worden.

Het heeft natuurlijk ook effect op bijvoorbeeld uitzicht, zonlicht en geluid. In een studie naar zonlicht onderzoeken we de consequenties voor de plannen op de omliggende buurt. Dat de Kardinaal de Jongweg ten noorden van het plangebied ligt zal naar alle waarschijnlijkheid zorgen voor relatief weinig schaduwvorming. Qua geluid zal de nieuwbouw in ieder geval zorgen voor minder geluidsoverlast voor de bewoners van het pand. Huidige bouwmethoden houden meer geluid buiten. Mogelijk heeft de nieuwbouw ook een positief effect voor het geluid van de Kardinaal de Jongweg in de achterliggende buurt. De hogere nieuwbouw kan als buffer werken.

De resultaten van bijvoorbeeld zonlicht- en geluidsstudies zijn essentieel voor het ontwerp. Wanneer het ontwerp niet binnen gestelde normen past gaat de gemeente niet akkoord met de ontwikkeling ervan. Tijdens de presentatie van het schetsontwerp, die naar verwachting voor de zomer van 2022 plaatsvindt, wordt u hierin meegenomen.

- Ik woon of werk nu in een van de te slopen panden, wat moet ik doen?

Als u een woning of winkel huurt in een van onze panden, roepen de plannen ongetwijfeld veel vragen bij u op. Vragen over wanneer we van start gaan, of u kunt terugkeren en waar u in de tussentijd naar toe kan. Hele begrijpelijke vragen, maar ook vragen waar wij u op dit moment nog geen antwoord op kunnen geven. Daar is het nu nog te vroeg voor in het proces. De plannen zijn nu nog niet meer dan plannen, er is voorlopig nog niks definitief. Dit betekent dat we ook nog geen informatie voor u hebben over uw woon- of werkruimte.

Op de projectwebsite [www.nieuwbouwezelsdijk.nl](http://www.nieuwbouwezelsdijk.nl) vindt u alle informatie over het project en de planning. De site wordt regelmatig bijgehouden met actuele ontwikkelingen.

Wij begrijpen dat dit een onzekere tijd voor u betekent. We houden u gedurende het proces op de hoogte van plannen en de voortgang. Zo weet u tijdig waar u aan toe bent. En zodra de plannen concreter worden, wordt persoonlijk contact met u opgenomen om uw situatie te bespreken.

- Ik wil daar straks wel wonen, hoe pak ik dat aan?

De verhuur start waarschijnlijk een half jaar voor de oplevering van de nieuwbouw. We staan op dit moment aan de start van het planproces, dus daar zijn we nog lang niet. Meld u via de website [www.nieuwbouwezelsdijk.nl](http://www.nieuwbouwezelsdijk.nl) aan om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen rond het project. Tegen die tijd dat gestart wordt met de verhuur van de appartementen, krijgt u bericht.

## **Winkels en supermarkt**

- Waarom is een supermarkt onderdeel van de plannen?

De (discount)supermarkt verbetert het de levensvatbaarheid van de winkelstrip. De afgelopen jaren is de doorloop van kleine winkeliers op deze locatie hoog gebleken. Dit heeft geleid tot leegstand en leegstandbeheer van de panden. De toekomstbestendigheid van de winkelstrip staat in de huidige vorm, met alleen kleine winkeliers, enorm onder druk. Een (discount)supermarkt trekt dagelijkse bezoekers en kan zo bijdragen aan voldoende bezoekers voor het behoud van de dagwinkels. Zo dragen we bij aan een levendige buurt met voorzieningen. Er wordt gesproken over een discountsupermarkt omdat uit marktonderzoek is gebleken dat daar behoefte aan is in dit deel van de stad.

We zijn ons bewust van de zorgen in de buurt over de komst van een (discount)supermarkt. In de uitwerking van de plannen is de omvang van de supermarkt naar beneden gebracht tot een supermarkt die iets ruimer zal zijn dan de Albert Heijn op het Willem van Noortplein. Volgens de onderzoekers is deze omvang minimaal nodig om levensvatbaar te kunnen zijn. Na een suggestie uit de buurt wordt een gezondheidscentrum toegevoegd aan de plint (begane grond).

- Wat zijn de plannen voor de afhandeling van het extra verkeer door meer bewoners, supermarktbezoekers en laden en lossen?

Veel buurtbewoners hebben hun zorgen geuit over een toename van verkeer met betrekking tot (geluids)overlast en de verkeersveiligheid, zeker in combinatie met de fietsstraat. Er zijn suggesties gedaan om te zoeken naar oplossingen door bijvoorbeeld de supermarkt en de parkeergarage bereikbaar te maken aan de Jan van Galenstraat of de Kardinaal de Jongweg, zodat de fietsstraat aan de Huizingalaan hiervoor niet gekruist hoeft te worden.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat een ontsluiting van de parkeergarage en het laden en lossen het beste en veilig aan de Huizingalaan gerealiseerd kan worden. Ongeveer ter hoogte van waar de inritten van het huidige parkeerterrein liggen. De locaties aan de Jan van Galenstaat vallen af vanwege de kans op filevorming (terugslageffect) op de Kardinaal de Jongweg. Een inrit aan de Kardinaal de Jongweg valt af omdat dit een onveilige verkeerssituatie veroorzaakt (langzaam in en uitrijdend verkeer vlakbij een kruising) en kan de doorstroming op de Kardinaal de Jongweg beïnvloeden. Bovendien zou dit ten koste gaan van de groenstrook die onderdeel is van de hoofdgroenstructuur van de stad.

- Kunnen kleine winkelier behouden blijven?

In het richtinggevend programma is ruimte opgenomen voor zes dagwinkels. Dit zijn minder dagwinkels dan in de huidige situatie. De afgelopen jaren is gebleken dat er weinig vraag is naar kleine winkelruimte op deze locatie. Op dit moment huren verschillende winkeliers een ruimte bij een leegstandsbeheerder. Door minder winkels terug te laten komen in de plannen streven we ernaar in de toekomst niet nogmaals te maken te krijgen met leegstand van de winkelpanden. Dit is zonde van de ruimte en zorgt voor een onprettige uitstraling in de buurt.

## **Participatie, planning en proces**

- Waar staan we in het proces?

We staan nog aan het begin van het planproces. In 2019 is een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente. Onderdeel van dit intentiedocument is het richtinggevend programma voor de nieuwbouw. Samen met de gemeente wordt de wenselijkheid en haalbaarheid van de plannen onderzocht. Deze verkenning is, naar aanleiding van reacties uit de buurt, uitgebreid met een alternatieve invulling van de plint (begane grond). Op basis daarvan hebben we twee aangepaste scenario's verder uitgewerkt en voorgelegd aan de gemeente. Het resultaat is een verzoek van de gemeente in april 2022 om één van die aangepaste scenario's, zoals hierboven beschreven, verder uit te gaan werken.

De volgende stap is het uitwerken van een concreet schetsontwerp. Voor het schetsontwerp wordt gebruik gemaakt van de opgehaalde input van omwonenden. Een belangrijk uitgangspunt is een goede inpassing van de plannen bij de huidige situatie in de buurt. Dit betreft niet enkel de bebouwing, maar ook de inrichting van de openbare ruimte en het groen. De verwachting is dat het schetsontwerp in het najaar van 2022 gereed is om te presenteren.

- Hoe ziet de planning eruit?

In de onderstaande tabel ziet u de stappen in het planproces en de verwachte planning.

<b>Wat</b>	<b>Wanneer</b>
Presentatie Schetsontwerp - Reactiemogelijkheid	Najaar van 2022
Stedenbouwkundig Programma van Eisen - Inspraak/consultatie - Raadsbesluit	Eind 2022 Q1/Q2 2023
Bestemmingsplanwijziging - Opstellen - Inspraak - Verwerken zienswijzen - Raadsbesluit	Q2 2023 Q3 2023 Q4 2023 Q1 2024
Aanvraag Omgevingsvergunning	Q1 2024

- Wanneer kan een zienswijze of reactie op de plannen gegeven worden?

In de bovenstaande planning is de mogelijkheid tot het geven van een reactie of het indienen van een zienswijze op de plannen gedurende het hele proces beschreven. Voor de gemeentelijke procedures kunt u terecht op de [projectsite van de Gemeente Utrecht](#).

Op dit moment wordt door de architect gewerkt aan het eerste Schetsontwerp. De verwachting is dat dit in het najaar van 2022 gereed is om te presenteren aan de buurt. Tijdens en na de presentatie kunt u uw reactie op de plannen geven.

Wilt u op de hoogte blijven van de planning en voortgang van het project en een uitnodiging ontvangen voor de presentatie, meld u dan aan via het contactformulier op [www.nieuwbouwezelsdijk.nl](http://www.nieuwbouwezelsdijk.nl).

- Wanneer zijn de plannen definitief?

Het project gaat definitief door wanneer het Bestemmingsplan is gewijzigd en er een Omgevingsvergunning is verleend op basis van het definitieve ontwerp.

- Wat merkt u als buurtbewoner hiervan?

U wordt uitgenodigd voor de presentatie van het schetsontwerp in het najaar van 2022. U kunt hier tijdens de presentatie of na afloop hiervan uw reactie geven.

Over vervolgstappen in het proces wordt u als buurtbewoner geïnformeerd. Wilt u op de hoogte blijven van de planning en voortgang van het project, meld u dan aan via het contactformulier op [www.nieuwbouwezelsdijk.nl](http://www.nieuwbouwezelsdijk.nl).