

Notulen buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk – 1 november 2022

25-11-2022

Op 1 november 2022 heeft de derde buurtbijeenkomst plaatsgevonden over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. In totaal waren er 53 mensen uit de buurt aanwezig. De bijeenkomst was opgezet met twee programmaonderdelen: een plenaire presentatie en gesprekstafels om persoonlijk vragen te kunnen stellen. Het plenaire deel nam meer tijd in beslag dan gepland omdat veel aanwezigen aangaven behoefte te hebben aan verlenging. Hierdoor heeft het geplande tweede deel van de bijeenkomst, bij de gesprekstafels, niet of nauwelijks plaatsgevonden. Na afloop van de bijeenkomst zijn alle aanwezigen gevraagd per mail vragen door te geven die nog niet gesteld waren. Alle vragen en reacties van aanwezigen zijn verzameld en gebundeld per onderwerp. Bij overlap zijn vragen samengevoegd. Mocht u vragen of opmerkingen hebben over dit verslag kunt u deze stellen via info@nieubouwezelsdijk.nl. Kijk voor algemene informatie over het initiatief op www.nieubouwezelsdijk.nl.

Reacties op de bijeenkomst

Wij kijken terug op een bewogen bijeenkomst. Er waren verschillende huidige huurders van de appartementenblokken aanwezig. Zij gaven aan onzeker te zijn over hun toekomst en in de tussentijd in slecht onderhouden woningen te wonen. Zij willen in gesprek met de eigenaar over hun situatie. Andere buurtbewoners zijn kritisch op de opzet van de bijeenkomst omdat zij in gesprek willen gaan over het wel/niet komen van een supermarkt, de betrouwbaarheid van de verkeerskundige onderzoeken en het informatie- en participatieproces tot nu toe. Er is behoefte aan het plenair stellen van vragen in plaats van persoonlijk in gesprek aan de voorbereide gesprekstafels. Een aantal aanwezigen spreekt na afloop van de bijeenkomst uit het een onprettige sfeer te vinden op het onfatsoenlijke af. Ze vinden het jammer dat het plenaire deel van de presentatie is uitgelopen en in vooral in het teken stond van de onvrede van een deel van de aanwezigen. Onderstaand vindt u een gebundelde weergave van reacties en vragen per thema. Sommige vragen zijn beantwoord, andere nog niet.

Planproces & participatie

Reacties en vragen

Aanwezigen geven aan geïrriteerd te zijn dat ze niet zijn meegenomen in het proces. Ook wordt aangegeven dat niet alle opmerkingen terug te vinden zijn in de verslaglegging van bijeenkomsten. De gemeente wordt opgeroepen kritisch te kijken naar het proces aan de hand van de participatieleidraad van Utrecht.

- Zijn er na de zomer van 2024 nog andere manieren om bezwaar te maken?
 - Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) wordt ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden een reactie indienen. Al deze reacties worden van een antwoord voorzien, voordat het wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Tegen het raadsbesluit over het SPvE kan geen bezwaar worden gemaakt en er is ook geen beroep mogelijk. Bij een positief besluit wordt na de zomer 2024 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure kan een zogenaamde zienswijze worden ingediend. Na besluitvorming door de raad is bewaar en beroep mogelijk. Ditzelfde (zienswijze, beroep/bezwaar) geldt voor de Omgevingsvergunning ('bouwvergunning') die de initiatiefnemer daarna aanvraagt
- Wat is het proces na 2024?
 - Als de bestemming gewijzigd is wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd. Hiertegen kan bezwaar en beroep worden aangetekend.
- Waarom moet het bestemmingsplan gewijzigd worden?
 - Het bestemmingsplan wordt gewijzigd omdat de oppervlakte, de hoogte en de functies van de nieuwe bebouwing groter zijn en afwijken van dat wat volgens het huidige bestemmingsplan kan.
- Lijkt het u niet handig als er een vertegenwoordiging van bewoners met de Raad in gesprek gaat?
 - Vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk geeft aan dat zij namens de buurt contact hebben met verschillende raadsleden en hen hebben uitgenodigd voor een rondleiding en toelichting.

Daarnaast is recent, afgelopen september, een Raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd waar buurtbewoners, ambtenaren en eigenaar een toelichting hebben gegeven op de plannen.

- Waarom geven de sprekers bij het plenaire deel geen antwoord op alle inhoudelijke vragen?
 - Sommige vragen kunnen de aanwezige sprekers niet beantwoorden. Deze moeten voorgelegd worden aan de betrokken deskundigen.
- Wanneer kunnen wij participeren? Waarom gaat de dialoog zo moeilijk, wat kunnen wij eigenlijk nog inbrengen?
 - Sinds 2019 is er op verschillende momenten bij de buurt reactie opgehaald over de plannen – als gevolg hiervan zijn deze in omvang verminderd en is er een ander programma gekomen. We vragen u de komende tijd mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte. We leggen mogelijkheden aan u voor, uw reactie nemen we mee in de uiteindelijke besluitvorming over een keuze. Die keuze lichten we toe. Er volgen nog verschillende formele momenten waarop u uw reactie kunt geven. Bijvoorbeeld wanneer het Stedenbouwkundig Programma van Eisen gereed is (reactie), het bestemmingsplan (zienswijze/bezwaar/beroep) en/of de Omgevingsvergunning (zienswijze/bezwaar/beroep).
- Laten jullie hier gedane toezeggingen wel terugkomen in uw ontwerp?
 - Op dit moment staat de uitwerking van het programma en het gebouw niet meer ter discussie. Het programma betekent dat we werken aan een uitwerking waarin de gepresenteerde supermarkt, dagwinkels, gezondheidscentrum, woningen en parkeergarage een plek krijgen. We nemen uw input met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte mee in de verdere uitwerking. Hiertoe willen we een aparte sessie organiseren.

Huidige huurders

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld door huidige huurders van de appartementen in de woonblokken. Aan het eind van de bijeenkomst hebben eigenaar van de panden en de huurders in klein comité doorgesproken over hun vragen en zorgen. Er was niet voldoende tijd om alles goed te behandelen. Er is afgesproken dat er een apart moment georganiseerd wordt om antwoord te geven op alle vragen en huidige huurders mee te nemen in wat hen te wachten staat. Tijdens deze sessie worden de vragen uit de buurtbijeenkomst meegenomen.

Reacties en vragen

Er wordt aangegeven dat er nog op geen enkele manier met bewoners gesproken is over de plannen. Er is behoefte aan duidelijkheid over wat de plannen voor hen betekenen.

- Waarom is ons niet gevraagd of naar onze voorkeur voor onderhoud en renovatie van de huidige bebouwing i.p.v. sloop/nieuwbouw?
- Hebben de huidige huurders boven het centrum wel invloed op de plannen? En vindt de gemeente dit belangrijk?
- Is er bewijs dat alle bewoners uit de flats meegenomen worden?
- Wat zijn de consequenties van het gesprek tussen bewoners van de flats boven de winkels en beheerder?
- Er is bij ons voor onderhoudsklachten een aannemer langs geweest die van niks wist en niks van ons heeft laten horen.
- Het woord van Kerckebosch blijkt altijd dominant over het verloop van het proces – hoe wordt gecontroleerd dat dat klopt?
- Wat komt er op mij af? Welke plannen komen er?
- Komen er driekamerappartementen terug in het nieuwe gebouw?

Programma (begane grond en woningen)

Aan het definitieve programma wordt op dit moment nog hard gewerkt. We verwachten eind van het eerste kwartaal van volgend jaar een voorlopig ontwerp gereed te hebben, tegelijk met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dan hebben we het plaatje compleet en kunnen we de vragen over aantallen en omvang van de typen woningen beantwoorden.

Reacties en vragen

Herhaaldelijk wordt aangegeven dat aanwezigen een supermarkt van deze omvang op deze plek niet zien zitten. Het zet de leefbaarheid van de buurt onder druk en zorgt voor verkeersonveilige situaties. Er wordt aangegeven: haal de supermarkt uit de plannen en dan zijn de grootste zorgen weg.

- Ik heb nog steeds veel moeite met hoe dit proces is opgezet – waarom meer m2 voor winkels? Terwijl de buurt dit niet wil.
- Waarom houdt de gemeente zo halsstarrig vast aan de supermarkt op deze plek?
- We hebben het nu al de hele avond over een supermarkt terwijl niemand dat wil, waarom?
- Zijn er verder nog functies naast de winkels?
 - Er wordt op suggestie van de buurt ook een maatschappelijke functie, een gezondheidscentrum toegevoegd aan het gebouw.
- Zijn jullie ook in gesprek gegaan met de gebruikers van de bedrijfsruimtes aan de overkant bij Nieuw Bleyenburg?
 - Ja, die hebben we gesproken. De geïnteresseerde partijen voor het gezondheidscentrum bij een aanvulling op de organisaties in Nieuw Bleyenburg.
- Komen de huidige winkels terug?
 - Er is voor hen allemaal ruimte om terug te komen, de keuze is aan de winkeliers zelf. Daarover wordt met hen gesproken.
- Er zijn destijds twee onderzoeken gedaan naar de supermarkt en het verkeer, wordt er nog teruggekomen op de bestaande bezwaren van toen?
 - Wij menen dat de onderzoeksfase afgerond is, maar wij gaan op het vlak van verkeer nog samen met de buurtvereniging naar uitstaande vragen kijken.
- Hoe hoog wordt het gebouw?
 - Aan de Jan van Galenstraat 4 lagen: 3 lagen met woningen en de plint. Aan de Kardinaal de Jongeweg komt een extra laag woningen, dus 5 lagen in totaal. En aan de Huizingalaan zijn het 2 lagen, 1 laag woningen boven op de plint.
- Hoeveel sociale huurwoningen komen er terug?
 - Er komen evenveel sociale huurwoningen terug, dit zijn er 40.
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die terugkomen?
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die verdwijnen?
- Hoeveel middenhuurwoningen komen er?
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de middenhuurwoningen?
- Hoeveel vrijesectorwoningen komen er?
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de vrijesectorwoningen?

Verkeer & parkeren

Reacties en vragen

Er bestaat een angst voor overlast van verkeerstromen, hoe valt dat te rijmen met de huidige plannen? Aanwezigen geven aan dat de kruising Jan van Galenstraat en Huizingalaan nu al erg druk is. Ook uitlaatgassen vormen ook een probleem. De bewoners van Nieuw Bleyenburg aan deze kant van het gebouw hebben enkel ramen aan de Jan van Galenstraat. De meeste aanwezige buurtbewoners verwachten dat het beleid van de gemeente om autoverkeer in de stad terug te dringen niet zal werken, dat zal hier tot problemen zorgen met parkeren. Als alternatief wordt ook de nieuwe supermarkt op de Neude genoemd, waar je enkel met de fiets kan komen.

Er komen meer nieuwe woningen. En bezoekers van de supermarkt zoeken een plek. Aanwezigen geven aan dat met de nieuwe parkeernorm er niet genoeg parkeerplaatsen terugkomen.

- Hoe wordt laden en lossen van vrachtverkeer van de winkels in het nieuwe complex opgelost?
 - Laden en lossen van de supermarkt gebeurt inpandig. Met de dagwinkels wordt nog gesproken over een geschikte locatie.
- Waarom kan laden en lossen niet in Kardinaal de Jonglaan? De bushalte is geen excuus.
- Kunnen laden en lossen en de route die de vrachtwagen moet gaan afleggen in de tekeningen getekend worden? Daarnaast komt er een heleboel extra autoverkeer op die wegen uit de omgeving – kan dit meegenomen worden in de planning?
- Is de bevoorrading nu zo ingetekend zoals bij de supermarkt in Winkelcentrum de Gaard nu realiteit is?

- De Jan van Galenstraat is autoluw geworden en een stuk veiliger geworden voor kinderen. Waarom wil de gemeente iets wat autoluw was bombarderen tot iets wat autorijk is?
- Waarom wordt ontsluiting van het nieuwe complex, de woningen en winkels geselecteerd op basis van de zoekgebieden die zijn aangegeven in de presentatie?
- Is er ook rekening gehouden met het gebied aan de andere kant van de Kardinaal de Jongweg? Anders gaat iedereen daar parkeren.
- Komt er een inpandige fietsenstalling?
 - Ja, voor de bewoners van het complex. Voor bezoekers worden in de openbare ruimte plekken voor fietsparkeren gemaakt.
- De achterzijde van het nieuwe complex is toch een hele onlogische plek voor entree van auto's?
- Hoeveel lagen komen er in de ondergrondse parkeergarage?
 - Er komt 1 laag.
- Gaan de bezoekers van de supermarkt in de wijk parkeren?
 - Er komt plek voor bezoekers van de supermarkt in de parkeergarage. Op staat kan alleen door vergunninghouders geparkeerd worden.
- Hoeveel parkeerplaatsen komen er onder/bij het nieuwe complex?
 - Dat is afhankelijk van het definitieve programma, waar nu nog aan gewerkt wordt. De verwachting op dit moment is rond de 65 plekken.
- Hoe werkt het dubbel parkeren in het weekend, als bewoners thuis zijn maar ook bezoekers van de supermarkt gebruik willen maken van de parkeerplekken?
- Ingeval er een parkeerkelder komt worden er dan tijdens de bouw maatregelen genomen om de grondwaterstand in de omgeving niet te laten dalen?
- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Huizingalaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Zeemanlaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
- Wordt er overwogen om ergens anders buiten het plangebied nog parkeerplaatsen te laten vervallen? Zo ja, waar zou dit zijn en om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
- 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?

Openbare ruimte

De gepresenteerde plattegrond is een weergave van zoekgebieden. Een verdere uitwerking wordt weer aan omwonende voorgelegd voor reactie. Dan worden de onderstaande gestelde vragen meegenomen voor een toelichting.

Reacties en vragen

Er zijn verschillende functies die een plek moeten krijgen. Aanwezigen vinden dat het veel functies zijn voor een kleine stukje openbare ruimte. Het wordt niet realistisch gevonden.

- Wat zijn de groene gebieden op de kaart met zoekgebieden die tijdens de presentatie wordt getoond?
 - Dat zijn gebieden waar wij streven om groen te creëren.
- De langwerpige strook aan de Jan van Galenstraat die op de kaart met zoekgebieden staat betekent niet dat die daar daadwerkelijk komt als groen?
 - Nee, want er is nog geen ontwerp. Het zijn gebieden waar mogelijk groen komt.
- Blijven in de toekomst de huidige bomen hetzelfde als nu?
 - Daar streven wij naar. Een plataan moest helaas gerooid worden.
- Zijn de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek vertaald naar de discussie over de openbare ruimte of komt daar een aparte sessie voor?
 - Er moet nog gecontroleerd worden of en hoe dit effect heeft, dat is nog niet verwerkt in deze eerste weergave met zoekgebieden. De doorvertaling van de nieuwste onderzoeken naar de huidige plannen gebeurt nog. Wij hebben genoteerd dat er heel veel zorgen zijn over de verkeersveiligheid van het gebied na de herontwikkeling.
- Waarom is er een glasbak naast een kindergebied getekend in het ontwerp?
- Wat zijn de gevolgen van laden en lossen op openbare ruimte?

- 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 ondergrondse 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?