

## Notulen buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk – 1 november 2022

31-01-2023

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](mailto:info@nieubouwezelsdijk.nl). Kijk voor algemene informatie over het initiatief op [www.nieubouwezelsdijk.nl](http://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?
  - In 2023 wordt Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) 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. *Let op: deze vraag is beantwoord op basis van de planning gepresenteerd tijdens de buurtbijeenkomst. Als de gemeenteraad besluit de kaders voor het plan bij te stellen, zal een nieuw plan uitgewerkt moeten worden met een aangepaste planning.*
- 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 naar onze voorkeur voor onderhoud en renovatie van de huidige bebouwing i.p.v. sloop/nieuwbouw?
  - Voor de herontwikkeling zijn twee scenario's onderzocht: een grondige renovatie en sloop/nieuwbouw. Renovatie bleek geen realistische optie en is daarom niet besproken als optie met huidige huurders.
- Hebben de huidige huurders boven het centrum wel invloed op de plannen? En vindt de gemeente dit belangrijk?
  - De huidige huurders kunnen op dezelfde manier hun reactie geven op de nieuwbouwplannen als andere omwonenden.  
De gemeente vindt het belangrijk dat er rekening wordt gehouden met het specifieke belang van de huidige huurders. De gemeente wil daarom in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastleggen dat "Het Utrechts Participatie Model & Algemeen Sociaal Plan (ASP)" leidend zal zijn. Dit betekent dat de afspraken die hierin staan ten grondslag liggen aan het redelijk schriftelijk voorstel dat de initiatiefnemer de huurders moet doen voor een nieuwe woning.
- Is er bewijs dat alle bewoners uit de flats meegenomen worden?

- Alle huurders met een vast contract krijgen een 'redelijk schriftelijk voorstel'. Dit betekent dat ze met de eigenaar in gesprek gaan over de procedure bij sloop en herhuisvesting.
- Wat zijn de consequenties van het gesprek tussen bewoners van de flats boven de winkels en beheerder?
  - Hier zal invulling gegeven gaan worden aan de basis voor een 'redelijk schriftelijk voorstel'.
- Er is bij ons voor onderhoudsklachten een aannemer langs geweest die van niks wist en niks van ons heeft laten horen.
  - Hierover gaan we in de bijeenkomst voor huurders, met Kerckebosch en gemeente in gesprek.
- Het woord van Kerckebosch blijkt altijd dominant over het verloop van het proces – hoe wordt gecontroleerd dat dat klopt?
  - De gemeente is nauw betrokken bij het proces. De gemeente kijkt mee in het planproces voor de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen en bij het participatieproces. In het participatieproces tot nu toe heeft de gemeente zich gericht op de terugkoppeling van de buurtvereniging Ezelsdijk in haar de rol als vertegenwoordiger van het buurtbelang, waaronder dat van de huidige huurders. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 1 november 2022 wordt er regulier overleg opgestart tussen de huurders (bewonerscommissie) en Kerckebosch. Op verzoek van zowel de huurders als Kerckebosch zal de gemeente bij de gesprekken aanwezig zijn.
- Wat komt er op mij af? Welke plannen komen er?
  - Bij een renovatie of sloop van 10 of meer woningen moet de private verhuurder een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel' voor een andere woning doen aan de huurders met een gereguleerd contract. Uit draagvlak onder deze huurders moet blijken dat minimaal 70% van de huurders met een vast contract het voorstel accepteert. De uitgangspunten van het zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel' is met de huurders gedeeld.
- Komen er driekamerappartementen terug in het nieuwe gebouw?
  - Ja.

### **Programma (begane grond en woningen)**

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

*Let op: de onderstaande vragen zijn beantwoord op basis van de plannen zoals gepresenteerd tijdens de buurtbijeenkomst. Als de gemeenteraad besluit de kaders voor het plan bij te stellen, zal een nieuw plan uitgewerkt moeten worden met een aangepast programma.*

### 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.
  - In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040 is de hoofdwinkelstructuur vastgesteld. Deze structuur beschrijft de inzet voor het stadsbrede behoud van vitale winkelgebieden en een fijnmazig niveau van voorzieningen in een groeiende stad. Het voorzieningenaanbod moet meegroeien met de groei van het aantal inwoners in de stad. Daarom willen we op deze plek de winkelstrip behouden. Op deze manier geven we ook vorm aan de '10 minuten stad' waarbij dagelijkse voorzieningen bij voorkeur binnen 10 minuten lopen van huis liggen. Zo zorgen we ervoor dat voorzieningen voor iedereen dichtbij en bereikbaar zijn. En wordt het gebruik van de auto ontmoedigd. In de huidige vorm, met enkel kleine dagwinkels, heeft de winkelstrip onvoldoende economisch perspectief. Op dit moment zit de helft van de winkeliers op leegstandsverhuur. Om een toekomstbestendig winkelstrip te realiseren is een trekker voor dagelijkse publiek nodig. Een supermarkt leent zich hier goed voor.

Het plan maakt een bijdrage aan verschillende beleidsdoelstellingen mogelijk. Het biedt de mogelijkheid om woningen toe te voegen, een gezondheidscentrum toe te voegen, de openbare ruimte te vergroenen en klimaatadaptief te maken en de m2 werken/detailhandel te laten groeien.

- Waarom houdt de gemeente zo halsstarrig vast aan de supermarkt op deze plek?
    - Zie bovenstaande antwoord.
  - We hebben het nu al de hele avond over een supermarkt terwijl niemand dat wil, waarom?
    - De winkelstrip is opgenomen in de hoofdwinkelstructuur. Dit is beleid vastgesteld door de gemeenteraad in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040). De gemeente onderzoekt hoe hier zo goed mogelijk uitvoering aan kan worden gegeven. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om te beslissen over de plannen. Alleen de raad kan besluiten om van het vastgestelde beleid af te wijken en de winkelstrip geen onderdeel meer uit te laten maken van de hoofdwinkelstructuur.  
*In januari 2023 heeft de raad de plannen besproken met de wethouder. Veel raadsleden hebben aangegeven liever een alternatief te willen voor de supermarkt. De wethouder heeft toegezegd enkele varianten van het plan op hoofdlijnen te beschrijven. Om zo helder te krijgen welke impact aanpassingen van het plan hebben het andere onderdelen. Deze varianten zijn voor de voorjaarsvakantie van 2023 gereed.*
  - 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, en wij hebben op het vlak van verkeer nog samen met de buurtvereniging naar uitstaande vragen gekeken.
  - 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 bovenop de plint.
  - Hoeveel sociale huurwoningen komen er terug?
    - Er komen evenveel sociale huurwoningen terug, dit zijn er 40.
  - Verschillende vragen over oppervlakte en aantallen nieuwe woningen worden samengevoegd:  
Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die terug komen?  
Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die verdwijnen?  
Hoeveel middenhuurwoningen komen er?  
Wat is het gemiddelde oppervlak van de middenhuurwoningen?  
Hoeveel vrije sector woningen komen er?  
Wat is het gemiddelde oppervlak van de vrije sector woningen?
    - In het gepresenteerde voorlopig ontwerp zijn 94 appartementen opgenomen. Deze zijn globaal te verdelen in de volgende type appartementen:
      - 50 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, 1 slaapkamer
      - 61 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, 1 slaapkamer
      - 75 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, 2 slaapkamers
      - 85 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, 3 slaapkamers
      - 96 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, 4 slaapkamers
- De verdeling hiervan is 40 in het sociale segment, 33 in het middensegment en 21 in de vrije sector. De toewijzing van typen aan een bepaald segment is nog niet duidelijk te maken, dit is mede afhankelijk van afspraken over de terugkeer van de huidige bewoners. In het algemeen kan gesteld worden dat de kleinere woningen vooral in het sociale segment zullen vallen.

## Verkeer & parkeren

*Let op: de onderstaande vragen zijn beantwoord op basis van de plannen zoals gepresenteerd tijdens de buurtbijeenkomst. Als de gemeenteraad besluit de kaders voor het plan bij te stellen, zal een nieuw plan uitgewerkt moeten worden met een aangepast programma.*

### 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 terug komen.

- 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 Jongweg? De bushalte is geen excuus.
  - De verkeerskundige onderzoeken naar de verschillende locaties voor de in-/uitgang van de garage en logistiek laten zien dat de optie op de Huizingalaan verkeerskundig het beste uitkomt én vanwege ons groenbeleid de voorkeur heeft.  
In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de Kardinaal de Jongweg aangegeven als een 'te versterken groene verbinding'. Bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofdbomenstructuur worden beschermd. Er is ruimte om hierin een afweging te maken. Maar uit de verkeersonderzoeken blijkt dat de ontsluiting met toepassing van overdekt laden en lossen op de Kardinaal de Jongweg verkeerstechnisch niet veilig in te passen is omdat deze te dicht op het kruispunt Kardinaal de Jongweg / Jan van Galenstraat komt te liggen. Ook kan een ontsluiting op deze plek de doorstroming op de Kardinaal de Jongweg beïnvloeden. Daarnaast is het nog onduidelijk hoe de nieuwe busbaan op de Kardinaal de Jongweg in de toekomst zal worden ingepast. Daarom is niet gekozen voor de Kardinaal de Jongweg als locatie.  
De locaties aan de Jan van Galenstraat voor de inrit van de garage en logistiek vallen af vanwege de kans op filevorming (terugslageffect) op de Kardinaal de Jongweg. De locatie aan de Van Ginnekenlaan valt af vanwege het verlies aan ruimte en veiligheid bij de speeltuin en omdat dit ten koste gaat van de groenstructuur. Bovendien moet het bevoorradend verkeer dan de Zeemanlaan én de Van Ginnekenlaan in.  
Al deze factoren bij elkaar nemend, komt de locatie aan de Huizingalaan als gunstigste naar voren, ondanks de draaibeweging die vrachtauto's op het fietspad moeten maken. Volgens de CROW richtlijnen die de gemeente hanteert kunnen de in- en uitgang van de garage en de logistiek (laden en lossen) verkeersveilig worden ingepast. Om de in-uitgang van de parkeergarage en logistiek goed zichtbaar te maken voor voorbijgangers en goed uitzicht te geven aan de gebruikers kunnen borden, spiegels en signalering worden geplaatst.
- 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?
  - Dat is een goede suggestie en nemen we mee in zowel de tekeningen als de planning.
- Is de bevoorrading nu zo ingetekend zoals bij de supermarkt in Winkelcentrum de Gaard nu realiteit is?
  - Bij Winkelcentrum de Gaard is sprake van een inpandige bevoorrading van de supermarkt. In de buitenruimte zijn geen aparte plekken opgenomen voor het laden en lossen van de andere winkels in het winkelcentrum.
- 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?
  - Utrecht groeit. Het woning- en voorzieningenaanbod moet meegroeien met de groei van het aantal inwoners in de stad. Daarom willen we op deze plek het aantal woningen laten

groeien en de winkelstrip behouden. We voegen meer woningen toe, maar houden hierbij oog voor voorzieningen en bereikbaarheid. Op deze manier geven we vorm aan de '10 minuten stad' waarbij dagelijkse voorzieningen bij voorkeur binnen 10 minuten lopen van huis liggen. Dan is het steeds minder nodig om de auto te pakken.

Het plan maakt een bijdrage aan verschillende beleidsdoelstellingen mogelijk. Het biedt de mogelijkheid om woningen toe te voegen, een gezondheidscentrum toe te voegen, de openbare ruimte te vergroenen en klimaatadaptief te maken en de m2 werken/detailhandel te laten groeien. Dit brengt extra (auto)verkeer met zich mee. De gemeente probeert dit zoveel mogelijk te ontmoedigen door o.a. fietsverkeer, het openbaar vervoer en het gebruik van deelauto's te stimuleren en betaald parkeren in heel Utrecht in te voeren.

- Waarom wordt ontsluiting van het nieuwe complex, de woningen en winkels geselecteerd op basis van de zoekgebieden die zijn aangegeven in de presentatie?
  - Het is juist andersom. De buitenruimte wordt ingericht, rekening houdend met de ontsluiting van het nieuwe complex, de woningen en winkels.
- Is er ook rekening gehouden met het gebied aan de andere kant van de Kardinaal de Jongweg weg? Anders gaat iedereen daar parkeren.
  - Aan de andere kant van de Kardinaal de Jongweg is sprake van betaald parkeren. Het is niet waarschijnlijk dat automobilisten hier gaan 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?
  - De verkeerskundige onderzoeken naar de verschillende locaties voor de in-/uitgang van de garage en logistiek laten zien dat de optie op de Huizingalaan verkeerskundig het beste uitkomt én vanwege ons groenbeleid de voorkeur heeft. Zie voor de onderbouwing het bovenstaande antwoord.
- 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?
  - Het weekend en de koopavond zijn de maatgevende momenten voor het dubbelgebruik. Maatgevend betekent dat dubbelgebruik op deze momenten is berekend. De berekeningen laten zien dat op deze momenten het aantal plekken voldoende is.
- Ingeval er een parkeerkelder komt worden er dan tijdens de bouw maatregelen genomen om de grondwaterstand in de omgeving niet te laten dalen?
  - Het voorkomen van hinder en overlast zijn onderdelen van het bouwbesluit, waar de gemeente op toeziet. De gemeente toetst de plannen bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

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 bouwputbodemp, 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.

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

- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Huizingalaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
  - Er vervallen geen parkeerplaatsen in de Huizingalaan. Uit verkeerskundig onderzoek leek dit eerder wel nodig. Maar door het terugleggen van de gevel van de nieuwbouw aan de Huizingalaan is ruimte gemaakt voor de draaiende vrachtauto's naar de inrit van het laden en lossen. Zo kunnen de parkeerplekken worden behouden.
- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Zeemanlaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
  - Er vervallen geen parkeerplaatsen in de Zeemanlaan.
- 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?
  - Nee, niet in de nabije omgeving.
- 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?
  - Deze staat in paragraaf 4.5 van het verkeerskundig onderzoek van DHV van 15 september 2021 en het onderzoek van 29 september 2021: "Verder is gekeken naar de locatie van de ontsluiting van de parkeergarage en de logistiek. Dit blijft plek 3 aan de Huizingalaan. Er zijn wel voorwaarden waaronder dit kan om de ontsluiting goed zichtbaar te houden en goed uitzicht te waarborgen. Hierbij moet gedacht worden aan borden, spiegels, signalering, maatregelen in openbare ruimte, ontwerp in/uitgangen en het laten meekijken van een supermarktmedewerker tijdens in- en uitrijden."

### **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.

*Let op: de onderstaande vragen zijn beantwoord op basis van de plannen zoals gepresenteerd tijdens de buurtbijeenkomst. Als de gemeenteraad besluit de kaders voor het plan bij te stellen, zal een nieuw plan uitgewerkt moeten worden met een aangepast programma.*

### 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?
  - De plek is een mogelijke locatie voor de containers. Verschillende reacties van omwonenden tijdens de informatieavond geven aan dat zij deze plek daarvoor ongeschikt vinden.
- Wat zijn de gevolgen van laden en lossen in de openbare ruimte?
  - Er zijn een aantal mogelijke plekken in beeld gebracht waar parkeerplekken kunnen worden gemaakt voor het laden en lossen voor de winkels. Het laden/lossen voor de supermarkt vindt inpandig plaats.

- 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?
  - Het ontwerp voor de openbare ruimte is net gestart en nog niet af. De plattegrond is een weergave van zoekgebieden voor de verschillende functies. We zijn aan het onderzoeken hoe we de verschillende functies een plek kunnen geven en nemen daar de reacties van de buurt in mee.