

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 de Vet. 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 m ²	1200-1400 m ²	
middelgroot	-	600-1000 m ²	600-900 m ²

- 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/lossen 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

