

## Reactie werkgroep buurtbewoners t.a.v. nieuwbouw Jan van Galenstraat

*Korte samenvatting van de reactie van de werkgroep buurtbewoners op de drie genoemde thema's op de bijeenkomst "Raad in de wijk Noordoost" op 5 oktober 2021*

### **Supermarkt: omvang, belang voor de buurtbewoner, wie wil eigen een (grote) supermarkt**

- De buurt heeft grote zorgen over de effecten op de leefbaarheid in de buurt van een grote supermarkt, full-service of discounter.
- In het intentiedocument dat 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 1810m<sup>2</sup> BVO (Bruto Verkoop Oppervlakte). Het is onduidelijk wie deze wens geuit heeft: was dat de projectontwikkelaar of de gemeente?

*Indruk van 1810m<sup>2</sup> op plangebied:*



- Argumentatie vanuit de projectontwikkelaar voor opname van een grote supermarkt verloopt via een inschatting van de economische levensvatbaarheid (te genereren omzet), niet vanuit behoefte. 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 is eerder gesproken over een andere invulling dan winkels.
- 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 m<sup>2</sup> zouden moeten bijdragen aan de dekking van de project-ontwikkelingskosten, kan ook naar alternatieven gezocht worden. Zo heeft de projectontwikkelaar zelf ervaring met verhuur aan zorgorganisaties.

### **Verkeer: fietsroutes, parkeerdruk, luchtkwaliteit, bevoorrading**

- De beoogde locatie van de gewenste supermarkt heeft een aanzuigende werking voor autoverkeer. De Jan van Galenstraat is dé uitvalsweg voor de wijk Wittevrouwen naar Kardinaal de Jongweg en snelweg. Er rijden hier 's ochtends en 's middags veel forenzen met de auto. Even stoppen voor avondeten is zo gedaan. Wij verwachten dat veel bezoekers van de discounter wekelijks hun boodschappen per auto zullen doen en ook van ver komen. De

supermarkt op deze locatie lokt parkeren uit langs Jan van Galenstraat en Huizingalaan, wat kan leiden tot zeer gevaarlijke situaties. Deze aanzuigende werking wordt groter naarmate de supermarkt meer assortiment heeft (lees: meer vloeroppervlak). Ook de toename van zwaar verkeer m.n. van vrachtwagens die winkelvoorraden laden en lossen, zal waarschijnlijk overlast in de Huizingalaan en de Jan van Galenstraat gaan opleveren

- De Jan van Galenstraat is geprogrammeerd als onderdeel van de fietsroute Utrecht-Amersfoort. De Huizingalaan is twee jaar geleden omgebouwd tot fietsstraat en onderdeel van zowel de Fietsroute Utrecht-Amersfoort als voor de route Science park. 's Morgens tussen 8.00 en 9.00 uur en tussen 17.00 en 18.00 uur is het op deze twee straten heel druk met fietsers. Nu al ontstaan gevaarlijke situaties op de kruising Jan van Galenstraat en Huizingalaan in de ochtend: de basisschool de Wissel trekt veel autoverkeer. De beoogde supermarkt staat haaks op het fietsbeleid van de gemeente. Een toerit via de Kardinaal de Jongweg levert problemen op met de noodzakelijke groene zone van bomen die de fijnstof opvangen. De luchtkwaliteit rond de Kardinaal de Jongweg behoort tot de slechtste van de gemeente Utrecht. Alle andere situaties leiden tot meer mogelijke conflicten tussen fietsers en auto's.
- De Huizingalaan wordt gebruikt als parkeeroverloop voor de straten in de Zeeheldenbuurt. De beoogde woningen en supermarkt leiden tot een grotere behoefte aan parkeerplaatsen. De beoogde parkeergarage is veel te klein om dit op te vangen. Daarmee zal de parkeerdruk op de Huizingalaan en Jan van Galenstraat toenemen. Alleen een grotere parkeergarage in combinatie met een verbod op straatparkeren voor winkelend publiek en nieuwe bewoners zou uitkomst bieden.

#### **Participatie: zorgvuldigheid betekent snelheid, rol van de gemeente**

- De gemeente moet niet de kat op het spek binden door zonder verdere controle de participatie uit te besteden aan de initiatiefnemer. Dit leidt gemakkelijk tot belangenverstremgeling die voorkomen moet worden. De initiatiefnemer heeft immers andere belangen bij de uitkomst van de participatie en nadere onderzoeken dan bijvoorbeeld omwonenden. De gemeente dient hier een controlerende taak uit te voeren om de verschillende belangen zichtbaar te houden en tegen elkaar af te wegen. Deze taak wordt onvoldoende door de gemeente opgepakt.
- 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. De tegenstelling die wordt gesuggereerd door te spreken over het thema 'zorgvuldige participatie versus snelheid' is dus wat ons betreft incorrect.
- 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.

Buurtvereniging Ezelsdijk,  
werkgroep nieuwbouw  
[nieuwbouw@ezelsdijk.nl](mailto:nieuwbouw@ezelsdijk.nl)



