

CONCEPT



'De Gaard' synoniem geworden voor Wederkerigheid

Initiatief van het Wijkplatform Noordoost, geschreven en ondersteund door bewoners, scholen, comités, winkeliers, etc. van Tuindorp Oost



Wijkplatform Noordoost

Info@wijkplatformnoordoost.nl

Door wederkerigheid toe te passen op de college werkwijze van de wijkplatforms: met ‘verbinden, inclusiviteit & maatwerk’ als belangrijkste leidraden, is het het Wijkplatform Noordoost gelukt om dat idealisme in de praktijk toe te passen. Wij hopen dat dit Wijkplatform concept een sleutel zal zijn voor andere Wijkplatforms en ons huidige college.

De gewenste aanpak van de raad en wethouder, zijnde overstijgend onderzoeken, is toegepast door het Wijkplatform. Alle partijen zijn door het Wijkplatform benaderd, bij elkaar gebracht, met als doel zowel te verbinden als inclusief samen te werken aan oplossingen waar iedereen gelukkig mee is.

Een oud winkelcentrum is niet alleen omgetoverd tot een state of the art winkelbelevenis, met eigen ontmoetingsplein, zijn naam “De Gaard” is onbewust een synoniem geworden voor wederkerigheid. En zal voor nu en altijd geassocieerd worden met oplossen van overlast in de breedste zin van het woord voor heel Tuindorp Oost.

Wij nodigen u van harte uit om u te verdiepen in dit plan!

Inhoudsopgave

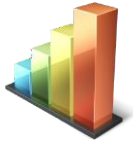
- Doel van de presentatie
- Aanleiding
- Huidige situatie
- Gewenste situatie
- Ervaren problematiek
- Oplossingen
- Conclusie



Doel van deze presentatie

Deze presentatie maakt inzichtelijk wat de recente verbouwing van winkelcentrum "De Gaard" betekent voor de wijkbewoners, ondernemers en bezoekers van Tuindorp Oost. De wens van de politiek was een wijk breed onderzoek in te stellen om de problemen die de verbouwing van "de Gaard" met zich meebracht helder te stellen voor alle bewoners van Tuindorp Oost en het zoeken naar integrale en inclusieve oplossingen voor de hele wijk. Door iedereen in de buurt, van te voren mee te nemen, wederkerigheid door iedereen laten toepassen, hopen wij dat de politiek dat ook doen wil en de gevoelens van een buurt herkennen en erkennen.

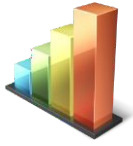




De recente uitbreiding van “De Gaard” in cijfers

- Oppervlak winkels: van 4.800 m² naar 9.400 m² – Toename 95 %
- Woonruimte: van 30 naar 45 appartementen – Toename 50 %
- Parkeren: 417 nodig, 276 gerealiseerd
- Bezoekers: meer dan 6.000 per dag, 40.000 per week
- Parkeren: 30% bezoekers komt met de auto
- Verkeer: 2.300 extra verkeersbewegingen per dag (zie afbeelding)





Recente expansie in beeld

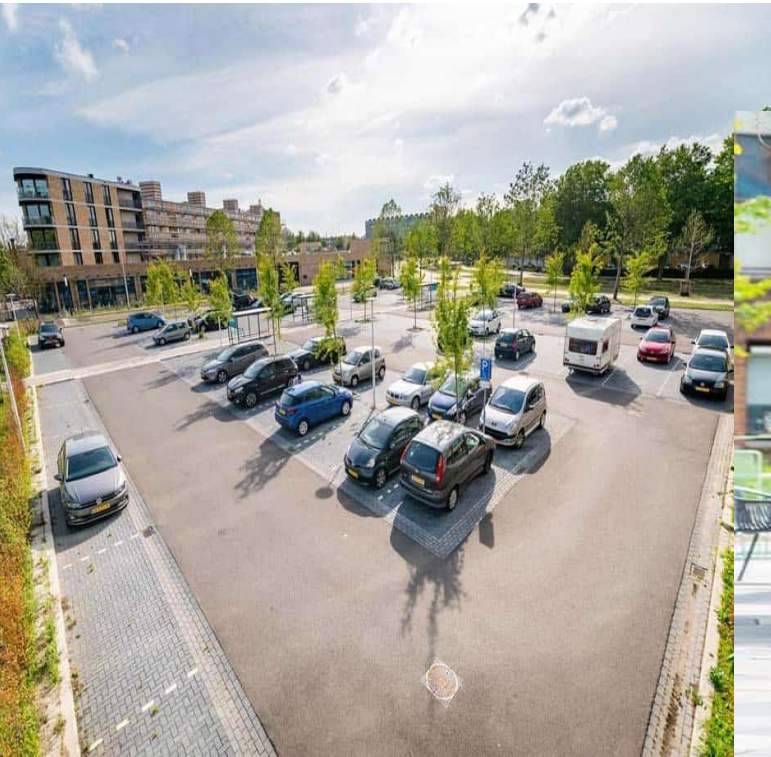
Van oud naar nieuw, afbeeldingen zijn in verhouding. (Verwijderd groen, gewijzigde parkeerruimte en bebouwing 'De Gaard')



Verouderd Winkelcentrum



Prachtig nieuw winkelcentrum met voor iedereen wat wils





Opsomming huidige problematiek

Verkeer

1. Valetonlaan wordt veelal gebruikt door bezoekers van Albert Heijn
2. De Valetonlaan is direct aangesloten op de Eykmanlaan

Parkeren

1. Noordkant van het winkelcentrum is slechts voor een deel van de bezoekers de gekozen parkeerlocatie
2. Er wordt veelvuldig (fout) geparkeerd aan de Valetonlaan/Obbinklaan
3. Groot deel van de bezoekers gebruikt de achteringang van De Gaard en wordt niet langs alle winkels geleid

Laden en lossen

1. Laden en lossen in de tunnel leidt tot onveilige situaties door de richting waarin de tunnel is aangelegd
2. Als de tunnel bezet is, leiden wachtende opleggers tot onveilige verkeerssituaties en geluidsoverlast
3. Laden en lossen wordt veelvuldig en op ALLE tijden (6:30 – 22:00 uur) buiten de tunnel gedaan aan zowel noord- als zuidzijde van het winkelcentrum (het overgrote deel van de leveranciers lost buiten)
4. Doordat laad- en losplaatsen niet zijn aangelegd conform plan, en de geplande route Sartreweg – Valetonlaan met opleggers niet mogelijk is, ontstaat er veel overlast door het vrachtverkeer dat vanuit verschillende richtingen De Gaard wil bereiken.

Inrichting van de wijk

1. De nieuwe verkeerssituatie leidt tot veel overlast én onveiligheid in de wijk
2. Er is veel 'massief' groen verdwenen waardoor de aanblik van de wijk enorm verschaald is
3. Door het verdwijnen van veel 'massief' groen ontstaat er geluids-, zicht- en lichtoverlast voor omwonenden
4. De huidige inrichting van de wijk leidt op vele manieren tot verminderd woongenot
5. Te weinig publiek wordt getrokken naar de grote ingang



Gewenste situatie: hetgeen wat “wel” vast staat in het vaststellingsrapport van 2016: door de raad goedgekeurd.

Verkeer

1. Functie Valetonlaan is en blijft: uitsluitend verkeersontsluiting achterliggende wijk voor alle verkeer
2. Valetonlaan is NIET rechtstreeks aangesloten op de Eykmanlaan

Parkeren

1. Door de ligging van de hoofdingang aan de noordkant van het winkelcentrum dient dit de logische en gewenste parkeerlocatie voor bezoekers van het winkelcentrum te zijn
2. Het parkeren aan de Valetonlaan/Obbinklaan en in de woonwijk dient niet voor de hand te liggen
3. Gebruik van de hoofdingang dient het winkelend publiek langs alle gevestigde winkels te leiden

Laden en lossen

1. Laden en lossen dient in de daarvoor aangelegde laad-/lostunnel te geschieden om geluid/parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties te voorkomen

Inrichting van de wijk

1. De groene aanblik en hoeveelheid groen dient zoveel mogelijk gehandhaafd te worden
2. De nieuwe verkeerssituatie dient niet te leiden tot (nieuwe) onveilige situaties
3. De ‘nieuwe’ Gaard dient niet te leiden tot verminderd woongenot voor omwonenden



Veel overlast en onveiligheid



Prioriteit 1. → probleem

Rijroute Valetonlaan – Obbinklaan – Wevelaan omkeren



Huidige situatie

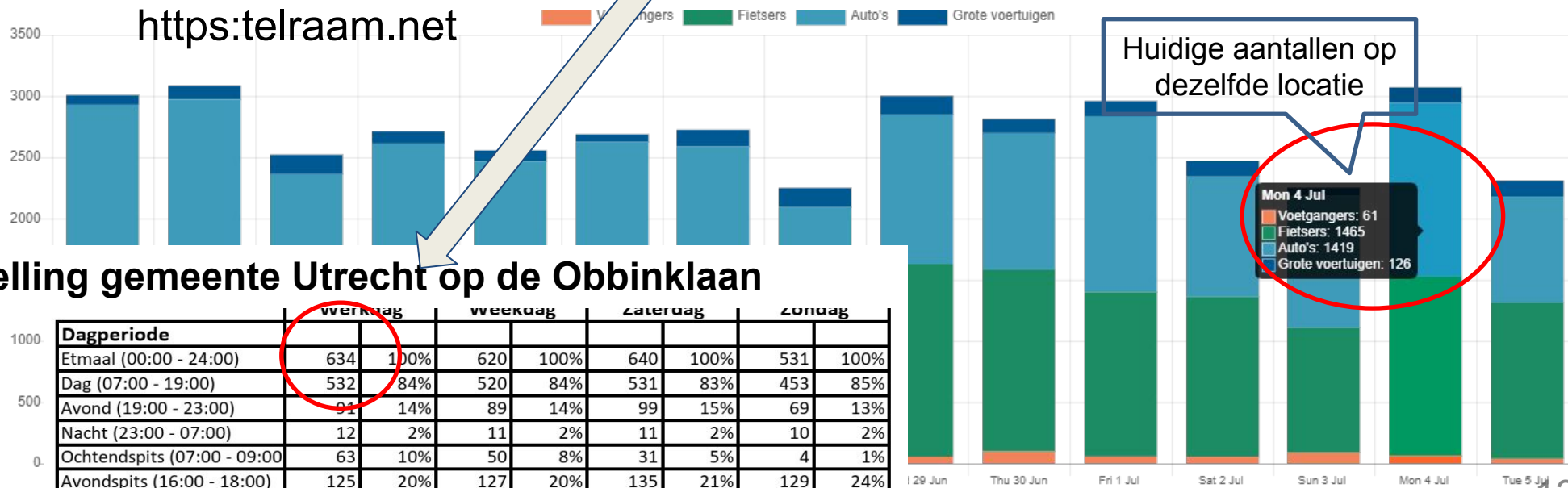


Prioriteit 1. → probleem

Rijroute Valetonlaan – Obbinklaan – Wevelaan omkeren

- Dagelijks tot wel 1500 auto's en 150 vrachtwagens door de Obbinklaan
- Snelheden van meer dan 70 km per uur
- Meer dan twee keer zo veel als eerdere telling door gemeente
- onderaan links gemeente telling boven & rechts via onafhankelijk

<https://telraam.net>



Telling gemeente Utrecht op de Obbinklaan

Dagperiode	werkdag		weekdag		Zaterdag		Zondag	
Etmaal (00:00 - 24:00)	634	100%	620	100%	640	100%	531	100%
Dag (07:00 - 19:00)	532	84%	520	84%	531	83%	453	85%
Avond (19:00 - 23:00)	91	14%	89	14%	99	15%	69	13%
Nacht (23:00 - 07:00)	12	2%	11	2%	11	2%	10	2%
Ochtendspits (07:00 - 09:00)	63	10%	50	8%	31	5%	4	1%
Avondspits (16:00 - 18:00)	125	20%	127	20%	135	21%	129	24%



Prioriteit 1. → oplossing

Rijroute Valetonlaan – Obbinklaan – Wevelaan omkeren zoals in onderstaande plaatje weergegeven wordt





Voordelen Rijroute Valetonlaan – Obbinklaan – Wevelaan omkeren

- Parkeren op Obbinklaan en Valetonlaan wordt ontmoedigd
- Parkeren op parkeerplaats Lamérislaan/Kapteynlaan wordt aangemoedigd
- Significante afname verkeer en (kort)parkeerders op de Obbinklaan, Valetonlaan en Wevelaan
- Gebruik van de ‘hoofdingang’ (langs *alle* winkels leidend) wordt aangemoedigd
- Kruising Wevelaan/Obbinklaan wordt logischer en veiliger

N.B. ‘sluit Valetonlaan actie’: bezoekers werden gevraagd om door te rijden, 80% gebruikte de kortste weg: grote parkeerterrein op de Kapteynlaan. Conclusie: door de rijrichting om te keren kunnen we verkeer op de Obbinklaan en de Wevelaan met minstens 50% verminderen en dit komt kinderen van de basisscholen ook ten goede wat veiligheid betreft.



Prioriteit 2. → huidige probleem

Kruising Obbinklaan – Wevelaan

Het omkeren van de rijrichting leidt tevens tot een verbetering van de onoverzichtelijke kruising aan de Wevelaan, Obbinklaan en Kapteynlaan. De huidige situatie met links rijden en dubbel eenrichtingsverkeer leidt tot gevaarlijke situaties voor fietsers, voetgangers en vrachtverkeer. Het draaien van de rijrichting geldt alleen voor het noordelijke deel (links op de fotos). De situatie dat niet verder door de Wevelaan gereden kan worden vanaf de Kapteynlaan blijft gehandhaafd.





Prioriteit 2. → oplossing

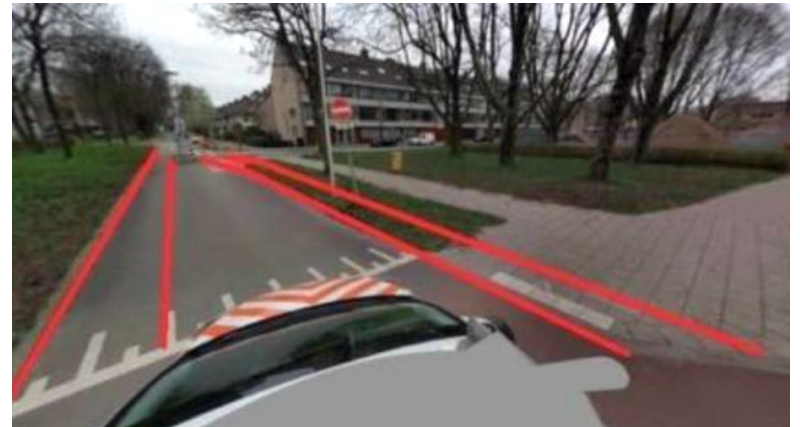
Kruising Obbinklaan – Wevelaan

Door het omkeren van het éénrichtingsverkeer wordt de situatie veel overzichtelijker.

- voor de veiligheid van de fietsers op de Wevelaan (“noordkant”) is het wenselijk dat er 2 rode fietsstroken worden aangelegd (komen en gaan van kinderen).
- Hierdoor zal er minder over de stoep gefietst worden en het biedt inrijdende auto’s de kans om te wachten voor fietsers.
- rijdend naar de school toe, met de bocht naar rechts aangaande auto’s, komt een stopsein en oversteekplaats

Alternatief

Een mogelijk alternatief is het toestaan van verkeer door de bussluis van noord naar zuid, dus van de Kapteynlaan naar de Obbinklaan. Dit zal minder goed werken in het stimuleren van gebruik van de hoofdingang maar heeft als voordeel dat het noordelijke deel van de Wevelaan een fietspad kan worden.

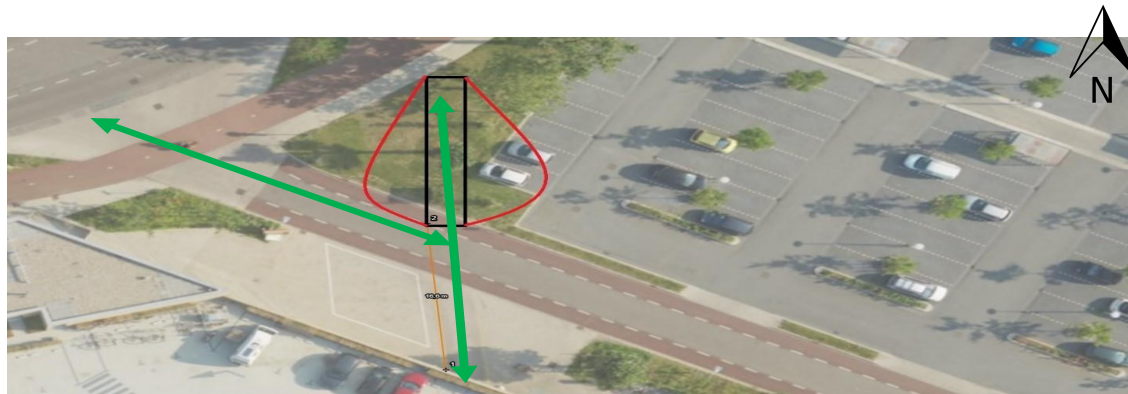




Prioriteit 3. → huidige probleem laden/lossen tbv voorzijde – Kapteynlaan

De hoek waarin vrachtwagens de tunnel in moeten rijden leidt tot veel verkeersonveilige situaties, hier en elders in de wijk. De oplossing ligt in een nieuw aan te leggen 'insteekhaven' (onderstaand in rood), tegenover de laad en lostunnel.

- Vrachtauto's die komen vanaf de Eykmanlaan kunnen inrijden en daarna de weg recht oversteken. Dit dient altijd begeleid te worden door een medewerker.
- Daardoor vermijden ze opstoppingen: auto's en fietsers hoeven er niet er om heen te manoeuvreren, wat hele gevaarlijke situaties oplevert
- Resultaat: geen vrachtverkeer meer door de wijk (niet op de Lamerislaan, de van Everdingenlaan en de Kapteynlaan).
- Aanzienlijk minder fijnstof etc doordat zowel vrachtwagens als autos niet meer op de weg stil moeten staan → minder gezondheidsklachten omwonende





Prioriteit 4. → huidige probleem

laden/lossen achterzijde – Obbinklaan

Doordat laad- en loslocaties niet zijn aangelegd conform plan, ontstaat er veel overlast rondom De Gaard.

Oplossing:

- Bevoorrading Zuidzijde (Obbinklaan) kan alleen met klein materieel
- Op de Obbinklaan wordt de oorspronkelijk geplande laad- en loslocatie aangelegd ter hoogte van het sushi-restaurant
- Bevoorrading Noordzijde dient via de laad en los tunnel te verlopen
- Vrachtverkeer mag niet meer (met draaiende motoren) wachten (parkeren), handhaving
- Vrachtverkeer mag niet meer op straat laden en lossen, handhaving





Prioriteit 5. → huidige probleem

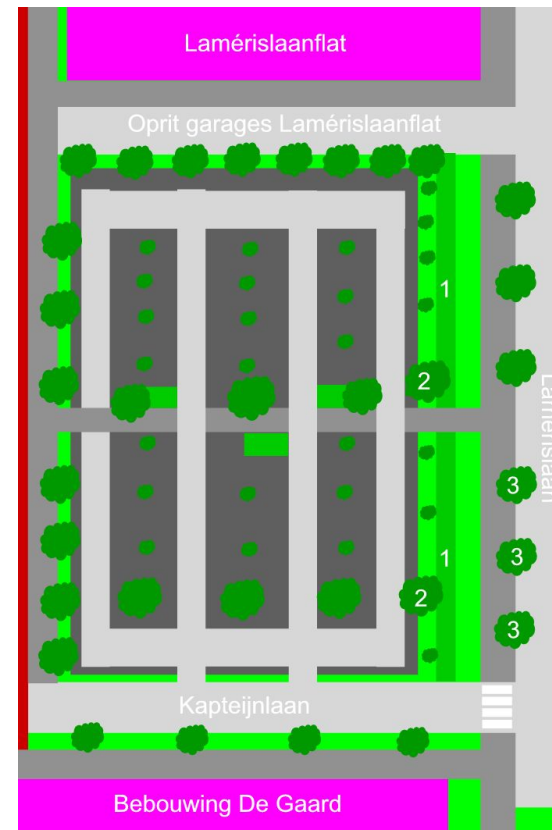
Lichtoverlast Lamerislaan

Doordat groene zones verdwenen zijn en deze vervolgens verhard of bebouwd zijn, schijnen koplampen van de parkeerplaats de aangrenzende woningen binnen, wat veel overlast veroorzaakt.

Oplossing:

1. Er dient een aarden wal of een voldoende hoge, dichte en groenblijvende beplanting aangebracht te worden, zodat het licht van de koplampen niet meer in woonhuizen kan schijnen.
2. Er dienen op deze twee open plekken grote, volle bomen geplaatst te worden
3. Er dienen 3 nieuwe, volle bomen geplaatst te worden op deze plaatsen

NB Deze oplossing was reeds voorzien in het bestemmingsplan maar is niet gerealiseerd.





Prioriteit 6. → Aantrekkelijker winkelen

Publiek trekken naar de hoofdingang

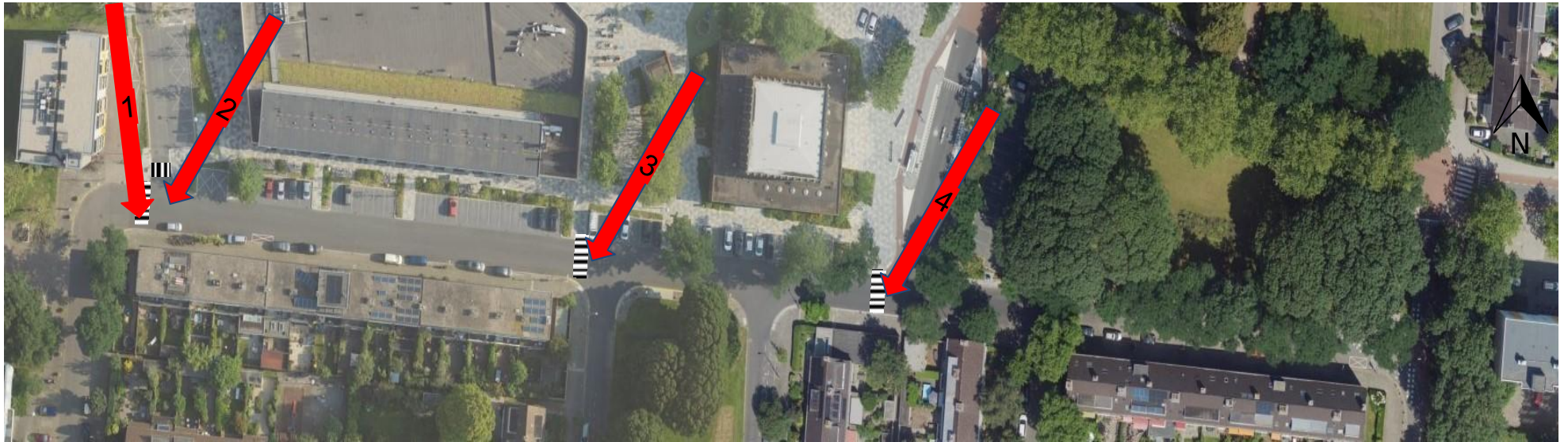
Oplossingen:

1. Bewaakte fietsenstalling hoofdingang voor veiligheid
2. Bakfietsstalling langs Kapteynlaan
3. Slalom aan begin van de stoep en voor stallingen om fietsers te forceren af te stappen en langzaam te gaan
4. Verminderen van stallen fietsen bij de achteringang
5. Meer borders rondom Winkelcentrum in samenwerking met omwonenden
6. Verbetering bebording hoofdingang De Gaard, duidelijke entree.



Aandachtspunt 1: Verbeteren verkeersveiligheid Obbinklaan

De Obbinklaan wordt door velen gezien en gebruikt als een racebaan wat tot veel onveiligheid en overlast leidt. Toepassen van 4 zebrapaden. .





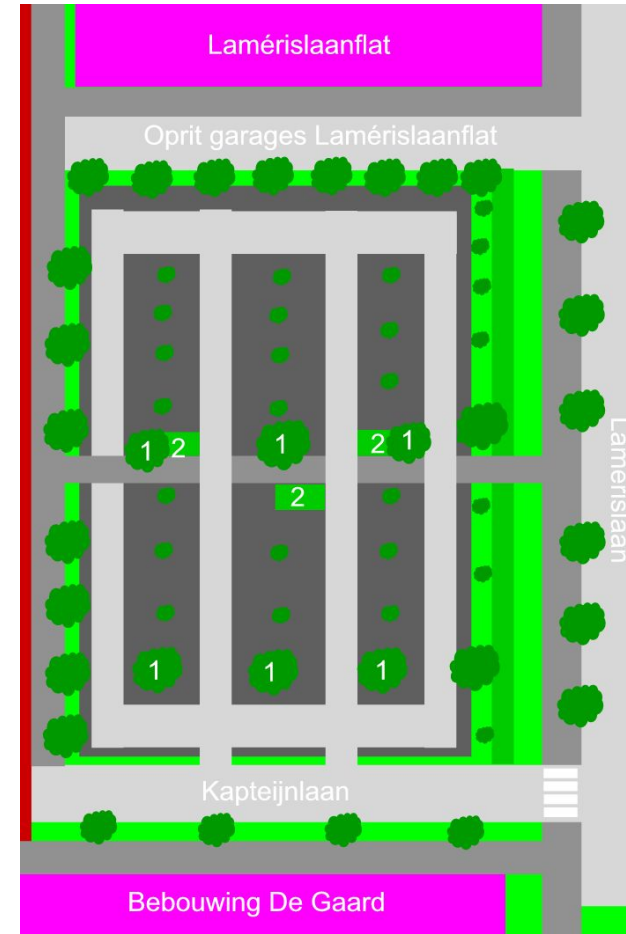
Aandachtspunt 2: Aanblik van de parkeerplaats

Door het verwijderen, verharden en bebouwen van een aantal groene zones, is de aanblik van de parkeerplaats drastisch veranderd.

Vanuit de voorste Lamérislaan flat en vanaf de Lamérislaan is het uitzicht op de parkeerplaats volkomen veranderd. Waar eerst de parkeerplaats van boven en opzij bekeken 'groen' oogde (veel groen, grote boomkruinen en gras), is het nu een stenen vlakke.

Oplossing:

1. Deze huidige jonge, iele bomen dienen vervangen te worden door vollere bomen.
2. De daken van de winkelwagen verzamelplaatsen dienen vervangen te worden door beplante, groene daken. De blauwe borden worden verwijderd.
3. Borders tegenover winkels Kapteijnlaan beplanten
4. Groen vereniging Tuindorp Oost oprichten aangaande bloemen borders verzorging en verbinding





Aandachtspunt 3: Lamérislaan – Sluipverkeer Vrachtwagens

Om voor de laad- en lostunnel in een goede positie uit te komen, kiezen veel vrachtwagens vanuit het noorden de route via de Lamérislaan.

Op die manier komen ze met hun kop richting Eykmanlaan in de Kapteynlaan aan en kunnen op die manier gemakkelijker achteruit de tunnel insteken. Deze zware vrachtwagens geven veel overlast op de Lamérislaan.

Oplossing: een rijverbod voor zwaar vrachtverkeer door de Lamérislaan.

NB Deze vervalt als prioriteit 3 (sheet 18) gerealiseerd wordt.





Aandachtspunt 4: Parkeren Leger Des Heils

Door een veranderende situatie dreigt de huidige, nu al overlast gevende situatie, in de toekomst te verergeren.

In 2025 verhuist de scouting en worden op die locatie appartementen gebouwd.

Overlast huidige situatie:

- Betaald parkeren 6-11 uur leidt tot vollopen van de parkeerplaats Leger Des Heils na 11 uur, blauwe rechthoek

Te verwachten toekomstige overlast na de bouw van de appartementen, rode rechthoek:

- Momenteel 16 parkeerplaatsen, dit is nu al te weinig
- Met de nieuwe bewoners zal dit tekort enorm oplopen

→ wens is verplichte ondergrondse parkeergelegenheid voor de nieuwe appartementen nu vastleggen





Aandachtspunt 5: Doorgaand verkeer verminderen

In veel van de ‘hofjes’ zoals de Wichmanlaan hebben bewoners te maken met doorgaand verkeer. In het geval van de Wichmanlaan vooral vanwege halen en brengen van kinderen van en naar de naastgelegen scholen. Door de stoepen in de rode vlakken door te trekken worden deze routes minder aantrekkelijk gemaakt. Dit zou voor alle woonblokken in de wijk een simpele verbetering zijn. Bij de Van Herwerdenlaan is dit reeds gedaan.





Aandachtspunt 6: Barmhartige Samaritaan

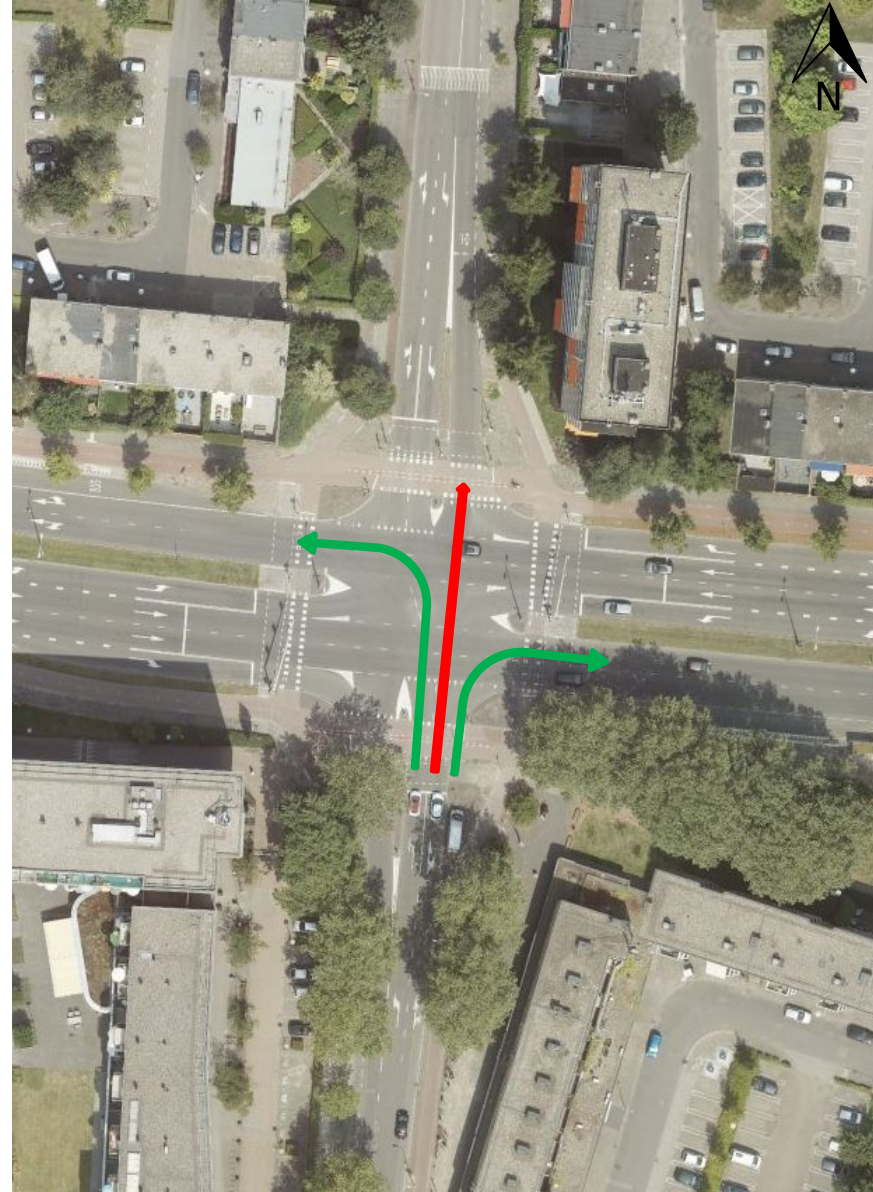
De gemeente heeft aangekondigd in de Zwaardemakerlaan langs het grasveld tussen de Troosterlaan en de Van Everdingenlaan tegenover het standbeeld van de Barmhartige Samaritaan een vuilcontainer te plaatsen. Omwonenden maken daar ernstig bezwaar tegen:

- Het standbeeld is daar indertijd geplaatst op initiatief van het Buurtcomité Tuindorp Oost en is het logo van Tuindorp Oost.
- Het beeld kijkt naar de binnenstad, er is een bankje voor geplaatst, zodat de bewoners, die daar dagelijks op zitten naar de stad kijken.
- Een overbodige vuilcontainer bederft dat uitzicht. Ook de vrachtwagen, die de container leegt en de vele mensen, die vuil brengen maken het zitten bij de Samaritaan onprettig.
- Wat de afstand voor de omwonenden naar de container betreft: in de zijstraten staan containers en voor veel omwonenden staan die dichterbij dan bij de Samaritaan
- Een enquête huis aan huis levert het volgende beeld op: Van Everdingenlaan: er staan 25 woningen. Van de bewoners zijn er 23 tegen het plan en 2 waren niet thuis.



Aandachtspunt 7: sluijverkeer Everdingenlaan

Bij het omkeren van de rijrichting dient sluijverkeer door de wijk vermeden te worden. Daarnaast dient ook ontmoedigd te worden om via deze omweg tóch te kiezen voor een parkeerplaats aan de Obbinklaan/Valetonlaan. Vanuit de Jan Van Galenstraat mag het niet meer mogelijk zijn om de Van Everdingenlaan in te rijden als er sluijverkeer wordt geconstateerd.





Aanleggen
insteekhaven voor
vrachtwagens

Toevoegen bomen en
haag om overlast te
verminderen en groen
terug te brengen

Omdraaien rijrichting
Valetonlaan

Bewaakte fietsenstalling
en verbeteren
zichtbaarheid entree

Omdraaien rijrichting
en aanleg
fietsstroken
noordelijk deel
Wevelaan

Aanleggen laad en
losplaats en zebra's/
drempel Obbinklaan

Voorkomen sluipverkeer
Van Everdingenlaan door
verbod rechtdoor vanuit
Jan van Galenstraat



Conclusie



**Wijkplatform
Noordoost**

Info@wijkplatformnoordoost.nl

- Wij hebben getracht om alle belangengroepen uit de buurt te betrekken bij dit initiatief, zoals voormalig D66 wethouder Klaas Verschuure dat wenste: we blijven doorgaan.
- Eind augustus gaan wij verder i.o.m. alle winkels van De Gaard. Zij zijn / hebben nog meer overleg nodig: wegens de juli / augustus vakantie periode was dit nog niet mogelijk.
- Als Wijkplatform zullen wij volgens het “Wijkplatform College / Raad Opdracht” alle partijen uitnodigen om verdere invulling te gaan geven aan deze concept: verbinding en maatwerk
- Raadsleden verantwoordelijk voor participatie worden nu ingelicht
- Wijkwethouder Noordoost Susanne Schilderman wordt uitgenodigd / in kennis gesteld zoals in het coalitieakkoord staat: "We versterken het wijkwethouderschap om vraagstukken in de wijk integraal aan te pakken" → hetgeen wij ook hebben gedaan “integraal oppakken”
- Voorgestelde aanpak om een onderzoeksbureau in te huren is ‘nu’ overbodig geworden: wij hebben de D66 ‘ideaal’ van Right to Challenge, eigen initiatief ontplooiing toegepast en een verdeelde buurt verbonden en het heeft de belastingbetaler niets gekost .

Samenwerkings-"concept" doorgenomen met →

1. Tuindorp Oost Veilig: Voorzitter Pia Kemper, V
 2. Leger Des Heils: Locatiemanager Domus plus De Hoek Wendie Heikamp & Facilitair en veiligheid Anje Meijer-van Thiel, V
 3. Basisschool De Beiaard: Directrice Maaïke de Mooy, V
 4. Basisschool De Regenboog: ?
 5. WeWiOb: zeer informeel bewoners overleg groep, Jelte Klerk, Jody v d Brink, Freek Kuperus & Karlijn Schwersen, V
 6. Huurder.Ver.Lamerislaan: Voorzitter Edwin vd Putten & communicatie Wieneke Penninga, V
 7. Stichting Buurtbelangen KWL: Voorzitter Paul Herfs, V
 8. Careyn: Manger Carla van Dijck,
 9. Kruidvat: Bedrijfsleider Peter v Rooy vertegenwoordigd door voorzitter Ab Sier.
 10. Rietveld College: Conciërge Jack Thakoer, V (per email)
 11. Winkel..Ver. De Gaard: Best. Rene Kuurman / Marchel Neplenbroek / Peter Paul Vos, vert. door voorzitter, Ab Sier.V
 - 12.
 13. Albert Heijn De Gaard: Bed.Lei. Tom Mulder & District Manager bij Albert Heijn Georg Wiechert, vert. door V. Ab Sier.
 14. Wijkplatform Noord Oost: Christian Naethuys, V
 15. Cushman & Wakefield: Daan Witte, vertegenwoordigd door voorzitter Ab Sier.
 16. Belang.Ver.. Winkeliers De Gaard: Voorzitter Ab Sier
 17. Jerusalem Kerk
 18. Participerende Raadsleden: Berdien v d Wilt D66, Gert Dijkstra 1 Utrecht, Ruud Maas Volt, Mohamed Talhaoui PvdA, Jantine Zwinkels CDA, Tess Meerding VVD
 19. Gemeente Utrecht: Gleidy Thomas
 20. Wijk Wethouder: Susanne Schilderman
- CC. Alle bovenstaande personen, raadsleden participatie, Wethouder, Ruimtelijk Regisseur Noord-Oost, Oost en Zuid, Wijkbureau Noordoost

Vervolg Afspraken

1. Afspraak eind augustus met Bestuur & Werkgroep verbetering traffic winkelcentrum de gaard
2. Overleg voeren met bewoners woonachtig achter De Gaard
3. Breed bijeenkomst organiseren → alle participanten uitnodigingen: elkaar leren kennen en te weten komen waarom mensen bepaalde keuzes wensen, inclusief 5 raadsleden participatie
4. Gezamenlijk elkaar zien en horen en van hieruit allemaal door wederkerigheid toe te passen achter 1 gezamenlijk voorstel kunnen staan: Winkeliers, Bewoners groepen, Comités, Organisaties, Scholen, Raadsleden, Gemeente Utrecht, Wethouders.
5. Indien er sprake is van unanimitieit de Raadsleden verzoeken voorstel aan de raad voor te leggen.

Conclusie

Door deze relatief eenvoudige en betaalbare oplossingen te realiseren kan de leefbaarheid in de buurt Tuindorp Oost, die grotendeels samenhangt met de uitbreiding van winkelcentrum 'De Gaard' en de gevolgen die dat met zich mee heeft gebracht, enorm worden vergroot. Het geld dat uitgetrokken dient te worden voor een wijkbreed onderzoek, onderzoeksbureau en de daaraan gekoppelde projectleider kan in deze moeilijke tijden aangewend worden voor de door de buurt aangedragen oplossingen. Geld dus direct investeren in dit buurtbrede plan en de meer dan 15 jaar durende De Gaard kwestie oplossen tot ieders geluk.

Voor en door Winkeliers, Vastgoed, Supermarkt, Bewoners, Comités, Organisaties, Scholen, Raadsleden, Gemeente Utrecht, Wethouders.