

reflectie op proces en inhoud gesprekken over scenario's Jan van Galenstraat / van Ginnekenlaan

Goedendag,

Zoals ook al gemeld aan Chris de Vet, willen wij als buurtwerkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk kort toelichten hoe wij op dit moment in het proces staan waarin de gemeente zich inzet om tot een meer gedragen voorstel te komen voor de nieuwbouw of renovatie van de winkelstrip/appartementen Jan van Galenstraat en appartementen Van Ginnekenlaan.

- Wij waarderen de inspanningen van de wethouder om het proces vlot te trekken door alle betrokken partijen samen in gesprek te laten zijn onder leiding van de wethouder zelf. Zoals eerder mondeling overgebracht is het jammer dat niet aan het begin van het proces, dus in 2019, niet direct een meer participatieve vorm van projectontwikkeling is gekozen. Een zure vrucht die we plukken van deze gang van zaken is dat het proces langer duurt dan door allen gewenst en er blijktbaar extra kosten zijn gemaakt die de keuze van de oplossing/het scenario vergaand zou kunnen beïnvloeden.
- Wij zijn er aan het begin van het proces van uit gegaan dat de discussie in de vergadering van de commissie van 13 januari jl. leidend zou zijn voor het zoeken naar een optimale oplossing. Optimaal in de zin van een oplossing die meer bevredigend zou zijn dan het scenario dat tot voorkort werd aangehouden (met nieuwbouw, supermarkt 1000m² WVO, parkeergarage, laad/losplek Huizingalaan, volledige bebouwing huidige parkeerplaats, om de voor de buurt belangrijkste elementen nog eens te benoemen). De woordvoerders uit de raad op dit dossier hebben aangegeven dat zij twee opties belangrijk vinden: geen supermarkt en de optie renoveren in plaats van nieuwbouw. Bovendien was er veel aandacht voor een oplossing voor de huidige huurders van de appartementen die ook na de uitvoering van het project in onze buurt willen kunnen blijven wonen. De twee overleggen overziend, hebben wij niet het gevoel gekregen dat de scenario's die daaraan invulling geven goed doordacht en beredeneerd zijn. Wij hebben door het stellen van vragen over de scenario's geprobeerd meer inzicht te krijgen wat de vooronderstellingen waren bij de uitspraken van de gemeentelijke organisatie over de positieve of negatieve effecten van elk scenario. Dit is ons maar beperkt gelukt.
- Het doorvragen is in ieder geval verhelderend geweest voor wat betreft het begrip "mandjessupermarkt": de projectontwikkelaar heeft een particuliere opvatting daarover, die elders in land, tot aan gerechtelijke uitspraken toe, niet gedeeld wordt. Waar de wethouder tot nu toe heeft gesproken over een typisch Utrechtse oplossing, namelijk te voet en op de fiets, gaat de projectontwikkelaar blijkbaar uit van de mogelijkheid om als bezoeker van de supermarkt in de beoogde parkeergarage de auto te parkeren. Voor ons onbegrijpelijk. We willen ten aanzien van een supermarkt nogmaals ons standpunt helder neerzetten: de buurt heeft in een enquête aangegeven een kleine, liefst specifiek ingevulde supermarkt te willen, die geen extra autoverkeer aantrekt. Dit is alleen af te dwingen als er geen parkeermogelijkheid is voor supermarkt bezoekers en de omvang en assortiment van de supermarkt zodanig is dat er geen behoefte ontstaat om uit de wijdere omtrek met de auto de supermarkt te bezoeken. De houding van de projectontwikkelaar nodigt niet uit om over aard en omvang van een eventuele supermarkt een nuchter gesprek te voeren, mede door de 850m² die in een scenario is genoemd, direct op te rekken naar 910m². Sowieso zijn we niet onder de indruk van de bereidheid van de projectontwikkelaar om verder mee te bewegen. Daarmee ontstaat bij ons ook de indruk dat in de toekomst, als er leegstand ontstaat in de kleinere winkelunits, eenvoudig de overstap gemaakt zal worden naar een grotere omvang, ander assortiment etc.
- Wij hebben de indruk dat het scenario om uit te gaan van geen supermarkt, maar andere (al dan niet commerciële, winkel-) voorzieningen nauwelijks goed is doordacht. Discussies over haalbaarheid, de hoeveelheid extra woningen die daarvoor nodig zijn, ideeën over welke meer commercieel profijtelijke verhuur mogelijk zou zijn is wat ons betreft niet voldoende uit de verf gekomen. Wij hebben daardoor sterk het gevoel gekregen dat vanaf het begin van ons overleg gestuurd wordt richting één scenario, namelijk 4a.
- Wij nemen waar dat de aanwezigheid van huurders van winkelruimtes in dit overleg een grote rol speelt. Duidelijk is geworden dat zij verbolgen zijn over het feit dat hun belang in het voorgaande traject nauwelijks aan bod zijn gekomen. Wij melden nog maar eens dat wij

informeel contact hebben onderhouden met een aantal winkeliers. Zij hebben ons stellig de indruk gegeven door de projectontwikkelaar nauwelijks meegenomen te zijn, in ieder geval niet of nauwelijks meer dan de buurtbewoners. Dit patroon is overigens hetzelfde als met de huidige huurders van de appartementen: dit contact is pas echt van de grond gekomen doordat een groep huurders nadrukkelijk van zich lieten horen op een informatiebijeenkomst in het najaar van 2022.

- Wij hebben begrip voor de winkeliers die hun bedrijf in gevaar zien komen als er bijvoorbeeld geen winkels zouden terugkomen. Ons inziens past een zekere relativering bij het relateren van de komst van een supermarkt aan de levensvatbaarheid van de drie winkels waarvan de eigenaren in de gesprekken hebben deelgenomen. Geen van de aanwezigen heeft gezegd dat er sprake zou zijn van het wegwijnen van de winkels als er geen supermarkt komt, wel hebben twee van de drie aanwezige eigenaren aangegeven een positief effect te verwachten van vestiging van een supermarkt.

Daarmee achten wij het behoud van de levensvatbaarheid van winkels niet als een argument voor een noodzakelijke aanwezigheid van een supermarkt (in welke omvang dan ook).

- Ten aanzien van de scenario's hebben we gemeld dat wij deze zullen toetsen aan de hand van de belangrijkste randvoorwaarden die in dit gehele traject tot nu toe door ons zijn genoemd:

- Verkeersveiligheid: geen (auto)verkeersaanvullende werking supermarkt en geen laad/losplek aan de Huizingalaan
- Behoud en liefst uitbreiding openbaar groen, b.v. via minder bebouwing en het gebruik van een deel van de huidige parkeerplaats voor vergroening

In allerlei voorgaande overleggen en reacties hebben wij dit verder geconcretiseerd.

Het betekent ook dat wij vooraf geen voorkeur uitspreken voor één van de scenario's. Wij zullen ons aan de hand van de brief van de wethouder aan de gemeenteraad beraden over onze reactie naar de raadsleden en het college.

- Tot slot. Zoals eerder gemeld, hechten wij er aan dat bij de verdere uitwerking een echte dialoog met de buurt ontstaat. Wij hebben echter nog steeds maar beperkt vertrouwen in een constructieve samenwerking met de projectontwikkelaar als de plannen verder uitgewerkt gaan worden.

Gezien de inzet die de wethouder nu heeft om dit proces goed te laten verlopen, zou de gemeente wellicht ook bij het vervolg een positieve rol kunnen vervullen.

Met vriendelijke groet,

Namens de buurtwerkgroep nieuwbouw Jan van Galenstraat

