

Bijlage Scenario's herontwikkeling Jan van Galenstraat

Scenario 1: nieuw plan met wonen, diverse functies, geen supermarkt

Scenario 1a

Dit scenario betreft een plan waarbij het huidige (gemeentelijke) parkeerterrein onderdeel is van het plangebied.

Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** +/- Onderzocht moet worden welke detailhandel en commerciële voorzieningen, al dan niet in combinatie met maatschappelijke functies (zoals een gezondheidscentrum), kunnen zorgen voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig voorzieningencuster.
- + Huidige winkeliers kunnen terugkeren.
- **Businesscase:** +/- De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het ontbreken van een supermarkt, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten bij een nieuw plan zullen er vrije sector huur woningen aan het plan moeten worden toegevoegd.
- + Huidige huurders kunnen terugkeren.
- **Omvang gebouw:** +/- Bij toevoeging van woonprogramma moet het extra volume stedenbouwkundig in de hoogte worden ingepast om voldoende ruimte te houden voor vergroening en klimaatadaptie.
- **Parkeren:** +/- Om een negatieve impact op de kwaliteit van de leefomgeving te voorkomen is behoud van een gebouwde parkeeroplossing gewenst.
- **Openbare ruimte:** + Er is een kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein onderdeel is van het plangebied.
- **Planning:** +/- Dit scenario vraagt meer tijd vanwege het nieuw ontwerpend onderzoek, onderzoek met betrekking tot het alternatief programma, aanpassing van het SPvE en een verlengde participatie. De extra doorlooptijd is naar verwachting een jaar. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen en vervolgens de planologische procedure (bestemmingsplan) te doorlopen waarvoor naar verwachting een jaar nodig is.

Scenario 1b

Dit scenario betreft een nieuw plan waarbij alleen het eigendom van Kerckebosch wordt herontwikkeld binnen de vigerende beheersverordening.

Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** -/- Als er geen 'dagelijkse trekker', c.q. een supermarkt onderdeel gaat worden van de winkelstrip, dan is de kans klein dat deze toekomstigbestendig gemaakt kan worden.
- + Huidige winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren).
- -/- Geen gezondheidscentrum
- **Businesscase:** +/- De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het geringe volume, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten bij een nieuw plan is een betaalbaar woonprogramma met sociale huur niet mogelijk.
- -/- Huidige bewoners kunnen terugkeren maar als zij verhuizen worden de woningen vrije sector huur.
- **Omvang gebouw:** + Blijft gelijk aan huidige omvang.
- **Parkeren:** -/- Het programma en het beperkte plangebied scheppen niet de condities voor volledig ondergronds/half verdiept parkeren.
- **Openbare ruimte:** -/- Er is geen kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein geen onderdeel is van het plangebied en nodig is om het parkeren op te lossen.
- **Planning:** + De extra doorlooptijd voor het maken van een nieuw ontwerp en het participatieproces is naar verwachting een jaar. Er hoeft geen SPvE of planologische procedure (bestemmingsplan) te worden doorlopen.

Scenario 2: nieuw plan met alleen de functie wonen

Scenario 2a

Dit scenario betreft een nieuw plan waarbij het huidige gemeentelijke parkeerterrein onderdeel is van het plangebied.

Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** -/- Gezien de werkgelegenheidsopgave in de RSU 2040 moet elders in de wijk 820 m2 detailhandel worden gecompenseerd om het voorzieningenniveau en de

Burgemeester en wethouders

Datum 31 maart 2023
Ons kenmerk 11073015

werkgelegenheid in de wijk op peil te houden. Omdat hiervoor momenteel geen plekken zijn zal dit scenario waarschijnlijk betekenen dat plekken voor werkgelegenheid verloren gaan en dat er geen ruimte is om de huidige winkeliers in de wijk te herhuisvesten.

- -/- Huidige winkeliers kunnen niet terugkeren.
- -/- Geen gezondheidscentrum.
- **Businesscase:** +/- De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het ontbreken van een supermarkt, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten bij een nieuw plan zullen er vrije sector huur woningen aan het plan moeten worden toegevoegd.
- + Huidige bewoners kunnen terugkeren.
- **Omvang gebouw:** +/- Bij toevoeging van woonprogramma moet het extra volume stedenbouwkundig in de hoogte worden ingepast om voldoende ruimte te houden voor vergroening en klimaatadaptie in de openbare ruimte van het plangebied.
- **Parkeren:** +/- Om een negatieve impact op de kwaliteit van de leefomgeving te voorkomen is behoud van een bebouwde parkeeroplossing gewenst.
- **Openbare ruimte:** + Er is een kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein onderdeel is van het plangebied.
- **Planning:** +/- Dit scenario vraagt meer tijd vanwege het nieuw ontwerpend onderzoek, onderzoek met betrekking tot het alternatief programma, aanpassing van het SPvE en een verlengde participatie. De extra doorlooptijd is naar verwachting een jaar. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen en vervolgens de planologische procedure (bestemmingsplan) te doorlopen waarvoor naar verwachting een jaar nodig is.

Scenario 2b

Dit scenario betreft een nieuw plan waarbij alleen het eigendom van Kerckebosch wordt herontwikkeld.

Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** -/- Gezien de werkgelegenheidsopgave in de RSU 2040 moet elders in de wijk 820 m2 detailhandel worden gecompenseerd om het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid in de wijk op peil te houden. Omdat hiervoor momenteel geen plekken zijn zal dit scenario waarschijnlijk betekenen dat plekken voor werkgelegenheid verloren gaan en dat er geen ruimte is om de huidige winkeliers in de wijk te herhuisvesten.
- -/- Huidige winkeliers kunnen niet terugkeren.
- -/- Geen gezondheidscentrum.
- **Businesscase:** +/- De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het geringe volume, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten bij een nieuw plan zullen extra bouwlagen moeten worden toegevoegd en is een betaalbaar woonprogramma met sociale huur niet mogelijk.
- -/- Huidige bewoners kunnen terugkeren maar als zij verhuizen worden de woningen vrije sector huur.
- **Omvang gebouw:** +/- Neemt toe t.o.v. huidige omvang.
- **Parkeren:** -/- Het programma en het beperkte plangebied scheppen niet de condities voor volledig ondergronds/half verdiept parkeren.
- **Openbare ruimte:** -/- Er is geen kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein geen onderdeel is van het plangebied en nodig is om het parkeren op te lossen.
- **Planning:** +/- De extra doorlooptijd is naar verwachting een jaar. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen en vervolgens de planologische procedure (bestemmingsplan) te doorlopen waarvoor naar verwachting een jaar nodig is.

Scenario 3: renovatie

Dit scenario betreft een renovatie van het eigendom van Kerckebosch binnen het kader van de huidige beheersverordening.

Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** -/- Waarschijnlijk blijft de winkelstrip weinig aantrekkelijk en zal er veel verloop zijn en een grote kans op leegstand van winkelunits.
- + Winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren).

- -/- Geen gezondheidscentrum.
- **Businesscase:** +/- De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het geringe volume, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten zullen bij een nieuw plan de woningen bij wederverhuur uit het sociale huur segment verdwijnen. Vanwege de grootte van de woningen, de locatie en kwalitatieve verbetering kunnen de woningen op basis van het puntensysteem voor een hoger huurtarief worden aangeboden. Omdat de woningen particulier bezit zijn heeft de gemeente hier geen sturingsmiddelen.
- -/- Huidige bewoners kunnen terugkeren maar als zij verhuizen worden de woningen vrije sector huur.
- + Huidige bewoners die wel kunnen/willen terugkeren kunnen tijdens het renoveren blijven wonen.
- **Omvang gebouw:** + Blijft gelijk aan huidige omvang.
- **Parkeren:** -/- Het programma en het beperkte plangebied scheppen niet de condities voor volledig ondergronds/half verdiept parkeren.
- **Openbare ruimte:** -/- Er is geen kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein geen onderdeel is van het plangebied en nodig is om het parkeren op te lossen.
- **Planning:** + Voor de uitwerking van het renovatieplan zal naar verwachting een jaar nodig zijn. Voor de uitvoering zal naar verwachting ook een jaar nodig zijn. Er hoeft geen SPvE of planologische procedure (bestemmingsplan) te worden doorlopen.

Scenario 4a: aanpassen huidige plan / SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen

Dit scenario betreft een aanpassing van het huidige plan. Er wordt in dit scenario gekozen voor (een beperkte) aantasting van de hoofdgroenstructuur ten behoeve van het laden en lossen. De in-/uitgang van de logistiek voor de supermarkt en het laden/lossen voor de andere winkels wordt gesitueerd in de hoofdgroenstructuur aan zijde Kardinaal de Jongweg Onderzocht moet worden hoe het laden/lossen kan worden ingepast en hoe zo veel als mogelijk groen kan worden behouden.

Met dit alternatief wordt tegemoetgekomen aan de grootste bezwaren van de buurt t.a.v. verkeersveiligheid met betrekking tot laden en lossen en confrontatie van (auto) verkeer in relatie tot de aanwezige fietsstraten. Het blijft tegelijkertijd mogelijk de verschillende gemeentelijke ambities ten aanzien van wonen, werken en openbare ruimte te realiseren.

Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** + Onderdeel van de retailhoofdstructuur.
- Winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren).
- Gezondheidscentrum.
- **Businesscase:** + De businesscase voor dit nieuwe plan staat onder druk vanwege de gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten vanwege de aanpassingen. Een sluitende businesscase lijkt nog steeds haalbaar.
- + Huidige bewoners kunnen terugkeren en woningen blijven in de sociale huur.
- **Omvang gebouw:** +/- Omvang t.o.v. huidige plan verandert niet.
- **Parkeren:** + ondergronds parkeren mogelijk.
- **Openbare ruimte:** -/- De groenstrook aan de Kardinaal de Jongweg wordt aangetast. Er zullen vier bomen moeten worden verwijderd i.v.m. het opschuiven van de bushalte.
- **Planning:** +/- Het aanpassen van het ontwerp en het SPvE en het extra participatieproces duren naar verwachting een half jaar extra. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen en vervolgens de planologische procedure (bestemmingsplan) te doorlopen waarvoor naar verwachting een jaar nodig is.

Scenario 4b: aanpassen huidige plan / SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt'

Gelijk aan scenario 4a maar de omvang van de supermarkt wordt nog verder teruggebracht naar een omvang van 850 m² wvo. Hiermee wordt gestuurd op een 'mandjessupermarkt' om het autoverkeer zo veel mogelijk te beperken.

Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** + Onderdeel van de retailhoofdstructuur maar economisch met meer onzekerheid omgeven.
- + Winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren).
- + Gezondheidscentrum.
- **Businesscase:** + De businesscase voor dit nieuwe plan staat onder druk vanwege de gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten vanwege de aanpassingen. Een sluitende businesscase lijkt nog steeds haalbaar.
- + Huidige bewoners kunnen terugkeren en woningen blijven in de sociale huur.
- **Omvang gebouw:** +/- Omvang t.o.v. huidige plan gelijk (vanwege benodigd aantal parkeerplekken en omdat de parkeerbak de fundering vormt van het gebouw).
- **Parkeren:** + Ondergronds parkeren mogelijk.
- **Openbare ruimte:** -/- De groenstrook aan de Kardinaal de Jongweg wordt aangetast. Er zullen vier bomen moeten worden verwijderd i.v.m. het opschuiven van de bushalte.
- **Planning:** +/- Het aanpassen van het ontwerp en het SPvE en het extra participatieproces duren naar verwachting een half jaar extra. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen en vervolgens de planologische procedure (bestemmingsplan) te doorlopen waarvoor naar verwachting een jaar nodig is.

Scenario 5: combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw

Dit scenario is door de buurtvereniging Ezelsdijk en het bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan naar voren gebracht. De buurtvereniging en de bewonerscommissie menen dat door uit te gaan van gedeeltelijke renovatie van de appartementen het gemakkelijker is om tijdens de renovatie en sloop/nieuwbouw (tijdelijke) woonruimte in het complex zelf aan te bieden aan huidige bewoners die willen blijven in het complex. Ook schatten zij in dat de kans groter is dat de appartementen betaalbaar kunnen blijven mede omdat de projectontwikkelaar 'verdienvermogen' kan ontwikkelen via de nieuwbouw. Het (vrijwel geheel) beperken van nieuwbouw tot het grondgebied dat nu eigendom is van de projectontwikkelaar betekent volgens de buurtvereniging en bewonerscommissie ook dat er minder uitgebreide procedures doorlopen hoeven te worden en dat er naar verwachting minder bezwaren van omwonenden tegen de bestemmingswijziging zullen zijn. Dit zal de snelheid van de realisatie van het project bevorderen. Als bijkomend voordeel zien zij dat door de beperking van grondgebied tot dat van de initiatiefnemer er meer ruimte zal blijven bestaan om uitwerking te geven aan de wens van de buurt om verdere vergroening van het gemeentelijk parkeerterrein te realiseren.

Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** -/- Waarschijnlijk blijft de winkelstrip weinig aantrekkelijk en zal er veel verloop zijn en een grote kans op leegstand van winkelunits.
- + Winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren).
- -/- Geen gezondheidscentrum.
- **Businesscase:** +/- De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het geringe volume, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten zullen bij een nieuw plan de woningen bij wederverhuur uit het sociale huur segment verdwijnen. Vanwege de grootte van de woningen, de locatie en kwalitatieve verbetering kunnen de woningen op basis van het puntensysteem voor een hoger huurtarief worden aangeboden. Omdat de woningen particulier bezit zijn heeft de gemeente hier geen sturingsmiddelen.
- -/- Huidige bewoners kunnen terugkeren maar als zij verhuizen worden de woningen vrije sector huur.
- + Huidige bewoners die wel kunnen/willen terugkeren kunnen tijdens het renoveren blijven wonen.
- **Omvang gebouw:** + Blijft gelijk aan huidige omvang. Door renovatie en sloop/nieuwbouw op elkaar af te stemmen kan (tijdelijke) woonruimte in het complex zelf worden aangeboden aan huidige bewoners die willen blijven in het complex.
- **Parkeren:** -/- Het programma en het beperkte plangebied scheppen niet de condities voor volledig ondergronds/half verdiept parkeren.
- **Openbare ruimte:** -/- Er is geen kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein geen onderdeel is van het plangebied en nodig is om het parkeren op te lossen.
- **Planning:** + Voor de uitwerking van het renovatieplan zal naar verwachting een jaar nodig zijn. Voor de uitvoering van de renovatie zal naar verwachting een jaar nodig zijn. De extra doorlooptijd voor de sloop/nieuwbouw is naar verwachting een jaar. Dit kan gelijktijdig met het maken van het

Burgemeester en wethouders

Datum 31 maart 2023
Ons kenmerk 11073015

renovatieplan. Er hoeft geen SPvE of planologische procedure (bestemmingsplan) te worden doorlopen.