

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. de Vet	Datum	31 maart 2023
Doorkiesnummer	030 - 28 63662	Kenmerk	11073015
E-mail	c.de.vet@utrecht.nl	Onderwerp	Scenario's herontwikkeling Jan van Galenstraat
Bijlage(n)	4	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

In de commissievergadering Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 12 januari 2023 hebben wij u toegezegd om op hoofdlijnen de plussen en minnen van een aantal door uw raad voorgestelde alternatieve scenario's op een rij te zetten voor de herontwikkeling van de locatie op de hoek van de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekenlaan.

Uw raad heeft gevraagd een drietal scenario's voor de herontwikkeling op een rij te zetten: 1. een scenario met de functie wonen en overige functies maar geen supermarkt, 2. een ontwikkeling met *alleen* de functie wonen en 3. renovatie in plaats van een sloop/nieuwbouwplan. Voor de volledigheid hebben wij een 4^e scenario toegevoegd dat tijdens de eerdere participatieronde naar voren is gekomen. Dit scenario betreft een aanpassing van het huidige plan waarbij de bevoorrading van de supermarkt niet aan de Huizingalaan is gesitueerd maar (en niet inpandig) aan de Kardinaal de Jongweg.

Ook is aan u toegezegd de scenario's te bespreken met verschillende belanghebbenden. Dit is gebeurd op 17 februari en 16 maart 2023 in twee gezamenlijke rondetafelgesprekken met het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch, de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk. Wij hechten eraan om op te merken dat alhoewel we met een vertegenwoordiging van diverse groepen hebben gesproken en daarmee hebben opgehaald wat men belangrijk vindt, het niet vanzelfsprekend is dat daarmee de mening van alle bewoners is gehoord, ook niet vanuit de toekomstige huurders en gebruikers.

In de commissievergadering hebben wij u eveneens toegezegd de acht vragen te beantwoorden die het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan in haar brief van 5 januari 2023 aan u heeft gesteld.

Wij willen benadrukken dat, gegeven de beperkte tijd en tijd die nodig was de belanghebbenden zorgvuldig mee te nemen, de plussen en minnen van de verschillende scenario's op hoofdlijnen zijn gezien. Omdat informatie over de precieze invulling en uitwerking van het programma voor de meeste

Datum 31 maart 2023
Ons kenmerk 11073015

scenario's niet compleet, of nog niet beschikbaar is, hebben we inschattingen gemaakt en van grof naar zo fijn als mogelijk gewerkt. Op deze wijze hebben wij een zo compleet mogelijk overzicht gemaakt om toch richting te kunnen geven aan de verdere planuitwerking.

In bijlage 1 is een schematisch overzicht opgenomen waarin de gevolgen van de verschillende scenario's op een aantal kenmerkende onderdelen samengevat zijn weergegeven. In bijlage 2 per scenario in meer detail de plussen en minnen op een rij gezet. In bijlage 3 vindt u een afschrift van de antwoordbrief aan het bestuur van de Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan.

Rondetafelgesprekken

Tijdens de rondetafelgesprekken hebben we open met elkaar van gedachten gewisseld over wat de betrokkenen belangrijk vinden bij de verschillende scenario's, wat hun wensen, ideeën en zorgen zijn en hebben wij gezocht naar een gezamenlijk gedragen scenario.

Tijdens het eerste gesprek d.d. 17 februari jl. hebben de buurtvereniging Ezelsdijk en het bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan nog twee extra alternatieve scenario's naar voren gebracht: scenario 5. een renovatie van het pand aan de Van Ginnekenlaan en sloop/nieuwbouw van het pand aan de Jan van Galenstraat. Het gemeentelijk parkeerterrein is in dit scenario geen onderdeel van het plangebied, scenario 4b. een aanpassing van het huidige plan waarbij de bevoorrading van de supermarkt niet aan de Huizingalaan is gesitueerd maar aan de Kardinaal de Jongweg en waarbij de omvang van de supermarkt verder is teruggebracht naar een omvang van 850 m2 winkelverkoopoppervlak (wvo).

Tijdens het tweede gesprek d.d. 16 maart jl. zijn gezamenlijk de plussen en minnen van de verschillende scenario's besproken en een ieders voorkeur daarbij en is gezocht naar een gezamenlijk gedragen scenario.

- Het bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan ziet graag een scenario waarin sociale huurwoningen terugkomen waarin zij als bewoners op gelijkwaardige wijze kunnen terugkeren en de afspraken over de voorwaarden van de terugkeer schriftelijk zijn vastgelegd. Ook heeft het bestuur haar voorkeur uitgesproken voor een scenario dat snel kan worden gerealiseerd. Zij menen dat de kans hierop het grootst is als een scenario wordt gekozen dat aan ieders belangen zo goed mogelijk tegemoetkomt
- De buurtvereniging Ezelsdijk stelt een drietal randvoorwaarden aan het scenario dat wordt gekozen. Deze betreffen de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de buurt. Indien gekozen wordt voor een scenario met een supermarkt dan wordt als randvoorwaarde gesteld dat het laden/lossen van de supermarkt niet aan de Huizingalaan bij de fietsstraat gerealiseerd wordt maar aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg. Het gaat de buurtvereniging er om dat de geprognoseerde toename van het (beoogd toenemende) fietsverkeer op de doorfietsroutes / fietsstraten Huizingalaan én Jan van Galenstraat, die gecombineerd met laden/lossen voor een supermarkt de verkeersveiligheid in gevaar brengt. Een laad / losplek aan de Jan van Galenstraat is vanuit de optiek van verkeersveiligheid daarom ook niet gewenst. Als tweede randvoorwaarde geldt dat indien gekozen wordt voor een scenario met een supermarkt deze supermarkt geen verkeer aantrekkende werking heeft. De supermarkt dient een zogenaamde 'mandjessupermarkt' te zijn. De buurtvereniging geeft aan dat dit een supermarkt is die zich richt op winkelend publiek dat te voet of per fiets komt voor een beperkt aantal boodschappen. De faciliteiten om grootschalige boodschappen in te slaan zijn dan niet aanwezig. Vanuit deze omschrijving van een mandjessupermarkt stelt de buurtvereniging voor een eventueel scenario met een supermarkt als randvoorwaarde dat deze alleen bedoeld is voor dagelijkse boodschappen, een beperkte omvang heeft van maximaal 850 m2 wvo en geen auto parkeerruimte (ook niet in een parkeergarage) voor bezoekers van de winkels en de supermarkt en deze autoparkeerruimte alleen toegankelijk is voor de huidige en nieuwe buurtbewoners. De buurtvereniging maakt zich zorgen over een mogelijke toekomstige uitbreiding van m2 supermarkt en uitbreiding van het assortiment zodat

alsnog extra (auto) verkeer wordt aangetrokken. De buurtvereniging hoopt dat dit wellicht voorkomen kan worden via het bestemmingsplan. De derde randvoorwaarde betreft behoud en/of uitbreiding van het openbaar groen. De buurt hecht aan realiseren van meer groen en openbare ruimte voor ontmoeting en spelen. Dit is in lijn met gemeentelijk beleid om bij opheffen parkeerplaatsen primair uit te gaan van deze bestemming. De buurtvereniging wil graag een variant met meer groene openbare ruimte en minder bebouwing van het parkeerterrein. De buurtvereniging is van mening dat een semi openbare groene inrichting van het dak van de supermarkt geen uitwerking is van deze randvoorwaarde. In een mailbericht van 22 maart geeft de buurtvereniging haar reflectie op het proces en de inhoud van de twee ronde tafel gesprekken (deze treft u aan in de bijlage).

- De huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren willen dit op gelijkwaardige wijze kunnen doen. Zij hebben zich uitgesproken voor het huidige plan met supermarkt. Een van hen ziet de bevoorrading van de supermarkt het liefst gesitueerd aan de Kardinaal de Jongweg. Voor de twee andere winkeliers maakt de plek daarvan geen verschil. Als er een mandjessupermarkt wordt gerealiseerd moet er wel parkeergelegenheid zijn voor de winkels. De winkeliers hebben hun zorg uitgesproken over hun bedrijfsvoering tijdens de sloop- en bouw periode. Er zullen voorzieningen nodig zijn om hun bedrijf tijdens deze periode te huisvesten en geen klanten te verliezen.
- Oorspronkelijk was de gedachte van de initiatiefnemer om een supermarkt van 1.800 m² bvo te maken. De initiatiefnemer heeft zich ook uitgesproken voor het huidige plan met supermarkt waarbij de bevoorrading van de supermarkt niet aan de Huizingalaan is gesitueerd maar aan de Kardinaal de Jongweg. Ook wil hij inzetten op een mandjessupermarkt maar wel met parkeergelegenheid voor zowel de winkels als de supermarkt. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij wel minder parkeerplekken voor de supermarkt wil realiseren maar dat de parkeernormen van de gemeente leidend zijn. De parkeergarage is openbaar en ook voor de huidige buurtbewoners beschikbaar. De wijze waarop dit wordt georganiseerd moet nog worden uitgewerkt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een maximale inspanning gedaan door het ontwerp zo aan te passen dat ook de omvang nog verder terug wordt gebracht. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de omvang van de supermarkt naar verwachting teruggebracht kan worden naar circa 850 m² wvo volgens de definiëring NEN 2580 als de logistieke ingang aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg komt. Hij tekent hierbij wel aan dat de indeling van de supermarkt en de exacte omvang van diverse ruimten nog niet bekend is in deze fase. Ook is nog niet bekend of de uitbater bijvoorbeeld een shop in shop concept zal willen toepassen. Dit heeft invloed op het uiteindelijke aantal m² winkelverkoopoppervlak. Nog verder terugbrengen van de omvang van de supermarkt en kleiner maken van het gebouw, waarbij de vrijkomende ruimte wordt ingericht met openbaar groen, zoals de buurtvereniging graag wil is niet mogelijk. De ondergrondse parkeervoorziening vormt de fundering van het gebouw. Aanpassing van de fundering met behoud van de ondergrondse parkeergarage is zeer kostbaar. Hiernaast gaat verkleining van het gebouw ten koste van de stallingsruimte voor deelmobiliteit en een op het dak van de supermarkt gelegen woning. Ook heeft initiatiefnemer aangegeven dat het ontwerp van de supermarkt zo wordt vormgegeven dat het niet mogelijk is met winkelwagentjes de ondergrondse parkeergarage te bereiken om op die manier het doen van grootschalige boodschappen te ontmoedigen. De initiatiefnemer wil onderzoeken of de groene inrichting die op het dak van de supermarkt is voorzien en is bedoeld voor de nieuwe bewoners, semi openbaar kan worden gemaakt zodat de buurt er ook gebruik van kan maken.

Vervolg voor verdere planuitwerking tot SPvE

De uitkomsten van de rondetafelgesprekken hebben ertoe geleid dat wij voorstellen voor de nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat het scenario uit te werken waarbij het huidige plan wordt aangepast met:

- de bevoorrading van de supermarkt situeren aan de Kardinaal de Jongweg en niet aan de Huizingalaan;
- inzetten op een mandjessupermarkt door de omvang van het winkelverkoopoppervlak van de supermarkt verder terug te brengen naar circa 850 m² wvo;
- onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het aantal parkeerplekken te reduceren;

Burgemeester en wethouders

Datum 31 maart 2023
Ons kenmerk 11073015

- onderzoeken of het semi openbaar maken van de groene inrichting van het dak van de supermarkt wenselijk en mogelijk is.

Argumenten om dit scenario (scenario 4b) verder te vertalen in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) zijn:

1. *Een supermarkt van nog kleinere omvang is voor wat de levensvatbaarheid van de winkelstrip betreft weliswaar met nog meer onzekerheid omgeven, maar is economisch haalbaar en komt tegemoet aan de wensen van de buurt.*

Gezien het belang dat de buurtvereniging hecht aan de verkeersveiligheid en daarmee samenhangend aan de omvang van de supermarkt en gezien de bereidheid van de initiatiefnemer en de technische mogelijkheden de omvang van de supermarkt nog verder terug te brengen hebben wij een heroverweging van onze eerdere keuze gemaakt en willen wij de omvang terugbrengen naar 850 m² wvo hoewel dit risico's t.a.v. de toekomstbestendigheid van het winkelgebied meebrengt en meer onzekerheid geeft of er een zich voldoende onderscheidende mandjesconcept formule ten opzichte van die in de Gaard zal vestigen.

2. *Een in-/uitgang bevoorrading van de supermarkt op de Kardinaal de Jongweg heeft de voorkeur van alle belanghebbenden.*

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de Kardinaal de Jongweg aangegeven als een 'te versterken groene verbinding'. Bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofdbomenstructuur worden beschermd. Er is beleidsruimte om hierin een afweging te maken.

In de raadsbrief van 19 april 2022 hebben wij aangegeven dat een in- en uitgang van de parkeerkelder en de bevoorrading van de supermarkt die op de Huizingalaan uitkomt onze voorkeur heeft. Onze voorkeur was gebaseerd op de conclusies van de verkeerskundige onderzoeken van de verschillende locaties voor de in-/uitgang van de garage en logistiek, de onduidelijkheid rond de inpassing van de nieuwe busbaan op de Kardinaal de Jongweg én vanwege ons groenbeleid.

Gezien het belang dat de buurtvereniging hecht aan een logistieke ontsluiting voor de supermarkt aan de Kardinaal de Jongweg, de bereidheid van de initiatiefnemer het ontwerp aan te passen, er inmiddels duidelijkheid is ontstaan hoe de nieuwe busbaan op de Kardinaal de Jongweg in de toekomst wordt ingepast en de mogelijkheid een parkeerhaven in het verlengde van de huidige busbaan te maken, hebben wij een heroverweging van onze eerdere keuze gemaakt.

Hoewel voor de parkeerhaven voor het laden/lossen van de supermarkt een viertal bomen uit de hoofdbomenstructuur verwijderd of verplaatst worden en de hoofdgroenstructuur wordt aangetast, heeft een logistieke ontsluiting voor de supermarkt aan de Kardinaal de Jongweg voor dit integrale plan op deze plek in de stad onze voorkeur. Deze voorkeur wordt mede ingegeven omdat andere delen van het plangebied worden vergroend, waaronder de speeltuin en er per saldo groen wordt toegevoegd. De logistieke keuze voor de ontsluiting ter plaatse van de groenstrook is noodzakelijk om dit scenario mogelijk te maken maar wijkt af van de door uw raad gestelde kaders in het Groenstructuurplan Utrecht om de bomen in de hoofdbomenstructuur en de hoofdgroenstructuur in onze stad zo min mogelijk aan te tasten. In principe is het mogelijk andere stedelijke functies te vermengen met de hoofdgroenstructuur maar het verloren groen moet zowel kwantitatief als kwalitatief in de hoofdstructuur worden gecompenseerd, liefst zo dichtbij mogelijk. Afwijking van uw raadskaders vragen om een raadsbesluit. Als uit het raadsdebat blijkt dat dit scenario uw voorkeur heeft, dan werken wij dit verder uit in het voorstel voor het SPvE, waarover in uw raad besluitvorming plaatsvindt.

3. Het aantal parkeerplekken in de ondergrondse garage kan in dit scenario mogelijk worden gereduceerd om te sturen op de komst van een mandjessupermarkt.

In het voorgestelde scenario is een ondergrondse parkeergarage opgenomen met 65 plekken. Dit aantal is voldoende, in combinatie met mobiliteitsmaatregelen in de vorm van deelauto's, extra fietsparkeerplekken en dubbelgebruik. We hebben hiermee de grenzen van ons beleid opgezocht. Gezien het belang van de winkeliers, maar ook dat van de buurt willen wij samen met de initiatiefnemer onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het aantal parkeerplekken voor de winkels en voor de supermarkt in het bijzonder te reduceren en extra in te zetten op fietsgebruik, rekening houdend met het economisch belang van de winkeliers.

Indien dit mogelijk is zullen wij bij vaststelling van het SPvE door uw raad het voorstel doen de locatie aan te wijzen als een van de maatwerklocaties voor parkeren om hier juridisch en beleidsmatig vorm aan te geven.

4. Het woonprogramma in dit scenario voldoet aan het Actieplan Middenhuur en de aangepaste voorwaarden van 10 maart 2022 en nagenoeg aan het Coalitieakkoord.

Het woningbouwprogramma van het voorgestelde scenario voorziet in 94 woningen, waarvan 40 in het sociale huursegment (43%), 33 woningen in het middenhuursegment (35%) en 21 woningen in het vrije sector segment (22%). Met name in de categorie middenhuur vindt de toevoeging van woningen plaats en daaraan is veel behoefte in de wijk Noordoost. De gemiddelde oppervlakte van de sociale en middenhuur woningen wijkt af van het coalitieakkoord. De sociale huurwoningen hebben een oppervlakte van gemiddeld circa 60 m² bvo. De oppervlakte van de woningen in de middenhuur is gemiddeld ook 60 m² bvo.

Zoals in het intentiedocument van augustus 2019 is vastgesteld moeten de woningen aan het Actieplan Middenhuur van 7 december 2017 voldoen. Bij de verdere uitwerking van het plan is onderzocht of in aanvulling op het intentiedocument ook kon worden voldaan aan de aangepaste voorwaarden middenhuur die op 10 maart 2022 door de raad zijn vastgesteld. Ook is bezien of aan het huidige Coalitieakkoord kon worden voldaan. Dit laatste blijkt deels het geval. Strikt genomen hoefde dat echter nog niet omdat de aangepaste voorwaarden middenhuur per 1-4-2022 van toepassing zijn op alle projecten waarvoor op dat moment nog geen intentiedocument was vastgesteld, dan wel de tenderprocedure was gestart of een overeenkomst met ontwikkelaars was vastgesteld, waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.

5. Dit scenario vraagt de minste extra tijd voor de verdere planuitwerking tot SPvE.

Het bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan, de winkeliers en de initiatiefnemer hebben aangegeven dat de planvorming naar hun mening erg lang duurt. Hun toekomst perspectief is onzeker en willen zo snel als mogelijk weten waar ze aan toe zijn.

De kanttekeningen bij dit scenario 4b zijn:

1. Terugbrengen van de omvang van de supermarkt is economisch minder zeker.

Scenario 4b is economisch niet onhaalbaar, maar wel met nog meer onzekerheid omgeven. Ook met betrekking tot inpasbaarheid en behoud van een goede functiemix van voorzieningen in het winkelcluster en of er een zich voldoende onderscheidende mandjesconcept formule ten opzichte van die in de Gaard zal vestigen.

2. In dit scenario wordt de Stedelijke groenstructuur aangetast.

Voor het realiseren van een parkeerhaven voor het laden/lossen van de supermarkt zal een viertal bomen moeten worden verplaatst of verwijderd indien verplaatsing onmogelijk blijkt en de groenstrook wordt aangetast.

Burgemeester en wethouders

Datum 31 maart 2023
Ons kenmerk 11073015

3. De buurtvereniging zal worden betrokken bij de inpassing van het gebouw in de buurt en de uitstraling van de plint.

De buurtvereniging streeft naar behoud en/of uitbreiding van het openbaar groen. Het gebouw kan helaas niet kleiner worden gemaakt zodat de vrijkomende ruimte kan worden ingericht met openbaar groen. De buurtvereniging hecht grote waarde aan vergroening van de buurt en stel het op prijs om betrokken te worden bij de uitwerking van het uiteindelijke voorgestelde scenario voor wat betreft inpassing in de buurt en de uitstraling van de plint. Samen met de buurtvereniging zal daarom verder worden gezocht naar een zo groen mogelijke inpassing van het gebouw in de buurt, de uitstraling van de plint en de vormgeving van de openbare ruimte, inclusief de speeltuin.

Met de scenariovergelijkingen en de uitkomsten van de ronde tafelgesprekken komen wij alles afwegend tot de conclusie dat senario 4b het beste rekening houdt met de verschillende belangen van de diverse belanghebbenden, de praktische mogelijkheden én met ons gemeentelijk beleid en ambities. Wij gaan graag hierover met u in gesprek om te bepalen of dit scenario richtinggevend wordt voor de verdere uitwerking van het plan.

Tot slot

Wij willen graag het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch, de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk bedanken voor hun tijd, inzet en bijdrage waarmee zij ons en uw raad een goed beeld hebben geven van wat zij belangrijk vinden bij de verschillende scenario's, wat hun wensen, ideeën en zorgen zijn en welk scenario onder welke randvoorwaarden door hen gezamenlijk gedragen wordt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,