

Utrecht, 3 april 2023,

Betreft: Reactie buurtvereniging op raadsvergadering van 6 april a.s. op agendapunt brief van wethouder Eelco Eerenberg over de nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat.

Aan de leden van de gemeenteraad Utrecht,

We zijn onder de indruk van de inzet van de commissieleden die we in aanloop naar, en tijdens de commissievergadering op 12 januari hebben gezien om tot betere oplossingen te komen. Met name zijn we blij dat jullie scherpe vragen hebben gesteld aan de wethouder om alternatieve scenario's m.b.t. de nieuwbouwplannen te gaan onderzoeken met betrokkenen. Wij zijn met goede moed de gesprekken onder leiding van de wethouder aangegaan.

Deze brief is bedoeld voor alle raadsleden. U bespreekt donderdag a.s. de brief die de wethouder aan u heeft gestuurd over de scenario's m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Jan van Galenstraat. Voorafgaand aan deze raadsvergadering willen we alle raadsleden graag een toelichting geven op de raadsbrief die geagendeerd staat voor 6 april a.s. en onze wensen m.b.t. de te bespreken scenario's uiten. U kunt uiteraard altijd contact met ons opnemen als u vragen heeft over deze brief.

We vinden het erg jammer om jullie nu te moeten melden dat we zeer kritisch staan tegenover de inhoud van de brief, ons niet herkennen in de keuze van scenario 4b en de manier waarop de afweging tussen scenario's is gemaakt. Dit ondanks het feit dat één van onze grote wensen, namelijk een andere laad/losplek nu in een groot aantal scenario's terugkomt.

Kort gezegd vinden wij dat:

- de scenario's te weinig zijn uitgewerkt en onduidelijk op grond waarvan een beoordeling van elk scenario heeft plaatsvonden. Met name de door u in de commissie van 12 januari jl. gevraagde scenario's, namelijk renovatie of geen supermarkt zijn, ons inziens te mager uitgewerkt.
- De formuleringen in de brief t.a.v. scenario 4a/4b zodanig vaag zijn of ruimte laten, dat wij verwachten dat binnen enkele jaren alsnog het oorspronkelijke plan voor wat betreft de omvang van de supermarkt gerealiseerd gaat worden, er veel extra verkeer door de straten komt en van extra groen geen sprake zal zijn.

Helaas moeten we dan ook concluderen dat ook in dit proces toch vooral is geredeneerd naar een gewenste uitkomst, namelijk de ruimte voor een grotere supermarkt, die met de auto goed is te bereiken en het geheel bebouwen van nu nog gemeentelijke grond.

Wat staat ons dan wel voor ogen?

- Laad/losplek op de Kardinaal de Jongweg
- Indien er een supermarkt komt:
  - is die beperkt van omvang met het in scenario 4b genoemde aantal m<sup>2</sup> WVO, alleen wij achten op basis van informatie waarover wij beschikken( van een gesprek met AH) deze 850 m<sup>2</sup> **het maximum** voor een supermarkt die zich richt op de wijk/buurt. Als het raadsbesluit over de maximale omvang wordt opgenomen in het bestemmingsplan is het later onmogelijk om de supermarkt alsnog uit te breiden. 850 m<sup>2</sup> WVO is een schamele ruimtebeperking van 30% t.o.v. het oorspronkelijke plan.  
(NB. Uit de buurtenquête blijkt een wens voor een supermarkt van max. 700 m<sup>2</sup>.)

- het een mandjessupermarkt is die qua assortiment functioneert als een buurtgerichte winkelvoorziening, en niet beschikt over parkeerplaatsen voor bezoekers van de supermarkt (zie bijlage voor definitie mandjessupermarkt in Rotterdam, max. 550 mtr2. BV0!)
- De footprint van het gebouw wordt gereduceerd, mogelijk gemaakt door minder of geen m2 supermarkt, zodat er extra groen en plaats voor ontmoeting kan worden gecreëerd waar nu de parkeerplaats is.

Wij achten de uitspraken over de omvang van de supermarkt en het groen zodanig vaag dat het nog alle kanten uit kan. Scenario 4b loopt zo over in scenario 4a, wat het huidige plan al was. Wij denken dat alleen door het aan de voorkant maken van strakke afspraken ook bij de uitwerking nog steeds recht wordt gedaan aan het creëren van een oplossing die de leefbaarheid van onze buurt recht doet.

Wij zijn dan ook verbaasd dat de wethouder en medewerkers v.d. gemeente Utrecht nu terug gaan naar de raad terwijl ons inziens de scenario's slecht uitgewerkt zijn en de beoordeling van de scenario's niet behoorlijk onderbouwd is. Ook zijn de door jullie in de commissievergadering gestelde vragen en suggesties niet of nauwelijks beantwoord. Dit geldt ook voor een aantal vragen die wij tijdens de twee rondetafelgesprekken bij de verschillende scenario's hebben gesteld. Onze vragen m.b.t. de scenario's vindt u terug in de PP van 16 maart.(Bijlage)

We waren nog in gesprek (met de wethouder), hebben vragen gesteld bij de gepresenteerde onderzoeken van de verschillende scenario's. Met name vragen rond de openbare ruimte en de uitwerking van de businesscases in scenario 1 en 2 zijn niet beantwoord.

Een aantal punten die we in de brief lezen verbaast ons en schaadt ons vertrouwen in het proces.

- a. Het concept mandjessupermarkt wordt uitgehouden en zodanig ruim beschreven dat er alle ruimte is voor de projectontwikkelaar om winkelend publiek met de auto toe te laten. In verschillende publicaties en een gerechtelijke uitspraak wordt het begrip mandjesupermarkt wel degelijk beperkt tot bezoekers die lopend of per fiets de winkel bezoeken( zie Bijlagen mandjessupermarkt). Met een ongewijzigde parkeergarage leidt een mandjessupermarkt tot een autosupermarkt.

Ter vergelijking: 850 m2 is hetzelfde formaat als de AH op het Willem van Noortplein.

Als daar 20-30 'gratis' parkeerplaatsen bij zijn, dan is het de hele dag een af en aan rijden.

Van de huidige ondernemers is er **een** ondernemer die gebaat is bij een grote supermarkt, de **twee** overige maakt de grootte niet uit. Drie anderen hebben niet deelgenomen aan de gesprekken.

- a. Onze medewerking is niet beperkt tot de uitwerking van scenario 4B. zoals in punt 3 op blz. 6 wordt genoemd. Graag werken wij mee aan de uitwerking van het door ons geschetste scenario, dat 4c genoemd kan worden, dat o.i. ook recht doet aan de wensen van huurders en ondernemers.
- b. De projectontwikkelaar noemt in deze brief voor het eerst, dat er een aanbieder is met 'shop in shop' concept. Dat biedt alle ruimte om snel de grootte van de supermarkt te verruimen, zeker als een van de winkeliers zou besluiten alsnog te vertrekken.
- c. Een gebouw met parkeergarage geeft minder groen dan er nu is. Wij hebben gezegd geen openbaar groen te willen op het dak. Niemand zoekt zomaar het groen op van een dak. Er gaat dus wel degelijk groen verloren( o.m. prachtige bomen van de parkeerplaats). Het voorstel in de brief om te onderzoeken of er semi-openbaar groen op het dak mogelijk is lijkt ons dan ook een heilloos onderzoek.

- d. Er is nauwelijks sprake van een kwaliteitsimpuls openbare ruimte. De openbare ruimte wordt verkocht en gebruikt om vol te bouwen, zonder extra openbaar groen.

De uitgang vd parkeergarage aan de Huizingalaan is op zich geen probleem; als deze alleen voor bewoners is. Zodra de supermarkt hier auto's gaat aantrekken wordt het veel te druk.

De enige manier waarop het projectteam daadwerkelijk ook iets in ons belang gaat doen is als de raad duidelijke en meetbare kaders stelt aan wat er mag in het project. Dit is door het projectteam ook in een buurtbijeenkomst gezegd.

Aan een hernieuwd scenario en de uitwerking daarvan werken we uiteraard graag mee.

Vriendelijke groeten, namens de werkgroep Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat,

Gerdien Griffioen,

Tel.0619483452