

Utrecht, 12 november 2024

Aan de leden van de raadscommissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken

Geachte raadsleden,

Wij zijn blij dat dit najaar het formele traject voor de nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat / Van Ginnekenlaan start, zodat er zicht ontstaat op de beëindiging van de onzekerheid voor de buurtbewoners rond deze plannen. Dit geldt vooral ook voor de huidige bewoners van de appartementen die op de nominatie staan gesloopt te worden.

In verband met de behandeling van het SPvE in de commissie ROG van 21 november a.s. en de gemeenteraad in december geven wij met deze brief onze visie op het SPvE waarop het college uw instemming vraagt.

U heeft als raad voorafgaand aan het tot stand komen van dit SPvE een aantal van onze zorgen vertaald naar een motie, waarvoor wij u zeer erkentelijk zijn. Dit neemt niet weg dat ook dit SPvE voor ons op onderdelen een teleurstelling is. Een aantal zorgen voor de leefbaarheid in onze buurt wordt niet weggenomen.

Wij vatten onze kritiekpunten hierna samen. Wij zijn graag bereid om een nadere en/of meer gedetailleerde toelichting te geven in een gesprek. U kunt ons hiervoor benaderen via nieuwbouw@ezelsdijk.nl of bellen met Hans van Dijk, 0646166042

1. Het belang van gedetailleerde vastlegging van randvoorwaarden

In algemene zin merken wij op dat, in reactie van het college op het commentaar en de vragen vanuit belanghebbenden, vaak wordt verwezen naar volgende fases van het besluitvormingsproces: het in te dienen omgevingsplan, de te verlenen omgevingsvergunning en de af te sluiten anterieure overeenkomst. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld om de volgende zaken:

- Voorkómen uitbreiding m2 supermarkt in de toekomst,
- Afspraken over winkelwagentjes,
- Tariefstelling parkeren in de parkeergarage,
- Afspraken over het realiseren van aanvullend 1000 mtr2 groen, volgens de richtlijnen van de gemeente Utrecht, bovenop het huidige groen,
- Onderhoud groen op het dak van de parkeergarage,
- Maatregelen ter voorkoming verkeersonveilige situaties bij entree/uitgang parkeergarage.

Hoewel dit ongetwijfeld terecht is verzoeken wij u het college te vragen steviger en concreter stelling te nemen, voorafgaand aan het opstellen van het omgevingsplan door de projectontwikkelaar.

2. Supermarkt

- Ten aanzien van de supermarkt zijn onze zorgen over de autoverkeer-aanzuigende werking en andere mogelijke overlast door winkelend publiek voor een deel weggenomen, mede dankzij de motie van uw raad.
- Centraal staat het invulling geven aan het begrip “mandjessupermarkt”. Belangrijk is om te constateren dat dit geen scherp gedefinieerd, formeel begrip is. Het geeft echter de intentie weer dat er geen autoverkeer gegenereerd wordt door bezoek aan deze supermarkt doordat men hiervoor dagelijkse boodschappen komt die met een mandje in de winkel te dragen zijn.
- In het SPvE wordt ten aanzien van de maatregelen om deze situatie te bereiken genoemd:

- Het beperken van het aantal m2 vloeroppervlak van de supermarkt tot 1270m2 BVO, zijnde ongeveer 850m2 winkelverkoopoppervlak (WVO).
- Het voorkómen dat winkelwagens buiten de winkel gebruikt kunnen worden
- Het zorgen voor voldoende fietsparkeerplaatsen
- Onze zorgen blijven dat:
 - in de verdere ruimtelijke uitwerking het aantal m2 WVO toch zal toenemen en/of dat op termijn de verhuurder via het shop-in-shop model leegstaande winkelruimtes elders in het complex bij de supermarkt betreft. Een bekend voorbeeld hiervan is de uitbreiding van AH in winkelcentrum de Gaard met leegstaande winkelruimten voordat de Gaard werd vernieuwd. Dit zal dan het concept van mandjes supermarkt laten eroderen.
 - De huurprijzen van de overige winkelruimtes zodanig hoog zullen zijn dat de huur niet is te betalen door winkeliers met een relatief beperkte omzet.

Wij vragen u het College te verzoeken om:

- *Nadrukkelijk uit te spreken dat de winkelvoorzieningen met name gericht zijn op de buurt en de omliggende wijk, kleinschalig zijn en zich richten op boodschappen die dagelijks gedaan worden, als onderdeel van de invulling van het begrip “mandjessupermarkt”,*
- *nu concreet uit te spreken dat de genoemde 850m2 WVO niet ter discussie kan komen te staan bij de verdere uitwerking van het plan,*
- *nu reeds uit te spreken dat de winkelwagens alleen binnen de supermarkt gebruik mogen worden en er geen toegang komt tot de parkeergarage, indien vastgehouden wordt aan toegankelijkheid van de parkeergarage voor bezoekers van de supermarkt,*
- *Nu reeds uit te spreken dat het in de toekomst niet toegestaan zal worden dat de supermarkt andere winkelruimte in het complex kan betrekken bij de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld onder de noemer van shop-in-shop.*

3. Parkeren

Er is grote bezorgdheid bij buurtbewoners over de komende parkeersituatie.

De belangrijkste punten:

3.1. Parkeren in de ondergrondse parkeergarage

- Winkelend publiek: het College voert de motie van de gemeenteraad niet uit. In motie 94-2023 van de gemeenteraad (16 mei 2023) wordt het college uitdrukkelijk opgedragen “ervoor te zorgen dat het ondergrondse autoparkeren alleen bedoeld is voor bewoners en hun bezoekers” en “de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen”. Het niet beschikbaar zijn van parkeerplaatsen voor de supermarktbezoekers ontmoedigt het autogebruik van deze bezoekers. De onderbouwing waarom niet aan dit onderdeel van de motie wordt voldaan is in onze ogen onvoldoende. Op basis van de maatwerk-aanpak is het bijvoorbeeld mogelijk om dergelijke afspraken te maken.

Wij vragen u het college te verzoeken om het aantal parkeerplaatsen voor de supermarkt op 0 te stellen en toegang tot de parkeergarage te verbieden.

- Verkeersonveiligheid: toegang tot de parkeergarage voor het in- en uitgaand publiek zal leiden tot extra verkeersdruk op de Huizingalaan en tot meer verkeer op het kruispunt met de Jan van Galenstraat. Het gaat hier om fietsstraten met doorfietsroutes (naar USP). Dit wordt des te nijpender als toch besloten zou worden om ook het winkelend publiek in de parkeergarage te laten parkeren.

Wij vragen u het College te verzoeken om concreet aan te geven welke maatregelen genomen worden om verkeersonveilige situaties op beide fietsstraten met fietsers en voetgangers te voorkomen.

3.2. Parkeren in de woonwijk voor de overige bewoners

- Zoals ook uit de reactienota blijkt: er is grote bezorgdheid bij veel bewoners over de parkeersituatie. Samengevat: er komt een groot aantal extra woningen en er vervallen zoals wij nu kunnen inschatten 66 parkeerplaatsen in de buurt. Het precieze aantal staat overigens niet in het SPvE.
- De toekomstige bewoners van de appartementen moeten met elkaar een beperkt aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage delen. De vraag is of deze krapte houdbaar is. De kans is reëel dat de verhuurder van de appartementen op termijn de gemeente zal gaan verzoeken om huurders toe te laten tot gemeentelijke parkeervergunningen in het toch al zwaar belaste parkeerrayon van onze wijk, bijvoorbeeld omdat anders de duurdere appartementen moeilijk te verhuren zijn.
- Voor de buurt verdwijnt er een aantal parkeerplaatsen aan de randen van het nieuwbouwgebied. Er verdwijnt een hele straat: de van Ginnekenlaan. Ook verdwijnt het gehele parkeerterrein achter de winkels, dat gebruikt wordt door buurtbewoners. Het is onduidelijk wat nu precies de impact is van het verdwijnen van deze parkeerplekken. Wij achten de kans reëel dat in dit toch al overbelaste parkeerrayon onvoldoende plek zal zijn en het parkeren ernstige problemen zal opleveren.

Wij vragen u het College te verzoeken om voordat de raad zich over het SPvE buigt:

- *een helder overzicht te geven van het totaal aantal parkeerplaatsen dat verdwijnt voor buurtbewoners (buiten de nieuwbouw),*
- *te verzoeken om de parkeerdrukmeting 2023 alsnog mee te sturen/openbaar te maken,*
- *daarbij via een aanvullende parkeerdrukmeting inzicht te verschaffen in het huidige gebruik van het parkeerterrein achter de winkels om te bepalen hoeveel thans gebruikte parkeerplaatsen daar zullen vervallen,*
- *een heldere prognose te geven wat dit betekent voor de parkeerdruk in de nieuwe situatie (zijn er voldoende parkeerplekken voor de buurtbewoners?) en hoe dit gecompenseerd wordt.*

4. Groen

Er worden in de analyse van de huidige situatie in de Reactienota veel knelpunten beschreven over de groenvoorziening, speelruimte, hittestress en wateroverlast. Deze knelpunten worden in het SPvE niet weggenomen. Bewoners maken zich ernstig zorgen over het niet wegnemen van deze knelpunten. De kaders die geschetst worden in het SPvE staan niet in lijn met de beleidsplannen van de gemeente Utrecht m.b.t. groen.

4.1. Groenvoorziening

- Te weinig garanties voor groen: Bewoners maken zich zorgen dat de 1.000 m² groen, die in het SPvE lijkt te worden voorgesteld, mogelijk niet gehaald wordt. De zin "groen tenzij" roept twijfel op over de daadwerkelijke uitvoering, aangezien er geen eisen gesteld worden qua in te richten hoeveelheid groen in de openbare ruimte.
- Misleidende interpretaties van groen: Er zijn zorgen dat fietsparkeerplekken en daken van parkeergarages, die als "groen" worden meegerekend, eigenlijk niet bijdragen aan de openbare, kwalitatieve groene ruimte. Bovendien is er een risico dat deze groenzones geen blijvend karakter hebben vanwege gebrekkig onderhoud of beperkte toegang voor de buurtbewoners.

- Bestaande bomen verdwijnen: Er verdwijnen bestaande bomen, en de herplanting ervan lijkt onzeker door praktische belemmeringen zoals ondergrondse infrastructuur.

4.2. Speelruimte en leefbaarheid

- Te weinig speelruimte voor kinderen: De kwantitatieve speelnorm geeft aan dat voor het aantal bewoners en huishoudens in de buurt ten minste 3.000 m² speelruimte nodig is. Bewoners vrezen dat de geplande nieuwbouw deze norm niet haalt, wat de leefbaarheid in de wijk negatief beïnvloedt.
- Kwaliteit van de speeltuinen: Er wordt ook bezorgdheid geuit over de kwaliteit van het speelterrein, met name het gevaar dat verlaagde groenzones door wateroverlast in natte speelruimtes kunnen veranderen, wat voor kinderen ongunstig is.

4.3. Hittestress en wateroverlast

- Meer verharding door hoogbouw: Bewoners vrezen dat de hoogbouw de hittestress zal verergeren en dat het groen op daken kwetsbaar zal zijn voor uitdroging. Er wordt ook opgemerkt dat verticale groenwanden geen bijdrage leveren aan de horizontale groene ruimte en dat het moeilijk te zeggen is of deze echt effectief zullen zijn in het tegengaan van hittestress.
- Onvoldoende maatregelen tegen wateroverlast: Er wordt voorgesteld om groen 10 cm lager te bouwen dan de omgeving om wateroverlast te verminderen, maar bewoners twijfelen of dit voldoende is. Wadi's op de plek van de stadstuin verkleinen het beloopbare oppervlak van deze al erg kleine tuin.

4.4. Algemene bezorgdheid over de planning en uitvoering

- Bewoners voelen zich niet voldoende gehoord in hun zorgen over de gevolgen van de plannen voor hun buurt. Ze vrezen dat de focus op het behalen van woningbouwdoelen ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid van de buurt.
- Daarnaast lijkt er een gebrek aan concrete maatregelen en vastgelegde normen in het SPvE, wat de indruk wekt dat er veel flexibiliteit is in de interpretatie van de plannen, waardoor het risico bestaat dat groen en speelruimte in de praktijk onvoldoende gerealiseerd worden.

Wij vragen u het College te verzoeken om concreet de regels m.b.t. groenvoorziening in het plan op te nemen en bij de uitvoering van de plannen te toetsen op de handhaving van deze regels.

5. Participatieproces

In het SPvE wordt de suggestie gewekt dat de participatie van de belanghebbenden tot nu toe uitstekend is verlopen. De buurtwerkgroep kijkt daar anders tegenaan: van echte participatie is géén sprake geweest. College en projectontwikkelaar sloten in 2019 een principe-overeenkomst (IPOK), met op onderdelen gedetailleerde richtinggevende afspraken. De buurt werd op een rommelige manier betrokken en moest er hard aan trekken om überhaupt zicht te krijgen op welke afspraken al gemaakt waren.

Totdat de gemeenteraad, dankzij inspanningen uit de buurt, zich met het project ging bemoeien, bestond de 'participatie' enkel uit het informeren van buurtbewoners en het, in algemene bewoordingen, beantwoorden van vragen. Het traject was enkel gericht op zorgen dat het project in ongewijzigde vorm kon doorgaan. Zorgen uit de buurt werden aangehoord en vervolgens weersproken of genegeerd. Kritische vragen bleven in de kern onbeantwoord.

Het is duidelijk en begrijpelijk dat de initiatiefnemer andere belangen bij de uitkomst van de participatie heeft dan omwonenden. Wat ons altijd heeft verbaasd is dat de gemeente zo duidelijk

ingezet heeft op het faciliteren van de projectontwikkelaar. Wij hebben nooit het idee gekregen dat de gemeente de belangen van de omwonende buurtbewoners, samen te vatten onder de noemer “leefbaarheid van de buurt”, serieus als uitgangspunt heeft meegenomen in dit traject.

De interventie in 2022 van de wethouder, op aangeven van de raad, heeft in ieder geval geleid tot een open discussie over de gewenste richting van het project met alle betrokkenen, waarbij ook expliciet de belangen van de buurt op tafel konden komen.

Vervolgens zijn de scenario's die de buurt het meest wenselijk vond afgewezen omdat ze niet betaalbaar zouden zijn. Indertijd hebben wij aangegeven dat we de economische onhaalbaarheid onvoldoende onderbouwd vonden. Het gekozen scenario is daarmee niet door de buurt omarmd, maar als minst slechte van de door de gemeente en/of projectontwikkelaar haalbaar geachte scenario's beoordeeld. De gemeenteraad droeg tevens bij aan meer aandacht voor de leefbaarheid in onze buurt via het indienen van de eerder genoemde motie.

Wij vatten onze visie op de knelpunten in dit traject als volgt samen, mede gebaseerd op uw beleid van samenwerken met bewoners, onder het motto: “Samen stad maken, geen Utrecht zonder U” (door de raad vastgesteld in juli 2024).

5.1. Onvoldoende open dialoog met de buurt

→ Samen stad maken, geen Utrecht zonder U:

- *We starten niet met een oplossing. We starten open, laten zien wat we al weten op basis van cijfers en eerdere onderzoeken, stellen (aanvullende) vragen*
- *werken vervolgens oplossingsgericht samen met Utrechters, voordat er een inhoudelijke oplossing of een plan ligt.*

De intentieovereenkomst tussen gemeente en projectontwikkelaar (IPOK) die aan de basis ligt van het plan waarvoor nu het SPvE wordt vastgesteld, bevatte op een aantal cruciale punten behoorlijk gedetailleerde uitspraken over de nieuwbouwplannen: bijvoorbeeld het grondgebied dat zou worden verkocht aan de projectontwikkelaar en de omvang en het soort supermarkt om een tweetal essentiële onderdelen van het plan te noemen.

5.2. Onvoldoende transparant

→ Samen stad maken, geen Utrecht zonder U:

- *Transparantie is de eerste voorwaarde voor het verbeteren van de samenwerking.*
- *Daarmee bedoelen we dat we duidelijk zijn in wat het doel is, wat ieders rol is en wat de voorwaarden zijn.*
- *We leggen onze besluiten en processen altijd uit. En we geven aan wat we wel en niet gedaan hebben met de informatie die Utrechters ons geven*

Over de positie van de gemeente in dit proces hebben wij ons lange tijd verbaasd. Wij namen aanvankelijk aan dat de gemeente dit proces stuurde op basis van het algemeen belang, dan wil zeggen: zichtbaar de verschillende belangen in kaart zou brengen en daarover in gesprek zou gaan met bijvoorbeeld de bewoners in de Ezelsdijkbuurt. Langzamerhand werd ons echter duidelijk dat de gemeente vooral bezig is geweest om de projectontwikkelaar te ondersteunen bij het realiseren van zijn plan én het faciliteren van de verkoop van gemeentegrond aan de projectontwikkelaar. Waar nodig is daarbij teruggevallen op beleid, zoals de RSU 2040, waarin een stipje is geplaatst om te bewijzen dat het beleid was om winkelvoorzieningen op deze plaats te realiseren.

Overigens verstaan wij onder transparant ook iets anders, en iets veel essentiëler:

- het objectief verzamelen van informatie, zoals over de economische haalbaarheid van een supermarkt. Graag verwijzen we naar het via de WOO-verkregen interne ambtelijk mailverkeer waarin letterlijk gevraagd wordt om een onderzoeksrapport waaruit de wenselijkheid/mogelijkheid van een discounter zou blijken.
- het delen van deze informatie met belanghebbenden, ook als die niet ondersteunend is aan de plannen.

5.3. Onvoldoende onderbouwing

→ Samen stad maken, geen Utrecht zonder U:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>We verschuilen ons niet achter regels en richtlijnen</i> |
|---|

Rapporten over verkeer, parkeren en de wenselijkheid/haalbaarheid van de winkelvoorzieningen bevatten voornamelijk modelmatige berekeningen, niet op feitelijke omstandigheden gebaseerd. Conclusies worden toe geredeneerd naar een uitkomst die de intentieovereenkomst tussen gemeente en projectontwikkelaar, zoals verwoord in het intentiedocument uit 2019, niet in gevaar brengt.

Een voorbeeld van zich verschuilen achter regels is de zogenaamde 10 minutenregel dat er binnen deze tijd een winkelvoorziening op loopafstand moet zijn. Ons inziens is deze er met de haren bij gesleept. Op 10 minuten afstand zijn verschillende winkels in winkelcentrum De Gaard. Ook heeft de projectontwikkelaar eerder in het proces gezegd geen specifieke ervaring te hebben met de exploitatie van winkelruimten. Dat de supermarkt iets van de gemeente Utrecht is : 'zij wilden een supermarkt'. Op dat moment was er nog geen sprake van RSU 2024 of van de 10-minutenregel. Sterker nog, de gemeentelijke visie was op dat moment dat het een niet-levensvatbare winkelstrook betrof. Ook door informatie uit het WOO-verzoek blijven wij vermoeden dat de gemeente toezeggingen heeft gedaan aan een winkelketen dat zij aan deze kant van de stad een supermarkt mogen vestigen.

Zelfs onze samenvatting werd een brief van 6 bladzijden....U ziet in ieder geval onze grote betrokkenheid bij de leefbaarheid in onze buurt. We hopen ook nu weer op úw betrokkenheid.

Neemt u vooral contact met ons op voor vragen en overleg!

Wij wensen u een goed gesprek in commissie en raad.

vriendelijke groet,

Gerdien Griffioen
 Namens de buurtwerkgroep nieuwbouw Jan van Galenstraat
 nieuwbouw@ezelsdijk.nl