

Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan
Stedenbouwkundig programma van eisen

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Casper van Calsteren
Natasja Eisenberger
Rob Posthouwer
Bo Scheur
Arjen Spijkerman
Maarten Valkennet
Dimitri van Veen
Gijs Wanders
Marijke Weijnands
Lisanne van Woerden
Anna Zuidmeer
Arjen Kratz

Projectmanagement
Chris de Vet
Chriege Cnossen

Opdrachtgever
Kim de Leeuw

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
27 november 2024

Bestuurlijke besluitvorming
12 december 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding 4
- 1.2 Initiatief 4
- 1.3 Doel 5
- 1.4 Leeswijzer 5
- 1.5 Raadsbesluit 12 december 2024 5

2. Bestaande situatie 6
- 2.1 Ligging en begrenzing plangebied 6
- 2.2 Relatie met projecten in de omgeving 9
- 2.3 Eigendomssituatie 9
- 2.5 Ruimtelijk en functioneel 10
- 2.6 Verkeer en parkeren 14
- 2.7 Openbare ruimte, groen, ecologie, klimaat en bodem 15
- 2.8. Energie 17

3. Uitgangspunten 18
- 3.1. Functies / programma 18
- 3.2 Ruimtelijk 18
- 3.3. Verkeer en parkeren 20
- 3.4 Openbare ruimte 23
- 3.5 Gezonde leefomgeving 24
- 3.6. Energie en circulariteit 27

4. Onderbouwing ruimtelijke uitgangspunten 28
- 4.1 Bebouwing 28
- 4.2 Openbare ruimte 28

5. Uitwerking 29
- 5.1 Mogelijke inrichting openbare ruimte 29
- 5.2 Mogelijke invulling bouwplan 30

6. Uitvoerbaarheid 31
- 6.1. Economische uitvoerbaarheid 31
- 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31
- 6.3. Technische uitvoerbaarheid 32

7. Verantwoording proces 33
- 7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces 33
- 7.2 Het gevolgde participatieproces 33

8. Vervolgtraject 34
- 8.1. Planproces 34
- 8.2. Participatieproces 34
- 8.3. Planologisch juridisch proces 34
- 8.4. Planning 34

Bijlagen 35
- Bijlage 1: Plan van Aanpak Participatie 35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer Kerckebosch Ezelsdijk B.V. Beleggingsmaatschappij B.V. (hierna: Kerckebosch) is eigenaar (vol eigendom) van twee gebouwen met 40 (sociale) huurwoningen en een winkelstrip met acht units aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekenlaan. De panden dateren van 1964.

Kerckebosch heeft twee scenario's onderzocht voor de herontwikkeling van de panden: een grondige renovatie en sloop/ nieuwbouw. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de kelders onder het pand aan de Jan Van Galenstraat door zettingen in slechte staat verkeren met o.a. lekkages als gevolg. Deze constatering en de overweging om de nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt te kunnen maken en te kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen zijn redenen geweest voor de eigenaar om te kiezen voor sloop/ nieuwbouw.

De herontwikkeling biedt de gemeente een kans om op deze plek in de stad uitvoering te geven aan de ambities uit de RSU2040 om van Utrecht een '10 minuten stad' te maken en te 'groeien in balans' door het toevoegen van woningen en het versterken en uitbreiden van het winkel- en voorzieningenniveau. Ook biedt de herontwikkeling een kans om de openbare ruimte te vergroenen en kwalitatief te verbeteren.

1.2 Initiatief

In augustus 2019 is het intentiedocument (IDOC) vastgesteld voor de herontwikkeling van de twee woongebouwen en het aanliggende (gemeentelijke) parkeerterrein. Het richtinggevend programma van de herontwikkeling in het IDOC bestaat uit:

- 104 appartementen, waarvan bestaande aantal in de sociale huur, circa 54% in het midden huur segment en 11% in het dure vrije sector segment;
- Een supermarkt van 1810 m2 BVO en (twee tot vijf) dag winkels van samen 390 m2 BVO tot 740 m2 BVO;
- Een parkeergarage ondergrondse parkeergarage met 95 of 120 parkeerplaatsen.

Na een intensief participatieproces in de periode 2020-2023 heeft de raad op 6 mei 2023 de Motie 94 - 2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. Met deze motie wordt door de raad richting gegeven aan een plan met het volgende programma:

- 97 woningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (41%), 30 middenhuur appartementen (31%) en 27 vrije sector huur appartementen (28%);
- Een ondergrondse parkeergarage met een collectieve fietsenstalling voor bewoners.
- Een 'mandjes' supermarkt van 1270 m² bvo (850 m² wvo met een marge van plus 5%. Die marge mag alleen gebruikt worden om het ontwerp te kunnen optimaliseren);
- Vijf dag winkels (650 m2 bvo);
- Een maatschappelijkcentrum (445 m2 bvo);
- Een kwaliteitsimpuls/vergroening van de openbare ruimte.

1.3 Doel

Het Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de openbare ruimte. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing van het initiatief dat past in de wijk. Het SPVE is de basis voor de latere wijziging van het omgevingsplan en zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten op elk beleidsveld waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen. In hoofdstuk 4 is een voorbeelduitwerking van het planinitiatief weergegeven dat aan de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voldoet. De uitvoerbaarheid, verantwoording van het gevolgde proces en het vervolgtraject staan beschreven in hoofdstuk 5, 6 en 7

1.5 Raadsbesluit 12 december 2024

Tijdens de raadsvergadering waarin het SPvE is vastgesteld door de raad, is amendement 242 ‘Draagvlakmeting Huizingalaan’ aangenomen. Het dictum van het amendement luidt:

“Beslispunt 1a van het ontwerp raadsbesluit Vaststellen SPvE Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan d.d. 12 december 2024, kenmerk 11073015 als volgt te wijzigen:
“97 woningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (41%), 30 middenhuur appartementen (31%) en 27 vrije sector huur appartementen (28%), **waarbij het college wordt opgedragen in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer overeen te komen dat vanwege de sloopplannen een draagvlakmeting onder de huurders met een vast huurcontract wordt gehouden, waarbij tenminste 70% van hen instemt met het ‘redelijke voorstel.’** ” en de overige teksten van het SPvE hierop aan te passen.”

2. Bestaande situatie

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de Huizinga buurt in de wijk Noordoost. Het wordt begrensd door de Jan van Galenstraat, de Huizingalaan, de Zeemanlaan en de Kardinaal de Jongweg.

In het plangebied liggen twee gebouwen die worden gesloopt. Het gebouw aan de Jan van Galenstraat heeft op de begane grond acht winkels met kelders. Aan de zijkant van dit gebouw bevindt zich aan de Huizingalaan de opgang naar negen bovenwoningen en een bedrijfsunit. Het gebouw aan de Kardinaal de Jongweg bestaat uit 31 woningen, verdeeld over vier bouwlagen.

De openbare ruimte rondom de twee gebouwen is onderdeel van de planontwikkeling. Deze is op dit moment ingericht met een parkeerplaats en een omheinde speeltuin. Aan de noordzijde bevindt zich een brede groenstrook met bomen. Aan de westzijde bevindt zich een breed trottoir/pleintje.

Kaart rechts:
De Huizinga buurt en de ligging van het plangebied



Kaart rechts:
Plangebied - kaart



Kaart rechts:
Luchtfoto plangebied



Afbeelding links:
Bestaande winkelstrip



Afbeelding rechts:
Parkeerpleintje



Afbeelding links:
Speelplaats



Afbeelding rechts:
Groenstrook Kardinaal de Jongweg



2.2 Relatie met projecten in de omgeving

Langs de Jan van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg is een verbetering van de fietsroute tussen Utrecht en Amersfoort in voorbereiding. Dit betekent dat de Jan van Galenstraat ter plaatse van het winkelcentrum zal worden heringericht. Er is sprake van een overlap in plangebieden van dit project en de fietsroute Utrecht - Amersfoort.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het plangebied van de “OV-verbinding tussen Overvecht station en USP” dat onderdeel is van de No Regret-maatregelen Programma U Ned.

2.3 Eigendomssituatie

Het plangebied beslaat ca. 10.300 m², waarvan ca. 8.700 m² openbaar gebied eigendom is van gemeente Utrecht en ca. 1.600 m² eigendom is van Kerckebosch Ezelsdijk waarop de twee gebouwen staan.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

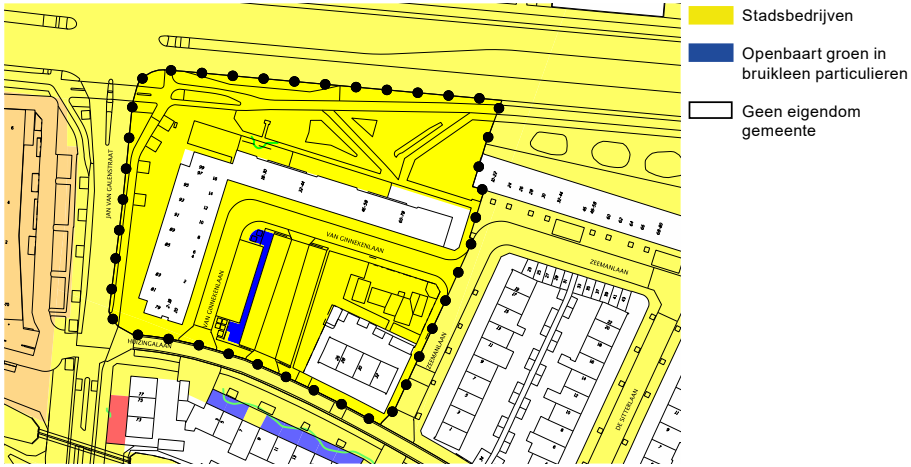
Ter plaatse van de herontwikkeling geldt het CHW bestemingsplan Wittevrouwen. Dit bestemmingsplan is op 18 januari 2024 jongsleden vastgesteld.

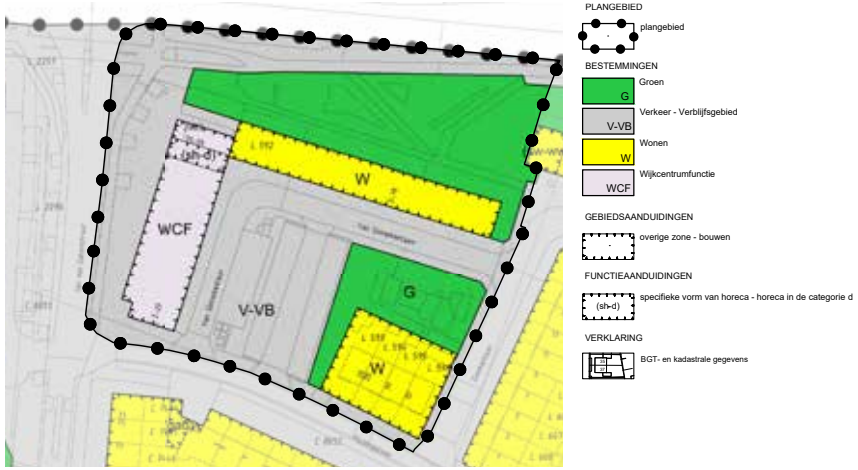
Het bestemmingsplan regelt dat de bestaande gebouwen gebruikt mogen worden overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarbij geldt dat de bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.

De bebouwing aan de Van Ginnikenlaan kent een woonbestemming en de gebiedsaanduiding ‘wonen’ en ‘wijkcentrumfunctie’. Deze gebiedsaanduiding geeft aan welke regels er in het gebied gelden met betrekking tot bouwen en slopen.

Kaart links:
Eigendomssituatie

Kaart rechts:
Bestemmingsplan





De bebouwing aan de Jan van Galenstraat kent een Wijkcentrumfunctie. Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen. Binnen een klein deel van deze bestemming (met de aanduiding (sh-d)) is horeca categorie D mogelijk.

Het initiatief van Kerckebosch past niet binnen dit bestemmingsplan, omdat de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen. Ook wijzigt de openbare ruimte en is een gronduitgifte door de gemeente voorzien. Er is een wijziging omgevingsplan nodig om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken.



Afbeelding:
Huidige situatie
Kardinaal de Jongweg

2.5 Ruimtelijk en functioneel

Inrichting op maaiveld
Het projectgebied ligt in de wijk Noordoost in de Huizinga buurt. De Huizinga buurt wordt begrensd door de Kardinaal de Jongweg, de Sartreweg, en de waterloop achter de Huizingalaan. Het is een woonbuurt die dateert van de jaren 60 van de twintigste eeuw, en is gebouwd nadat de militaire beperkingen van de Waterlinie waren opgeheven.

Het plangebied ligt op een zeer prominente en zichtbare plek aan de Kardinaal de Jongweg, deel van de stedelijke ontsluiting. Een groot deel hiervan (ca. 80 %) is openbaar gebied. De rand van de buurt bestaat uit hogere bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg, de gebouwen hebben een hoogte van vier tot zes bouwlagen en staan schuin gepositioneerd ten opzichte van de Kardinaal de Jongweg. Ten zuiden daarvan bevindt zich een laagbouwmilieu bestaande uit rijen grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen. De buurt is ruim opgezet.

De Huizinga buurt is een buurt waar relatief weinig openbaar groen aanwezig is. Het groen ligt aan de randen, tussen de hogere bebouwing en de Kardinaal de Jongweg. Dit groen is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de stad. Hierin staan volgroeide bomen.

De architectuur is sober en past bij de naoorlogse periode van bouw. De bebouwing is hoofdzakelijk opgetrokken uit gele en rode baksteen en kent een duidelijke gevelritmiek: zowel horizontaal gezien als in kleurgebruik, met name aan de Jan van Galenstraat.

Afbeelding:
Huidige situatie woningen en groen langs de Kardinaal de Jongweg

Het plangebied bestaat uit twee gebouwen. Het gebouw aan de Huizingalaan/Jan van Galenstraat heeft drie bouwlagen. De plint van het gebouw bestaat uit een rij met acht winkels met een gezamenlijk oppervlak van ca. 1.530 m² bvo (inclusief kelders). Hier zijn onder andere een kruidenier, een fietsenwinkel, een pizzeria en een bloemist gevestigd. Onder de winkels bevinden zich kelderruimtes die voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd. Op de bovenste twee bouwlagen bevinden zich negen maisonnettewoningen met een oppervlak tussen de 90 en 120m2 BVO (Dit gaat om BVO “achter de voordeur”). Deze worden ontsloten aan de Huizingalaan.

Het gebouw aan de Van Ginnekenlaan bestaat uit vier bouwlagen. Hierin bevinden zich 31 appartementen met een oppervlakte tussen de 48 en 108 m2 BVO (Dit gaat om BVO “achter de voordeur”).
Deze worden ontsloten aan de Van Ginnekenlaan.

Afbeelding rechts:
Huidige situatie winkels en woningen Jan van Galenstraat

De sterke punten van het gebied zijn de aanwezigheid van de buurtwinkels en de daarmee gepaard gaande levendigheid aan de Jan van Galenstraat, het groen en de bomen aan de Kardinaal de Jongweg en de afschermende werking van de bebouwing aan de Kardinaal de Jongweg voor de achterliggende bebouwing, met name qua geluid.

De aandachtspunten van het gebied zijn de dominantie van de geparkeerde auto en de stenige uitstraling van de openbare ruimte aan de ‘binnenzijde’ van het bouwblok met achterkanten naar de openbare ruimte toe.

De openbare ruimte is sober en verouderd, met name rond de Van Ginnikenlaan, net als de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat/ Huizingalaan/Ginnikenlaan zelf, waarbij het aanbod detailhandel beperkt is.

Ondergrond: kabels en leidingen
Onder het nieuw te bebouwen gebied liggen hoofdzakelijk laagspanningsleidingen en riool. Rondom het plangebied ligt in de Jan van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg veel ondergrondse infra in de vorm van elektra, data en ook gasleidingen. Aan de zuidzijde, in het noordelijk trottoir van de Huizingalaan, ligt een warmteleiding voor de stadswarmte. Aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg ligt zwaardere stedelijke ondergrondse infrastructuur, te weten een hoogspanningsleiding voor stroom.





Afbeelding links:
Huidige situatie Van Ginnekenlaan





Afbeelding links:
Huidige situatie Zeemanstraat

Afbeelding rechts:
Huidige situatie Jan van Galenstraat





Kaart:
Huidige situatie



Algemeen

Plangrens

Ruimtelijk

4 Aantal bouwlagen

Functies

Wonen

Wonen met detailhandel in de plint

Speeltuin

Bereikbaarheid

Rijweg

Parkeren

Voetpad

Openbare ruimte

Bushalte

Bestaande bomen

2.6 Verkeer en parkeren

Fiets
Rondom het plangebied liggen belangrijke fietsroutes: de Jan van Galenstraat en het oostelijk deel van de Kardinaal de Jongweg zijn onderdeel van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort, die momenteel samen met de provincie Utrecht aangelegd wordt. De Jan van Galenstraat en de Huizingalaan zijn een onderdeel van de stedelijke fietsroute tussen Overvecht en het Utrecht Science Park, waarbij de Huizingalaan is ingericht als fietsstraat.

Kaart:
Fietsroutes rond het plangebied



OV
In het Mobiliteitsplan is de Kardinaal de Jongweg aangeduid als een stedelijke verbindingsweg en een verbindende OV-as tussen Utrecht en het buitengebied. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal bushaltes: de Van Everdingenlaan (bus 30, richting USP en aan de overzijde van de Kardinaal de Jongweg bus 4 richting Utrecht CS en bus 30 richting Overvecht station) en de halte Van den Berghlaan (bus 4 richting Voordorp). De locatie is goed te bereiken met het openbaar vervoer.

Auto
De Kardinaal de Jongweg is ingericht als een stedelijke ontsluitingsweg, met 2x2 rijstroken en een groene middenberm. Op de Kardinaal de Jongweg rijden ca. 31.000 motorvoertuigen per etmaal. (Bron: http://mobiliteitsdata-utrecht.nl/tellingen/ voor gemiddelde weken 9-11-2020.) De gemeente heeft in het mobiliteitsplan de ambitie uitgesproken de Kardinaal de Jongweg op termijn te transformeren naar stadsboulevard. De Jan van Galenstraat is de noordelijke ontsluitingsweg van Wittevrouwen en de Zeeheldenbuurt. Het is voor deze buurten de kortste route naar de snelweg. In de Jan van Galenstraat rijden ca. 4.350 motorvoertuigen per dag. (Bron: http://mobiliteitsdata-utrecht.nl/tellingen/ voor gemiddelde weken 9-11-2020.) De Huizingalaan is ingericht als fietsstraat. Door deze straat rijden ca. 1.650 motorvoertuigen per etmaal. (Telling Huizingalaan uitgevoerd in 2019.)

Parkeren
Het plangebied ligt op basis van de Parkeervisie in gebied B1. In dit gebied geldt het betaald parkeren regime. In het plangebied ligt een gemeentelijk parkeerterrein met ca. 40 parkeervakken, bedoeld voor bezoekers van de winkels en bewoners en bezoekers van de bovenliggende woningen.

Daarnaast is er parkeren mogelijk langs de stoep van de Van Ginnekenlaan, daar is ruimte voor ongeveer 15 à 16 auto's. In de Jan van Galenstraat bij de winkelplint en bij de huidige woningen aan de Van Ginnekenlaan bevinden zich ca. 40 fiets parkeerplekken.



Afbeelding:
Huidige situatie groen aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg

2.7 Openbare ruimte, groen, ecologie, klimaat en bodem

Openbare ruimte
De openbare ruimte in het plangebied levert een divers beeld op: aan de noordkant van het plangebied, aan de Kardinaal de Jongweg, ligt een groenstrook met volwassen bomen, onderdeel van de stedelijke groenstructuur.

Aan de zuidkant van de gebouwen ligt een straat: de van Ginnekenlaan die een parkeerplaats ontsluit. Aan de oostkant van de parkeerplaats bevindt zich een speeltuin met verschillende speeltoestellen. De straat, parkeerplaats en speeltuin zijn sober ingericht en hebben een sleets en stenig karakter. Op en rond de speeltuin staan verschillende grote bomen en struiken.

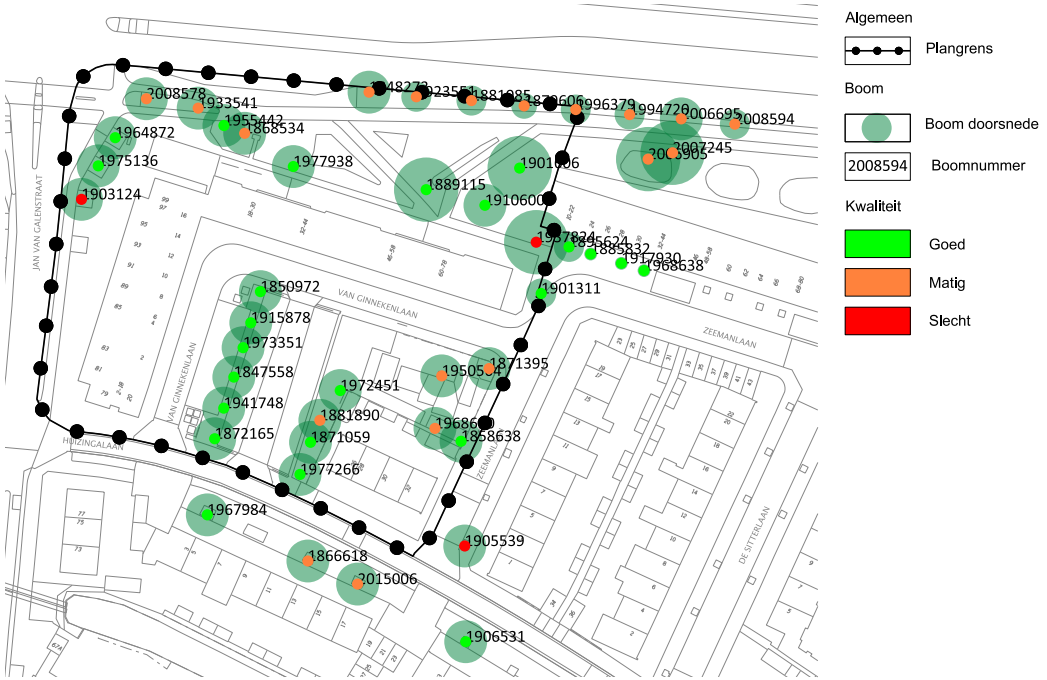


Afbeelding:
Huidige situatie speeltuin aan de Van Ginnekenlaan

Groenstructuur
Voor het plangebied is een bomeninventarisatie uitgevoerd. In de inventarisatie zijn het type, leeftijd, gezondheid, verplaatsbaarheid en kwetsbaarheid onderzocht.

In het plangebied staan nu 31 bomen van verschillende type, omvang en kwaliteit. In het groen langs de Kardinaal de Jongweg staan Hollandsche Lindes en langs de Jan van Galenstraat staan Platanen en Winterbloeiende Kersen. Op het parkeerterrein aan de van Ginnekenlaan en op en rond de speeltuin staan verschillende type bomen van verschillende leeftijd.

Kaart:
Overzicht bomen en kwaliteit ervan in het plangebied



Kaart:
Water ‘op straat‘ bij een bui van 80 mm



Ecologie
De Natuurwaardenkaart is geraadpleegd. Er is een indicatie voor de aanwezigheid van onder de Wet Natuurbescherming beschermde gebouw bewonende soorten, zoals de huismus, vleermuis en gierzwaluw.

Afvalwater-en hemelwaterriool
In en rond het plangebied ligt een gemengd riool dat is aangelegd in 1961. Het regen- en afvalwater stroomt door het gemengde riool van de Huizingastraat, via de Jan van Galenstraat, naar de Kardinaal de Jongweg en vanaf daar naar de rioolwaterzuivering in Overvecht.

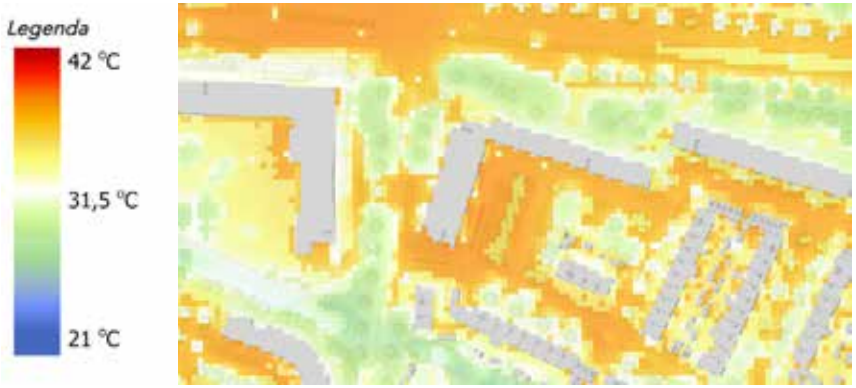
Afwatering/regenwaterinfiltratie
Omdat het maaiveld in de wijk lager ligt dan de omgeving stroomt er relatief veel regenwater naar toe. Daarnaast is er een gebrek aan onverhard oppervlak en groen in het gebied waardoor het regenwater moeilijk kan infiltreren. Het gehele verharde oppervlak is aangesloten op het gemengde riool. Uit de klimaatstresstest van de gemeente blijkt dat er in het gebied bij een forse bui wateroverlast kan ontstaan.

Ten zuiden van het project gebied ligt de watergang die bekend staat als watergang Huizingalaan. Deze watergang voert het water af dat uit de richting van de Voorveldsepolder met een duiker onder de Sartreweg door en langs de Huizingalaan verder in westelijke richting stroomt. Het water heeft een vast streefpeil van NAP +0,20 m. Het grondwaterpeil heeft een gemiddeld peil van ca. NAP +0,20 m en kan afhankelijk van het seizoen met ca. 0,20 m naar boven en beneden fluctueren.

Hittestress
Uit de hittestresskaart (klimaateffectatlas) blijkt dat, met name ten zuiden van de huidige panden, sprake is van een hoge gevoels-temperatuur op warme dagen. Er is sprake van veel verharding en weinig groen. De bomen die momenteel op het parkeerterrein staan bieden weinig tot geen schaduw. Binnen 300 meter zijn weliswaar koelteplekken aanwezig, maar die hebben weinig recreatieve waarde. Dit zijn de brede groenstroken langs de Kardinaal de Jongweg.

Bodemkwaliteit
Er zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd: In 1998 bij de Jan van Galenstraat 93 en 97, hierbij is sprake van niet ernstige bodemverontreiniging. En uit 2001 is een saneringsevaluatie bekend van de sanering van een ernstige verontreiniging bij een voormalig benzinestation aan de Kardinaal de Jongweg. Deze bodemonderzoeken zijn verouderd en actualisatie is nodig na sloop en voorafgaand aan nieuwbouw. Hierbij moet rekening gehouden met de aanleg en diepten van parkeerkelders en bij puinsporen ook met onderzoek naar asbest.

Kaart:
Hittestresskaart



Er zijn gedempte sloten aanwezig en er zijn een chemische wasserij, een audiovisuele apparatenfabriek en een verf- en behangwinkel aanwezig geweest. Met uitzondering van de zuidwestzijde is het gebied indicatief minder gevoelig voor zetting.

Grondwater
Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Hier is sprake van omvangrijke verontreinigingen in het diepere grondwater. Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen. Bij bemalingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de saneringsaanpak van het Gebiedsplan, waarbij een bijdrageregeling geldt. Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer 2015. Er geldt een dieptebeperking voor bodemenergiesystemen tot de scheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerend pakket (ca. 50 m-mv).

2.8. Energie

De huidige panden zijn voor warmte en warm tapwater aangesloten op de stadsverwarming en voor elektriciteit op het stroomnet.

3. Uitgangspunten

Het initiatief dient te voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt. Daarnaast dient het initiatief te voldoen aan andere relevante kaders zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten. Zie Thematisch beleid | gemeente Utrecht.

3.1. Functies / programma

Het plan bestaat uit het vervangen van de verouderde winkelstrip en 40 woningen door een modern complex met supermarkt, gezondheidscentrum, een aantal kleinere winkelunits en woningen.

Programmatische randvoorwaarden
Door het college is op 27 augustus 2019 een IDOC vastgesteld voor het initiatief. Van toepassing voor het initiatief is het Actieplan Middenhuur (2017), de kwaliteitsambities uit de voorwaarden, van bijlage II van de Woonvisie 2019 en het coalitieakkoord 2018-2022. Het richtinggevend programma is: 94 tot 98 woningen waarvan minimaal 40 woningen in het sociale huur segment. Het percentage sociale huur is circa 40%, middenhuur en vrije sector huur elk circa 30%. De volgende programmatische randvoorwaarden zijn van toepassing:

- Uitgangspunt is dat de woningen levensloopbestendig worden.
- Alle woningen moeten voldoen aan kwaliteitseisen “Integrale Woningkwaliteit” (IWK).
- Mandjessupermarkt* van 1270 m² bvo (circa 850 m² wvo met een marge van plus 5%. Die marge mag alleen gebruikt worden om het ontwerp te kunnen optimaliseren).
- Vijf overige winkels (detailhandel) (650 m2 bvo).
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een gezondheidscentrum (445 m2 bvo).
- Ondergrondse parkeergarage.
- Goed bereikbare, voldoende en inpandige fietsparkeervoorziening voor bewoners.
- Goede, voldoende fietsparkeervoorziening voor bezoekers van de woningen, winkels en het gezondheidscentrum in de openbare ruimte.

* Een mandjessupermarkt is een supermarkt waar bezoekers voornamelijk lopend heen gaan of op de fiets voor een beperkt aantal boodschappen. In de supermarkt kiezen bezoekers dan vaak voor een mandje in plaats van een winkelwagen. Een mandjessupermarkt beschikt ook over winkelwagens voor haar klanten.

3.2 Ruimtelijk

Het plan sluit ruimtelijk qua maat en schaal goed aan op de buurt. Het bestaat uit een ensemble, samengesteld uit volumes die in hoogte van de zijde van de Karinaal de Jongweg afloopt naar de Huizingalaan. Hiermee wordt ruimtelijk/stedenbouwkundig een overgang gemaakt van de grotere schaal van de Kardinaal de Jongweg naar de kleinschaligere woonomgeving rondom de Huizingalaan.

Kaart:
Randvoorwaarden



De ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn:

- Maximale bouwhoogte als aangegeven varieert tussen de twee en de zes bouwlagen.
- Het gebouw is alzijdig. De plint met (winkel)functies draagt hieraan bij, door een open en uitnodigende uitstraling. Aan verschillende zijdes bevinden zich entrees.
- De bebouwing volgt de rooilijnen vanuit de omgeving.
- De eerste bouwlaag (plint) heeft aan de buitenzijde een minimale hoogte van vijf meter.
- De winkels bevinden zich zoveel mogelijk aan de zijde van de Jan van Galenstraat, de entrees van de woningen aan de Kardinaal de Jongweg, Huizingalaan en de “buurttuin”.
- De woningen in het blok zijn gericht op straten of de groene binnentuin en hebben een goede ruimtelijke kwaliteit.
- De entree van de supermarkt bevindt zich aan de zijde van de Jan van Galenstraat, evenals de entrees van de winkels om combinatiebezoek te stimuleren.
- Geen dak blijft onbenut: De dakoppervlakte wordt gebruikt voor energieopwekking, waterberging of heeft een groene invulling.
- Parkeren voor bewoners, werknemers en bezoekers van de winkels en supermarkt is in een ondergrondse parkeergarage voorzien.
- In het ontwerp wordt rekening gehouden met passende mogelijkheden voor bevoorrading.
- Opslag van emballage en afvalvoorzieningen voor de winkels en supermarkt gebeurt volledig inpandig om overlast zoveel mogelijk te beperken. Entreezijde voor de bevoorrading supermarkt wordt ingepast aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg
- De bebouwing houdt rekening met zicht, privacy en bezonning van omwonenden.
- Technische installaties ten behoeve van de bebouwing inpandig oplossen volgens/in overeenstemming met de eisen van nutspartijen (trafo’s, warmte onderstations, glasvezelkasten etc.).
- Technische installaties (waaronder ook aanzuigpunten voor luchtinstallaties) op het dak mogen niet zichtbaar zijn vanaf de aangrenzende openbare ruimtes.
- De architectuur streeft ernaar om verbinding te maken met de naoorlogse context van de omgeving qua schaal, massa, ritmiek, accentuering en materiaalgebruik.

3.3. Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie rondom het plangebied is complex. Het is van belang de juiste balans te behouden tussen de voetganger, fietser, auto, vrachtauto’ voor de bevoorrading van de winkels en OV. In het kader van dit SPvE is uitgebreid verkeersonderzoek gedaan hoe het programma qua mobiliteit en verkeersveiligheid op de juiste wijze inpast kan worden. Dit heeft geleid tot de volgende randvoorwaarden:

Langzaam verkeer

- De keuze voor fiets, OV, of fiets/voet wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.
- Volgens, in overeenstemming met de ambities van ‘Agenda 22’ moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om woningen en voorzieningen te bereiken en gebruiken.

Openbaar vervoer

- Direct naast het plangebied ligt Ov-halte Van Everdingenlaan. Om het gebruik van het ov aantrekkelijk te maken en de grote Ov-potentie van deze locatie te benutten moeten de looproutes van en naar deze halte direct, toegankelijk, uitnodigend en logisch zijn. Onderzocht wordt of er haltes kunnen worden geclusterd, om zo een duidelijkere OV halte te kunnen maken in het gebied.

Deelmobiliteit

- Deelmobiliteit in de parkeergarage is voor iedere bewoner van het plangebied toegankelijk/ beschikbaar en moet adaptief zijn.
- Deelmobiliteit wordt ontsloten en aangeboden aan bewoners via een (MaaS)-platformaanbieder voor het gebied die gebruikt maakt van de open standaarden (API) voor integratie dienstverlening.
- Mobiliteit(beheer)plan: om te zorgen dat mobiliteit ook in de toekomst goed geregeld is, en (toekomstige) bewoners en gebruikers weten wat de mogelijkheden zijn voor parkeren of mobiliteitsalternatieven, moet de ontwikkelaar een mobiliteitsplan aanleveren (zie o.a. artikel 14 en 15 van de Beleidsregel Parkeernormen Auto).

Fiets parkeren

- De ontwikkeling moet voldoen aan de kwaliteits- en kwantiteitseisen zoals gesteld in de Parkeervisie ‘Fiets- en Auto parkeren in een groeiend Utrecht’ (vastgesteld op 21 november 2021) inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Fiets 2021 gemeente Utrecht, gepubliceerd op 23 december 2021. Zie Parkeerbeleid fiets en auto | gemeente Utrecht - Omgevingsvisie
- Voor het fiets parkeren van bewoners bij woonfuncties wordt voorzien in stallings-/bergruimte. De voorkeur gaat uit naar inpandige gemeenschappelijke fietsbergingen. Fiets parkeren van bezoekers van woonfuncties geschiedt in de openbare ruimte.
- Inpandige en logisch bereikbare (bereikbaarheid, routing naar de woning) voorziening voor fiets parkeren.
- De fietsvoorziening voorziet naast ruimte voor reguliere fietsen ook ruimte voor bijzondere types (bakfietsen, elektrische etc.).
- Om het gebruik van de fiets te stimuleren moeten de fietsparkeervoorzieningen in kwantiteit en kwaliteit (logische locatie, toegankelijkheid, helling, diefstalbeveiliging etc.) voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in de “BIJLAGE 1 Fiets parkeren woningbouw bij Beleidsregels parkeernormen fiets”.
- In de parkeervoorziening worden elektrische oplaadpunten aangebracht voor zowel auto’s als fietsen.

Auto parkeren

- De ontwikkeling moet voldoen aan de kwaliteits- en kwantiteitseisen zoals gesteld in de Parkeervisie ‘Fiets- en Auto parkeren in een groeiend Utrecht’ (vastgesteld op 21 november 2021) inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Auto 2021 gemeente Utrecht, gepubliceerd op 23 december 2021. Zie Parkeerbeleid fiets en auto | gemeente Utrecht - Omgevingsvisie
- Gezien de ligging van het plan zijn hier de regels en normen voor gebied B1 ‘stedelijke gebied met betaald parkeren’ van toepassing.
- Voor de supermarkt wijken we af van de norm voor B1-gebied, vanwege Motie 2023 - 94 en wat passend is voor deze bouwontwikkeling. Omdat de zogeheten ‘mandjessupermarkt’ een lagere verkeer aantrekkende werking heeft dan een reguliere supermarkt is het redelijk om voor deze functie de parkeernorm toe te passen die hoort bij zone A in plaats van zone B. Van toepassing zijn parkeernormentabellen opgenomen als bijlage bij module Parkeernormen (beleidsregels parkeernormen 2021 auto en fiets gemeente Utrecht).
- Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Het parkeren van zowel bewoners, werknemers als bezoekers wordt opgelost in de verdiepte parkeergarage.
- Het in- en uitrijden hiervan moet op een verkeersveilige manier plaatsvinden, conflicten met fietsers en voetgangers moet door een goede inrichting worden voorkomen.

- De nieuwe gebruikers van het plangebied maken géén aanspraak op een door de gemeente uitgegeven parkeervergunning. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de communicatie en vastlegging hierover en voor de toedeling van de beschikbare parkeerplekken in de garage.
- De parkeerplaatsen wordt niet (mee)verhuurd met de woning, maar daarvoor in plaats geldt een ‘recht op parkeerruimte’ (flexibiliteit).
- In de parkeergarage worden oplaadpunten voor elektrische voertuigen gerealiseerd en wordt rekening gehouden met de uitbreidbaarheid daarvan. Tenminste 1 op 20 parkeerplaatsen is voorzien van een smart charging ready laadpunt. Tenminste 1 op 10- parkeerplaatsen is daarop technisch voorbereid.
- Alle parkeerplaatsen in de garages hebben leidingdoorvoeren voor elektrische oplaadpunten.
- Netaansluiting voor de slimme laadpunten heeft voldoende vermogen om minimaal 20% van de laadpunten waarvoor een parkeerplaats beschikbaar is, gelijktijdig te kunnen laden.

Logistiek

- Op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94 – 2023 ‘Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat’ aangenomen. In deze motie wordt het college opgedragen de logistieke in- en uitgang voor de supermarkt aan de Kardinaal de Jongweg te situeren en niet inpandig te ontwerpen. Dit betekent dat er in de stedelijke groenstructuur een logistieke functie moet worden gerealiseerd. Deze functie moet zodanig worden ingepast dat met slimme/ creatieve oplossingen de bomen aan de Kardinaal de Jongweg kunnen blijven staan. Indien dit niet mogelijk is moeten de bomen worden verplaatst.
- Om het aantal auto verkeersbewegingen verkeersbewegingen te beperken wordt een centraal ophaalpunt/pakketkluis gerealiseerd. Dit zijn White label pakketkluizen op logische en door bewoners drukbezochte plekken in de looproutes. Voor de koeriersdiensten goed en logisch bereikbaar en verkeersveilig. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie en het langdurige beheer daarvan.

3.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom de winkels is stenig en versleten. Voor het maken van een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied is herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Naast winkelen en verblijven staan hierin klimaatadaptatie en het inrichtingsprincipe ‘groen, tenzij’ centraal. De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

3.4.1. Openbare ruimte

- Leidraad voor de inrichting is het ‘Handboek Inrichting Openbare Ruimte’.
- Vanwege het intensieve gebruik van de openbare ruimte en de gewenste kwalitatieve uitstraling wordt het niveau Domstad Bijzonder voorgesteld.
- Afvalinzameling geschiedt met ondergrondse afvalcontainers.
- Tussen de winkels en het trottoir wordt een beperkte margestrook aangelegd (ca. 1m), waarin ruimte is voor het uitstallen van producten en kleinschalige terrassen volgens, in overeenstemming met terrassenbeleid.
- Uitgangspunt is het plaatsen van zo min mogelijk obstakels in de openbare ruimte. Straatmeubilair is volgens, in overeenstemming met de ‘Atlas Straatmeubilair’.
- Een goede toegankelijkheid van de winkels en supermarkt dient geborgd te zijn.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en slechtzienden. Dit betekent een minimale trottoirbreedte van 1.20 meter, voldoende brede en drempelloze oversteekplaatsen.
- Bij kruisingen en oversteekplaatsen zijn geen obstakels in de loop van de voetgangers.
- De bebouwing dient goed bereikbaar te zijn voor nood en hulpdiensten, (pakket)bezorgers en bezoekers.
- De functie speeltuin komt terug, en wordt integraal mee-ontworpen in het totale plan van de openbare ruimte. Daarbij wordt de kwaliteit van de inrichting verbeterd en het groen versterkt.

3.4.2. Groen, bomen, ecologie

- De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, geen onnodige verharding en geschikt voor verblijf en bewegen (het inrichtingsprincipe “groen, tenzij”).
- Onderzoeken nieuwe bomenstructuur aan de oostzijde van de Jan van Galenstraat.
- De stedelijke- en wijk groenstructuur wordt behouden en waar mogelijk versterkt
- Streven is om binnen het plangebied 17 m² groen toe te voegen per nieuwe woning in het kader van “groeien in balans” zoals beschreven in de RSU.
- Behoud van bestaande bomen en verplant of herplant binnen het gebied waar mogelijk.
- Te kappen bomen bij voorkeur 100% compenseren binnen het plangebied
- Groei- en standplaatsinrichting van bomen volgens, in overeenstemming met Handboek Openbare ruimte en de bomenmonitor.
- Voor de inrichting van het groen wordt maximaal 25% uitheemse soorten gekozen.
- Diervriendelijk bouw door het integreren van nestkasten of andere verblijfplaatsen van gebouw gebonden soorten in de stad. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van één verblijfplaats per gebouwde woning.
- Het in te richten groen is robuust, gevarieerd en gelaagd.
- Om effecten van het plan op beschermde planten en dieren te kunnen beoordelen is een quickscan flora en fauna benodigd. De uitkomst voor de soortenbescherming kan zijn dat er een vervolgonderzoek nodig is om negatieve effecten te kunnen

aantonen of uitsluiten. Het ecologisch onderzoek wordt bij voorkeur door een bureau uitgevoerd dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus (NGB).

3.4.3. Archeologie

- Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting, deels in een gebied met archeologische verwachting. Voor de zone met een hoge archeologische verwachting (geel) geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunning plichtig zijn. Voor de zone met een archeologische verwachting (groen) geldt dat bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunning plichtig zijn.
- In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht zal van initiatiefnemers tot bodem verstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen. Aantasting van de beschermde archeologische monumenten is niet toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

3.5 Gezonde leefomgeving

Gezonde en duurzame verstedelijking is één van de speerpunten van de gemeente Utrecht. Daarbij toetsen we op een aantal elementen die van belang zijn voor een gezonde leefomgeving, voor nu en voor in de toekomst: water, lucht- en geluidskwaliteit, klimaatbestendigheid en goede bodem. De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

Gezondheid

We richten de leefomgeving zo in dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Het groen inrichten van de binnenzijde van het bouwblok zodat dit een aantrekkelijke plek wordt voor buurbewoners om elkaar te ontmoeten.
- Ontwerp de openbare ruimte zodanig dat dit bewoners stimuleert om te bewegen.
- Ontwerp de groene buitenruimte sociaal veilig. Denk hierbij aan ramen die uitkijken op het groen, goede verlichting en een open, overzichtelijke ruimte.
- Hou bij het ontwerp van de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening met verblijven (d.m.v. schaduwrijke zitplekken), ontmoeten, spelen en bewegen.
- Zorg ervoor dat ontmoeting tussen de bewoners gestimuleerd wordt door het creëren van gezamenlijke dakterrassen en ontmoetingsruimten.

Water

De gemeente en het waterschap stellen onderstaande eisen. Met deze eisen kan de herontwikkeling als waterneutraal worden beschouwd.

- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt en infiltreert in de bodem. Dit komt neer op minimaal 15 mm berging per vierkante meter verhard oppervlak binnen het plangebied. Deze berging wordt binnen het plangebied gerealiseerd in infiltratievoorzieningen zoals verlaagd groen, wadi's, infitratieriool etc.
- Volgen van de voorkeursvolgorde voor het lozen van hemelwater:
  1. Vasthouden en hergebruiken op de plaats waar het valt. Infiltratie op de bodem (bovengronds).
  2. Infiltratie in de bodem (ondergronds).
  3. Afvoeren naar het oppervlaktewater.
  4. Afvoeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgegeven dat er bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1 ×/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.
  - Bij een bui van 20 mm in één uur kan de openbare ruimte nog steeds gebruikt worden waarvoor die bedoeld is.
  - Groenvoorzieningen, speelplekken etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn.
  - Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien.
  - Het vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven het straatpeil.
  - Groen en onverhard oppervlak wordt zo veel mogelijk verlaagd aangelegd zodat de rondom aanwezige verharding hierop kan afstromen. Groen wordt bij aanleg minimaal 0,10 cm lager gelegd i.v.m. zetting van de verharding.
  - De minimale ontwateringsdiepte bedraagt 0,70m.

Luchtkwaliteit

- Wanneer binnen de 300/50 meter afstand voor rijkswegen/ provinciale wegen een luchtgevoelige bestemming wordt gerealiseerd wordt nader onderzoek naar de luchtkwaliteit aanbevolen. Nader onderzoek betekent in dit geval een nadere beschouwing of de wettelijke grenswaarden voor NO2 en fijn stof worden overschreden en hoever de WHO-advieswaarden worden benaderd voor het jaar 2030. Het plangebied ligt niet binnen de genoemde afstanden van een rijks- of provinciale weg.

Geluidhinder

- De lokale ambitiewaarde voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde).
- Voor de woningen grenzend aan de Kardinaal de Jongweg dienen (innovatieve) maatregelen genomen te worden die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.
- Iedere nieuwe woning moet de beschikking hebben over een geluidsluwe gevel (d.w.z. een geluidbelasting van maximaal de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevel) waaraan tenminste 30% van de verblijfsruimten zijn gesitueerd.
- Alle woningen groter dan 50 m2 krijgen een privé buitenruimte aan de geluidsluwe zijde.
- De geluidbelasting binnen voldoet aan de wettelijke norm van 33 dB, met gebruik van ventilatie.

Hittestress
- Robuuste koele verblijfsplekken creëren door schaduw te maken, bij voorkeur door groen en binnen 200 m van de woning.
- De sponswerking voor de opvang van regenwater van het plangebied vergroten en hiervoor bovengrondse groenvoorzieningen inzetten.

Bodem
- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen.
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw in gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu.
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassing)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen.

Bedrijven en milieuzonering
Voor de te vestigen voorzieningen/supermarkt is het Activiteitenbesluit wet milieubeheer van toepassing. Daarin wordt gesteld aan welke regels moet worden voldaan. Mogelijk moeten maatregelen worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Externe veiligheid
Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leiden tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden, voor zover relevant, in omgevingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en waterwegen:
  - De relevante basisnet transportassen liggen alle op meer dan één km afstand van het plangebied. Die afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.
  - Over de Kardinaal de Jongweg vindt lokaal transport plaats ten behoeve van de bevoorrading van het Shell-tankstation aan de P. Nieuwlandstraat. Dit transport wordt mogelijk gemaakt door middel van een ontheffing. Het gaat om geringe hoeveelheden en geven geen beperkingen aan het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen:
  - In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Nadere beschouwing is niet nodig.
- Bedrijven die vallen onder het Bevi:
  - Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Buiten het plangebied bevindt zich op ca. 500 meter afstand het Lpg-tankstation aan de P. Nieuwlandstraat. Deze afstand is te groot om van invloed zijn op het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

Milieu Effectrapportage

- De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer. Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r. beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r. beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r. procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen moet een vormvrije m.e.r. beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld.

3.6. Energie en circulariteit

De gemeente Utrecht heeft hoge ambities en verwachtingen in haar beleid met betrekking tot energie en circulariteit. Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaat neutrale stad. Utrecht realiseert klimaatneutrale nieuwbouwwijken door in alle nieuwbouwontwikkelingen, waar een alternatief beschikbaar is, geen aardgasleidingen meer aan te leggen en de toepassing van efficiënte lage-temperatuuroplossingen in de gebouwen te stimuleren. Bij de transitie naar een circulaire stad is de ambitie om grondstoffen niet te onttrekken aan de aarde. Deze ambities en verwachting leiden tot onderstaande uitgangspunten:

- De initiatiefnemer maakt een energieplan zoals beschreven in het nieuwe Utrechtse Energieprotocol. Hierin wordt o.a. ingegaan wordt op welke maatregelen worden genomen om de opwekking van hernieuwbare energie op het gebouw te maximaliseren. Ook wordt hierin aangegeven hoe wordt omgegaan met de beperkingen die er gelden voor het afnemen en terug leveren van stroom via het elektriciteitsnet (netcongestie).
- De ontwikkeling wordt in principe niet aangesloten op het hoge temperatuur warmtenet (stadsverwarming) tenzij blijkt dat andere opties ten aanzien van warmtelevering niet haalbaar blijken.
- De ontwikkeling scoort op de integrale duurzaamheidswijzer van GPR-gebouw, een gemiddelde van 8,0 of hoger over de vijf aspecten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.
- Het Utrechts Energie Protocol wordt gebruikt om zover mogelijk tot niveau goud van BENG 3 in het Convenant Duurzame Woningbouw te komen.
- De initiatiefnemer onderzoekt en toont aan op welke wijze invulling gegeven kan worden aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 en geeft aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Hierbij wordt gedacht aan o.a. het opstellen van een materialenpaspoort, hergebruik van materialen, keuze voor biobased materialen, flexibel en demontabel bouwen.

4. Onderbouwing ruimtelijke uitgangspunten

4.1 Bebouwing

De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door naoorlogse stempel- en strokenbouw. Kenmerken hiervan zijn een vrijwel altijd haakse positionering van verschillende bouwdelen, wanneer een gebouw uit meerdere samengestelde bouwdelen bestaat. De bebouwing moet passen in de ruimtelijke structuur van het gebied en gaat hier een logisch onderdeel van vormen van de omgeving. De ruimtelijke kaders maken op deze locatie een gebouw mogelijk dat zich kenmerkt door een ensemble aan samengestelde bouwdelen. Door de grotere schaal aan de Kardinaal de Jongweg en in mindere mate de Huizingalaan- is er de mogelijkheid om hoger dan de bestaande situatie te bouwen. Hierdoor wordt er een goede overgang gemaakt naar de hogere bebouwing aan de westzijde van de Jan van Galenstraat. Langs andere delen van de Kardinaal de Jongweg staan al hogere gebouwen. Door het brede profiel van de weg en de situering van het gebouw zijn er naar verwachting geen nadelige gevolgen te ondervinden van de schaduwwerking van de hogere bebouwing. Dat geldt ook voor de Jan van Galenstraat. De rooilijn van de nieuwe bebouwing ligt in dezelfde lijn als de huidige bebouwing, maar is ten opzichte daarvan sterk terug gelegen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor de voetganger, fietser, groen en een doorlopende bomenrij aan de Jan van Galenstraat.

Aan de zuidkant wordt de bebouwing in de rooilijn van de bestaande woningen aan de Huizingalaan geplaatst, om hier een aantrekkelijke straatwand te maken. De bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg krijgt deels een hoogte van deels vijf lagen en deels zes bouwlagen. Hiermee wordt een overgang gemaakt tussen de bestaande bebouwing aan de oostkant van vier tot vijf lagen en het gebouw aan de westkant van negen lagen. De bebouwing is voor het overgrote deel alzijdig. Door slim om te gaan met de functies in de plint is de relatie tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte sterk.

Het bestaande parkeerterrein wordt opgeheven en wordt deels bebouwd en deels vergroend. De begane grond van de bebouwing maakt onderdeel uit van de plintfuncties, erboven is één bouwlaag toegevoegd voor bewoning, ontsloten op een dek op de eerste verdieping.

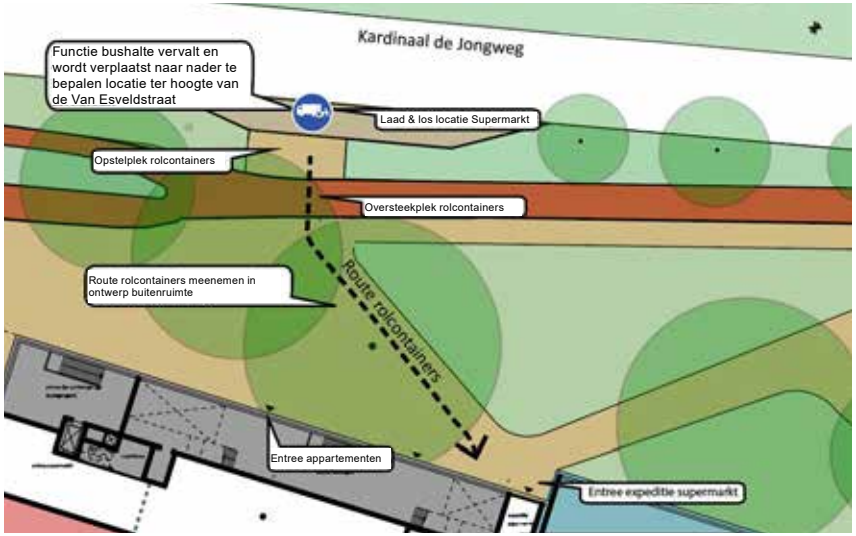
4.2 Openbare ruimte

De hoofdopzet van het gebied blijft in hoofdlijnen hetzelfde.

- Het parkeerterrein aan de Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan komen te vervallen. Hierdoor ontstaat er op deze locatie mogelijkheid tot het maken van een groene, autovrije plek, waar de speeltuin onderdeel van uitmaakt.
- Bevoorrading van de supermarkt wordt opgelost aan de Kardinaal de Jongweg; voor de overige winkels wordt een mogelijkheid voor het laden en lossen in de openbare ruimte mogelijk gemaakt.
- De nieuwe parkeergarage wordt ontsloten aan de Huizingalaan.
- Het trottoir aan de Huizingalaan en Jan van Galenstraat wordt breder, met meer mogelijkheden voor groen en meer ruimte voor de voetganger.
- Vanuit het project voor de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort wordt de fietsinfrastructuur aan de Jan van Galenstraat en Kardinaal de Jongweg verbeterd. Dit project wordt integraal meegenomen in het ontwerp van de buitenruimte.
- Motie 2023 – 94 is van toepassing. In deze motie wordt het college opgedragen de logistieke in-/uitgang voor de supermarkt aan de Kardinaal de Jongweg te situeren en niet inpandig te ontwerpen. Dit betekent dat er in de stedelijke groenstructuur een logistieke functie moet worden gerealiseerd. Deze functie moet zodanig worden ingepast dat middels slimme/creatieve oplossingen de bomen aan de Kardinaal de Jongweg kunnen blijven staan. Indien dit niet mogelijk is moeten de bomen worden verplaatst.

5. Uitwerking

De uitgangspunten uit hoofdstuk 3 zijn gebruikt voor de verdere uitwerking van het planinitiatief. Voor het openbaar gebied is door de gemeente een “functionele inrichtingsschets” gemaakt. Voor de bebouwing is door een architectenbureau een globale uitwerking gemaakt in de vorm van een volumestudie.



Kaart:
Uitwerking expeditie en logistiek van de supermarkt.

5.1 Mogelijke inrichting openbare ruimte

Functionele inrichting openbare ruimte
De uitgangspunten voor de openbare ruimte die in het vorige hoofdstuk staan vermeld, zijn vertaald in een programmatische verkenning voor de openbare ruimte. Dit geeft een globaal beeld van de beoogde inrichting van de openbare ruimte, het ruimtebeslag van de benodigde onderdelen en de wijze waarop het plangebied straks aansluit op de omgeving. De hoofdopzet van het gebied blijft in hoofdlijnen hetzelfde. Het parkeerterrein aan de Huizingalaan/Van Ginnekenlaan komt, net als de Van Ginnekenlaan te vervallen. Hierdoor ontstaat er op deze locatie mogelijkheid tot het maken van een groene, autovrije plek, waar de speeltuin onderdeel van uitmaakt.

Inpassing bevoorrading aan de Kardinaal de Jongweg
De bevoorrading van de supermarkt zal plaats vinden via de bushalte aan de Kardinaal de Jongweg. De huidige bushalte zal verplaatst worden naar een nader te bepalen locatie aan de Kardinaal de Jongweg, ter hoogte van de Van Esveldstraat.

5.2 Mogelijke invulling bouwplan

Het SPvE legt de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling vast. Om meer inzicht te geven in de mogelijke verschijningsvorm is door een architectenbureau een globale uitwerking gemaakt in de vorm van een volumestudie

Het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen maakt een bouwplan mogelijk met:

- 97 woningen, waarvan 40 in het sociale segment.
- Een ondergrondse parkeergarage met een collectieve fietsenstalling voor bewoners.
- Een ‘mandjes’ supermarkt van 1270 m² bvo (850 m² wvo met een marge van plus 5%. Die marge mag alleen gebruikt worden om het ontwerp te kunnen optimaliseren).
- Vijf overige winkels (detailhandel) (650 m2 bvo).
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een gezondheidscentrum (445 m2 bvo).
- Een kwaliteitsimpuls/vergroening van de openbare ruimte.



Afbeelding: Volumestudie mogelijke uitwerking bouwplan met zicht vanaf de Kardinaal de Jonglaan



Afbeelding: Volumestudie mogelijke uitwerking bouwplan met zicht vanaf de Huizingalaan

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied beslaat ca. 10.300 m², waarvan ca. 8.700 m² openbaar gebied dat eigendom is van gemeente Utrecht en ca. 1.600 m² eigendom is van Kerckebosch Ezelsdijk waarop twee woongebouwen met een voorzieningenplint staan.

Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling. Het gaat daarbij om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken en de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte die nodig is om de gewenste kwaliteitsslag te realiseren, zoals de laad- en losvoorziening aan de Kardinaal de Jongweg.

De gemeente is verplicht om haar (plan)kosten met betrekking tot het project te verhalen. Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst (AOVK). Ook afspraken over planschade worden hierin opgenomen. Door het sluiten van een AOVK kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien.
Voor de realisatie van het plan is verwerving van gemeentelijke grond nodig. Dit betreft het bestaande parkeerterrein. Verwerving geschiedt tegen marktconforme uitgangspunten welke worden vastgelegd in een koopovereenkomst.

Ten behoeve van deze ontwikkeling dient de initiatiefnemer een exploitatieopzet te maken. De gemeente beoordeelt of de opbrengsten de kosten dekken en het project hiermee economisch uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In augustus 2019 is een Plankostenverhaalovereenkomst (IPOK) en intentiedocument (IDOC) ondertekend voor de herontwikkeling. Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek Van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg. De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. Aangezien een renovatieplan niet rendabel is en niet duurzaam te maken zonder onevenredig grote investeringen te doen is door de initiatiefnemer gekozen voor sloop/nieuwbouw.

Na ondertekening van de IPOK/IDOC is in 2019 gestart met de planuitwerking. Op basis van de uitkomsten van alle onderzoeken, de input vanuit de eerste twee participatiebijeenkomsten en de gesprekken met de buurtvereniging Ezelsdijk besluit het college in april 2022 het richtinggevend programma zoals afgesproken in het IDOC/IPOK aan te passen en ten behoeve van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) een plan uit te werken met:

- Een ondergrondse parkeergarage met 65 auto parkeerplekken en parkeergelegenheid voor fietsen.
- Een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo).
- Zes dag winkels (710 m² bvo).
- Een gezondheidscentrum (773 m² bvo).
- 83 tot 95 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend van 43 tot 51 woningen in het midden huursegment.

Deze uitwerking komt tegemoet aan de wensen uit de buurt om een kleinere supermarkt en een maatschappelijke functie in de vorm van een gezondheidscentrum te onderzoeken.

Dit collegebesluit is besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 12 januari 2023. Tijdens deze commissievergadering is toegezegd de voor- en nadelen van een aantal alternatieve scenario's voor de verdere planuitwerking op een rij te zetten en te bespreken met de belanghebbenden.

Op 17 februari en 16 maart 2023 zijn 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 de alternatieve scenario's besproken en is gezocht naar een gezamenlijk gedragen scenario.

Het gezamenlijk gedragen scenario is gevonden in de aanpassing van het door het college voorgestelde plan, maar met een andere plek voor de logistiek, geen inpandig laden/lossen en het inzetten op een kleinere 'mandjes' supermarkt (scenario 4b).

In de raadsvergadering van 11 mei 2023 is het project behandeld. In het tweede deel van de raadsvergadering op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. Met deze motie kiest de raad voor een alternatief scenario met kleine supermarkt en laden en lossen aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg voor het vervolg van de herontwikkeling. Dit is het gezamenlijk gedragen scenario dat uit de gesprekken met de belanghebbenden naar voren is gekomen.

Het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen geeft uitvoering aan de op 16 mei 2023 aangenomen Motie 94 en maakt een bouwplan mogelijk met:

- 97 woningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (41%), 30 middenhuur appartementen (31%) en 27 vrije sector huur appartementen (28%);
- Een 'mandjes' supermarkt van 1270 m² bvo (850 m² wvo met een marge van plus 5%. Die marge mag alleen gebruikt worden om het ontwerp te kunnen optimaliseren).
- Een maatschappelijkcentrum (445 m2 bvo);
- Kwaliteitsverbetering en vergroening van de openbare ruimte;
- Een ondergrondse parkeergarage met 50 autoparkeerplekken en een collectieve fietsenstalling t.b.v. bewoners.

6.3. Technische uitvoerbaarheid

Langs de Jan van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg is een verbetering van de fietsroute tussen Utrecht en Amersfoort in voorbereiding. Dit betekent dat de Jan van Galenstraat ter plaatse van het winkelcentrum zal worden heringericht. Er is sprake van een overlap in plangebieden van dit project en de fietsroute Utrecht - Amersfoort.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het plangebied van de "OV-verbinding tussen Overvecht station en USP" dat onderdeel is van de No Regret-maatregelen Programma U Ned.

De inpassing van de fietsroute en de logistieke voorzieningen voor de herontwikkeling in de groenstructuur langs de Kardinaal de Jongweg zal in afstemming met de andere projecten verder worden uitgewerkt.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Initiatiefnemer en gemeente hebben in samenwerking het plan uitgewerkt aan de hand van de in het Intentiedocument aangegeven onderzoeksvragen, uitgangspunten en wensen. Er zijn gezamenlijk informatie-/consultatie momenten georganiseerd voor de buurt om reacties op het plan op te halen. Het gevolgde participatiesproces heeft geleid tot dit concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Vanaf de start van het SPvE eind 2020/begin 2021, is een uitgebreid participatieproces gevolgd met de buurtvereniging Ezelsdijk, omwonenden, de huidige winkeliers en bewoners van de te slopen panden en de raad. Dit proces heeft geleid tot een op 16 mei 2023 door de raad aangenomen Motie 94 ‘Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat’.

De buurtvereniging Ezelsdijk en omwonenden hadden zorgen over het richtinggevend programma dat de initiatiefnemer en gemeente voor ogen hadden. De zorgen die uit de buurt naar voren kwamen waren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeer aantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang (1.800 m2 bvo) en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt gaf aan dat zij het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m² bvo – 700 m² bvo) in het speciaal segment wil met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.

Gedurende het proces zijn diverse gesprekken gevoerd met de buurtvereniging en onderzoeken gedeeld en besproken. Dit is gedaan om een open en transparant proces te creëren. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Hiernaast zijn gedurende het proces een drietal participatie/ informatie momenten voor de buurt georganiseerd.

Tijdens twee gezamenlijke rondetafelgesprekken op 17 februari en 16 maart 2023 met het bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders), de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch, de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk is samen met de wethouder ruimtelijke ordening open met elkaar van gedachten gewisseld over wat de betrokkenen belangrijk vinden bij de herontwikkeling, wat hun wensen, ideeën en zorgen zijn en is gezocht naar een gezamenlijk gedragen scenario voor de herontwikkeling.

In de raadsvergadering van 11 mei 2023 is het project behandeld. In het tweede deel van de raadsvergadering op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94 ‘Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat’ aangenomen. Met deze motie kiest de raad voor het alternatief met de ‘mandjes’ supermarkt. Dit is het gezamenlijk gedragen scenario dat uit de gesprekken met de belanghebbenden naar voren is gekomen. In de motie draagt de raad het college ook op het plan met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven.

8. Vervolgtraject

8.1. Planproces

In motie 94 draagt de raad het college op het plan met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven. In overleg met de buurtvereniging Ezelsdijk en eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. zal dit nader worden vormgegeven.

8.2. Participatieproces

De inrichting van de openbare ruimte rond de bebouwing zal samen met de omwonenden, winkeliers, huidige huurders en initiatiefnemer worden vormgegeven. Hiertoe is samen met de belanghebbenden en ondersteund door het door de initiatiefnemer aangetrokken communicatieadvies bureau een participatieplan gemaakt.

Middels een creatief ontwerpatelier zal bij belanghebbenden en vanuit de gehele buurt input worden opgehaald voor de gewenste inrichting van de openbare ruimte rond het gebouw met groen, een speeltuin en diverse andere functies zoals de inpassing van het fiets parkeren om de ‘mandjessupermarkt’ te faciliteren. Het participatieniveau voor de verdere inrichting van de speeltuin en de binnentuin is ‘co-creëren’. Het participatieniveau voor het overige deel van de openbare ruimte is ‘adviseren’. Het ontwerp van de overige openbare ruimte zal door de gemeente, in samenspraak met de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch verder worden uitgewerkt en worden afgestemd met een evenwichtig samengestelde klankbordgroep, bestaande uit het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de Buurtvereniging Ezelsdijk.

8.3. Planologisch juridisch proces

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen door de raad kan worden gestart met de volgende fase; de omgevingsplanfase. De wijziging van het omgevingsplan duurt ca. negen maanden tot en met vaststelling door de raad. Op de omgevingsplanwijziging is een formele inspraakprocedure van toepassing.

8.4. Planning

Naar verwachting zal de raad in het 4e kwartaal 2024 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vaststellen. Hierna kan in het 4e kwartaal 2024 worden gestart met de omgevingsplanprocedure. De inspraak op de wijzing omgevingsplan zal naar verwachting in het 1e kwartaal 2025 kunnen plaatsvinden. Besluitvorming over het omgevingsplan vindt naar verwachting in het 3e kwartaal van 2025 plaats.

Bijlagen

Bijlage 1: Plan van Aanpak Participatie

Participatie Plan van Aanpak: Jan van Galenstraat, te Utrecht
Versie: 23-11-2023

Inleiding
Dit participatieplan beschrijft de aanpak van de gezamenlijke uitwerking en vormgeving van de herontwikkeling van de twee woongebouwen en het aanliggende (gemeentelijke) parkeerterrein op de hoek van de Jan van Galenstraat en Kardinaal de Jongweg. Dit plan van aanpak voor de participatie is in afstemming met Kerckebosch Ezelsdijk B.V., de gemeente Utrecht, Buurtvereniging Ezelsdijk, Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan en de winkelexploitanten gemaakt.

Uitgangssituatie
In augustus 2019 is het intentiedocument (IDOC) vastgesteld voor de herontwikkeling van de twee woongebouwen en het aanliggende (gemeentelijke) parkeerterrein op de hoek van de Jan van Galenstraat en Kardinaal de Jong weg. In het IDOC was een richtinggevend programma van de herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) opgenomen. Met de ondertekening van het IDOC is de initiatieffase van de herontwikkeling afgesloten en de definitiefase gestart; het maken van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en schetsontwerpen voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

In de definitiefase is een uitgebreid iteratief participatieproces gevolgd met de belanghebbenden, bestaande uit: de buurtvereniging Ezelsdijk, omwonenden, de huidige winkeliers en bewoners van de te slopen panden en de raad.

Omwonenden, huurders en winkeliers waren bij de start van het participatieproces ontevreden over de inhoud van de plannen, het participatieproces en het ontbreken van een dialoog tussen de gemeente, ontwikkelaar en omgeving. Uiteindelijk heeft het proces geleid tot de door de raad aangenomen Motie 94 ‘Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat’

Ruimtelijk kader
Met Motie 94 ‘Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat’ kiest de raad voor het alternatief met de ‘mandjes’ supermarkt. Dit is het gezamenlijk gedragen scenario dat uit de gesprekken met de belanghebbenden naar voren is gekomen.

Met deze motie draagt de raad het college op:
1. Bij de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat en omgeving te kiezen voor scenario 4b, aanpassen huidige plan/SPvE: andere plek logistiek (aan de Kardinaal de Jongweg), geen inpandig laden/lossen en inzetten op ‘mandjessupermarkt’;
2. De supermarkt middels het bestemmingsplan te begrenzen op 1270 m2 BVO (= circa 850 m2 wvo) of een omvang die daar zeer dichtbij licht;
3. Te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend, met het OV of met de fiets gaan door:
   a. voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen te realiseren,
   b. ervoor te zorgen dat het ondergrondse auto parkeren alleen bedoeld is voor bewoners en hun bezoekers,
   c. de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen;
4. Het plan met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;

5. Zich maximaal in te zetten om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen middels slimme/creatieve inpassingen of, indien niet mogelijk, verplaatsing;
6. De raad Q4 2023 over de voortgang te informeren.

Doelstelling
Doel van de participatie is het betrekken van de in Motie 94 genoemde partijen, om de kennis en kunde van bewoners en ondernemers in te zetten en in dialoog te komen voor een inhoudelijk rijkere planvorming. Hiermee moet een afgewogen plan ontstaan waarin de verschillende belangen van de betrokkenen zo goed mogelijk zijn geborgd.

Afbeelding:
De participatieniveaus openbare ruimte



Doelgroepen
Bij de start van de definitiefase eind 2020/begin 2021 zijn op basis van een omgevings- en krachtenveldanalyse onderstaande belanghebbenden geïdentificeerd. Deze komen overeen met de belanghebbenden die in Motie 94 zijn aangegeven:

Belanghebbende(n)	Individuele belangengroepen
Belangenorganisaties	Buurtvereniging Ezelsdijk
Gebruikers van het huidige pand	Individuele huurders van de woningen in het pand die terug willen keren in de nieuwbouw. Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vast contract). Winkelexploitanten in het pand die graag terug willen keren in de nieuw-bouw.
Omwonenden	Omwonenden uit o.a. (delen van) de Huizingalaan, Zeemanlaan, van Ginne-kenlaan en Jan van Galenstraat.
Eigenaar	Kerckebosch B.V.
Overheid	Gemeente Utrecht

Participatieproces
De aanpak van de participatie is gestoeld op de participatie- en inspraakverordening van de gemeente Utrecht en de Utrechtse Participatieleidraad (2021). Participatie -en inspraakverordening gemeente Utrecht en De Utrechtse participatieleidraad.

Afbakening
Naast participatie over de openbare ruimte, vindt er ook een consultatieronde plaats over het SPVE. In het SPVE staan de randvoorwaarden en ambities voor het ontwikkelgebied opgesteld door de gemeente Utrecht. Tijdens een inloopbijeenkomst worden deze randvoorwaarden en ambities gepresenteerd en aangegeven wat dit voor de bebouwing betekent (hoogte, volume etc.).
Belanghebbenden hebben 6 weken de tijd om een schriftelijke reactie te geven. De vragen en opmerkingen van belanghebbenden worden vervolgens door de gemeente Utrecht beantwoordt. De ontwikkelaar zal hierna met de huidige huurders verdere gesprekken voeren over de inrichting van het gebouw. De inrichting van de openbare ruimte rond de bebouwing zal samen met de omwonenden, winkeliers, huidige huurders en initiatiefnemer verder worden vormgegeven. De openbare ruimte is ingedeeld in twee delen. Het eerste deel bestaat uit het gebied met de speeltuin en de stadstuin. Het tweede deel omvat het overige deel van de openbare ruimte in het plangebied. Met deze indeling is het mogelijk om twee verschillende participatieniveaus te hanteren.

Participatieniveau
Speel- en stadstuin
Bij de verdere uitwerking van de speel- en stadstuin kunnen belanghebbenden nauw worden betrokken en kunnen zij veel invloed uitoefenen. Het participatieniveau voor de inrichting van de speeltuin en de stadstuin is daarom co-creëren.

Co-creëren: Partijen gaan vroegtijdig met elkaar aan tafel om over uitgangspunten en het plan te praten. Samen bepalen we de agenda en zoeken we oplossingen binnen bepaalde kaders. Hier verbinden de partijen zich aan. Vaak denken de betrokkenen ook mee over hoe het proces ingericht moet worden.

Overige deel openbare ruimte
Bij de verdere uitwerking van het ontwerp voor het overige deel van de openbare ruimte in het plangebied moeten veel verschillende functie worden ingepast, zoals onder andere: fiets parkeer plekken, vuilcontainers en bomen. Dit is vanwege de richtlijnen die de gemeente hanteert in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) een ingewikkelde ontwerpopgave.
Het handboek is een bundeling van de wettelijke kaders en gemeentelijke richtlijnen over inpassing van de verschillende functies in de openbare ruimte. Wat dit onderdeel met name een ingewikkelde ontwerpopgave maakt, is dat er op meerdere plekken in het plangebied, sprake is van knooppunten in ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). Dit vraagt om een Integrale benadering van technische oplossingen in samenhang met de verdere uitwerking van het plan en inpassing van benoemde functies.

Het ontwerp van de overige openbare ruimte zal daarom door de gemeente, in samenspraak met de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch verder worden uitgewerkt en worden afgestemd met een klankbordgroep. Het participatieniveau voor het overige deel van de openbare ruimte is daarom adviseren.

Adviseren: De rol van de participant is adviseur. De ingebrachte ideeën spelen een volwaardige rol bij het ontwerpproces. Bij de uiteindelijke besluitvorming kan hier alleen beargumenteerd van worden afgeweken.

Bebouwing

Naast de participatie in het verdere ontwerp van de openbare ruimte vinden er ook informatiemomenten plaats over de bebouwing (gecombineerd met de gehele buitenruimte), het SPvE en het omgevingsplan. Tijdens een consultatieperiode voor het SPvE en de zienswijzenperiode voor het omgevingsplan zal een informatieavond worden georganiseerd voor de gehele buurt om andere belanghebbenden te informeren en in staat te stellen te reageren op de plannen.

Stappenplan en participatievraag

Stap 1

Atelier sessie

Middels een creatief ontwerpatelier zal vanuit de gehele buurt inbreng worden opgehaald voor de gewenste inrichting van zowel de speel- en stadstuin als het overige deel van de openbare ruimte rond het gebouw.

De participatievraag tijdens de atelier sessie is:
Welke elementen van de inrichting dragen bij aan een prettige beleving van de openbare ruimte rond het gebouw?'

Werkvorm:
De ateliersessie kan een decentrale setting hebben (inloopavond met panelen) waarbij in kleinere groepen voorkeuren aangegeven op de volgende thema's:

- Stijl / sfeer van de openbare ruimte.
- Functies (sociaal, sport/spel, natuur).
- Fiets parkeren.
- Bij dilemma's keuzes maken – wat heeft voorkeur/prioriteit.

Tijdens de ateliersessie kunnen aanwezigen aangeven dat zij geïnteresseerd zijn in deelname aan de klankbordgroep of werkgroep openbare ruimte. Bij de inschrijving voor de klankbordgroep en/of werkgroep wordt gevraagd wat hun verhouding is tot het plangebied.

Stap 2

De openbare ruimte in het plangebied is opgedeeld in twee delen. Eén deel bestaande uit de speeltuin/stadstuin en een overige deel. Het participatieniveau waarover binnen de twee gebieden geparticipeerd kan worden is verschillende. Reden hiervoor is dat er in het overige deel vaste elementen, en daarmee beperkingen, zijn waarbij niet alles nog openstaat voor de inrichting (o.a. plaatsing vuilniscontainers, kabels en leidingen etc.).

Werkgroep speel- en stadstuin (co-creëren)

Er wordt een evenwichtige werkgroep samengesteld bestaande uit huurders van Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan, huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en omwonenden uit de buurt. Allen nemen plaats in de werkgroep op persoonlijke titel. Tijdens deze werkgroep wordt de input vanuit het atelier gebruikt door de gemeente en de leden van de werkgroep om tijdens de werkgroep in co-creatie het ontwerp van de speel- en stadstuin verder vorm te geven.

De participatievraag voor de werkgroep is:
Richt samen, binnen de bestaande kaders, de speel- en stadstuin in op basis van de input opgehaald uit de ateliersessie.

Werkvorm:
Middels een creatieve en interactieve werksessie worden de middelen tijdens de bijeenkomsten van de werkgroep verschaft (maquette/ plattegrond/beelden) om gezamenlijk tot één of twee voorkeursvarianten te komen. Waarbij deelnemers ook aangeven welke elementen prioriteit hebben indien er gekozen moet worden.

Klankbordgroep overige deel openbare ruimte (adviseren)
Er wordt naast de werkgroep ook een klankbordgroep samengesteld bestaande uit huurders van Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan, huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en omwonenden uit de buurt. Allen nemen plaats in de klankbordgroep op persoonlijke titel.

De input vanuit het atelier wordt door de gemeente gebruikt om het ontwerp in samenspraak met de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch verder uit te werken tot een meer gedetailleerd ontwerp (noem het ‘voorlopig ontwerp’). Tijdens een klankbordgroep wordt het ontwerp besproken met de deelnemers. Reacties die in dit stadium gegeven worden zijn richtinggevend maar niet bindend. Er wordt achteraf teruggekoppeld met argumentatie waarom reacties wel/niet verwerkt hebben kunnen worden.

De participatievraag voor de klankbordgroep is:
Welke elementen vindt u goed en welke elementen minder en waarom?

Werkvorm:
Tijdens de klankbordgroep wordt het ontwerp en de redenatie om bepaalde elementen ergens te moeten plaatsen door de gemeente en Kerckebosch in een presentatie kort toegelicht. Vervolgens volgt de dialoog met de aanwezige leden van de klankbordgroep om reacties en eventuele alternatieve suggesties of toevoegingen op te halen. Na de eerste klankbordgroep wordt het ontwerp mogelijk aangepast en wordt dit tijdens de informatieavond over het gehele plan voor de openbare ruimte gepresenteerd.

Informatieavond gehele plan openbare ruimte
We willen alle leden van de werkgroep en de klankbordgroep (hier zal waarschijnlijk overlap in zitten) uitnodigen voor een totaalpresentatie van de openbare ruimte. Hierbij worden de ontwerpkeuzes onderbouwd gepresenteerd.

Planning

Wat	Wanneer
Informatieavond (gehele openbare ruimte en bebouwing)	Tijdens consultatie periode concept SPvE: december 2023
Atelier sessie	December / januari 2023
1e Werksessie speel- en binnenplein	Februari 2024
1e Klankbordgroep overige openbare ruimte	Februari 2024
2e Werksessie speel- en binnenplein	Mei 2024
2e Klankbordgroep alles	Mei 2024
Informatieavond (over het gehele plan)	Tijdens zienswijzen periode voor concept omgevingsplan : augustus 2024

Planning indicatief en afhankelijk van voortgang SPvE en ontwerp

Communicatiemiddelen
Websites:
- Projectwebsite initiatiefnemer
- Projectwebsite gemeente

Nieuwsbrief:
- Nieuwsbrief van Kerckebosch B.V. aan belangstellenden die zich hebben aangemeld
- Wijknieuws van Gemeente aan belangstellenden die zich hebben aangemeld

Wijkbericht:
- Wijkbericht waarin de start van de consultatieperiode en de informatieavond voor het SPvE wordt gemeld

Ateliersessie:
- Ophalen ideeën en gedachten belanghebbenden voor de verdere uitwerking van de buitenruimte

2x werksessie speel- en binnenplein
- Twee maal een werksessie om de inrichtingsvoorstellen voor het speel- en binnenplein te bespreken en in co-creatie het ontwerp van de speel- en buitentuin verder vorm te geven.

1x klankbordgroep overige openbare ruimte
- Eenmaal een werksessie waarbij de klankbordgroep wordt geraadpleegd over de inrichtingsvoorstellen voor het overige deel van de openbare ruimte.

1x klankbordgroep met over de gehele openbare ruimte

Informatieavonden:
- Informatieavond tijdens consultatieperiode SPvE
- Informatieavond tijdens zienswijzen periode concept omgevingsplan

Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00