

Klaas Verschuure

Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	K.M. de Leeuw	Datum	11 oktober 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 60222	Kenmerk	9362029
E-mail	k.de.leeuw@utrecht.nl	Onderwerp	Onderzoeken in het kader van de herontwikkeling (SPvE) Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan
Bijlage(n)	6	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Met grote aandacht volgt u de herontwikkeling van twee woongebouwen en een gemeentelijk parkeerterrein aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan. Dinsdag 5 oktober jl. was u met de raad in de wijk op locatie en deze herontwikkeling staat op de agenda van de Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed van 14 oktober 2021 aanstaande. U heeft mij verzocht de nadere onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van deze herontwikkeling ter beschikking te stellen. Ik ga graag in op dit verzoek. Ik vind het belangrijk u daarbij wat nadere achtergrondinformatie te geven om de onderzoeken in de juiste context te kunnen plaatsen.

Uitgangspunten Intentiedocument augustus 2019

Om uitvoering te geven aan de behoefte aan meer sociale en betaalbare woningen en voorzieningen in de stad, is in augustus 2019 door het college een intentiedocument vastgesteld voor de herontwikkeling van twee woongebouwen met 40 (sociale) huurwoningen, een winkelstrip met acht units (ca. 820 m² bvo (bruto verkoop vloer oppervlak)) en een (gemeentelijk) parkeer terrein aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan. In dit Intentiedocument zijn onderzoeksvragen opgenomen om te zorgen dat de nieuwbouw ruimtelijk goed wordt ingepast volgens het principes van Gezond Stedelijk Leven.

Het richtinggevend programma van de herontwikkeling bestaat uit 104 woningen, waarvan 35% sociale huur (terugbrengen van de huidige 40 sociale huurwoningen), 54% middenhuur en 11% vrije sector huur, een winkelstrip met twee tot vijf units (390 m² bvo tot 740 m² bvo) en een supermarkt van ca. 1.800 m² bvo en kwaliteitsverbetering/vergroening van de openbare ruimte. Dit programma is geen vaststaand gegeven. Tijdens de planuitwerking kan blijken dat dit programma (deels) niet haalbaar is vanwege de integrale afweging van alle belangen die spelen.

Participatie

Uit de eerste participatie ronde met de buurt over het voornemen tot herontwikkeling kwamen als belangrijkste zorgpunten naar voren: nut en noodzaak van de herontwikkeling, vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter) en het volume van het aantal woningen. De buurt wil het liefst een kleine buurtsupermarkt

Klaas Verschuure

Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 11 oktober 2021
Ons kenmerk 9362029

(400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment. Vorenstaande bleek ook uit de door de buurtvereniging Ezelsdijk gehouden enquête.

Onderzoeken

Naar aanleiding van bovenstaande heeft de initiatiefnemer op advies van ons twee aanvullende onderzoeken laten uitvoeren door gerenommeerde onderzoeksbureaus.

Marktonderzoek supermarkt

De initiatiefnemer heeft in november 2019 door Bureau Stedelijk Planning reeds een eerste marktonderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden voor het realiseren van een supermarkt van ca. 1.800 m2 bvo in het discount segment op deze locatie. Onlangs is er door Bureau Stedelijke Planning aanvullend marktonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang.

Verkeersonderzoek

Ook heeft de initiatiefnemer door RHDHV nader verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren. Bij het verkeersonderzoek is onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van een grote en een kleine supermarkt, of dit inpasbaar is op locatie, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is.

Buurtvereniging Ezelsdijk

De marktonderzoeken naar een supermarkt van ca. 1.800 m2 bvo in het discount segment en een van kleinere omvang en het verkeersonderzoek zijn met de werkgroep van de buurtvereniging gedeeld. Dit is gedaan om een open en transparant proces te creëren en past bij de samenwerkingsrelatie op basis van vertrouwen die wij met elkaar hebben opgebouwd. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. De werkgroep bekijkt de onderzoeken op volledigheid, begrijpelijkheid en omissies. Hun input zien wij als belangrijk onderdeel van het lopende participatieproces.

Vervolg

De uitkomsten van de nadere onderzoeken worden nu ambtelijk meegenomen bij de scenario-uitwerking ten behoeve van het SPvE, waarna nog een integrale afweging volgt waarbij verschillende aspecten in samenhang worden gezien. De eindconclusie is er nog niet.

Als stap in het participatietraject gaat de initiatiefnemer volgens planning eind 2021 het plan met de twee extra scenario's aan de buurt voorleggen, waarbij er verschillende opties zijn voor de invulling van de begane grond. Wij zullen de markt- en verkeerskundige onderzoeken versneld vrijgeven aan alle betrokken participanten c.q. breed in de buurt via de website van de initiatiefnemer en onze projectpagina op de gemeentelijke website.

De komende tijd zullen de volgende (plan)processtappen volgen:

- November/december 2021: brede buurtbijeenkomst, waarin de initiatiefnemer laat zien hoe eerdere reacties zijn verwerkt en presentatie van de scenario's, waarin de onderzoeken zijn verwerkt.
- 1^e kwartaal 2022: bestuurlijke keuzes scenario's en richting bepalen.
- 1^e kwartaal 2022: brede buurtbijeenkomst waarin teruggekoppeld wordt wat de bestuurlijke keuze wordt, aan de hand van de geleverde input van de buurt; tussentijds informeren van de raad.
- 2^e kwartaal: verdere uitwerking SPvE aan de hand van de geleverde input van de buurt en vrijgave van concept SPvE.
- In de periode van consultatie brede buurtbijeenkomst.
- 3^e kwartaal 2022 vaststellen SPvE door de raad.
- Opstellen van bestemmingsplan na vaststelling SPvE.

Klaas Verschuure

Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 11 oktober 2021
Ons kenmerk 9362029

- 4^e kwartaal 2023 vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Wethouder Verschuure