Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. de Vet	**Datum**	19 april 2022
Doorkiesnummer	030 - 28 63662	**Kenmerk**	9881103
E-mail	c.de.vet@utrecht.nl	**Onderwerp**	Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat
Bijlage(n)	2 (waarvan 1 aangehecht)	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Zoals toegezegd in de commissievergadering ROGV van 14 oktober 2021, informeren wij u met deze brief over de stand van zaken en verdere uitwerking van de herontwikkeling voor de locatie op de hoek van de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekenlaan.

Op 11 oktober 2021 hebben wij uw raad reeds nadere achtergrondinformatie over de nieuwbouwplannen gegeven. In deze brief is een deel hiervan opnieuw opgenomen om de verdere uitwerking van de plannen in haar context te kunnen plaatsen.

Het vastgestelde intentiedocument
De twee woonblokken aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan zijn gebouwd in 1964. Ze zijn verouderd en toe aan vervanging. Dit biedt een kans om uitvoering te geven aan de behoefte aan meer sociale huur en middenhuur woningen en voorzieningen in de stad. In augustus 2019 is het intentiedocument (IDOC) vastgesteld voor de herontwikkeling van twee woongebouwen met 40 (sociale) huurwoningen, een winkelstrip met acht units (ca. 820 m2 bvo (bruto verkoop vloeroppervlak)) en een (gemeentelijk) parkeerterrein aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan. Het richtinggevend programma van de herontwikkeling in het IDOC 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. Tevens is een kwaliteitsverbetering/vergroening van de openbare ruimte voorzien. In het IDOC zijn bij de beoordeling van de wenselijkheid en haalbaarheid van dit initiatief op verschillende thema's aandachtspunten meegegeven en onderzoeksvragen opgenomen om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw ruimtelijk goed wordt ingepast. Een voorbeeld is dat in het IDOC is meegegeven dat de haalbare omvang en invulling van een supermarkt in deze ontwikkeling in samenhang met de omgeving moet worden onderzocht.

Definitiefase
In de definitiefase, i.c. de fase waar het plan zich nu in bevindt, moeten de onderzoeksvragen beantwoord worden om te komen tot ruimtelijke randvoorwaarden waar het plan aan moet voldoen. In de definitiefase vindt ook een integrale afweging van alle belangen plaats aan de hand van o.a. het

gemeentelijk beleid, de verkregen input vanuit de onderzoekvragen en de participatie inbreng van de buurt. Bij de start van deze fase heeft de initiatiefnemer o.a. een marktonderzoek laten verrichten door Bureau Stedelijke Planning naar de haalbaarheid van een (grote) supermarkt van ca. 1.800 m2 bvo in het discount segment en zijn stedenbouwkundige verkenningen verricht naar de inpassing van het bouwvolume.

Eerste participatie ronde
Eind 2020/begin 2021 kwam uit de eerste participatieronde met de buurt, bij de start van het SPvE als belangrijkste zorgpunten naar voren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de grootte en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt wil het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment, met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg. Deze wens komt ook naar voren uit een door de buurtvereniging Ezelsdijk gehouden enquête.

Onderzoeken
Naar aanleiding van de in de participatie opgehaalde signalen en om antwoord te krijgen op de geformuleerde onderzoeksvragen (o.a. te onderzoeken wat een haalbare supermarktomvang is), heeft de initiatiefnemer twee extra onderzoeken laten uitvoeren. Bureau Stedelijke Planning heeft extra marktonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang en Royal Haskoning DHV (RHDHV) heeft verkeerskundig onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van een grote en een kleinere supermarkt, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de bevoorrading en de parkeergarage is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is.

Buurtvereniging Ezelsdijk
De marktonderzoeken naar een (grote) supermarkt van ca. 1.800 m2 bvo in het discount segment en een supermarkt met kleinere omvang én het verkeerskundig onderzoek zijn respectievelijk medio juni 2021 en eind september 2021 met de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk gedeeld. Hun input zien wij als belangrijk onderdeel van het lopende participatieproces omdat zij de spreekbuis zijn van de buurt.

Naar aanleiding van de reacties van de werkgroep van de Buurtvereniging Ezelsdijk hebben Bureau Stedelijke Planning en RHDHV in de periode november 2021/ februari 2022 nadere uitleg en toelichting gegeven op de gebruikte onderzoeksmethoden en de daaruit voorkomende conclusies. In hun toelichting geven de bureaus aan geen aanleiding te zien hun eerdere conclusies en advies te herzien, o.a. op het punt dat een supermarkt van een beperkte omvang zoals de buurt graag ziet, economisch niet haalbaar is. De gemeente deelt deze mening. De werkgroep heeft tot nu toe nog geen reactie gegeven op de toelichting.

Nadere uitwerking
In de periode september 2021/ december 2021 hebben de initiatiefnemer en architect verder gewerkt aan twee mogelijke uitwerkingen. De twee mogelijke uitwerkingen zijn beiden in lijn met het richtinggevend programma en de aandachtspunten uit het IDOC en houden rekening met de uitkomsten uit de onderzoeksvragen en de belangen en input van de buurt. Het grootste verschil in de twee uitwerkingen zit vooral in de omvang van de supermarkt.

Uitwerking 1: omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een half verdiepte garage voor fietsen, een supermarkt van 1.522 m2 bvo (1.250 m2 wvo), zes dagwinkels (710 m2 bvo) en variërend van 87 tot 103 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend in aantal van 47 tot 55 woningen in het middenhuursegment.

Uitwerking 2: omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m2 bvo (1.000 m2 wvo), zes dagwinkels (710 m2 bvo), een gezondheidscentrum (773 m2 bvo) en variërend van 83 tot 95 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend in aantal van 43 tot 51 woningen in het middenhuursegment. Deze uitwerking komt tegemoet aan de wensen uit de buurt om een kleinere supermarkt en een maatschappelijk functie in de vorm van een gezondheidscentrum te onderzoeken.

Tweede participatie ronde
Op 15 december 2021 zijn door de initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente, twee digitale buurtbijeenkomsten georganiseerd om gevoel te krijgen bij het draagvlak voor beide uitwerkingen. In totaal hebben 55 mensen deelgenomen aan de bijeenkomsten. Ook enkele raadsleden hebben de bijeenkomsten gevolgd.

De reacties en vragen tijdens de bijeenkomsten waren divers. De buurt ziet de gemeente brede behoefte tot verdichten, daarnaast zien de meeste buurtbewoners graag de winkelstrip met kleine dagwinkels behouden. Een deel van de bewoners ziet een supermarkt nog wel zitten, maar de meeste hebben duidelijk aangegeven niets groters te willen dan een supermarkt met een omvang van 600 – 900 m2 bvo. Overwegingen hierbij zijn dat een grotere supermarkt zorgt voor te veel verkeer, onveilige situaties rond de inrit van de garage en het `veel te druk wordt in de buurt'. Op de toevoeging van een gezondheidscentrum aan het programma zijn weinig tot geen reacties gegeven. In de presentatie van de architect waardeert men mooie elementen zoals de vormgeving van de plint en de uitstraling. Er is vertrouwen uitgesproken dat de architect er iets moois van kan maken.

Vervolg voor verdere planuitwerking tot SPvE
Op basis van de uitkomsten van de extra onderzoeken en aanvullende notities, de input vanuit de participatiebijeenkomsten tot nu toe (inclusief de gesprekken met de buurtvereniging Ezelsdijk) zijn de verschillende aspecten en belangen in samenhang bezien en afgezet tegen benoemde aandachtspunten en onderzoeksvragen in het IDOC. Dit heeft ertoe geleid om uitwerking 2 te vertalen in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Argumenten om uitwerking 2 verder te vertalen in een SPvE zijn:

1. *Een supermarkt van kleinere omvang is voor wat de levensvatbaarheid weliswaar met meer onzekerheid omgeven, maar is economisch niet onhaalbaar en komt daarnaast tegemoet aan de wensen van de buurt.*

De komst van een supermarkt is een randvoorwaarde om een vitale winkelstrip aan de Jan van Galenstraat te realiseren en voor de toekomst te kunnen behouden. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker voor de dagelijkse boodschappen en is er voor de andere winkels aan deze strip onvoldoende economisch perspectief om deze te behouden voor de hoofdwinkelstructuur.

In het eerste marktonderzoek is aangetoond dat er voldoende marktruimte is voor een (grote) supermarkt (1.800 m2 bvo) om zich hier te vestigen en zo dagelijks voldoende publiek te trekken. Een supermarkt in het discountsegment is het meest kansrijk omdat deze nog niet in het verzorgingsgebied aanwezig is en er is sprake van verlies van toekomstperspectief van andere full-service supermarkten in het verzorgingsgebied.

Uit het aanvullend marktonderzoek naar een supermarkt met een omvang van 600-900 m2 wvo, blijkt dat het toekomstperspectief van de winkelstrip met de komst van een (kleine) supermarkt met deze omvang gering is. De kleine supermarkt biedt te weinig aanbod om te kunnen concurreren met het overige aanbod en is te kwetsbaar omdat kleine supermarkten in het algemeen de concurrentieslag met grotere omliggende supermarkten niet aankunnen. Dit geldt zeker voor de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat gezien de nabijheid van het moderne, ge-upgrade winkelcentrum De Gaard. De

nieuwe (middelgrote) supermarkt moet daarom een nieuwe toetreder zijn om te veel concurrentie met De Gaard te voorkomen.

Vanuit economische haalbaarheid scoren beide uitwerkingen met een kleinere supermarkt minder goed dan met een grote supermarkt met 1.800 m2 bvo. Uitwerking 1 scoort met een supermarkt van 1.522 m2 bvo (1.250 m2 wvo) beter dan uitwerking 2 met een supermarkt van 1.270 m2 bvo (1.000 m2 wvo). Uitwerking 2 is economisch niet onhaalbaar, maar economisch en met betrekking tot het behoud van een goede functiemix van voorzieningen in de winkelstrip wel met meer onzekerheid omgeven. Omdat we het belangrijk vinden te luisteren naar wat er leeft in de buurt, is de omvang van de supermark zo veel als mogelijk teruggebracht.

2. *In-/uitgang parkeergarage en bevoorrading op de Huizingalaan heeft de voorkeur qua bevoorrading en verkeersveiligheid*

De conclusies van de verkeerskundige onderzoeken van de verschillende locaties voor de in-/uitgang van de garage en logistiek voor beide scenario's laten zien dat de optie waarbij de in- en uitgang van de parkeerkelder en de bevoorrading van de supermarkt op de Huizingalaan uitkomt verkeerskundig én vanwege ons groenbeleid de voorkeur heeft.

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de Kardinaal de Jongweg aangegeven als een 'te versterken groene verbinding'. Bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofdbomenstructuur worden beschermd. Er is ruimte om hierin een afweging te maken maar met het beschikbaar zijn van een alternatieve plek voor de ontsluiten wordt gekozen voor behoud en versterking van het groen. Daarnaast blijkt uit de onderzoeken dat de ontsluiting op de Kardinaal de Jongweg verkeerstechnisch niet veilig is in te passen omdat deze te dicht op het kruispunt Kardinaal de Jongweg / Jan van Galenstraat komt te liggen. Ook kan een ontsluiting op deze plek de doorstroming op de Kardinaal de Jongweg beïnvloeden. Daarnaast is het nog onduidelijk hoe de nieuwe busbaan op de Kardinaal de Jongweg in de toekomst zal worden ingepast.

De locaties aan de Jan van Galenstaat voor de garage en logistiek vallen af vanwege de kans op filevorming (terugslageffect) op de Kardinaal de Jongweg. De locatie aan de Van Ginnekenlaan valt af vanwege het verlies aan ruimte en veiligheid bij de speeltuin en omdat dit ten koste gaat van de groenstructuur. Bovendien moet het bevoorradend verkeer dan de Zeemanlaan én de Van Ginnekenlaan in.

Al deze factoren bij elkaar nemend, komt de locatie aan de Huizingalaan als gunstigste naar voren, ondanks de draaibeweging die vrachtauto's op het fietspad moeten maken. Volgens de CROW-richtlijnen die de gemeente hanteert kunnen de in- en uitgang van de garage en de logistiek (laden en lossen) verkeersveilig worden ingepast. Om de in-uitgang van de parkeergarage en logistiek goed zichtbaar te maken voor voorbijgangers en goed uitzicht te geven aan de gebruikers kunnen borden, spiegels en signalering worden geplaatst.

3. *Toename verkeer is in beide uitwerkingen acceptabel doch in uitwerking 2 is de toename minder*

Uit de berekeningen voor beide uitwerkingen blijkt dat het aantal motorvoertuigen per etmaal groeit ten opzichte van de huidige situatie. De voorziene toename in beide uitwerkingen is van een dergelijke omvang dat de vervoersbewegingen binnen de gestelde normen voor de verkeersveiligheid voor de wegen rondom het project (Kardinaal de Jongweg, Jan van Galenstraat en Huizingalaan) blijven. Dit blijft ook gelden wanneer de Jan van Galenstraat straks heringericht wordt als een fietsstraat. De toename is in uitwerking 2 minder dan in uitwerking 1 vanwege de kleinere omvang van de supermarkt in uitwerking 2 en het gezondheidscentrum.

4. *Het benodigde parkeren kan in beide uitwerkingen passend en inpandig worden opgelost, maar uitwerking 2 biedt een robuustere oplossing voor het voorkomen van parkeeroverlast in de direct omgeving*

In beide uitwerkingen is een ondergrondse parkeergarage opgenomen met 65 plekken. Dit aantal is voldoende, in combinatie met mobiliteitsmaatregelen in de vorm van deelauto's en extra fietsparkeerplekken.

In uitwerking 1 moet worden uitgegaan van volledig dubbelgebruik van de parkeerplekken. Dit is mogelijk omdat de tijdstippen dat bewoners en bezoekers van de winkels de plekken gebruiken verschilt. Het maatgevend moment voor het aantal benodigde plekken is de koopavond, wanneer de supermarkt en andere winkels nog open zijn, maar er ook al veel bewoners thuis zijn. Uit de berekeningen blijkt dat met 65 parkeerplekken de parkeervraag kan worden opgevangen en parkeeroverlast in de buurt voorkomen.

In uitwerking 2 is het vanwege het verschil in programma mogelijk de nieuwe bewoners een vaste plek in de garage te bieden en het bezoekersparkeren met dubbelgebruik op te lossen. Dit scenario is hiermee robuuster in het voorkomen van parkeeroverlast in de buurt.

Vanwege de herontwikkeling worden 60 betaald parkeren plekken opgeheven die nu aanwezig zijn in de Van Ginnekenlaan en op het in het plangebied gelegen parkeerterrein. De benodigde compensatie van deze plekken is meegenomen in de berekening van het aantal benodigde parkeerplekken in de nieuwe situatie. Het aantal plekken in de nieuwe situatie is niet veel hoger dan de 60 die vervallen. Dit komt omdat in de rekenwijze het zo genaamde 'rechtens verkregen niveau' (aantal parkeer plekken behorend bij de huidige functies in de twee gebouwen) van 58 mag worden afgetrokken van het aantal nieuw te realiseren plekken.

5. *Een gezondheidscentrum in de plint komt tegemoet aan de suggestie van bewoners, zorgt voor een levendige plint en bij de eerstelijns zorg bestaat behoefte aan meer ruimte*.

Met de groei van de stad moeten ook de maatschappelijke voorzieningen meegroeien. In de wijk NoordOost is een groei van zo'n 4.000 inwoners tot 2040 voorzien. De buurt heeft de suggestie gedaan een gezondheidscentrum in het plan op te nemen. Deze functie heeft een kleinere verkeersaantrekkende werking dan een supermarkt. Ook is aangegeven dat de buurt meer behoefte heeft aan ruimte die geschikt is voor sociale functies. Meer maatschappelijke voorzieningen in de plint verrijkt het voorzieningenniveau in de buurt. Voorgesteld is een gezondheidscentrum op te nemen in de plannen, gecombineerd met een kleinere supermarkt. Samen met een kleinere supermarkt zorgt dit voor een lagere verkeersaantrekkende werking dan een grote(re) (discount) supermarkt en zorgt voor een levendige plint. Uit de ambtelijke toets blijkt dat de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een buurthuis of andere ontmoetingsplaatsen in de wijk de komende tijd niet in de knel komt. Bij de eerstelijns zorg bestaat momenteel wel behoefte aan meer ruimte.

6. *Het richtinggevend woonprogramma uit het IDOC is in beide uitwerkingen doorvertaald en voldoen aan de uitgangspunten van het IDOC.*

Doordat de absolute omvang van het programma binnen de twee uitwerkingen varieert tussen de 83 en 103 woningen en in beide uitwerkingen het terugbouwen van minimaal 40 woningen in de sociale huur uitgangspunt is, verschillen de relatieve aandelen wel: sociaal tussen 39% en 48%, middenhuur tussen 52% en 54% en vrije sector tussen 0% en 8%. Met name in de categorie middenhuur vindt de toevoeging plaats en daaraan is veel behoefte. Zoals in het intentiedocument van augustus 2019 is vastgesteld moeten de woningen aan het Actieplan Middenhuur van 7 december 2017 voldoen.

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt onderzocht of in aanvulling op het intentiedocument ook kan worden voldaan aan de aangepaste voorwaarden middenhuur die onlangs op 10 maart 2022 door

uw raad zijn vastgesteld. Strikt genomen hoeft dat nog niet omdat de aangepaste voorwaarden middenhuur per 1-4-2022 van toepassing zijn op alle projecten waarvoor op dat moment nog geen intentiedocument is vastgesteld, danwel de tenderprocedure is gestart of een overeenkomst met ontwikkelaars is vastgesteld, waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt ook bezien hoe invulling gegeven kan worden aan het Actieplan ‘Een (t)huis voor ouderen’ dat eveneens op 10 maart 2022 door uw raad is vastgesteld, o.a. om de doorstroming te bevorderen.

7. Beide uitwerkingen dragen bij aan vergroening en klimaatadaptatie.
In beide uitwerkingen wordt groen toegevoegd. Zowel openbaar als privé. Het initiatief draagt hiermee bij aan het vergroenen en klimaat adaptief maken van de buurt zoals is beschreven in de RSU2040. Door het opheffen van het parkeerterrein en de Van Ginnekenlaan (1.377 m2 openbaar groen) en het groen inrichten van het dak van de supermarkt (1.388 m2 privé groen) kan het plangebied worden vergroend met ca. 2.765 m2 en voorzien van een kwaliteitsimpuls. Ook worden drie bomen aan de Jan van Galenstraat toegevoegd.

Met deze brief hebben wij u zoals toegezegd uitgebreid over de tussenstand van het project Jan van Galenstraat geïnformeerd. In de brief hebben wij tevens een onderbouwing gegeven op basis van welke randvoorwaarden het planproces wordt afgerond om te komen tot een SPvE dat u ter vaststelling zal worden aangeboden.
Allereerst volgt binnenkort een brede buurtbijeenkomst om de buurt eveneens over deze tussenstand en het vervolg te informeren. Daarna bestaat nog de mogelijkheid om te reageren op de verdere uitwerking in het SPvE. Nadat het SPvE is vrijgegeven voor consultatie volgt de besluitvorming door de raad. Naar verwachting is dat in het 4e kwartaal 2022. Nadat de raad het SPvE heeft vastgesteld, wordt het nieuwe bestemmingsplan of straks omgevingsplan voorbereid.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Overzicht Bestuurlijk proces

27 augustus 2019: Collegebesluit vaststellen IDOC

31 maart 2021: beantwoording SV 2021, nr. 61
Op 31 maart 2021 heeft het college schriftelijke vragen van de raadsleden Isik (PvdA), Zwinkels (CDA) en Heijne (GroenLinks) over nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat beantwoord. iBabs Online

14 juni 2021: Gesprek wethouder Verschuure met bewoners op locatie

1 oktober 2021: Beantwoording aanvullende vragen Buurtvereniging
De raadsleden hebben met de betrokken buurtvereniging Ezelsdijk de antwoorden besproken. De vragen zijn volgens de buurtvereniging niet altijd volledig beantwoord en daarnaast roepen sommige antwoorden weer nieuwe vragen bij hen op. De buurtvereniging heeft daarom aanvullende vragen gesteld. Deze zijn in oktober 2021 ambtelijk beantwoord.

5 oktober 2021: Raad in de Wijk
Naar aanleiding van de aanvullende vragen van de buurtvereniging hebben raadsleden zich op 5 oktober 2021 tijdens de 'Raad in de Wijk' bijeenkomst in Noordoost laten informeren over de plannen en participatie door bewoners en ambtenaren.

11 oktober Raadsbrief Onderzoeken in het kader van de herontwikkeling (SPvE) Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan

14 oktober 2021: Raadscommissie Ruimtelijke Ordening, Grondzaken en Vastgoed
In vervolg op het bezoek van 5 oktober aan de buurt is in de commissievergadering van 14 oktober 2021 het SPvE Jan van Galenstraat geagendeerd. Bespreekpunten waren: renoveren versus sloop-nieuwbouw/verdichten, de positie van de huidige huurders en de participatie. Tijdens de vergadering heeft de wethouder Ruimtelijke Ordening toegezegd in Q2 2022 de raad middels een brief te informeren over de stand van zaken van de planvorming.