

Herontwikkeling Jan van Galenstraat e.o.- RIB



13 september 2022
Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht

Ambtelijke toelichting gevraagd op

- Supermarkt
- Verkeersveiligheid fietsstraat
- Proces



De supermarkt – uitgangspunten

- Uitgangspunt RSU 2040: behoud winkelstrip voor de hoofdwinkelstructuur (dagelijkse boodschappen) om het voorzieningenniveau met de groei van de stad volgens de principes van Gezond Stedelijk Leven en de barcode op peil te houden.
- In de huidige vorm, met enkel kleine dagwinkels, heeft de winkelstrip onvoldoende economisch perspectief. Om een toekomstbestendig en vitale winkelstrip te realiseren is een trekker voor dagelijkse publiek nodig. Een supermarkt leent zich hier goed voor.
- 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.
- Vanuit de markt is eerder interesse getoond voor het vestigen van een supermarkt op deze locatie, dit gecombineerd met de uitgangspunten van de RSU, heeft tot het initiatief van de eigenaar geleid.
- Intentiedocument : als onderzoeksvraag een supermarkt van ca. 1.800 m² bvo.



De supermarkt - onderzoeken

- 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 fullservice supermarkten in het verzorgingsgebied.
- Na reactie uit de buurt is aanvullend onderzocht of er ook een supermarkt van een andere omvang levensvatbaar zou zijn op deze locatie.
- Uit 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 toetreders zijn om te veel concurrentie met De Gaard te voorkomen.



De supermarkt – uitwerking en keuze

- Er zijn twee uitwerkingen gemaakt, uitwerking 1 met een supermarkt van 1.522 m² bvo (1.250 m² wvo) en uitwerking 2 met een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo).
- 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 het college het belangrijk vindt te luisteren naar wat er leeft in de buurt, is de omvang van de supermarkt zo veel als mogelijk teruggebracht.



Verkeersveiligheid fietsstraten

- Aan de hand van de “Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk” van de gemeente Utrecht is een berekening gemaakt van het aantal verkeersbewegingen (auto) die de huidige situatie op de locatie genereert en voor het toekomstige scenario.
- Er wordt een toename verwacht van ca. 440 mvt/etmaal op een huidige aantal van ca. 4.350 mvt/etmaal in de Jan van Galenstraat en ca. 1.650 in de Huizingalaan.



Verkeersveiligheid fietsstraten

- Aan de hand van het “Keuzeschema fietsvoorzieningen op erftoegangswegen” (CROW Ontwerpwijzer Fietsverkeer, par. 5.4.1) is bepaald hoe een verkeersveilige weginrichting van de Jan van Galenstraat (doorfietsroute) moet worden gerealiseerd en of de weginrichting van de Huizingalaan (fietsstraat) voldoet.
- De Jan van Galenstraat heeft 5.900 fietsers (<https://apps.strafica.fi/brutus/brecht> modelintensiteiten uit 2018) en de Huizingalaan 3.550 fietser (telling Huizingalaan uitgevoerd in 2019)
- De Jan van Galenstraat dient volgens de richtlijn een fietspad of fietsstrook (met voorrang) te hebben. Dit is in het FO/IPvE van de toekomstige doorfietsroute door de Jan van Galenstraat opgenomen.
- De Huizingalaan dient een fietsstraat (met voorrang) te hebben. Dit is nu het geval.



Het doorlopen proces (SPvE)

- Augustus 2019: Intentiedocument vastgesteld door het college – **start van het initiatief en participatieproces** volgens het Utrechts Planproces (UPP1 – stedenbouwkundig programma van eisen)
- September 2019: **nader onderzoek** financiële haalbaarheid
- Februari 2020: buurtvereniging Ezelsdijk wil graag betrokken worden als gesprekspartner bij de plannen
- November 2020: **gemeente, initiatiefnemer en buurt** gaan met elkaar in gesprek. De buurt geeft haar visie op het initiatief
- December 2020: start maandelijks overleg gemeente, initiatiefnemer en buurt.
 - inzet communicatiebureau
 - initiatiefnemer consulteert de buurt middels 10 minuten gesprekken
 - buurtvereniging houdt enquête
 - opzetten projectpagina's op website initiatiefnemer en gemeente, start versturen digitale nieuwsberichten

Het doorlopen proces (SPvE)

- Januari 2021: start **aanvullende onderzoeken door externe bureau's (Royal Haskoning DHV en Bureau Stedelijke Planning (BSP))**
 - omvang supermarkt en verkeer aantrekkende werking zijn belangrijke zorgpunten ge-uit in het participatieproces
- Maart 2021: **raadsvragen (SV nr. 61)**
- Juni 2021:
 - concept marktonderzoeken supermarkt beschikbaar voor werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk
 - buurtgesprek wethouder met werkgroep op locatie
- September 2021:
 - concept verkeersonderzoeken beschikbaar voor werkgroep buurt
 - **start werkzaamheden architect**, verwerken van alle tot dan toe opgehaalde input
- Oktober 2021:
 - aanvullende toelichting gemeente op vragen buurt n.a.v. antwoorden raadsvragen
 - Raad in de Wijk (5-10-2021)
 - **raadsbrief** onderzoeken t.b.v. commissie ROGV
 - Commissie ROGV (14-10-2021)
 - reactie werkgroep op marktonderzoeken



Het doorlopen proces (SPvE)

- November 2021: reactie werkgroep op verkeersonderzoeken
- December 2021: **buurtbijeenkomst** met **presentatie** twee planconcepten (nog geen SPvE)
- Februari 2022: notities BSP en RHDHV met aanvullende toelichting. Aanbod mondelinge toelichting aan buurtvereniging door onderzoeksbureaus
- April 2022:
 - **raadsbrief** tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat
 - **start verdere uitwerking scenario 2 in SPvE**
- Mei 2022: eerste overleg klankbordgroep
- September 2022: RIB en Commissie ROGV

Vervolgstappen

- Mondelinge toelichting aan buurtvereniging door onderzoeksbureaus
- Najaar 2022: buurtbijeenkomst - presentatie uitwerking scenario 2
- Eind 2022: consultatie buurt SPvE
- Eind Q1/begin Q2 2023: behandeling en vaststelling SPvE door de raad