Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2021, NUMMER 61

Datum	31 maart 2021
Van	College B&W
Behandeld door	K. de Leeuw
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	k.de.leeuw@utrecht.nl
Kenmerk	8685906
Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling, Wonen, Economische Zaken

---

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2021 nummer 61 van de raadsleden Isik (PvdA), Zwinkels (CDA) en Heijne (GroenLinks) over Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
De huidige huurders boven de winkels en naastliggend woonblok (Van Ginnekenlaan) vragen zich af waarom hun woningen per se gesloopt moeten worden, terwijl het vergelijkbare woonblok aan de Zeemanlaan van dezelfde eigenaar recentelijk is gerenoveerd. Is renovatie (in plaats van sloop) een optie? Zo nee, waarom niet? In hoeverre is hier onderzoek naar gedaan door de eigenaar en de gemeente?
Antwoord 1
Nee, renovatie van het woonblok aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan is geen optie. De eigenaar van de woningen aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan heeft twee scenario's onderzocht: een grondige renovatie en sloop/nieuwbouw.
Bij het vergelijkbare woonblok aan de Zeemanlaan is toentertijd de keus gemaakt voor renovatie. Dit blok was in betere staat en een belangrijk verschil is dat daar ruimte was voor het plaatsen van noodzakelijke individuele CV-installaties. Deze ruimte is er bij het woonblok aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnikenlaan niet. In het onderzoek kwam tevens naar voren dat de kelders onder de Jan Van Galenstraat door zettingen in slechte staat verkeren met o.a. lekkages als gevolg. Wat ook belangrijke overwegingen zijn geweest voor de eigenaar om nu te kiezen voor sloop/nieuwbouw is het levensloopgeschikt te kunnen maken van de nieuwbouwwoningen en dat de woningen kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen.

Vraag 2
Als de sloop-nieuwbouw toch doorgaat, is het college bereid om concreet voor de huurder de volgende afspraken te maken met de ontwikkelaar/verhuurder:
a. Terugkeer van de huidige huurders naar de nieuwe huurwoningen die straks in hetzelfde gebied worden gebouwd. Wat kan het college doen om te zorgen dat huurders die momenteel een

inkomen (beperkt) boven de sociale huurgrens hebben, het recht behouden van terugkeer naar een woning die binnen de sociale huurgrens valt?

b. Bij de terugkeer de huurprijs niet meer zal zijn dan de huidige huurprijs + 50 euro?
c. Kan het college helpen bij doorstroming naar andere woningen met vergelijkbare m2 en vergelijkbare huurprijs?
d. Verhuiskostenvergoeding?
e. Bij een sloop- en nieuwbouw is er sprake van een stadsvernieuwingsurgentie. Dat moet verhuurder altijd bij het Vierde Huis aanvragen. Is het college bereid om toe te zien dat de verhuurder deze aanvraag tijdig bij Het Vierdehuis indient? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen de zaken in een juridisch document en in een sociaal plan vast worden gelegd?

Antwoord 2

a. Woningcorporaties zijn bij sloop en renovatie wettelijk verplicht een sociaal plan op te stellen. Voor een particuliere initiatiefnemer geldt deze wettelijke plicht niet. In het intentiedocument is hier expliciet aandacht voor gevraagd aan de initiatiefnemer en daarom gaan we de afspraak om een eigenstandig sociaal plan op te stellen vastleggen in de anterieure overeenkomst. Het Algemeen Sociaal Plan dat door de Utrechtse woningcorporaties wordt gehanteerd kan hiervoor als voorbeeld dienen. In het door de initiatiefnemer nog op te stellen plan komen de spelregels te staan voor de huurders, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder niet wordt benadeeld door de sloop/nieuwbouw. Bij terugkeer geldt de inkomensgrens uit de Huisvestingsverordening, wat betekent dat de huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019) naar een sociale huurwoning terug kunnen keren. Voor de huurders met een gereguleerd sociaal huurcontract is de Huisvestingsverordening van toepassing. Dit houdt in dat zij urgentie krijgen voor vervangende huisvesting en (onder voorwaarden) met voorrang kunnen terugkeren.

b. De nieuwe huurprijzen zijn conform de regels voor sociale huisvesting. Huurgewenning is één van de opties voor de initiatiefnemer om mee te nemen in `het redelijk schriftelijk voorstel' aan de desbetreffende huurder.

c. Zoals bij 2a is aangegeven kunnen de huurders met een urgentie aanspraak maken op vervangende huisvesting. Hiermee helpen we de huurders om een vergelijkbare woning te kunnen vinden.

d. De huurders van de woningen krijgen op basis van het sociaal plan van de initiatiefnemer een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel ten aanzien van vervangende woonruimte en terugkeer'. In dat plan dat wettelijk is verplicht, moet rekening worden gehouden met de belangen van de huurder en de geldende wet- en regelgeving, zoals een bijdrage in de verhuiskosten.

e. Zie antwoord 2a.

Vraag 3

In dit gebied is een laag percentage aan sociale huurwoningen. Wat is de inzet van het college m.b.t. sociale huurwoningen in dit gebied? Is het college bereid om in het gebied voldoende sociale huurwoningen te realiseren zodat het tekort ingelopen kan worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Samen met de initiatiefnemer is gekozen voor een programma met overwegend betaalbare en levensloopgeschikte woningen. Het richtinggevend programma bestaat uit 104 appartementen, waarvan het bestaande aantal woningen in de sociale huur gelijk blijft (40 woningen) en 54% in het middenhuursegment en 11% in het vrije sector segment wordt gerealiseerd. Hiermee wordt een gemengd woonprogramma gerealiseerd. Dit draagt bij de ambitie uit de Woonvisie 2019 om in 2040 een woningvoorraad te hebben met een aandeel van 35% sociale huurwoningen en een aandeel van 25% in het middenhuursegment. Ook bij andere ontwikkelingen in de wijk kijken we naar kansen om het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen: in het sloop/nieuwbouw project Nieuw Buurland komen bijvoorbeeld meer sociale huurwoningen terug dan het huidige aantal.

Vraag 4
De fracties maken zich zorgen over de handelwijze van deze eigenaar/ontwikkelaar. Bijvoorbeeld: niet herstellen van onderhoudsgebreken aan de huurpanden. Men heeft in andere delen van het land geen positieve ervaring. Is het college bekend met de reportages (zie bijlage hieronder) over de behandeling van de huurders in de Ezelsdijkbuurt door pandeigenaar Kerckebosch en diens uitvoerders (Eenhoorn en voorheen Elf Provinciën) in het verleden? Begrijpt het college dat bewoners op basis van deze ervaringen zich zorgen maken over de handelswijze van de eigenaar/ontwikkelaar en hun positie als huurder? Op basis van deze feiten vragen de fracties van PvdA, CDA en GL zich af of deze eigenaar/ontwikkelaar betrouwbaar en financieel daadkrachtig genoeg is om met elkaar zaken te doen? Zo ja, op basis van welke onderbouwing?

Antwoord 4
Wij zijn bekend met de reportages over Kerckebosch als 'huisbaas' en begrijpen de zorgen van de bewoners
Eerder is door de initiatiefnemer een tweetal ontwikkelingen in Leidsche Rijn gerealiseerd (Rijnsche Maan in de Pablo Picassostraat en Hoge Weide aan de Rietsuikerweg/Vanilleweg/Sojaweg). Ook heeft de initiatiefnemer het pand aan de Kaatstraat 1 en een complete renovatie van hun pand aan de Oudenoord/Raamstraat gerealiseerd. De initiatiefnemer is als ontwikkelaar hierin een betrouwbaar en financieel daadkrachtige partij gebleken.

Vraag 5
De ontwikkelaar is voornemens om na sloop en nieuwbouw een grote supermarkt ("discounter") te vestigen. Het aantal m2 bedraagt ongeveer 1800m2. De omwonenden maken zich zorgen dat er een grote toename zal zijn van overlast door autoverkeer (inclusief parkeren) en dat deze toename in verkeersdrukte (auto's) op gespannen voet zal staan met het (beoogde) autoluwe karakter van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan als fietsstraat in het kader van de fietsroute Overvecht-USP. Op welke manier zal het college voorkomen dat deze zorgen ook werkelijkheid worden? Kan het college onderbouwen waarom zo'n grote supermarkt noodzakelijk is terwijl heel veel bewoners voorkeur hebben voor kleine buurtwinkeltjes én winkelcentrum De Gaard (inclusief een grote supermarkt) recentelijk in de buurt is gerealiseerd?

Antwoord 5
Om de toename van het autoverkeer in goede banen te leiden onderzoeken wij of de in-/ uitrit van de parkeergarage en de logistieke afwikkeling aan de Kardinaal de Jongweg gesitueerd kan worden. Hiermee voorkomen we extra verkeer in de fietsstraten. Als blijkt dat de in-/ uitrit aan de Kardinaal de Jongweg niet verkeersveilig in te passen is dan zal een andere plek gevonden moeten worden.

Op ons verzoek heeft de initiatiefnemer marktonderzoek laten verrichten naar de behoefte en levensvatbaarheid van een supermarkt in het discountsegment op deze plek, omdat het de diversiteit van het aanbod in dit deel van de stad vergroot. Dit onderzoek toont aan dat er, vanwege de geplande woningbouw in het verzorgingsgebied en de daaruit voortkomende bevolkingsgroei tot 2030, voldoende marktruimte voor een discounter van minimaal 1.200 m2 op deze plek in de stad is. Om haar rol goed te kunnen vervullen en om omliggende voorzieningen aan te trekken, is het van belang dat de supermarkt een schaalgrootte heeft van minimaal 1.200 m2. Enerzijds om voldoende gedifferentieerd aanbod te kunnen bieden en anderzijds om een bepaald omzetniveau te genereren om rendabel te functioneren onder de huidige marktomstandigheden. De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen alle door de komst van een discountsupermarkt enig omzetverlies lijden. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er naar verwachting van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen toevoegen van een discounter geen sprake zijn. Met de uitkomst van dit marktonderzoek is de in het richtinggevend programma opgenomen 1.800 m2 (bvo) een realistisch uitgangspunt.

De kleinschalige Spar die hier voorheen zat is verdwenen vanwege onvoldoende bezoek en omzet. Wij verwachten dat een kleinere supermarkt (tot 700 m2) onvoldoende bezoek kan trekken en onvoldoende omzet haalt om in de nieuwe situatie, met marktconforme huurprijzen, rendabel te kunnen functioneren. Een kleine supermarkt heeft een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Wij verwachten daarom niet dat een geschikte partij zich aandient voor vestiging in deze nieuwbouwsituatie.

Wij zijn echter ook op de hoogte van de uitkomsten van de enquête van de buurtvereniging en de, door de architect gevoerde 10-minutengesprekken (in opdracht van de initiatiefnemer) en heeft de initiatiefnemer daarom verzocht aanvullend marktonderzoek te doen om te onderzoeken of een kleinere ecologisch, speciale of full-service supermarkt in de nieuwe situatie toch levensvatbaar is. Dit onderzoek loopt nu.

Vraag 6
Bewoners vrezen dat door een grote supermarkt met een groter bedieningsgebied het aantal voorziene parkeerplaatsen flink moet stijgen, naast het voorzien in extra parkeerruimte voor het aanzienlijke groter aantal woningen. Is hier in de huidige plannen voldoende rekening mee gehouden? Past dat in deze wijk? Hoe ziet het college dit?
Antwoord 6
Het initiatief moet voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht. Het plan voorziet in een ondergrondse parkeergarage.

Vraag 7
Wat kan het college doen om te zorgen dat de toestroom van extra verkeer goed wordt opgevangen en geen onveilige situaties zal veroorzaken op de fietsstraten Jan van Galenstraat en Huizingalaan, als ook bij de dichtbijgelegen basisschool de Wissel? Dit met inachtneming dat er bij de huidige winkels al regelmatig fout wordt geparkeerd door mensen die ‘even snel iets halen’ en dat een in/ uitrit van een parkeergarage al snel gevaarlijke situaties oplevert.
Antwoord 7
Zie antwoord op vraag 5.

Vraag 8
Bewoners vrezen dat er overlast zal ontstaan door laden en lossen. Wat kan het college doen om de overlast te beperken? (voor een supermarkt van de beoogde omvang al snel vijf keer per dag van de vroege ochtenduren tot in de avond). Kan het college bijvoorbeeld venstertijden afspreken?
Antwoord 8
Zie antwoord op vraag 5. Daarnaast zal bij het onderzoek naar situering van de in-/ uitrit van de parkeergarage en de logistieke afwikkeling meegenomen worden hoe de overlast door het laden en lossen zoveel mogelijk beperkt kan worden. Er kunnen bijvoorbeeld afspraken gemaakt worden met de supermarkt over venstertijden.

Vraag 9
Is het college op de hoogte van de enquête die eind 2020 is uitgevoerd in de buurt Huizingalaan e.o. (Ezelsdijkbuurt) (met grote respons; zo’n 140 personen, zie bijlage)? Hieruit blijkt dat een grote discounter als niet passend wordt gezien in deze kleine woonbuurt, maar er wel een kans wordt gezien voor een kleinere (tot 700 m2) ecologisch, speciale of full-service supermarkt? Op welke manier neemt het college deze uitkomst ter harte in de gesprekken met de projectontwikkelaar? Heeft het college een visie op de wenselijkheid van extra supermarktcapaciteit in Utrecht Oost en onder welke voorwaarden/waar deze het beste kan worden gerealiseerd? Waarom is er bijvoorbeeld

bij de ontwikkeling van het Veemarktgebied geen rekening gehouden met het vestigen van een dergelijke omvangrijke supermarkt?

Antwoord 9

Zie voor `het ter harte nemen van de uitkomsten van de enquete in de gesprekken met de projectontwikkelaar' en `de visie op de wenselijkheid van extra supermarktcapaciteit in Utrecht Oost' het antwoord op vraag 5.

Bij de ontwikkeling van het Veemarktgebied was ruimte gereserveerd voor een supermarkt van 1.200 m2 bvo, waarbij het specifieke segment niet is meegegeven. De raad achtte deze omvang te groot in verband met verwachte concurrentie met het ook in ontwikkeling zijnde winkelcentrum De Gaard en de vrees voor een verkeersaantrekkende werking op de Veemarkt. Het aantal m2 is toen bijgesteld naar 600 m2 bvo. Uit marktonderzoek naar de realiseerbaarheid van een dergelijk kleine winkelvoorziening bleek dat er geen formule aanwezig was die op deze plek in de Veemarkt en van deze beperkte omvang onder nieuwbouwcondities exploitabel te maken was. Een groot gedeelte van de omzet zou gehaald moeten worden uit nabijgelegen buurten en dat zou een extra verkeersaantrekkende werking hebben. Dit heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan Veemarkt woningbouw mogelijk is gemaakt in plaats van de bouw van een supermarkt.

Vraag 10

De bewoners willen minder verkeersbewegingen in hun buurt hebben. De eventuele komst van een supermarkt heeft grote gevolgen voor de buurt. Daarom is het zeer wenselijk om in het gebied een ondergrondse parkeergarage te realiseren. De in- en uitgang zal aan de kant van Kardinaal de Jongweg moeten komen liggen. Is het college bereid om deze optie samen met de ontwikkelaar te onderzoeken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 10

Ja, dat wordt op dit moment onderzocht.

Vraag 11

De buurt maakt zich zorgen over de aantasting van het ruime groen, de vrije zichtlijnen en het verdwijnen van de speeltuin. Hoe denkt het college om te gaan met het behoud van de bomen, het groene en open karakter van de buurt, gezien de wens tot verdere vergroening vanuit de gemeente enerzijds en de plannen om het aantal woningen met ruim 60 te verhogen en een grote supermarkt toe te staan anderzijds?

Antwoord 11

In de herontwikkeling is de openbare ruimte tussen en rondom de gebouwen onderdeel van het plangebied. Op dit moment is daar een parkeerterrein. De nieuwe bebouwing zal gerealiseerd worden op de plek van de huidige bebouwing en grotendeels deels op het huidige parkeerterrein. Het dak van deze bebouwing biedt ruimte voor vergroening en verblijfsmogelijkheden. Ook zal de openbare ruimte voor de winkels aan de Jan van Galenstraat klimaatadaptief worden heringericht met toevoeging van groen. Per saldo zal er meer (kwalitatief) groen bijkomen (m2) in het plangebied. In het SPvE is een bomenparagraaf opgenomen, met een bomeninventarisatie. Zoveel mogelijk bomen zullen worden behouden. Waar dat niet mogelijk is worden de bomen gecompenseerd in het (plan)gebied met bomen op andere plekken of met ander groen.

Vraag 12

Is het college het met ons eens dat een speeltuin in dit gebied wenslijk is? Welke kansen ziet het college om ervoor te zorgen dat er op de huidige plek, of op een andere plek in het plangebied een speelvoorziening komt?

Antwoord 12

Ja, de huidige speeltuin blijft op dezelfde plek behouden, wordt vernieuwd en zelfs ruimer van opzet.

Vraag 13
Op welke manier kan het college met de projectontwikkelaar regelen dat bouwschade voor de aangrenzende woningen wordt voorkomen, dan wel een goede financiële regeling getroffen wordt als onverhoeds schade optreedt? Dit is met name van belang in verband met het voornemen om een parkeergarage aan te leggen op een locatie waar omringende huizen niet op palen zijn gefundeerd en dus extra vatbaar zijn voor grondverschuiving (direct veroorzaakt door de aanleg van de garage, of indirect veroorzaakt door veranderende patronen in grondwaterstromingen).
Antwoord 13
De initiatiefnemer is op de hoogte van de situatie en zal, zoals gebruikelijk, de kans op schade afdekken via de aannemer. De aannemer sluit hiervoor een CAR-verzekering af en moet ook een uitgebreide aansprakelijkheidsverzekering aan de initiatiefnemer overleggen. Dit geldt overigens niet alleen voor de aannemer maar voor alle betrokken adviseurs (waaronder de constructeur). Gemeentelijk bouwtoezicht ziet erop toe dat er op de juiste manier wordt gewerkt.

Vraag 14
Hoe kijkt het college terug op het doorlopen participatieproces? Klopt de hier onder gepresenteerde reconstructie volgens het college?
Antwoord 14
Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden het participatietraject op te starten om tot een uitgewerkt plan te komen, ligt conform de afspraken uit het intentiedocument bij de initiatiefnemer. De ontwikkelaar heeft zich eerst gericht op de financiële haalbaarheid van het plan en het marktonderzoek naar de mogelijkheden van het realiseren van een discounter met een omvang van 1800 m2 bvo. De volgende stap was voor de initiatiefnemer om breed op te halen wat er leeft in de buurt aan wensen en zorgen. De bedoeling was om dat middels open gesprekken met buurtbewoners te doen op locatie. Alle verzamelde informatie wordt vervolgens verwerkt in een eerste opzet van het plan. Deze opzet wordt daarna voorgelegd aan de buurt voor reactie in een brede bijeenkomst.
Het bepalen van de financiële haalbaarheid heeft meer tijd genomen dan voorzien was in augustus 2019. Dit heeft ertoe geleid dat de open gesprekken (in de vorm van 10-minuten gesprekken) in november/december 2020 hebben plaatsgevonden. In 30 individuele gesprekken en 3 groepsgesprekken hebben ruim 50 mensen hun reacties gegeven. De belangrijkste punten zijn: vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. Alle opgehaalde informatie dient als input voor de verdere uitwerking van het SPvE en de plannen. Naar aanleiding van de geuite zorgen in de buurt is aanvullend marktonderzoek gestart naar de mogelijkheden voor een buurtsuper. Naar verwachting zullen de initiatiefnemer en de architect het eerste schetsontwerp voorleggen aan de buurt in mei/juni 2021, waarbij de opgehaalde input gebruikt wordt.

In februari 2020 heeft de buurtvereniging Ezelsdijk bij de gemeente aangegeven zich zorgen te maken over de plannen en gevraagd om zo spoedig mogelijk bij de plannen te worden betrokken. We hebben aangegeven dat de uitwerking van de plannen nog niet zodanig was dat de initiatiefnemer met de buurt in gesprek kon gaan maar dat dit naar verwachting rond de zomer 2020 kon. In juni 2020 is er wederom contact geweest tussen de gemeente en de buurtvereniging waarin is aangegeven dat de initiatiefnemer nog geen financieel haalbaar plan had. Begin november 2020 heeft de buurtvereniging aangegeven haar visie op de herontwikkeling met de gemeente te willen delen, zodat dat meegenomen kon worden in het plan. Vanaf medio november 2020 zijn er maandelijks gesprekken gevoerd met de buurtvereniging. De uitkomsten van de enquête die is gehouden door de buurtvereniging (140 keer ingevuld) worden dan ook meegenomen bij de uitwerking van het plan en SPvE.

Sinds januari 2021 organiseert en begeleidt, in opdracht van de initiatiefnemer en in samenspraak met de gemeente, een communicatiebureau het participatieproces en verzorgt het diens communicatie met de buurt.

Vraag 15
Is het college bereid om het vervolgproces nader te beschrijven en toe te lichten? Zo nee, waarom niet?
Antwoord 15
Ja. De volgende stap in het proces is via het participatieproces verder inhoud te geven aan de presentatie van het schetsontwerp/SPvE door de initiatiefnemer aan de hand van de opgehaalde input van de buurt. Op de website van de gemeente is dit en het vervolg van het proces aangegeven. Zie: https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/jan-van-galen-en-huizingalaan-opnieuw-ontwikkelen

Vraag 16
Op dit moment heeft de huurcommissie diverse zaken in behandeling. Wegens de coronacrisis duurt de afhandeling van de zaken heel erg lang. Is het college bereid om zich in te zetten in de huurcommissie zaken tussen de verhuurders en de huurders, zodat deze voor de sloop afgehandeld zijn? Zo nee, waarom niet?
Antwoord 16
De Huurcommissie valt onder de bevoegdheid van het Rijk en niet van de gemeente. Wij kunnen de snelheid van afhandeling niet direct beïnvloeden. De Huurcommissie heeft afgelopen najaar een Actieplan gepresenteerd om de achterstanden aan te pakken, mede op basis van signalen vanuit de gemeente Utrecht. Dit Actieplan is in overleg met het ministerie van BZK tot stand gekomen. In de reactie van de minister op dit plan kunt u meer lezen over de acties die de Huurcommissie neemt om de huidige achterstanden aan te pakken. Via het Huurteam Utrecht, in opdracht van de gemeente Utrecht, hebben we regelmatig overleg met de Huurcommissie om te volgen en te zien welke stappen zij ondernemen om de achterstanden daadwerkelijk weg te werken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen over de nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

Indieners: Bülent Isik, PvdA, Jantine Zwinkels, CDA, Rachel Heijne, GL

In het gebied Jan van Galenstaat wordt er een sloop- nieuwbouwproject voorbereid. Er is een intentiedocument vastgesteld en het participatietraject is in gang gezet. De bewoners en huurders van de huurappartementen boven de winkels en aan de Van Ginnekenlaan maken zich zorgen over de gevolgen van deze herontwikkeling. Hun zorgen hebben betrekking op toename van verkeer, verminderen van openbare ruimte. De huidige huurders voelen zich gedwongen om te gaan verhuizen naar een dure huurwoning. Om de zorgen van de bewoners weg te kunnen nemen, en maatwerkgerichte gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, hebben de fracties van de PvdA, CDA en GroenLinks de volgende vragen aan het college.

1. De huidige huurders boven de winkels en naastliggend woonblok (Van Ginnekenlaan) vragen zich af waarom hun woningen per se gesloopt moeten worden, terwijl het vergelijkbare woonblok aan de Zeemanlaan van dezelfde eigenaar recentelijk is gerenoveerd. Is renovatie (in plaats van sloop) een optie? Zo nee, waarom niet? In hoeverre is hier onderzoek naar gedaan door de eigenaar en de gemeente?

2. Als de sloop-nieuwbouw toch doorgaat, is het college bereid om concreet voor de huurder de volgende afspraken te maken met de ontwikkelaar/verhuurder:

a. Terugkeer van de huidige huurders naar de nieuwe huurwoningen die straks in hetzelfde gebied worden gebouwd. Wat kan het college doen om te zorgen dat huurders die momenteel een inkomen (beperkt) boven de sociale huurgrens hebben, het recht behouden van terugkeer naar een woning die binnen de sociale huurgrens valt?
b. Bij de terugkeer de huurprijs niet meer zal zijn dan de huidige huurprijs + 50 euro?

c. Kan het college helpen bij doorstroming naar andere woningen met vergelijkbare m2 en vergelijkbare huurprijs?
d. Verhuiskostenvergoeding?
e. Bij een sloop- en nieuwbouw is er sprake van een stadsvernieuwingsurgentie. Dat moet verhuurder altijd bij het Vierde Huis aanvragen. Is het college bereid om toe te zien dat de verhuurder deze aanvraag tijdig bij Het Vierdehuis indient? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen de zaken in een juridisch document en in een sociaal plan vast worden gelegd?

3. In dit gebied is een laag percentage aan sociale huurwoningen. Wat is de inzet van het college m.b.t. sociale huurwoningen in dit gebied? Is het college bereid om in het gebied voldoende sociale huurwoningen te realiseren zodat het tekort ingelopen kan worden? Zo nee, waarom niet?

4. De fracties maken zich zorgen over de handelwijze van deze eigenaar/ontwikkelaar. Bijvoorbeeld: niet herstellen van onderhoudsgebreken aan de huurpanden. Men heeft in andere delen van het land geen positieve ervaring. Is het college bekend met de reportages (zie bijlage hieronder) over de behandeling van de huurders in de Ezelsdijkbuurt door pandeigenaar Kerckebosch en diens uitvoerders (Eenhoorn en voorheen Elf Provinciën) in het verleden? Begrijpt het college dat bewoners op basis van deze ervaringen zich zorgen maken over de handelswijze van de eigenaar/ontwikkelaar en hun positie als huurder? Op basis van deze feiten vragen de fracties van PvdA, CDA en GL zich af of deze eigenaar/ontwikkelaar betrouwbaar en financieel daadkrachtig genoeg is om met elkaar zaken te doen? Zo ja, op basis van welke onderbouwing?

5. De ontwikkelaar is voornemens om na sloop en nieuwbouw een grote supermarkt (“discounter”) te vestigen. Het aantal m2 bedraagt ongeveer 1800m2. De omwonenden maken zich zorgen dat er een grote toename zal zijn van overlast door autoverkeer (inclusief parkeren) en dat deze toename in verkeersdrukte (auto’s) op gespannen voet zal staan met het (beoogde) autoluwe karakter van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan als fietsstraat in het kader van de fietsroute Overvecht-USP.
Op welke manier zal het college voorkomen dat deze zorgen ook werkelijkheid worden? Kan het college onderbouwen waarom zo'n grote supermarkt noodzakelijk is terwijl heel veel bewoners voorkeur hebben voor kleine buurtwinkeltjes én winkelcentrum De Gaard (inclusief een grote supermarkt) recentelijk in de buurt is gerealiseerd?

6. Bewoners vrezen dat door een grote supermarkt met een groter bedieningsgebied het aantal voorziene parkeerplaatsen flink moet stijgen, naast het voorzien in extra parkeerruimte voor het aanzienlijke groter aantal woningen. Is hier in de huidige plannen voldoende rekening mee gehouden? Past dat in deze wijk? Hoe ziet het college dit?

7. Wat kan het college doen om te zorgen de toestroom van extra verkeer goed wordt opgevangen en geen onveilige situaties zal veroorzaken op de fietsstraten Jan van Galenstraat en Huizingalaan, als ook bij de dichtbijgelegen basisschool de Wissel? Dit met inachtneming dat er bij de huidige winkels al regelmatig fout wordt geparkeerd door mensen die ‘even snel iets halen’ en dat een in/ uitrit van een parkeergarage al snel gevaarlijke situaties oplevert.

8. Bewoners vrezen dat er overlast zal ontstaan door laden en lossen. Wat kan het college doen om de overlast te beperken? (voor een supermarkt van de beoogde omvang al snel vijf keer per dag van de vroege ochtenduren tot in de avond). Kan het college bijvoorbeeld venstertijden afspreken?

9. Is het college op de hoogte van de enquête die eind 2020 is uitgevoerd in de buurt Huizingalaan e.o. (Ezelsdijkbuurt) (met grote respons; zo’n 140 personen, zie bijlage)?
   Hieruit blijkt dat een grote discounter als niet passend wordt gezien in deze kleine woonbuurt, maar er wel een kans wordt gezien voor een kleinere (tot 700 m2) ecologisch, speciale of full-service supermarkt? Op welke manier neemt het college deze uitkomst ter harte in de gesprekken met de projectontwikkelaar?
   Heeft het college een visie op de wenselijkheid van extra supermarktcapaciteit in Utrecht Oost en onder welke voorwaarden/waar deze het beste kan worden gerealiseerd? Waarom is er bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van het Veemarktgebied geen rekening gehouden met het vestigen van een dergelijke omvangrijke supermarkt?

10. De bewoners willen minder verkeersbewegingen in hun buurt hebben. De eventuele komst van een supermarkt heeft grote gevolgen voor de buurt. Daarom is het zeer wenselijk om in het gebied een ondergrondse parkeergarage te realiseren. De in- en uitgang zal aan de kant van Kardinaal de Jongweg moeten komen liggen. Is het college bereid om deze optie samen met de ontwikkelaar te onderzoeken? Zo nee, waarom niet?

11. De buurt maakt zich zorgen over de aantasting van het ruime groen, de vrije zichtlijnen en het verdwijnen van de speeltuin. Hoe denkt het college om te gaan met het behoud van de bomen, het groene en open karakter van de buurt, gezien de wens tot verdere vergroening vanuit de gemeente enerzijds en de plannen om het aantal woningen met ruim 60 te verhogen en een grote supermarkt toe te staan anderzijds?

12. Is het college het met ons eens dat een speeltuin in dit gebied wenslijk is? Welke kansen ziet het college om ervoor te zorgen dat er op de huidige plek, of op een andere plek in het plangebied een speelvoorziening komt?

13. Op welke manier kan het college met de projectontwikkelaar regelen dat bouwschade voor de aangrenzende woningen wordt voorkomen, dan wel een goede financiële regeling getroffen wordt als onverhoeds schade optreedt? Dit is met name van belang in verband met het voornemen om een parkeergarage aan te leggen op een locatie waar omringende huizen niet op palen zijn gefundeerd en dus extra vatbaar zijn voor grondverschuiving (direct veroorzaakt door de aanleg van de garage, of indirect veroorzaakt door veranderende patronen in grondwaterstromingen).

14. Hoe kijkt het college terug op het doorlopen participatieproces? Klopt de hier onder gepresenteerde reconstructie volgens het college?

In augustus 2019 is het IDOC gepubliceerd. Daarna was er een lange radiostilte vanuit de gemeente. Buurtbewoners hebben daarom toen in februari 2020 aan de bel getrokken bij de gemeente. We ontvingen van buurtbewoners het bericht dat er door de architect in het najaar (oktober 2020) opeens 10-min-gesprekjes werden gehouden. Bewoners gaven aan dat die geen recht deden aan hun zorgen. In een eerste flyer over het project werd niet vermeld dat er een supermarkt zou komen. Buurtbewoners werden pas voorafgaand aan een tweede flyer-rond goed geïnformeerd. Ook begrepen we dat er recent een communicatiebureau ingeschakeld is.

15. Is het college bereid om het vervolgproces nader te beschrijven en toe te lichten? Zo nee, waarom niet?
16. Op dit moment heeft de huurcommissie diverse zaken in behandeling. Wegens de coronacrisis duurt de afhandeling van de zaken heel erg lang. Is het college bereid om zich in te zetten in de huurcommissie zaken tussen de verhuurders en de huurders, zodat deze voor de sloop afgehandeld zijn? Zo nee, waarom niet?