Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Chris de Vet
Kenmerk	11073015
Vergaderdatum raad	volgt
Referendabel	nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan vast te stellen en daarmee de kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor een herontwikkeling met:
   a. 97 woningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (41%), 30 middenhuur appartementen (31%) en 27 vrije sector huur appartementen (28%)
   b. een ‘mandjes’ supermarkt van circa 1.270 m2 bvo (850 m2 wvo met een marge van plus 5%)
   c. met een logistieke ingang aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg,
   d. vijf dagwinkels (650 m2 bvo),
   e. een maatschappelijk centrum (445 m2 bvo)
   f. een kwaliteitsimpuls/vergroening van de openbare ruimte
   g. een ondergrondse parkeergarage voor 50 auto parkeerplekken en een collectieve fietsenstalling.

2. Voor de functie supermarkt de lagere parkeernorm toe te passen die hoort bij zone A, in plaats van zone B waar het plangebied zich in bevindt.

Burgemeester en wethouder van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

Samenvatting
Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen ‘Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan’ (SPvE) geeft de kaders en randvoorwaarden voor een herontwikkeling met een gedifferentieerd woonprogramma, dagwinkels, een mandjes supermarkt en vergroening.

Context
Aanleiding
In augustus 2019 is het intentiedocument (IDOC) door het college vastgesteld en is gestart met de uitwerking van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Na diverse intensieve participatieronden en aanpassingen van het planscenario is het project in de raadsvergadering van 11 mei 2023 behandeld. In het tweede deel van de raadsvergadering op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94-2023 ‘Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat’ aangenomen. Dit heeft geleid tot een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen ‘Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan’ (SPvE) dat het college op 5 december 2023 heeft vrijgegeven voor consultatie. Het SPvE heeft gedurende een periode van acht weken van 11 december 2023 tot en met 5 februari 2024 ter inzage gelegen. De reacties zijn verwerkt in de reactienota Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan en in het SPvE. Beide worden nu ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Juridische context
Vaststelling SPvE
Het college is bevoegd besluiten van de raad voor te bereiden op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet. Het SPvE heeft gedurende een periode van acht weken van 11 december 2023 tot en met 5 februari 2024 voor consultatie open gestaan. In totaal hebben 27 personen gereageerd. Er zijn 503 reacties/vragen gesteld. De ontvangen reacties zijn verwerkt in de Reactienota Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan. Naar aanleiding van de reacties zijn 15 tekstuele aanpassingen doorgevoerd in het SPvE. Het bijgestelde SPvE legt het college nu samen met de reactienota ter besluitvorming voor aan de raad. Het vaststellen van het SPvE is een bevoegdheid van de gemeenteraad, op grond van artikel 108 lid 1 jo. artikel 147 Gemeentewet. Het SPvE heeft geen directe rechtsgevolgen. Het is daarom niet mogelijk om bezwaar of beroep hiertegen in te dienen.

Vaststellen andere parkeernorm voor de mandjessupermarkt
De gemeenteraad heeft in de module parkeernormen de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Op grond van de geldende beleidsregels kan het college van de standaardparkeernorm afwijken wanneer het evident is dat deze in een specifieke situatie te hoog zijn. Met dit besluit geeft de gemeenteraad op voorhand zijn instemming dat dit in dit geval mag worden toegepast. Vervolgens kan het college bij vergunningverlening op basis van artikel 7 lid 4 van de beleidsregel parkeernormen auto afwijken van de standaardnorm. In de planvorming zal dan in plaats van de standaardnorm voor supermarkten in B gebied (1,2 parkeerplaats per 100 m2) worden uitgegaan van de parkeernorm die geldt voor supermarkten in A gebied, een norm bedoeld voor mandjessupermarkten (0,68 parkeerplaats per 100 m2).

Samenhang met raadsvoorstel 4e tranche deel C maatregelen op gang houden woningbouw
Om het project Herontwikkeling Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan financieel haalbaar te maken is via het raadsvoorstel 4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw, voorgesteld om voor de 30 woningen in de middenhuur af te wijken van het Actieplan Middenhuur (2017), de voorwaarden uit bijlage II van de Woonvisie ‘Beter in Balans’ (2019), het coalitieakkoord 2018-2022 ‘Ruimte voor iedereen’ en daar andere afspraken over te maken. Ook wordt voorgesteld af te wijken van de Transitievisie Warmte en gebruik te maken van de reeds bestaande aansluitingen op stadswarmte voor de woningen en winkels en zelfstandige warmte/koude-installaties voor de supermarkt en het gezondheidscentrum (all electric) toe te passen.

Op 14 november 2024 is A225 Jan van Galen uit 4e tranche Utrecht aangenomen om het project Jan van Galenstraat uit de ‘Utrechtse Aanpak 4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw’ te halen.

Tijdens de commissievergadering ROG van 21 november 2024 is verzocht voor de besluitvorming over de financiële haalbaarheid van het project Jan van Galenstraat separaat een raadsvoorstel ‘4e tranche deel C, maatregelen op gang houden woningbouw’ op te stellen.

Sociaal Plan
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 dient hierbij als voorbeeld.
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. Huurgewenning is geen onderdeel van de afspraken die de gemeente en de corporaties hebben gemaakt ten aanzien van het ASP. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de afspraken over huurgewenning onderdeel zijn van het schriftelijk redelijk voorstel dat hij samen met de bewonerscommissie overeenkomt.

Beslistermijn
Voor de voortgang van de gemeentelijke en private bouwprojecten (zowel voor de woningen als de kantoren) is een zekere urgentie in de behandeling gewenst. Gelet op de bovenstaand beschreven samenhang moet behandeling van het Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan plaats vinden na behandeling van het Raadsvoorstel 4e tranche deel C maatregelen op gang houden woningbouw.

Beoogd effect
Met de herontwikkeling worden (betaalbare) huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, wordt een supermarkt aan de hoofdwinkelstructuur toegevoegd, worden vijf dag winkels voor de hoofdwinkelstructuur behouden, wordt een maatschappelijk centrum aan de buurtvoorzieningen toegevoegd en krijgt de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
- 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.
  SV 2021 nr. 61 Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat (met antwoord)
- 14 oktober 2021: Raadscommissie Ruimtelijke Ordening, Grondzaken en Vastgoed
  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.
  Raadsbrief Onderzoeken in het kader van de herontwikkeling (SPvE) Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan Utrecht
- 19 april 2022: Raadsbrief “Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat”.
  De raad wordt geïnformeerd over de keuze om met een SPvE een plan mogelijk te maken met een ondergrondse parkeergarage met 65 auto parkeerplekken en parkeerplekken voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m2 bvo (1.000 m2 wvo), zes dagwinkels (710 m2 bvo), een gezondheidscentrum (773 m2 bvo) en 83 tot 95 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend in aantal van 43 tot 51 woningen in het middenhuursegment.
  Raadsbrief Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht
- 12 januari 2023: Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
  In de commissievergadering is toegezegd om op hoofdlijnen de plussen en minnen van een aantal door de raad voorgestelde alternatieve scenario’s op een rij te zetten.
  Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken donderdag 12 januari 2023 14:00 - 23:00
- 31 maart 2023: Raadsbrief “Scenario’s herontwikkeling Jan van Galenstraat”.
  De raad wordt geïnformeerd over de plussen en minnen van een aantal alternatieve scenario’s en de gesprekken met de belanghebbenden en over de beantwoording van de vragen van het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan.
  Raadsbrief Scenario's herontwikkeling Jan van Galenstraat.

- 11 en 16 mei 2023: Raadsvergadering “Besluitvorming Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat”. De raad neemt Motie 94-2023 ‘Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat’ aan. Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat.
- 3 oktober 2024: Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
  Behandeling Raadsvoorstel ‘4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw’
  Raadsvoorstel 4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw
- 25 oktober 2024: Raadsbrief ‘4e tranche Utrechtse Aanpak’ Raadsbrief Beantwoording toezeggingen projecten 4e tranche Utrechtse Aanpak Utrecht
- 14 november 2024: Raadsvergadering
  Behandeling Raadsbesluit ‘4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw’
  Raadsvoorstel 4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw Utrecht
- 21 november 2024: Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
  Behandeling Raadsvoorstel ‘ Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan
  Agenda Utrecht - Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken donderdag 21 november 2024

Beslispunten, Argument(en) en Kanttekening(en)/Risico’s

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan (SPvE) vast te stellen en daarmee de kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor een herontwikkeling met: a. 97 woningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (41%), 30 middenhuur appartementen (31%) en 17 vrije sector huur appartementen (28%) b. een ‘mandjes’ supermarkt van circa 1.270 m2 bvo (850 m2 wvo met een marge van plus 5%) c. met een logistieke ingang aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg, d. vijf dagwinkels (650 m2 bvo), e. een maatschappelijk centrum (445 m2 bvo) f. een kwaliteitsimpuls/vergroening van de openbare ruimte g. een ondergrondse parkeergarage voor 50 auto parkeerplekken en een collectieve fietsenstalling.
Argumenten	
1.1	Het SPvE draagt bij aan versterking van de hoofdretailstructuur met het toevoegen van een supermarkt aan de winkelstrip
	Naar aanleiding van motie 94 - 2023 is het winkelverkoopoppervlak teruggebracht tot een omvang van 850 m2 wvo met een marge van plus 5%. Die marge mag alleen gebruikt worden om het ontwerp te kunnen optimaliseren. Dit zal worden vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst. Een supermarkt van deze omvang is, wat de levensvatbaarheid van de winkelstrip betreft, weliswaar met onzekerheid omgeven, maar economisch haalbaar, komt tegemoet aan de wensen van de buurt en geeft uitvoering aan motie 94–2023. Alle winkeliers die dat willen kunnen terugkeren in de nieuwbouw
1.2	Het SPvE draagt bij aan het ontmoedigen van het autogebruik en stimuleert dat bezoekers van de supermarkt en de winkels lopend, met het OV of met de fiets gaan
	Voor de nieuwe ontwikkeling geldt dat de vigerende lage parkeernormen van toepassing zijn. Dat betekent dat er minder parkeerplaatsen zijn dan dat er woningen zijn. De bewoners van de nieuwe woningen kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning in de openbare ruimte, zodat er geen risico is op overloop naar openbare parkeerplekken. Om het gebruik van de andere, meer

	duurzame vormen van mobiliteit dan de auto te stimuleren, worden er deelauto's aangeboden en worden 170 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. In de Jan van Galenstraat bij de winkelplint en bij de huidige woningen aan de Van Ginnekenlaan bevinden zich nu circa 40 openbare fiets parkeerplekken.
1.3	Het SPvE draagt, met het toevoegen van een maatschappelijk centrum, bij aan het versterken van de maatschappelijke voorzieningen in de buurt en de groei van de stad in balans
	Met de groei van de stad moeten ook de maatschappelijke voorzieningen meegroeien. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een buurthuis of andere ontmoetingsplaatsen in de wijk Noordoost lijkt de komende tijd niet in de knel te komen. Bij de eerstelijns zorg bestaat momenteel wel behoefte aan meer ruimte. Het plan voorziet in deze behoefte met ruimte voor een gezondheidscentrum van 445 m2 bvo.
1.4	Het SPvE draagt bij aan het klimaatadaptief maken van de stad
	Er wordt zowel openbaar- als semi openbaar groen toegevoegd in het plangebied. Het initiatief draagt hiermee bij aan het vergroenen en klimaat adaptief maken van de buurt zoals is beschreven in de RSU2040. Er wordt circa 400 m2 openbaar groen toegevoegd en circa 750 m2 semi openbaar groen op het dak van de supermarkt. De gehele daktuin wordt voorzien van een retentielaag t.b.v. het vasthouden van hemelwater, ook onder de delen die verhard zijn. Hiermee wordt een oppervlakte van circa 870 m2 klimaat adaptief gemaakt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Het is vanuit het parkeerbeleid niet mogelijk uitvoering te gegeven aan het deel van de motie 94-2023 waarin het college wordt opgedragen om ervoor te zorgen dat het ondergrondse auto parkeren alleen toegankelijk is voor bewoners en hun bezoekers.
	Omdat het redelijk is aan te nemen dat de zogeheten 'mandjessupermarkt' een lagere verkeer aantrekkende werking heeft dan een reguliere supermarkt is het vanuit het vigerend parkeerbeleid mogelijk om voor de functie supermarkt de lagere parkeernorm toe te passen die hoort bij zone A in plaats van zone B waar het plangebied zich in bevindt. Er is echter geen logische juridisch houdbare onderbouwing te geven voor een lagere parkeernorm voor de andere functies dan die wordt gehanteerd in zone B omdat mensen altijd nog met de auto kúnnen komen. Gelet op de zeer beperkte ruimte voor parkeren in het plangebied, onze ambitie en de wens van de buurt en de raad om het plangebied te vergroenen en vanwege de zeer hoge parkeerdruk in de buurt, moet vanuit het parkeerbeleid daarom ook de mogelijkheid worden geboden om in de garage te parkeren. Ondergrondse auto parkeren dat alleen bedoeld is voor bewoners en hun bezoekers maakt het initiatief juridisch/planologisch kwetsbaar bij de Raad van State. Op dit punt kan de motie niet uitgevoerd worden en is daarom niet verwerkt in het SPvE. De parkeereis van de nieuwe ontwikkeling wordt volledig opgelost op eigen terrein in de ondergrondse parkeergarage, conform het parkeerbeleid.
1.2	Er zijn veel reacties ontvangen over het voornemen om het aantal parkeerplekken in parkeerrayon 17300/ Zeeheldenbuurt te verminderen
	Er zijn veel (inspraak)reacties gegeven op het opheffen van het parkeerterrein en de parkeerplekken aan de Van Ginnekenlaan. Veel omwonenden vinden het bezwaarlijk dat zij hun auto elders in het reeds drukke rayon moeten gaan parkeren en verder naar hun woning moeten lopen. Zoals onder punt 1.3 van de argumenten beschreven gaat het SPvE in lijn met het geldende mobiliteitsbeleid uit van maatregelen om het gebruik van de andere, meer duurzame vormen van mobiliteit dan de auto te stimuleren. De parkeereis van de nieuwe ontwikkeling wordt zoals ook onder punt 2.1. van de

	kanttekeningen en risico’s aangegeven volledig opgelost op eigen terrein in de ondergrondse parkeergarage, conform het parkeerbeleid. Er bestaat het risico dat omwonenden op dit punt bezwaar zullen maken tegen de vaststelling van het SPvE. De kans dat bezwaren op dit punt stand houden wordt klein geacht.
Beslispunt	
2	Voor de functie supermarkt de lagere parkeernorm toe te passen die hoort bij zone A in plaats van zone B waar het plangebied zich in bevindt
Argumenten	
2.1	In de raadsbrief van 6 december 2023 waarin de raad is geïnformeerd over de vrijgave van het SPvE voor consultatie, is aangegeven dat bij vaststelling van het SPvE de raad expliciet om een besluit wordt gevraagd
	In de raadsbrief van 6 december 2023 is aangegeven dat vanwege uitvoering van motie 94 - 2023 in het SPvE voor de functie supermarkt als randvoorwaarde de lagere parkeernorm geldt die hoort bij zone A in plaats van zone B waar het plangebied zich in bevindt. In de brief is aangekondigd dat de raad bij vaststelling van het SPvE hierover expliciet om een besluit wordt gevraagd.
2.2	Het is redelijk aan te nemen dat de zogeheten 'mandjessupermarkt' een lagere verkeer aantrekkende werking heeft dan een reguliere supermarkt
	Gegeven motie 94 - 2023 is onderzocht welke mogelijkheden er zijn het aantal parkeerplekken in de parkeerbak te reduceren om het autogebruik zo veel als mogelijk te ontmoedigen. In het plan is om diezelfde reden al ingezet op een 'mandjessupermarkt', waar mensen dus niet met volle winkelkarren naar hun auto gaan. Een mandjes supermarkt heeft een lagere verkeersaantrekkende werking dan een reguliere supermarkt. Het is daarom niet redelijk om hiervoor de standaardnorm voor een supermarkt in B-gebied toe te passen. Daarom wordt voor deze functie de parkeernorm toegepast van een supermarkt in zone A-gebied, die gebaseerd is op een verminderde autobereikbaarheid. In de planvorming zal daarom in plaats van de standaardnorm voor supermarkten in B gebied (1,2 parkeerplaats per 100 m2) worden uitgegaan van de parkeernorm die geldt voor supermarkten in A gebied, een norm bedoeld voor mandjessupermarkten (0,68 parkeerplaats per 100 m2). Een nog lagere parkeernorm dan wordt gehanteerd in A-gebied is niet te onderbouwen omdat mensen altijd nog met de auto kunnen komen.
2.3	Met dit besluit geeft de raad het college de ruimte om bij ruimtelijke procedures en vergunningverlening af te wijken van de standaardnorm uit het parkeerbeleid
	De gemeenteraad heeft in de module parkeernormen de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Op grond van de geldende beleidsregels kan het college van de standaardparkeernorm afwijken wanneer het evident is dat deze in een specifieke situatie te hoog zijn. Met dit besluit geeft de gemeenteraad zijn instemming dat dit in dit geval mag worden toegepast.

Financiën

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 ontwikkelaar staat voor de aanleg van de openbare ruimte. Zij leggen dat aan voor eigen rekening en risico.

De gemeente is verplicht om haar (plan)kosten met betrekking tot het project te verhalen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst (AOVK). Ook afspraken over planschade zijn 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 heeft de initiatiefnemer een exploitatieopzet gemaakt. Deze is door de gemeente beoordeeld. De opbrengsten dekken de kosten. Het project is hiermee economisch uitvoerbaar.

Vervolg
Na besluitvorming over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen ‘Jan van Galenstraat’ volgen de volgende (plan)processtappen:
- 1e kwartaal 2025: brede buurtbijeenkomst inrichtingsontwerp van de openbare ruimte;
- 1e kwartaal 2025: aanvraag wijziging omgevingsplan door de initiatiefnemer;
- 2e kwartaal 2025: zienswijzenperiode omgevingsplan;
- 4e kwartaal 2025: vaststelling wijziging omgevingsplan door de raad.

Besluitvorming door de raad over het raadsvoorstel 4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw, kan van invloed zijn op de planning.

Participatie
Vanaf de start van de uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is intensief geparticipeerd met de buurt over de voorgenomen sloop-nieuwbouw en het richtinggevend programma dat gemeente en initiatiefnemer voor ogen hadden.
In een aantal rondes is getracht de belangrijkste zorgpunten die uit de buurt naar voren kwamen weg te nemen of te verzachten. De belangrijkste zorgpunten waren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeer aantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de grootte en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt heeft aangegeven 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. Door de inbreng vanuit de buurt is het plan aangepast zodat grotendeels wordt tegemoet gekomen aan de eerder gemaakte bezwaren. Het plan voorziet nu in een kleinere supermarkt, het laden/lossen is naar de zijde van de Kardinaal de Jongweg verplaatst en er is een maatschappelijk centrum aan het project toegevoegd.

Zie bijlage Doorlopen participatieproces voor meer informatie.

Communicatie
Via de websites van de gemeente, initiatiefnemer en buurtvereniging en de digitale nieuwsbrieven en wijkberichten van respectievelijk initiatiefnemer en gemeente worden belanghebbenden geïnformeerd over de besluitvorming van de raad. 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 de leden van de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk worden persoonlijk geïnformeerd.

Niet referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing: Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlage(n)
Bijlagen besluitvorming
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen ‘Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan’

Bijlagen informatief
- Reactienota ‘Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan’
- BEVAT PERSOONSGEGEVENS Namenlijst indieners reactie
- Doorlopen participatieproces