

<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Jan van Galenstraat: voorbereiding TB 13/4

Ha, ik snap de raadvragen wel. Als ik de scenario's als raadslid zo onder ogen krijg wekken die nogal de indruk van een doelredenering. En dus is er behoefte aan steviger onderbouwing. De antwoorden bieden die denk ik wel.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Senior (beleids)adviseur/Projectleider G.A

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen en Economie
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 6 april 2023 16:45

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E der <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Jan van Galenstraat: voorbereiding TB 13/4

Ha 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E

In vervolg op ons tel contact van vanmorgen over de gezamenlijke voorbereiding van de presentatie en de stukken die ik heb gestuurd hierbij aanvullend de vragen van de PvdA en GL die ik al binnen heb. Op die van GL is al reactie gegeven. Deze is ook opgenomen.

De hoofdlijn die 5.1.2E en ik hebben bedacht is dat:

- 5.1.2E eerst kort de (goede) stedenbouwkundige opzet en parkeeroplossing van het huidige plan neerzet en hoe we tot keuzes zijn gekomen (bv. kort even noemen dat Welstand heeft meegekeken).
- 5.1.2E daarna kan ingaan op de stedenbouwkundige opzet en parkeeroplossing van de andere scenario's waarbij het veel massaler worden / parkeren een drama wordt naar voren komt.
- 5.1.2E hierna kort aangeeft hoe het plan nu financieel in elkaar zit (supermarkt is de kurk voor de garage en onrendabele top sociaal) en wat de gevolgen zijn als die er niet komt (veel vrije sector nodig – onderbouwd met een tabelletje met cijfers zou mooi zijn)

- 5.1.2E (of ik) kort aangeeft hoe we juridisch en planologisch het minder parkeren kunnen regelen en hoe we het beperkt aantal m2 supermarkt juridisch kunnen borgen.

Voor nadere vragen over winkels/supermarkt is 5.1.2E aanwezig. Voor het parkeren in principe 5.1.2E maar we kijken nog even of het misschien een collega wordt.

@5.1.2E Eerder heb ik de raad aangegeven dat onze beleidslijn is dat we in erfpacht uitgeven tenzij. Na onze eerste bespreking met de initiatiefnemer over de uitgifte kwamen we erop uit dat uitgifte in erfpacht zo'n juridische toestand wordt dat we beter in vol eigendom kunnen uitgeven. Dan kunnen we dus niet meer de m2 supermarkt en het parkeren borgen in het erfpachtcontract en zal dit in de Anterieure Overeenkomst moeten omdat het via het bestemmingsplan niet gaat (ik ga dat dubbelchecken). Kun jij aangeven hoe dit in een AO opgenomen kan worden?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 11 Apr 2023 16:41:03 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat groenstructuur

Hoi 5.1.2E

Super! Zou je eventueel van 9 tot 10 uur kunnen? Ik heb nu een dubbele afspraak zie ik.

Groet 5.1.2E

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 11 april 2023 10:27

Aan: 5.1.2E

Onderwerp: Geweigerd: Jan van Galenstraat groenstructuur

Tijd: donderdag 13 april 2023 13:30-14:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Huiskamer 9N

Hi 5.1.2E dan heb ik al een afspraak staan. Ik heb zojuist op basis van jouw agenda een nieuw moment voor volgende week donderdag gepland. Voor die tijd kon ik niets vinden. Groet, 5.1.2E

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 13 Apr 2023 12:07:49 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Jan van Galenstraat: update
Attachments: Toelichting scenario's Jan van Galenstraat TB 13-4-2023.pptx, TB 13042023 vragen raadsleden.docx

Ha allemaal,

Vanavond is de Technische Bijeenkomst met de raadsleden. Bijgesloten tk. de presentatie die 5.1.2E en ik gaan geven. Ook 5.1.2E en 5.1.2E en de initiatiefnemer zijn aanwezig. Ook bijgesloten de QA op de vragen van de raad.

De volgende stap is de raadsvergadering van 11 mei waar de raad dan een besluit neemt over welk scenario verder uit te werken.

Inmiddels zijn we samen met de initiatiefnemer al gestart met het vervolg, in de veronderstelling dat de keuze op 4B zal vallen (huidig SPvE maar met ontsluiting aan KdJweg en een maatwerkbesluit over het verminderen van het aantal parkeerplekken om te sturen op een mandjessupermarkt).

- De gesprekken over de AO en grondregeling zijn opgestart
- Het parkeren is al opgepakt door 5.1.2E i.s.m. 5.1.2E en 5.1.2E en 5.1.2E
- 5.1.2E gaat door het SPvE heen om een nog to do list te maken
- 5.1.2E van Duurzaamheid/Energie is aangehaakt i.v.m. de aansluiting op de stadsverwarming die het project behoeft.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



Vragen raadsleden TB 13 april 2023 – scenario's herontwikkeling Jan van Galenstraat

D66 : Has Bakker

- Waarom is de business case niet meer haalbaar met alleen wonen e/o waarom moeten er grotere (vrije sector) huurwoningen komen? Hoe ziet dat verhaal en die wisselwerking eruit?
 - Zie antwoord op vraag Meike Hellevoort / Rachel Heijne

PvdA: Rick van der Zweth

- Bij het scenario 2 (alleen wonen) wordt een deel van de woningen vrije sector. Waar zit dat in? Of zijn dat de nieuwe woningen, die i.p.v. de winkelplint komen? Blijft het oorspronkelijke aandeel sociaal dan wel overeind?
 - Let wel: Wonen in de ruimte die winkelplint was kan niet zomaar vanwege geluidsbelasting. Op deze plek (Kardinaal de Jong en Jan van Galen) is de geluidsbelasting dermate hoog dat je eigenlijk aan de achterzijde een geluidsluwe zijde moet hebben. Dat betekent daarmee een totaal ander ontwerp.
- In scenario 4b is er een supermarkt van 850m2 opgenomen. Wordt ook geborgd dat dit zo blijft? Kan dat wel zo vastgelegd worden?
 - Dat kan in het BP. Dat kan bijvoorbeeld door in een aanduidingsvlak aan te geven of slechts detailhandel mogelijk is of een supermarkt. Als er een geschil optreedt zoals in een beroepsprocedure, moet de onderbouwing die aan de regels is gegeven goed zijn. Dan moet, kort gezegd, kunnen worden onderbouwd dat de detailhandelsstructuur / buurt ontworpen wordt als we een te grote supermarkt op de locatie mogelijk maken.
- Een soortgelijke vraag voor parkeren: kan worden afgesproken dat het alleen voor bewoners (en niet voor winkelpubliek) is? Dat past goed bij het 'buurtkarakter' dat men nastreeft.
 - Parkeerbehoefte van winkelend publiek is voor een groot deel complementair aan parkeerbehoefte bewoners. Dit dubbelgebruik maakt een garage voor zowel bewoners als bezoekers qua parkeerplekken en multifunctioneel ruimtegebruik erg ruimte efficiënt. Een garage voor alleen bewoners zorgt er ook voor dat bezoekers die toch met de auto komen een plekje in de wijk gaan zoeken
- Kan er iets gezegd worden over het formaat van de parkeergarage i.r.t. het groen, vind ik lastig een beeld van te krijgen. Dus bijv. hoe is dat anders in de scenario's 2 en 4? Heb er geen goed beeld van.
 - In de plannen zit de parkeergarage alleen onder het bebouwde volume, dus niet onder het openbaar groen. Het is wel zo dat de combinatie van programma's (winkels en woningen) gezamenlijk condities scheppen voor volledig ondergronds parkeren. Bij een scenario zonder supermarkt is het de vraag of er voldoende draagvermogen in het plan aanwezig is voor een ondergrondse parkeergarage. Ook zorgt een toename van het aantal woningen (scenario 2) zonder voorzieningen voor het wegvallen van het dubbelgebruik waardoor de parkeergarage 1) groter dient te worden (meer woningen) en 2) minder efficiënt wordt (alleen woningen).

Vraag gesteld d.d. 2 april 2023 n.a.v. brief d.d. 30 maart 2023 van initiatiefnemer aan raad i.v.m. raadsvergadering d.d. 6 april 2023

- Ook bij de kleinere supermarkt, 850m2, blijft u spreken over het feit dat het een discounter moet zijn. Waar zit dat in? Maakt het uit welke supermarkt daar uiteindelijk komt?
 - Antwoord (mail initiatiefnemer d.d. 2 april 2023)
In het intentiedocument is er onder het kopje economie geschreven dat er naar een supermarkt gekeken gaat worden met discounter tussen haakjes. Vervolgens bij de onderzoeksvragen is de vraag geformuleerd wat de wenselijke invulling zou moeten zijn van de supermarkt, discounter of full-service. Deze onderzoeksvraag is meegenomen in

het rapport dat we hebben laten opstellen door Bureau Stedelijke Planning. Hierbij wordt aangegeven dat de economische haalbaarheid (lees ook toekomstbestendigheid) van een grote discounter groter is dan bij een stadssupermarkt. Dit lijkt ook logisch te zijn omdat van dit segment er in de omgeving geen aanbod is. Daar kwam de overweging voor een discounter vandaan.

Ik heb in mijn input aangegeven dat nu we te maken hebben met een beperktere omvang van de supermarkt en dat deze zich zal gaan gedragen als een “manjessupermarkt”, geen discounter dus zoals we het concept allemaal voor ogen hebben.

Concreet antwoord op de vraag, een discounter kan het in mijn ogen niet worden met deze omvang. Het maakt niet uit welke supermarkt het uiteindelijk wordt, ik heb baat bij een goed draaiende supermarkt en voor nu dus een supermarktketen die kan inspelen op het concept “mandjessupermarkt”/stadssupermarkt.

Groen Links: Meike Hellevoort / Rachel Heijne

- Klopt het dat er sowieso bomen verdwijnen in het huidige plan, los van KdJ?
 - Ja, de bestaande bomen op het parkeerterrein worden verplant
- Worden de bomen aan KdJ nou verwijderd of verplaatst?
 - Verplaatst indien mogelijk. De 4 bomen langs de KdJ zijn Hollandsche Lindes. Twee van 32 en twee van 52 jaar oud. Allen hebben nog een gedachte levensduur van meer dan 15 jaar.
- Kan een supermarkt van 850 m2 ook met logistieke ingang aan Huizingalaan?
 - Ja, want een van 1000 m2 kan ook maar de buurt wil dit niet.
- In hoeverre is 850 m2 vast te leggen? Of is dit alleen op basis van intentie?
 - Zie antwoord op vraag Rick vd Zweth
- Is het inderdaad een mogelijkheid (zoals bewoners/omwonenden suggereren) om de parkeergarage alleen toegankelijk te laten zijn voor de bewoners?
 - Zie antwoord op vraag Rick vd Zweth
- Is er meer informatie over de businesscase bij de scenario's zonder supermarkt? Er staat nu alleen 'zullen vrije sector huurwoningen aan het plan moeten worden toegevoegd'. Is dat nog nader toe te lichten, of is er alleen deze algemene inschatting?
 - Antwoord laatste vraag (mail 5.1.2E d.d. 6 april 2023)
Eelco heeft mij gevraagd je onderstaande informatie te versturen die ik ontvang van mijn collega 5.1.2E 5.1.2E meegenomen in de cc.

In het huidige SPvE (plangrens: eigendom Kerckebosch en huidige gemeentelijke parkeerterrein) zijn 94 woningen en een winkelstrip voorzien. Aan de Kardinaal de Jongweg is nu een gebouw met 4 lagen gedacht en aan de Jan van Galenstraat 3 lagen. Met de komst van een supermarkt is er (net) een haalbare business case. De supermarkt is de drager van het plan (en kan daarom voldaan worden aan een woonprogramma dat voldoet aan het coalitieakkoord (43% sociale huur, 35 % middenhuur, 22% vrije sector huur= 78% betaalbaar) en kan met de parkeergarage de parkeerbalans sluitend gemaakt worden.

Als er alleen een woonprogramma terugkomt: moeten er minimaal 36 woningen extra in de vrije sector bij om de huurinkomsten van de supermarkt goed te maken, komt het woningaantal op 130. De hogere bouwkosten van woningen en het hogere rendement van de supermarkt zijn dan nog niet goed gemaakt. Dat is op het huidige aantal geplande woningen (94) meer dan 1/3 van het woonvolume erbij. 36 woningen in de vrije sector erbij heeft ook gevolgen voor de percentages van de woonsegmenten: 31% sociale huur, 25% middenhuur, 44% vrije sector huur (56% betaalbaar), voldoet niet aan het coalitieakkoord.

Voor scenario 2B (alleen wonen op de plot Kerckebosch) betekent dit:

Grofweg 11 woningen in de plint en de 25 extra verdeeld over 2 lagen extra op zowel KdJ (wordt dan 6 lagen) als JvG (wordt dan 5 lagen).

De gebouwen worden dus fors hoger. Dit is in de ruimtelijke context van de wijk (aansluiting op de omgeving) stedenbouwkundig helemaal niet wenselijk.

Daarnaast loopt het op parkeren vast. Omdat er nu geen dubbelgebruik mogelijk is, is de parkeervraag voor de openbare ruimte te groot en niet inpasbaar.

De kwaliteitsimpuls/toevoegen groen zal niet optimaal kunnen.

Voor scenario 2A (alleen wonen op de plot Kerckebosch inclusief gemeentelijke parkeerterrein) betekent dit:

Grofweg 11 woningen in de plint, KdJ blijft 4 lagen, JvG blijft 3 lagen en de rest (extra 25) op het binnenterrein (huidige parkeerterrein). Dit gaat dan 4 lagen hoogte in aan de Huizingalaan, rekening houdend met wat openbare ruimte om het 3^e blok. Dit is in de ruimtelijke context van de wijk (veel te massaal) stedenbouwkundig helemaal niet wenselijk.

Daarnaast loopt het op parkeren vast. Omdat er nu geen dubbelgebruik mogelijk is, is de parkeervraag voor de parkeerbak te groot en niet inpasbaar.

De kwaliteitsimpuls/toevoegen groen zal niet optimaal kunnen.

Zaken waar mee gerekend is:

(gederfde) huurinkomsten 'goed' maken, om een haalbare business case te houden.

Wordt nu ingeschat op 36 woningen extra, kan meer worden.

bouwkosten supermarkt zijn lager dan woningen te bouwen

rendement van een supermarkt is hoger dan rendement van woningen

NB Kerckebosch wil niet meewerken aan een scenario met alleen de functie wonen.

Toelichting gevolgen diverse scenario's herontwikkeling Jan van Galenstraat

5.1,2E

13 april 2023
Gemeente Utrecht

Plangebied



Plangebied



Zijde Jan van Galenstraat



Zijde Kardinaal de Jongweg



Zijde Huizingalaan



Zijde Van Ginnikenlaan



Concept huidig SPvE



- 94 woningen waarvan 40 sociale huur (43%), 33 middenhuur (35%), vrije sector huur (22%)
- 6 winkelunits (totaal 630 m² bvo)
- Gezondheidscentrum (650 m² bvo)
- Supermarkt (1.200 m² bvo / 1.000 m² wvo)
- Ondergronds parkeren 65 plekken
- Vergroening openbare ruimte en dak supermarkt
- Ingang parkeergarage en logistiek aan Huizingalaan

Businesscase huidig SPvE

Kosten

- Inbrengwaarde/verwerving
- Sloop
- Bouw- en woonrijp maken
- Bouwkosten garage en overige algemene ruimten

Kosten moeten worden terugverdiend door de grondopbrengsten van de nieuwbouw.

Grondopbrengsten (excl. parkeren)

Type	Beleggingswaarde/m2 BVO	Bouw + bijkomende kosten/m2 BVO (ex btw)	BTW kostenpost / m2 BVO	Residuele grondwaarde per m2 BVO
Sociaal	5.1.2B			
Middenhuur				
Vrije sector				
Supermarkt				
Dagwinkels				
Maatschappelijk				

Businesscase huidig SPvE

Grondopbrengsten (excl. parkeren)

Functie	Residuele grondwaarde per m2 BVO	Aantal eenheden	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde totaal
Sociaal	5.1.2B			
Middenhuur				
Vrije sector				
Supermarkt				
Dagwinkels				
Maatschappelijk				
TOTAAL				EUR 12.019.695

Businesscase – alleen wonen

Functie	Residuele grondwaarde per m2 BVO	Aantal eenheden	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde totaal
Sociaal	5.1.2B			
Middenhuur				
Vrije sector				
TOTAAL				
Basisscenario				
TEKORT				EUR - 5.351.257

Gevolgen scenario 'alleen wonen'

Alleen wonen → geen grondopbrengsten andere functies (totaal € 5,35 mln).

Zonder dit opbrengend vermogen is er geen haalbaar plan. De haalbaarheid staat nu al onder druk.

Voor ditzelfde opbrengend vermogen zijn 36 a 37 vrije sector woningen nodig met een gemiddelde grondwaarde van € 5.1.2B

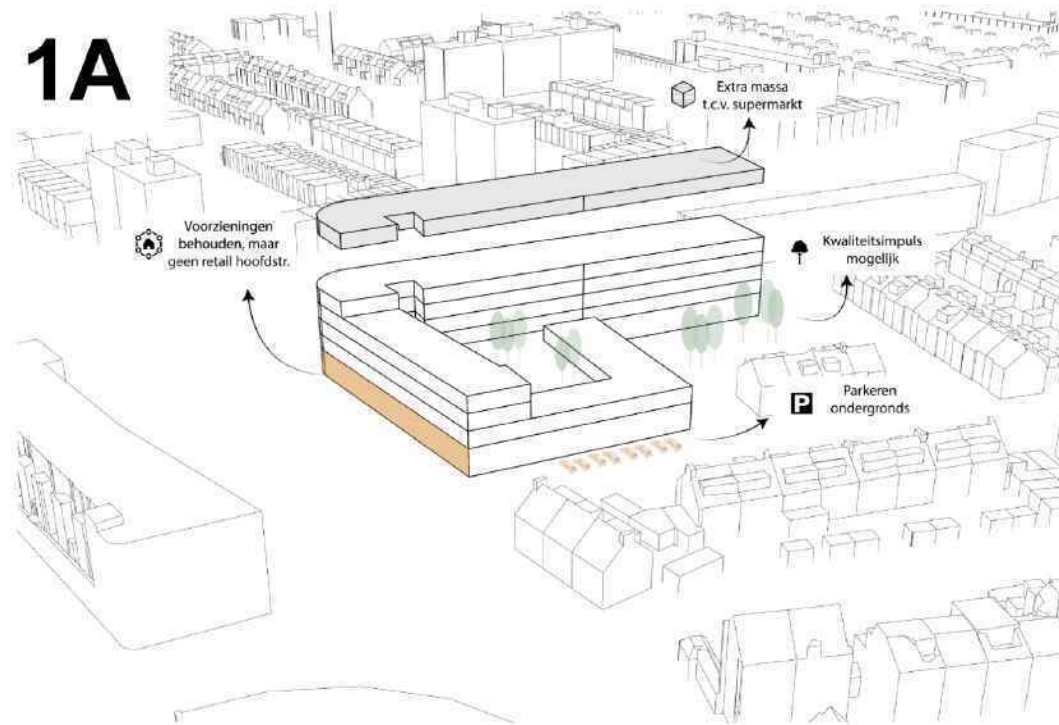
Bij andere, goedkopere, woningtypen zal dit aantal alleen maar toenemen, wegens een (veel) lagere grondwaarde.

Scenario's voor het vervolg



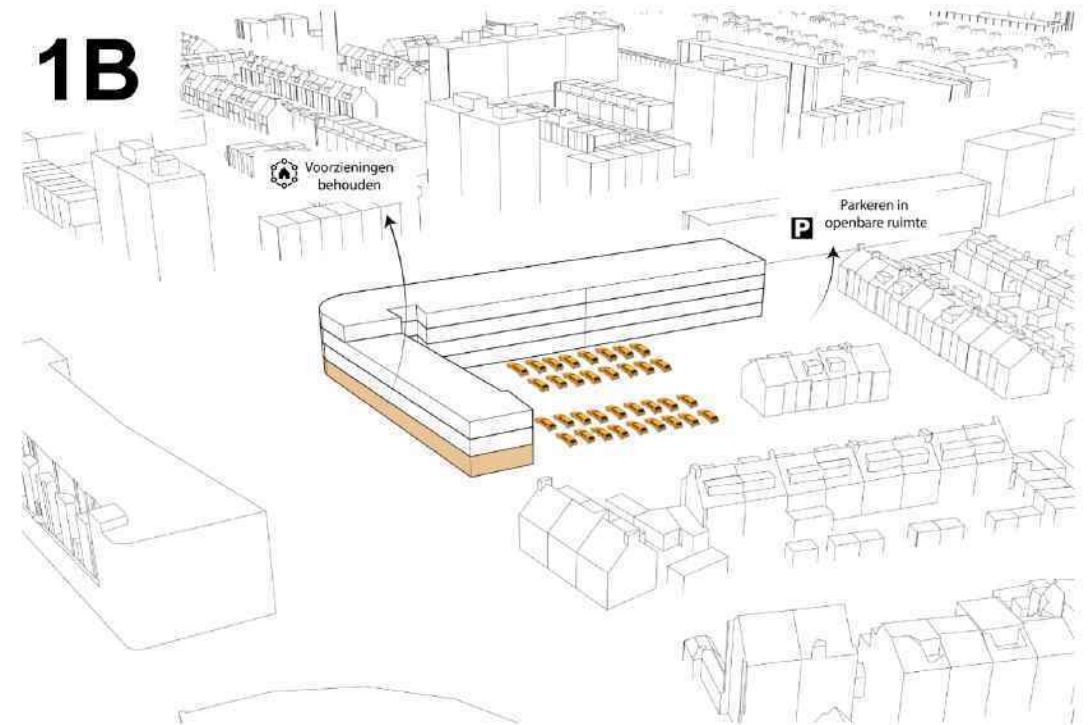
- **Scenario 1** : nieuw plan met wonen, diverse functies
geen supermarkt
 - 1a inclusief parkeerterrein gemeente
 - 1b exclusief parkeerterrein gemeente
- **Scenario 2** : nieuw plan met alleen wonen
 - 2a inclusief parkeerterrein gemeente
 - 2b exclusief parkeerterrein gemeente
- **Scenario 3** : renovatie bestaande panden
- **Scenario 4** : aanpassing huidige plan met logistiek
supermarkt aan Kardinaal de Jongweg
 - 4a supermarkt +/- 1.000 m² wvo
 - 4b supermarkt +/- 850 m² wvo
- **Scenario 5** : gedeeltelijke renovatie en
sloop/nieuwbouw

Alternatieve scenario's



Scenario 1A: Voorzieningen, geen supermarkt, incl. p-terrein

Massa	: meer, ca. 2.000 m2
Parkeren	: ondergronds
Voorzieningen	: geen supermarkt; geen retailhoofdstructuur
O.R.	: kwaliteitsimpuls mogelijk
Woningen	: ca. 22 meer in vrije sector
Proces	: aanpassen SPvE
Businesscase	: onzeker, vrije sector huur toevoegen



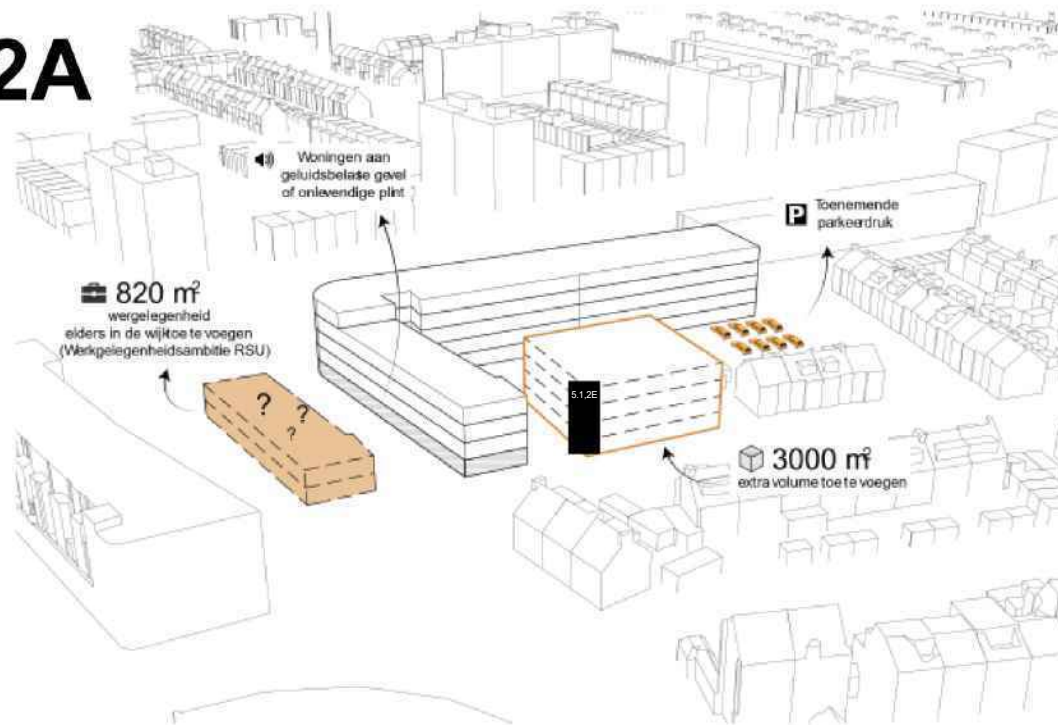
Scenario 1B: Voorzieningen, geen supermarkt, excl. p-terrein

Massa	: conform huidig, binnen bestemmingsplan
Parkeren	: in openbare ruimte, conform huidig
Voorzieningen	: geen supermarkt; geen retailhoofdstructuur
O.R.	: geen kwaliteitsimpuls
Woningen	: gelijk aantal
Proces	: nieuw bouwplan nodig
Businesscase	: onzeker, geen sociale huur



Alternatieve scenario's

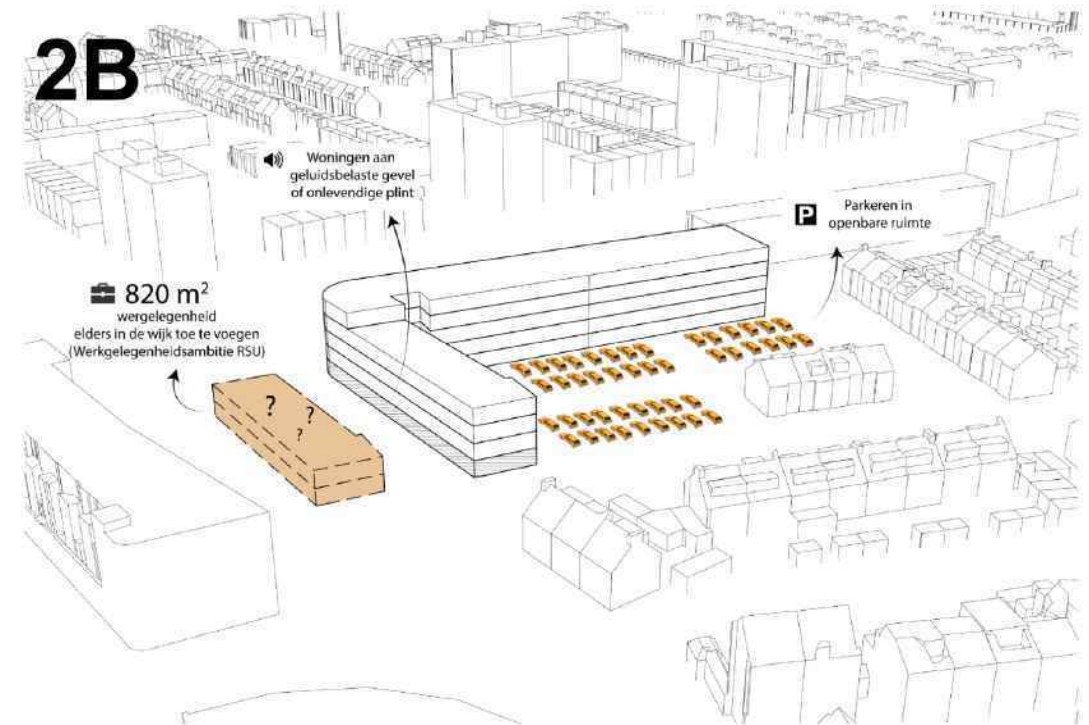
2A



Scenario 2A: Alleen wonen, incl. P-terrein

Massa	: meer, ca. 3.000 m ²
Parkeren	: ondergronds; deels in openbare ruimte
Voorzieningen	: geen; compensatie elders niet mogelijk; geen supermarkt, geen retailhoofdstructuur
O.R.	: beperkte kwaliteitsimpuls mogelijk
Woningen	: ca. 36 meer in de vrije sector
Proces	: nieuw plan nodig
Businesscase	: onzeker, vrije sector huur toevoegen

2B

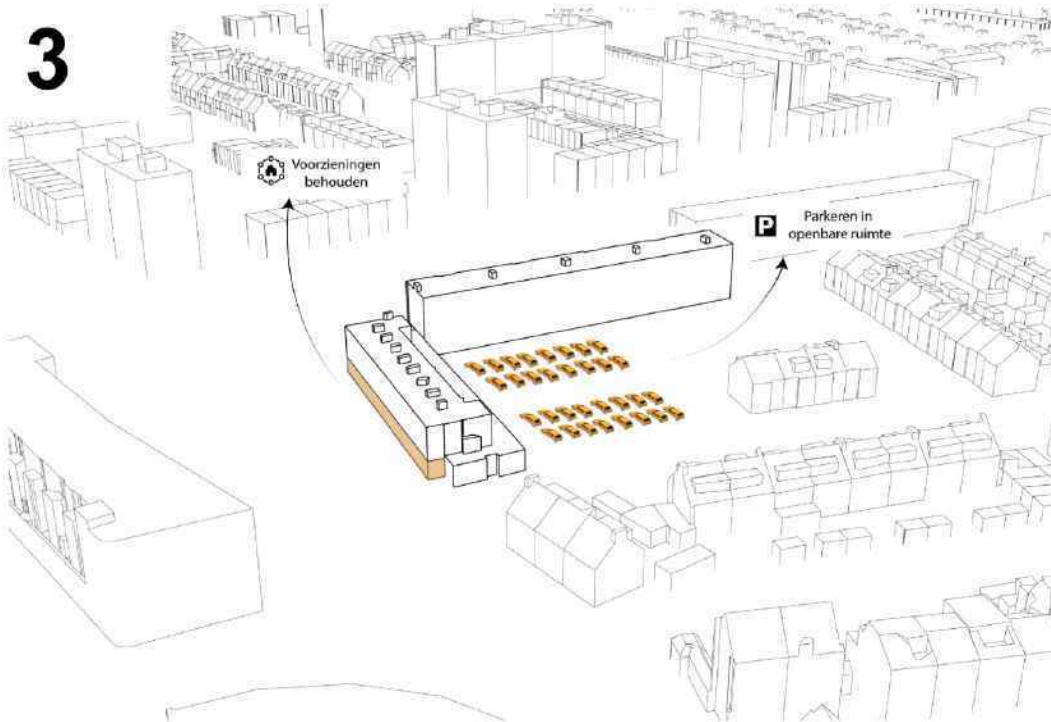


Scenario 2B: Alleen wonen excl. P-terrein

Massa	: extra bouwlaag t.o.v. bestaande situatie
Parkeren	: in openbare ruimte
Voorzieningen	: geen; compensatie elders niet mogelijk; geen supermarkt, geen retailhoofdstructuur
O.R.	: geen kwaliteitsimpuls
Woningen	: meer, vrije sector
Proces	: nieuw plan nodig
Businesscase	: onzeker, vrije sector huur toevoegen, geen sociale huur

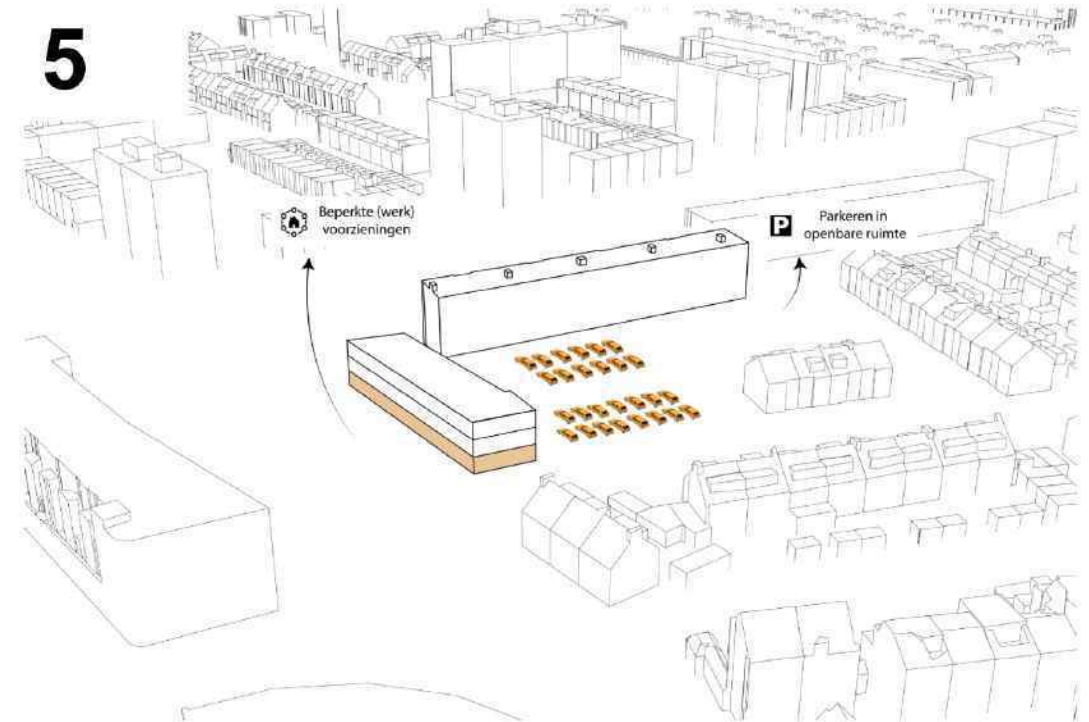


Alternatieve scenario's



Scenario 3: Renovatie

Massa	: conform bestaand
Parkeren	: in de openbare ruimte
Voorzieningen	: beperkt; werkfuncties n.t.b.; geen supermarkt; geen retail hoofdstructuur
O.R.	: geen kwaliteitsimpuls mogelijk
Woningen	: gelijk aantal aan huidig
Proces	: renovatieplan nodig
Businesscase	: onzeker, alle woningen in vrije sector huur

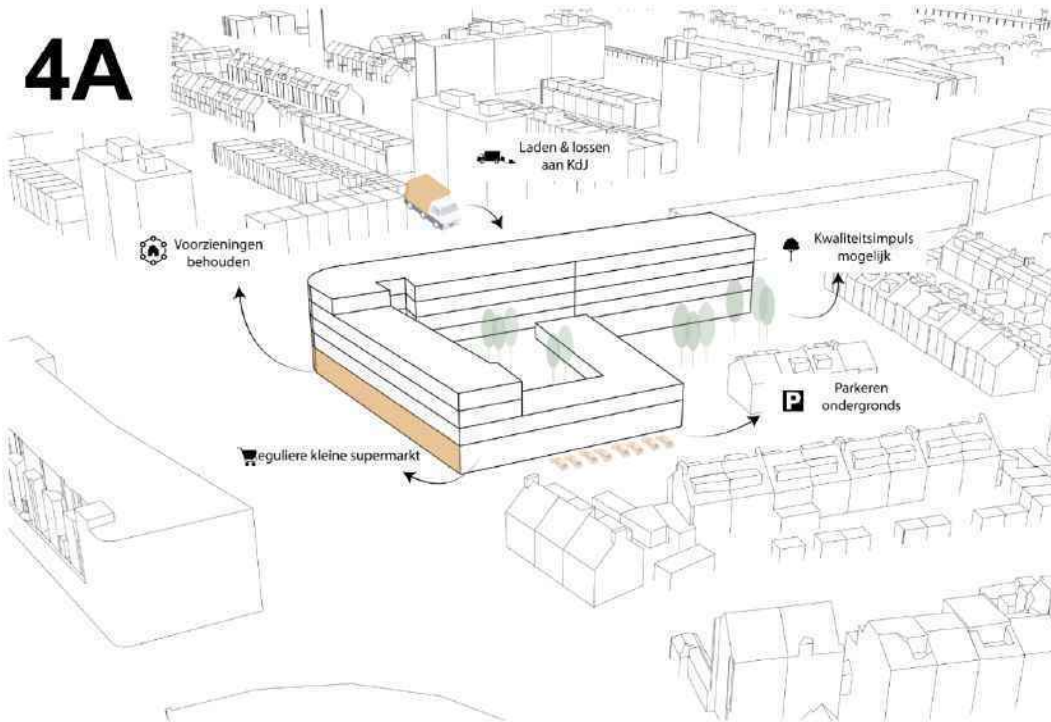


Scenario 5: deels sloop / deels renovatie

Massa	: conform bestaand
Parkeren	: in openbare ruimte
Voorzieningen	: beperkt; werkfuncties n.t.b.; geen supermarkt; geen retail hoofdstructuur
O.R.	: geen kwaliteitsimpuls
Woningen	: gelijk aan huidig, hogere huren
Proces	: nieuw plan nodig
Businesscase	: onzeker, alle woningen in vrije sector huur

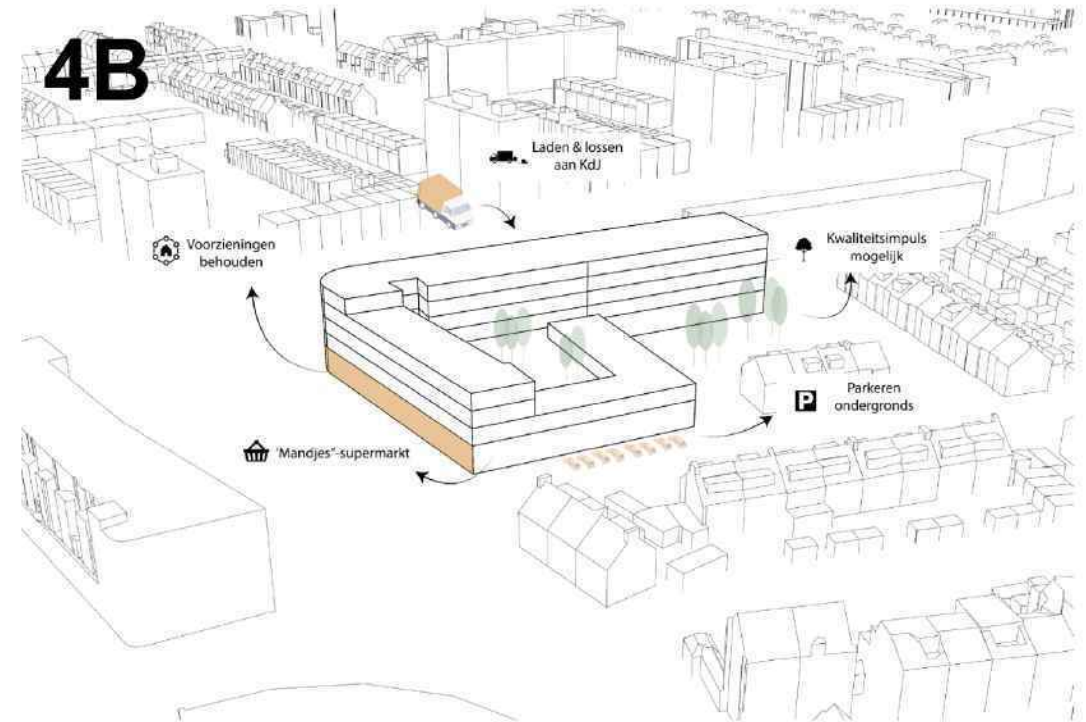


Alternatieve scenario's



Scenario 4A: Conform SPvE, 1.000 m2 super, L&L aan KdJ

Massa	: conform SPvE
Parkeren	: ondergronds
Voorzieningen	: supermarkt, dagwinkels, gz-centrum
O.R.	: kwaliteitsimpuls mogelijk
Woningen	: conform SPvE (94)
Proces	: SPvE aanpassen
Businesscase	: onder druk maar lijkt haalbaar



Scenario 4B: Conform SPvE, 850 m2 super, L&L aan KdJ

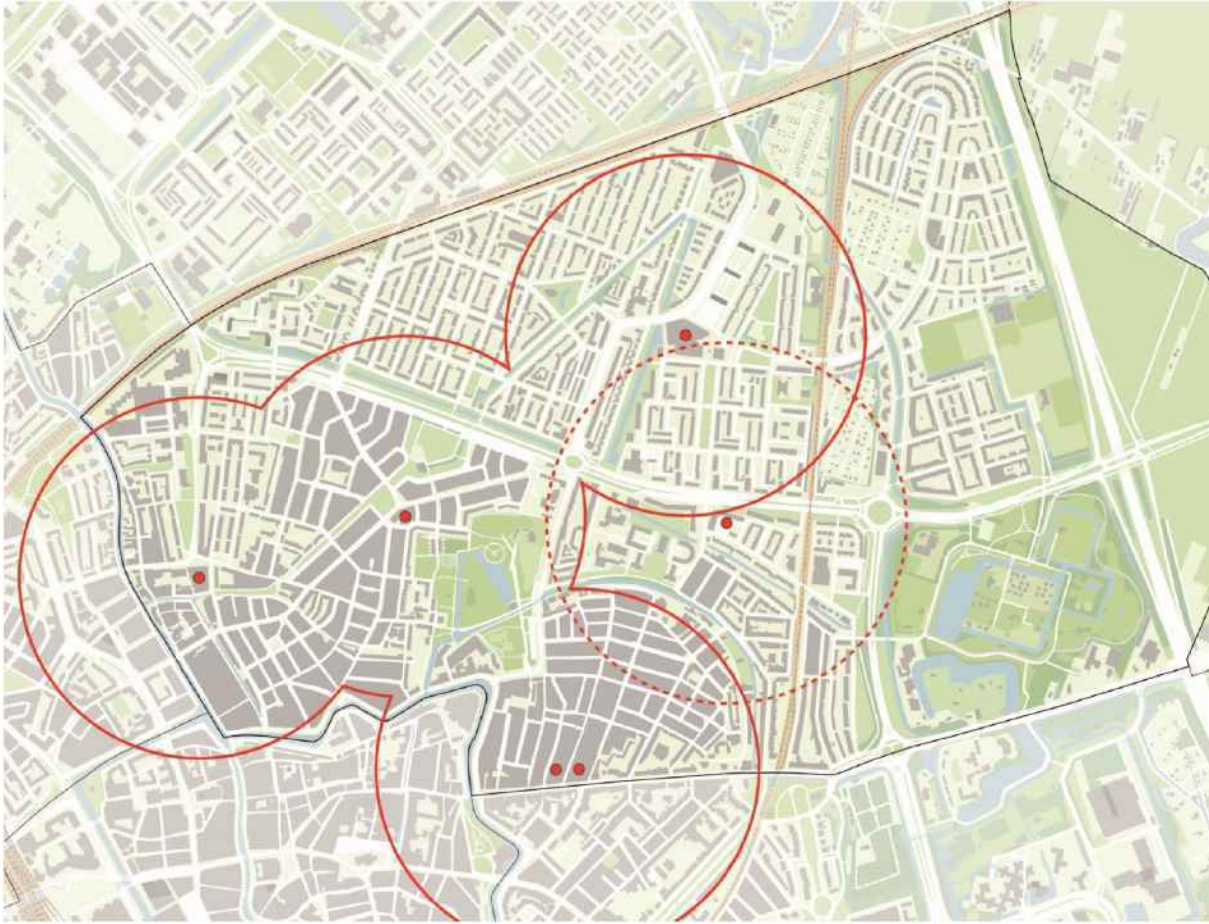
Massa	: conform SPvE
Parkeren	: ondergronds
Voorzieningen	: supermarkt, dagwinkels, gz-centrum
O.R.	: kwaliteitsimpuls mogelijk
Woningen	: conform SPvE (94)
Proces	: SPvE aanpassen
Businesscase	: onder druk maar lijkt haalbaar



Vragen?

Sheets achter de hand

Het plan(gebied) in de stedelijke opgave



RSU: verdichten in balans

- Spreiding voorzieningen relatief laag in Noordoost
- Voorzieningen groeien met de stad mee
- Leidend principe: 10 minuten stad
- Nabijheid van voorzieningen voor gezond stedelijk leven



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 13 Apr 2023 13:04:25 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
<5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat: update

Succes allen!

5.1,2E
5.1,2E

Noordoost

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/verkeer

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit
maandag tot vrijdag



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 13 april 2023 13:08
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Jan van Galenstraat: update

Ha allemaal,

Vanavond is de Technische Bijeenkomst met de raadsleden. Bijgesloten tk. de presentatie die 5.1,2E en ik gaan geven. Ook 5.1,2E en 5.1,2E en de initiatiefnemer zijn aanwezig. Ook bijgesloten de QA op de vragen van de raad.

De volgende stap is de raadsvergadering van 11 mei waar de raad dan een besluit neemt over welk scenario verder uit te werken.

Inmiddels zijn we samen met de initiatiefnemer al gestart met het vervolg, in de veronderstelling dat de keuze op 4B zal vallen (huidig SPvE maar met ontsluiting aan KdJweg en een maatwerkbesluit over het verminderen van het aantal parkeerplekken om te sturen op een mandjessupermarkt).

- De gesprekken over de AO en grondregeling zijn opgestart
- Het parkeren is al opgepakt door 5.1,2E i.s.m. 5.1,2E en 5.1,2E en 5.1,2E

- 5.1.2E gaat door het SPvE heen om een nog to do list te maken
- 5.1.2E van Duurzaamheid/Energie is aangehaakt i.v.m. de aansluiting op de stadsverwarming die het project behoeft.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



Utrecht, 3 april 2023,

Betreft: Reactie buurtvereniging op raadsvergadering van 6 april a.s. op agendapunt brief van wethouder Eelco Eerenberg over de nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat.

Aan de leden van de gemeenteraad Utrecht,

We zijn onder de indruk van de inzet van de commissieleden die we in aanloop naar, en tijdens de commissievergadering op 12 januari hebben gezien om tot betere oplossingen te komen. Met name zijn we blij dat jullie scherpe vragen hebben gesteld aan de wethouder om alternatieve scenario's m.b.t. de nieuwbouwplannen te gaan onderzoeken met betrokkenen. Wij zijn met goede moed de gesprekken onder leiding van de wethouder aangegaan.

Deze brief is bedoeld voor alle raadsleden. U bespreekt donderdag a.s. de brief die de wethouder aan u heeft gestuurd over de scenario's m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Jan van Galenstraat. Voorafgaand aan deze raadsvergadering willen we alle raadsleden graag een toelichting geven op de raadsbrief die geagendeerd staat voor 6 april a.s. en onze wensen m.b.t. de te bespreken scenario's uiten. U kunt uiteraard altijd contact met ons opnemen als u vragen heeft over deze brief.

We vinden het erg jammer om jullie nu te moeten melden dat we zeer kritisch staan tegenover de inhoud van de brief, ons niet herkennen in de keuze van scenario 4b en de manier waarop de afweging tussen scenario's is gemaakt. Dit ondanks het feit dat één van onze grote wensen, namelijk een andere laad/losplek nu in een groot aantal scenario's terugkomt.

Kort gezegd vinden wij dat:

- de scenario's te weinig zijn uitgewerkt en onduidelijk op grond waarvan een beoordeling van elk scenario heeft plaatsvonden. Met name de door u in de commissie van 12 januari jl. gevraagde scenario's, namelijk renovatie of geen supermarkt zijn, ons inziens te mager uitgewerkt.
- De formuleringen in de brief t.a.v. scenario 4a/4b zodanig vaag zijn of ruimte laten, dat wij verwachten dat binnen enkele jaren alsnog het oorspronkelijke plan voor wat betreft de omvang van de supermarkt gerealiseerd gaat worden, er veel extra verkeer door de straten komt en van extra groen geen sprake zal zijn.

Helaas moeten we dan ook concluderen dat ook in dit proces toch vooral is geredeneerd naar een gewenste uitkomst, namelijk de ruimte voor een grotere supermarkt, die met de auto goed is te bereiken en het geheel bebouwen van nu nog gemeentelijke grond.

Wat staat ons dan wel voor ogen?

- Laad/losplek op de Kardinaal de Jongweg
- Indien er een supermarkt komt:
 - is die beperkt van omvang met het in scenario 4b genoemde aantal m² WVO, alleen wij achten op basis van informatie waarover wij beschikken (van een gesprek met AH) deze 850 m² **het maximum** voor een supermarkt die zich richt op de wijk/buurt. Als het raadsbesluit over de maximale omvang wordt opgenomen in het bestemmingsplan is het later onmogelijk om de supermarkt alsnog uit te breiden. 850 m² WVO is een schamele ruimtebeperking van 30% t.o.v. het oorspronkelijke plan.
(NB. Uit de buurtenquête blijkt een wens voor een supermarkt van max. 700 m².)

- het een mandjessupermarkt is die qua assortiment functioneert als een buurtgerichte winkelvoorziening, en niet beschikt over parkeerplaatsen voor bezoekers van de supermarkt (zie bijlage voor definitie mandjessupermarkt in Rotterdam, max. 550 mtr². BV0!)
- De footprint van het gebouw wordt gereduceerd, mogelijk gemaakt door minder of geen m² supermarkt, zodat er extra groen en plaats voor ontmoeting kan worden gecreëerd waar nu de parkeerplaats is.

Wij achten de uitspraken over de omvang van de supermarkt en het groen zodanig vaag dat het nog alle kanten uit kan. Scenario 4b loopt zo over in scenario 4a, wat het huidige plan al was. Wij denken dat alleen door het aan de voorkant maken van strakke afspraken ook bij de uitwerking nog steeds recht wordt gedaan aan het creëren van een oplossing die de leefbaarheid van onze buurt recht doet.

Wij zijn dan ook verbaasd dat de wethouder en medewerkers v.d. gemeente Utrecht nu terug gaan naar de raad terwijl ons inziens de scenario's slecht uitgewerkt zijn en de beoordeling van de scenario's niet behoorlijk onderbouwd is. Ook zijn de door jullie in de commissievergadering gestelde vragen en suggesties niet of nauwelijks beantwoord. Dit geldt ook voor een aantal vragen die wij tijdens de twee rondetafelgesprekken bij de verschillende scenario's hebben gesteld. Onze vragen m.b.t. de scenario's vindt u terug in de PP van 16 maart.(Bijlage)

We waren nog in gesprek (met de wethouder), hebben vragen gesteld bij de gepresenteerde onderzoeken van de verschillende scenario's. Met name vragen rond de openbare ruimte en de uitwerking van de businesscases in scenario 1 en 2 zijn niet beantwoord.

Een aantal punten die we in de brief lezen verbaast ons en schaadt ons vertrouwen in het proces.

- a. Het concept mandjessupermarkt wordt uitgehold en zodanig ruim beschreven dat er alle ruimte is voor de projectontwikkelaar om winkelend publiek met de auto toe te laten. In verschillende publicaties en een gerechtelijke uitspraak wordt het begrip mandjesupermarkt wel degelijk beperkt tot bezoekers die lopend of per fiets de winkel bezoeken(zie Bijlagen mandjessupermarkt). Met een ongewijzigde parkeergarage leidt een mandjessupermarkt tot een autosupermarkt.

Ter vergelijking: 850 m² is hetzelfde formaat als de AH op het Willem van Noortplein. Als daar 20-30 'gratis' parkeerplaatsen bij zijn, dan is het de hele dag een af en aan rijden. Van de huidige ondernemers is er **een** ondernemer die gebaat is bij een grote supermarkt, de **twee** overige maakt de grootte niet uit. Drie anderen hebben niet deelgenomen aan de gesprekken.

- a. Onze medewerking is niet beperkt tot de uitwerking van scenario 4B. zoals in punt 3 op blz. 6 wordt genoemd. Graag werken wij mee aan de uitwerking van het door ons geschetste scenario, dat 4c genoemd kan worden, dat o.i. ook recht doet aan de wensen van huurders en ondernemers.
- b. De projectontwikkelaar noemt in deze brief voor het eerst, dat er een aanbieder is met 'shop in shop' concept. Dat biedt alle ruimte om snel de grootte van de supermarkt te verruimen, zeker als een van de winkeliers zou besluiten alsnog te vertrekken.
- c. Een gebouw met parkeergarage geeft minder groen dan er nu is. Wij hebben gezegd geen openbaar groen te willen op het dak. Niemand zoekt zomaar het groen op van een dak. Er gaat dus wel degelijk groen verloren(o.m. prachtige bomen van de parkeerplaats). Het voorstel in de brief om te onderzoeken of er semi-openbaar groen op het dak mogelijk is lijkt ons dan ook een heilloos onderzoek.

- d. Er is nauwelijks sprake van een kwaliteitsimpuls openbare ruimte. De openbare ruimte wordt verkocht en gebruikt om vol te bouwen, zonder extra openbaar groen.

De uitgang vd parkeergarage aan de Huizingalaan is op zich geen probleem; als deze alleen voor bewoners is. Zodra de supermarkt hier auto's gaat aantrekken wordt het veel te druk.

De enige manier waarop het projectteam daadwerkelijk ook iets in ons belang gaat doen is als de raad duidelijke en meetbare kaders stelt aan wat er mag in het project. Dit is door het projectteam ook in een buurtbijeenkomst gezegd.

Aan een hernieuwd scenario en de uitwerking daarvan werken we uiteraard graag mee.

Vriendelijke groeten, namens de werkgroep Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

Overzicht stedelijke supermarkten rond 800-1000 m² wvo in Utrecht

Project: Gebiedsontwikkeling Jan van Galenstraat

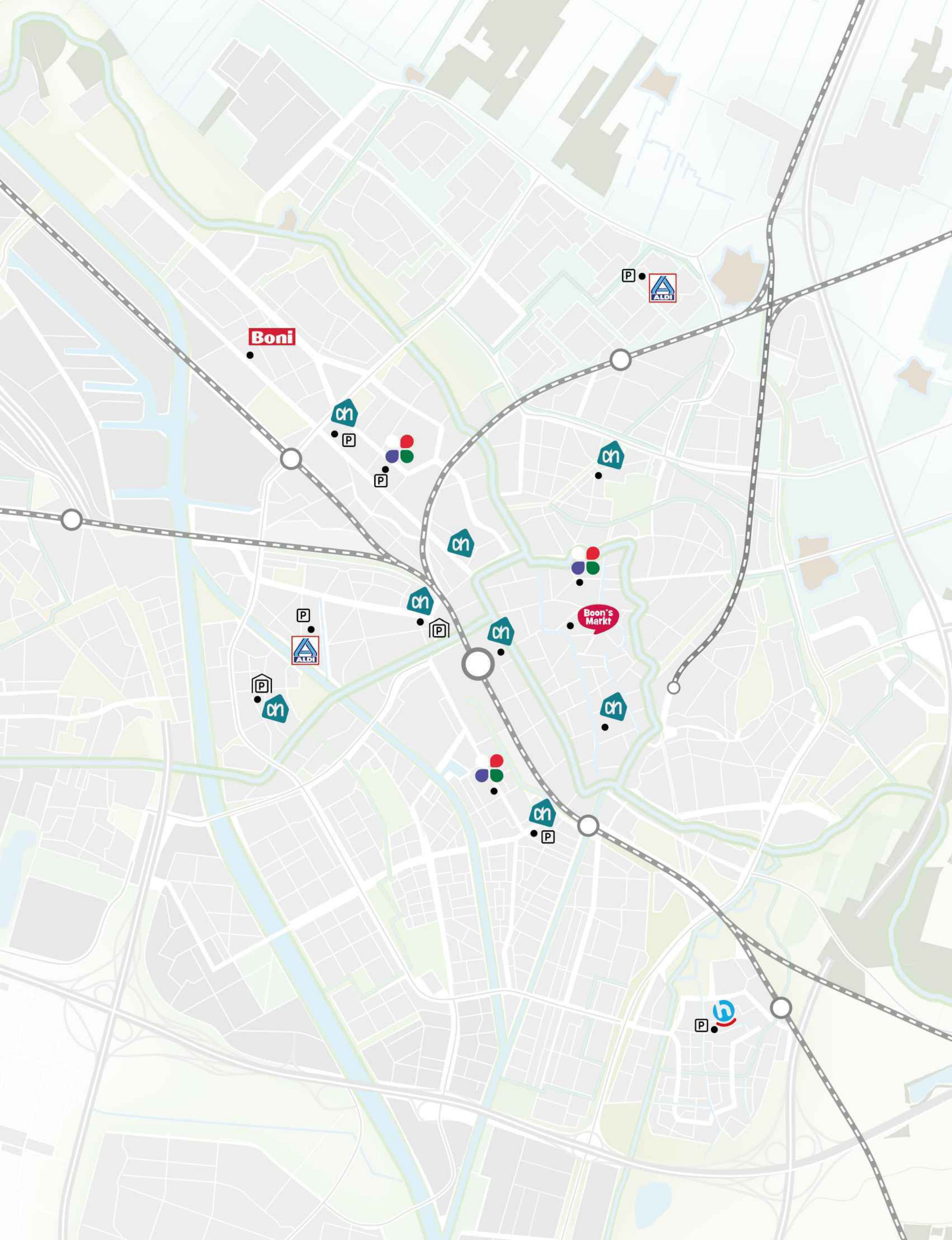
Van: 5.1.2E 5.1.2E afdeling economie

Datum: 19 april 2023

Bron: Locatus 2023

Naam	Adres	Oppervlakte wvo in m²	Opmerkingen
Albert Heijn	Twijnstraat 8	875	
Albert Heijn	Willem van Noortplein 6	858	
Plus	Plantage 15 (bij ASW)	999	
Albert Heijn	Amsterdamsestraatweg 56-62	983	
Albert Heijn	Amsterdamsestraatweg 367	766	
Boni	Amsterdamsestraatweg 609	862	
Aldi	Euterpedreef 5 (Overkapel)	807	Autogericht
Aldi	Haroekeplein 12 (Groenewegterrein)	943	Autogericht
Albert Heijn	Handelstraat 63	1.057	Parkeergarage
MCD	Abel Tasmanstraat 13	773	
Albert Heijn	Damstraat 37	1.001	Parkeergarage
Albert Heijn	Stationsplein 24	963	Voorbeeld van mandjessupermarkt
Boon's Markt	Ganzenmarkt 2-6	931	
Plus	Voorstraat 61 A	841	
Albert Heijn	Vondellaan 200	926	
Plus	Croeselaan 297-299	916	
Hoogvliet	Hondsrug 18	1.032	

- De gemeente kan niet sturen op de exploitant van een ruimte voor een supermarkt. Dat is aan de beleger en supermarkten zelf. De gemeente heeft ook geen invloed op de inrichting van de winkelruimte.
- De gemeente heeft via het bestemmingsplan wel invloed op het maximaal aantal m² bvo dat voor een supermarkt beschikbaar kan zijn.



Boni



From: "5.1.2E"
Sent: Thu, 20 Apr 2023 09:42:01 +0100
To: "Hellevoort, Meike" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "Zweth, Rick van der" <5.1.2E@utrecht.nl>; "Bakker, Has"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "Zwinkels, Jantine" <5.1.2E@utrecht.nl>; "Heijne, Rachel" <5.1.2E@utrecht.nl>; "Dijkstra,
Gert" <5.1.2E@utrecht.nl>; "Bode, Linda" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: nazending
Attachments: Overzicht stedelijke supermarkten rond 800-1000 m2 wvo in Utrecht.docx, 230417 Supermarkten.png

Beste raadsleden,

Tijdens de technische bijeenkomst van 13 april jl. over de herontwikkeling Jan van Galenstraat is toegezegd een overzicht na te zenden van supermarkten in Utrecht om qua beleving en qua omvang een beeld te vormen van wat er in de stad voorkomt van vergelijkbare oppervlakte.

Bijgesloten treft u voornoemd overzicht en afbeelding aan waar in de stad de betreffende supermarkten zich bevinden. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat het type supermarkt en aantal m2 altijd wordt bepaald in een bredere afweging van 'goede ruimtelijke ordening'; ofwel, de specifieke situatie is van belang.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



Over de noodzaak tot sloop

Renovatie van het woonblok aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan is geen optie. De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. 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 Ginnekenlaan 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. Omdat de **kelder** de fundering van het erboven gelegen pand vormt vertonen de gebouwen ook zettingsschade. Dit probleem doet zich al meer dan 30 jaar voor. Om de problemen te verhelpen is meerdere malen geïnjecteerd met mortels. Helaas bleek maar tijdelijk de problemen te verhelpen. De eerdere pogingen om de problemen te verhelpen hebben niet gewerkt. Hieruit concluderen we dat sloop/nieuwbouw de beste mogelijkheid biedt voor het structureel oplossen van de problemen. Wat ook belangrijke overwegingen zijn geweest voor de eigenaar om nu te kiezen voor sloop/nieuwbouw is het levensloopgeschikt (liften) kunnen maken van de nieuwbouwwoningen en dat de woningen kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen.

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 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. 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.

Communicatie met de huurders

In de week van 1 juni 2021 heeft initiatiefnemer een brief gestuurd aan de huurders met een vast contract en aan de huurders van de winkelruimtes. De huurders met een tijdelijk contract zijn reeds eerder al geïnformeerd. In de brief wordt informatie gegeven over de stand van zaken voor wat betreft de planvorming, urgentieverlening, verhuiskostenvergoeding, terugkeergarantie en de mogelijkheid om een onderhoudsinspectie uit te laten voeren. De verhuurder zal tot aan de sloop de noodzakelijke reparaties laten uitvoeren. Eén bewoner heeft een onderhoudsinspectie aangevraagd.

Ad B - Supermarkt

Politiek punt:

- Verdichting. Zowel PvdA als CDA vinden dat de leefbaarheid onder druk komt te staan vanwege alle verdichtingsopgaven. Met name de toename van verkeer en het aantal bewoners en bezoekers in de buurten stellen zij ter discussie.

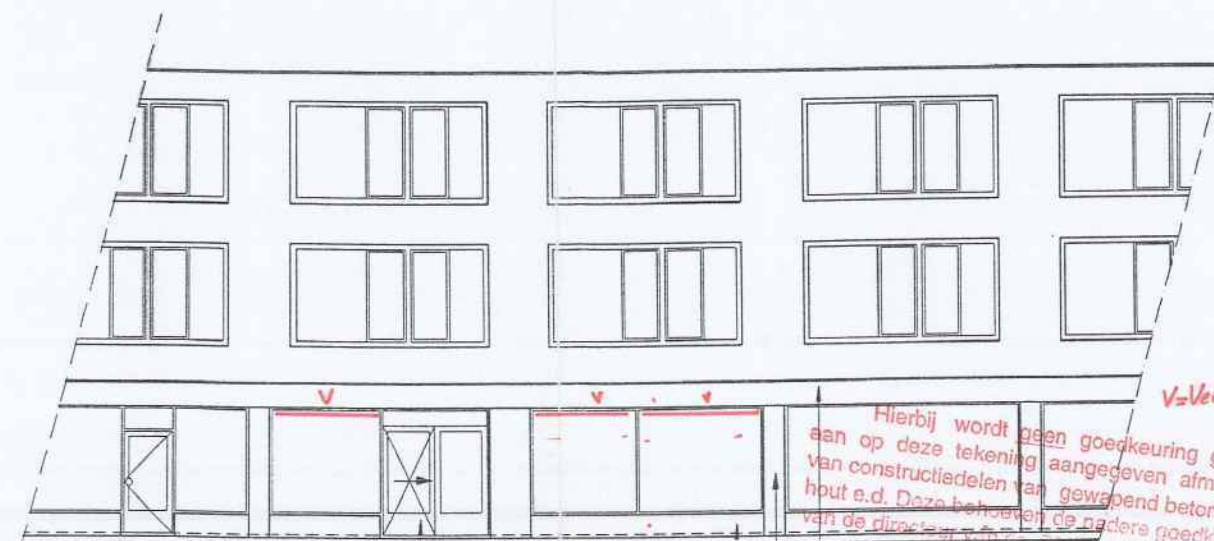
Om de winkelstrip te behouden voor de hoofdwinkelstructuur (RSU 2040) is in het intentiedocument het richtinggevend programma een supermarkt van 1.800 m² bvo (bruto vloeroppervlak) in het discount segment opgenomen. Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de gemeente en initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien. De eerdere Spar van ongeveer 400 m² heeft het niet gered vanwege te lage omzetten.

Waarom een supermarkt?

Voor het stadsbrede behoud van vitale winkelgebieden en een fijnmazig niveau van voorzieningen in een groeiende stad is in de RSU 2040 de hoofdwinkelstructuur vastgesteld.

Als winkelstrip met een aantrekkingskracht op wijk- en buurtniveau maakt de Jan van Galenstraat - met de verwachting dat er zich een supermarkt vestigt - deel uit van deze hoofdwinkelstructuur. De komst van een supermarkt is enerzijds een randvoorwaarde om de winkelstrip Jan van Galenstraat 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.

Daarnaast komt uit marktonderzoek naar voren dat in het totale verzorgingsgebied van de Jan van Galenstraat (primair + secundair) de supermarkt-dichtheid per inwoner laag is. Waar het gemiddelde ligt op 0.27m² per inwoner is de dichtheid in dit verzorgingsgebied 0.15m² per inwoner. Het toevoegen van een supermarkt in dit gebied is om deze reden zeer wenselijk voor een fijnmazig voorzieningenniveau. De herontwikkeling van de winkelstrip Jan van Galenstraat biedt nu de mogelijkheid een supermarkt in het gebied toe te voegen.



NIEUWE SITUATIE

automatische deur

trespo

5.1.2E

* met plank en schijfel is bestagende laken en materialen.

WIJZIGINGEN EN DOORHALINGEN DOOR ALLE GEBIEN EN GOEDGEKEURD.

5.1.2E

RENVOOI

ONDERDEEL

kozijnen
plint
boeijspoort lufte

MATERIAAL

bestaand
trespo
trespo

RAL 9010 (blauw)
RAL 1021 (geel)

NOORD

SITUATIE

gemeente Utrecht
sectie L nr. 592 (ged.)

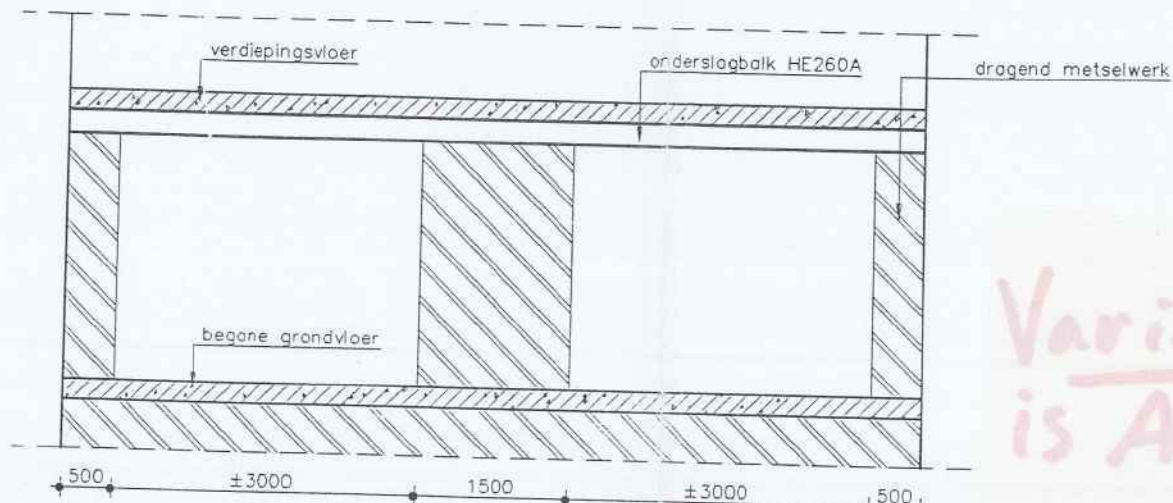


alplan b.v.

voor projectontwikkeling
en architectuur

22-11-94 hantou.

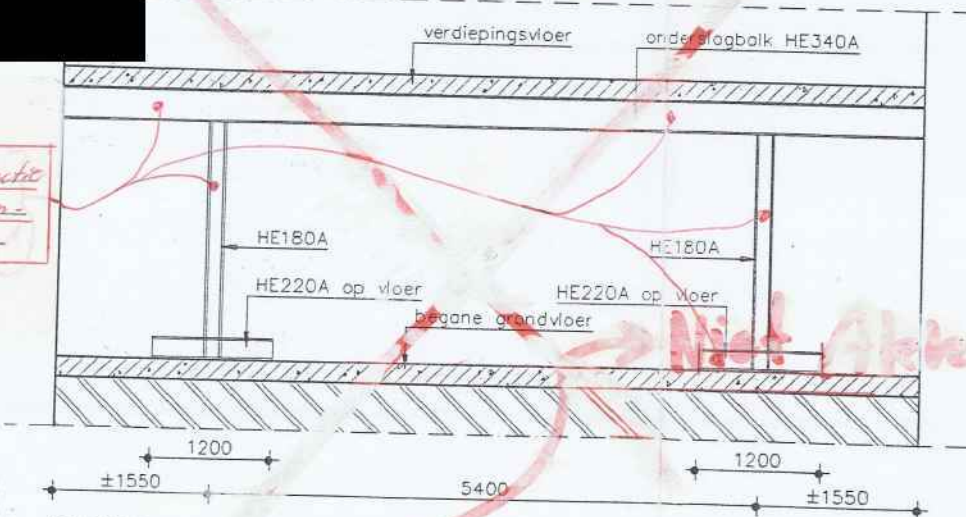
werk	Aanpassing winkelpuien te Utrecht Jan van Galenstraat 85, 87, 89		gew.	datum	werkn.
onderdeel	Nieuwe gevel				U9557
Ingenieursburo Bartels bv Brigittenstraat 24 3512 KM UTRECHT tel. 030-331223 fax. 030-341774	school 1:100				bladno. 2
	formaat A3				
	datum 11-11-1994				
	getekend 5.1.2E				



VARIANT 1

WIJZIGINGEN EN DOORHALINGEN
DOOR MIJ GEZIEN EN GOEDGEKEURD.
UTRECHT 08-12-1994
De eigenaar
De gemeente

5.1.2E



VARIANT 2

*Gelate stalen draagconstructie
90 min brandwerend om-
kleden*

Hierbij wordt geen goedkeuring gehecht
aan op deze tekening aangegeven afmetingen
van constructiedelen van gewapend beton, staal,
hout e.d. Deze behoeven de nadere goedkeuring
van de directeur van de Dienst Volkshuisvesting.

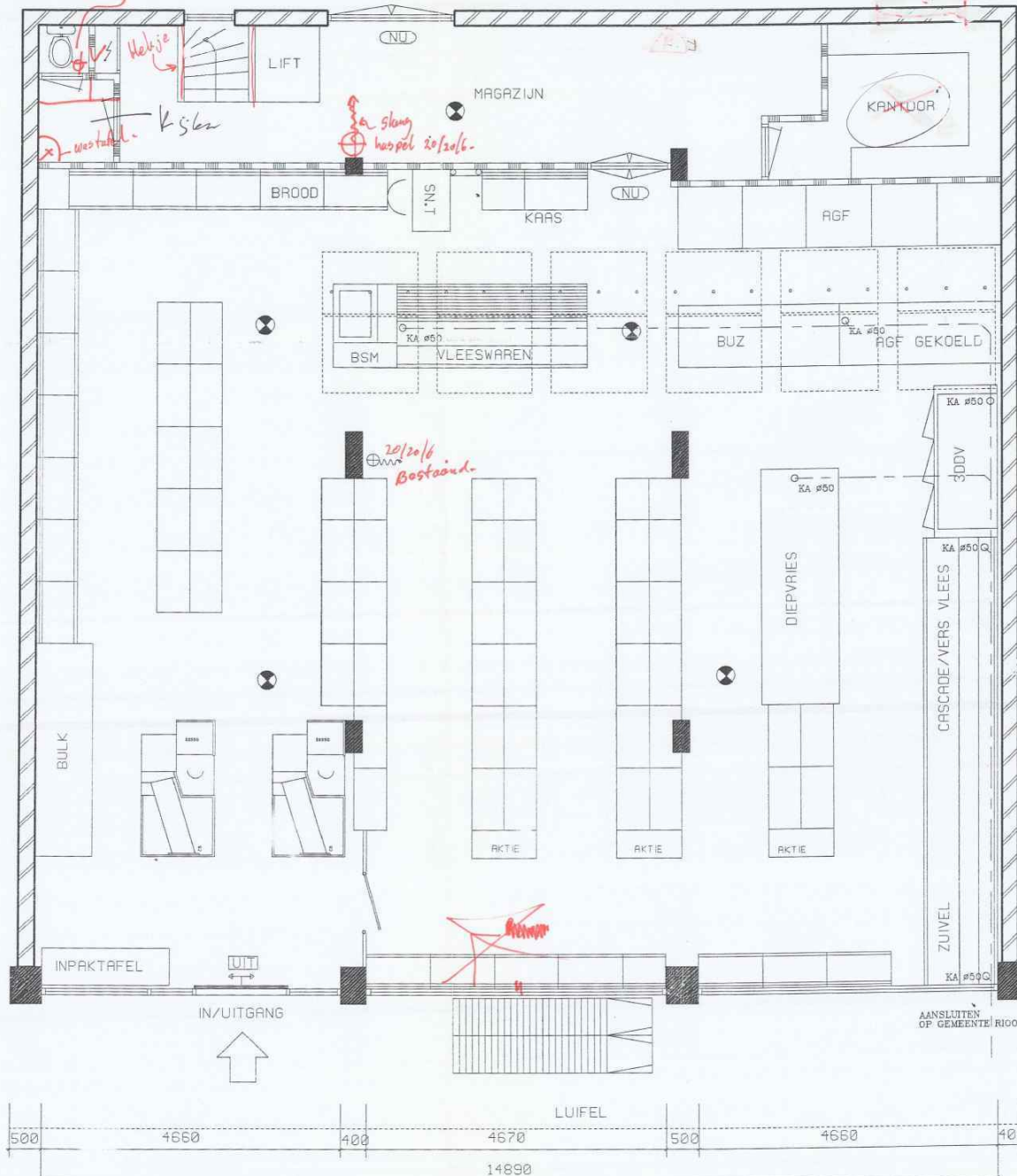


alplan b.v.
Bureau voor projectontwikkeling
en architectuur
22-11-84 Heerlen

werk	Aanpassing winkelpuien te Utrecht Jan van Galenstraat 85, 87, 89		gew.	datum	werkn.
onderdeel	Konstruktievarianten				U9557
Ingenieursburo Bartels bv Brigittenstraat 24 3512 KM UTRECHT tel. 030-331223 fax. 030-341774	schaal	1:50			bladno. 3
	formaat	A3			
	datum	11-11-1994			
	getekend	5.1.2E			

WC AFZUIGING
DMV MECHANISCHE VENTILATIE

AANVOER GOEDEREN



Hierbij wordt geen aansprakelijkheid geacht aan op deze tekening aangegeven afmetingen van constructieelementen en grondoppervlakte, staal, hout e.d. Deze tekening is bedoeld voor de goedkeuring van de directeur van de Brandveiligheidsinspectie.



WIJZIGINGEN EN TOEWIJZINGEN

DOOR 5.1.2E

UTRECHT

De eigenaar

De gemeente

RENVOL

○ KA KONDENSATIEVOER #50

⊗ BAKKINGSMIDDELEN

⊖ NOODUITGANG

⊕ NOODVERLICHTING UIT

⊙ NOODVERLICHTING 3LUX

Toilet + kantoor
is bestaande toestand!

5.1.2E D.V.

5.1.2E ontwikkeling

22-11-84 Houten

UNIGRO

Meldoonkade 14, 3992 AE Houten Postbus 230, 3990 GA Houten Tel. 03403 - 93434 Fax 03403 - 79700

SPAR

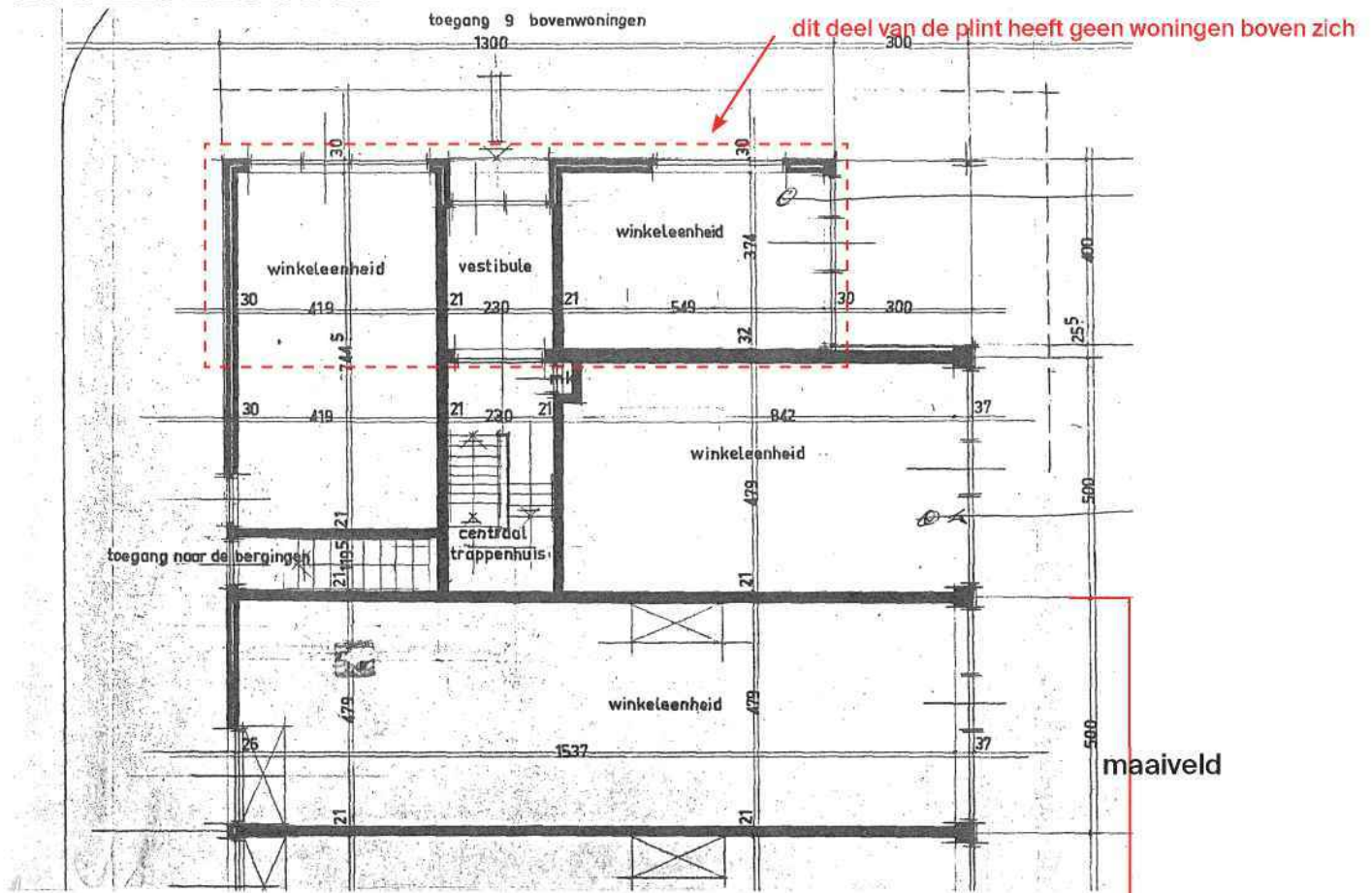
PROJECT : VAN BENTUM
J. VAN BALENSTRAT 85-89
UTRECHT

ONDERZOEK : PLATTEGROND NIEUWE TOESTAND

VVO : 194
BVO : 232
MAG : 25-KELLER
BCC : 1
K/Water : 66
GET. : 15K
DATUM : 02-11-1994
SCHAAL : 1:50
GEW. : 1
VERG. : 3656

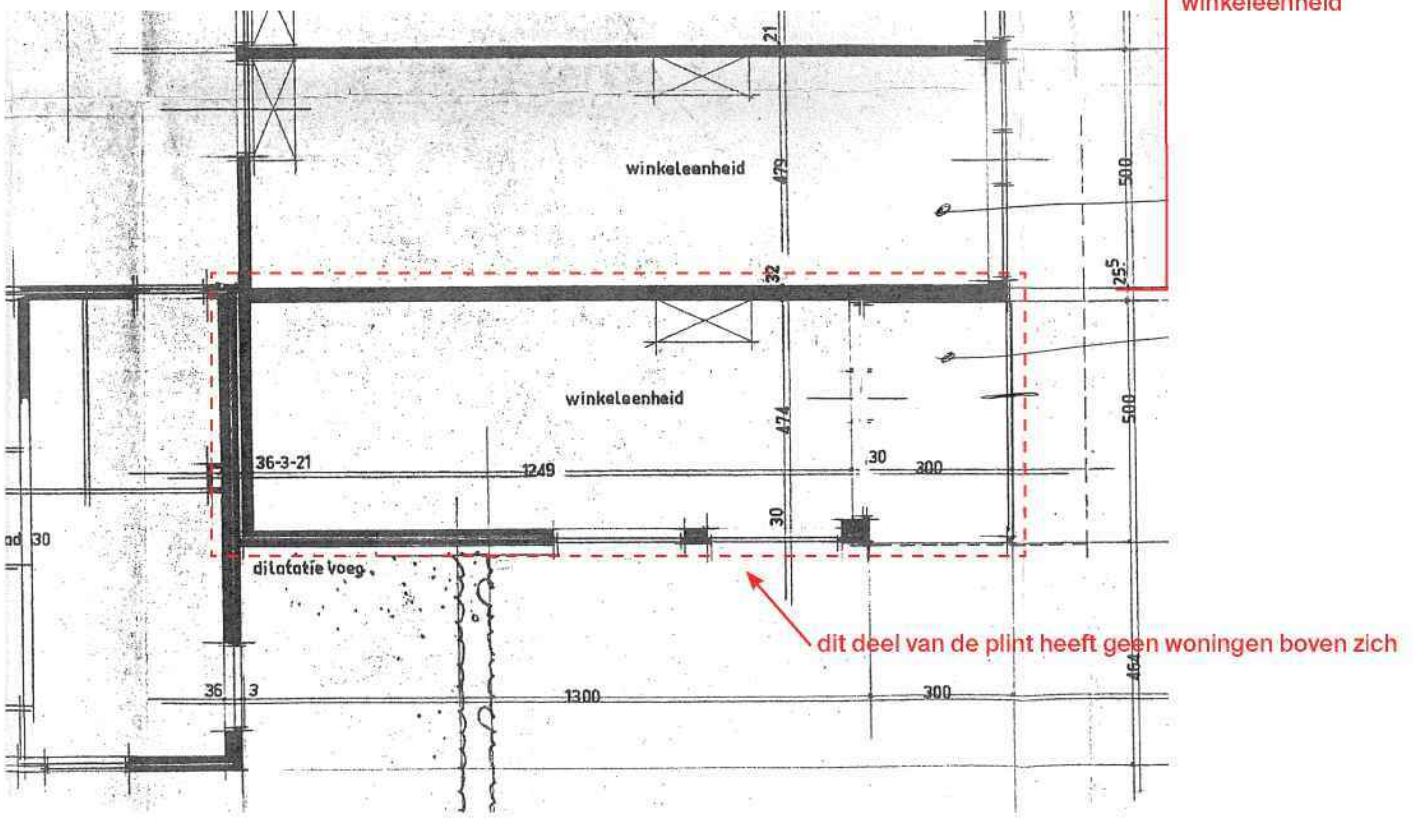
3656

WINKELS BESTAAND

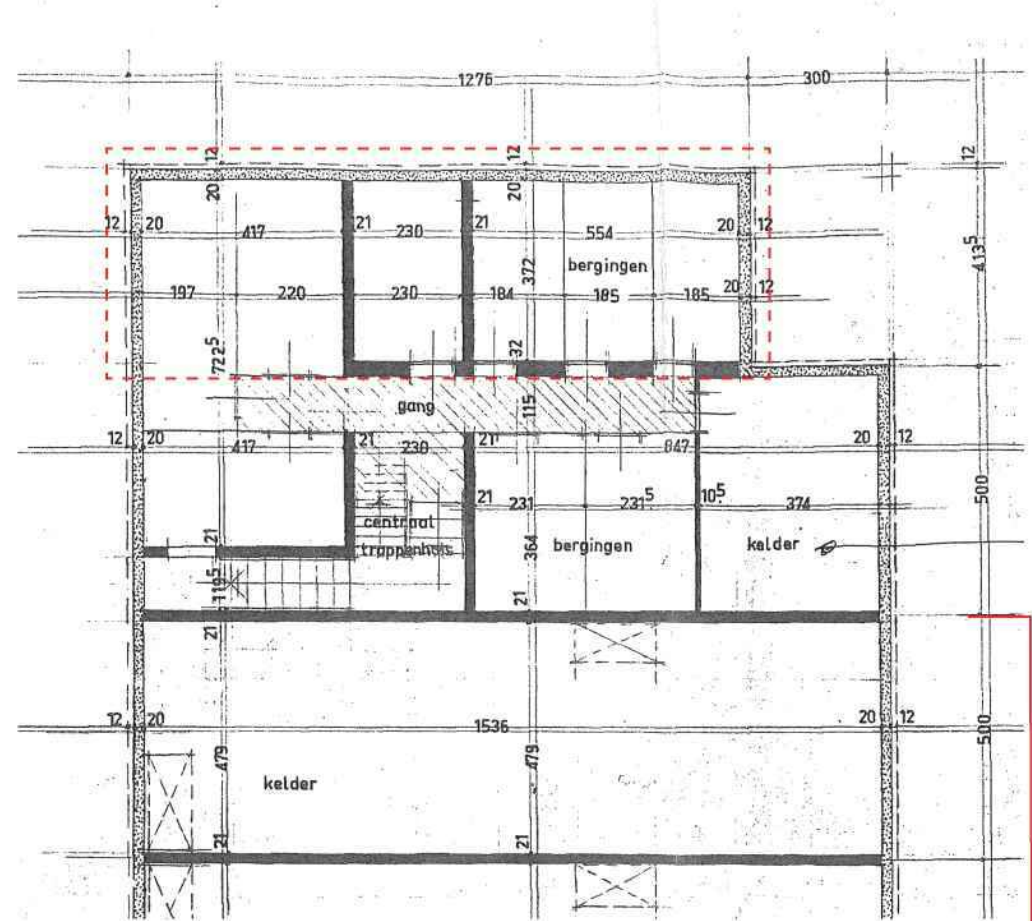


maaiveld

8x "standaard"
winkelenheid

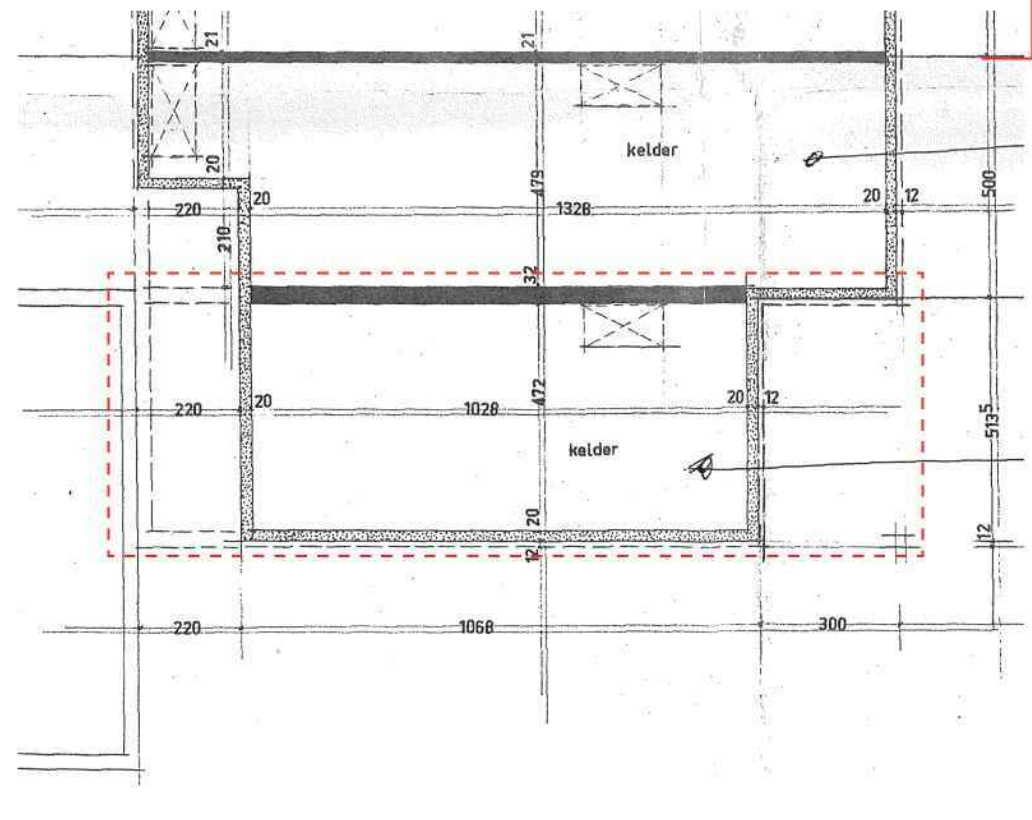


maaiveld



kelder

7x "standaard"
keldereenheid



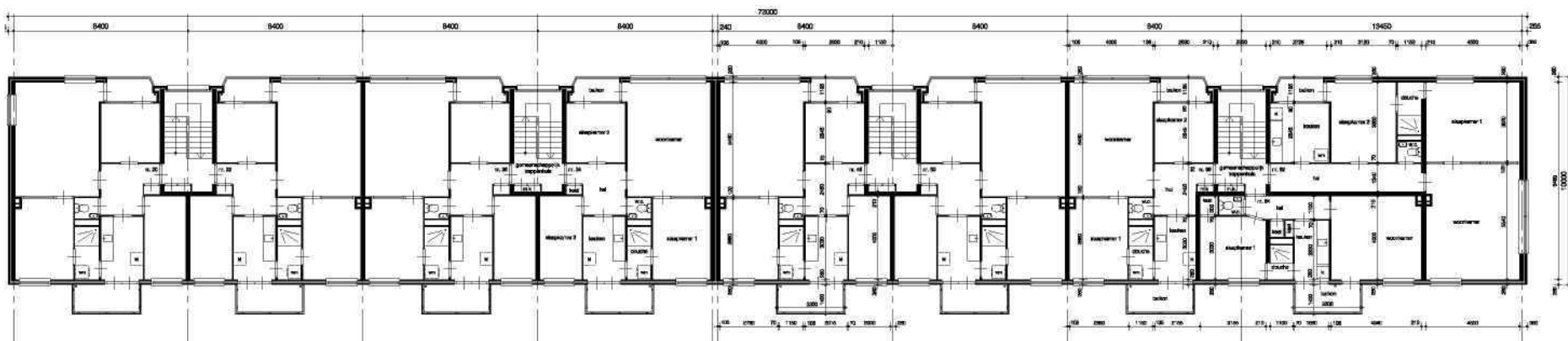
WONINGEN BESTAAND - KARDINAAL DE JONGWEG



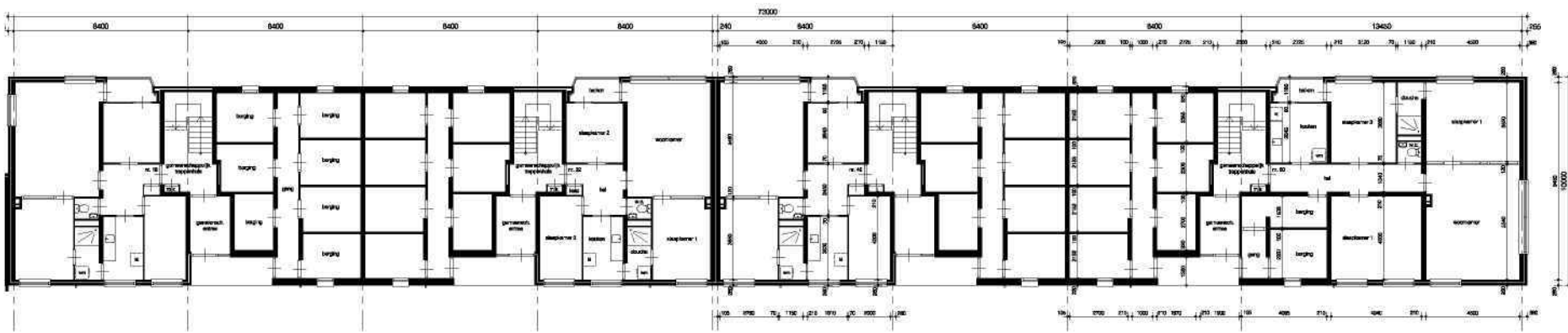
3E VERDIEPING



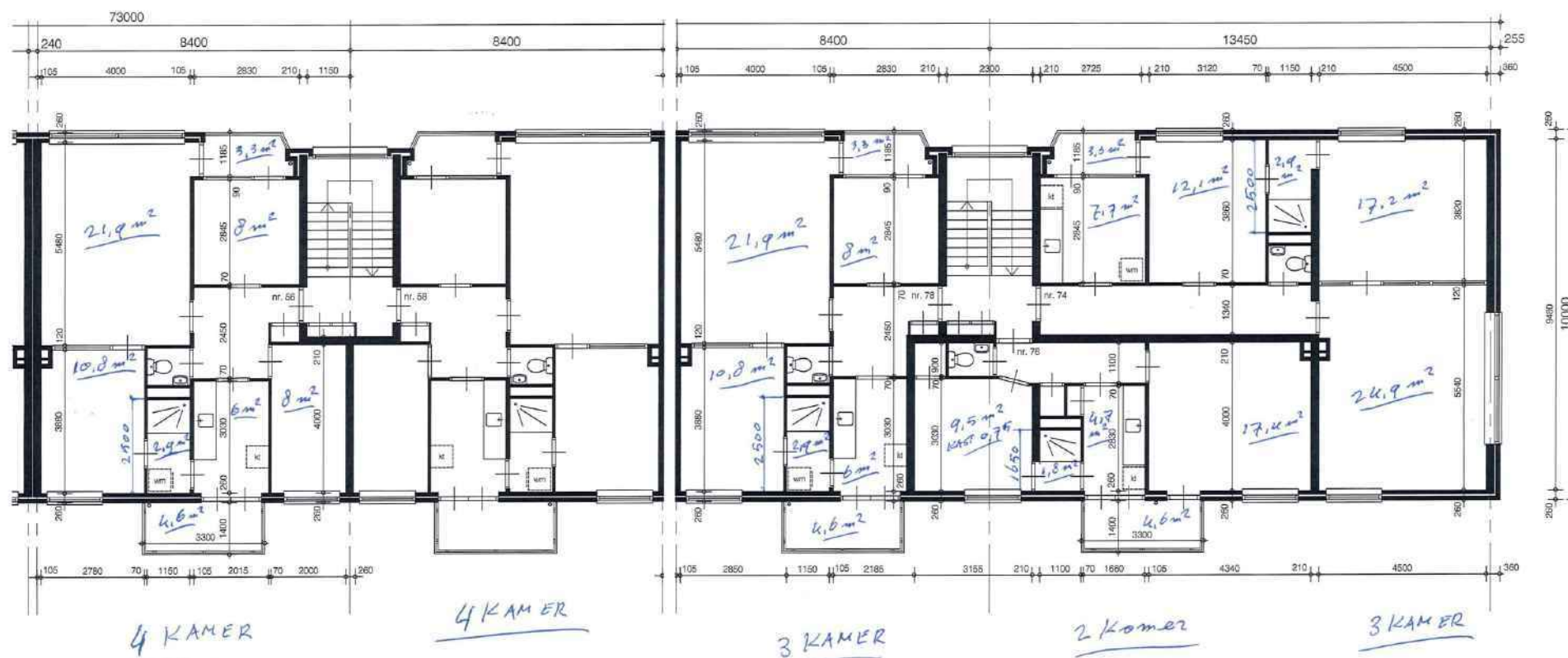
2E VERDIEPING



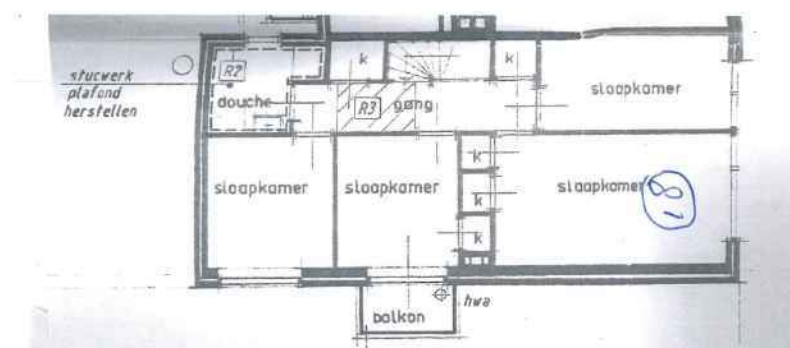
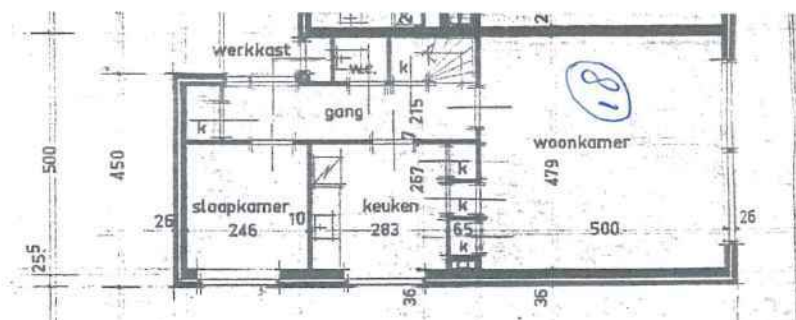
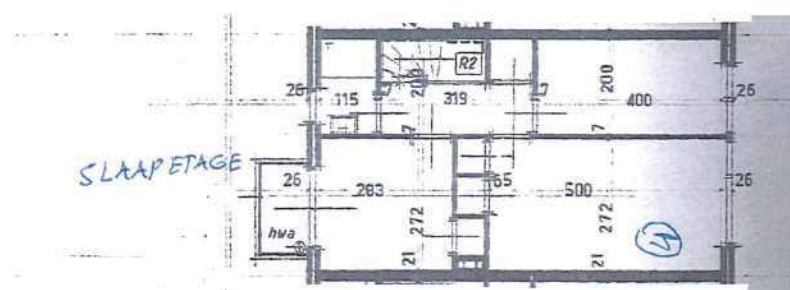
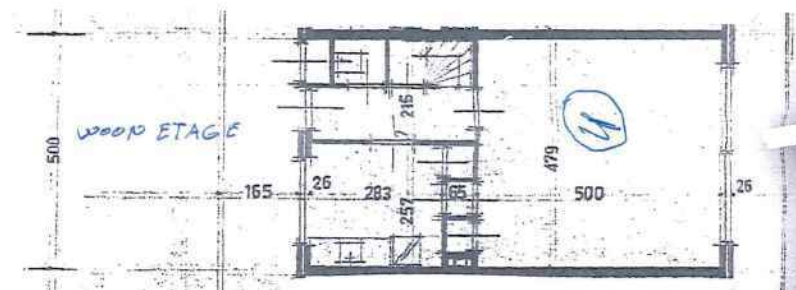
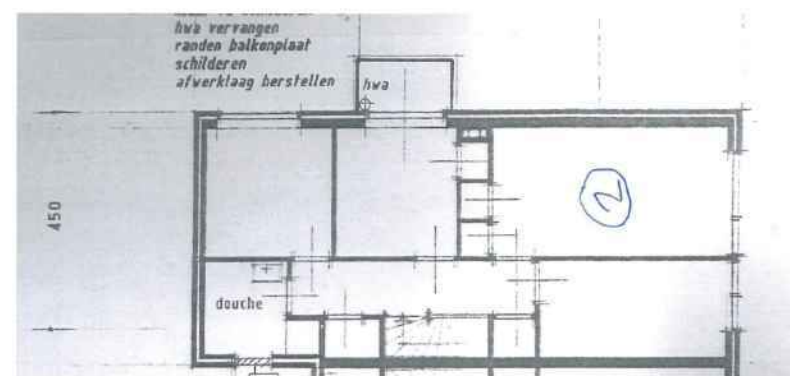
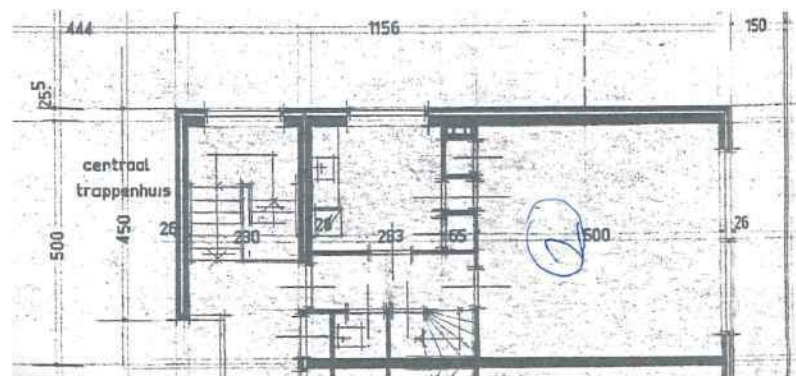
1E VERDIEPING



WONINGEN BESTAAND - KARDINAAL DE JONGWEG



WONINGEN BESTAAND - JAN VAN GALENSTRAAT
MAISONNETTES ONTSLOTEN MET PORTIEK



PROGRAMMA BESTAAND

WINKELS		
BLOK JAN VAN GALENSTRAAT	aantal	BVO*
<i>Begane grond</i>		
winkeleenheid Huiz.	1	36,07
winkeleenheid hoek Huiz.	1	24,76
winkeleenheid klein JvG	1	45,9
winkeleenheid JvG	8	80
winkeleenheid hoek KdJ	1	83,2
<i>Kelder</i>		
keldereenheid klein JvG	1	19,95
keldereenheid JvG	7	78,8
keldereenheid JvG hoek	1	74,21
keldereenheid hoek KdJ	1	55,54
BVO winkeleenheden		829,93
BVO kelders bij winkeleenheden		701,3
BVO winkels totaal		1531,23

*) BVO is indicatief, a.d.h.v. bestaande plattegronden

WONEN									
				categorie BVO tbv parkeernorm** (m2)		55-80m2		80-130m2	
				categorie GO*** (m2)		50-75m2		75-100m2	
				type	aantal kmrs	aantal	GO***	BVO***	GO***
BLOK JAN VAN GALENSTRAAT									
1e + 2e verdieping									
hoek Huiz.	maiss.	5	1					94,5	108,0
tussenwoning	maiss.	4	7					81,2	90,0
hoek KdJ	maiss.	6	1					103,9	119,6
BLOK KARDINAAL DE JONGWEG									
Begane grond									
appartement 1	app.	4	3			67,9	74,7		
appartement 5 (hoek Zee.)	app.	4	1					95,4	107,9
1e verdieping									
appartement 1	app.	4	6			67,9	74,7		
appartement 2	app.	3	1			64,4	71,2		
appartement 3 (eenzijdig)	app.	2	1	42,6	48,4				
appartement 4 (hoek Zee.)	app.	3	1					78,0	88,1
2e verdieping									
appartement 1	app.	4	6			67,9	74,7		
appartement 2	app.	3	1			64,4	71,2		
appartement 3 (eenzijdig)	app.	2	1	42,6	48,4				
appartement 4 (hoek Zee.)	app.	3	1					78,0	88,1
3e verdieping									
appartement 1	app.	4	6			67,9	74,7		
appartement 2	app.	3	1			64,4	71,2		
appartement 3 (eenzijdig)	app.	2	1	42,6	48,4				
appartement 4 (hoek Zee.)	app.	3	1					78,0	88,1

Totaal aantal woningen 40

**) Dit is BVO "achter de voordeur", zonder gemeenschappelijke verkeersruimten en externe bergingen (in plint of kelder).
***) BVO en GO zijn indicatief, a.d.h.v. bestaande plattegronden.

From: "[REDACTED] | BLAUW People driven architecture" <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>
Sent: Fri, 21 Apr 2023 14:56:24 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: "Info@[REDACTED]" <Info@[REDACTED]>; "[REDACTED] | Kerckebosch Groep" <[REDACTED]@kerckeboschgroep.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat: parkeren
Attachments: 2023.04.21_006GIN-VO_programma bestaande situatie en oude tekeningen.pdf

Dag [REDACTED]

N.a.v. je email en ons telefoongesprek vanmorgen, hierbij de oude tekeningen van de bestaande gebouwen en een overzicht van de BVO's die wij hieruit hebben afgeleid. Dit zijn net wat andere m2 dan de eerdere aanname (uit Idoc?).

Het lijkt ons ook een goed idee om – zoals vanmorgen besproken – binnenkort om te tafel te gaan, om alle uitgangspunten en oplossingen m.b.t. het parkeren samen te bespreken. Dit kan bij ons op kantoor, als jullie dit prettig vinden (of bij jullie kan natuurlijk ook). Stuur jij [REDACTED] en mij een aantal voorstellen?

Fijn weekend alvast!

Hartelijke groet,

[REDACTED]

BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: [REDACTED]

www.blauw-architecten.nl

[REDACTED]@blauw-architecten.nl

P please consider the environment before printing this e-mail

Disclaimer:

BLAUW Architecten BV verklaart dat zorg is besteed aan het voorkomen van computervirussen. Direct na ontvangst van de informatie zal ontvanger de informatie controleren op bestandsgegevens en virussen. BLAUW Architecten BV draagt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm dan ook, veroorzaakt door onjuistheden of defecten. De ontvanger mag de informatie uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze ter beschikking is gesteld. Auteursrecht berust bij BLAUW Architecten BV.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 17 april 2023 10:16

Aan: [REDACTED] | BLAUW People driven architecture <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Jan van Galenstraat: parkeren

Ha [REDACTED]

Het is zoals aangegeven in de documenten van [REDACTED]. Zo hebben we het programma dan scherp. Kelders voor de winkels komen niet terug en in de bvo's nieuwe winkelruimte zit ook de opslag meegenomen.

Ha [REDACTED]

Kun jij de (oude) tekeningen met de kelders van de huidige gebouwen achterhalen bij 5.1.2E of 5.1.2E? In het Idoc is indertijd aangegeven dat er 818 m2 bvo winkelruimte is met idem oppervlakte kelder. Nu is er de hele tijd al onduidelijkheid hoeveel m2 die kelders nu precies zijn. Het laatste wat 5.1.2E indertijd doorgaf ttv de onderzoeken van DHV was 1.393 m2.

En bestaat er een definitie van BVO waaruit we kunnen opmaken of die kelder nu wel of niet tot BVO winkelruimte gerekend mogen worden (misschien ook iets voor 5.1.2E)? – dit is van belang om het rechtensverkreenniveau scherp te krijgen.

Tot nu toe was de redenatie dat de opslagruimte in de bvo's behoort maar niet in de wvo's. De parkeernormen gaan uit van bvo's dus zou de opslag moeten worden meegenomen.

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 17 april 2023 09:17

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Jan van Galenstraat: TB13/4

Dag,

Wij (5.1.2E en ik) praten donderdag idd verder.

Mijn informatie komt uit bijgevoegde documenten. Vooralsnog zijn die voor mij het uitgangspunt voor het nieuwe programma, met daarbij de wijziging mbt de woningen die 5.1.2E in haar mail toelicht. Dat zijn andere oppervlaktes dan 5.1.2E hieronder schrijft: namelijk 1267,8 m2 BVO supermarkt en 535,3 m2 BVO voor 5 dagwinkels (inclusief opslag). De kelders komen dus niet terug. 5.1.2E heb jij een nieuw, ander staatje met oppervlakten?

Wat het huidige programma betreft zou ik de IDOC willen aanhouden. Daarin wordt gesproken over 818 m2 winkel en 818 m2 opslag. Die kelders zijn m.i. geen BVO winkelruimte.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 17 april 2023 07:31

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<[REDACTED] 5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Jan van Galenstraat: TB13/4

Ik zie dat we donderdag hierover verder praten.

De m2 bvo kelderruimte huidig	1393
Huidige m2 bvo winkels?	
Nieuw situatie 6 dagwinkels	631
Rest ruimte	762

Nieuw supermarkt totaal m2 bvo 1198 – 850 vloeroppervlakte / magazijn = 348 m2 bvo??

Komen de kelders terug?
Of waar is opslag voor de dagwinkels

Van: [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 14 april 2023 14:18

Aan: [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Jan van Galenstraat: TB13/4

Ha [REDACTED] 5.1.2E

Met het maatwerk (en programma dat wij nu gebruiken) dan totaal de parkeereis van 49 + die 10 in de openbare ruimte die gecompenseerd moeten worden?

Via het maatwerk supermarkt kunnen we de parkeernorm voor de kleinste woningen dan juridisch goed houden en ook de oppervlakte die wonen graag ziet (50 m2 go waarvoor ca. 55 m2 bvo voor nodig is).

Onder de huidige winkels bevinden zich kelders die de huidige winkeliers voor opslag gebruiken. Daar komt die 1.393 m2 bvo vandaan. Er komt een supermarkt van 1.198 m2 bvo voor terug en 6 dagwinkels met totaal 631 m2 bvo. Hierin zit de opslagruimte ook in. Zit hier dan de mismatch in de benadering van het rvn?

De supermarkt heeft straks ca. 850 wvo (werkvloerverkoopoppervlak).

[REDACTED] 5.1.2E

Van: [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 14 april 2023 13:49

Aan: [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Jan van Galenstraat: TB13/4

Hoi [REDACTED] 5.1.2E [REDACTED] 5.1.2E en [REDACTED] 5.1.2E

Ik heb de vragen van [REDACTED] 5.1.2E in concept hieronder al beantwoord. @ [REDACTED] 5.1.2E Voor volgende week heb ik iets ingepland om het hierover te hebben.

Van belang is duidelijkheid over het huidige programma. Daarover verschillen de meningen en ik denk dat er wat gegoocheld wordt met cijfers. Dat er in de huidige situatie 1.393 m2 BVO winkels zijn, kan nooit het geval zijn. De oppervlakte van de begane grond waar de winkels zich bevinden is maar ca. 800m2. Volgens mij moet het huidige oppervlakte winkels in de buurt liggen van het toekomstige oppervlakte. Immers, die winkels blijven min of meer bestaan, maar dan in een nieuw gebouw.

Verder denk ik dat de wijze waarop ik voorstel om te gaan met het RVN juist is en dus nadelig voor het plan. Dat heb ik nog even bij [REDACTED] 5.1.2E neergelegd. Ook hier wordt 'creatief' omgegaan met de cijfers. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat de huidige functies, volgens [REDACTED] 5.1.2E / Royal Haskoning een parkeereis hebben van 57, en de nieuwe functies (ruim 2x zoveel woningen en een supermarkt en gezondheidcentrum extra!) maar van ca. 50. Daar hoeft je geen parkeerexpert voor te zijn om te begrijpen dat dat niet klopt.

Hieronder met **rood** mijn conceptantwoorden.

1. Parkeernormen:

Tijdens het parkeeroverleg op 10 maart heeft **5.1.2E** aangegeven mogelijkheden te zien om een eventueel tekort aan parkeerplaatsen in de nieuwe situatie te onderbouwen, gezien zijn ervaringen bij eerdere projecten. Dit tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door de (jullie welbekende) discrepantie tussen de m2 eisen die voortkomen uit de randvoorwaarden voor middenhuur en de parkeernorm; vanwege de minimale m2 eisen voor middenhuur hebben wij de kleine woningen (ook de SH) iets groter moeten maken, hierdoor vallen deze woningen niet meer onder de laagste parkeernorm.

Welke onderbouwing kan er vanuit de gemeente komen, om het tekort aan parkeerplaatsen door het vergroten van de kleine woningen te onderbouwen, zoals **5.1.2E** eerder aangaf? De kleine woningen vallen juridisch gezien misschien niet meer onder de laagste parkeernorm, waardoor er volgens de parkeernorm meer parkeerplaatsen per woning nodig zijn. Maar omdat de woningen slechts een paar m2 groter worden en er nog steeds sprake is van één slaapkamer per appartement, zal de woning nog steeds op dezelfde manier bewoond worden; d.w.z. door één of hooguit 2 personen, maar nooit een gezin. Er zou dus beargumenteerd kunnen worden dat de werkelijke parkeerbehoefte per woning niet is toegenomen.

Antwoord GU Mobiliteit: De parkeernormen van de gemeente Utrecht zijn ons juridisch toetsingskader en zijn leidend. Daarin is de norm van een woning >55m2 in zone B is 0,67pp/woning. Dat is hier ook gebruikt voor de kleinste woningen. Alleen als aantoonbaar is dat de oppervlakte van de woningen <55m2, dan mag de bijbehorende lagere norm van 0,43 gebruikt worden. Dus als er een onderbouwing is, dan kunnen wij daarin meegaan. Zonder die onderbouwing wordt het een juridisch onhoudbaar verhaal bij eventuele bezwaren. Afwijking is niet mogelijk.

Welke parkeernorm past bij een supermarkt als “mandjeswinkel”? Hoe kan worden tegemoetgekomen aan de vraag vanuit de buurt om een verkeersaantrekkende werking te voorkomen, door minder parkeerplaatsen voor de functie supermarkt te maken?

Antwoord GU Mobiliteit: Er is geen norm voor een mandjessupermarkt. Dat is maatwerk. Om daarvoor in aanmerking te komen, stellen wij de volgende eisen voor:

- Geen winkelwagens mee naar buiten
- Geen regeling als het ‘1^e uur gratis parkeren voor klanten’ aanbieden

Als daaraan voldaan wordt, kan ik mij voorstellen dat we de norm van A-zone hanteren ipv plaats van de norm die hoort bij een B-zone (optie A). Dat wil zeggen 0,68 ipv 1,2 per 100m2 BVO supermarkt. Daarmee kom je uit op afgerond 9 ipv 15 parkeerplaatsen (nog zonder dubbelgebruik). Nog lager kan ik mij ook nog wel iets bij voorstellen. Echter, dat levert vrijwel niets op. Via dubbelgebruik gaat de parkeervraag van de supermarkt immers vrijwel volledig op in het aanbod. Stel dat je de norm van zone A toepast, dan is de parkeereis na alle reductiemogelijkheden op het maatgevende moment 46+3 deelauto's = 49 pp.

NB. Het aantal parkeerplaatsen dat we voor de supermarkt berekenen bepaalt niet de verkeersaantrekkende werking. Het type supermarkt doet dat. Stel dat we 0 parkeerplaatsen voor de supermarkt aanleggen, dan zijn er nog voldoende pp. in de garage én in de openbare ruimte voor klanten om daar hun auto te parkeren. Doel is dus een supermarktconcept neer te zetten dat weinig auto's trekt.

2. Rechtsens verkregen niveau:

5.1.2E geeft aan dat van rechtsens verkregen niveau (rvn) geen sprake is, omdat de betreffende parkeerplaatsen komen te vervallen. Dit klopt echter niet met de toelichting in het document Parkeernormen fiets en auto: rvn moet wel berekend worden, en verdisconteerd met aantal parkeerplaatsen dat vervalt. Deze werkwijze is eerder ook zo toegepast in de berekeningen van RHDHV, die destijds in opdracht van de gemeente zijn uitgevoerd, zie bijlage (dit is één van de documenten van RHDHV; er zijn destijds verschillende documenten opgesteld).

Ook moet er afgestemd worden wat exact wordt aangehouden als programma van de bestaande situatie. Wij komen zelf op meer m2 dan wat eerder door RHDHV is aangehouden, en daarmee ook op een hoger aantal parkeerplaatsen voor rvn. **Wij komen dan uit op 62 parkeerplaatsen voor rvn. Op basis hiervan zijn er dus geen pp op het bestaande parkeerterrein die ten dienste van de buurt zijn, maar juist 5 a 6 pp vanuit het bestaande programma die elders in de buurt geprojecteerd zijn en mee mogen tellen voor het nieuwe programma; geen tekort dus maar een teveel!**

Het is inderdaad belangrijk om het eens te zijn over het huidige, maar ook het nieuwe programma. Wij komen namelijk op weer ander programma dan jullie.

Wij zijn ervan uitgegaan dat bij rvn niet wordt gerekend met dubbelgebruik. **Ten onrechte.** En wij hebben ook geen onderscheid gemaakt tussen m2 winkeloppervlak en m2 opslag t.b.v. winkels. Wij hebben alles onder de functie detailhandel geschoven, omdat in de nieuwe situatie ook geen onderscheid wordt gemaakt tussen winkelruimte en opslag; de winkels zullen in de nieuwe situatie hun opslag moeten realiseren op de bg binnen de oppervlakte van de winkelruimte zelf. **Gaat het winkeloppervlak dan ook daadwerkelijk van 1.393 m2 naar 535,5 m2? Dat kan ik mij niet voorstellen. Alleen dan ga ik daarin mee. Anders niet.** Dit verschil van interpretatie van het rvn / “theoretische parkeervraag” verklaart voor een deel het tekort aan parkeerplaatsen dat de gemeente constateert; ook in geval de gemeente uitgaat van een lage parkeernorm voor de

kleine appartementen. Dus belangrijk om hier de uitgangspunten voor helder te krijgen. Eens. Huidige winkels hebben geen 1.393m² oppervlakte. Het hele pand is maar ca. 800m²!

RVN is met onze uitgangspunten (en met dubbelgerbuik) slechts 36 pp. Dus ca. 30 pp. ten dienste van de buurt die komen te vervallen en gecompenseerd moeten worden.

3. Programma nieuwbouw:

Wij gaan onderzoeken of wij de SH woningen kunnen verkleinen tot 55 m² BVO, zodat deze officieel onder de laagste parkeernorm kunnen vallen. De SH woningen worden dan kleiner dan 50 m² GO.

Verder zag ik dat er een fout is geslopen in onze GO/BVO lijst, waardoor het aantal woningen 91 i.p.v. 94.

Het aangepaste (gecorrigeerde) woonprogramma wordt dan zoals hieronder vermeld. Graag jullie parkeerberekeningen opnieuw uitvoeren op basis hiervan.

BVO bruto vloeroppervlak per type			
woningtypologie	m ²	aantal	area m ²
Type A1	59,5	60	3.568,0
Type A2	63,9	4	255,4
Type B	89,3	1	89,3
Type C	79,9	4	319,7
Type D	87,5	12	1.049,5
Type E	59,40	5	297,0
Type F	104,1	1	104,1
Type F1	102,4	2	204,5
Type G	112,2	1	112,2
Type H	104,8	1	104,8
Totaal			6.104,9 m²

Aanpassing SH woningen:
40 stuks type A1 worden verkleind tot 55 m² BVO.
De overige 20 stuks type A1 blijven 59,5 m² BVO; dit is NH.

Correctie:
type B komt 4x voor

Correctie:
totaal aantal woningen is 94

Ok. Zonder maatwerk kom ik, bij het mij bekende programma, uit op een parkeereis van 48+3 deelauto's = 51. Met maatwerk voor de supermarkt 'zone A' op 42+3 pp = 45 pp.

4. Graag ontvangen wij de achterliggende berekeningen. De uitkomsten zijn niet goed leesbaar in het eerdere document en het is niet te herleiden hoe de uitkomsten tot stand zijn gekomen.

Zie bijlage

Wij vermoeden dat er geen parkeerdrukmeting nodig is. Het is namelijk nog maar de vraag of wij straks parkeerplaatsen tekort komen (en daardoor de parkeerdruk in de omgeving toeneemt).

Dat hangt o.a. af van:

- Rechtsens verkregen niveau: wat hebben jullie hier nu voor aangehouden? En is het al in jullie parkeerberekening verdisconteerd? Wij hebben hier zelf ook naar gekeken, en kwamen tot de conclusie dat de parkeervraag van het bestaande programma groter is dan het aantal parkeerplaatsen dat verdwijnt. **Is niet zo!** En dat er daardoor vanuit kan worden gegaan dat, conform rechtsens verkregen niveau, circa 5 a 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte buiten het plangebied mogen worden toegekend aan de nieuwbouw. **Kan toch nooit. Er komen 2x zoveel woningen en een supermarkt bij! Veel meer functies op veel minder parkeerplaatsen.**
- Het streven van de gemeente om het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie te beperken. Ook gezien vanuit de wens van de buurt om het autogebruik te ontmoedigen. **Eens, daar zijn ons lage gemeentelijke normen en reductiemogelijkheden ook op opgesteld.**
- Hoe wordt vanuit dit perspectief (het streven van de gemeente om het aantal parkeerplaatsen te beperken) omgegaan met de parkeernorm voor de kleine woningen? In elk geval lijkt het niet fair / logisch om deze woningen geheel onder de hogere parkeernorm te laten vallen. **Regels zijn regels. Bouw maar kleinere woningen.**
Als wij de kleine woningen onder de lage parkeernorm laten vallen (zoals altijd het ontwerp uitgangspunt is geweest), dan hebben wij zelfs een overmaat aan parkeerplaatsen in de parkeerbak. **Klopt, zie berekening. 60 grotere woningen (55-80m²) is de parkeereis 48+3 = 51 pp.**
- Hoe wordt vanuit dit perspectief (het streven van de gemeente om het aantal parkeerplaatsen te beperken) omgegaan met de functie supermarkt, als deze wordt aangemerkt als "mandjeswinkel"? **Zie boven**
- Mobiliteitsmaatregelen: met welke mobiliteitsmaatregelen hebben jullie nu gerekend? Deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen --> **Ontwikkelaar moet hiervoor een Mobiliteitsbeheerplan opstellen**

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 14 april 2023 10:51

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Jan van Galenstraat: TB13/4

Hoi 5.1.2E

Is het wel verstandig om al te reageren op de mail van 5.1.2E? Aangezien er nog steeds wijzigingen zijn?

5.1.2E
5.1.2E

Noordoost

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl/verkeer

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit
maandag tot vrijdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 14 april 2023 09:51

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <mar5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Jan van Galenstraat: TB13/4

Ha allemaal,

De TB gisteravond ging goed. Voor alle woordvoerders (behalve CDA) was het zeer verhelderend.

In een klein uurtje hebben 5.1.2E en 5.1.2E toegelicht hoe het financieel en stedenbouwkundig in elkaar zit, waarom het project nu is zoals we het hebben en wat er financieel en stedenbouwkundig gebeurt als de supermarkt er niet komt. Ook de initiatiefnemer heeft een korte toelichting gegeven met o.a. het antwoord dat het blijft zoals het nu is als de raad een keuze maakt waar hij niet achter staat (o.a. renoveren). 5.1.2E heeft hier en daar gesauveerd.

GL liet doorschermen dat het plan zoals het nu is ook een optie voor hen is. Groen is belangrijk voor hen en met een kleinere supermarkt (850 m2 wvo) past een ontsluiting logistiek aan de Huizingalaan verkeerstechnisch ook.

D66 gaf aan dat de buurtvereniging n.a.v. de TB weer aan het mailen was gegaan. Hij vroeg om wat reflectie op het proces. Mijn indruk was dat het een opzetje met 5.1.2E was om de andere woordvoerders hier in mee te nemen en te laten doorschermen dat het nu een beetje teveel begint te worden met de vereniging.

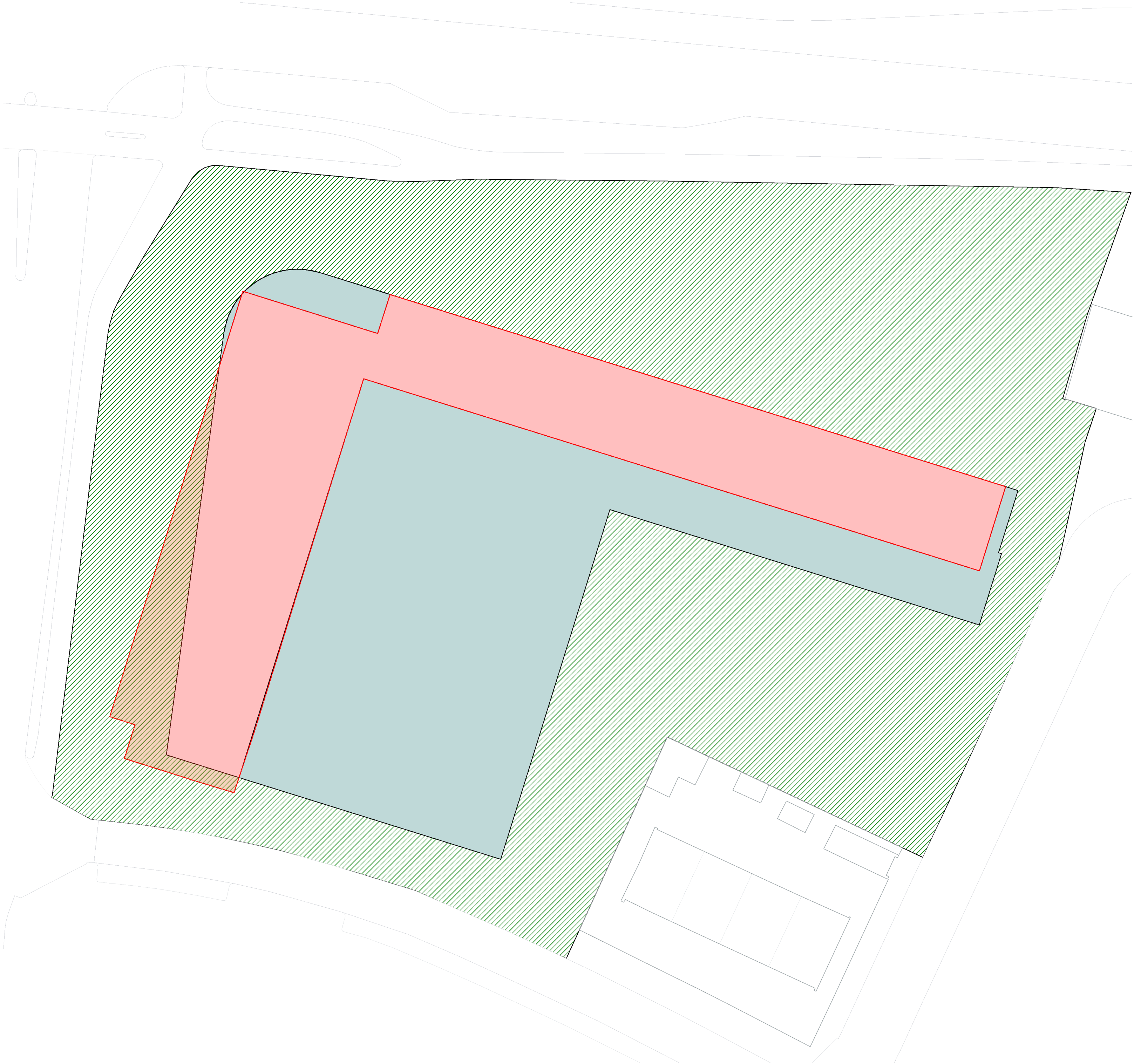
11 mei het vervolg

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht





Grondgebruik nieuwe situatie	
	m²
grondgebruik bestaande bebouwing	1.583,67
nieuwbouw op eigen grond	1.411,59
nieuwbouw op gemeente grond	1.807,07
openbare ruimte binnen plangrens (totaal)	4.907,10
waarvan openbare ruimte op eigen grond (terug aan gemeente)	178,60

behorend bij svz VO d.d. 15-03-2023

tekening

**Schema's grondgebruik
plangebied**

datum

21-04-2023

gewijzigd

status

schaal

opdrachtgever

Kerkebosch Groep B.V.

fase

VO

werknr

110

project

Herontwikkeling Jan van Galenstraat
Utrecht

projectnr

006GIN

A Tweede Daalsedijk 6A, 3551EJ, Utrecht, NL E info@blauw-architecten.nl T 030 785 4029

BLAUW

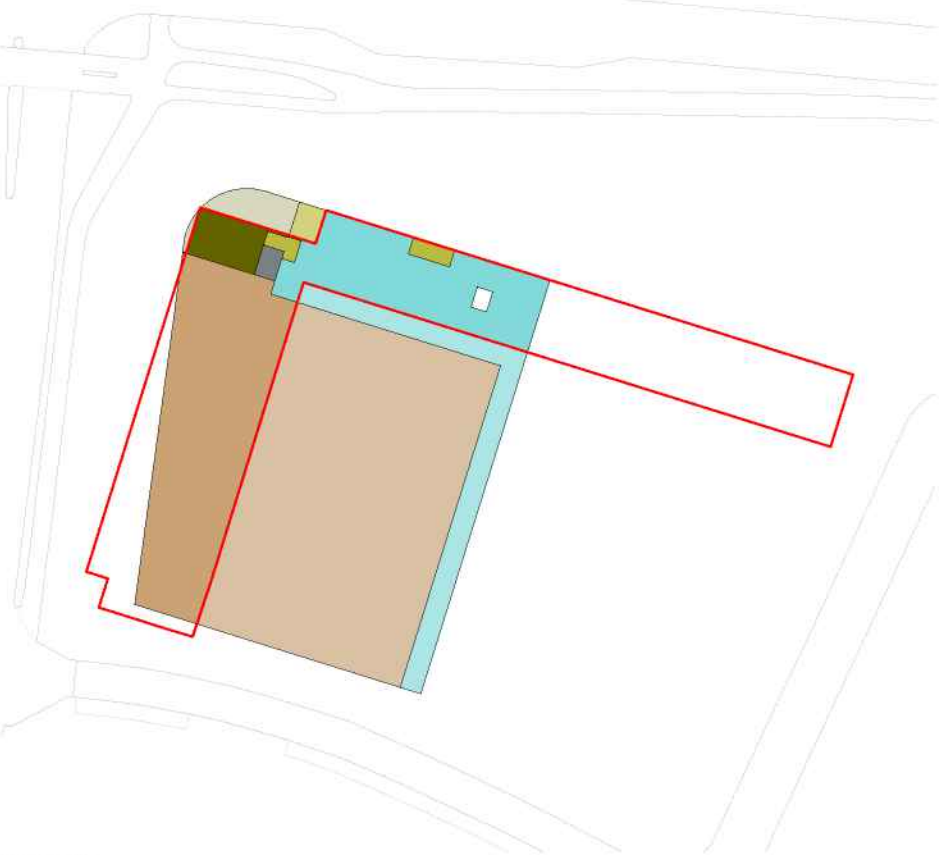
People driven architecture

BVO nieuwbouw op eigen grond		
	zone naam	m²
Kelder	gemeenschappelijke fietsenstalling tbv woningen, inclusief helling / trap	315,46
	installaties	11,69
	parkeren - incl. in- en uitrit en installaties	576,76
	algemene verkeersruimte tbv ontsluiting parkeergarage en supermarkt	60,83
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	23,65
Begane grond	algemene verkeersruimte tbv ontsluiting parkeergarage en supermarkt	147,56
	dagwinkel	491,45
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	158,20
	gezondheidscentrum	386,61
	installaties	29,30
	supermarkt	161,61
	trafo	35,83
1e verdieping	appartementen	1.234,52
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	86,91
2e verdieping	appartementen	1.234,52
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	86,91
3e verdieping	appartementen	1.234,52
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	86,91
4e verdieping	appartementen	809,42
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	86,52

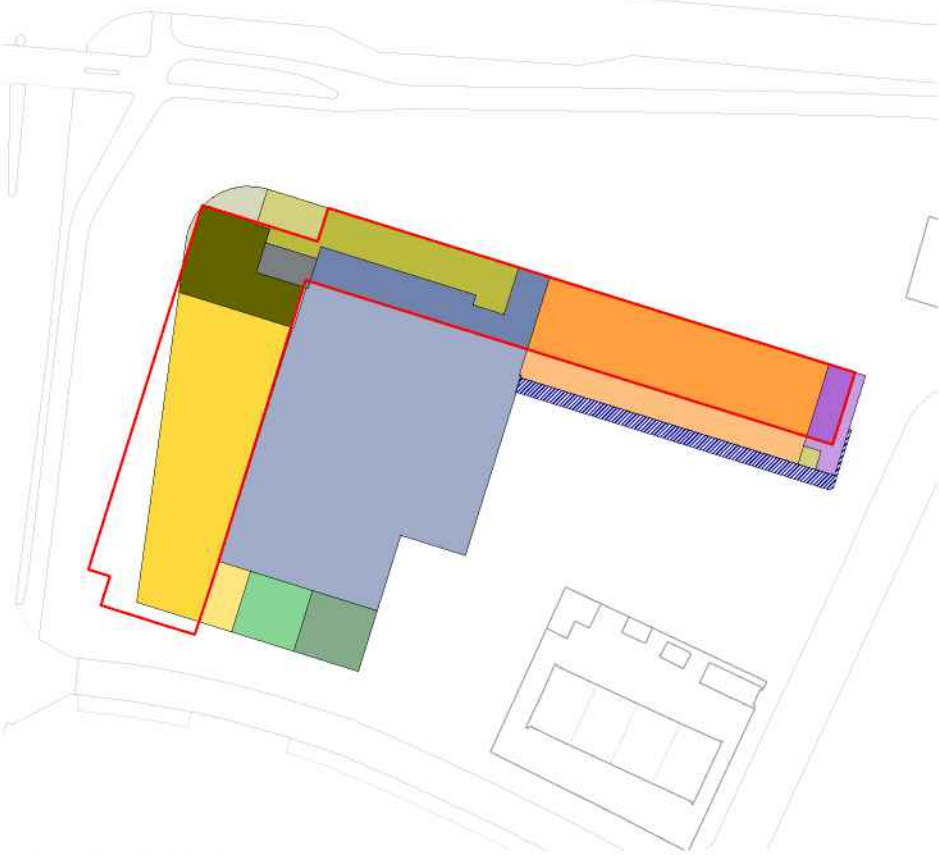
BVO nieuwbouw op gemeente grond		
	zone naam	m²
Kelder	gemeenschappelijke fietsenstalling tbv woningen, inclusief helling / trap	229,49
	parkeren - incl. in- en uitrit en installaties	1.253,12
	algemene verkeersruimte tbv ontsluiting parkeergarage en supermarkt	50,08
Begane grond	algemene verkeersruimte tbv ontsluiting parkeergarage en supermarkt	30,86
	dagwinkel	46,34
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	44,91
	gezondheidscentrum	148,73
	stalling t.b.v. deelmobiliteit i.c.m. werkplaats n.t.b.	75,18
	supermarkt	1.102,52
	trafo	27,89
1e verdieping	werkplaats	72,24
	appartementen	861,18
2e verdieping	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	43,77
	appartementen	357,05
3e verdieping	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	44,62
	appartementen	357,05
4e verdieping	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	44,62
	appartementen	325,15
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	40,56

BVO gebouw buitenruimte op eigen grond		
	zone naam	m²
1e verdieping		
	collectieve daktuin	92,06
2e verdieping		
	galerij	63,89
3e verdieping		
	galerij	63,89
4e verdieping		
	galerij	21,73

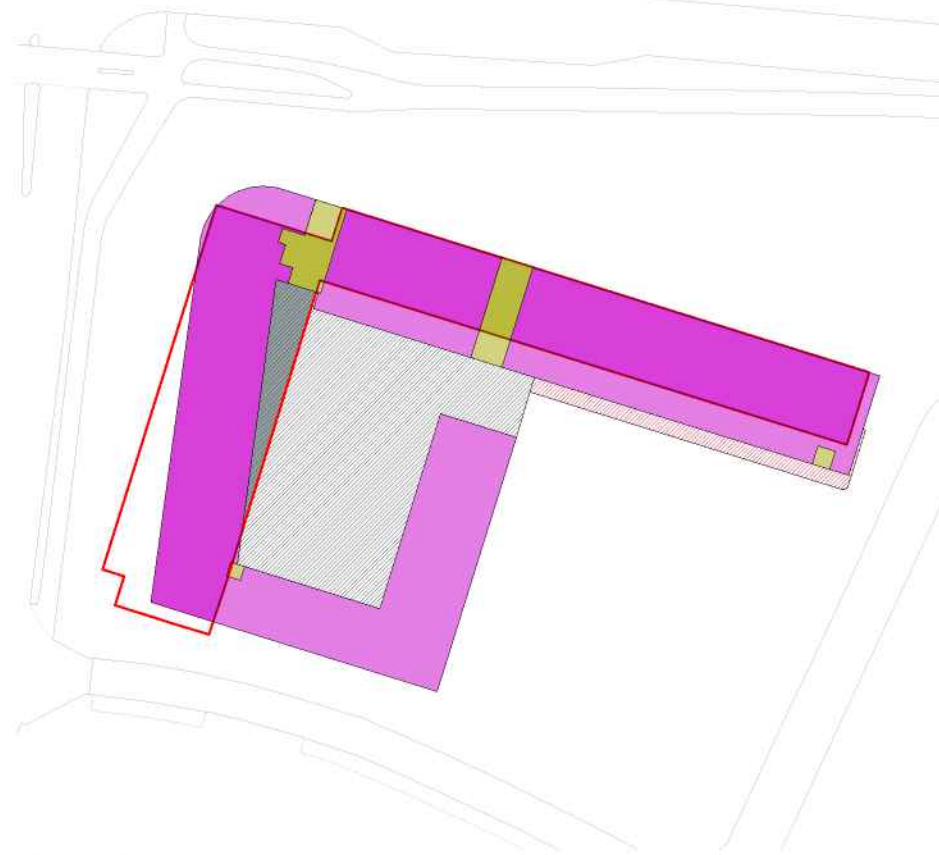
BVO gebouw buitenruimte op gemeente grond		
	zone naam	m²
Begane grond		
	buitenruimte onder galerij	91,41
1e verdieping		
	collectieve daktuin	808,03
2e verdieping	galerij	91,41
	galerij	193,33
3e verdieping		
	galerij	193,33
4e verdieping		
	galerij	154,33



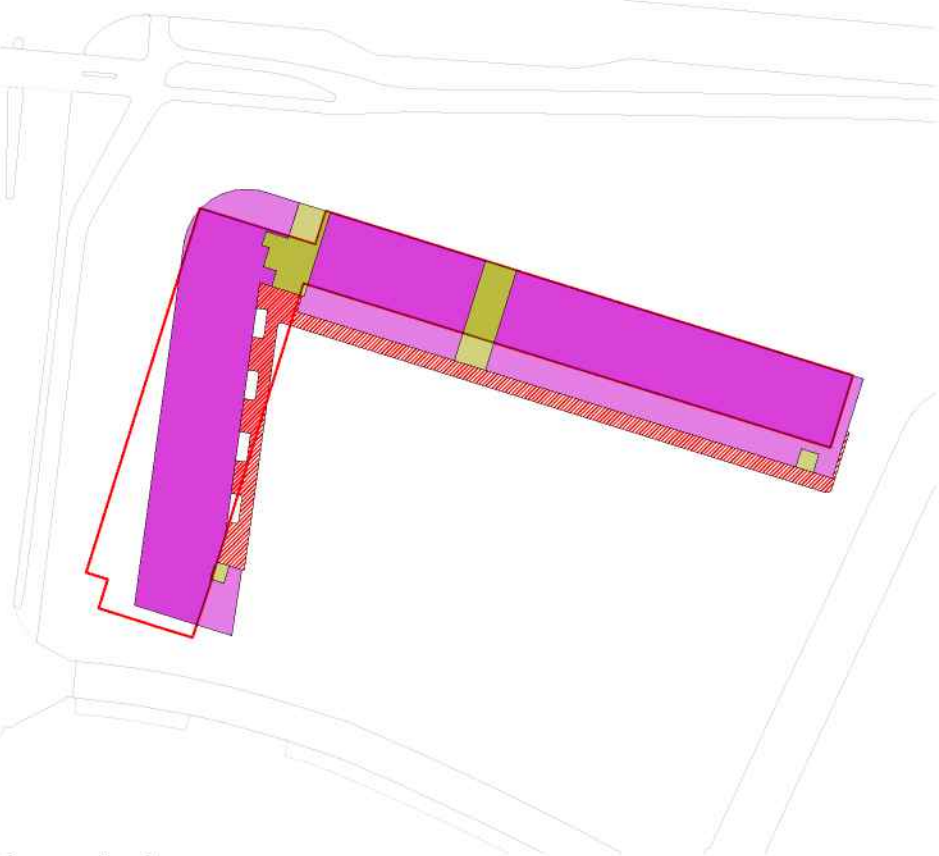
Kelder



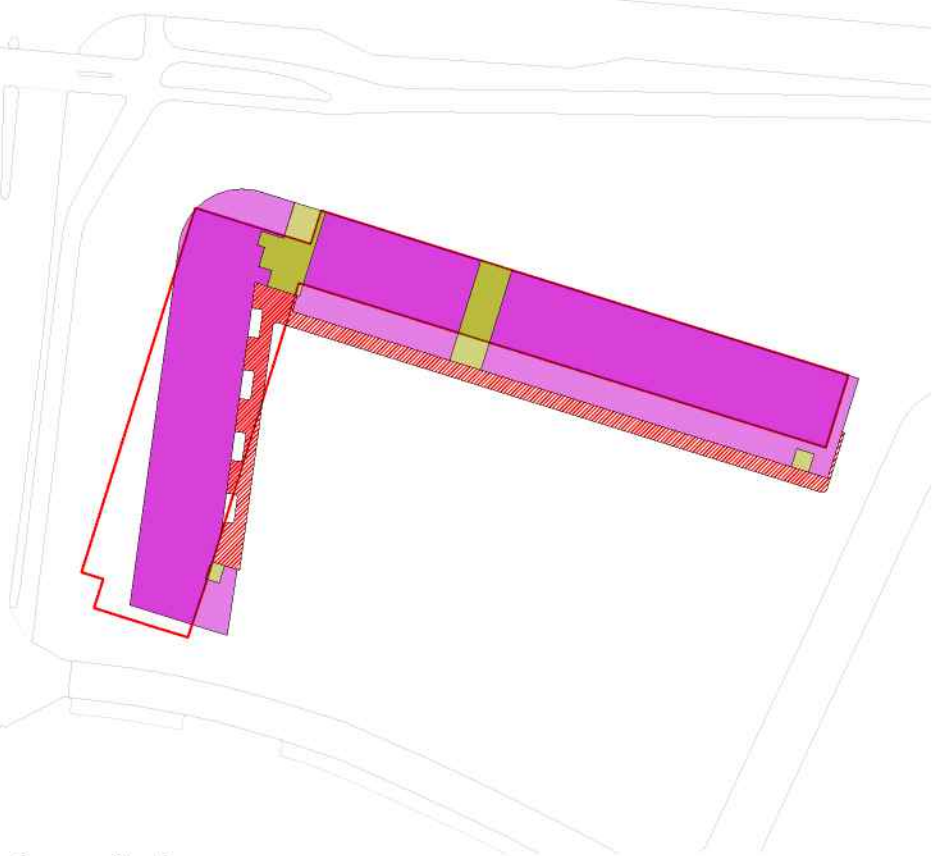
Begane Grond



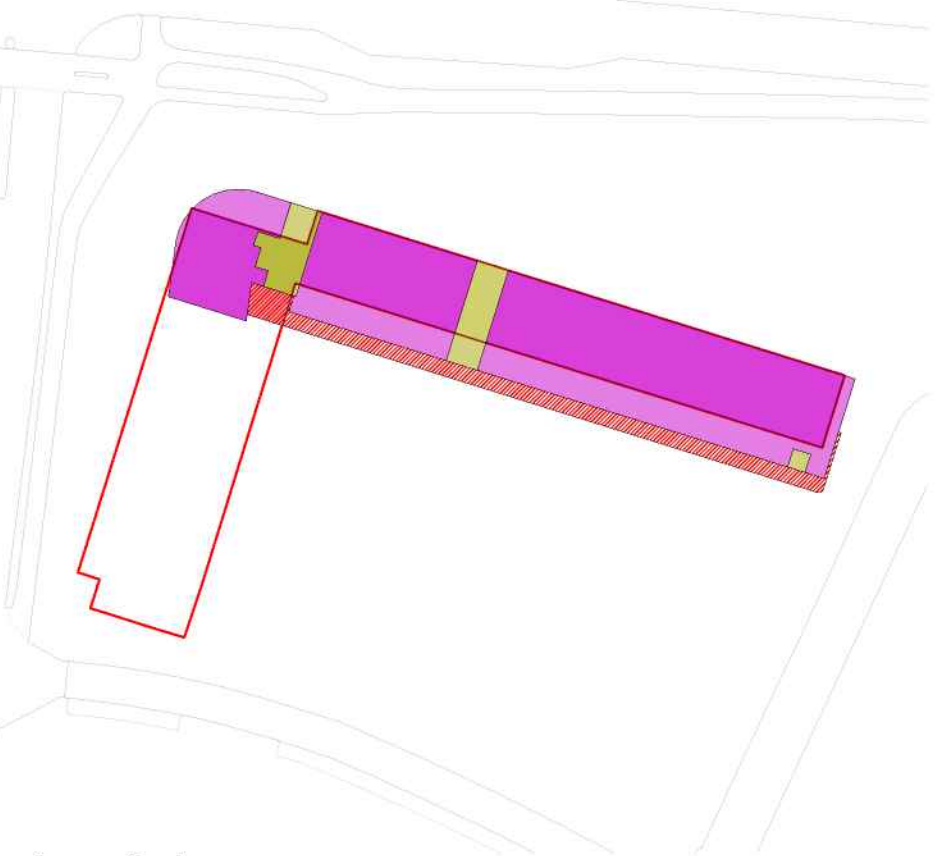
1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping



4e verdieping

behorend bij svz VO d.d. 15-03-2023

tekening

Schema's grondgebruik

BVO

datum

21-04-2023

gewijzigd

status

VO

schaal

opdrachtgever

Kerkebosch Groep B.V.

fase

VO

werknr

111

project

Herontwikkeling Jan van Galenstraat
Utrecht

projectnr

006GIN

A Tweede Daalsedijk 6A, 3551EJ, Utrecht, NL

E info@blauw-architecten.nl

T 030 785 4029

BLAUW

People driven architecture



Motie: Duidelijkheid plannen Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11/16 mei 2023, ter bespreking van de Raadsbrief over de scenario's voor de Jan van Galenstraat.

Constateernde dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over de plannen aan de Jan van Galenstraat;
2. Op verzoek van de raad door het college, met actieve inbreng en consultatie van bewoners, winkeliers, omwonenden en de projectontwikkelaar vijf scenario's zijn ontwikkeld en deze d.d. 31 maart 2023 met de raad zijn gedeeld;
3. In eerdere plannen werd uitgegaan van een (zeer) grote discounter-supermarkt (nl. 1800 m2 wvo) en hier zorgen over de verkeersveiligheid ontstonden.

Overwegende dat:

1. Niet één scenario op alle onderdelen het beste scoort, er aan ieder scenario voor- en nadelen kleven en ieder scenario voor- en tegenstanders kent bij bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden;
2. In scenario 4b (aanpassen huidige plan / SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt'):
 - a. huidige bewoners kunnen terugkeren en sociale woningbouw gewaarborgd blijft
 - b. er woningen bijkomen
 - c. het groen een opwaardering krijgt
 - d. een veel kleinere (mandjes)supermarkt komt dan de initiële plannen (nl. 850 m2 wvo)
 - e. de fietsstraat veilig blijft
 - f. de business case zekerder is
 - g. ondergronds parkeren mogelijk is
 - h. winkeliers kunnen terugkeren in de plint
 - i. een gezondheidscentrum kan komen;
3. In dit scenario 4b bomen verplaatst of verwijderd moeten worden op de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het laden en lossen / het verplaatsen van de bushalte;
4. Dit plan alleen mogelijk is bij voldoende steun voor sloop/nieuwbouw (>60% voor-stemmen draagvlakmeting);

5. Het gezien de onzekere situatie van de huidige bewoners en winkeliers, de duur en kosten van dit traject en de onzekerheid gezien de almaar stijgende bouwkosten, het nu wenselijk is duidelijkheid te bieden aan een ieder en keuzes te maken.

Draagt het college op:

1. In het SPvE van de Jan van Galenstraat en omgeving te kiezen voor scenario 4b;
2. De supermarkt daarin te begrenzen op 850 m² wvo;
3. Ook te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend of met de fiets gaan en het ondergrondse autoparkeren zoveel als mogelijk gericht is op de bewoners;
4. Dit met Kernbosch B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;
5. Te doen wat mogelijk is om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen door verplaatsing en/of slimme/creatieve inpassingen.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Has Bakker, D66
- ...
- ...

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 21 Apr 2023 17:17:01 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: concept motie jan van galen

Ha 5.1.2E

in de opsomming onder punt 2 onder het kopje 'Overwegende dat' zou ik een punt toevoegen over de wenselijkheid t.a.v. beoogde winkelstructuur in de wijk (ter onderbouwing/als argument om de oppervlakte van de supermarkt te begrenzen).

beter om ook gelijk helderheid te geven over het b.v.o. ipv alleen het w.v.o. Om (communicatie)problemen tzt bij het bestemmingsplan voor te zijn. Anders zien raad en burgers opeens een ander getal dan in de motie/spve staat.

Ik zou ze gewoon allebei benoemen in de motie. Dus w.v.o. omrekenen naar b.v.o.

Bij ander plan van mij hebben we dat laatst gedaan met de verhouding: w.v.o. = 80% van het b.v.o. (stond in een rapport van BSP).

Dus dan zou je krijgen: $850/80 \times 100 = 1062,50$. Zou ik afronden op 1060 b.v.o.

Wijze van meten Utrechtse bestemmingsplannen

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. Bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de magazijnen en overige dienstruimten. Gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen worden hierbij niet meegeteld.
5. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

Groeten,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 21 april 2023 17:08

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: concept motie jan van galen

Ha 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E

Willen jullie meekijken naar de concept motie van D66?

Zijn de overwegingen scherp genoeg neergezet?

Is hetgeen het college wordt opgedragen: scherp genoeg, rekening houdend met nog uit te zoeken zaken en uitvoerbaar?

11 mei zou het op de agenda van de raadsvergadering moeten komen. Als jullie begin volgende week kunnen reageren zou dat mooi zijn.

Ha allemaal,

Voor jullie tk. Weten jullie ook welke kant het (vooralsnog) op gaat. Graag vertrouwelijk mee omgaan.

Mvg,

5.1.2E

Van: Bakker, Has <5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 21 april 2023 16:18

Aan: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: concept motie jan van galen

Hoi 5.1.2E

Hierbij concept motie JvG. Hoor graag of je (technische) feedback hebt.

Dank!

Groet, Has

Has Bakker

Raadslid | Wonen, RSU2040, Ruimtelijke Ordening, Omgevingswet, Grondzaken en Sport

M: 5.1.2E

E: 5.1.2E @utrecht.nl

Gemeenteraadsfractie D66 Utrecht

Stadhuisbrug 1

3511 JK Utrecht

Aan het bestuur van de bewonerscommissie
Huizingalaan/Van Ginnekenlaan
p/a mevr. 5.1.2E
Huizingalaan 5.1.2E
3572 LM Utrecht

Behandeld door	5.1.2E	Datum	28 maart 2023
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	11073015
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	Beantwoording vragen bestuur bewonerscommissie Huizingalaan/Van Ginnekenlaan
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan/Van Ginnekenlaan,

Op 5 januari heeft u een brief gestuurd aan de gemeenteraad. Op verzoek van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 12 januari 2023 is ontvangt u hierbij de antwoorden op uw vragen.

- 1) Zorg voor versnelling van dit project. Versnellen kan door de supermarkt te schrappen of door te kiezen voor renovatie.

Antwoord:

Het schrappen van de supermarkt leidt niet noodzakelijkerwijs tot een versnelling van het project. Afhankelijk van het gekozen scenario zal de planvorming deels of volledig opnieuw moeten plaatsvinden en het ontwerp moet worden aangepast of geheel opnieuw gemaakt. Het proces zal dan juist langer duren. Voor de uitwerking van het renovatieplan zal naar verwachting een jaar nodig zijn. Voor de uitvoering zal naar verwachting ook een jaar nodig zijn.

- 2) Zorgt voor een stevige positie voor ons als bewoners in het proces. Laat ons participeren in de processen binnen de gemeente (UPP) en binnen nieuwbouwplannen.

Antwoord:

Tijdens de planvorming zijn de huidige bewoners van de te slopen woningen, net als andere bewoners in de buurt en omgeving, door de gemeente en de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld te participeren in het (UPP) proces om vorm en input te geven aan de nieuwbouwplannen. Tijdens de informatiebijeenkomst op 1 november 2022 bleek dat de bewoners van de te slopen woningen hiernaast ook in gesprek wilden met de initiatiefnemer vanwege hun specifieke belangen als huidige huurders. Hieraan is door de initiatiefnemer gehoor gegeven en is op 14 december 2022 een eerste vergadering gepland. Eerder in het proces zijn de huurders apart geïnformeerd door de initiatiefnemer/verhuurder middels brieven per post die op de specifieke, individuele situatie van de huurders zijn ingegaan (zie ook antwoord bij 5).

- 3) Bepaal dat het ASP dient als de ondergrens voor de rechten van de bewoners.

Antwoord:

De panden en de grond zijn in vol eigendom van Kerckebosch. Het Burgerlijk Wetboek is hiermee leidend en niet het Utrechts Participatie Model met hierin opgenomen het Algemeen Sociaal Plan zoals dat leidend is voor de Utrechtse woningcorporaties. Bij een complexgewijze renovatie/sloop (10

of meer woningen) moet de private verhuurder volgens het Burgerlijk Wetboek een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel' doen aan de huurders met een vast contract en uit draagvlak onder deze huurders moet blijken dat minimaal 70% van de huurders met een vast contract binnen een bouwkundige eenheid van 10 woningen of meer het voorstel accepteert. Het betreft hier twee bouwkundige eenheden, één met 9 woningen (Huizingalaan) en één met 31 woningen (Van Ginnekenlaan). Momenteel hebben 20 huishoudens een vaste huurovereenkomst. De overige huishoudens hebben een tijdelijke huurovereenkomst. Van de 9 woningen aan de Huizingalaan hebben 5 huurders een vaste huurovereenkomst. Van de 31 woningen aan de Van Ginnekenlaan hebben 15 huurders een vaste huurovereenkomst. Er kan pas tot sloop worden overgegaan als het voorstel is geaccepteerd.

In het intentiedocument is expliciet aandacht gevraagd aan de initiatiefnemer dit redelijk schriftelijk voorstel te doen, de wet bepaalt immers dat als ten minste 70 procent van de huurders binnen een 'bouwkundige eenheid' van minimaal tien woningen vrijwillig instemt met het voorstel dat dit geacht wordt redelijk te zijn.

In het door de initiatiefnemer nog op te stellen 'redelijk schriftelijk voorstel' komen de spelregels te staan voor de huurders, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder niet wordt benadeeld door de sloop/nieuwbouw en rekening wordt gehouden met de belangen van de huurders en geldende wet- en regelgeving.

Op 14 december 2022 heeft de eerste vergadering met de recentelijk georganiseerde bewonerscommissie plaatsgevonden. Op deze bijeenkomst waren 7 van de 20 huurders met een vast contract aanwezig. De initiatiefnemer heeft tijdens deze vergadering, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemeente en een op zijn advies door de commissie ingeschakelde onafhankelijk deskundige, aangegeven dat aan het schriftelijk redelijk voorstel wat in de toekomst gedaan zal worden het "Het Utrechts Participatie Model & Algemeen Sociaal Plan (ASP)" ten grondslag ligt. Dit voorstel doet de initiatiefnemer wanneer het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het schriftelijk redelijk voorstel wordt samen met de bewonerscommissie van de huurders met een vaste huurovereenkomst overeengekomen. Na afloop is door de bewonerscommissie feedback gevraagd. De feedback is op 2 januari 2023 gegeven en was positief. De commissie wil graag op dezelfde wijze met elkaar verder gaan.

Tijdens de bijeenkomst heeft de initiatiefnemer ook aangegeven dat bij terugkeer de inkomensgrens uit de Huisvestingsverordening geldt, wat betekent dat de huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019) naar een sociale huurwoning terug kunnen keren. Voor de inkomenseis i.v.m. terugkeer is de initiatiefnemer voornemens dezelfde handelwijze te hanteren als bij de Woningnet. Zie hiervoor <https://www.woningnetregioutrecht.nl/nl-NL/Paginas/Maximaal%20jaarinkomen>. Hier is aangegeven dat mensen die vanwege sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten (stadsvernieuwingssurgenten) ook met een hoger inkomen dan maximaal € 51.198 (het zogeheten middeninkomen) kunnen reageren op sociale huurwoningen met een rekenhuur vanaf € 678,66. Initiatiefnemer wil hier met maatwerk wel de principes van redelijkheid en billijkheid hanteren om sloopwonen tegen te gaan.

Verder is tijdens de vergadering door de initiatiefnemer aangegeven dat voor de huurders met een vast sociaal huurcontract de Huisvestingsverordening van toepassing is. Dit houdt in dat zij urgentie krijgen voor vervangende huisvesting en (onder voorwaarden) met voorrang kunnen terugkeren. In een brief van 3 juni 2021 heeft de initiatiefnemer reeds aan de huurders met een vast contract laten weten dat hij urgentie voor hen aanvraagt. De huurders kunnen met de urgentieverklaring via Woningnet op zoek naar een andere vergelijkbare woning en krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden. Tijdens de vergadering is door de initiatiefnemer aangegeven dat ook andere woningen die hij in bezit heeft hiervoor kunnen worden ingezet. Hiervoor hebben de huurders minimaal een jaar de tijd vanaf het moment dat zij urgent zijn.

Mocht de huurder binnen een half jaar geen vervangende woning hebben gevonden dan kan de initiatiefnemer hierbij helpen. De kosten van de verhuizing worden door de initiatiefnemer vergoed. Het bedrag voor de vergoeding is wettelijk bepaald en is sinds 28 februari 2022 vastgesteld op € 6.505,00. Deze bijdrage wijzigt jaarlijks voor 1 maart. De initiatiefnemer heeft verzoeken van enkele

bewoners gekregen om vooruitlopend op de toekomstige plannen tegen een redelijke vergoeding eerder te gaan verhuizen.

Wanneer de nieuwbouw klaar is, krijgen de huurders voorrang om opnieuw een woning te huren. Er komen verschillende sociale huurwoningen in de nieuwbouw terug. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe die woningen er precies uit gaan zien, dat wordt duidelijk bij het definitieve ontwerp. Er is op dit moment nog niets te zeggen over de grootte van de nieuwe woningen. Zodra hier meer informatie over beschikbaar is, worden de huurders hierover door de initiatiefnemer individueel geïnformeerd. Tijdens de vergadering is door de initiatiefnemer toegezegd dat mogelijk maatwerk kan worden geleverd (in het geval van huishoudens met drie of meer personen). De huurders zijn niet verplicht om terug te keren naar de nieuwbouw. Als zij liever blijven wonen in hun vervangende woning, kan dat ook.

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. Huurgewenning is geen onderdeel van de afspraken die de gemeente en de corporaties hebben gemaakt ten aanzien van het ASP. Huurgewenning gaat hiermee verder dan de gebruikelijke afspraken. De gemeente wil hier met één private partij middels een anterieure overeenkomst niet verder in gaan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de afspraken over huurgewenning onderdeel zijn van het schriftelijk redelijk voorstel dat hij samen met bewonerscommissie overeenkomt.

- 4) Stop de tijdelijke verhuur. Kerckebosch plaatst in alle woningen die vrijkomen huurders met een tijdelijk huurcontract. Dit zou volgens Kerckebosch mogen op grond van de Crisis- en herstelwet. De Gemeente moet onderzoeken of tijdelijke verhuur in dit complex mag en of dit kan worden tegengehouden.

Antwoord:

Vanaf 1 juli 2016 is het op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt mogelijk dat huurder en verhuurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd overeenkomen. Commerciële verhuurders zijn geheel vrij om woningen op basis van deze contracten te verhuren. De initiatiefnemer heeft dit gedaan en hanteert een maximale duur van twee jaar voor de tijdelijke verhuur. Na deze periode kan een nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd worden overeengekomen.

(<https://www.huisadvocaten.nl/nieuws/huurrecht/tijdelijk-verhuren-woonruimte-per-1-juli-2016-mogelijk/>).

- 5) Goed onderhoud van de woningen tot aan de renovatie of de sloop/nieuwbouw. In het ASP staat hierover:

III. Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen

Bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is het uitgangspunt de kwaliteit zo goed mogelijk te borgen. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden worden en dat extra aandacht is voor het voorkomen van gebreken.

1 Onderhoud van woningen

- 1.1 De verhuurder verplicht zich om tot het moment van renovatie of sloop zorg te dragen voor goed bewoonbare woningen en een uitstraling van het complex die geen verloedering in de hand werkt;
- 1.2 de verhuurder zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de bewonerscommissie over te nemen maatregelen om de leefbaarheid van de woningen en het complex te garanderen.

Antwoord:

In een brief d.d. 3 juni 2021 heeft de initiatiefnemer aan de huurders met een vast contract laten weten dat de plannen voor sloop/nieuwbouw betekenen dat er voor de komende periode geen langjarig groot onderhoud aan de woningen wordt uitgevoerd. Tijdens de planuitwerking, dus tot de daadwerkelijke sloop, zorgt de initiatiefnemer er voor dat kleinschalig onderhoud wordt gedaan en tijdelijke maatregelen worden getroffen.

De initiatiefnemer heeft EVM Vastgoedmanagement ingeschakeld om hen hierin te adviseren. Huurders met een verzoek voor onderhoud zijn in de gelegenheid gesteld om een inspectie te laten uitvoeren. Hiervan heeft één huurder gebruik gemaakt.

Datum 28 maart 2023
Ons kenmerk 11073015

- 6) Als Kerckebosch tijdens het proces gaat verkopen, dan gaan de eisen van de overeenkomst over op de nieuwe eigenaar.

Antwoord:

In de in de nog op te stellen anterieure overeenkomst kan een kettingbeding worden opgenomen om de overeengekomen afspraken met de initiatiefnemer over het ASP door te leggen naar een nieuwe eigenaar.

- 7) Leg de rechten voor de bewoners vast in de anterieure overeenkomst. Denk daarbij aan:

- ASP (o.a. draagvlakmeting)
- Stoppen met tijdelijke verhuur (conform ASP)
- Participatie van de bewonerscommissie bij de anterieure overeenkomst
- Recht op terugkeer naar woningen met eenzelfde oppervlak en gelijkblijvende
- woonlasten
- Een draagvlakmeting onder de bewoners.

Een draagvlakmeting heeft echter alleen zin als het ontbreken van voldoende draagvlak leidt tot een ander plan.

Antwoord:

Zie de antwoorden bij vraag 3 en 4

- 8) Volgens het coalitieakkoord is sociale huur bij voorkeur corporatiehuur. Wat kan de Gemeente doen, om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen (bij renovatie of bij sloop/nieuwbouw) in bezit komen van één van de Utrechtse Woningbouwcorporaties.

Antwoord:

De gemeente heeft hier geen dwingende instrumenten. De panden en de grond zijn immers in volle eigendom van Kerckebosch. Als gemeente hebben wij benadrukt dat wij het belangrijk vinden dat sociale huur echt sociaal is en aangegeven dat het onze voorkeur heeft dat een mogelijke verkoop aan één van de Utrechtse Woningbouwcorporaties gebeurt. De initiatiefnemer is voornemens dit te doen.

Wij vertrouwen erop dat u hiermee voldoende bent geïnformeerd.

Hoogachtend,

5.1.2E

5.1.2E

Ruimte



Partij voor
de Dieren



PVV UTRECHT

Motie: Duidelijkheid plannen Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11/16 mei 2023, ter bespreking van de Raadsbrief over de scenario's voor de Jan van Galenstraat.

Constaterende dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over de plannen aan de Jan van Galenstraat;
2. Op verzoek van de raad door het college, met actieve inbreng en consultatie van bewoners, winkeliers, omwonenden en de projectontwikkelaar eigenaar vijf zeven scenario's zijn ontwikkeld en deze d.d. 31 maart 2023 met de raad zijn gedeeld;
3. In eerdere plannen werd uitgegaan van een (zeer) grote discounter-supermarkt (nl. 18100 m2 BVO wvo) en hier zorgen bij omwonenden over de verkeersveiligheid ontstonden.

Overwegende dat:

1. Niet één scenario op alle onderdelen het beste scoort, er aan ieder scenario voor- en nadelen kleven en ieder scenario voor- en tegenstanders kent bij bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden;
2. In scenario 4b (aanpassen huidige plan / SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen en middels het parkeren inzetten op 'mandjessupermarkt'):
 - a. huidige bewoners kunnen terugkeren en sociale woningbouw gewaarborgd blijft;
 - b. er ook middenhuur en sociale woningen gerealiseerd kunnen worden; woningen bijkomen
 - c. het groen een opwaardering krijgt de gehele openbare ruimte een opwaardering krijgt en wordt vergroend;
 - d. een veel kleinere (mandjes)supermarkt komt dan de initiële plannen (nl. circa 850 m2 wvo);
 - e. de fietsstraat de Huizingalaan veilig blijft;
 - f. de business case zekerder is dan in de andere scenario's;
 - g. ondergronds parkeren mogelijk is;
 - h. winkeliers kunnen terugkeren in nieuwe winkelruimtes de plint;
 - i. er een gezondheidscentrum kan komen;
3. In dit scenario 4b bomen verplaatst of verwijderd moeten worden op de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het laden en lossen / het verplaatsen van de bushalte;

4. Dit plan alleen mogelijk is bij voldoende steun voor het redelijk voorstel van de eigenaar van de huurders met een vast contract voor sloop/nieuwbouw (>670% voor-stemmen draagvlakmeting);

Bij een complexgewijze renovatie/sloop (10 of meer woningen) moet de private verhuurder volgens het Burgerlijk Wetboek een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel' doen aan de huurders met een vast contract en uit draagvlak onder deze huurders moet blijken dat minimaal 70% van de huurders met een vast contract binnen een bouwkundige eenheid van 10 woningen of meer het voorstel accepteert. Het betreft hier twee bouwkundige eenheden, één met 9 woningen (Huizingalaan) en één met 31 woningen (Van Ginnekenlaan). Momenteel hebben 20 huishoudens een vaste huurovereenkomst. De overige huishoudens hebben een tijdelijke huurovereenkomst. Van de 9 woningen aan de Huizingalaan hebben 5 huurders een vaste huurovereenkomst. Van de 31 woningen aan de Van Ginnekenlaan hebben 15 huurders een vaste huurovereenkomst. Er kan pas tot sloop worden overgegaan als het voorstel is geaccepteerd.

5. Het gezien de onzekere situatie van de huidige bewoners en winkeliers, de tijdsduur en kosten van dit traject en de onzekerheid gezien de almaar stijgende bouwkosten voor de businesscase, het nu wenselijk is duidelijkheid te bieden aan een ieder en keuzes te maken.

Draagt het college op:

1. ~~In het SPvE~~ Bij de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat en omgeving te kiezen voor scenario 4b;
2. De supermarkt middels het bestemmingsplan daarin te begrenzen op 1270 m2 BVO (= 850 m2 wvo);
3. Ook te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend of met de fiets gaan en het ondergrondse autoparkeren zoveel als mogelijk gericht is op de bewoners;
4. Dit met ~~Kernenbosch~~ de eigenaar Kerckebosch B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;
5. ~~Te doen wat mogelijk is~~ Zich maximaal in te zetten om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen door verplaatsing en/of slimme/creatieve inpassingen.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Has Bakker, D66
- ...
- ...



Motie: Duidelijkheid plannen Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11/16 mei 2023, ter bespreking van de Raadsbrief over de scenario's voor de Jan van Galenstraat.

Constateernde dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over de plannen aan de Jan van Galenstraat;
2. Op verzoek van de raad door het college, met actieve inbreng en consultatie van bewoners, winkeliers, omwonenden en de projectontwikkelaar eigenaar vijf zeven scenario's zijn ontwikkeld en deze d.d. 31 maart 2023 met de raad zijn gedeeld;
3. In eerdere plannen werd uitgegaan van een (zeer)-grote discounter-supermarkt (nl. 18100 m2 BVO wvo) en hier zorgen bij omwonenden over de verkeersveiligheid ontstonden.

Overwegende dat:

1. Niet één scenario op alle onderdelen het beste scoort, er aan ieder scenario voor- en nadelen kleven en ieder scenario voor- en tegenstanders kent bij bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden;
2. In scenario 4b (aanpassen huidige plan / SPvE: andere plek logistiek, geen in pandig laden/lossen en middels het parkeren inzetten op 'mandjessupermarkt'):
 - a. huidige bewoners kunnen terugkeren en sociale woningbouw gewaarborgd blijft;
 - b. er ook middenhuur en sociale woningen gerealiseerd kunnen worden; woningen bijkomen
 - c. het groen een opwaardering krijgt de gehele openbare ruimte een opwaardering krijgt en wordt vergroend;
 - d. een veel kleinere (mandjes)supermarkt komt dan de initiële plannen (nl. circa 850 m2 wvo);
 - e. de fietsstraat de Huizingalaan veilig blijft;
 - f. de business case zekerder is dan in de andere scenario's;
 - g. ondergronds parkeren mogelijk is;
 - h. winkeliers kunnen terugkeren in nieuwe winkelruimtes de plint;
 - i. er een gezondheidscentrum kan komen;
3. In dit scenario 4b bomen verplaatst of verwijderd moeten worden op de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het laden en lossen / het verplaatsen van de bushalte;

Commented [5.1.2E]: Door aanvullende eisen te stellen:
Geen winkelwagens mee naar buiten
Geen maatregelen die parkeren stimuleren zoals eerste uur gratis parkeren

Commented [5.1.2E]: Dat is 1.267 m2 BVO. Ik stel voor dat te noemen. Dat is immers waar we mee rekenen qua parkeren.

4. Dit plan alleen mogelijk is bij voldoende steun voor het redelijk voorstel van de eigenaar van de huurders met een vast contract voor sloop/nieuwbouw (>670% voor-stemmen draagvlakmeting);

Bij een complexgewijze renovatie/sloop (10 of meer woningen) moet de private verhuurder volgens het Burgerlijk Wetboek een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel' doen aan de huurders met een vast contract en uit draagvlak onder deze huurders moet blijken dat minimaal 70% van de huurders met een vast contract binnen een bouwkundige eenheid van 10 woningen of meer het voorstel accepteert. Het betreft hier twee bouwkundige eenheden, één met 9 woningen (Huizingalaan) en één met 31 woningen (Van Ginnekenlaan). Momenteel hebben 20 huishoudens een vaste huurovereenkomst. De overige huishoudens hebben een tijdelijke huurovereenkomst. Van de 9 woningen aan de Huizingalaan hebben 5 huurders een vaste huurovereenkomst. Van de 31 woningen aan de Van Ginnekenlaan hebben 15 huurders een vaste huurovereenkomst. Er kan pas tot sloop worden overgegaan als het voorstel is geaccepteerd.

5. Het gezien de onzekere situatie van de huidige bewoners en winkeliers, de tijdsduur en kosten van dit traject en de onzekerheid gezien de almaar stijgende bouwkosten voor de businesscase, het nu wenselijk is duidelijkheid te bieden aan een ieder en keuzes te maken.

Draagt het college op:

1. In het SPvE Bij de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat en omgeving te kiezen voor scenario 4b;
2. De supermarkt middels het bestemmingsplan daarin te begrenzen op 1270 m2 BVO (= 850 m2 wvo);
3. Ook te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend of met de fiets gaan door voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen en door de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen en het ondergrondse autoparkeren zoveel als mogelijk gericht is op de bewoners;
4. Dit met Kernenbosch de eigenaar Kerckebosch B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;
5. Te doen wat mogelijk is Zich maximaal in te zetten om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen door verplaatsing en/of slimme/creatieve inpassingen.

Commented [5.1.2E]: Dit kunnen we niet. De garage is immers openbaar toegankelijk voor eenieder die een geldig parkeerbewijs heeft/koopt. Enige manier om dit te doen is het weren van bezoekers uit de garage. Maar dan parkeren alle bezoekers in de openbare ruimte met alle gevolgen van dien. Enige middel dat we hebben is de supermarkt verplichten zich in te spannen om hierin te sturen.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Has Bakker, D66
- ...
- ...

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 26 Apr 2023 09:44:12 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>
Cc: "5.1.2E" BLAUW 5.1.2E 5.1.2E architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E @5.1.2E" <5.1.2E@5.1.2E>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Jan van Galenstraat: bezoek kelders winkelruimten

Ha 5.1.2E

I.v.m. het parkeervraagstuk zouden we (mensen van verkeer) graag de kelders onder de winkels eens bekijken. Is dat mogelijk?

We hebben de tekeningen van 5.1.2E al ontvangen maar daaruit is niet goed op te maken of de kelder direct vanuit de winkels zelf kunt bereiken. Ook zijn stahoogte, daglicht, vocht, schimmel, etc. niet te beoordelen.

De info is nodig om het rechtensverkregen niveau goed te kunnen bepalen. Als de kelderruimtes echt bij de winkels horen en worden verhuurd dan kunnen/mogen ze in de bvo's worden meegenomen hetgeen gunstig is voor de nieuwe situatie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 26 Apr 2023 09:56:32 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: concept motie jan van galen

Ha 5.1,2E

5.1,2E is de bestemmingsplan jurist. Heb hem gesproken en m2 supermarkt beperken is mogelijk.

De supermarkt wordt zo ingericht dat winkelwagens niet de garage in kunnen en niet naar buiten. Verboden gebruik lijkt me goed om op te nemen in het BP, net als niet gratis parkeren. Het is nu betaald parkeren in de openbare ruimte.

Ik ga nu even knutselen met de motie en hetgeen 5.1,2E heeft aangegeven.

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 26 april 2023 10:15
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: concept motie jan van galen

Ha 5.1,2E

Ik ben het eens met het voorstel van 5.1,2E Wanneer we het plan mogelijk maken met een afwijkingsbesluit, dan zou je onderstaande ook als voorwaarden op kunnen nemen (overleg VTH, voorbeeld oude postkantoor waar parkeernorm nog lager kon worden vastgesteld.

Als voor het plan een bestemmingsplan wordt gemaakt, dan zal het niet mogelijk zijn deze voorwaarden op te nemen in de bestemming.

Dan zou je ervoor moeten zorgen dat het aantal vierkante meters echt duidelijk beperkt is (indicatie voor mandjessupermarkt) en expliciet het gebruik van de buitenruimte voor het plaatsen van winkelwagens moeten verbieden (verboden gebruik). Overleg bestemmingsplanjurist.

Daarnaast kunnen wij bepalen dat er geen bepaalde periode gratis parkeren is... Hoe is dat nu en wat vinden de andere winkeliers daarvan ?

Vrg

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 24 april 2023 15:03
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: concept motie jan van galen

Ha 5.1,2E

Wil jij i.h.k.v. het maatwerkbesluit dat we willen gaan nemen publiekrechtelijk ook even meekijken naar deze concept motie?

Het gaat om:

1. Overwegende dat: 2 inleidende zin
2. Draagt het college op, punt 3: is deze voor ons uit te voeren?

Wat 5.1,2E heeft voorgesteld om als maatwerk te doen is:

Er is geen norm voor een mandjessupermarkt. Dat is maatwerk. Om daarvoor in aanmerking te komen, stellen wij de volgende eisen voor:

- Geen winkelwagens mee naar buiten

- Geen regeling als het '1^e uur gratis parkeren voor klanten' aanbieden

Als daaraan voldaan wordt, kan ik mij voorstellen dat we de norm van A-zone hanteren ipv plaats van de norm die hoort bij een B-zone. Dat wil zeggen 0,68 ipv 1,2 per 100m2 BVO supermarkt.

NB. Het aantal parkeerplaatsen dat we voor de supermarkt berekenen bepaalt niet de verkeersaantrekkende werking. Vooral het type supermarkt doet dat. Zelfs als we rekenen met 0 parkeerplaatsen voor de supermarkt, dan nog zijn er 50 pp. in de garage én nog tientallen in de openbare ruimte eromheen waar iedereen gebruik van kan maken, óók supermarktbezoekers. Doel is dus een supermarktconcept neer te zetten dat weinig auto's trekt.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E

Verzonden: maandag 24 april 2023 13:13

Aan: 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>

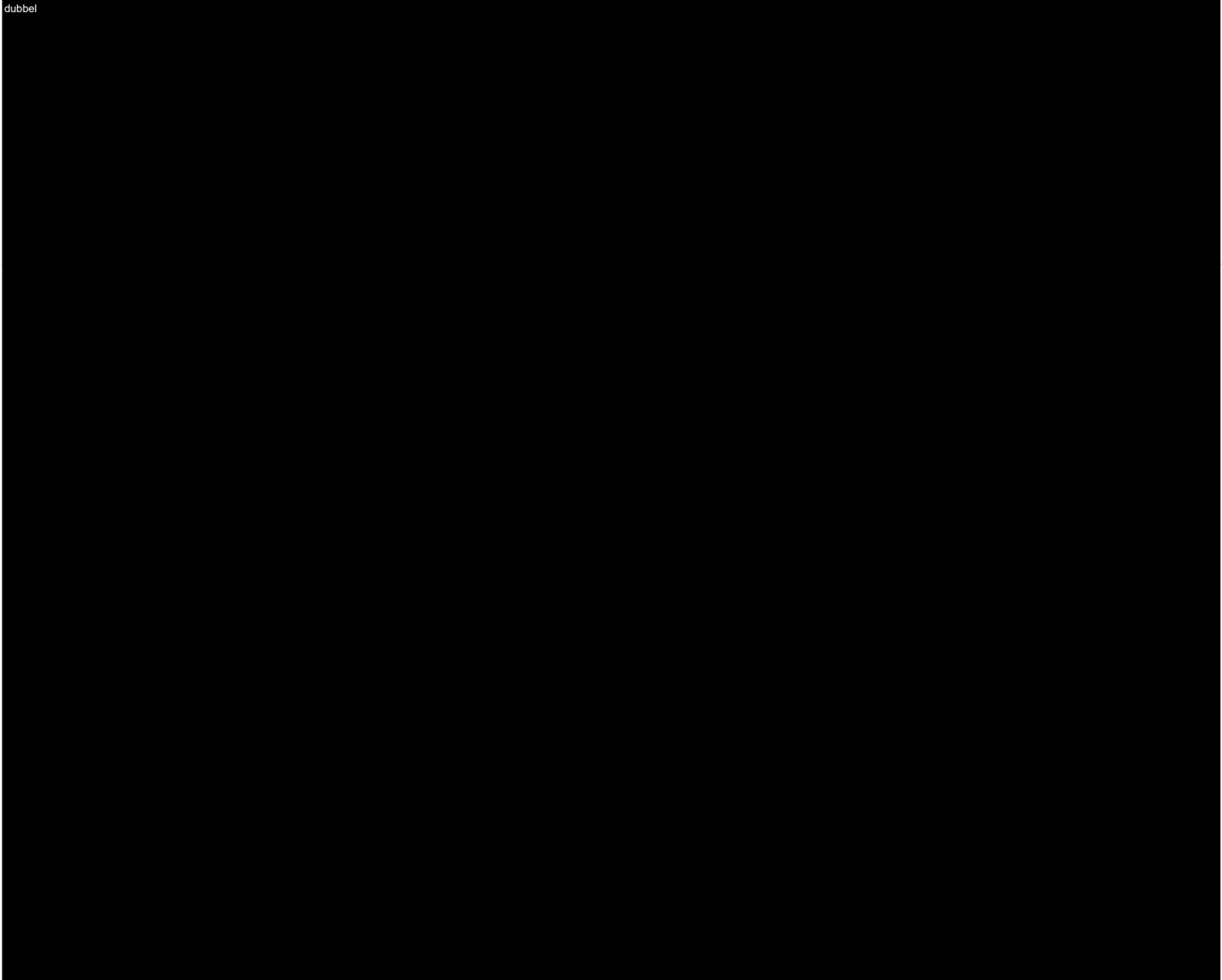
CC: 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: concept motie jan van galen

dubbel





Motie: Duidelijkheid plannen Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11/16 mei 2023, ter bespreking van de Raadsbrief over de scenario's voor de Jan van Galenstraat.

Constateernde dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over de plannen aan de Jan van Galenstraat;
2. Op verzoek van de raad door het college, met actieve inbreng en consultatie van bewoners, winkeliers, omwonenden en de projectontwikkelaar eigenaar Kerckebosch B.V. vijf zeven scenario's zijn ontwikkeld en deze d.d. 31 maart 2023 met de raad zijn gedeeld;
3. In eerdere plannen werd uitgegaan van een (zeer) grote discounter-supermarkt (nl. 18100 m2 BVO wvo) en hier zorgen bij omwonenden over de verkeersveiligheid ontstonden.

Overwegende dat:

1. Niet één scenario op alle onderdelen het beste scoort, er aan ieder scenario voor- en nadelen kleven en ieder scenario voor- en tegenstanders kent bij bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden;
2. In scenario 4b (aanpassen huidige plan / SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt'):
 - a. huidige bewoners kunnen terugkeren en sociale woningbouw gewaarborgd blijft;
 - b. er ook middenhuur en sociale woningen gerealiseerd kunnen worden; woningen bijkomen
 - c. het groen een opwaardering krijgt de gehele openbare ruimte een opwaardering krijgt en wordt vergroend;
 - d. de winkelstructuur voor de winkeliers en de wijk behouden blijft;
 - e. —
 - e. een veel kleinere (mandjes)supermarkt komt dan de initiële plannen nl. 1270 m2 bvo (= circa 850 m2 wvo);
 - d-f. door aanvullende eisen te stellen, zoals geen winkelwagens mee naar buiten of in de garage en geen eerste uur gratis parkeren ingezet kan worden op een 'mandjessupermarkt';
 - e-g. de fietsstraat de Huizingalaan veilig blijft;
 - f-h. de business case zekerder is dan in de andere scenario's;
 - g-l. ondergronds parkeren mogelijk is;

~~H-j.~~ winkeliers kunnen terugkeren in nieuwe winkelruimtes de plint;
~~i-k.~~ er een gezondheidscentrum kan komen;

3. In ~~dit~~ scenario 4b bomen verplaatst of verwijderd moeten worden op de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het laden en lossen / het verplaatsen van de bushalte;
4. Dit plan alleen mogelijk is bij voldoende steun voor het redelijk voorstel van de eigenaar van de huurders met een vast contract voor sloop/nieuwbouw (>670% voor-stemmen draagvlakmeting);
5. Het gezien de onzekere situatie van de huidige bewoners en winkeliers, de tijdsduur en kosten van dit traject en de onzekerheid gezien de almaar stijgende bouwkosten voor de businesscase, het nu wenselijk is duidelijkheid te bieden aan een ieder en keuzes te maken.

Toelichting bij 4: Bij een complexgewijze renovatie/sloop (10 of meer woningen) moet de private verhuurder volgens het Burgerlijk Wetboek een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel' doen aan de huurders met een vast contract en uit draagvlak onder deze huurders moet blijken dat minimaal 70% van de huurders met een vast contract binnen een bouwkundige eenheid van 10 woningen of meer het voorstel accepteert. Het betreft hier twee bouwkundige eenheden, één met 9 woningen (Huizingalaan) en één met 31 woningen (Van Ginnekenlaan). Momenteel hebben 20 huishoudens een vaste huurovereenkomst. De overige huishoudens hebben een tijdelijke huurovereenkomst. Van de 9 woningen aan de Huizingalaan hebben 5 huurders een vaste huurovereenkomst. Van de 31 woningen aan de 5.1.2E hebben 15 huurders een vaste huurovereenkomst. Er kan pas tot sloop worden overgegaan als het voorstel is geaccepteerd.

Draagt het college op:

1. ~~In het SPvE~~ Bij de ontwikkeling 5.1.2E en omgeving te kiezen voor scenario 4b;
2. De supermarkt middels het bestemmingsplan daarin te begrenzen op 1270 m2 BVO (= circa 850 m2 wvo);
3. Ook te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend of met de fiets gaan door voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen te realiseren en door de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen en het ondergrondse autoparkeren zoveel als mogelijk gericht is op de bewoners;
4. Dit met ~~Kernenbosch~~ de eigenaar Kerckebosch B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;
5. ~~Te doen wat mogelijk is~~ Zich maximaal in te zetten om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen door verplaatsing en/of slimme/creatieve inpassingen.

Toelichting bij 3: de gemeente kan niet afdwingen dat het parkeren in de garage gericht is op bewoners. De garage is immers openbaar toegankelijk voor eenieder die een geldig parkeerbewijs heeft/koopt. Enige manier om dit te doen is het weren van bezoekers uit de garage. Maar dan parkeren alle bezoekers in de openbare ruimte met alle gevolgen van dien. Enige middel dat we hebben is de supermarkt verplichten zich in te spannen om hierin te sturen

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Has Bakker, D66
- ...
- ...

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 27 Apr 2023 10:34:52 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: concept motie jan van galen

Hoi 5.1,2E

De AO is een overeenkomst met de exploitant. Er kunnen alleen verplichtingen worden opgenomen die ten laste van de exploitant komen. Wel kan de exploitant de verplichting opgelegd worden in de AO dat deze aan de supermarkt de verplichting zal opleggen (doorleggen) om maatregelen te nemen die het gebruik van de fiets (en een mandje) stimuleren (kan worden opgenomen als kwalitatieve verplichting). Een andere optie is om een verplichting in de uitgifte-overeenkomst op te nemen maar dat is in dit geval wellicht minder voor de hand liggend omdat de supermarkt grotendeels op bestaande eigen grond wordt gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Adviseur Grondzaken

5.1,2E
5.1,2E 5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 26 april 2023 11:44
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: concept motie jan van galen

Ha 5.1.2E en 5.1.2E

Ik heb de opmerkingen verwerkt. Bijgesloten de nieuwe versie.

Ha 5.1.2E

Even een dubbelcheck bij 'Draag het college op' nummer 3:

- kunnen we de supermarkt privaatrechtelijk (AO of grondregeling) inderdaad verplichten maatregelen te nemen die het gebruik van de fiets (en een mandje) stimuleren?

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 25 april 2023 13:29

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: concept motie jan van galen

Hoi 5.1.2E

Ik heb de gevraagde punten bekeken, en heb mijn aanpassingen in het bijgevoegde document gevoegd.

Ad.1

Toelichting: Het aanbieden van minder parkeerplaatsen zorgt er niet voor dat er als vanzelf minder auto's naar de supermarkt gaan. Vooral het type supermarkt doet dat. Ook bij een zeer lage parkeernorm voor de supermarkt, zelfs 0, zijn nog 50 pp. in de garage én nog tientallen in de openbare ruimte eromheen waar iedereen gebruik van kan maken, óók supermarktbezoekers. Doel is dus een supermarktconcept neer te zetten dat weinig auto's trekt. Ik zou graag vastleggen in een juridische overeenkomst dat de supermarkt aan bepaalde eisen voldoet qua bedrijfsvoering zodat de supermarkt aantoonbaar inspanning levert aan minder autoverkeer. Eisen waar ik aan denk:

- Geen winkelwagens mee naar buiten
- Geen regeling als het '1e uur gratis parkeren voor klanten' aanbieden
- Beperkt assortiment (kun je dat eisen, ik denk het niet, maar zou wel goed zijn)

Ad.2

Wij kunnen als gemeente mensen stimuleren lopend of met de fiets te komen door ervoor te zorgen dat de ontwikkelaar voldoende en goed fietsparkeerplaatsen maakt. En wij kunnen de supermarkt via een overeenkomst verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen. Wij zijn daarvoor niet zelf aan zet. Deze inspanning ligt bij de supermarkt zelf. Wat de garage betreft kunnen wij niet sturen op gebruik door voornamelijk bewoners. De garage is immers openbaar toegankelijk voor eenieder die een geldig parkeerbewijs heeft/koopt. Je moet je ook afvragen of je dit wilt: iedere bezoeker die niet in de garage staat, staat immers in de buurt geparkeerd. Ik zou juist voor optimaal gebruik van de garage pleiten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E | 5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 24 april 2023 13:13

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E

<5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E

<5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: concept motie jan van galen

Ha 5.1,2E en 5.1,2E

Willen jullie onderstaande twee punten nog checken in het licht van het parkeren?

1. Overwegende dat: 2 inleidende zin
2. Draagt het college op, punt 3: is deze voor ons uit te voeren?

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 24 april 2023 09:55

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E

<5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E

<5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: concept motie jan van galen

Hoi 5.1,2E

Ja, ik ga er ook van uit dat in de concept motie per abuis 1800 wvo ipv bvo is opgenomen. En de teksten rondom de zeer grote discounter zijn inderdaad suggestief en zouden beter feitelijker / neutraler geformuleerd kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Senior beleidsadviseur ruimtelijke economie

5.1,2E

5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie

Stadsplateau 1

9e etage noord
ma-do

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 24 april 2023 09:50

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: concept motie jan van galen

Hoi 5.1.2E e.a. Eens met de opmerkingen van 5.1.2E hieronder. Aanvulling (het zijn suggesties 😊) :

1. In de motie staat genoemd onder punt 3: “(zeer)grote discounter supermarkt (nl. **1800m2 BVO**)”. In het [idoc](#) gaat het over een supermarkt van **1810m2 BVO**. De WVO in de tekst lijkt me foutief. @5.1.2E kan je dit checken? Ook kan je je afvragen of hier aan beeldvorming wordt gedaan. Is een supermarkt van 1800m2 BVO (zeer) groot?

Neutraler formuleren?

2. Overwegende dat, punt 2c : vervangen voor: de gehele openbare ruimte een opwaardering krijgt en wordt vergroend.
3. Overwegende dat, punt 2e : ‘de fietsstraat’ vervangen voor ‘de Huizingalaan’
4. Overwegende dat, punt 3: bedoel je dat in scenario 4b bomen moeten worden verplaatst of moeten in dit scenario 4 bomen worden verplaatst? Dat is nu niet helemaal duidelijk.
5. Draagt het college op, punt 1: “in het spve” vervangen voor “bij de ontwikkeling”
6. Draagt het college op, punt 3: is deze voor ons uit te voeren?
7. Draagt het college op, punt 4: Typefout **Kernenbosch**
8. Draagt het college op, punt 5: beetje vreemde zin, ik zou iets doen als: “Zich maximaal in te zetten om de bomen...”

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 24 april 2023 09:06

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E@utrecht.nl; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E@utrecht.nl; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: concept motie jan van galen

Hoi 5.1.2E

- "Er woningen bijkomen" beter: "Er ook middenhuur en sociale woningen gerealiseerd kunnen worden"
- "De business case zekerder is" vind ik wat discutabel. Ten opzichte van wat? Het oorspronkelijke plan of de overige scenario's? Beter: "De business case haalbaar is"
- Er staat per abuis "Kernenbosch" ipv Kerckebosch.

Wat ligt er 11 mei precies voor ter voorbereiding (van de raadsbesluitvorming)? Als dat scenario 4b is, is de motie niet aan de orde neem ik aan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Senior beleidsadviseur ruimtelijke economie

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie

Stadsplateau 1

9e etage noord

ma-do

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht



Motie: Duidelijkheid plannen Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11/16 mei 2023, ter bespreking van de Raadsbrief over de scenario's voor de Jan van Galenstraat.

Constaterende dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over de plannen aan de Jan van Galenstraat;
2. Op verzoek van de raad door het college, met actieve inbreng en consultatie van bewoners, winkeliers, omwonenden en de projectontwikkelaar eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. vijf zeven scenario's zijn ontwikkeld en deze d.d. 31 maart 2023 met de raad zijn gedeeld;
3. In eerdere plannen werd uitgegaan van een (zeer) grote discounter-supermarkt (nl. 18100 m2 BVO wvo) en hier zorgen bij omwonenden over de verkeersveiligheid ontstonden.

Overwegende dat:

1. Niet één scenario op alle onderdelen het beste scoort, er aan ieder scenario voor- en nadelen kleven en ieder scenario voor- en tegenstanders kent bij bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden;
2. In scenario 4b (aanpassen huidige plan / SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt'):
 - a. huidige bewoners kunnen terugkeren en sociale woningbouw gewaarborgd blijft;
 - b. er ook middenhuur en sociale woningen gerealiseerd kunnen worden; woningen bijkomen
 - c. het groen een opwaardering krijgt de gehele openbare ruimte een opwaardering krijgt en wordt vergroend;
 - d. de winkelstructuur voor de winkeliers en de wijk behouden blijft;
 - e. —
 - e. een veel kleinere (mandjes)supermarkt komt dan de initiële plannen nl. van circa 1270 m2 bvo (= circa 850 m2 wvo);
 - d-f. door aanvullende eisen te stellen, zoals geen winkelwagens mee naar buiten of in de garage en geen eerste uur gratis parkeren ingezet kan worden op een 'mandjessupermarkt';
 - e-g. de fietsstraat de Huizingalaan veilig blijft;
 - f-h. de business case zekerder is dan in de andere scenario's;
 - g-l. ondergronds parkeren mogelijk is;

~~H-j.~~ winkeliers kunnen terugkeren in nieuwe winkelruimtes de plint;
~~i-k.~~ er een gezondheidscentrum kan komen.;

3. In ~~dit~~ scenario mogelijk 4b bomen verplaatst of verwijderd moeten worden op de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het laden en lossen / het verplaatsen van de bushalte;
4. Dit plan alleen mogelijk is bij voldoende steun voor het redelijk voorstel van de eigenaar van de huurders met een vast contract voor sloop/nieuwbouw (>670% voor-stemmen draagvlakmeting);
5. Het gezien de onzekere situatie van de huidige bewoners en winkeliers, de tijdsduur en kosten van dit traject en de onzekerheid gezien de almaar stijgende bouwkosten voor de businesscase, het nu wenselijk is duidelijkheid te bieden aan een ieder en keuzes te maken.

Toelichting bij 4: Bij een complexgewijze renovatie/sloop (10 of meer woningen) moet de private verhuurder volgens het Burgerlijk Wetboek een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel' doen aan de huurders met een vast contract en uit draagvlak onder deze huurders moet blijken dat minimaal 70% van de huurders met een vast contract binnen een bouwkundige eenheid van 10 woningen of meer het voorstel accepteert. Het betreft hier twee bouwkundige eenheden, één met 9 woningen (Huizingalaan) en één met 31 woningen (Van Ginnekenlaan). Momenteel hebben 20 huishoudens een vaste huurovereenkomst. De overige huishoudens hebben een tijdelijke huurovereenkomst. Van de 9 woningen aan de Huizingalaan hebben 5 huurders een vaste huurovereenkomst. Van de 31 woningen aan de Van Ginnekenlaan hebben 15 huurders een vaste huurovereenkomst. Er kan pas tot sloop worden overgegaan als het voorstel is geaccepteerd.

Draagt het college op:

1. ~~In het SPvE~~ Bij de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat en omgeving te kiezen voor scenario 4b;
2. De supermarkt middels het bestemmingsplan daarin te begrenzen op circa 1270 m2 BVO (= circa 850 m2 wvo);
3. Ook te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend of met de fiets gaan door voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen te realiseren en door de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen zoals winkelwagens alleen in de winkel beschikbaar; en het ondergrondse autoparkeren zoveel als mogelijk gericht is op de bewoners;
4. Dit met Kernenbosch de eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;
5. ~~Te doen wat mogelijk is~~ Zich maximaal in te zetten om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen door verplaatsing en/of slimme/creatieve inpassingen.

Toelichting bij 3: de gemeente kan niet afdwingen dat het parkeren in de garage gericht is op bewoners. De garage is immers openbaar toegankelijk voor eenieder die een geldig parkeerbewijs heeft/koopt. Enige manier om dit te doen is het weren van bezoekers uit de garage. Maar dan parkeren alle bezoekers in de openbare ruimte met alle gevolgen van dien. Enige middel dat we hebben is de supermarkt verplichten zich in te spannen om hierin te sturen

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- **5.1.2E** Bakker, D66
- ...
- ...

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 28 Apr 2023 15:14:51 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E"
<5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E"
<5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E"
<5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E"
<5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: concept motie jan van galen
Attachments: 28042023 Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat.docx

Ha 5.1,2E en 5.1,2E

Bijgesloten de concept motie van Has met ieders reactie erin afgestemd en verwerkt, ook die van 5.1,2E (initiatiefnemer).

Werpen jullie er (maandag) nog een blik op voor ik hem verstuur?

Mvg,

5.1,2E

Van: Bakker, Has <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 21 april 2023 16:18
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: concept motie jan van galen

Hoi 5.1,2E

Hierbij concept motie JvG. Hoor graag of je (technische) feedback hebt.

Dank!

Groet, 5.1,2E

Has Bakker

Raadslid | Wonen, RSU2040, Ruimtelijke Ordening, Omgevingswet, Grondzaken en Sport

M: 5.1,2E

E: 5.1,2E@utrecht.nl

Gemeenteraadsfractie D66 Utrecht

Stadhuisbrug 1
3511 JK Utrecht

From: "5.1.2E"
Sent: Mon, 8 May 2023 09:36:25 +0100
To: "Hellevoort, Meike" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: nazending

Ha Meike,

1. Het voorstel dat 5.1.2E doet is ook reeds door de buurtvereniging gedaan tijdens de ronde tafelgesprekken en in het tweede ronde tafelgesprek door de gemeente en de initiatiefnemer beantwoord. In de raadsbrief van 31 maart 2023 is dit antwoord ook voor de raad opgenomen.

"De derde randvoorwaarde betreft behoud en/of uitbreiding van het openbaar groen. De buurt hecht aan realiseren van meer groen en openbare ruimte voor ontmoeting en spelen. Dit is in lijn met gemeentelijk beleid om bij opheffen parkeerplaatsen primair uit te gaan van deze bestemming. De buurtvereniging wil graag een variant met meer groene openbare ruimte en minder bebouwing van het parkeerterrein. De buurtvereniging is van mening dat een semi openbare groene inrichting van het dak van de supermarkt geen uitwerking is van deze randvoorwaarde."

"De buurtvereniging streeft naar behoud en/of uitbreiding van het openbaar groen. Het gebouw kan helaas niet kleiner worden gemaakt zodat de vrijkomende ruimte kan worden ingericht met openbaar groen."

Toelichting: de parkeergarage kan niet kleiner worden gemaakt omdat we dan niet in het aantal benodigde parkeerplaatsen voor auto's en (extra) fietsen kunnen voorzien. Hiernaast dient de wand van de garage als fundering van het gebouw. Dit zou tegen meerkosten kunnen worden aangepast maar dan wordt de businesscase er niet beter op. Ook zal dan de inpandige ruimte die is gedacht voor deelmobiliteit kleiner worden en komen er twee (kleinere) woningen te vervallen. Dit zet de businesscase aan de opbrengstenkant extra onder druk en is gezien de urgente vraag naar woningen niet wenselijk.

2. Het gaat om de bomen ná de bushalte (verst van het kruispunt).

Mvg,

5.1.2E

Van: Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 5 mei 2023 17:12
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: nazending

Ha 5.1.2E

Dank voor de informatie! Ik was net even bij 5.1.2E 5.1.2E en naar aanleiding van dat gesprek heb ik nog twee vragen:

1. Hij doet de suggestie om het stuk aan de achterkant (parkeerterrein gemeente) iets kleiner te maken, zodat er iets meer ruimte komt voor groen daar. Dat zou volgens hem ook kunnen als er minder parkeerplekken komen (en dus een kleinere parkeergarage), als je ervoor kiest om de parkeergarage alleen toegankelijk te maken voor bewoners. Dit klinkt mij als een aantrekkelijke optie in de oren, maar er zitten vast haken en ogen aan die ik niet kan overzien, klopt dat?
2. Het is mij niet duidelijk welke bomen op de KdJ nu in gevaar komen. Zijn dat de grote bomen vóór de bushalte (dichtst bij het kruispunt), of het rijtje ná de bushalte (iets kleinere bomen)?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Meike Hellevoort

-

Raadslid GroenLinks Utrecht

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 21 april 2023 11:15

Aan: Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: nazending

Ha Meike,

Bijgesloten de presentatie. Hieronder een korte toelichting.

We hebben laten zien wat financieel en stedenbouwkundig de gevolgen zijn als er geen supermarkt wordt gerealiseerd en alleen woningen. Op sheet 5 hebben we aangegeven wat er per functie (sociaal, midden, supermarkt, etc.) wordt verdiend. Op sheet 6 is aangegeven dat dit voor het huidige plan optelt tot circa eur 12 mln. De kosten die voor het plan moeten worden gemaakt zijn ook ongeveer zo hoog. De businesscase staat onder druk. Op sheet 7 is aangegeven dat er circa eur 5,3 mln. aan opbrengsten verloren gaat als er geen commercieel programma en gezondheidscentrum komt. Om het verschil goed te maken moeten er circa 36 vrije sector woningen worden toegevoegd.

Wat hiervan stedenbouwkundig de gevolgen zijn is op de andere sheets weergegeven. Op sheet 10 zijn de gevolgen t.a.v. de bouwmassa en het parkeren voor het scenario 'alleen wonen' aangegeven.

Op sheet 2 is de groenstructuur aan de KdJ weg goed te zien. De basisgedachte is om voor de bushalte nog zo'n zelfde parkeerhaven te realiseren voor de vrachtwagens van de supermarkt. De 3 of 4 bomen moeten dan verplaatst (indien dat kan). Vanuit de parkeerhaven gaat de voorraad dan met rolcontainers over een nieuw aan te leggen paadje naar de roldeur van het magazijn dat dan haar ingang krijgt aan de KdJ. Hoe we het precies gaan inpassen is nog niet duidelijk. Hiervoor moeten we nog schetsen gaan maken. Hierbij is (uiteraard) het uitgangspunt dat we zo min mogelijk m2 groen willen gebruiken. Van de twee wandelpaden die nu door het groen lopen kunnen we er waarschijnlijk wel een vergroenen.

Mvg,

5.1.2E

Van: Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 21 april 2023 09:32

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: nazending

Ha 5.1.2E

Ik begreep van 5.1.2E dat het een nuttige en verhelderende bijeenkomst was. Begreep dat er ook een presentatie is gegeven, zou je die nog kunnen sturen?

Ik denk dat ik op een later moment ook nog wel behoefte heb aan wat meer informatie over wat de aantasting van de groenstructuur aan de KdJ precies gaat behelzen, als we kiezen voor dat scenario.

Maar dat komt na het reces 😊

Met vriendelijke groet,

Meike Hellevoort

-

Raadslid GroenLinks Utrecht

Woordvoerder Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Financiën en Samen voor Overvecht

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 20 april 2023 10:42

Aan: Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; Bakker, Has <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: nazending

Beste raadsleden,

Tijdens de technische bijeenkomst van 13 april jl. over de herontwikkeling Jan van Galenstraat is toegezegd een overzicht na te zenden van supermarkten in Utrecht om qua beleving en qua omvang een beeld te vormen van wat er in de stad voorkomt van vergelijkbare oppervlakte.

Bijgesloten treft u voornoemd overzicht en afbeelding aan waar in de stad de betreffende supermarkten zich bevinden. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat het type supermarkt en aantal m2 altijd wordt bepaald in een bredere afweging van 'goede ruimtelijke ordening'; ofwel, de specifieke situatie is van belang.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



From: "[REDACTED]"
Sent: Wed, 10 May 2023 13:27:03 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: (beetje spoed) laatste technische vraag JvG

Ha [REDACTED]

Was in tel in gesprek...

Het klopt dat het weren van bezoekers voor de supermarkt en winkels uit de garage kan. Het zou dan een garage van de nieuwe bewoners en hun bezoekers worden. Het is dan te verwachten dat de bezoekers die toch met de auto komen in de buurt gaan parkeren.

De buurtvereniging heeft aangegeven dat de toenames van het autoverkeer en het groter worden van de parkeerdruk in hun buurt niet wenselijk is. Dit geeft dan wel een dilemma omdat ze ook aangeven dat er geen parkeergelegenheid voor de supermarkt en winkels zou moeten komen.

Mvg,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 10 mei 2023 13:57

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: (beetje spoed) laatste technische vraag JvG

Urgentie: Hoog

Hoi [REDACTED]

Dank voor je hulp nogmaals bij de motie. Toch nog een vraag. Kreeg je telefonisch niet te pakken. Zou je deze vanmiddag willen beantwoorden? (ivm afronden motie voor morgen)

Je schrijft hieronder "Enige manier om dit te doen is het weren van bezoekers uit de garage." >> begrijp ik goed dat het wel kán (het weren van bezoekers) maar dat het niet wenselijk is vanuit de ambtelijke organisatie bezien?

Toelichting bij 3: de gemeente kan niet afdwingen dat het parkeren in de garage gericht is op bewoners. De garage is immers openbaar toegankelijk voor eenieder die een geldig parkeerbewijs heeft/koopt. Enige manier om dit te doen is het weren van bezoekers uit de garage. Maar dan parkeren alle bezoekers in de openbare ruimte met alle gevolgen van dien. Enige middel dat we hebben is de supermarkt verplichten zich in te spannen om hierin te sturen

Aangezien we aansturen op een fiets/wandel/OV supermarkt en winkelplint lijkt mij het risico op veel parkeerders in de openbare ruimte vrij klein.

Hoor graag. Svp ook aan [REDACTED] en [REDACTED] (in cc).

Dank!

Groet, [REDACTED]

[REDACTED]

M: 5.1.2E

E: 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

Gemeenteraadsfractie D66 Utrecht

Stadhuisbrug 1

3511 JK Utrecht



Motie: Duidelijkheid plannen Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11/16 mei 2023, ter bespreking van de Raadsbrief over de scenario's voor de Jan van Galenstraat.

Constaterende dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over de plannen aan de Jan van Galenstraat;
2. Op verzoek van de raad door het college, met actieve inbreng en consultatie van bewoners, winkeliers, omwonenden en de projectontwikkelaar eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. vijf zeven scenario's zijn ontwikkeld en deze d.d. 31 maart 2023 met de raad zijn gedeeld;
3. In eerdere plannen werd uitgegaan van een (zeer) grote discounter-supermarkt (nl. 18100 m2 BVO wvo) en hier zorgen bij omwonenden over de verkeersveiligheid ontstonden.

Overwegende dat:

1. Niet één scenario op alle onderdelen het beste scoort, er aan ieder scenario voor- en nadelen kleven en ieder scenario voor- en tegenstanders kent bij bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden;
2. In scenario 4b (aanpassen huidige plan / SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt'):
 - a. huidige bewoners kunnen terugkeren en sociale woningbouw gewaarborgd blijft;
 - b. er ook middenhuur woningen gerealiseerd kunnen worden; woningen bijkomen
 - c. het groen een opwaardering krijgt de gehele openbare ruimte een opwaardering krijgt en wordt vergroend;
 - d. de winkelstructuur voor de winkeliers en de wijk behouden blijft;
 - e. —
 - e. een veel kleinere (mandjes)supermarkt komt dan de initiële plannen nl. van circa 1270 m2 bvo (= circa 850 m2 wvo);
 - d-f. de Huizingalaan als fietsstraat veilig blijft;
 - e-g. de business case zekerder is dan in de andere scenario's;
 - f-h. ondergronds parkeren mogelijk is;
 - g-i. winkeliers kunnen terugkeren in nieuwe winkelruimtes de plint;
 - h-j. er een gezondheidscentrum kan komen;
3. In dit scenario mogelijk 4b bomen verplaatst of verwijderd moeten worden op de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het laden en lossen / het verplaatsen van de bushalte;

4. Dit plan alleen mogelijk is bij voldoende steun voor het redelijk voorstel van de eigenaar van de huurders van de woningen met een vast contract voor sloop/nieuwbouw (>670% voor-stemmen draagvlakmeting);
5. Het gezien de onzekere situatie van de huidige bewoners en winkeliers, de tijdsduur en kosten van dit traject en de onzekerheid gezien de almaar stijgende bouwkosten voor de businesscase, het nu wenselijk is duidelijkheid te bieden aan een ieder en keuzes te maken.

Toelichting bij 4: Bij een complexgewijze renovatie/sloop (10 of meer woningen) moet de private verhuurder volgens het Burgerlijk Wetboek een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel' doen aan de huurders met een vast contract en uit draagvlak onder deze huurders moet blijken dat minimaal 70% van de huurders met een vast contract binnen een bouwkundige eenheid van 10 woningen of meer het voorstel accepteert. Het betreft hier twee bouwkundige eenheden, één met 9 woningen (Huizingalaan) en één met 31 woningen (Van Ginnekenlaan). Momenteel hebben 20 huishoudens een vaste huurovereenkomst. De overige huishoudens hebben een tijdelijke huurovereenkomst. Van de 9 woningen aan de Huizingalaan hebben 5 huurders een vaste huurovereenkomst. Van de 31 woningen aan de Van Ginnekenlaan hebben 15 huurders een vaste huurovereenkomst. Er kan pas tot sloop worden overgegaan als het voorstel is geaccepteerd.

Draagt het college op:

1. ~~In het SPvE~~ Bij de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat en omgeving te kiezen voor scenario 4b;
2. De supermarkt middels het bestemmingsplan daarin te begrenzen op circa 1270 m2 BVO (= circa 850 m2 wvo);
3. Ook te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend of met de fiets gaan door voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen te realiseren en door de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen zoals winkelwagens alleen in de winkel beschikbaar en in de garage geen eerste uur gratis parkeren; ~~en het ondergrondse autoparkeren zoveel als mogelijk gericht is op de bewoners~~;
4. Dit met ~~Kernenbosch~~ de eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;
5. ~~Te doen wat mogelijk is~~ Zich maximaal in te zetten om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen door verplaatsing en/of slimme/creatieve inpassingen.

Toelichting bij 3: de gemeente kan niet afdwingen dat het parkeren in de garage gericht is op bewoners. De garage is immers openbaar toegankelijk voor eenieder die een geldig parkeerbewijs heeft/koopt. Enige manier om dit te doen is het weren van bezoekers uit de garage. Maar dan parkeren alle bezoekers in de openbare ruimte met alle gevolgen van dien. Enige middel dat we hebben is de supermarkt verplichten zich in te spannen om hierin te sturen

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Has Bakker, D66
- ...
- ...

From: "5.1.2E"
Sent: Wed, 10 May 2023 15:07:13 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Jan van Galenstraat: overzicht moties
Attachments: Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat.docx, 04052023 Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat.docx

Ha 5.1.2E

Voor de raadsvergadering van morgen waar de Jan van Galenstraat als punt 12 op de agenda staat hieronder een kort overzicht van de (bekende) moties.

D66 – Voorstel om te kiezen voor scenario 4b (huidige plan + andere logistiek + mandjessupermarkt)
Bijgesloten het concept en de ambtelijke (technische) reactie hierop.
Advies: aannemen.

Enkele fractie – Voorstel over de omvang van de woningen in relatie tot een mogelijke terugkeerregeling, wat weer samenhangt met de uit te werken scenario's in de plint waar woningen een onderdeel van kunnen zijn.
Aangekondigd maar ons niet bekend

EenUtrecht – Voorstel over de invulling van de openbare ruimte
Aangekondigd maar ons niet bekend.

EenUtrecht - Voorstel wijze waarop belanghebbenden vanaf nu beter kunnen worden betrokken
Aangekondigd maar ons niet bekend

Partij voor de Dieren – Voorstel om te kiezen voor scenario 3 (renoveren)
Telefonisch ambtelijke (technische) reactie gegeven
Advies: ontraden

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht



Motie: Duidelijkheid plannen Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11/16 mei 2023, ter bespreking van de Raadsbrief over de scenario's voor de Jan van Galenstraat.

Constaterende dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over de plannen aan de Jan van Galenstraat;
2. Op verzoek van de raad door het college, met actieve inbreng en consultatie van bewoners, winkeliers, omwonenden en de eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. zeven scenario's zijn ontwikkeld en deze d.d. 31 maart 2023 met de raad zijn gedeeld;
3. In eerdere plannen werd uitgegaan van een discounter-supermarkt (nl. 1810 m2 bvo) en hier zorgen bij omwonenden over de verkeersveiligheid ontstonden.

Overwegende dat:

1. Niet één scenario op alle onderdelen het beste scoort, er aan ieder scenario voor- en nadelen kleven en ieder scenario voor- en tegenstanders kent bij bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden;
2. In scenario 4b (aanpassen huidige plan / SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt'):
 - a. huidige bewoners kunnen terugkeren en sociale woningbouw gewaarborgd blijft;
 - b. er ook middenhuur woningen gerealiseerd kunnen worden;
 - c. de gehele openbare ruimte een opwaardering krijgt en wordt vergroend;
 - d. de winkelstructuur voor de winkeliers en de wijk behouden blijft, en winkeliers kunnen terugkeren in nieuwe winkelruimtes in de plint;
 - e. er een (mandjes)supermarkt komt van circa 1270 m2 bvo (= circa 850 m2 wvo);
 - f. de Huizingalaan als fietsstraat veilig blijft en in- en uitrijdende auto's beperkt worden;
 - g. de business case zekerder is dan in de andere scenario's;
 - h. ondergronds parkeren mogelijk is;
 - i. er een gezondheidscentrum kan komen;
3. In scenario 4b mogelijk bomen verplaatst of verwijderd moeten worden op de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het laden en lossen / het verplaatsen van de bushalte;

4. Uitvoering van de plannen alleen mogelijk is bij voldoende steun voor het zgn. 'redelijk voorstel' van de eigenaar van de huurders van de woningen met een vast contract (>70% voor-stemmen draagvlakmeting);
5. Het gezien de onzekere situatie van de huidige bewoners en winkeliers, de tijdsduur en kosten van dit traject en de onzekerheid gezien de stijgende bouwkosten voor de businesscase, het nu wenselijk is duidelijkheid te bieden aan een ieder en keuzes te maken.

Draagt het college op:

1. Bij de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat en omgeving te kiezen voor scenario 4b;
2. De supermarkt middels het bestemmingsplan daarin te begrenzen op circa 1270 m2 BVO (= circa 850 m2 wvo);
3. Te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend, met het OV of met de fiets gaan door:
 - a. voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen te realiseren,
 - b. ervoor te zorgen dat het ondergrondse autoparkeren alleen bedoeld is voor bewoners en hun bezoekers,
 - c. de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen;
4. Het plan met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;
5. Zich maximaal in te zetten om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen middels slimme/creatieve inpassingen of anders verplaatsing;
6. De raad Q4 2023 over de voortgang te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Has Bakker, D66
- Rick van der Zweth, PvdA
- Linda Bode, Volt
- Annemarijn Oudejans, Student & Starter
- ...

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 11 May 2023 08:29:52 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat 11 mei

Dat was toch wel het idee van mandjessupermarkt...? Maar hoor graag de onderbouwing, en ook wat we dan wel kunnen.

Want iedereen is geholpen met 4b dus de vraag is wat we dan willen aanpassen. Wat gaat er echt mis als we de motie omarmen?

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: Thursday, May 11, 2023 9:06:02 AM
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat 11 mei

Hoi 5.1.2E

We zijn nu ermee bezig. We zijn niet gelukkig met het weren van parkeren voor bezoekers van de supermarkt, hebben we ook aan 5.1.2E uitgelegd.

5.1.2E

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: Thursday, May 11, 2023 12:12:38 AM
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat 11 mei

Hi, kunnen jullie alvast een reactie voorbereiden op die evaluatie. En over het parkeren advies geven.

Verder kunnen we de motie overnemen toch?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E wethouder Eerenberg

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

Afwezig: woensdagmiddag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 10 mei 2023 20:34

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat 11 mei

Hoi 5.1.2E en 5.1.2E,

Ter info, hierbij de laatste versie van de motie. We hebben – itt jullie advies – het stuk over het ondergronds parkeren wel wat aangescherpt.

Ik kan me voorstellen dat een evaluatie tzt (na een jaar ofzo) van de parkeerdruk een goede zou zijn. Wellicht is dat nog iets dat ik met Eelco zou kunnen uitwisselen in het debat.

Groet, 5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 10 mei 2023 20:31

Aan: !RO ROG <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: D66 <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat 11 mei

Beste RO-woordvoerders,

Graag hoor ik voor morgen 9u wie er ook onder deze motie wil.

Dank!

Groet, 5.1.2E



**Partij voor
de Dieren**

Motie: Renoveren aan de Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op donderdag 11 mei 2023, ter bespreking van Besluitvorming Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat,

Constaterende dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over plannen aan de Jan van Galenstraat, naar aanleiding van het plan van de eigenaar om de woningen te slopen en te vervangen voor nieuwe woningen en een supermarkt;
2. In de Raadsbrief Scenario's herontwikkeling Jan van Galen zeven scenario's aan de raad zijn voorgelegd;

Overwegende dat:

1. Bij renovatie er geen supermarkt komt en de verkeersaanzuigende werking hiervan niet hoeft te worden gevreesd en de vier bomen aan de Kardinaal de Jongweg die behoren tot de stedelijke hoofdgroenstructuur kunnen worden gespaard;
2. Renovatie ook als voordeel heeft dat een wijziging van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is en een verdere uitwerking veel sneller dan de andere scenario's kan plaatsvinden;
3. Een groot aantal bewoners en omwonenden heeft aangegeven voor de woningen aan de Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan renovatie te prefereren, en bovendien geen enkele behoefte heeft aan de komst van een supermarkt;
4. De noodzaak of behoefte aan een extra supermarktvoorziening in dit deel van de stad nergens uit blijkt;
5. De meeste voorgelegde scenario's onvoldoende zijn uitgewerkt en onduidelijk blijft op grond waarvan een beoordeling van plussen en minnen van een aantal scenario's heeft plaatsgevonden;
6. Niet is uitgesloten dat een business case behorende bij scenario 3 (renovatie) haalbaar is, maar hooguit als 'onzeker' wordt omschreven;
7. De buurtvereniging aangeeft zich onvoldoende in de tot nu ontwikkelde plannen te herkennen en aangeeft teleurgesteld te zijn over de voortgang van het project;

Draagt het college op:

1. Bij de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat en omgeving scenario 3 (renovatie) als uitgangspunt te nemen;
2. De raad in Q4 2023 over de voortgang te informeren, alsmede over het betrekken van bewoners en over hoe de businesscase sluitend gemaakt wordt.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ingediend door:

- Lisanne Snippe, Partij voor de Dieren

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 11 May 2023 09:14:14 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E - 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Fwd: Motie Renoveren aan de Jan van Galenstraat
Attachments: 20230511 Motie Renoveren aan de Jan van Galenstraat.docx

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thursday, May 11, 2023 10:10:41 AM
To: !Moties <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Motie Renoveren aan de Jan van Galenstraat

Beste collega,

Hierbij dien ik de motie Renoveren aan de Jan van Galenstraat in, voor tijdens de behandeling van agendapunt 12: Besluitvorming Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat.

Hartelijke groet,

Lisanne Snippe
Raadslid Partij voor de Dieren Utrecht



**Partij voor
de Dieren**



Motie: Onderzoek herontwikkeling Jan van Galenstraat zonder supermarkt

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11 en 16 mei 2023, ter bespreking van de scenario's van de herontwikkeling Jan van Galenstraat

Constaterende dat:

1. Het college op verzoek van de raad drie scenario's op een rij heeft gezet voor de herontwikkeling Jan van Galenstraat, te weten:
 - a. Een scenario (1) met wonen en overige functies, maar zonder supermarkt, waarbij al of niet het huidige (gemeentelijke) parkeerterrein onderdeel is van het plangebied;
 - b. Een scenario (2) met alleen wonen, waarbij al of niet het huidige (gemeentelijke) parkeerterrein onderdeel is van het plangebied;
 - c. Een scenario (3) bestaande uit renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw, eveneens zonder supermarkt;
2. Het college hieraan een vierde scenario (4) heeft toegevoegd bestaande uit het huidige plan dat omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een half verdiepte of ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.000 tot 850 m² winkelvloeroppervlak (wvo), zes dagwinkels, sociale woningen, woningen in het midden-huur-segment en al of niet een gezondheidscentrum;
3. Het college in de raadsbrief van 31 maart 2023 kiest voor het verder vertalen van het van scenario 4 deel uitmakende deelscenario 4b in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), hetgeen onder meer een mandjessupermarkt van 850 m² zal betekenen.

Overwegende dat:

1. De herontwikkeling Jan van Galenstraat een levendige plint verdient met kleine winkels of andere maatschappelijke functies op de begane grond, eventueel afgewisseld met wonen;
2. Bij de herontwikkeling ingezet moet worden op vergroening, speelruimte en eventueel een terras voor overdag, zodat deze bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving in de buurt;

3. In de directe omgeving van de Jan van Galenstraat supermarkten aanwezig zijn in Winkelcentrum De Gaard, aan de Biltstraat 74, aan de Biltstraat 90-96, aan het Willem van Noortplein 6 en, iets verder weg, in Winkelcentrum Overvecht;
4. Daardoor in de omgeving van de Jan van Galenstraat qua supermarkten sprake is van een uitstekend voorzieningenniveau;
5. Gelet hierop, met name op de te verwachten concurrentie van Winkelcentrum De Gaard, het zeer onzeker is of een mandjessupermarkt van 850 m² economisch levensvatbaar is;
6. Het college deze onzekerheid onderschrijft;
7. Een supermarkt gelegen in het zicht van de Kardinaal de Jongweg automatisch een grote hoeveelheid autoverkeer zal aantrekken en dat een opzet als mandjessupermarkt dit niet zal voorkomen;
8. Deze grote hoeveelheid autoverkeer niet is te combineren met de aanwezigheid van drukke fietsroutes die het college hier wil realiseren;
9. Het draagvlak voor een supermarkt onder de bewoners van de Jan van Galenstraat, de Huizingalaan, de Van Ginnekenlaan en bij ander omwonenden zeer klein is;
10. Zoals ook de buurtvereniging Ezelsdijk aangeeft, de scenario's, met name de door de raad verzochte scenario's zonder supermarkt (1 tot en met 3) te weinig zijn uitgewerkt en dat onduidelijk is op grond waarvan een beoordeling van elk scenario heeft plaatsgevonden;
11. Het college bij scenario's 1 tot en met 3 aangeeft dat de businesscase voor het nieuwe plan onzeker is, maar dat niet (nader) is onderzocht of en, zo ja, onder welke randvoorwaarden een herontwikkeling zonder supermarkt een sluitende businesscase oplevert en welke consequenties dit heeft voor de andere functies.

Draagt het college op:

1. Te onderzoeken of een herontwikkeling Jan van Galenstraat zonder supermarkt mogelijk is met een sluitende businesscase en wat daarbij de randvoorwaarden en consequenties zijn;
2. De raad uiterlijk in Q4 van 2023 over de uitkomsten van dit onderzoek te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Hessel Stellinga, CDA
-

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 11 May 2023 09:18:05 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E - 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Fwd: Motie agendapunt 12
Attachments: Motie onderzoek herontwikkeling Jan van Galenstraat zonder supermarkt.docx

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thursday, May 11, 2023 10:14:08 AM
To: !Moties <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Motie agendapunt 12

Collega's,

Hierbij een motie van het CDA over de herontwikkeling Jan van Galenstraat.

Met vriendelijke groet,

Hessel Stellinga
Raadslid CDA

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Raadsorganen
Gemeenteraad
Stadhuisbrug 1
3511 JK Utrecht
Donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Motie: Duidelijkheid plannen Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11/16 mei 2023, ter bespreking van de Raadsbrief over de scenario's voor de Jan van Galenstraat.

Constaterende dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over de plannen aan de Jan van Galenstraat;
2. Op verzoek van de raad door het college, met actieve inbreng en consultatie van bewoners, winkeliers, omwonenden en de eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. zeven scenario's zijn ontwikkeld en deze d.d. 31 maart 2023 met de raad zijn gedeeld;
3. In eerdere plannen werd uitgegaan van een discounter-supermarkt (nl. 1810 m² bvo) en hier zorgen bij omwonenden over de verkeersveiligheid ontstonden.

Overwegende dat:

1. Niet één scenario op alle onderdelen het beste scoort, er aan ieder scenario voor- en nadelen kleven en ieder scenario voor- en tegenstanders kent bij bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden;
2. In scenario 4b (aanpassen huidige plan/ SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt'):
 - a. huidige bewoners kunnen terugkeren en sociale woningbouw gewaarborgd blijft;
 - b. er ook middenhuur woningen gerealiseerd kunnen worden;
 - c. de gehele openbare ruimte een opwaardering krijgt en wordt vergroend;
 - d. de winkelstructuur voor de winkeliers en de wijk behouden blijft, en winkeliers kunnen terugkeren in nieuwe winkelruimtes in de plint;
 - e. er een (mandjes)supermarkt komt van circa 1270 m² bvo (= circa 850 m² wvo);
 - f. de Huizingalaan als fietsstraat veilig blijft en in- en uitrijdende auto's beperkt worden;
 - g. de business case zekerder is dan in de andere scenario's;
 - h. ondergronds parkeren mogelijk is;
 - i. er een gezondheidscentrum kan komen;
3. In scenario 4b mogelijk bomen verplaatst of verwijderd moeten worden op de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het laden en lossen / het verplaatsen van de bushalte;
4. Uitvoering van de plannen alleen mogelijk is bij voldoende steun voor het zgn. 'redelijk voorstel' van de eigenaar van de huurders van de woningen met een vast contract (>70% voor-stemmen draagvlakmeting);
5. Het gezien de onzekere situatie van de huidige bewoners en winkeliers, de tijdsduur en kosten van dit traject en de onzekerheid gezien de stijgende bouwkosten voor de businesscase, het nu wenselijk is duidelijkheid te bieden aan een ieder en keuzes te maken.

Draagt het college op:

1. Bij de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat en omgeving te kiezen voor scenario 4b, aanpassen huidige plan/SPvE: andere plek logistiek (aan de Kardinaal de Jongweg), geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt';
2. De supermarkt middels het bestemmingsplan te begrenzen op 1270 m² BVO (= circa 850 m² wvo) of een omvang die daar zeer dichtbij licht;
3. Te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend, met het OV of met de fiets gaan door:
 - a. voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen te realiseren,
 - b. ervoor te zorgen dat het ondergrondse autoparkeren alleen bedoeld is voor bewoners en hun bezoekers,
 - c. de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen;
4. Het plan met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;
5. Zich maximaal in te zetten om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen middels slimme/creatieve inpassingen of, indien niet mogelijk, verplaatsing;
6. De raad Q4 2023 over de voortgang te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Has Bakker, D66
- Rick van der Zweth, PvdA
- Linda Bode, Volt
- Annemarijn Oudejans, Student & Starter

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 16 May 2023 08:44:32 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: nieuw programma Jan van Galen

Ha 5.1,2E

Moeten we nogmaals checken maar 5.1,2E heeft dit eerder al gedaan. Er is heel veel fietsparkeren in de kelder en op straat zou het moeten passen (vorige keer met 5.1,2E bekeken) maar er moeten nu extra plekken bij omdat we een mandjes supermarkt gaan doen (is/was de gedachte). Hoeveel dit er dan moeten zijn is nog onduidelijk.

Ik denk eerst maar eens de check hoeveel fietsparkeren we nu hebben in de kelder.

@5.1,2E wil jij deze weer oppakken met 5.1,2E ?

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 15 mei 2023 21:04
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: nieuw programma Jan van Galen

Dag 5.1,2E

De focus ligt nu erg op het autoparkeren. Echter, er zijn ook honderden fietsparkeerplaatsen nodig voor bewoners, werknemers en bezoekers.

In hoeverre wordt dat een probleem denk je?

bewoners	293,00
bezoekers woningen	27,75
werknemers functies	3,21
bezoekers functies	95,03
extra stallingen tbv reductie	22
TOTAAL	440,99

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E

Verzonden: maandag 15 mei 2023 20:59

Aan: 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: nieuw programma Jan van Galen

Hoi 5.1.2E

Dank voor je reactie. Op basis van deze input kom ik vooralsnog op bijgevoegde parkeereis:

- Variant 1, met 40 woningen kleiner dan 55m2 en 20 van 59,5 m2 = 42 +3 deelauto's = 45 pp.
- Variant 2, met alle 60 woningen van 59,5 m2 = 49 +3 deelauto's = 52 pp.

Graag ook je aandacht voor de forse aantallen fietsparkeerplaatsen. In hoeverre is daarin voorzien?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E | 5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>

Verzonden: vrijdag 12 mei 2023 16:40

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: nieuw programma Jan van Galen

Dag 5.1,2E

Dat klopt. Het overzicht van 15-3-2023 is de laatste versie, waarbij de opmerkingen in rood dus nog moeten worden meegenomen.

Voor de SH woningen zou het goed zijn om 2 scenario's aan te houden:

1. De (40) SH woningen worden verkleind tot 55m2 BVO en vallen onder de laagste parkeernorm.
2. De SH woningen blijven 59,5m2 BVO en vallen onder de iets hogere parkeernorm. De SH woningen en de MH woningen kunnen dan één en hetzelfde type blijven, wat voordelen kan hebben voor de gebouwstructuur en uitvoering. Bovendien kan het zo zijn, dat wij met een lagere parkeernorm voor de supermarkt parkeerplaatsen "overhouden" in de parkeerkelder; die kunnen dan weer ten goede komen aan de woningen. Dit was in beginsel niet het uitgangspunt (toen wij een paar jaar geleden met het project zijn gestart), maar de overige uitgangspunten (zoals het type supermarkt en de bijbehorende norm) zijn inmiddels ook gewijzigd.

Hartelijke groet,

5.1,2E

BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: 5.1,2E

www.blauw-architecten.nl

5.1,2E @blauw-architecten.nl

P please consider the environment before printing this e-mail

Disclaimer:

BLAUW Architecten BV verklaart dat zorg is besteed aan het voorkomen van computervirussen. Direct na ontvangst van de informatie zal ontvanger de informatie controleren op bestandsgegevens en virussen. BLAUW Architecten BV draagt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm dan ook, veroorzaakt door onjuistheden of defecten. De ontvanger mag de informatie uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze ter beschikking is gesteld. Auteursrecht berust bij BLAUW Architecten BV.

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 mei 2023 17:02

Aan: 5.1,2E | BLAUW People driven architecture <5.1,2E@blauw-architecten.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: nieuw programma Jan van Galen

Dag 5.1,2E

Kun jij bevestigen dat het programma uit de bijlage het juiste en actuele programma is? Inclusief jouw opmerkingen hierop uit jouw mail d.d. 13 april zoals hieronder:

BVO bruto vloeroppervlak per type			
woningtypologie	m	aantal	area m
Type A1	59,5	60	3.568,0
Type A2	63,9	4	255,4
Type B	89,3	1	89,3
Type C	79,9	4	319,7
Type D	87,5	12	1.049,5
Type E	59,40	5	297,0
Type F	104,1	1	104,1
Type F1	102,4	2	204,8
Type G	112,2	1	112,2
Type H	104,8	1	104,8
Totaal			6.104,9 m²

Aanpassing SH woningen:
40 stuks type A1 worden verkleind tot 55 m2 BVO.
De overige 20 stuks type A1 blijven 59,5 m2 BVO; dit is MH.

Correctie:
type B komt 4x voor

Correctie:
totaal aantal woningen is 94

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2E | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
Sent: Tue, 16 May 2023 13:08:52 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: bestaand programma Jan van Galen
Attachments: 2023.04.21_006GIN-VO_programma bestaande situatie en oude tekeningen.pdf

Dag 5.1.2E

Ik heb het met 5.1.2E kortgesloten. Graag de m2 BVO aanhouden, die gebaseerd zijn op de oude bouwtekeningen conform de pdf.

PROGRAMMA BESTAAND

WINKELS

BLOK JAN VAN GALENSTRAAT	aantal	BVO*
<i>Begane grond</i>		
winkeleenheid Huiz.	1	36,07
winkeleenheid hoek Huiz.	1	24,76
winkeleenheid klein JvG	1	45,9
winkeleenheid JvG	8	80
winkeleenheid hoek KdJ	1	83,2
<i>Kelder</i>		
keldereenheid klein JvG	1	19,95
keldereenheid JvG	7	78,8
keldereenheid JvG hoek	1	74,21
keldereenheid hoek KdJ	1	55,54
BVO winkeleenheden		829,93
BVO kelders bij winkeleenheden		701,3
BVO winkels totaal		1531,23

*) BVO is indicatief, a.d.h.v. bestaande plattegronden

Hartelijke groet,

5.1.2E

BLAUW

People driven architecture
Tweede Daalsedijk 6a
3551 EJ Utrecht
tel: 5.1.2E

www.blauw-architecten.nl

5.1.2E [@blauw-architecten.nl](mailto:5.1.2E@blauw-architecten.nl)

♻️ please consider the environment before printing this e-mail

Disclaimer:
BLAUW Architecten BV verklaart dat zorg is besteed aan het voorkomen van computervirussen. Direct na ontvangst van de informatie zal ontvanger de informatie controleren op bestandsgegevens en virussen. BLAUW Architecten BV draagt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm dan ook, veroorzaakt door onjuistheden of defecten. De ontvanger mag de informatie uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze ter beschikking is gesteld. Auteursrecht berust bij BLAUW Architecten BV.

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 mei 2023 17:02

Aan: 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: bestaand programma Jan van Galen

Dag 5.1.2E

Voor wat betreft het bestaande programma heb ik meerdere gegevens ontvangen.
Kun jij aangeven, al dan niet na overleg met 5.1.2E wat nu de juiste is?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 16 May 2023 15:26:28 +0100
To: "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: nieuw programma Jan van Galen
Attachments: RE: bestaand programma Jan van Galen, 230516 (Parkeerbalans Jan van Galenstraat nieuwe programma).xlsx

Dag 5.1.2E

Op basis van jouw opgave van het bestaand programma (zie mail in de bijlage) heb ik ook het tabblad 'Autoparkeren HUIDIG' (=RVN) aangepast. Het RVN bedraagt derhalve 62 pp.
De overige tabbladen zijn ongewijzigd ten opzichte van onderstaande mail.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E | 5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E
Verzonden: maandag 15 mei 2023 20:59
Aan: 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: nieuw programma Jan van Galen

dubbel

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 17 May 2023 10:50:20 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat: update raadsvergadering

Ha allemaal,

Gisteravond heeft de raad, zoals verwacht, besloten om scenario 4B uit te werken. Een belangrijke stap in een ingewikkeld proces. Gelukkig is het op z'n pootjes terecht gekomen en kunnen we nu weer door.

Ik zal een momentje zoeken om er een borrel op te drinken. Hebben we wel verdient lijkt me zo.

Voor het vervolg staat het voor de zomer afronden van het SPvE op de agenda en het schrijven van de bestuurlijke stukken zodat we direct na de zomer de consultatie in kunnen. Ik zal een moment prikken om dit met z'n allen op te lijnen.

Alvast voor het overzicht:

Het uitzoeken van het parkeren is in volle gang. 5.1.2E en 5.1.2E zijn een eind op scheut. Laatste stap is het onderzoeken van mogelijkheden (ruimte) om plekken in de openbare ruimte in te passen. 5.1.2E / 5.1.2E haken hier op aan. Als we hier uit zijn kan het verhaal worden opgeschreven voor in het SPvE.

5.1.2E is bezig met de eerste berekeningen van de haalbaarheid met de laatste gegevens van het plan. Hiermee kunnen we (5.1.2E en ik) in gesprek met de initiatiefnemer om de businesscase rond te krijgen en de AO.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E
Verzonden: donderdag 11 mei 2023 12:34
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Jan van Galenstraat: update raadsvergadering

Ha allen,

Vandaag was het langverwachte raadsdebat over de Jan van Galen. Een korte update.

Vergadering is goed verlopen.

Bijgesloten de motie van D66 (8), PvdA (4), Volt (3) en student en starter (2). 17 van de 45 stemmen dus binnen (23 nodig). PvdD (3) en CDA (3) zullen, gezien hun moties tegen stemmen. 6 van de 45 dus niet binnen.

Op het stadhuis sprak ik Meike Hellevoort van GL nog even. Ze gaf aan dat het wel goed zit (4b). Met GL (9) zijn het dan minimaal 26 stemmen voor. Met VVD (5) erbij zou het 31 zijn. Een ruime meerderheid, wat wel een goed signaal richting de buurt zou zijn. De stemming is pas de 16-de aan het eind van de vergadering. Dan pas weten we het echt zeker.

@ 5.1.2E en 5.1.2E

In de motie van D66 staat : "ervoor te zorgen dat het ondergrondse autoparkeren alleen bedoeld is voor bewoners en hun bezoekers". **5.1.2E** en ik hebben aangegeven dat dit lastig ligt en dat we het parkeren momenteel onderzoeken. **5.1.2E** heeft geantwoord dat we de bezoekers van de supermarkt en winkels zo veel mogelijk gaan ontmoedigen om met de auto te komen en hiervoor de grenzen van het parkeerbeleid (wat leidend is) gaan opzoeken. Het niet aanleggen van parkeerplekken kan een mogelijkheid zijn. Mochten we er niet uitkomen dan gaat hij terug naar de raad om dit dilemma te bespreken.

[Gemeente Utrecht \(connectedviews.nl\)](https://www.gemeente-utrecht.nl)

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht





Motie: Duidelijkheid plannen Jan van Galenstraat

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11/16 mei 2023, ter bespreking van de Raadsbrief over de scenario's voor de Jan van Galenstraat.

Constaterende dat:

1. Er al geruime tijd wordt gesproken over de plannen aan de Jan van Galenstraat;
2. Op verzoek van de raad door het college, met actieve inbreng en consultatie van bewoners, winkeliers, omwonenden en de eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. zeven scenario's zijn ontwikkeld en deze d.d. 31 maart 2023 met de raad zijn gedeeld;
3. In eerdere plannen werd uitgegaan van een discounter-supermarkt (nl. 1810 m2 bvo) en hier zorgen bij omwonenden over de verkeersveiligheid ontstonden.

Overwegende dat:

1. Niet één scenario op alle onderdelen het beste scoort, er aan ieder scenario voor- en nadelen kleven en ieder scenario voor- en tegenstanders kent bij bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden;
2. In scenario 4b (aanpassen huidige plan/ SPvE: andere plek logistiek, geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt'):
 - a. huidige bewoners kunnen terugkeren en sociale woningbouw gewaarborgd blijft;
 - b. er ook middenhuur woningen gerealiseerd kunnen worden;
 - c. de gehele openbare ruimte een opwaardering krijgt en wordt vergroend;
 - d. de winkelstructuur voor de winkeliers en de wijk behouden blijft, en winkeliers kunnen terugkeren in nieuwe winkelruimtes in de plint;
 - e. er een (mandjes)supermarkt komt van circa 1270 m2 bvo (= circa 850 m2 wvo);
 - f. de Huizingalaan als fietsstraat veilig blijft en in- en uitrijdende auto's beperkt worden;
 - g. de business case zekerder is dan in de andere scenario's;
 - h. ondergronds parkeren mogelijk is;
 - i. er een gezondheidscentrum kan komen;
3. In scenario 4b mogelijk bomen verplaatst of verwijderd moeten worden op de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het laden en lossen / het verplaatsen van de bushalte;
4. Uitvoering van de plannen alleen mogelijk is bij voldoende steun voor het zgn. 'redelijk voorstel' van de eigenaar van de huurders van de woningen met een vast contract (>70% voor-stemmen draagvlakmeting);
5. Het gezien de onzekere situatie van de huidige bewoners en winkeliers, de tijdsduur en kosten van dit traject en de onzekerheid gezien de stijgende bouwkosten voor de businesscase, het nu wenselijk is duidelijkheid te bieden aan een ieder en keuzes te maken.

Draagt het college op:

1. Bij de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat en omgeving te kiezen voor scenario 4b, aanpassen huidige plan/SPvE: andere plek logistiek (aan de Kardinaal de Jongweg), geen inpandig laden/lossen en inzetten op 'mandjessupermarkt';
2. De supermarkt middels het bestemmingsplan te begrenzen op 1270 m² BVO (= circa 850 m² wvo) of een omvang die daar zeer dichtbij licht;
3. Te stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend, met het OV of met de fiets gaan door:
 - a. voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen te realiseren,
 - b. ervoor te zorgen dat het ondergrondse autoparkeren alleen bedoeld is voor bewoners en hun bezoekers,
 - c. de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen;
4. Het plan met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven;
5. Zich maximaal in te zetten om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen middels slimme/creatieve inpassingen of, indien niet mogelijk, verplaatsing;
6. De raad Q4 2023 over de voortgang te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Has Bakker, D66
- Rick van der Zweth, PvdA
- Linda Bode, Volt
- Annemarijn Oudejans, Student & Starter

From: "5.1,2E"
Sent: Wed, 17 May 2023 14:23:01 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@live.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@live.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@hotmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@hotmail.com>; "info@tweewielersvanmeerten.nl" <info@tweewielersvanmeerten.nl>; "info@dekorenschoofutrecht.nl" <info@dekorenschoofutrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@hotmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@hotmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@xs4all.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@xs4all.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>; "g_5.1,2E" <g_5.1,2E@hotmail.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@hotmail.com>; "nieuwbouw@ezelsdijk.nl" <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@xs4all.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@xs4all.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@rivm.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@rivm.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@kerckeboschgroep.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: uitkomst raadsdebat
Attachments: Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Met deze mail wil ik u laten weten wat de uitkomst van het raadsdebat is geworden en hoe de herontwikkeling verder zal gaan.

In de raadsvergadering van 11 mei 2023 [Gemeente Utrecht \(connectedviews.nl\)](https://www.gemeente-utrecht.nl/connectedviews) is het project behandeld en in de raadsvergadering van 16 mei 2023 [Gemeente Utrecht \(connectedviews.nl\)](https://www.gemeente-utrecht.nl/connectedviews.nl) is een scenario voor de herontwikkeling gekozen. Bijgesloten Motie 94 waarover is gestemd en welke is aangenomen.

Gekozen scenario

De raadsleden hebben gekozen voor scenario 4B. Dit is een herontwikkeling waarbij het plan wordt aangepast met:

- bevoorrading van de supermarkt vanaf de zijde aan de Kardinaal de Jongweg en niet vanaf de zijde aan de Huizingalaan en dat de gemeente zich maximaal inspant om de bomen aan de Kardinaal de Jongweg te sparen middels slimme/creatieve inpassingen of, indien niet mogelijk, verplaatsing;
- inzetten op een mandjessupermarkt door de omvang van het winkelverkoopoppervlak van de supermarkt te begrenzen op circa 1200 m2 bvo (= circa 850 m2 wvo) of een omvang die daar zeer dichtbij ligt;
- stimuleren dat bezoekers van de supermarkt en winkelplint lopend, met het OV of met de fiets gaan door:
 - voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen te realiseren;
 - ervoor te zorgen dat het ondergrondse autoparkeren alleen bedoeld is voor bewoners en hun bezoekers;
 - de supermarkt via een overeenkomst te verplichten maatregelen te nemen die daaraan bijdragen.

Vervolg

Nu de raad een keuze heeft gemaakt kan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen worden afgerond en worden vrijgegeven voor consultatie. Naar verwachting kan de consultatie vlak na komende zomervakantie plaatsvinden. Samen met de buurtvereniging, winkeliers, huidige huurders en eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. zal verder worden gezocht naar een zo groen mogelijke inpassing van het gebouw in de buurt, de uitstraling van de plint en de vormgeving van de openbare ruimte, inclusief de speeltuin.

Planning op hoofdlijn

Na de zomer: consultatie periode SPvE

Eind 2023: besluitvorming SPvE

Begin 2024: opstellen bestemmingsplan

Na de zomer 2024: inspraak periode bestemmingsplan

Eind 2024: besluitvorming bestemmingsplan

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

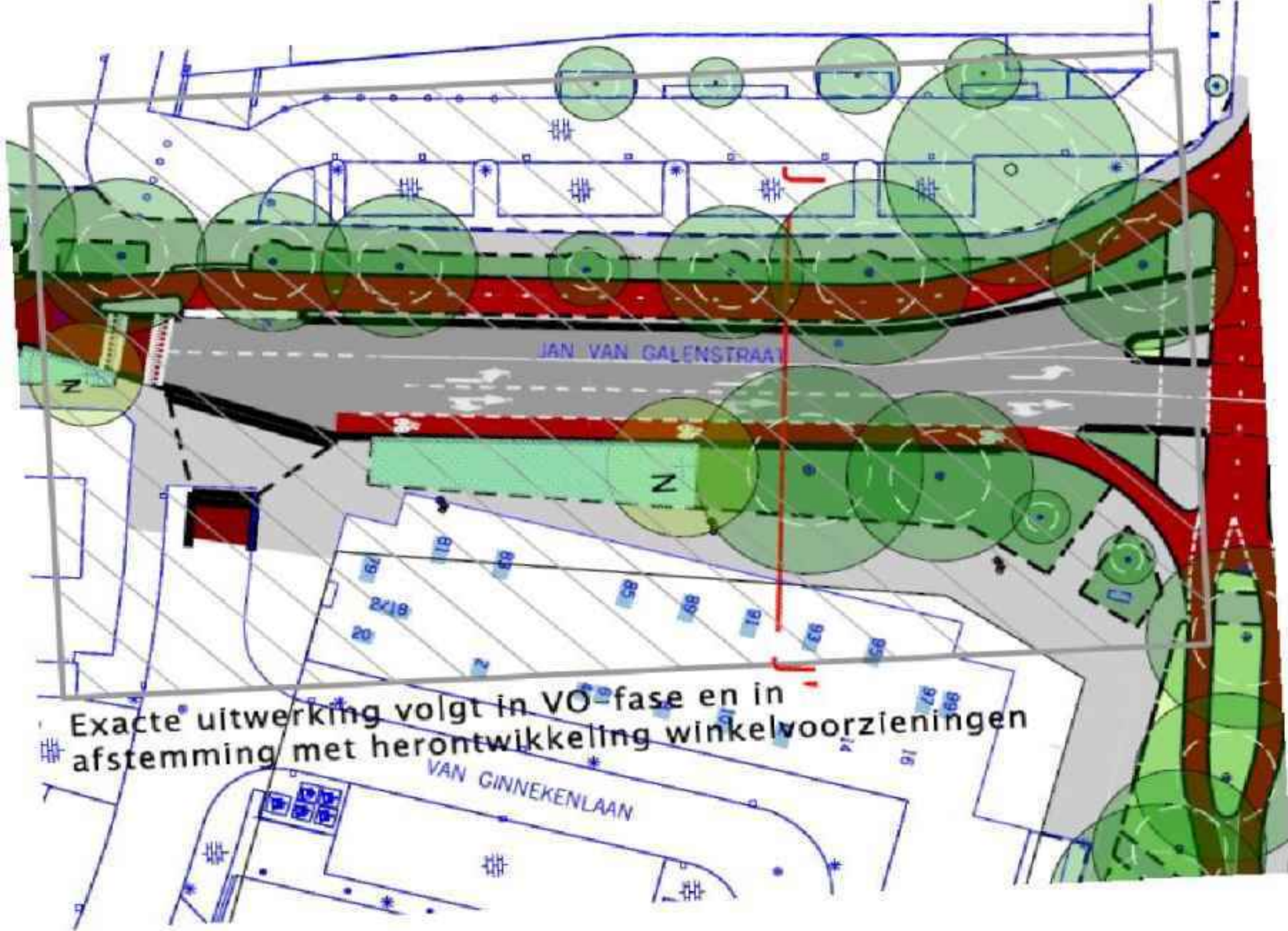
5.1,2E

5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:info@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht





JAN VAN GALENSTRAAT

Z

Exacte uitwerking volgt in VO-fase en in afstemming met herontwikkeling winkelvoorzieningen

VAN GINNEKENLAAN

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 22 May 2023 11:46:04 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Jan van Galenstraat: ontwerp buitenruimte en doorfietsroute Utrecht-Amersfoort
Attachments: Screenshot 2023-05-22 123801.png

Ha 5.1.2E en 5.1.2E 5.1.2E

Een vraag over het ontwerp van de doorfietsroute op het stukje in de Jan van Galenstraat bij de herontwikkeling.

De gedachte is opgekomen om toch enkele (auto) parkeerplekken voor de buurt te realiseren. We zijn we aan het verkennen of er überhaupt plek is voor deze functie. Waar we aan denken is een strook langsparkeren voor de winkelstrip aan het pleintje.

Zou het enkelzijdig fietspad aan die kant een meter of twee richting de gevel kunnen zodat er tussen het afslag vak en het fietspad ruimte ontstaat voor 5 tot 8 plekken?

Ik kan bedenken dat het niet zo handig is dat het naast een afslag vak is, dicht op het kruispunt ligt, dat er wellicht iets met de bocht van het fietspad richting KdJ moet en dat er mogelijk bomen (met wortels) en mogelijk K&L aan de rand van het plein liggen; maar zou er iets mogelijk zijn?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 23 May 2023 10:19:54 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: project Christiaan Krammlaan

Ha 5.1.2E

Klopt wel. Ik zag gisteren dat je geen groepslid bent. 5.1.2E is vanuit Stedenbouw aangehaakt.

Maar 5.1.2E is wel goed om met 5.1.2E en jou te fietsen en kunnen we direct naar de Jan van Galenstraat voor het project van 5.1.2E

Ik heb overigens ook aan 5.1.2E voorgesteld om even met 5.1.2E op locatie te gaan kijken voor het Fietsparkeren in de openbare ruimte op te lossen, zodat jij dit kan verwerken in je ontwerp.

De data voor beide projecten krijgen we volgens mij volgende week al. Handig van mezelf dat ik dit voor beide projecten tegelijk heb gedaan en ik dus van beiden de resultaten tegelijk krijg 😊

Dan gaan 5.1.2E en ik die beoordelen. Benieuwd naar de uitkomst. Ik betrek je er ook bij.

Ik stuur je de uitnodiging van donderdag door.

5.1.2E
5.1.2E

Noordoost

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/verkeer

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

maandag tot vrijdag



ABA

ABA

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 24 May 2023 07:56:31 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Conceptrapportage 'Effectonderzoek OV-verbinding Overvecht-USP'
Attachments: Conceptrapportage 'Effectonderzoek OV-verbinding Overvecht-USP' (014288.20230516.R1.01).pdf, Conceptrapportage 'Effectonderzoek OV-verbinding Overvecht-USP' (014288.20230516.R1.01) DT.pdf

Dag 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E

Vrijdag geeft Goudappel een presentatie over de concept conclusies van het effectenonderzoek waar wij opdracht voor hebben gegeven. Ik zal de uitnodiging doorzetten naar jullie. Jullie aanwezigheid is zeer gewenst (stiekem ook wel vereist). Hierna gaan we namelijk beginnen met het echte werk.

In de bijlage is alvast de conceptrapportage te vinden, de bijlage waar DT achter staat is alvast voorzien van opmerkingen door 5.1.2E die vrijdag niet kan deelnemen.

Groeten,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>
Verzonden: dinsdag 16 mei 2023 16:57
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>
Onderwerp: Conceptrapportage 'Effectonderzoek OV-verbinding Overvecht-USP'

Dag allen,

Bijgaand stuur ik jullie onze conceptrapportage naar het Effectonderzoek OV-Verbinding Overvecht-USP toe. Deze bespreken we volgende week vrijdag tijdens het ingeplande overleg.

Tot volgende week

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

M 5.1.2E
T 5.1.2E (algemeen)
www.goudappel.nl



[Blijf op de hoogte van het laatste mobiliteitsnieuws.](#)
[Schrijf u in voor onze nieuwsbrief.](#)

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden en via partners in het buitenland

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 30 May 2023 14:17:27 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Plangrens IPvE FO Doorfietsroute UTrecht Amersfoort

Ha 5.1,2E

De afgesproken plangrens ligt ook op de rand van het fietspad! In het IPvE staat dit ook zo benoemd:

Sloop-nieuwbouw Jan van Galen-Huizingalaan

De bestaande bebouwing aan de Jan van Galenstraat tussen de Kardinaal de Jonge en de Huizingalaan is aan vervanging toe. Een grootschalige renovatie bleek niet rendabel en duurzaam. Zodoende is gekozen voor sloop-nieuwbouw. Het programma bestaat uit appartementen, een supermarkt en dagwinkels. De bevoorradingsroute naar de supermarkt en dagwinkels via de kruising Jan van Galenstraat/Huizingalaan moeten in het FO van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort worden gegarandeerd. De inrichting van de trottoirruimte aan de Jan van Galenstraat is onderdeel van het buitenruimteontwerp voor de sloop-nieuwbouw. Deze wordt begrensd door de (deels) nieuwe bandenlijn naast het fietspad uit het IPvE-FO van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort.

Kruising Jan van Galenstraat - Kardinaal de Jongweg

De Jan van Galenstraat sluit vanaf de Huizingalaan aan op de Kardinaal de Jongweg. Dit deel van de fietsroute moet dezelfde opzet houden om het verkeer goed de wijk in en uit te kunnen leiden. Aan de westzijde van de weg komt een fietspad in twee richtingen als logisch vervolg op de route naar de Huizingalaan.

De fietsstrook aan de oostzijde van de weg wordt behouden, zodat fietsverkeer richting Biltse Rading het opgestelde verkeer niet hoeft te passeren. De opstelcapaciteit voor autoverkeer voor de verkeerslichten wordt gehandhaafd om terugslag (een te lange rij auto's die staan te wachten en een ander kruispunt blokkeert) van autoverkeer op de Jan van Galenstraat te voorkomen.

Zoals toegelicht in paragraaf 1.4 is de inrichting van de trottoirruimte aan de Jan van Galenstraat is onderdeel van het buitenruimteontwerp voor de sloop-nieuwbouw. Deze wordt begrensd door de (deels) nieuwe bandenlijn naast het fietspad uit het IPvE-FO van de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort. Verder vindt er afstemming plaats over de kruising Jan van Galenstraat-Huizingalaan in verband met bevoorradingsroutes van de supermarkt en dagwinkels.

De voorruimte is op deze manier indicatief ingetekend met een arcering door Stadsingenieurs. Dat is helaas niet meer aangepast, maar ik heb 5.1,2E gevraagd dit wel te doen in de VO-tekening om verwarring in het vervolg te voorkomen. Ik heb met 5.1,2E en 5.1,2E contact over de uitwerking van de groenstructuur in de Jan van Galenstraat, zodat de structuren meer op elkaar gaan aansluiten bij de uitwerking van het VO.

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 15:07
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Plangrens IPvE FO Doorfietsroute UTrecht Amersfoort

Hoi 5.1.2E

Ik zie tot mijn grote verbazing dat er voor de Jan van Galenstraat winkels een groot groenvak is getekend en ook een nieuwe boom wordt geplaatst?

Volgens mij hadden we afgesproken de plangrens (zowel voor jullie als voor ons) op de rand fietspad te leggen....

Gr 5.1.2E



Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit



From: "5.1.2E | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
Sent: Tue, 30 May 2023 14:22:40 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Street profile Jan van Galenstraat

Hi 5.1.2E thank you!
is it possible to get this in dwg? Is it the same we got before?
And the section J-J' ?
e.

From: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tuesday, 30 May 2023 15:04
To: 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Street profile Jan van Galenstraat

Hi 5.1.2E

There is another project, the Doorfietsroute Utrecht Amersfoort were decisions were made about the new streetprofile. The Gemeenteraad had voted in favour of it last march. The main cycle path is on the west side of the street. But it starts before the Huizingalaan so they decided to keep the cycle path on the right as well.



Van: 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 13:27
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Street profile Jan van Galenstraat

Hi 5.1.2E en 5.1.2E

I tried to call you today. I have a question about the street profile of the Jan van Galenstraat.
Is the position / size and profile of the bike lanes already fixed? Can we investigate few options?



We have now 3 bike lanes on the street profile. Isn't it possible to combine them? I see the lower part of the street (towards the center) has a specific solution for the pavement of the bike lane. Is this what it is expected to continue also in front of our building?



Maybe it is quicker to plan a short teams meeting?
It is important for us to know how the maaiveld can be organized so please let me know when you have time!
thanks a lot,
e.

Hartelijke groet,

5.1.2E

BLAUW

People driven architecture
Tweede Daalsedijk 6a
3551 EJ Utrecht

tel: 5.1.2E

m: 5.1.2E

www.blauw-architecten.nl

5.1.2E [@blauw-architecten.nl](https://www.instagram.com/blauw-architecten.nl)

From: "5.1.2E"
Sent: Thu, 1 Jun 2023 12:16:05 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Geweigerd: Fietsparkeren en Laden en lossen - project Jan van Galenstraat incl 5.1.2E

Hi 5.1.2E ik ben die week weg en dat zou in mn agenda moeten staan of is dat niet inzichtelijk?

From: "5.1.2E"
Sent: Fri, 2 Jun 2023 09:53:51 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Geaccepteerd: Project Jan van Galenstraat - bespreken schets inrichtingsplan Fietsparkeren en Laden en lossen

From: "[5.1,2E]"
Sent: Mon, 5 Jun 2023 08:25:33 +0100
To: "[5.1,2E] | BLAUW People driven architecture" <[5.1,2E]@blauw-architecten.nl>
Subject: Geaccepteerd: Jan van Galenstraat: overleg parkeren + inrichting o.r.

From: nieuwbouw@ezelsdijk.nl
Sent: Wed, 7 Jun 2023 13:16:01 +0100
To: "Eerenberg, Eelco" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E",
"5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: start reactietermijn SPvE nieuwbouw Jan van Galenstraat na zomervakantie

Geachte wethouder, beste Eelco

Graag vragen we aandacht voor het volgende.

Wij hebben begrepen dat binnenkort het SPvE voor de nieuwbouw Jan van Galenstraat vrij wordt gegeven voor inspraak/reacties van belanghebbenden.

Het langdurige voortraject heeft laten zien dat de bewoners in de Ezelsdijkbuurt staan voor de leefbaarheid in de buurt. Wij hebben vanuit dat perspectief vanaf het begin ernstige zorgen gehad over de nieuwbouwplannen en veel moeite gedaan/moeten doen om hiervoor voldoende gehoor te vinden.

U heeft uiteindelijk het initiatief genomen om mede vanwege deze zorgen en op verzoek van de raad een alternatief plan te laten ontwikkelen. De uitkomst van dit plan is, met de punten uit de motie, aangenomen door de raad.

Gezien deze voorgeschiedenis, verzoeken wij u om bij de start van het formele traject, dat begint met het opleveren van het SPvE, vanaf het begin de buurtbewoners adequaat de gelegenheid te geven om op dit plan te reageren.

Concreet doen wij u het verzoek om de periode waarin gereageerd kan worden op het SPvE te laten starten na de zomervakanties van het basis- en voortgezet onderwijs in onze regio.

-

Met vriendelijke groet,

Namens de buurtwerkgroep nieuwbouw Jan van Galenstraat

5.1.2E

5.1.2E

From: "5.1,2E"
Sent: Wed, 7 Jun 2023 14:10:48 +0100
To: "Stellinga, Hessel" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Informatievraag herontwikkeling Jan van Galenstraat

Beste Hessel,

De combinatie van 11 vrije sector woningen en een grotere oppervlakte winkels i.p.v. de supermarkt of dagwinkels verdeeld over twee lagen zijn combinaties die met de op 16 mei aangenomen Motie 94 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' niet meer mogelijk zijn. We moeten nu uitvoering geven aan het plan zoals de raad het in deze motie aangeeft.

Mvg,

5.1,2E

Van: Stellinga, Hessel <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 7 juni 2023 11:40
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Informatievraag herontwikkeling Jan van Galenstraat

Beste 5.1,2E

Dit betekent dus dat er ook gedraaid kan worden aan de knoppen 'groen' en 'dag-winkels'. Stel nu eens dat je in plaats van 22 slechts 11 vrije-sector-woningen zou toevoegen in combinatie met een grotere oppervlakte aan dag-winkels niet zijnde een supermarkt? Is zo'n combinatie denkbaar? Wat zouden dan de consequenties zijn?

Zouden dag-winkels verdeeld over twee bouwlagen, zoals je in WC The Wall in LR ziet, een optie kunnen zijn?

Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

Hessel Stellinga
Raadslid CDA

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Raadsorganen
Gemeenteraad
Stadhuisbrug 1
3511 JK Utrecht
Donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 2 juni 2023 17:58

Aan: Stellinga, Hessel <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Informatievraag herontwikkeling Jan van Galenstraat

Beste Hessel,

Scenario 1a en 1b omvatten woningen en voorzieningen en geen supermarkt. Wat dit voor gevolgen heeft voor het aantal vrije sector woningen en bouwlagen is hierbij ook aangegeven (sheet 9). Circa 22 extra woningen en een extra bouwlaag als het parkeerterrein bij de ontwikkeling wordt betrokken.

Als je geen 22 extra vrije sector woningen maakt maar dagwinkels dan moet er € 5.1.2B - (opbrengstverlies supermarkt) : € 5.1.2B - (residuele grondwaarde winkel) = circa 1.920 m2 bvo aan winkeloppervlak bijkomen. Dat is zo'n 700 m2 extra t.o.v. het oppervlak van de supermarkt en zal (vermoedelijk) in een bouwlaag op de begane grond moeten. Die ruimte kan eigenlijk alleen worden gevonden ten koste van groen.

Mvg,

5.1.2E

Van: Stellinga, Hessel <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 juni 2023 17:12

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Informatievraag herontwikkeling Jan van Galenstraat

Beste 5.1.2E

Dank voor de sheets en de heldere uitleg. Wat ik in dit verhaal mis (en ook bij de sheets) is het scenario (1) waarbij naast wonen ook dagwinkels en maatschappelijk worden toegevoegd, maar geen supermarkt. Wat zou er bijvoorbeeld gebeuren, als je de vierkante meters voor de supermarkt inzet voor extra dag-winkels? Of voor extra woningen? Hoeveel vrije-sector woningen zou je dan nog moeten toevoegen en hoeveel bouwlagen?

Bij voorbaat dank voor de beantwoording.

Met vriendelijke groet,

Hessel Stellinga
Raadslid CDA

5.1.2E

5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Raadsorganen

Gemeenteraad

Stadhuisbrug 1

3511 JK Utrecht
Donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 26 mei 2023 15:32

Aan: Stellinga, Hessel <5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Informatievraag herontwikkeling Jan van Galenstraat

Beste Hessel (en 5.1,2E),

Bijgesloten de presentatie met de berekeningen die we 13 april tijdens de technische bijeenkomst hebben gegeven. Zoals aangegeven hebben we, gezien de tijd en het niet in meer detail beschikbaar zijn de alternatieve scenario's op hoofdlijnen gerekend.

Dit hebben we gedaan zoals op sheet 5,6,7 is aangegeven. We hebben gekeken naar de grondwaardes (opbrengsten) die de verschillende functie hebben (sheet 5). Voor de functies en aantallen in het huidige plan hebben we dit op sheet 6 inzichtelijk gemaakt. Het plan brengt circa € 5.1,2E mln. op. Dit is ook zo'n beetje waar het kosten niveau zich bevind. Als er functies worden geschrapt, zoals de supermarkt en het gezondheidscentrum omstaat er een gat in de businesscase van circa € 5.1,2E mln. (sheet 7). Met behulp van de grondwaardes kan worden berekend hoeveel woningen van welke type er bij moeten komen om dit gat te dichten. Indien het vrije sector woningen betreft moeten er zo'n 21 bij komen (circa 3.000 m2 bvo). Wat dit stedenbouwkundig aan volume en parkeren betekent en wat de inpakt ervan is op de omgeving is op sheet 10 inzichtelijk gemaakt.

Mvg,

5.1,2E

Van: Stellinga, Hessel <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 25 mei 2023 12:43

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Informatievraag herontwikkeling Jan van Galenstraat

Beste 5.1,2E

In vervolg op de raadsbehandeling van de tussenstand van de herontwikkeling Jan van Galenstraat in de raadsvergadering van 11/16 mei heb ik een informatieverzoek.

In de bijlagen bij de raadsbrief zijn de verschillende scenario's besproken met een aantal plussen en minnen. In aanvulling daarop ontvang ik graag de berekeningen die zijn gemaakt van de verschillende business cases van de verschillende scenario's, met name (maar niet uitsluitend) de scenario's zonder supermarkt.

Bij voorbaat dank voor de moeite. Als er vragen zijn, dan ben ik bereikbaar via onderstaande contactgegevens.

Met een hartelijke groet,

Hessel Stellinga
Raadslid CDA

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Raadsorganen
Gemeenteraad
Stadhuisbrug 1
3511 JK Utrecht
Donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Projectmanagement Ruimte
Stadsplateau 1
5e en 9e verdieping
Maandag, Dinsdag, Woensdag, Donderdag



Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Effectonderzoek OV- verbinding Overvecht-USP

Eindrapportage

Kenmerk: 014288.20230612.R1.02 'Effectonderzoek Overvecht-USP'
Datum: 12 juni 2023



Leeswijzer

In deze rapportage worden de resultaten besproken van het 'Effectonderzoek OV-verbinding Overvecht-USP'. Eerst wordt er stilgestaan bij de aanleiding van deze studie. Vervolgens worden de onderzoeksvragen en de gekozen aanpak behandeld.

De uitgangspunten en resultaten worden vervolgens per deelonderzoek gepresenteerd. Tot slot wordt de rapportage afgesloten met een overkoepelende conclusie ten aanzien van de onderzoeksvragen.

Aanleiding

Vanuit het Programma U Ned is een pakket 'No Regret maatregelen' benoemd voor OV en fiets. Deze maatregelen dragen bij aan het verbeteren van de bereikbaarheid van Utrecht Science Park (USP), het ontlasten van Utrecht Centraal en/of het mogelijk maken van huidige plannen voor woon- en werklocaties.

Eén van de maatregelen om de bovenstaande doelstellingen te halen is het verbeteren van de openbaar vervoer (OV)-verbinding tussen station Overvecht en USP door de reistijd te verkorten en de betrouwbaarheid te verhogen. Voor deze OV-verbinding is een 'no-regret' maatregelenpakket bestaande uit een vijftal maatregelen vastgesteld. Hierbinnen wordt op een deel van de OV-verbinding extra OV-infrastructuur voorzien en worden regeltechnische maatregelen genomen ten behoeve van een verbeterde doorstroming van het openbaar vervoer.

Het vastgestelde 'no- regret' maatregelenpakket 'wringt' echter op enkele plekken onder meer met de ruimtelijke inpassing en het bestemmingsplan. Ook dient ten aanzien van grote groepen overstekende voetgangers (veelal scholieren vanuit de bus) voldoende opstelruimte op de middenberm te worden behouden. Daarom is naast dit vastgestelde maatregelenpakket tevens een geoptimaliseerde variant op het maatregelenpakket opgesteld waarmee hierin beter wordt voorzien. In deze studie worden beide ontwerpvarianten met elkaar en met een referentiesituatie vergeleken.

Onderzoeksvragen

In dit onderzoek is gewerkt aan de hand van een tweetal centrale onderzoeksvragen. Deze staan hieronder weergegeven:

1. Wat is het potentieel van reistijd bevorderende maatregelen voor buslijn 30 op het gebruik van buslijn 30 en andere weggebruikers?
2. Wat is het verkeerskundige effect van een tweetal maatregelenpakketten (vastgesteld "no-regret" en geoptimaliseerd) op de reistijd van buslijn 30 en andere weggebruikers?

Tot slot wordt in dit onderzoek antwoord gegeven op de vraag in welke mate waarop de beide maatregelenpakketten het gebruik van buslijn 30 (en alternatieve OV-verbindingen) zal veranderen. Hiervoor worden de antwoorden op beide onderzoeksvragen gecombineerd.

Onderzoeksaanpak

Beide onderzoeksvragen zijn met separate analyses beoordeeld in dit onderzoek.

- Het potentieel van snelheidverhogende maatregelen (*Onderzoeksvraag 1*)
 - Met een VRU-analyse is de gevoeligheid van reistijd- en frequentieveranderingen getoetst op reizigersaantallen in buslijn 30, de Uithoflijn en buslijn 31.
- Het verkeerskundige effect van beide maatregelpakketten (*Onderzoeksvraag 2*)
 - Met behulp van VISSIM-analyses is in detail beoordeeld wat de reistijdeffecten van beide maatregelpakket(ten) zijn voor zowel buslijn 30 als voor het overige verkeer.

In deze rapportage worden de resultaten gepresenteerd van beide deelonderzoeken. Tot slot wordt een uitspraak gedaan over hoe beide deelconclusies ten opzichte van elkaar moeten worden geïnterpreteerd.

VRU-analyse - Uitgangspunten

Met behulp van het verkeersmodel van de gemeente Utrecht is een analyse uitgevoerd naar het potentieel van snelheidverhogende maatregelen op de reizigersaantallen in lijn 30 en alternatieve OV-verbindingen. Voor deze analyse zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De analyses worden uitgevoerd in het VRU versie 3.4 binnen de Basisprognose 2030.
 - Binnen deze variant zijn ontwikkelingen als de NRU-Noord, Tracébesluit Ring Utrecht en de doorkoppeling van de Uithoflijn-Nieuwegein reeds opgenomen.
- Er zijn een vijftal varianten in de VRU getoetst waarbij is gevarieerd in reistijd en frequentie voor lijn 30. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven. De referentievariant betreft de situatie zonder aanvullende maatregelen. In variant 1 wordt gerekend met een verwachte reistijdwinst van 2 minuten over het traject Van Galenstraat - Berekuil (conform de uitkomsten van eerdere COCON-studie). Overige varianten zijn gekozen ten behoeve van het zo goed mogelijk in beeld krijgen van het potentieel van snelheidverhogende maatregelen.

Variant	Reistijd ² ochtendspits	Reistijd ² avondspits	Reistijd ² restdag	Frequentie ³
referentiesituatie 2030	25,6 min	29,9 min	24,1 min	4 keer per uur
variant 1	23,6 min (-2 min)	27,9 min (-2 min)	22,1 min (-2 min)	4 keer per uur
variant 2	21,6 min (-4 min)	25,9 min (-4 min)	20,1 min (-4 min)	4 keer per uur
variant 3	25,6 min	25,6 min	25,6 min	8 keer per uur
variant 4	21,6 min (-4 min)	25,9 min (-4 min)	20,1 min (-4 min)	8 keer per uur

Opmerkingen

1: In de VRU-varianten is enkel gerekend met een herverdeling van OV-reizigers. Er is geen multimodale run uitgevoerd.

2: Als basis zijn de reeds in het VRU opgenomen reistijden per OS, AS, restdag gehanteerd. Deze zijn op gerealiseerde data gebaseerd.

3: Ten aanzien van frequentie is enkel effect op reistijd meegewogen.

VRU-Analyse - Resultaten

Voor alle onderzochte varianten is met het VRU bepaald wat het effect is van de getoetste snelheidverhogende maatregelen. Op de komende pagina's worden de resultaten hiervan gepresenteerd. Per variant is daarbij voor de meest relevante indicatoren het effect van de betreffende maatregel opgenomen. Deze indicatoren worden hieronder kort toegelicht:

- Gebruik lijn 30: Beoordeeld is hoe hoog het gebruik van lijn 30 op etmaalbasis is. Hiervoor is telkens het gebruik van het drukste trajectdeel (Van Galenstraat-Alfrinkplein) weergegeven. Hierbij is tevens het aandeel van deze reizigers met een relatie tot USP opgenomen. Bij de varianten is bovendien het verschil ten opzichte van de referentie opgenomen.
- Herkomst reizigers: Beoordeeld is waar reizigers in lijn 30 vandaan komen. Hierbij zijn de meest relevante herkomsten weergegeven (De wijk Overvecht en de treinverbindingen vanuit Hilversum en Amersfoort).
- Alternatieve OV-verbindingen: Beoordeeld is wat het effect van de doorgerekende maatregel is op alternatieve OV-verbindingen (De Uithoflijn en lijn 31). Voor deze lijnen is tevens op het drukste trajectdeel beoordeeld.

VRU-Analyse - Referentie 2030

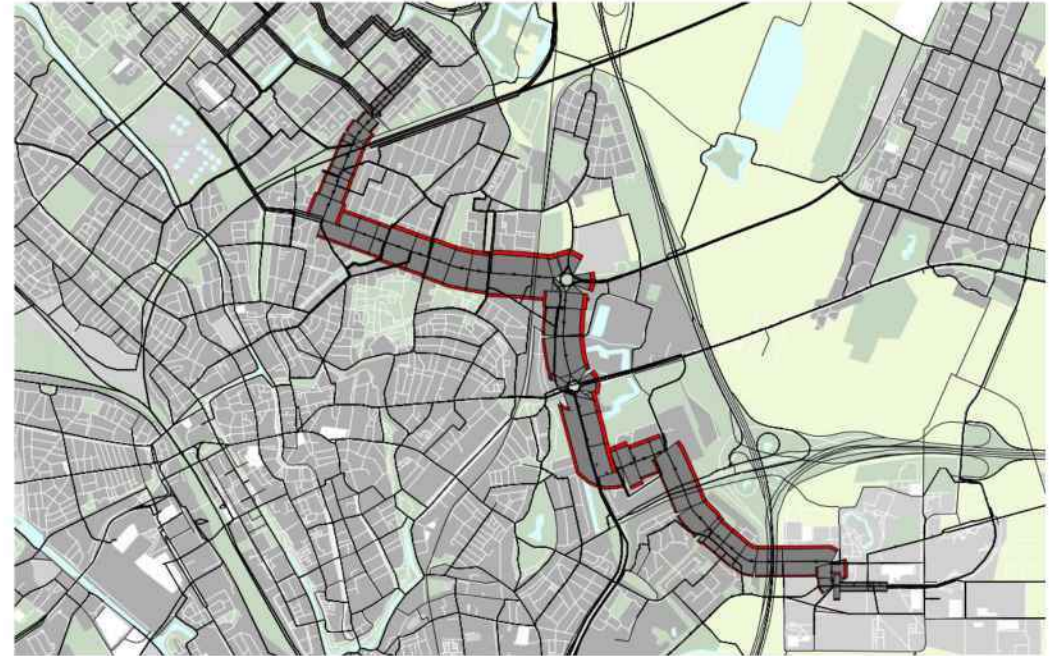
- Gebruik lijn 30:
 - +/- 3.300 reizigers / etmaal
 - Waarvan USP: +/- 2.300
- Herkomst reizigers:
 - +/- 1.750 Overvecht (wijk)
 - +/- 350 treinverbindingen Hilversum/Amersfoort
- Alternatieve OV-verbindingen:
 - Uithoflijn: +/-33.000 (Utrecht CS) – +/-35.800 (USP)
 - Buslijn 31 (Bilthoven): +/- 1.300



Selected Link plot - Referentie-Variant 1

VRU-Analyse - Variant 1 (2 minuten minder reistijd)

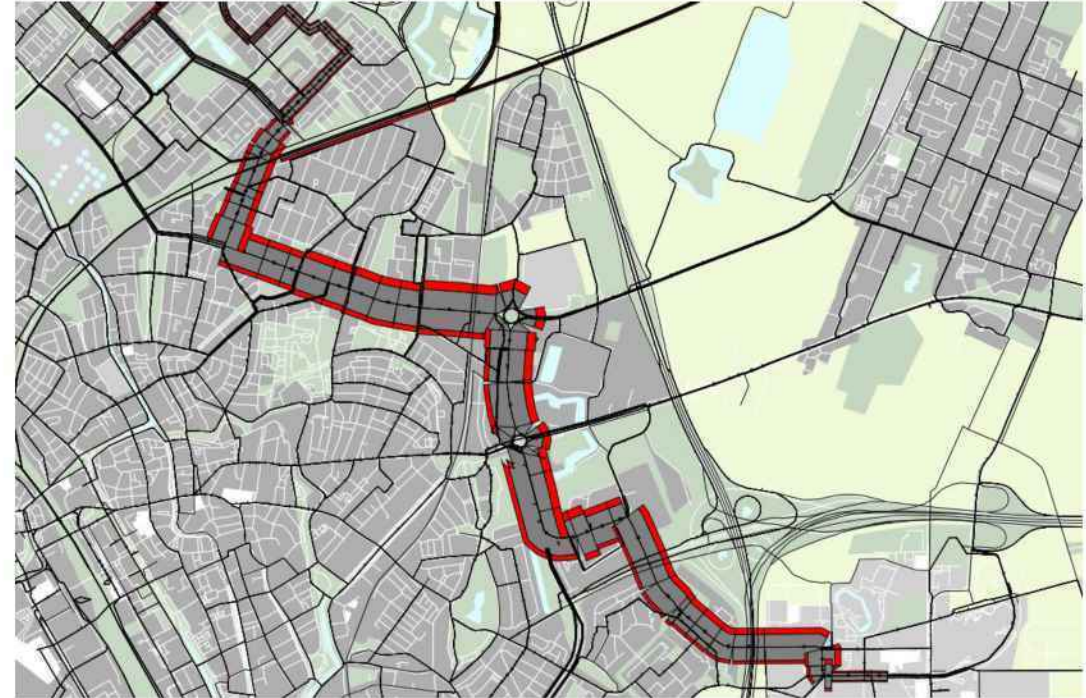
- Gebruik lijn 30:
 - +/- 3.900 (+600, +18%) reizigers / etmaal
 - Waarvan USP: +/- 2.700 (+400, +17%)
- Herkomst reizigers:
 - +/- 2.000 (+250, +14%) Overvecht (wijk)
 - +/- 450 (+100, +28%) (treinverbindingen Hvs/Amf)
- Alternatieve OV-verbindingen:
 - *Uithoflijn:* +/-32.900 (-100, -0,3%) (Utrecht CS) – +/-35.600 (-200, -0,6%) (USP)
 - *Buslijn 31 (Bilthoven):* +/- 1.300 (geen effect)



Verschilplot Selected Link - Referentie-Variant 1

VRU-Analyse - Variant 2 (4 minuten minder reistijd)

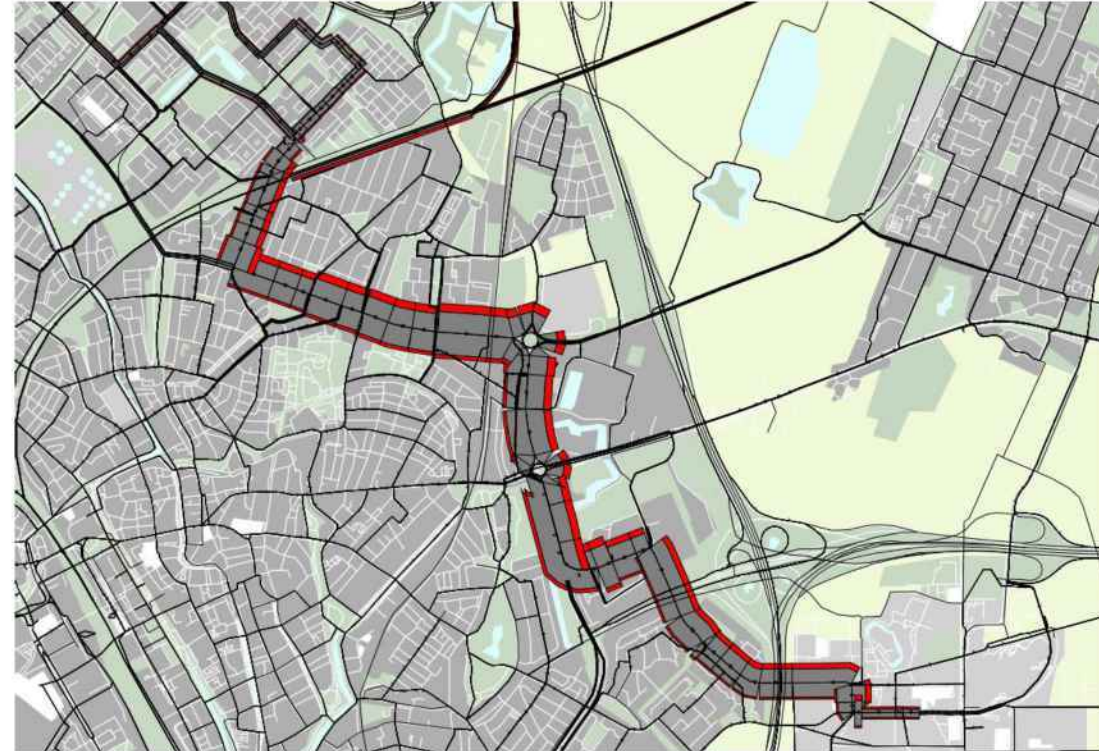
- Gebruik lijn 30:
 - +/- 4.500 (+1.200, +36%) reizigers / etmaal
 - Waarvan USP: +/- 3.070 (+770, +33%)
- Herkomst reizigers:
 - +/- 2.250 (+500, +29%) Overvecht (wijk)
 - +/- 620 (+270, +77%) (treinverbindingen Hvs/Amf)
- Alternatieve OV-verbindingen:
 - *Uithoflijn:* +/-32.600 (-400, -1,2%) (Utrecht CS) – +/-35.300 (-500, -1,4%) (USP)
 - *Buslijn 31 (Bilthoven):* +/- 1.300 (geen effect)



Verschilplot Selected Link - Referentie-Variant 2

VRU-Analyse - Variant 3 (frequentie naar 8x per uur)

- Gebruik lijn 30:
 - +/- 4.250 (+950, +29%) reizigers / etmaal
 - Waarvan USP: +/- 2.900 (+600, +26%)
- Herkomst reizigers:
 - +/- 2.050 (+300, +17%) Overvecht (wijk)
 - +/- 640 (+290, +83%) (treinverbindingen Hvs/Amf)
- Alternatieve OV-verbindingen:
 - *Uithoflijn:* +/-32.700 (-300, -0,9%) (Utrecht CS) – +/-35.500 (-300, -0,8%) (USP)
 - *Buslijn 31 (Bilthoven):* +/- 1.300 (geen effect)



Verschilplot Selected Link - Referentie-Variant 3

VRU-Analyse - Variant 4 (-4 min reistijd, frequentie naar 8x)

- Gebruik lijn 30:
 - +/- 6.800 (+3.500, +107%) reizigers / etmaal
 - Waarvan USP: +/- 4.830 (+2.530, +110%)
- Herkomst reizigers:
 - +/- 2.650 (+900, +52%) Overvecht (wijk)
 - +/- 2.030 (+1.680, +480%) (treinverbindingen Hvs/Amf)
- Alternatieve OV-verbindingen:
 - *Uithoflijn:* +/-31.300 (-1.700, -5,2%) (Utrecht CS) – +/-34.200 (-1.600, -4,5%) (USP)
 - *Buslijn 31 (Bilthoven):* +/- 1.100 (-200, -15%)



Verschilplot Selected Link - Referentie-Variant 1

VRU-Analyse - Resultaten

Effect verdeling naar dagdeel

Op voorgaande pagina's is het effect van snelheidverhogende maatregelen op etmaalbasis gepresenteerd. Hierbij is over het gehele etmaal een gelijke reistijdwinst en/of frequentieverhoging verondersteld. In de praktijk is het waarschijnlijker dat de reistijdwinst op drukke periodes (spitsen) hoger uitvalt dan in dalperiodes. Daarom is in onderstaand overzicht inzichtelijk gemaakt, hoe de reizigerseffecten zich tot deze verschillende periodes verhouden. Geconcludeerd kan worden dat zo'n 20-30% van het reizigerseffect wordt behaald in de drukke spitsen.

Variant	Totaaleffect	Aandeel OS	Aandeel AS	Aandeel restdag
referentiesituatie 2030	3.300	535 (16%)	425 (13%)	2.340 (71%)
variant 1 (-2 min)	+600	+75 (13%)	+85 (14%)	+440 (73%)
variant 2 (-4 min)	+1.200	+160 (13%)	+180 (15%)	+860 (72%)
variant 3 (freq 8x)	+950	+110 (12%)	+135 (14%)	+705 (74%)
variant 4 (-4 min, freq 8x)	+3.500	+340 (9%)	+425 (12%)	+2.735 (79%)

VRU-Analyse - Conclusies

Op basis van de uitgevoerde VRU-analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken over lijn 30:

- Huidig gebruik (referentie):
 - Lijn 30 trekt op het drukste trajectdeel zo'n 3.300 reizigers/etmaal. Zo'n 2.300 reizigers hiervan hebben een relatie tot USP.
 - De herkomst van de reizigers in lijn 30 is hoofdzakelijk de wijk Overvecht (>50%). Slechts een beperkt deel (+/- 10%) maakt de overstap vanuit de treinen vanuit Amersfoort en Hilversum.
- Effect busversnellende maatregelen:
 - Snelheidsverhogende maatregelen kunnen significante impact hebben op het gebruik van Lijn 30 en alternatieve OV-verbindingen.
 - Voor significante impact op de Uithoflijn is een forse kwaliteitsverbetering op lijn 30 noodzakelijk (zowel reistijdverlaging -4 min als frequentieverhoging). Niet enkel in de spitsen, maar ook daar buiten.
 - 'Nieuwe' reizigers in lijn 30 als gevolg van reistijdverlaging zijn in toenemende mate reizigers die de overstap vanuit de trein maken.

Variant	Reizigers Lijn 30 (reizigers/etmaal)	Reizigers Uithoflijn (reizigers/etmaal)	Reizigers Lijn 31 (reizigers/etmaal)	Aandeel reizigers uit trein Hvs/Amf
referentiesituatie 2030	3.300	33.000	1.300	+/- 10%
variant 1 (-2 min)	+600 (+18%)	-100 (-0,3%)	-	12%
variant 2 (-4 min)	+1.200 (+36%)	-400 (-1,2%)	-	14%
variant 3 (freq 8x)	+950 (+29%)	-300 (-0,9%)	-	15%
variant 4 (-4 min, freq 8x)	+3.500 (+107%)	-1.700 (-5,2%)	-200 (-15%)	30%