

(plv.) Leden van de Commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	E. van der Gonde en K.N. Vos	Datum	19 mei 2015
Doorkiesnummer	030 – 28 60209	Ons kenmerk	15.504900
E-mail	k.samsin-vos@utrecht.nl	Onderwerp	Aanpassing plan de Gaard
Bijlage(n)	8	Verzonden	
Uw kenmerk			
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de commissie,

Naar aanleiding van de Raadsinformatieavond op 3 maart j.l. over de herontwikkeling van winkelcentrum de Gaard, gevolgd door de behandeling in de Raadscommissie S&R op 10 maart en het werkbezoek van uw commissie aan De Gaard op 24 maart, is er op 8 april 2015 een extra bijeenkomst, in de vorm van tafelgesprekken, georganiseerd met bewoners om te komen tot voorstellen voor planoptimalisatie.

Toezeggingen raadscommissie Stad en Ruimte 10 maart 2015

Voordat wij hierop ingaan memoreren wij de toezeggingen die zijn gedaan aan uw commissie in de commissievergadering op 10 maart:

- A. Onderbouwing m2 uitbreiding t.o.v. huidige metrage winkelcentrum (in bvo en wvo) en aangeven van de relatie tot eerder aangegeven kaders.
- B. Onderbouwing economisch perspectief winkeluitbreiding.
- C. Optimalisatie verkeersmaatregelen. Het betreft hier met name de Valetonlaan en de Lamerislaan.
- D. De business case van het project in een A-4 verduidelijken.
- E. Vormgeven van het buurtgesprek.
- F. Werkbezoek commissie Stad & Ruimte aan De Gaard voorafgaand aan 2e raadscommissie-vergadering.

Op 24 maart is invulling gegeven aan het werkbezoek van uw commissie (toezegging F). In dat werkbezoek is ingegaan op het economisch perspectief voor de winkeluitbreiding en is een onderbouwing gegeven van de uitbreiding t.o.v. de huidige metrage winkelcentrum (toezegging B). Ook is uitleg gegeven over de samenhang tussen bruto vloeroppervlak en winkelvloeroppervlak (bvo en wvo). N.a.v. het werkbezoek is een Hand-out opgesteld met daarin de gegeven presentaties.

Bij deze commissiebrief voegen wij een beknopt overzicht van de huidige omvang en invulling van het winkelcentrum (bijlage 1) en een overzicht waarin de uitbreiding wordt vergeleken met gemeentelijke beleidskaders en markonderzoeken (bijlage 2).

In het voorliggende plan van TOP Vastgoed zit nu een uitbreiding van 4.064 m2 bvo. Dit blijft ruim binnen de door de gemeente gestelde kaders en binnen de uitbreidingsruimte van 4800 m2 bvo die

Datum **19 mei 2015**
Kenmerk: **15.504900**

het SPvE aangeeft en flink onder de mark-technische uitbreidingsruimte die er zou zijn op basis van het recent uitgevoerde Distributie Planologisch Onderzoek van Strabo.

De business case (toezegging D) is de financiële vertaling van het project. In de business case (bijlage 8) is ook de vermindering van de metrage uitbreiding verkend en financieel meegenomen.

Gezien het financiële belang dat gemoeid is met de gemaakte projectafspraken tussen partijen, is geheimhouding van deze bijlage opgelegd.

Voorgesteld wordt om dit document met uw commissie in een vertrouwelijk deel van de vergadering te bespreken en de conclusies hieruit te betrekken bij uw bespreking van de aanpassingen van het plan De Gaard.

Tafelgesprekken De Gaard 8 april 2015

De vormgeving van het buurtgesprek (toezegging E) is ingevuld met de tafelgesprekken en zal na het raadsbesluit een vervolg krijgen.

Bij deze tafelgesprekken zijn voorstellen voor optimalisatie van verkeersmaatregelen voor de Valetonlaan en de Lamerislaan (toezegging C) ingebracht. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn de ingebrachte optimalisatievoorstellen nog verder aangepast.

Rond de thema's die het meest leven onder de bewoners zijn de volgende tafelgesprekken gehouden:

- tafel 1: Verkeer/sluipverkeer
- tafel 2: Valetonlaan
- tafel 3: Lamerislaan
- tafel 4: Groen, water en inpassing van de uitbreiding in het plangebied.

Van de tafelgesprekken zijn verslagen gemaakt, die aan de bewoners zijn gestuurd, van wie wij het (mail-)adres hebben. De resultaten van de tafelgesprekken zijn verwerkt in een zogenoemd 2-kolommenstuk voor elk tafelgesprek.

Het 2-kolommenstuk en de verslagen van de tafels zijn als bijlage 3 en 4 bij deze commissiebrief gevoegd. In dit 2-kolommenstuk staat in de linker kolom een bondige samenvatting van de ingebrachte vragen en opmerkingen en in de rechter kolom de beantwoording en de mogelijke aanpassingen van het plan. Na de behandeling in B&W worden deze stukken samen met de aangepaste inrichtingstekening, waarin de oplossingen voor de planoptimalisatie zijn verwerkt, ook op de website van De Gaard geplaatst.

Planoptimalisatie

Onderstaand geven wij u een overzicht van de belangrijkste planaanpassingen, die het gevolg zijn van de extra bijeenkomst met bewoners. Deze aanpassingen zijn ingetekend op een nieuwe inrichtingstekening en staan eveneens in een tekstvak bij de tekening vermeld (zie bijlage 5).

1. Van het parkeerterrein voor de Lamerislaan worden 24 parkeerplaatsen verplaatst naar de noordzijde van de Jeruzalemkerk (waar momenteel ook geparkeerd wordt). Dit betekent dat er op het parkeerterrein nog ca. 135 parkeerplaatsen resteren. Verdeeld over 2 parkeeringen zal de toename van overlast van het parkeerterrein beperkt worden. De huidige ingang aan de Lamerislaan ontsluit ca. 60 parkeerplaatsen. We zijn ons ervan bewust dat deze planaanpassing leidt tot een minder fraaie pleinoplossing. Hiertegenover staat een spreiding van de parkeerdruk en een vergroening van de Lamerislaan; zoals door de bewoners gewenst.
2. Doordat het parkeerterrein bij de Lamerislaan wordt versmald, kan zowel aan de zijde van de Eykmanlaan als aan de Lamerislaan een groenwal worden toegevoegd.
3. De aansluiting van de Kapteynlaan en Lamerislaan naar het parkeerterrein en de knik in de Kapteynlaan worden aangepast, zodat minder overlast voor de aangrenzende bewoners (o.a. inschijnende koplampen) ontstaat.
4. Voor de hoofdingang van de Jeruzalemkerk komen 4 opstelplaatsen voor trouw- en rouwauto's. Voor de hoofdingang wordt ruimte gegeven aan het voorrijden van de trouw- en rouwauto's.
5. Bij de Valetonlaan en Obbinklaan zal een ringleiding voor winkelwagentjes worden aangelegd, zodat winkelwagentjes niet naar de aangrenzende straten kunnen worden meegenomen. Hiermee wordt het boodschappen doen door met de auto in de aangrenzende straten te parkeren ontmoedigd en zal ook het zoekverkeer afnemen. Ze zullen eerder kiezen voor de andere parkeerterreinen waar ze

Datum 19 mei 2015
Kenmerk: 15.504900

wel met de winkelwagen tot naar de kofferbak kunnen rijden.

6. Het profiel van de Valetonlaan is aangepast, smaller gemaakt en aan de zuidzijde is de uitbreiding verkleind (teruggelegd), waardoor de Valetonlaan verlegd kan worden. Het wateroppervlak neemt hierdoor toe met 130 m². De afname van het totale wateroppervlak vermindert hierdoor tot 124 m². Met de versmalling van de Eykmanlaan wordt tevens het oorspronkelijke, diepere inundatiekanaal (onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie) aan twee zijden verlengd. De vijver krijgt weer een milieuvriendelijke oever waardoor straks ook weer bomen geplant kunnen worden. Na de herinrichting blijft het groen aanwezig.

7. Het inrichtingsplan is inmiddels zodanig aangepast dat de omvang van het groen een gelijke omvang heeft als in de huidige situatie. Ook het aantal bomen zal gelijk zijn aan het huidige aantal. Door de herinrichting zal de kwaliteit van het groen gaan toenemen. Dit zal een meerwaarde opleveren voor het pan en voor de wijk. Ook met de geplande ontwikkeling ten noorden van de wijk bij de Groene Kop wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering en gebruikswaarde van groen, dat leidt tot een nieuw groen recreatiepark (zie bijlage 6). Met beide ontwikkelingen zal het groen in de wijk een nieuwe impuls krijgen.

8. T.o.v. het SPvE wordt de Valetonlaan verlegd tot op de locatie van de huidige parkeerplaatsen. De afstand tot de Valetonflat wordt minimaal 6,5 meter met een afzoming door een groene haag. In het SPvE was dit nog minimaal 3,5 meter.

9. Toekomst Valetonlaan: als start zal worden uitgegaan van handhaving van het éénrichtingsverkeer voor auto's, waarbij het profiel van de Valetonlaan zodanig wordt vorm gegeven dat in de toekomst omzetting naar een langzaamverkeersroute op eenvoudige wijze kan worden uitgevoerd. Indien de toename van het huidige autoverkeer substantieel hoger wordt, zal met het betrokken deel van de wijk overleg plaats vinden over de eventuele omzetting naar een langzaam verkeersfunctie. Een half jaar na de oplevering van het winkelcentrum en de openbare ruimte zal hiervoor een nieuwe verkeerstelling gedaan worden. In elke geval zal de Valetonlaan wel voor het verzorgend expeditieverkeer voor het zuidelijke deel van het winkelcentrum (niet voor AH en noordelijke winkels) gehandhaafd blijven (met bijvoorbeeld venstertijden of klappaaltjes).

10. De nu voorliggende uitbreiding van TOP Vastgoed (4.064 m² bvo) is minder dan de in het SPvE genoemde programmaruimte (4800 m² bvo). De programmaruimte in het SPvE zal hierop worden aangepast. Een verdere vermindering van de programmaruimte met enkele honderden meters is wellicht mogelijk, mits hiervoor financiële dekking wordt gevonden. Dit heeft financiële gevolgen voor de gemeente, waarop in de business case wordt ingegaan en waarover de raad een besluit moet nemen.

11. Aanpak sluipverkeer. Er is inmiddels een project gestart om uitvoering te geven aan de herinrichting van de rest van de Kapteynlaan. Dit draagt bij aan het doel om doorgaand verkeer door dit deel van de wijk verder te ontmoedigen. Aanvullend blijft het procesvoorstel van kracht voor eventueel aanvullende maatregelen tegen sluipverkeer voor de Winklerlaan, Lamerislaan en het Kouwerplantsoen (de KWL-lanen). Dit procesvoorstel is opgesteld in overleg met bewoners uit de KWL-lanen. Mocht in de nieuwe situatie blijken dat er als gevolg van de aanpak van De Gaard extra sluipverkeer door de KWL-lanen gaat, dan voorziet het procesvoorstel in mogelijke maatregelen om het doorgaande verkeer te beperken. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan zal de verkeersintensiteit in de nieuwe situatie worden gemeten en wordt een definitief voorstel voor uit te voeren verkeersmaatregel(en) op een bewonersbijeenkomst voor consultatie voorgelegd.

Verdere verkleining van het winkelcentrum

Indien uw commissie een verkleining van de uitbreiding van het winkelcentrum De Gaard (tot in totaal maximaal 500 m² bvo) wenselijk geacht, zullen de hiervoor benodigde dekkingsmiddelen dienen te worden gezocht. In de Business case De Gaard wordt nader ingegaan op de financiële gevolgen hiervan. In deze commissiebrief willen wij de inhoudelijke voordelen deze eventuele verkleining aangeven in de vorm van 2 opties:

Optie a. waarbij de uitbreiding met ruim 200 m² wordt teruggebracht tot 3850 m² bvo. De gevel van het winkelcentrum aan de zijde van de Valetonlaan zal met ca. 3,5 meter worden teruggelegd. De volgende voordelen kunnen worden bereikt:

- De Valetonlaan wordt op een afstand van 6,5 tot bij voorkeur 8 meter van de Valetonflat gelegd. Hierbij zal rekening worden gehouden met een goede inrichting van het nieuwe pleintje, dat met name toegang biedt aan fietsers die via deze ingang het winkelcentrum bezoeken.

Datum **19 mei 2015**
Kenmerk: **15.504900**

- De beschikbaar komende ruimte wordt gebruikt voor de verdere compensatie van 124 m² wateroppervlak, zodat sprake is van volledige compensatie van de waterkom.
- Het trottoir aan deze zijde van het winkelcentrum wordt weer verruimd tot de oorspronkelijke 2,5 meter.

Optie b. waarbij de uitbreiding met in totaal 500 m² wordt verkleind tot 3564 m² bvo. Aanvullend op de verkleining van optie a. worden in deze optie aan de zijde van de Eykmanlaan en de Kapteynlaan ook de gevels met ca. 2 tot 1 meter wordt teruggedrukt (met ruim 250 m² bvo). Deze verkleining van het winkelcentrum biedt de mogelijkheid tot het aanbrengen van ruimere trottoirs en/of een verbreding van de groenzone tussen het fietspad en de rijbaan van de Eykmanlaan.

De verkleining van de uitbreiding en de daarmee mogelijke aanpassingen zijn niet ingetekend in de bijgevoegde inrichtingstekening (bijlage 5). Indien hiertoe besloten wordt zullen de verkleining van de uitbreiding van het winkelcentrum en de genoemde aanpassingen worden meegenomen bij de uitwerking tot een definitief ontwerp van het inrichtingsplan en bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Ontwikkeling betaald parkeren in de wijk

Tenslotte willen wij ingaan op de recente ontwikkeling met betrekking tot betaald parkeren in de wijk. De planvorming van De Gaard is gestart op een moment dat er nog geen sprake was van betaald parkeren in de omgeving. Per februari 2014 is betaald parkeren ingevoerd in het gebied ten zuiden van de Kapteynlaan. Binnen de procedure invoeren betaald parkeren zijn de gebieden waar betaald parkeren kan worden ingevoerd door de gemeenteraad vastgesteld, deze liggen daarmee vast. De grens is bij Tuindorp-Oost opgeknapt en ligt bij de Kapteynlaan. Vanuit verkeerskundig oogpunt logisch om een grotere weg als grens te nemen, maar voor de praktijksituatie van het winkelcentrum De Gaard is dit geen logische grens vanwege haar bredere parkeerareaal. Met het vooruitzicht dat in het gebied ten noorden van de Kapteynlaan in een volgende tranche betaald parkeren zou worden ingevoerd, was de verwachting dat vóór de oplevering van het nieuwe winkelcentrum (2017) ook in het gebied ten noorden van de Kapteynlaan betaald parkeren van kracht zou zijn. In de plannen voor de Gaard is rekenkundig daarom rekening gehouden met een betaald parkeerregime.

In het Coalitieprogramma is echter vastgelegd dat, voor de Invoering van betaald parkeren, niet alleen de parkeerdruk leidend is, maar ook het draagvlak onder bewoners. Vanuit de vele signalen die bij de gemeente zijn binnengekomen over parkeeroverlast, is in het gebied ten noorden van de Kapteynlaan onlangs het draagvlak gepeild. Alhoewel op de bijeenkomst van 8 april sommige bewoners (m.n. degenen woonachtig in de directe nabijheid van het winkelcentrum) hebben gepleit voor betaald parkeren, is uit de uitkomst van de draagvlakmeting gebleken dat slechts 37% voor de invoering van betaald parkeren is.

Het gegeven dat nu voor het deel ten zuiden van de Kapteynlaan wel en voor het parkeerterrein Lamerislaan/Kapteynlaan geen betaald parkeren zal gelden, compliceert de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Ongeveer de helft van de parkeerplaatsen ligt binnen het betaald parkeren regime en de andere helft erbuiten. Bij betaald parkeren geldt een lagere parkeernorm. Bij een doorrekening op volledig betaald parkeren sluit de parkeerbalans. Bij een doorrekening op volledig niet-betaald parkeren is er een tekort van 14 parkeerplaatsen. Een gemengde berekening zal daartussen in uit kunnen komen.

Het parkeerterrein boven de AH is bestemd voor de bewoners boven de AH en voor het personeel van de winkels in De Gaard. Hoewel hier rekentechnisch een oplossing voor het ontstane tekort denkbaar is, levert dit voor het gebruik van dit parkeerdek een onwenselijke situatie en heeft het de voorkeur om geen openbaar parkeren op dit parkeerdek te hebben (om een beeld te geven van het parkeerdek is het huidige concept ontwerp als bijlage 7 bijgevoegd).

Van groot belang is echter ook om de praktische situatie te bezien. In praktijk zal iedereen immers op zoek gaan naar een gratis parkeerplaats aan de overzijde van de Kapteynlaan. En als dat parkeerterrein vol is, bestaat het aannemelijke risico dat men niet de Kapteynlaan oversteekt naar het (betaalde) parkeeraanbod rondom het winkelcentrum, maar dat men ofwel verder de wijk inrijdt op zoek naar een

Datum **19 mei 2015**
Kenmerk: **15.504900**

gratis parkeerplaats (met alle overlast, zoals zoekverkeer, milieu en verkeersveiligheid) of eventueel naar een ander winkelcentrum gaat. Voor het functioneren van het winkelcentrum is het van belang dat het gehele parkeeraanbod voor dat winkelcentrum eenzelfde regime kent.

Op dit moment staat het huidige parkeerterrein aan de overzijde van de Kapteynlaan al vol. Uit onderzoek en uit signalen uit de buurt weten we dat hier werknemers staan die elders in het gebied met betaald parkeren werken (informeel, spontaan P+R-gebruik dus) en dat bewoners uit het gebied met betaald parkeren die geen parkeervergunning willen betalen of kunnen krijgen, hun auto hier neer zetten.

Voor het functioneren van het winkelcentrum is het essentieel dat het parkeerterrein niet vol staat met 'vreemd' parkeerders. Het enige middel dat we hebben om dit tegen te gaan, is de invoering van betaald parkeren op dit terrein. Mogelijke oplossing kan zijn het invoeren van betaald parkeren, alleen op dit terrein, op basis van hetzelfde regime als de zuidzijde van de Kapteynlaan met venstertijden. Hiermee zou tevens de ontstane onevenwichtigheid in de parkeerbalans hersteld worden.

Omwonenden (met name eerste flat Lamerislaan) moeten dan wel de mogelijkheid krijgen een parkeervergunning aan te vragen om op het terrein te parkeren.

De raad dient expliciet met de hiervoor voorgestelde oplossingsmogelijkheid in te stemmen.

Vervolg besluitvorming

Voor de raadscommissievergadering van 10 maart heeft u een raadsvoorstel met het SPvE en het Inrichtingsplan voor De Gaard ontvangen.

Op basis van de bespreking van de bovenstaande aanpassingen hebben wij besloten tot aanlevering van een addendum met aanpassingen van het SPvE en het Inrichtingsplan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

1. Huidige omvang Winkelcentrum De Gaard
2. Omvang De Gaard vergeleken met gemeentelijke stukken en marktonderzoeken, 17-4-2015
3. Tweekolommenstuk Tafelgesprekken De Gaard 8-4-2015
4. Verslagen Tafelgesprekken De Gaard 8-4-2015
5. VO Inrichtingsplan 30-4-2015 met toelichting
6. Beeld van ontwikkeling de Groene Kop
7. Parkeerplaatsen op het dek
8. Geheime bijlage: Business case De Gaard