

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. de Vet	Datum	1 oktober 2025
E-mail	c.de.vet@utrecht.nl	Kenmerk	11073015
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Voortgang herontwikkeling 'Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan'
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke ordening, Wonen en volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 12 december 2024 hebben wij u tijdens de vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan' (SPvE) en de '4e tranche deel C, maatregelen op gang houden woningbouw', toegezegd om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of de 40 sociale huurwoningen die met het plan worden gerealiseerd kunnen worden ondergebracht bij een woningcorporatie. Met deze brief informeren wij u over de afdoening van deze toezegging. Tijdens dezelfde raadsbehandeling is [Amendement 242-2024 Draagvlakmeting Huizingalaan Utrecht](#). Met deze brief informeren wij u ook over de uitvoering van dit amendement. Ook informeren wij u over de afdoening van [Motie 94-2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat](#).

Afdoening toezegging 'sociale huur is corporatiehuur'

Na bemiddeling van de gemeente is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met woningcorporatie Portaal om te onderzoeken of de 40 sociale huurwoningen, die met het plan worden gerealiseerd, kunnen worden overgenomen door Portaal. De gesprekken en het onderzoek zijn constructief verlopen. De initiatiefnemer en Portaal hebben overeenstemming bereikt over het overnemen van de 40 sociale huurwoningen in eigendom door Portaal. De afspraken worden momenteel vastgelegd in een letter of intent.

Omdat Portaal graag een brede groep huurders wil bedienen is het ontwerp van het bouwdeel met de sociale woningen en de ruimte, die was voorzien voor een maatschappelijke functie, aangepast om zo een gedifferentieerd sociaal huurprogramma te kunnen ontwikkelen met diverse woningtypes en oppervlakten. Er is een aantal woningen gecreëerd die met name zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Ook is een aantal woningen gecreëerd die een goed alternatief bieden voor de huidige bewoners die willen terugkeren in de nieuwbouw. Het totaal aantal woningen komt hierdoor op 102 woningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (40%), 34 middenhuur appartementen (33%) en 28 vrije sector huur appartementen (27%).

Afdoening Motie 94-2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat'

Nu het plan zijn definitieve vorm heeft gekregen hebben de gemeente en de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de Anterieure Overeenkomst.

In deze overeenkomst is de door uw raad gevraagde verplichting opgenomen dat de initiatiefnemer maatregelen neemt die eraan bijdragen dat bezoekers lopend, met het OV of met de fiets naar de supermarkt komen. Deze verplichting is onderdeel van Motie 94-2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat'. In de overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer in de huurovereenkomst met een toekomstige exploitant opneemt dat het bouwplan niet voorziet in een mogelijkheid/ faciliteiten om een winkelkarretje mee te nemen van de supermarkt naar de parkeergarage en vice versa (via een magnetische blokkade) en dat de supermarktexploitant geen gratis parkeren voor klanten aanbiedt. Deze bepalingen komen tegemoet aan de zorgen van de omwonenden. Motie 94-2023 is hiermee volledig uitgevoerd. Overigens blijft de garage bereikbaar vanuit de supermarkt (en vice versa) voor minder validen en kindervagens via de lift.

Afdoening Amendement 242-2024 'Draagvlakmeting Huizingalaan'.

Ter uitvoering van het Amendement 242-2024 'Draagvlakmeting Huizingalaan' A242 Draagvlakmeting Huizingalaan Utrecht - iBabs Publieksportaal is in de anterieure overeenkomst ook vastgelegd dat de initiatiefnemer, naar het voorbeeld van het Algemeen Sociaal Plan dat door de Utrechtse woningcorporaties wordt gehanteerd, een op maat gesneden sociaal plan opstelt. De initiatiefnemer zal de huurders van de bestaande woningen met een vast huurcontract, op basis van dit sociaal plan, een voorstel doen en een draagvlakmeting houden. 70% van de huurders van de bestaande woningen met een vast huurcontract moet met het voorstel instemmen alvorens vervolgstappen kunnen worden ondernomen.

De initiatiefnemer is met de bewonerscommissie in gesprek over het sociaal plan. Deze commissie wordt ondersteund door een door hen gekozen professionele begeleider. Het sociaal plan is inmiddels vergenodigd. De urgentieverlening voor 19 huurders met een vast contract is het laatste onderwerp van het sociaal plan (of 'redelijk voorstel') waarover de bewoners en initiatiefnemer over in gesprek zijn. In het Intentiedocument (2019) en bij de beantwoording van schriftelijke vragen in 2021 is abusievelijk ervan uitgegaan dat de bewoners in het *private* sociale huursegment met een vast contract bij sloop recht hebben op urgenties om zo weer een passende woonruimte met voorrang te vinden. Omdat zowel de huurders als de initiatiefnemer hierdoor mochten verwachten dat urgentieverlening van toepassing is, hebben wij, in afwijking van het gangbare beleid geen urgentie te verlenen bij private verhuur, voor dit specifieke geval een uitzondering op de regel gemaakt en middels een collegebesluit het complex aan de Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan aangewezen als huurwoningen waarop het woonruimteverdelingssysteem van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht van toepassing is. Wat hierbij meeweegt is dat Portaal de nieuwe sociale huurwoningen koopt waardoor deze toekomstige sociale huurwoningen via DAK (voorheen WoningNet) verhuurd gaan worden.

Het definitieve concept van het redelijk voorstel zal, op verzoek van de bewonerscommissie, aan de gemeente worden voorgelegd om er met haar kennis en kunde op mee te kijken. Hierna zal het sociaal plan aan de bewoners worden voorgelegd teneinde het vereiste draagvlak te verkrijgen.

Verzoek Wijziging omgevingsplan

Op 9 juli 2025 heeft de initiatiefnemer een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan ingediend. De ingediende stukken worden nu door de gemeente en externe overheden zoals het Waterschap en de Veiligheids Regio Utrecht op compleetheid en inhoud beoordeeld. Naar verwachting kan in het 4^e kwartaal van 2025 de zienswijzeperiode worden gestart. De aanpassingen van het plan die eerder in deze brief zijn beschreven, worden meegenomen bij de aanvraag voor de wijziging van het omgevingsplan. Deze procedure kent een zienswijzeperiode van zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden hun reactie geven op de wijziging van het omgevingsplan.

Datum 1 oktober 2025
Ons kenmerk 11073015

Communicatie en participatie

Na vaststelling van het SPvE en de Reactienota door uw raad op 12 december 2024 is het participatietraject rond de herinrichting van de openbare ruimte opgepakt. Op 5 februari 2025 is een brede buurtbijeenkomst georganiseerd om het inrichtingsplan (schetsplan), dat in co-creatie tot stand is gekomen, ter reactie voor te leggen aan de gehele buurt. Het schetsplan is inmiddels nagenoeg uitgewerkt tot een Functioneel Ontwerp. In de bijlage is een tekening bijgesloten van het ontwerp. In de bijlage zijn ook twee impressies opgenomen van de gebouwen om uw raad een beeld te geven van de toekomstige bebouwing en openbare ruimte.

Via de websites van de gemeente en de initiatiefnemer, de digitale nieuwsbrieven en wijkberichten van respectievelijk initiatiefnemer en gemeente worden belanghebbenden geïnformeerd over de stand van zaken. Het bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en het bestuur van de buurtvereniging Ezelsdijk zijn persoonlijk vooraf geïnformeerd over de laatste stand van zaken en het verzenden van deze brief aan uw raad.

Vervolg

De planning van de vervolgstappen ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- 4^e kwartaal 2025: zienswijzenperiode omgevingsplan;
- begin 1^e kwartaal 2026: aanvraag Omgevingsvergunning;
- eind 1^e kwartaal 2026: aanbieden wijziging omgevingsplan aan de raad;
- begin 4^e kwartaal 2026: start sloop en bouw.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,