

Bundel – Raadsinformatiebijeenkomst van 15 juli 2025

- 1 Raadsbrief en ontwikkelmodel Nolenslaan
Tijd: 19:30–20:30
Locatie: Grote trouwzaal
Beleidsterrein: Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder: Wethouder Eerenberg
Agendeerders:
Pepijn Zwanenberg (groep Zwanenberg), Ingeborg Hornsveld (GroenLinks), Anne Sasbrink (PvdD), CU, Achraf Aitdaoua (D66) en Linda Bode (Volt)
Motivatie:
Wij willen deze raadsbrief graag agenderen voor een RIB en hoogstwaarschijnlijk aansluitend voor de commissie ROG.
Eerder dit jaar is M44 betreft de tuin van Grave van Solmsstraat 2, met ruime meerderheid aangenomen met als dictum:
Draagt het college op:
1. In ieder geval voor een scenario te kiezen waarin de tuin van het monumentale Fraterhuis behouden blijft en openbaar toegankelijk wordt gemaakt, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal te ontwikkelen woningen.
In de Raadsbrief van 6 mei staat dat de motie niet wordt uitgevoerd en er alsnog gekozen gaat worden voor het bebouwen van de tuin behorende bij Grave van Solmsstraat 2. Fracties willen daarom graag gebruikers van de oude school als ook om- en aanwonenden uitnodigen mee te komen praten over het voorgestelde bouwplan. Daarmee halen we informatie op die we kunnen gebruiken in een commissiedebat over het ontwikkelmodel. Graag bij aanvang van de RIB een korte ambtelijke toelichting.
Eerder werden in 2024 al schriftelijke vragen 158/2024 hierover gesteld.
- Raadsbrief m44/25
Informatie over RIB
Informatie over RIB met deelnemers
Presentatie RIB Nolenslaan
Portaal Presentatie RIB

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P. Boesten	Datum	6 mei 2025
E-mail	pieter.boesten@utrecht.nl	Kenmerk	30255379
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	M44/25 en Ontwikkelmodel Nolenslaan 1-31
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsvergadering van 23 januari jl. heeft u de motie [M44/25 "Behoud de tuin van het Fraterhuis"](#) aangenomen bij de behandeling van de actualisering van de visie religieus erfgoed. De twee panden aan de Grave van Solmsstraat, nummers 2 en 4 zijn daarbij aangewezen als gemeentelijk monument, de voormalige jongensschool (nr 2) en het Fraterhuis (nr 4). Voor de volledigheid merken wij op dat de beide tuinen behorende bij de panden niet zijn aangewezen als monument. Het voormalige schoolplein, nu als tuin in gebruik en behorend bij de voormalige jongensschool (nr 2), is evenals het pand in eigendom van de gemeente Utrecht en wordt verhuurd aan De Plaatsmaker. Het Fraterhuis (nr. 4) en de daarbij behorende tuin zijn beiden in particulier eigendom. Parallel aan de Grave van Solmsstraat is de herontwikkeling van de Nolenslaan 1-31 door woningcorporatie Portaal voorzien.

Motie M44/25

Met de motie draagt u het college op om in ieder geval bij de herontwikkeling van de Nolenslaan 1-31 voor een scenario te kiezen waarin de tuin van het monumentale Fraterhuis (nr 4) behouden blijft en openbaar toegankelijk wordt gemaakt, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal te ontwikkelen woningen. De tuin van het Fraterhuis (nr 4) maakt geen onderdeel uit van deze herontwikkeling, de tuin van de Jongensschool (nr 2) wel. Zie figuur 1 op de volgende pagina voor de kadastrale kaart en de duiding van percelen en gebouwen.

Op basis van het debat van de bovengenoemde raadsvergadering en de foto onderaan Motie 44, komen wij echter tot de aanname dat u de tuin van de voormalige Jongensschool heeft bedoeld (Grave van Solmsstraat nr 2) en niet de tuin van het Fraterhuis (nr 4). Wethouder Streefland heeft dit punt ook tijdens de vergadering onder uw aandacht gebracht. Wij vragen u daarom om hierover zo nodig helderheid te verschaffen. De beantwoording van de raadsvragen [SV 2024, nr 158 over Inzake nieuwbouw Nolenslaan vs religieus erfgoed](#) van oktober 2024 is in dit kader ook relevant.



Figuur 1: kadastrale kaart Grave van Solmsstraat nr 2 (jongensschool) en nr 4 (fraterhuis)

Ontwikkelmodel Nolenslaan 1-31 als basis voor opstellen bouwenvelop

Momenteel werken wij het in figuur 2 gepresenteerde ontwikkelmodel verder uit om geen vertraging op te lopen. Dit model gaat uit van bebouwing van de tuin behorende bij het pand Grave van Solmsstraat 2 en het sluit het openbaar maken van de tuin van het Fraterhuis in de toekomst niet uit. Dit is afhankelijk van medewerking van de eigenaren van het Fraterhuis.



Figuur 2: gekozen ontwikkelmodel Nolenslaan 1-31

De initiatiefnemer, woningcorporatie Portaal, heeft de afgelopen drie jaar veel energie gestoken in het onderzoeken van diverse modellen om tot een haalbaar plan te komen, samen met de gemeente en met inbreng van stakeholders via een “Samen Stad Maken”-traject [Project: Nieuwe woningen](#)

[Nolenslaan | de gemeente Utrecht](#). Naast bredere buurtbijeenkomsten zijn er ook individuele gesprekken gevoerd met onder andere De Plaatsmaker en haar onderhuurders. Bovenstaand ontwikkelmodel wordt nu verder uitgewerkt in een bouwenvelop, omdat:

- Dit plan de grootste positieve bijdrage levert aan de fysieke opgave van de buurt en stad: verminderen tekort aan betaalbare woningen en toevoegen openbaar (toegankelijk) groen.
 - Na de sloop worden circa 38 tot 40 *extra* sociale huurwoningen gerealiseerd. Dat is meer dan een verdubbeling van het huidige aantal sociale woningen op deze locatie (32).
 - Door het maken van een park ontstaat circa 1000 m2 meer groene openbare ruimte waarvan iedereen gebruik kan maken. Vooral in dit deel van de buurt is een tekort aan groene openbare ruimte. Hierdoor lukt het te 'groeien in balans' zoals door u is vastgelegd als ambitie.
- Dit plan zorgt voor meer groene openbare ruimte en biedt daardoor een beter uitgangspunt om de biodiversiteit te verhogen en klimaat adaptief te ontwikkelen.
- Dit plan zet de St Josephkerk en haar pastorie aan de Draaiweg 44, meer dan in de andere onderzochte modellen, vrij en centraal in de buurt als kernkwaliteit (koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten en erfgoed). Hiermee wordt de stedenbouwkundige structuur van de wijk versterkt en ligt het karakteristieke kerkgebouw duidelijker aan de openbare ruimte. Visueel komt de kerk daardoor weer meer in de buurt te staan, passend bij de oorspronkelijke situatie zoals die in 1901 was toen de kerk werd gebouwd.
- Dit plan maakt een nieuwe voetgangersroute mogelijk die de Grave van Solmsstraat verbindt met het nabijgelegen winkelcentrum aan de Draaiweg. Deze route voegt een nieuwe verbinding toe en heft een barrière in de buurt op. Het nodigt uit om een ommetje in het groen te maken.
- Met dit plan blijft het (semi)openbaar toegankelijk maken van de particuliere tuin van het Fraterhuis (nr. 4) in de toekomst mogelijk, waardoor nog eens extra groen beschikbaar kan komen voor de buurt en het netwerk groene ommetjes kan worden uitgebreid.
- Met dit plan kunnen de onderhuurders van De Plaatsmaker gebruik maken van het nieuwe park, dat meer ruimte biedt dan de huidige tuin, om de buurt bij hun activiteiten te kunnen betrekken.
- Er zijn vanuit het participatieproces duidelijk twee zorgen uit de buurt naar voren gekomen waarop dit plan aansluit:
 1. De gebouwen zijn bij voorkeur niet hoger dan 3 à 4 lagen;
 2. Er moet "substantieel" groen voor de buurt bijkomen.

Ontwikkelmodellen waarbij de tuin van de voormalige Jongensschool (Grave van Solmsstraat 2) niet wordt betrokken bij de herontwikkeling van de Nolenslaan 1-31 zijn ofwel ruimtelijk minder gewenst en/of financieel niet haalbaar. Omdat er dan ofwel substantieel minder woningen kunnen worden gerealiseerd waardoor het plan financieel niet haalbaar is, dan wel bij gelijkblijvend aantal woningen, het plan niet aansluit bij de stedenbouwkundige kwaliteiten van de buurt en er geen extra groen voor de buurt kan worden gerealiseerd. Wij kunnen dan niet voldoen aan onze ambitie om in 'balans te groeien'.

Draagvermogenstudie

Bij het vaststellen van het intentiedocument [Raadsbrief Intentiedocument Nolenslaan 1 t/m 13-1](#) hebben wij u geïnformeerd over een extra onderzoek, de zogenaamde Draagvermogenstudie. Deze studie geeft inzichten om te bepalen hoeveel (extra) woningen passend zouden zijn op deze plek in relatie tot wat de buurt nodig heeft bij verdere gezonde groei. De Draagvermogenstudie laat zien dat dit ontwikkelmodel bijdraagt aan groeien in balans. Bij het vaststellen van de bouwenvelop door het college wordt de Draagvermogenstudie als onderzoek bijgevoegd.

Burgemeester en wethouders

Datum 6 mei 2025
Ons kenmerk 30255379

Vervolgproces

We kunnen voor u, indien gewenst, een technische sessie organiseren in Q2 2025 over de verschillende ontwikkelmodellen met bijhorende voor- en nadelen. Daarmee past de sessie in de voorbereiding van de vaststelling van de bouwvelop door het college in Q3 2025. Besluitvorming over de planologische maatregel is dan mogelijk in Q2 2026 en start bouw 2026.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbrief en Ontwikkelmodel Nolenslaan

Basisinformatie

Datum	15 Juli 2025
Gespreksleider	Fred Dekkers
Tijd	19:30-20:30
Zaal	Grote trouwzaal
Soort bijeenkomst	raadsbrief
Werkvorm	
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Ruimteslijke ordening en grondzaken De raad besluit hier in principe over tijdens de eerstvolgende raadsvergadering.
Links	Wilt u nog informatie delen met raadsleden? Stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl <u>Website gemeente</u> en Facebook-pagina 'Gemeenteraad Utrecht'
Deelnemers	Naam, evt. organisatie

Programma

Motivatie

Wij willen deze raadsbrief graag agenderen voor een RIB en hoogstwaarschijnlijk aansluitend voor de commissie ROG.

Eerder dit jaar is M44 betreft de tuin van Grave van Solmsstraat 2, met ruime meerderheid aangenomen met als dictum:

Draagt het college op:

1. In ieder geval voor een scenario te kiezen waarin de tuin van het monumentale Fraterhuis behouden blijft en openbaar toegankelijk wordt gemaakt, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal te ontwikkelen woningen.

In de Raadsbrief van 6 mei staat dat de motie niet wordt uitgevoerd en er alsnog gekozen gaat worden voor het bebouwen van de tuin behorende bij Grave van Solmsstraat 2. Fracties willen daarom graag gebruikers van de oude school als ook om- en aanwonenden uitnodigen mee te komen praten over het voorgestelde bouwplan. Daarmee halen we informatie op die we kunnen gebruiken in een commissiedebat over het ontwikkelmodel. Graag bij aanvang van de RIB een korte ambtelijke toelichting.

Eerder werden in 2024 al schriftelijke vragen 158/2024 hierover gesteld.

Agendeerders

Pepijn Zwanenberg (groep Zwanenberg), Ingeborg Hornsveld (GroenLinks), Anne Sasbrink (PvdD), Rick van der Graaf (ChristenUnie) Joost Vasters (D66) en Linda Bode (Volt).

Bijdrage

Raadsbrief en Ontwikkelmodel Nolenslaan

Basisinformatie

Datum	15 Juli 2025
Gespreksleider	Fred Dekkers
Tijd	19:30-20:30
Zaal	Grote trouwzaal
Soort bijeenkomst	raadsbrief
Werkvorm	regulier
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Ruimteslijke ordening en grondzaken

De raad besluit hier in principe over tijdens de eerstvolgende raadsvergadering.

Wilt u nog informatie delen met raadsleden? Stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl

Links [Website gemeente](#) en Facebook-pagina 'Gemeenteraad Utrecht'

Deelnemers

Reijnder Jan Spits, Rob van de Werken,-Stichting Portaal
Petri Bosch-Portaal
Gail Neffenger-Oud bewoner Nolenslaan complex en lid van Bewonerscommissie Nolenslaan.
Annerieke Roozendaal-oud bewoner Nolenslaan en lid bewonerscommissie Nolenslaan.
Senne Vercouteren-
Maggy Voorsluis Gomez-Namens (mede) huurders en omwonenden grave van Solmsstraat 2 Utrecht voor het behoud van de tuin.
Robert Kouijzer
Ellis Tolsma
Menno Stas
Jasmina Corbisier
Frans de Jong

Programma

Motivatie

Wij willen deze raadsbrief graag agenderen voor een RIB en hoogstwaarschijnlijk aansluitend voor de commissie ROG.

Eerder dit jaar is M44 betreft de tuin van Grave van Solmsstraat 2, met ruime meerderheid aangenomen met als dictum:

Draagt het college op:

1. In ieder geval voor een scenario te kiezen waarin de tuin van het monumentale Fraterhuis behouden blijft en openbaar toegankelijk wordt gemaakt, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal te ontwikkelen woningen.

In de Raadsbrief van 6 mei staat dat de motie niet wordt uitgevoerd en er alsnog gekozen gaat worden voor het bebouwen van de tuin behorende bij Grave van Solmsstraat 2. Fracties willen daarom graag gebruikers van de oude school als ook om- en aanwonenden uitnodigen mee te komen praten over het voorgestelde bouwplan. Daarmee halen we informatie op die we kunnen gebruiken in een commissiedebat over het ontwikkelmodel. Graag bij aanvang van de RIB een korte ambtelijke toelichting.

Eerder werden in 2024 al schriftelijke vragen 158/2024 hierover gesteld.

Agendeerders

Pepijn Zwanenberg (groep Zwanenberg), Ingeborg Hornsveld (GroenLinks), Anne Sasbrink (PvdD), Rick van der Graaf (ChristenUnie) Joost Vasters (D66) en Linda Bode (Volt).

Bijdrage

Ellis Tolsma:

Ik en een aantal anderen komen deze avond omdat het gaat over de tuin van ons ateliergebouw, een tuin waar we super veel liefde en aandacht in stoppen. Deze tuin wordt gebruikt om in te tuinieren, maar ook veel voor vergaderingen, exposities, creatief buitenwerk en botanische workshops. Het is dus een tuin ook belangrijk voor mijn zakelijk bedrijf. Geen tuin betekent minder inkomsten voor mij, omdat ik geen grote tuinworkshops meer kan houden.

Gail Neffenger:

Nolenslaan complex heeft al haar tuinen opgegeven in het belang van meer sociale en middenhuur woningen, en gemeente eisen van parkeerplaatsen. Het vergroten van collectieve groen voor de omgeving is van essentieel belang voor de leefbaarheid. Een plek waar mensen kunnen zitten en genieten van een beetje groen, schaduw en geluiden anders dan autos. Dichtbij en veilig. Bereikbaar voor kinderen en ouderen.

Annerieke Roozendaal:

Ik ben geschokt door de eerdere motie en raadsbrief en kan niet begrijpen dat het behoud van een 'kantoor' tuin belangrijker is dan het bouwen van sociale woningen en het vergroten van collectief groen in de buurt.

Maggy Voorsluis Gomez:

Wij (mede) huurders van het pand grave van Solmsstraat 2- hetgeen wij huren van dePlaatsmaker willen de tuin -onze groene oase -behorende bij dit pand behouden. Zowel voor de omwonenden zodat het tevens een publieke functie gaat krijgen voor de buurt en de sociale cohesie bevordert.

Raadsinformatiebijeenkomst

Nolenslaan 1-31



15 juli 2025
Casper van Calsteren / Kim de Leeuw



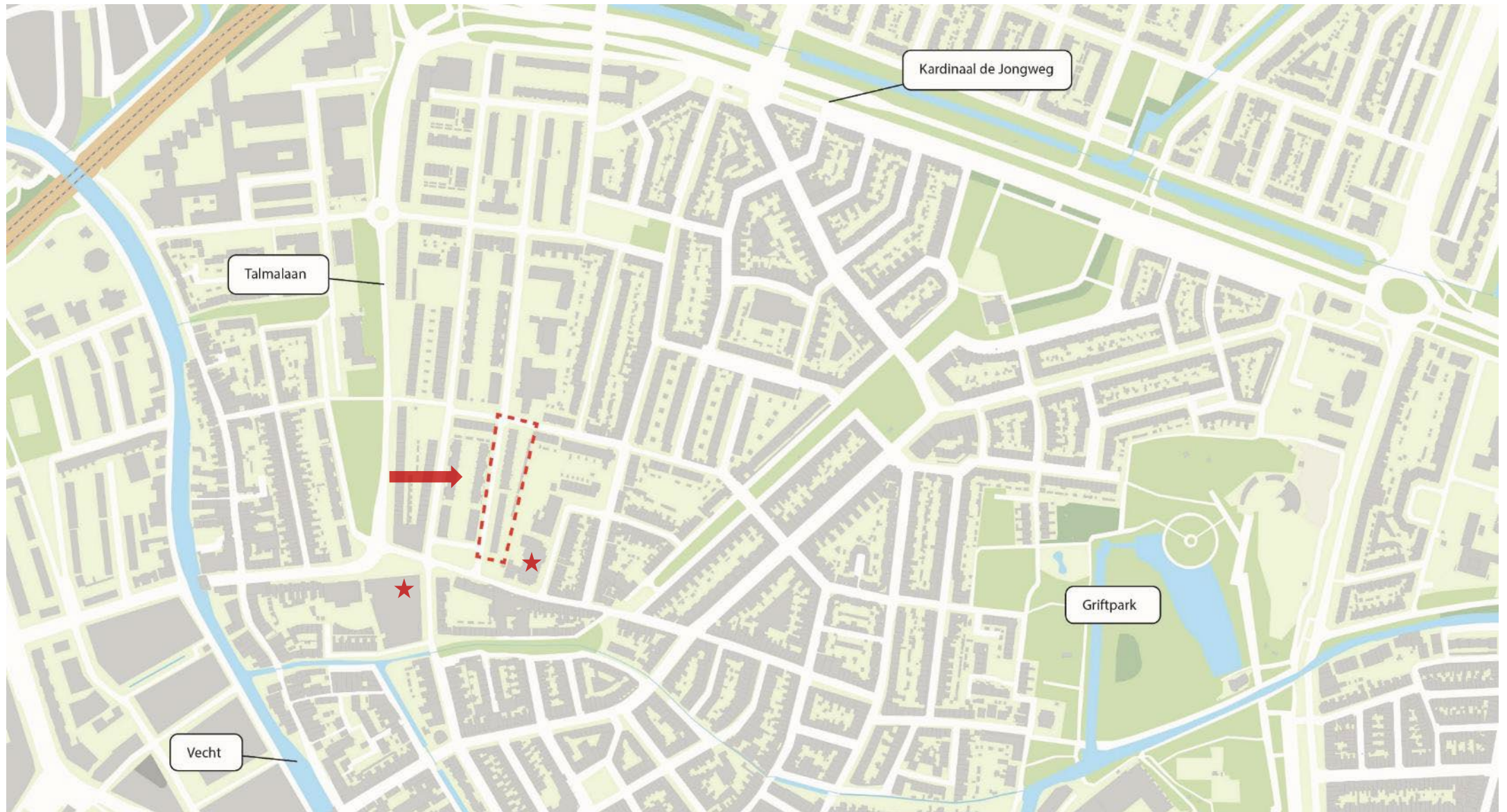
Gemeente Utrecht

Initiatief Portaal

- Sloop van 32 sociale huurwoningen, nieuwbouw 72 sociale huurwoningen
 - IDOC, brandbrief huidige huurders (april 2022) en Raadsbrief (juni 2022)
 - Opstellen Bouwenvelop
 - Motie 44/25 bij behandeling Actualisatie Religieus Erfgoed (jan 2025)
 - Raadsbrief 6 mei 2025
-
- RIB 15 juli 2025
 - Commissiebehandeling ROG september 2025
 - Vaststelling Q4 2025 door college B&W
 - Verwachte start bouw Q2 2026



Locatie in de buurt



Luchtfoto: eigendom



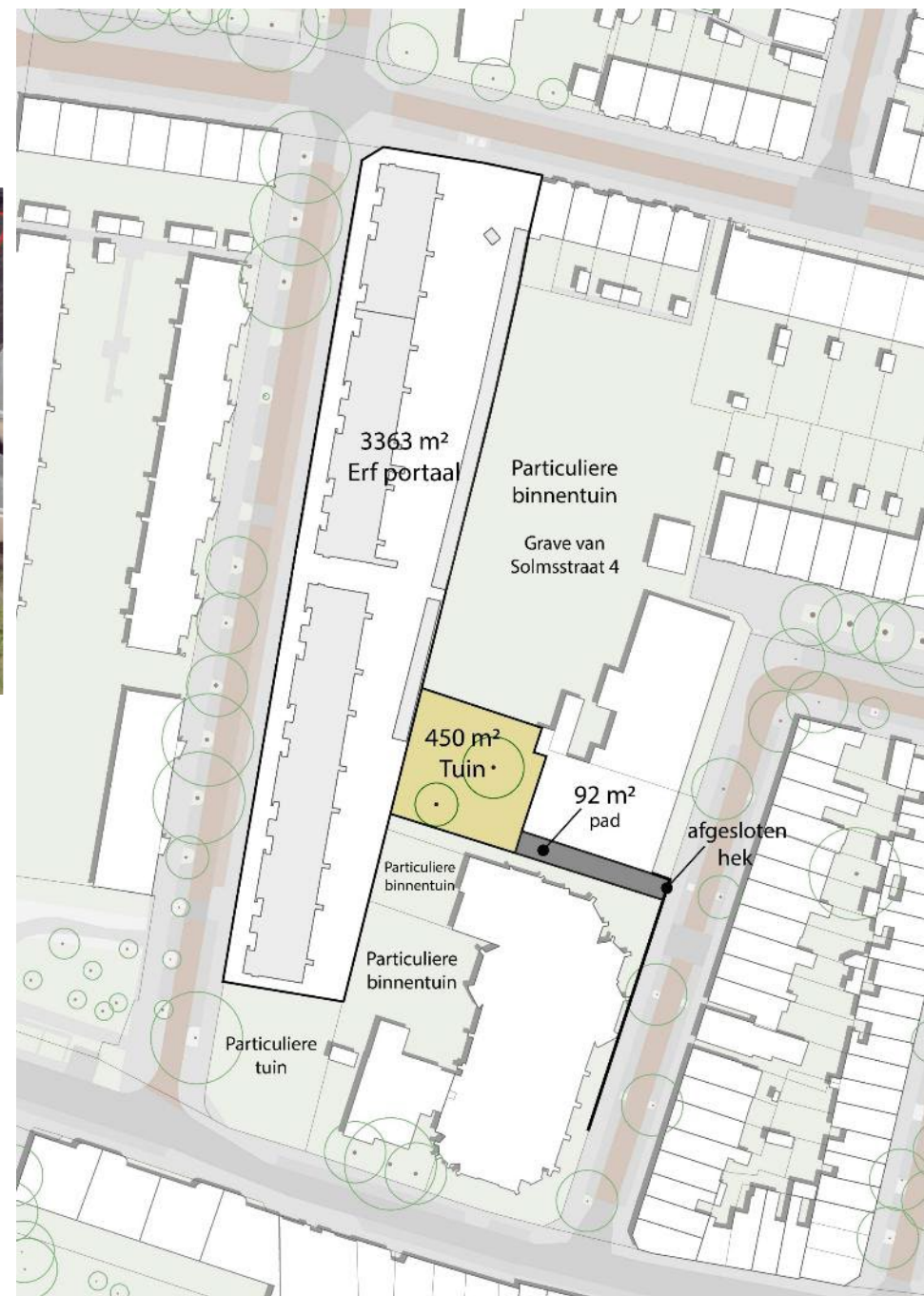
Opgave

- **Stedelijk kader: RSU 2040/Woonvisie**
 - Toevoegen woningen, in Noordoost is toename van sociale huur gewenst
 - Groeien in balans: niet alleen groeien in woningen, ook werken, voorzieningen (maatschappelijk, commercieel), groen, klimaat
- **Draagvermogenstudie (participatief onderzoek bij bouwenvelop):**
 - Vertaling van stedelijke opgave naar buurtopgave
 - Voorzieningenniveau in de buurt is erg goed
 - De buurt mist (groene) ontmoetingsplekken in de openbare ruimte
 - De buurt is kwetsbaar voor klimaatproblematiek (hittestress, waterberging)
 - De buurt kent zowel een kwalitatieve als kwantitatieve groenopgave
- **Opgave voor deze buurt: Groen groeit mee**

Huidige situatie



- Eigendom Portaal: 32 beneden- bovenwoningen (sociale huur)
- 32 huidige huurders hebben recht op terugkeer
- 3363 m² Erf Portaal
- 450 m² tuin / 92 m² pad behorend bij Grave van Solmsstraat 2, eigendom gemeente Utrecht, verhuurd als werklocatie aan De Plaatsmaker / onderhuurders



Model Haak (participatie)

- Inzet van een deel van de tuin van gemeentelijk vastgoed (verhuurd aan de Plaatsmaker)
- Model haak draagt bij aan:
 - Beter toegankelijk groen en meer openbaar groen.
 - Nieuwe wandelroute richting het winkelcentrum Draaiweg door buurtgroen
 - Betere positie van de kerk als rijksmonument in de omgeving
 - Betere mogelijkheden tot klimaatadaptatie en tegengaan hittestress in de openbare ruimte



Model Haak oud



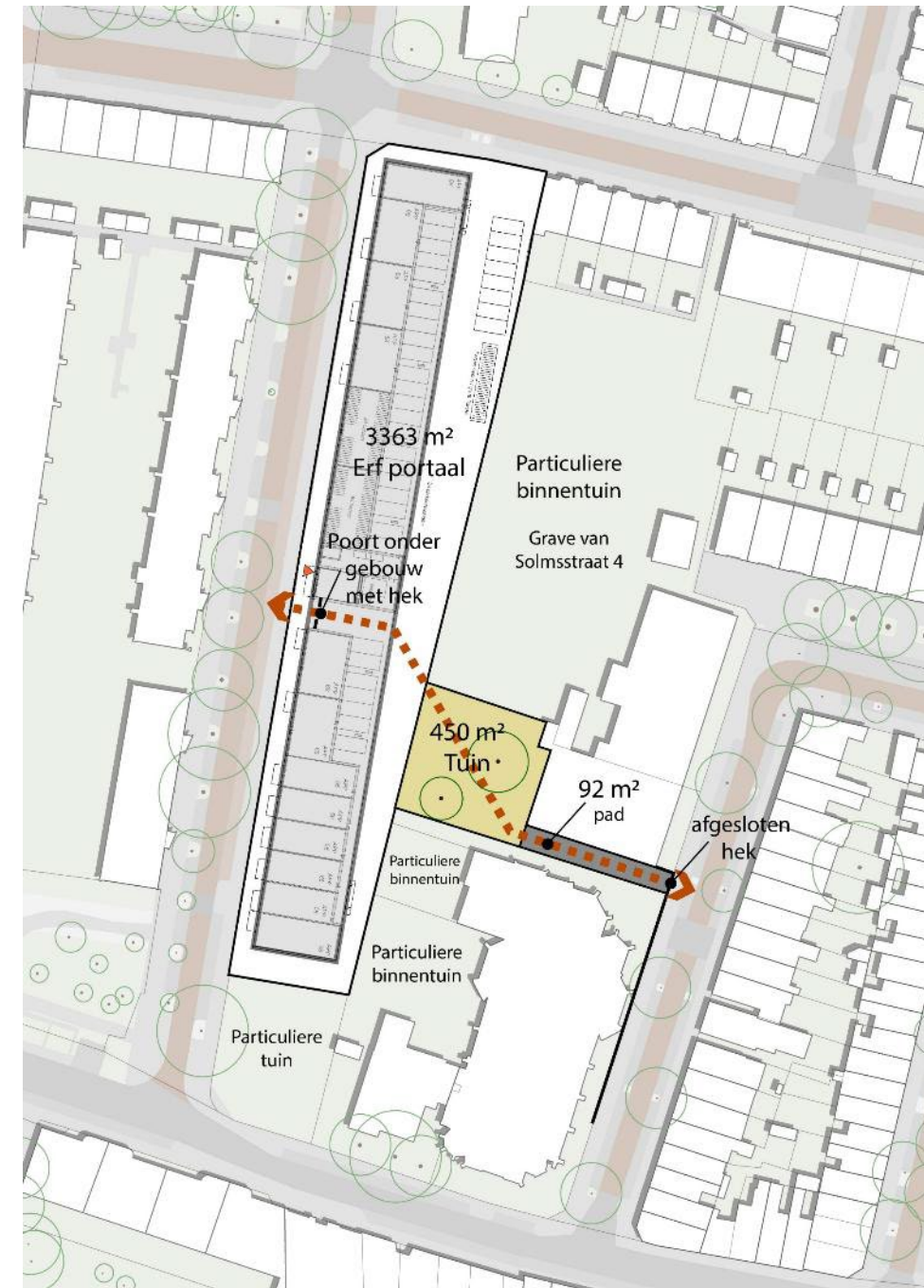
- Eigendom Portaal: 72 appartementen (sociale huur)
- 3061 m² Erf Portaal
- Geen Tuin bij Grave van Solmsstraat 2
- Toevoegen openbare wandelroute tussen Nolenslaan en Grave van Solmsstraat (opheffen barrière)
- Toevoegen openbaar park 619 m²



Model Recht (Motie 44/25)



- Eigendom Portaal: 71 appartementen (sociale huur)
- 3363 m² Erf Portaal
- Behoud 450 m² tuin / 92 m² pad behorend bij Grave van Solmsstraat 2
- Geen openbare wandelroute tussen Nolenslaan en Grave van Solmsstraat (afgesloten met hek)
- Geen openbaar park



Model Haak nieuw



- Eigendom Portaal: 72 appartementen (sociale huur)
- 2919 m² Erf Portaal
- 135 m² Tuin bij Grave van Solmsstraat 2
- Toevoegen openbare wandelroute tussen Nolenslaan en Grave van Solmsstraat (opheffen barrière)
- Toevoegen openbaar park 619 m²



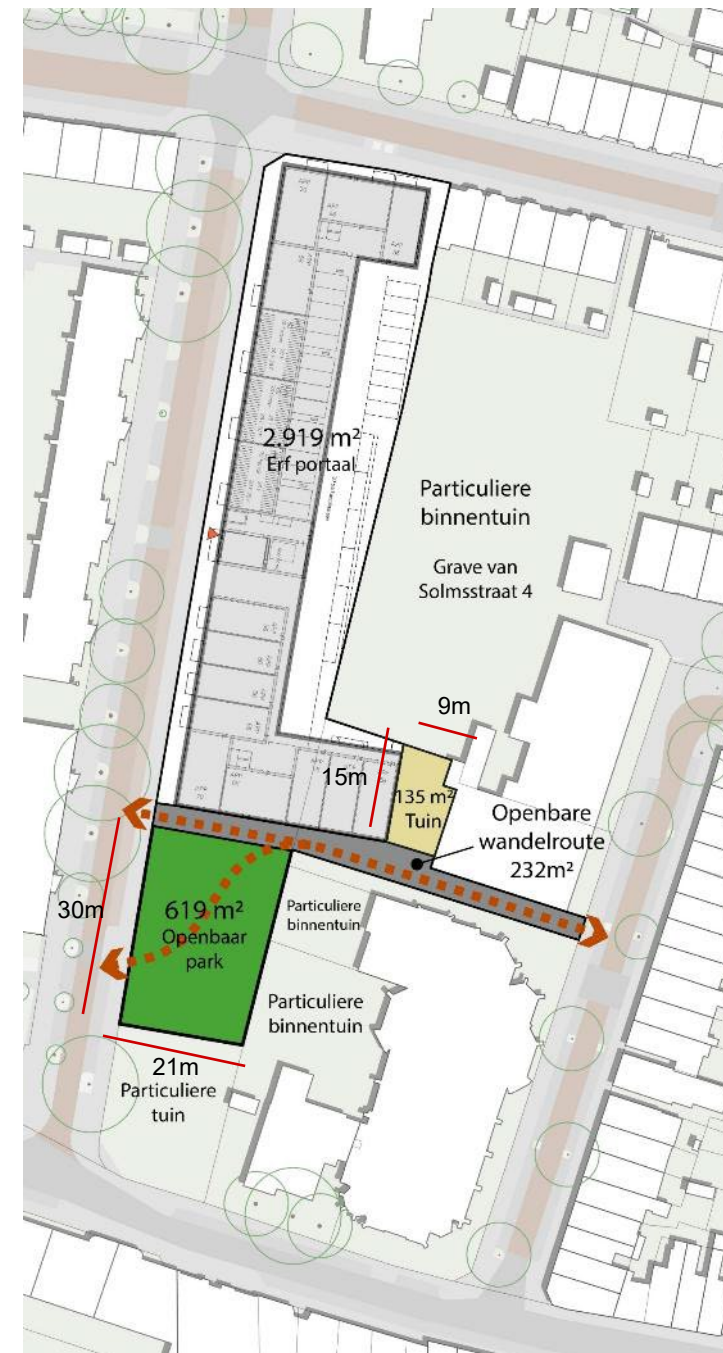
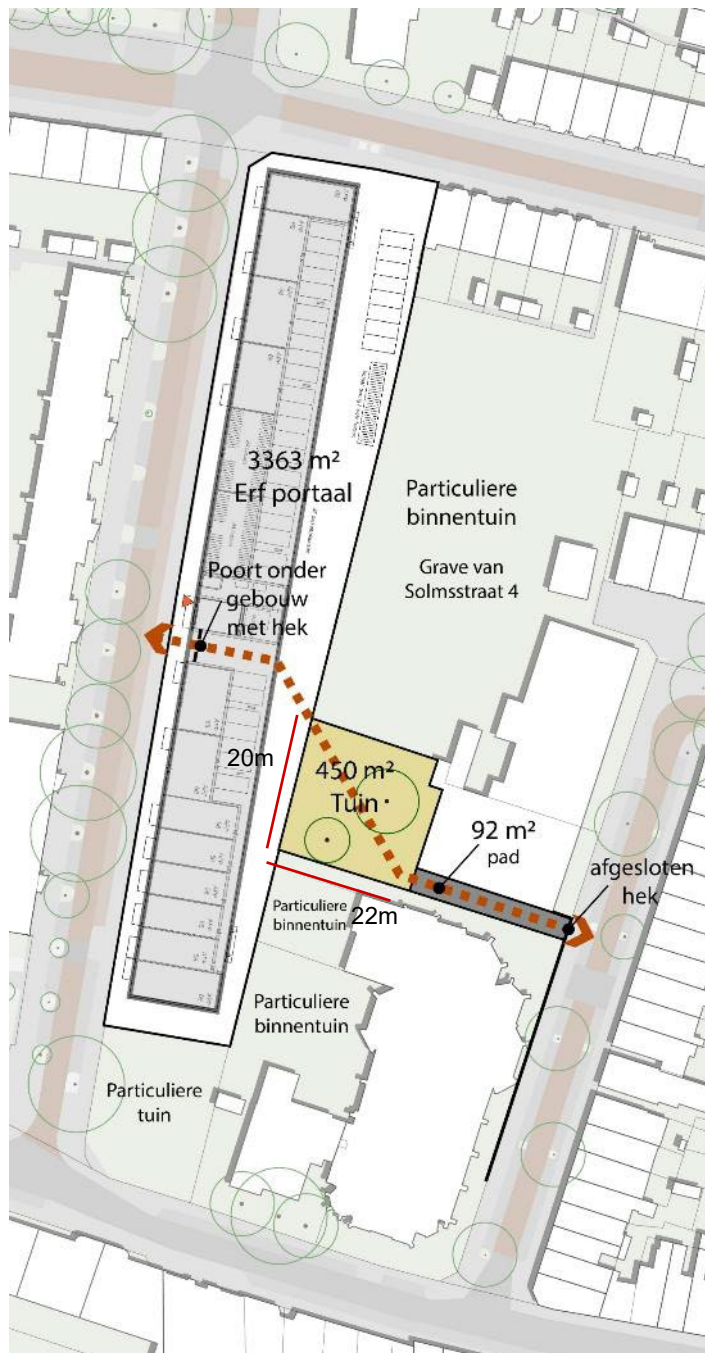
Vergelijking

Model Recht (motie44/25)

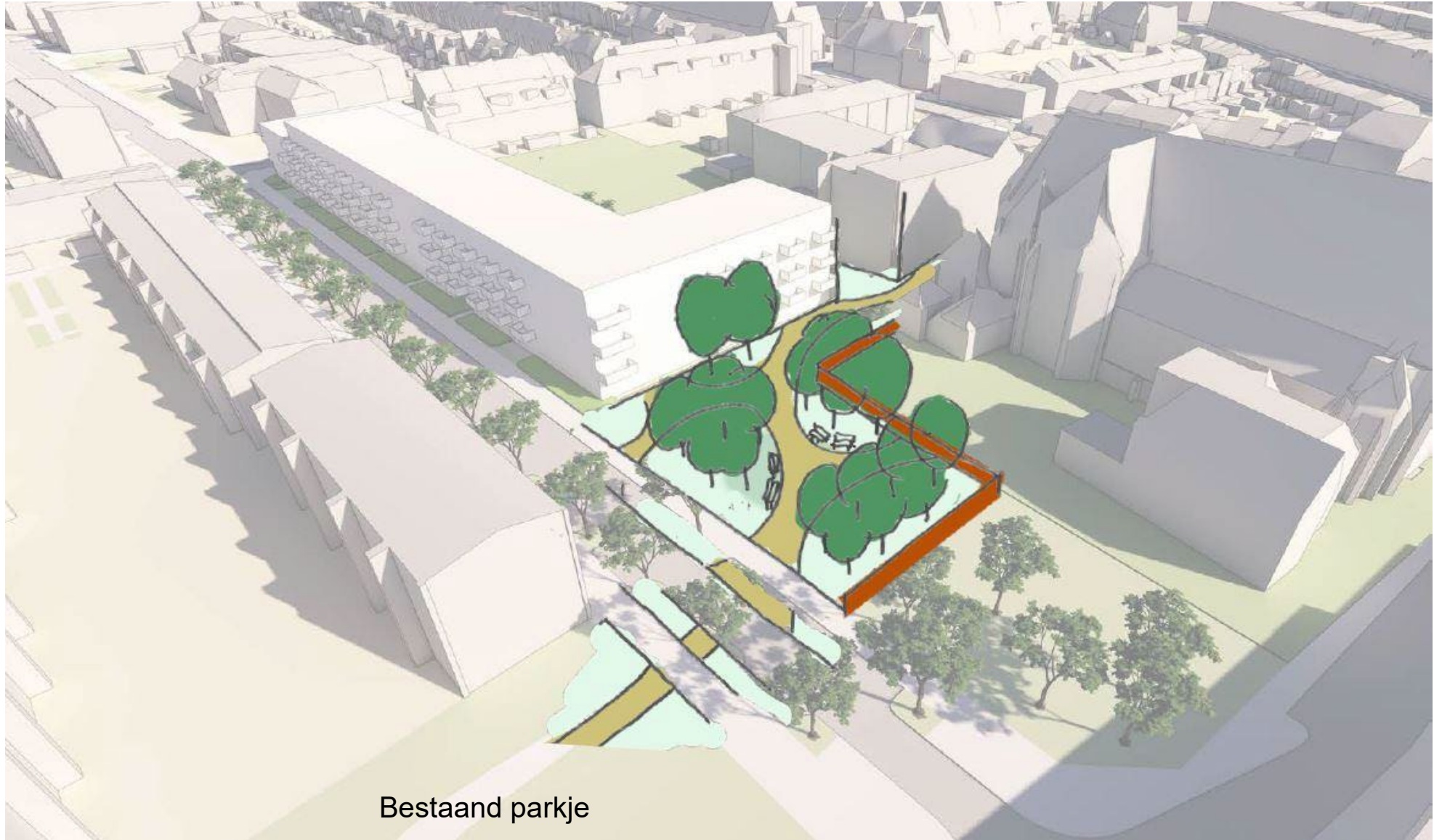
0 m2 openbaar parkje
450 m2 private tuin
0 m2 openbare wandelroute
92 m2 privaat pad
3363 m2 erf Portaal

Model Haak nieuw

619 m2	openbaar parkje	(+ 619 m2)
135 m2	private tuin	(- 315 m2)
232 m2	openbare wandelroute	(+ 232 m2)
2919 m2	erf Portaal	(- 444 m2)
0 m2	privaat pad	(- 92 m2)



Impressie parkje



Bestaand parkje





Gemeente Utrecht

Referentie parkje: hoek Troelstralaan / Melis Stokestraat (ca 700m²)



Visualisatie Voorkeursvariant A2 Tuin Plaatsmaker



Thematische vergelijking

Model	Haak oud	Recht Motie 44/25	Haak nieuw
Programma	Positief	Positief	Positief
Stedenbouw	Positief	Negatief	Positief
Groen	Positief	Negatief (groeit niet mee)	Positief
Klimaat	Positief	Negatief	Positief
Erfgoed	Positief	Neutraal	Positief
Financiën (huidige planning)	Neutraal	Neutraal	Neutraal
Participatie buurt	Positief	Niet de voorkeur	Positief
Tuin De Plaatsmaker	Geen tuin	Volledige tuin	Tuin deels behouden

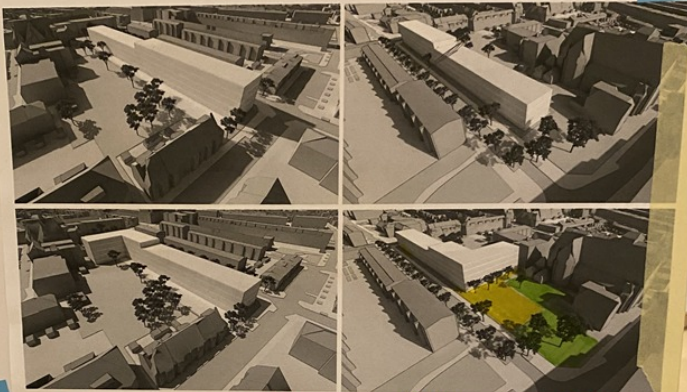




Nolenslaan Raadsinformatiebijeenkomst

- Oorspronkelijke bewoners mogen terugkeren

De vorm van de bebouwing staat nog open.
Wat vindt u belangrijk hierin?



meer
houd
are
el
or
die
in.

Moogte aan
zide Melis
Stokerstraat
loopt, want
meer ruimte tot
bestaande woningen

Meer licht in
woning op de
hoek bij
variant 1

L K S V D D T B I L I N G E N
CONCEPT

opdraken met in
mouw zeg
kiering
2-1-1 klap!
TOEKOMST!

Gra
aan
kan
veel
vult

slaan

Initiatief Portaal

Initiatief om bij te dragen aan meerwaarde voor de buurt en de stad in samenspraak met de gemeente:

- Toevoegen van woningen
- Grote groenopgave in de buurt
- Goed samenleven en leefbare buurten gaat hand in hand met groeien in balans passen (beleid gemeente)
- Participatie meerdere avonden
- Conclusie uit participatie buurt voorkeur haakmodel (opkomst ca. 30 belanghebbenden)