



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-) omgevingsplan 'Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan'

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jord Bodewitz
Kenmerk	34192009
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de 11 zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het TAM-omgevingsplan 'Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan' te verwerken.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan' vast te stellen, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMGALEHUIZIGINN.-VA01 en dat het omgevingsplan aanvult met regels die binnen het plangebied een herontwikkeling mogelijk maakt met
 - a. 102 (betaalbare) huurwoningen, waarvan 40 sociale huurwoningen (40%),
 - b. 34 middenhuur woningen (33%) en 28 vrije sector huur woningen (27%),
 - c. een (mandjes)supermarkt van 850 m² winkelvloeroppervlakten en aanvullende retailunits van 650 m² brutovloeroppervlakten,
 - d. een ondergrondse parkeergarage met 50 auto parkeerplekken en
 - e. een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het TAM-omgevingsplan 'Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan' maakt de herontwikkeling van de locatie mogelijk met een gedifferentieerd woonprogramma van 102 woningen, waarvan 40 sociale huur woningen (40%), 34 middenhuur woningen (33%) en 28 vrije sector huur woningen (27%), een (mandjes)supermarkt van 850 m² wvo en aanvullende retailunits van 650 m² bvo, een ondergrondse parkeergarage met 50 auto parkeer plekken en een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.

De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 6 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Tijdens deze periode zijn elf zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de regels en de motivering bij het TAM-plan.

Context

Aanleiding

In augustus 2019 heeft het college het intentiedocument (IDOC) vastgesteld en is gestart met de uitwerking van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Na diverse intensieve participatieronden en aanpassingen van het planscenario is het project in de raadsvergadering van 11 mei 2023 behandeld. In het tweede deel van de raadsvergadering op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94-2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. Dit heeft geleid tot een concept SPvE 'Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan' dat het college op 5 december 2023 heeft vrijgegeven voor consultatie. Op 12 december 2024 heeft de raad het SPvE vastgesteld. Naar aanleiding van dat besluit zijn onderzoeken gedaan en is het ontwerp TAM Omgevingsplan opgesteld. Het TAM plan is een vertaling van het SPvE en de resultaten van de vaststellingsprocedure SPvE.

Vaststellingsrapport

Er zijn elf zienswijzen ingediend en het vast te stellen TAM-omgevingsplan bevat wijzigingen in de regels en in de motivatie van het plan naar aanleiding van de zienswijzen. Daarom is er een vaststellingsrapport.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn aanvulling van de planregels voor wat betreft het borgen van de mandjessupermarkt en aanvulling van de motivering van het plan met nut en noodzaak van de supermarkt.

Bomen (motie 22/74)

Op het parkeerterrein achter het huidige gebouw staan zes bomen. Het nieuwe bouwwerk moet deze ruimte innemen en het behouden van deze bomen is dan ook niet mogelijk. Onderzoek heeft aangetoond aan dat verplanten niet mogelijk is. Ter compensatie van de te kappen bomen en als vergroening worden 15 nieuwe bomen in het plangebied geplant. Er wordt één boom vervangen ter hoogte van de kop van het gebouw in de Zeemanlaan. Deze boom moet worden vervangen vanwege nieuwe ondergrondse kabels en leidingen. De boom staat niet op de beschermde bomenlijst. De boom is geplant in 2007 en nog vrij jong. De boom wordt vervangen door een boom met een hoge ecologische waarde zoals een Sorbus aucuparia of een Prunus padus.

Juridische context

Wijzigen omgevingsplan

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet is voor de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b van de Gemeentewet bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden en uit te voeren. Op grond van artikel 3:11 van de Awb wordt een wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze indienen.

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan van de gemeente Utrecht vast. Nadat het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 2 van bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht). Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn

verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (artikel 16.78 lid 1 van de Omgevingswet).

TAM-omgevingsplan

Omdat het nieuwe, digitale publicatiesysteem voor omgevingsplanwijzigingen nog niet goed werkt, wordt voor het wijzigen van het omgevingsplan voor een nieuwe gebiedsontwikkeling/bouwplan gewerkt met Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (zogenaamde TAM). Een TAM-omgevingsplan is juridisch wel een wijziging van het omgevingsplan, maar heeft technisch nog de opzet en vorm van een bestemmingsplan.

Oorspronkelijk kon conform artikel 11.1, lid 3 ('Tijdelijke voorziening omgevingsbesluiten) een jaar na de inwerkingtreding van de Omgevingswet gewerkt worden met TAM-plannen. Met de wijziging van het 'Besluit elektronische publicaties' die in werking is getreden op 1 januari 2025 is deze termijn verlengd met één jaar (tot 1 januari 2026). Deze termijn wordt niet meer verlengd. Als een TAM-plan voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd, kan deze wel nog als TAM-plan door de raad worden vastgesteld. Dit TAM-plan heeft al ter inzage gelegen en kan dus nog als TAM-plan worden vastgesteld, ook ná 1 januari 2026.

Er wordt zowel openbaar- als semi openbaar groen toegevoegd in het plangebied. Het initiatief draagt hiermee bij aan het vergroenen en klimaat adaptief maken van de buurt zoals is beschreven in de RSU2040. Er wordt circa 400 m² openbaar groen toegevoegd en circa 750 m² semi openbaar groen op het dak van de supermarkt. De gehele daktuin wordt voorzien van een retentielaag t.b.v. het vasthouden van hemelwater, ook onder de delen die verhard zijn. Hiermee wordt een oppervlakte van circa 870 m² klimaatadaptief gemaakt.

Beslistermijn

Een besluit is zo snel mogelijk gewenst. De gemeenteraad heeft op 12 december 2024 opgeroepen om besluitvorming rondom het project Jan van Galenstraat/Huizingastraat/Van Ginnekenlaan te versnellen en prioriteit te geven boven andere plannen (M521 [Versnel de bouw bij Jan van Galen](#)) omdat het project een belangrijke bijdrage levert aan het terugdringen van de woningnood in Utrecht, met name in het segment van sociale huur en middenhuur. Urgent. Om de woningen aan te kunnen sluiten op het energienetwerk moet de daadwerkelijke start van de bouw van het project uiterlijk 1 april 2029 zijn. Gelet op doorlooptijd aanvraag omgevingsvergunning en bezwaar- en beroepstermijnen is uiterlijk besluitvorming start vierde kwartaal 2026 nodig.

Beoogd effect

Met de in deze wijziging Omgevingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling worden (betaalbare) huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, wordt een supermarkt aan de hoofdwinkelstructuur toegevoegd, worden vijf dagwinkels voor de hoofdwinkelstructuur behouden en krijgt de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 31-03-2021: [SV 2021 nr. 61 Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat \(met antwoord\) Utrecht.](#)
- 11-10-2021: [Raadsbrief Onderzoeken in het kader van de herontwikkeling \(SPvE\) Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan.](#)
- 19 april 2022: [Raadsbrief "Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat".](#)
- 31 maart 2023: [Raadsbrief "Scenario's herontwikkeling Jan van Galenstraat".](#)
- 11 en 16 mei 2023: Raadsvergadering "Besluitvorming Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat". [Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat.](#)
- 5 december 2023: Collegebesluit vrijgave concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Jan van Galenstraat' voor consultatie.
- 12 december 2024: [Raadsbesluit Vaststellen SPvE Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan. Raadsbesluit 4^e Tranche deel c maatregelen op gang houden woningbouw.](#)
- 01-10-2025 [Raadsbrief Voortgang herontwikkeling Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan.](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de 11 zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan te verwerken
Argumenten	
1.1	<p><u>De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen van de motivering van het TAM-plan.</u></p> <p>De ingekomen zienswijzen bieden deels constructieve input om het omgevingsplan te verbeteren. De aanpassingen zitten voornamelijk in de motivering van het besluit (de toelichting). Deze wijziging aan de motivering heeft geen juridische gevolgen. Het onderzoek van Adviesbureau BSP 'Scenarioanalyse invulling Retail Huizingalaan Utrecht' d.d. 13 oktober 2021 en het recente nader onderzoek "Utrecht, Jan van Galenstraat behoefte en effectentoets supermarkt en aanvullende retail", SWECO 24 april 2026, worden toegevoegd aan de bijlagen van het TAM Omgevingsplan. Ook de motivering van het plan in paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierop aangevuld. Deze onderzoeken, uitgevoerd door externe adviesbureaus, onderbouwen op afdoende wijze noodzaak en behoefte aan de supermarkt. Er is ook een aanpassing van de regels naar aanleiding van de zienswijzen, te weten het juridisch borgen van het uitgangspunt "mandjessupermarkt" door beperkingen op te leggen om met winkelwagentjes van en naar de supermarkt te komen.</p> <p>De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. Een zienswijze heeft aanleiding gegeven om het TAM-plan aan te vullen. Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.</p>
1.2	<p><u>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen aan het TAM-omgevingsplan</u></p> <p>Ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan is een kleine aanpassing aan de motivatie van het TAM-omgevingsplan gedaan. De tekstpassage over netcongestie is geüpdatet.</p> <p>Een volledige beschrijving van de ambtshalve wijzigingen met daarbij ook de wijzigingen zichtbaar is opgenomen in paragraaf 3.2 van het vaststellingsrapport.</p>
Beslispunt	
2	<p>Het TAM-omgevingsplan 'Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan' vast te stellen, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMGALEHUIZIGINN.-VA01 en dat het omgevingsplan aanvult met regels die binnen het plangebied een herontwikkeling mogelijk maakt met:</p> <ol style="list-style-type: none"> 102 (betaalbare) huurwoningen, waarvan 40 sociale huurwoningen (40%), 34 middenhuur woningen (33%) en 28 vrije sector huur woningen (27%), een (mandjes)supermarkt van 850 m² winkelvloeroppervlakten en aanvullende retailunits van 650 m² brutovloeroppervlakten, een ondergrondse parkeergarage met 50 auto parkeer plekken en een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.
Argumenten	
2.1	Het TAM-omgevingsplan past binnen de door de raad gestelde kaders

	<p>Het TAM-plan is opgesteld conform de uitgangspunten van de op 12 december 2024 vastgestelde SPvE en de gedane toezegging van het college aan de raad om te onderzoeken of de 40 sociale huurwoningen bij een corporatie kunnen worden ondergebracht.</p> <p>De aanpassing ten opzichte van het SPvE met vijf woningen extra en het niet realiseren van een maatschappelijk centrum is het gevolg van de op 12 december 2024 gedane toezegging van het college om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of de 40 sociale huurwoningen konden worden ondergebracht bij een woningcorporatie.</p> <p>Portaal neemt de woningen in vol eigendom over van de initiatiefnemer.</p> <p>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.</p> <p>Op 1 oktober 2025 is de raad met de Raadsbrief Voortgang herontwikkeling Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan geïnformeerd over het instappen van Portaal en de aanpassingen van het plan.</p>
2.2	<p>Het TAM-plan begrenst de omvang van de supermarkt</p> <p>Naar aanleiding van motie 94 - 2023 wordt het winkelverkoopoppervlak begrensd tot een maximale omvang van circa 1.250 m² bvo (= circa 850 m² wvo). Een supermarkt van deze omvang is, wat de levensvatbaarheid van de winkelstrip betreft, weliswaar met onzekerheid omgeven, maar economisch haalbaar en komt tegemoet aan de wensen van de buurt. Door de begrenzing van het oppervlak van de supermarkt is het 'opsnoepen' van de winkels niet mogelijk. Hierdoor is een gedifferentieerd aanbod van diverse winkels geborgd.</p>
2.3	<p><u>Het TAM-plan draagt bij aan het ontmoedigen van het autogebruik en stimuleert dat bezoekers van de supermarkt en de winkels lopend, met het OV of met de fiets gaan</u></p> <p>Op 12 december 2024 heeft de raad met de vaststelling van het SPvE ook besloten voor de functie supermarkt de lagere parkeernorm toe te passen die hoort bij zone A in plaats van zone B waar het plangebied zich in bevindt. Dat betekent dat er minder parkeerplaatsen zijn dan dat er woningen zijn. De bewoners van de nieuwe woningen kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning in de openbare ruimte, zodat er geen risico is op overloop naar openbare parkeerplekken. Om het gebruik van de andere, meer duurzame vormen van mobiliteit dan de auto te stimuleren, worden er deelauto's aangeboden en worden 170 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. In de Jan van Galenstraat bij de winkelplint en bij de huidige woningen aan de Van Ginnekenlaan bevinden zich nu circa 40 openbare fietsparkeerplekken.</p> <p>In de regels bij het TAM omgevingsplan is een regeling opgenomen over de te treffen maatregelen ter voorkoming dat winkelwagentjes van en naar de supermarkt meegenomen kunnen worden. Hiermee wordt het komen met de auto naar de supermarkt ontmoedigd.</p>

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor dit plan en eventuele nadeelcompensatie zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer neemt de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen voor eigen rekening en risico te realiseren. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten

(plankosten). Ook wordt vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en het TAM-omgevingsplan gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/omgevingsplan en [Regels op de kaart – Regels op de kaart](#). Het TAM-omgevingsplan wordt samen met het vaststellingsbesluit en rapport zes weken lang ter inzage gelegd. Na vier weken treedt het TAM-plan in werking. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit.

Het woningbouwproject Jan van Galenstraat voldoet aan de criteria van de landelijke afspraak netbeheerders over transportcapaciteit en staat daarmee op de lijst (van Stedin) 'onder handen werk'. Het project krijgt dus zekerheid over transportcapaciteit, ook al is er nog geen huisnummerbesluit voor 1 juli 2026. De verwachting is dat de woningen aangesloten kunnen worden op de energie-infrastructuur.

Samen stad maken

Programma

Vanaf de start van de uitwerking van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is intensief geparticipeerd met de buurt over de voorgenomen sloop-nieuwbouw en het richtinggevend programma dat gemeente en initiatiefnemer voor ogen hadden. In een aantal rondes is getracht de belangrijkste zorgpunten die uit de buurt naar voren kwamen weg te nemen of te verzachten. De belangrijkste zorgpunten waren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeer aantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de grootte en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt heeft aangegeven dat zij het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m² bvo – 700 m² bvo) in het speciaal segment wil met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.

Gedurende het proces zijn regelmatig gesprekken gevoerd met de buurtvereniging Ezelsdijk en zijn onderzoeken gedeeld en besproken, waarbij de initiatiefnemer meestal ook aanwezig was. Dit is gedaan om een open en transparant proces te creëren. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Hiernaast zijn gedurende het proces een viertal brede participatie/informatie momenten voor de hele buurt georganiseerd.

Door de inbreng vanuit de buurt is het plan aangepast zodat grotendeels wordt tegemoetgekomen aan de eerder gemaakte bezwaren. Het plan voorziet nu in een kleinere supermarkt, het laden/lossen is naar de zijde van de Kardinaal de Jongweg verplaatst.

Openbare Ruimte

Op initiatief van de gemeente en de initiatiefnemer, samen met het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de Buurtvereniging Ezelsdijk een participatieplan gemaakt voor de herinrichting van de openbare ruimte rond het gebouw. Op 17 april 2024 zijn de ideeën en suggesties voor een deel van het openbaar gebied in co-creatie verder uitgewerkt in een eerste werkgroep met vijf deelnemers uit de buurt. Een tweede werkgroep vond plaats op 29 mei 2024. Voor het betrekken van de buurt bij de inrichting van het overige deel van de openbare ruimte zijn op 4 juni 2024 en 25 juni 2024 twee klankbordgroepen georganiseerd. Na vaststelling van het SPvE en de Reactienota door de raad is op 5 februari 2025 een brede buurtbijeenkomst georganiseerd om het inrichtingsplan ter reactie voor te leggen aan de gehele buurt. Het inrichtingsplan is positief ontvangen. Gedurende 2025 is het plan uitgewerkt tot een Functioneel Ontwerp (FO). Dit ontwerp is op een informatieavond over het TAM-plan gepresenteerd.

Communicatie

Zie het kopje vervolg. Voor vragen kunnen de omwonenden terecht bij de initiatiefnemer of de gemeentelijk projectmanager. Informatie is ook op de website van de initiatiefnemer en de website van de gemeente te vinden.

(Niet)Referendabel

Dit raadsbesluit is niet referendabel, er is een uitzonderingsgrond van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een omgevingsplanwijziging (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan via link ROpubliceer;
- Vaststellingsrapport.

Bijlagen informatief

- Pdf van TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan – regels, toelichting, Verbeelding
- Bevat persoonsgegevens - Originele zienswijze met watermerk