

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	V.J.M. Van den Boorn - Nijboer	Datum	5 november 2024
Doorkiesnummer	0302862675	Kenmerk	12851610
E-mail	Violet.van.den.boorn@utrecht.nl	Onderwerp	Definitieve Bouwenvelop Reitdiepstraat
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over ons besluit tot vaststelling van de bouwenvelop en reactienota Reitdiepstraat. Het plan kent een lange historie en vormt de tweede fase van een gebiedsontwikkeling waarvan de eerste fase is gerealiseerd. Voor de tweede fase is op 9 december 2010 een [Stedenbouwkundig Programma van Eisen \(SPvE\)](#) door de raad vastgesteld. Door de crisis besloot de initiatiefnemer woningcorporatie Bo-Ex destijds de nieuwbouwplannen te heroverwegen.

Met het oog op een herstart, is op 18 juni 2019 [het startdocument](#) vastgesteld en op 3 november 2020 de Programmatische Uitgangspunten. Vervolgens kwam de financiële haalbaarheid verder onder druk te staan. Om het project vlot te trekken is met het besluit over de Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023, het project onderdeel gemaakt van de [Utrechts aanpak om de woningbouwproductie op peil te houden](#) en zo doelgroepen te bedienen die op zoek zijn naar een woning in Utrecht.

Met de vaststelling van de bouwenvelop voor de Reitdiepstraat wordt een belangrijke stap gezet met een plan dat voor 100% bestaat uit sociale huurwoningen; een segment waarin het tekort zeer groot is. De bouwenvelop dient als ruimtelijk kader en onderlegger voor het nieuwe omgevingsplan Reitdiepstraat met als doel het hieronder toegelicht plan mogelijk te maken dat aansluit op de eerste fase. Met de komst van de Leidraad sloop en nieuwbouw ([Samenwerkingsafspraken Gemeente 2023-2026](#)) wordt bij nieuwe projecten kritisch gekeken naar de noodzaak van het slopen van sociale huurwoningen. Echter, bij deze samenwerkingsafspraken is besloten dat in reeds lopende projecten (projecten waarvoor een intentiedocument, omgevingsvisie of een grondexploitatie is vastgesteld), zoals het project aan de Reitdiepstraat de keuze niet wordt teruggedraaid.

Het plan

In het plan maken de huidige verouderde 81 portiekwoningen en bedrijfsruimte plaats voor de nieuwbouw van 154 sociale huurwoningen. Hierdoor groeit de sociale woningvoorraad met 73 woningen en neemt ook de diversiteit tot doordat naast 119 appartementen ook 35 grondgebonden woningen worden gerealiseerd met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van ongeveer 70 vierkante meter. Concreet is de verdeling als volgt:

- 63 2 en 3-kamer appartementen van 40-68 m2 gebruiksoppervlakte (GO) met een huur tot de 1e aftoppingsgrens;
- 36 3-kamer appartementen van 60-70 m2 GO met een huur tot de 2e aftoppingsgrens;
- 20 2 en 4-kamer appartementen van 40-80 m2 GO met een huur tot de liberalisatiegrens;

Burgemeester en wethouders

Datum 5 november 2024
Ons kenmerk 12851610

- 35 grondgebonden woningen van minimaal 80 m² GO met een huur tot de liberalisatiegrens.

De huidige woningen worden tijdelijk verhuurd in het kader van leegstandsbeheer. De oorspronkelijke Bo-Ex bewoners, die destijds hun interesse kenbaar hebben gemaakt, kunnen terugkeren in de nieuwe woningen. In dit plan worden ook 13-20 wooneenheden gerealiseerd voor cliënten uit de maatschappelijke opvang van zorgaanbieder Lister, met passende ondersteuning.

In het plan Reitdiepstraat wordt de openbare ruimte heringericht met veel ruimte voor groen conform het principe 'groen, tenzij'. Daarbij wordt een nieuw plantsoen gerealiseerd en de Reitdiepstraat heringericht en vergroend. Dit is onder ander mogelijk doordat de Reitdiepstraat wordt ingericht als eenrichtingsverkeer. Met het nieuwe plantsoen en het nieuwe straatgroen komt ondanks de verdichting ongeveer 200 m² meer groen terug dan de huidige 2.700m². De exacte toename zal blijken uit de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp. Ook is het stedenbouwkundig ontwerp zo ontworpen dat de openbare ruimte beter functioneel kan worden gebruikt. De openbare ruimte wordt onder andere ingezet voor sporten, spelen en bewegen door onder andere het plaatsen van speelelementen en mogelijkheden voor voetbal in de verdiepte wadi, een wens vanuit de omgeving. De vergroening van de Reitdiepstraat sluit hiermee aan op de buurtaanpak vergroening Rivierenwijk.

In het plangebied worden bomen van diverse groottes geplant aangezien het niet mogelijk is om alle bestaande bomen te behouden. De parkeerplaatsen voor bewoners worden op eigen terrein gerealiseerd en deelauto's worden in de Reitdiepstraat geplaatst. De duurzaamheidsambities worden vormgegeven conform de prestatieafspraken 2020-2024. Alle daken worden gebruikt voor energieopwekking of groen. Geen dak blijft op die manier onbenut. Voor een nadere toelichting van de ruimtelijke randvoorwaarden van het bouwplan verwijzen wij u naar de vastgestelde bouwvelop zoals bijgevoegd in de bijlage.

Participatie

In 2009 is een draagvlakmeeting onder de bewoners is uitgevoerd, waarbij ruim 81% instemde met de plannen voor sloop-nieuwbouw. Vervolgens is begonnen met de tijdelijke verhuur van de woningen in het kader van leegstandsbeheer. Vanaf 2019 is er diverse keren met omwonenden gesproken tijdens buurtwandelingen en informatieavonden.

Op 11 juni 2024 is er een inloopbijeenkomst voor de omwonenden en andere belanghebbenden georganiseerd. Omwonenden hebben hier de eerste sfeerimpressies van het plan kunnen zien en er was informatie te krijgen over de concept-bouwvelop. Ook konden bezoekers hun reactie achterlaten op een zogenaamd reactieformulier. Dit is door 17 personen gedaan. Tijdens de tervisielegging van 24 juni tot en met 21 juli 2024 hebben omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om op de concept bouwvelop te reageren. We hebben in totaal 3 formele reacties ontvangen. In de reacties zijn met name zorgen geuit over de toename van de parkeerdruk in de straat en de schaduwvorming op één woning in het bijzonder. Daarnaast zijn er ideeën gedeeld over de invulling van het park en een knip in de Reitdiepstraat. Ook zijn er verdiepende vragen gesteld over de te kappen en terug te planten bomen. De reacties en beantwoording zijn toegevoegd aan de reactienota. Deze treft u in de bijlage aan bij deze brief.

Vervolg

Het nieuwe concept omgevingsplan is al in voorbereiding. Naar verwachting wordt het omgevingsplan Reitdiepstraat in de eerste helft van 2025 ter besluitvorming aan u aangeboden met als doel eind 2025 de bouw van de woningen te kunnen starten. Meer informatie over de ontwikkeling is te lezen op [onze website](#).

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,