

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,