# Zakelijke beschrijving:

## Anterieure overeenkomst Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Ginnikenlaan te Utrecht

Dit is de zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst over kostenverhaal als bedoeld in artikel 16.138 Omgevingswet.

De gemeente Utrecht heeft met Kerckebosch Ezelsdijk B.V., gevestigd te Zeist overeenstemming bereikt over het in exploitatie brengen van de percelen grond, gelegen aan Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan te Utrecht, kadastraal bekend: gemeente Utrecht, sectie L, nummers 592, 2483 en 3487 (ged.) ter grootte van 8.398 m te Utrecht. Het desbetreffende kostenverhaalsgebied is weergegeven op een tekening met nummer A.38.592 d.d. 2 augustus 2017 (voor het laatst gewijzigd op 28 oktober 2025).

Kerckebosch Ezelsdijk B.V. is voornemens om deze locatie te (her)ontwikkelen door transformatie naar:

1. 102 woningen, waarvan 40 Sociale huurwoningen, 34 Middenhuurwoningen en 28 Vrije sector huurwoningen.
2. 50 ondergrondse autoparkeerplaatsen voor bewoners.
3. 348 fietsparkeervoorzieningen (230 inpandig voor bewoners /114 voor bezoekers).
4. vijf dagwinkels op de Begane grond in de plint aan de zijde Jan van Galenstraat met een totale grootte van: 650 m2 BVO.
5. een mandjessupermarkt op de begane grond met een grootte van 1.270 m2 BVO (850 m2 WVO) met een marge van 5% ten behoeve van optimalisering van het ontwerp met een logistieke ingang aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.
6. Exploitant zal bij de realisatie van de supermarkt rekening houden met de Motie 94-2023, welke is aangenomen op 11 mei 2023: "Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat" op grond waarvan aan Exploitant de verplichting moet worden opgelegd om maatregelen te nemen die bijdragen aan het stimuleren dat bezoekers van de mandjessupermarkt en de winkelplint lopend, met het openbaar vervoer of met de fiets komen.
7. de Openbare ruimte, inclusief bijbehorende (hoofd)infrastructuur, en overige voorzieningen van openbaar nut.
8. in afwijking van de uitgangspunten van de raadsbrief "Warmtesystemen nieuwbouw" van 26 april 2024 en ter uitvoering van het Raadsbesluit 4e tranche C van 12 december 2024 worden de 102 woningen in het Bouwplan niet aangesloten bij Transitievisie 2 (dat wil zeggen: deze 102 woningen worden niet aangesloten op hoge temperatuurbronnen) maar worden deze 102 woningen aangesloten op stadsverwarming die reeds aanwezig is in de bestaande bouw.

Kerckebosch Ezelsdijk B.V. verbindt zich middels deze anterieure overeenkomst om aan de gemeente een kostenverhaalsbijdrage te voldoen. De kostenverhaalsbijdrage dient ter dekking van de gemeentelijke plankosten.

Voor verhaal van mogelijke nadeelcompensatieclaims is in de anterieure overeenkomst een regeling opgenomen.

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.