

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A. Ridderikhoff	Datum	14 december 2018
Doorkiesnummer	030 – 28 64065	Ons kenmerk	5853075
E-mail	a.ridderikhoff@utrecht.nl	Onderwerp	Startdocument Dirck Hoetweg 5
Bijlage(n)	1		
Uw kenmerk		Beleidsveld	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de raad,

Wij hebben het startdocument voor de planontwikkeling van de Dirck Hoetweg 5. Met deze brief informeren we u over inhoud van dit besluit en de vervolgfase.

Op de plek van het voormalig informatiecentrum Leidsche Rijn, aan de Dirck Hoetweg, komt nieuwbouw. Het gebouw is ontwikkeld als tijdelijk gebouw en in gebruik als kinderdagverblijf en sportcentrum. De huidige erfpachter, All-In Real Estate B.V., is door huurder Kindergarden benaderd in verband met uitbreidingswensen. Kindergarden krijgt namelijk steeds meer vraag vanuit de omgeving, en verwacht met de huidige groei van Leidsche Rijn dat de geplande uitbreiding met een 2e locatie niet voldoende is. Ook is het huidige gebouw destijds ontwikkeld als tijdelijk gebouw en de technische levensduur is dan ook beperkt.

De ontwikkelaar heeft de gemeente benaderd met ideeën voor een herontwikkeling van het gebouw en de bijbehorende parkeerplaats. Het huidige gebouw zal hierbij worden gesloopt. Het kinderdagverblijf en sportcentrum die in het huidige gebouw gehuisvest zijn, komen terug in het nieuwe gebouw. Daarnaast komt er ruimte voor ongeveer 50 huurwoningen.

Woningbouwprogramma

Utrecht groeit, en doet dit volgens het leidend principe van gezonde verstedelijking. Betaalbaar wonen voor een diversiteit aan huishoudens is daarbij één van de aandachtspunten. Er is stedelijk gezien een grote vraag naar woningen in de sociale huur en het middenhuursegment. De Dirck Hoetweg is een goede locatie voor de realisatie van woningen in deze segmenten.

Het is belangrijk dat het definitieve programma aansluit bij de directe omgeving (Grauwaart, Het Zand-oost en Leidsche Rijn Centrum). We streven namelijk naar een goede spreiding van woningen. In de directe omgeving zijn relatief weinig middenhuur woningen. Voor deze locatie is daarom het toevoegen van meer woningen in dit segment het meest passend. Met de ontwikkelaar is gezocht naar een optimaal programma in de betaalbare categorie, wat past bij de financiële haalbaarheid van de totale herontwikkeling. Als uitgangspunt wordt 20% sociale huur, 50% middenhuur en 30% duurdere huur aangehouden.

Burgemeester en Wethouders

Datum 14 december 2018
Ons kenmerk 5853075

Met de ontwikkelaar van Dirck Hoetweg worden ook afspraken over de huurcategorie vastgelegd, waardoor deze huurwoningen voor de komende 20 jaar beschikbaar blijven als betaalbare woning in de wijk. Daarnaast is de ontwikkelaar bereid om met de gemeente een inspanningsverplichting af te spreken over het acceptatiebeleid bij de woningen in het middenhuursegment, zodat de mensen die doorstromen uit een sociale huurwoning voorrang krijgen voor een deel van de woningen.

Groene kwaliteit

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is het benutten en versterken van de groene en blauwe kwaliteiten van de plek. Parkeren vindt plaats in een gebouwde voorziening en het nieuwe gebouw zal compact zijn. Daardoor is er ruimte om de rest van de kavel een groene en landschappelijke inrichting te geven met een wandel-/fietspad richting Dirck Hoetweg en eventueel speelvoorzieningen. Daarmee wordt de aanwezige groenstructuur rondom Grauwaart versterkt en krijgt het terrein een meer openbaar karakter met gebruikswaarde voor de omgeving. Hierbij onderzoeken wij of en hoe de groene verbinding naar de aanpalende gebieden kan worden gerealiseerd.

Vervolgstappen

Voor de herontwikkeling wordt het Utrechts Plan Proces (UPP 2) gevolgd. De volgende stap is het opstellen van de bouwenvelop, waarin de plannen verder worden uitgewerkt. Een herontwikkeling heeft effect op de directe woonomgeving van de omwonenden. Uiteraard worden omwonenden in een vroeg stadium betrokken bij de verdere uitwerking.

Na vaststellen van de bouwenvelop kan de ontwikkelaar de gemeente vragen het bestemmingsplan te wijzigen, of een aanvraag doen met het verzoek tot afwijkingsbesluit.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,