

## **4e tranche maatregelen deel B op gang houden** **woningbouw**

De projectenlijst bevat de woningbouwprojecten die ter besluitvorming voorgelegd worden.

Bij de eerdere tranches is er voor een aantal projecten besloten om het Actieplan Middenhuur [REDACTED]

[REDACTED] Met het oog op uniformiteit in de genomen maatregelen en de doorwerking naar de toekomst wordt voor die [REDACTED]. Dit betreft de volgende projecten:

- 1e tranche: Merwede
- 2e tranche: Merwede (vervolg dg5)
- 4e tranche deel A: De Nieuwe Defensie Toren 1

Onderstaand de zes projecten die ter besluitvorming voorgelegd worden:

- Leidsche Rijn Centrum, Familistere (Blok I5)
- Leidsche Rijn Terwijde Bouwveld E
- Kwekerij Fase 4
- Briljantlaan 11-15
- Kop van Smaragd
- Jan van Galenstraat

<b>Leidsche Rijn Terwijde bouwveld E</b>		
<b>Gebied</b>	<b>Status</b>	<b>Huidig programma</b>
Leidsche Rijn	Onherroepelijk bestemmingsplan met (uitwerkingsverplichting)	161 woningen, 100% sociaal, 80 sociale huur, 81 ouderen- en zorg woningen, Bo-ex en Habion
<b>Probleem</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële haalbaarheid <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Energiesysteem</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet aansluiten bij Transitievisie 2 (nieuwbouw wordt niet aangesloten op hoge temperatuurbronnen) en afwijken van de uitgangspunten van de raadsbrief "Warmtesystemen nieuwbouw" van 26 april 2024, en de 161 sociale huurwoningen aansluiten op stadsverwarming die reeds aanwezig.</li> </ul>		

<b>Leidsche Rijn Centrum, Familistere (Blok I5)</b>		
<b>Gebied</b>	<b>Status</b>	<b>Huidig programma</b>
Leidsche Rijn	Bestemmingsplan LRC Oost is vastgesteld en onherroepelijk.	122 middenhuur appartementen en 22 vrije sector huur appartementen.
<b>Probleem</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële haalbaarheid.</li> <li>• Partijen hebben inzage gegeven in de businesscase en de gemeente heeft deze kritisch beoordeeld. Conclusie is dat de huidige businesscase van de middenhuur woningen een negatief resultaat laat zien.</li> </ul>		
<b>Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De tender aanbidding ging uit van 122 middenhuur appartementen, conform middenhuur beleid gemeente Utrecht. Door onder andere een laag toe te voegen, kunnen er 22 extra woningen extra t.o.v. de tenderaanbidding worden gebouwd.</li> <li>2. Voorgesteld wordt om deze extra woningen te mogen verhuren als vrije sector markt huur. [REDACTED]</li> <li>4. De afnamedatum is opgeschoven. In plaats van te werken met de gebruikelijke boeterente hanteert de gemeente Utrecht een index van [REDACTED] %.</li> <li>5. Actieplan Middenhuur: [REDACTED]</li> </ol>		
<p>N.B. Dit project komt al in aanmerking voor een (Start Bouw Impuls) SBI-subsidie van EUR 1.712.500,-</p>		
<b>Afhankelijkheden/risico's</b>		
[REDACTED]		
<b>Tijdsperiode</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beoogde start bouw Q2 2025.</li> </ul>		

- Aanvullend voordeel: bij stadsverwarming is geen grootverbruiksaansluiting nodig, dus minder groot risico met betrekking tot netcongestie.

### Motivatie

161 woningen in de sociale huur zijn oorspronkelijk uitgegaan van een aansluiting op stadsverwarming. Inmiddels is het beleid gewijzigd en wordt aangedrongen op een warmte-koude systeem (WKO). Direct naast de locatie bevindt zich een secundaire leiding voor stadsverwarming van Eneco.

De voorkeur van de gemeente gaat naar energieconcepten die gebruikmaken van bodemenergie. In deze variant worden er namelijk twee systemen naast elkaar geëxploiteerd. Het gaat om een basisvoorziening van een gedeelde WKO (warmte- en koudeopslag) en het stadswarmtenet van Eneco voor de piekmomenten van de warmtevraag. Het exploiteren van twee systemen naast elkaar drukt op de haalbaarheid van de businesscase van dit sociale huurproject.

De corporatie en de ontwikkelaar hebben de voorkeur voor aansluiting op stadswarmte, hetgeen in strijd is met ons beleid om nieuwbouw niet aan te sluiten op hoge temperatuur warmtebronnen (zoals stadswarmte).

De financiële haalbaarheid en betaalbaarheid staan bij dit project onder druk. Binnen het project zijn een aantal planoptimalisaties doorgevoerd om uiteindelijk te komen tot een financieel haalbaar plan. Partijen hebben inzage gegeven in de businesscase en de gemeente heeft deze kritisch beoordeeld.

In het geval van een centrale WKO voor twee gebouwen is een grootverbruiksaansluiting nodig. Aangezien het geen gebouw gebonden installaties betreft, komt de aanvrager op een wachtlijst en is er naar verwachting pas vanaf 2029 vermogen beschikbaar.

### Afhankelijkheden/risico's

**Netcongestie:** Stedin heeft begin vorig jaar congestie tot 2029 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Het risico bestaat dat volgend jaar ook geen kleinverbruiksaansluitingen afgegeven worden.

Indiening van de omgevingsvergunning is naar verwachting 2024. Op dat moment worden ook de huisaansluitingen aangevraagd. In de variant met stadsverwarming wordt er naast de elektriciteitsvraag van de individuele woningen lokaal geen verhoogde capaciteit van het net gevraagd.

### Toezeggingen corporaties

Op 3 juli jongstleden vond er een overleg plaats op directieniveau tussen de twee corporaties (Bo-Ex en Habion) en de gemeente Utrecht.

De corporaties hebben eerder aangegeven dat zij tempo willen maken; het toestaan van een aansluiting op stadsverwarming is hierbij een belangrijke voorwaarde.

Beide corporaties zijn positief over een toekomstig gebiedsgericht alternatief in Terwijde als vervanging voor stadsverwarming. Als het hele gebied van stadsverwarming over kan gaan op een duurzamer alternatief zullen de corporaties aansluiten bij dat alternatief. Afzonderlijk op projectniveau is het zoals onderzocht niet haalbaar gebleken, maar een toekomstige oplossing op gebiedsniveau kan hier verandering in brengen. Tevens is men bereid een gepaste (financiële) bijdrage te leveren indien nodig. Beide corporaties zetten extra in op het stimuleren van ontmoeting en verblijven van de verschillende bewoners. Habion heeft de garantie afgegeven dat zolang zij eigenaar is, de ruimte aan het erf/plein zal worden ingezet als collectieve ruimte.

Beide corporaties zetten extra stappen op het gebied van klimaatadaptatie, tegengaan van hittestress, waterretentie, biodiversiteit en diervriendelijk bouwen. Deze zaken zullen worden meegenomen in het definitieve ontwerp voor de gebouwen en toekomstige plein en erf.

<b>Tijdsperiode</b>
Omgevingsvergunning indienen september/ oktober 2024 Beoogde start bouw begin 2025.

<b>Kwekerij Fase 4</b>		
<b>Gebied</b>	<b>Status</b>	<b>Huidig programma</b>
NOOZ	Bestemmingsplan onherroepelijk, omgevingsvergunning nog niet ingediend	470 onzelfstandige studentenwoningen, 100% sociaal
<b>Probleem</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële haalbaarheid</li> <li>• Betaalbaarheid woningen</li> </ul>		
<b>Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanpassing minimale oppervlakte onzelfstandige studentenwoningen van 14 m<sup>2</sup> g.b.o. naar 12 m<sup>2</sup> g.b.o. (gebruiksoppervlak)</li> <li>• SSH wil graag bij het Project Kwekerij fase 4 studenteneenheden van 12 m<sup>2</sup> realiseren. Hierdoor kan de SSH namelijk meer kamers realiseren. Daarnaast is dit positief voor de betaalbaarheid: de huur van kamer van 12 m<sup>2</sup> is lager dan een kamer van 14 m<sup>2</sup>. Met Motie 275 van 27 juni 2024 verzoekt de raad het college kleinere kamers bij de herontwikkeling van het IBB-terrein te overwegen, mits het bijdraagt aan het realiseren van meer onzelfstandige studentenkamers. Herontwikkeling van de IBB ligt verder in de toekomst en tot die tijd zou ontwikkeling van onzelfstandige eenheden lastig blijven door de betaalbaarheid. De Kwekerij fase 4 is de eerste mogelijkheid om Motie 275 toe te passen. Daarom het verzoek om Motie 275 van toepassing te laten zijn op Kwekerij fase 4.</li> </ul> <p><a href="#">M<sup>2</sup>75 Mag het een metertje minder voor meer onzelfstandige studentenkamers Utrecht - iBabs Publieksporaal (bestuurlijkeinformatie.nl)</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De kleinere studenteneenheden bieden de mogelijkheid binnen het volume dat binnen het bestemmingsplan past te optimaliseren. Daardoor zouden er mogelijk tot 70 meer eenheden gerealiseerd kunnen worden dan de bestaande 400. Het voorstel is om daar waar dit ruimtelijk inpasbaar is, de optimalisatie te faciliteren, in lijn met eerdere communicatie met SSH.</li> </ul>		
<b>Motivatie</b>		
<p>De bouw van onzelfstandige studenteneenheden staat onder druk. Er worden bijna geen onzelfstandige eenheden gebouwd in Utrecht. Het nieuwe WWSO (Woningwaarderingstelsel onzelfstandige eenheden) leidt tot een stijging van de potentiële huurinkomsten, waardoor het financieel haalbaarder wordt om deze eenheden te realiseren. Ondanks deze stijging blijft het realiseren van onzelfstandige eenheden niet rendabel.</p> <p>Het nieuwe WWSO leidt echter ook tot significant hogere woonlasten voor studenten. Kamers van de vereiste minimale oppervlakte van 14 m<sup>2</sup> worden aanzienlijk duurder en dus minder betaalbaar voor studenten.</p>		
<b>Afhankelijkheden/risico's</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Netcongestie: Stedin heeft begin vorig jaar congestie tot 2029 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Het risico bestaat dat volgend jaar ook geen kleinverbruiksansluitingen afgegeven worden. De omgevingsvergunning wordt in 2025 voorbereid. Indiening omgevingsvergunning is dan eind 2025. Op dat moment worden ook de huisaansluitingen aangevraagd.</li> </ul>		
<b>Tijdsperiode</b>		
Beoogde start bouw 2026/2027.		

Briljantlaan 11-15		
Gebied	Status	Huidig programma
NOOZ	UPP2 Bouwvlekontwikkeling Fase definitie (bouwvelop)	Voorgesteld programma: ca.140 appartementen en studio's waarvan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% middenhuur (landelijke wetgeving) á 55m2,</li> <li>- 25% betaalbare koop á 55 m2 (tot €390.000)</li> <li>- 25% tot koop NHG-duurzaam</li> </ul> Levendige plint met gezamenlijk ruimte werken en ontmoeten van ca. 250m <sup>2</sup>
<b>Probleem</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële haalbaarheid <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Woonprogramma</li> <li>○ Stedenbouwkundige eisen</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een programma met [REDACTED] [REDACTED] leidt tot een betaalbaar programma, toevoeging van koopwoningen aan een gebied met slechts 2% koop en vergroot haalbaarheid.</li> <li>• Afwijking coalitieakkoord woninggrootte van minimaal gemiddeld 65 m<sup>2</sup> GO [REDACTED] [REDACTED] zijn en alle woningen minimaal tweekamerwoningen blijven en de nuttig oppervlakte in de woning gemaximaliseerd wordt (minimaal m<sup>2</sup> gang, maximaal m<sup>2</sup> woon/slaapkamer).</li> <li>• Afwijking Hoogbouwbeleid: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] In de nog vast te stellen Stedenbouwvisie wordt voor gebieden met de aanduiding 'Basis' voorgesteld om de volgende voorwaarden op te nemen: <i>Accenten toegestaan met een maximale hoogte van twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door: 1) De hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort, en 2) de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals aan een grootschalige openbare ruimte (een plein, singel of park) kan maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan.</i> Voor de Briljantlaan 11-15 geldt dat het project aan twee zijden grenst aan grootschalige openbare ruimte (Tolsteegplantsoen en gebied van Vtv. De Briljant en kinderboerderij Rotsoord.</li> <li>• In het Actieplan betaalbare koopwoningen (2021) is benoemd dat de optie om een fonds voor betaalbare koopwoningen op te richten verder wordt uitgewerkt om de haalbaarheid te onderzoeken. De initiatiefnemer van de Briljantlaan heeft aangegeven bereid te zijn om gedurende de uitwerking van het plan samen met de gemeente in de periode t/m februari 2025 met het project Briljantlaan 11-15 als pilot te onderzoeken of het mogelijk is om een juridisch en financieel haalbaar en rechtvaardig koopfonds vorm te geven voor de in het programma opgenomen koopwoningen in de prijsklasse onder de betaalbaarheidsgrens van €390.000 (prijsspeil 2024). Indien het opzetten van een koopfonds niet haalbaar is, heeft dit geen consequenties voor het programma.</li> </ul> <p>Tegemoetkomingen ontwikkelaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle woningen worden uitgevoerd als minimaal tweekamerwoningen.</li> </ul>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naar beneden bijstellen van verwacht rendement van ruim [REDACTED]</li> </ul>
<b>Motivatie</b>
<p>Wenselijke herontwikkeling van het huidige tankstation, wasboxen en tabakswinkel naar mix van wonen, werken en cultuur met een toename van openbare ruimte en realiseren van doorlopende openbare wandelroute door Rotsoord is financieel niet haalbaar op basis van vastgesteld beleid. Verwerving locatie, bodemsanering, afkoop huurcontract tankstation en bouwrijp maken kost [REDACTED] en leidt tot een groot financieel tekort. De maatregelen maken een programma mogelijk met een groot aandeel betaalbare woningen en de ambitie om meer openbare ruimte en een doorlopende openbare wandelroute te realiseren.</p>
<b>Afhankelijkheden/risico's</b>
<p>Netcongestie: Het is momenteel niet mogelijk om een nieuwe grootverbruik aansluiting te krijgen in verband met een overvol stroomnetwerk in de regio Utrecht. Stedin heeft aangegeven dat deze situatie naar verwachting tot 2030 duurt.</p>
<b>Tijdsperiode</b>
<p>De ontwikkelaar start naar verwachting de bouw in 2026 bij besluitvorming raad in 2024.</p>
<b>Achtergrond</b>
<p>Op de huidige locatie van de potentiële ontwikkeling (Briljantlaan11-15) zijn momenteel een Esso tankstation, een wasstraat, garageboxen en een tweetal appartementen gevestigd. De locatie maakt onderdeel uit van het gebied Rotsoord. [REDACTED]</p>

<b>Kop van Smaragd</b>		
<b>Gebied</b>	<b>Status</b>	<b>Huidig programma</b>
NOOZ	Concept Bouwvelop vrij te geven voor consultatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 86 appartementen (16 sociale huur (19%), 34 betaalbare koopwoningen (39%) en 36 vrije sector koop (42%)) met een bruto vloeroppervlak (GBO) variërend tussen de 40 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>• een commercieel programma van circa 1.435 m<sup>2</sup> BVO.</li> <li>• een gemeenschappelijke daktuin van circa 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>• een ondergrondse parkeergarage met 23 auto parkeerplekken.</li> </ul>
<b>Probleem</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële haalbaarheid</li> </ul>		
<b>Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid</b>		
Aanpassingen in het programma		
Sociale huurwoningen		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De 16 sociale huurwoningen worden [REDACTED] en de minimale grootte [REDACTED] GBO en [REDACTED]</li> </ul>		
Betaalbare koopwoningen		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De 34 betaalbare koopwoningen krijgen een oppervlakte van gemiddeld [REDACTED] GBO met een minimum van [REDACTED] GBO in plaats van minimaal 50 m<sup>2</sup> GBO, de koopwoningen worden verkocht voor de maximale verkoopprijs die opgenomen is in het Actieplan</li> </ul>		

betaalbare koopwoningen (2021) en het Addendum Actieplan betaalbare koopwoningen (2024).

#### Motivatie

Het betreft de herontwikkeling van bestaande winkelruimtes op de kop van het winkelcentrum Smaragdplein. De herontwikkeling met toevoeging van woningen kan een kwaliteitsimpuls geven aan het winkelcentrum. Doordat de locatie volledig bebouwd is en ingevuld met winkelruimte is de businesscase, complex.

De ontwikkelaar heeft de berekeningen gedeeld met de gemeente.

Op basis van de door initiatiefnemer opgestelde schetsen en plattegronden is onderzocht of een ander gedifferentieerd woningbouwprogramma mogelijk is waarvan de oppervlakte en het prijsniveau van de woningen in het midden- en sociaal segment meer in lijn is met het Actieplan betaalbare koopwoningen (2021) en de Woonvisie Utrecht Beter in Balans (2019). Dit is financieel niet haalbaar.

#### Afhankelijkheden/risico's

Netcongestie: Stedin heeft begin vorig jaar een congestie tot 2027-2030 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Het risico bestaat dat volgend jaar ook geen kleinverbruiksaansluitingen afgegeven worden.

#### Tijdsperiode

Beoogde besluitvorming vrijgave bouwenvelop voor consultatie Q3 2024, beoogde besluitvorming Omgevingsplan Q4 2025, voorziene start bouw Q1 2026.

#### Achtergrond

De herontwikkeling kan als katalysator fungeren voor een kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum als geheel. Dit project loopt al gedurende lange tijd en is opnieuw opgestart.

### Jan van Galenstraat

Gebied	Status	Huidig programma
NOOZ	Concept SPvE en Reactienota gereed	101 woningen, waarvan 41 sociale huurappartementen (40%), 30 middenhuur appartementen (30%) en 30 vrije sector huur appartementen (30%)

#### Probleem

- Financiële haalbaarheid
  - Programma
  - Energievoorziening

#### Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

##### Programma

Actieplan Middenhuur [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- De middenhuurwoningen worden [redacted] m<sup>2</sup> GBO in plaats van 50 m<sup>2</sup> GBO

##### Stadsverwarming

- Niet aansluiten bij Transitievisie 2 (nieuwbouw wordt niet aangesloten op hoge temperatuurbronnen) en afwijken van de uitgangspunten van de raadsbrief "Warmtesystemen nieuwbouw" van 26 april 2024, en de 101 woningen aansluiten op stadsverwarming die reeds aanwezig is in de bestaande bouw

- Aanvullend voordeel: bij stadsverwarming is geen grootverbruiksaansluiting nodig, dus minder groot risico met betrekking tot netcongestie.
- 

### **Motivatie**

Het bestaande winkelcentrum en de bovenliggende woningen moeten gesloopt worden om de ontwikkeling en uitbreiding mogelijk te maken. Dit leidt tot een tekort op de businesscase van ██████████ ██████████. In combinatie met vastgesteld beleid en de inhoudelijke afspraken over het programma kan de businesscase niet uit. Actieplan Middenhuur (2017) en de Transitievisie Warmte hebben daarin een groot aandeel. De herontwikkeling brengt parkeren ondergronds, vergroot de kwaliteit van het winkelcentrum en leidt tot een toename van het aantal betaalbare woningen op deze locatie.

De ontwikkelaar heeft de berekeningen gedeeld met de gemeente.

Alternatieven zijn onderzocht, maar leiden niet tot een haalbare business case. Omdat de huur per maand voor de middenhuur significant toeneemt is onderzocht of andere financiële oplossingen het tekort kunnen oplossen. Dit blijkt niet het geval. Het tekort is groot en vereist inhoudelijke maatregelen in deze orde van grootte. Om een haalbare businesscase te krijgen moeten beide maatregelen worden overgenomen. Indien een van de twee niet wordt overgenomen blijft de businesscase niet haalbaar.

### **Afhankelijkheden/risico's**

- Netcongestie: Stedin heeft begin vorig jaar een congestie tot 2027-2030 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Het risico bestaat dat volgend jaar ook geen kleinverbruiksaansluitingen afgegeven worden.
- De buurt staat zeer kritisch tegenover het plan. Waarschijnlijk blijft dit van invloed op de doorlooptijd van het plan.

### **Tijdsperiode**

Beoogde besluitvorming SPvE Q4 2024, beoogde besluitvorming Omgevingsplan Q1 2026, voorziene start bouw Q2 2026, indien geen bezwaar en beroep wordt aangetekend.

### **Achtergrond**

In de raadsvergadering van 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94-2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. Met deze motie heeft de raad de scope van het project vastgesteld. Dit besluit heeft geleid tot een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan' (SPvE) dat het college op 5 december 2023 heeft vrijgegeven voor consultatie. Het SPvE heeft gedurende een periode van acht weken van 11 december 2023 tot en met 5 februari 2024 ter inzage gelegen. De reacties zijn verwerkt in de reactienota 'Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan' en in het SPvE. Beide worden naar verwachting op 12 december ter vaststelling aan de raad voorgelegd.