

## Context

De locatie Kop Amsterdamsestraatweg–Oude Daalstraat ~~ligt in Utrecht NoordWest en~~ is aangewezen als ~~een~~ ontwikkellocatie. ~~De ontwikkeling Dit~~ kan bijdragen aan de binnenstedelijke (woning-)bouwopgave ~~van de stad~~ conform de Ruimtelijke Strategie Utrecht. De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van het programma ~~Stationsgebied~~ en de grondexploitatie Stationsgebied.

## Opdracht

Op 26 oktober 2017 is aan de gemeenteraad toegezegd ~~om~~ scenario's op te stellen ~~voor het project Kop Amsterdamsestraatweg–Oude Daalstraat voor deze locatie~~, waarbij alle wensen en opmerkingen van de ~~raads~~ commissie meegenomen zijn: groen, gevelgroen, fietsverbinding en sociale woningen. Hierna is ~~er~~ een richtinggevende modellenstudie gemaakt met zes verschillende modellen. ~~Bij het opstellen van de modellen Hierbij~~ is uitgegaan van drie belangrijke randvoorwaarden: goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving, goede kwaliteit van het groen en financiële haalbaarheid.

## De verschillende modellen

De studie heeft 6 modellen opgeleverd, waaronder dat van een aantal actief betrokken bewoners (Model A). Niet alle modellen voldoen aan de randvoorwaarden van een goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving, een zo goed mogelijke groene kwaliteit en financiële haalbaarheid. Zo voldoen model A en model B niet aan de ruimtelijke randvoorwaarde. Model A is tevens financieel niet haalbaar, ~~en~~ in model B kan geen woningprogramma gerealiseerd worden vanwege de afwezigheid van een noodzakelijke geluidsluwe gevel. Model C versterkt de ruimtelijke structuur nauwelijks en is tevens financieel niet haalbaar. Model F daarentegen voldoet aan de ruimtelijke randvoorwaarde en is ook financieel haalbaar, maar het aandeel groen staat ~~in deze variant hierin~~ erg onder druk. De modellen D en E zijn de ~~enige~~ modellen die voldoen aan alle drie de randvoorwaarden. Met de modellenstudie wordt aangetoond dat ontwikkeling op basis van de drie bovengenoemde randvoorwaarden mogelijk is. De randvoorwaarden vormen een basis voor de start van de verdere planvorming. ~~De modellen D en E vormen om deze reden dan ook de basis voor de verdere planontwikkeling.~~ (Zie ~~de~~ bijlage).

## Toelichting randvoorwaarden

- Onder goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving wordt verstaan het herstel van de ruimtelijke structuur van de eerste Daalsebuurt en herstel van de singelstructuur door de verbinding van de Amsterdamsestraatweg met de binnenstad. De gemeente zet ~~daarom~~ in op ontwikkeling van met hoofdzakelijk woonbebouwing met een levendige plint met niet woonfuncties en een openbare ruimte met verblijfskwaliteit.
- Bij de randvoorwaarde groen is rekening gehouden met ~~de~~ actualisatie van het groenstructuurplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 maart 2018. Hierdoor wordt niet alleen gekeken naar het aantal te behouden bomen, de kwaliteit van de bomen en de verblijfskwaliteit van het groen voor de buurt, maar ook naar de aansluiting op het stedelijke recreatieve groene netwerk. Bovendien is in het geactualiseerde groenstructuurplan het bestaande groen op de locatie aangemerkt als groenstructuur. Dit betekent dat bij verdere gebiedsuitwerking gekeken wordt hoe ~~de~~ aanwezige groene kwaliteiten zoveel mogelijk kunnen worden gecompenseerd. Bovendien maakt de ontwikkellocatie deel uit van de bomenbalans van het Stationsgebied. Dit betekent dat in Stationsgebied minimaal evenveel bomen komen te staan als bij aanvang van het Stationsgebied in 2007.
- Tenslotte geldt als financiële randvoorwaarde de realisatie van een netto opbrengst met een saldo van € 1,3 miljoen, vastgelegd in de grondexploitatie Stationsgebied.

## Vervolg

Bewoners worden betrokken bij het ontwikkelproces ~~:-~~ “Samen maken we de stad”. Al eerder heeft een kleine groep actieve buurtbewoners “Daalse Park” zelf initiatief genomen en een plan voorgesteld (doorvertaald naar Model A). Het is belangrijk om nu meer omwonenden te informeren en ~~hen~~ een reactie te vragen. Na ~~het~~ besluit van de raad zal het college het voorstel voor consultatie voorleggen aan de buurtbewoners, waarbij de drie randvoorwaarden leidend zijn bij de verdere planontwikkeling en het opstellen van een startdocument. Het startdocument zal weer ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd, waarna het pas verder uitgewerkt wordt

in een Bouwvelop. Er is gekozen voor het tonen van alle modellen; niet alleen de modellen die aan alle drie de randvoorwaarden voldoen (modellen D en E), maar ook de modellen die niet aan alle randvoorwaarden voldoen. De reacties van omwonenden worden meegenomen bij de verdere planontwikkeling.

## Raad:

### Bestispunt

- 4 Kennis te nemen van de modellenstudie Kop Amsterdamsestraatweg Oude Daalstraat d.d. 8 januari 2019;

De modellen D en E van de modellenstudie Kop Amsterdamsestraatweg Oude Daalstraat te kiezen als de modellen die de basis vormen voor de verdere planontwikkeling van deze locatie.

1. Te besluiten een startdocument voor de Kop Amsterdamsestraatweg Oude Daalstraat op te stellen op basis van de drie randvoorwaarden: goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving, een zo goed mogelijke groene kwaliteit en financiële haalbaarheid.

## Argumenten

- 1.1 De modellenstudie Kop Amsterdamsestraatweg - Oude Daalstraat toont aan dat op basis van de drie randvoorwaarden goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving, een zo goed mogelijke groene kwaliteit en financiële haalbaarheid de ontwikkeling van de locatie mogelijk is.

De modellenstudie is op verzoek van de raad opgesteld om de (on)mogelijkheden van de ontwikkelingslocatie te onderzoeken door het opstellen van meerdere scenario's; twee van de zes modellen, D en E, voldoen aan de randvoorwaarden.

Voor het opstellen van de modellen is uitgegaan van de drie randvoorwaarden: goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving, goede kwaliteit van groen en de financiële haalbaarheid. Daarbij zijn ook de wensen en opmerkingen van de raad meegenomen (o.a. beter groen, gevelgroen, fietsverbinding en sociale woningen). De modellenstudie bevat ook een model dat de betrokken bewoners van "het Daalse Park" hebben voorgesteld, Model A. Niet alle modellen voldoen aan de randvoorwaarden van een goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving, een zo goed mogelijke groene kwaliteit en financiële haalbaarheid. Zo voldoen model A en model B niet aan de ruimtelijke randvoorwaarde. Model A is tevens financieel niet haalbaar en in model B kan geen woningprogramma gerealiseerd worden vanwege de afwezigheid van een noodzakelijke geluidsluwe gevel. Model C versterkt de ruimtelijke structuur nauwelijks en is tevens financieel niet haalbaar. Model F daarentegen voldoet aan de ruimtelijke randvoorwaarde en is ook financieel haalbaar, maar het aandeel groen staat in deze variant erg onder druk. De modellen D en E zijn de enige modellen die voldoen aan alle drie de randvoorwaarden. Daarom zijn de modellen D en E de basis voor de verdere planontwikkeling. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er varianten mogelijk zijn om de locatie te ontwikkelen op basis van ruimtelijke kwaliteit, groenkwaliteit en financiële haalbaarheid, waarmee de planontwikkeling van de Kop Amsterdamsestraatweg - Oude Daalstraat kan starten. Een samenvatting en overzicht van de scores van alle modellen op de 3 randvoorwaarden is te vinden op pagina 20 van de Modellenstudie.

- 1.2 In de modellenstudie is onderzocht welke modellen financieel haalbaar zijn. Omdat het programma nog niet vaststaat, is voor dit moment globaal gekeken naar financiële resultaten bij 100% vrije sector, 100% sociale huur en 100% middenhuur.

Hiermee is inzicht verkregen in de onder- en bovengrens voor wat betreft het

2 verdienend vermogen. In de vervolgfase wordt gekeken in welke verhoudingen het woningprogramma het beste kan worden samengesteld om tot een wenselijk en financieel haalbare variant te komen. Door de ligging van het plangebied in Pijlsweerd Zuid van Utrecht Noordwest lijkt een accent op sociale huurwoningen in het woningprogramma voor de hand liggend. Indien gekozen wordt voor één van de gereguleerde woningcategorieën, moet tenminste een deel van de woningen in de vrije sector ontwikkeld worden, om tot een haalbare casus te komen. M.a.w. 100% sociaal en/of middenhuur levert geen financieel haalbaar plan op.

1.3 ~~Er kunnen elementen uit de andere modellen worden toegevoegd aan de modellen D en E. Het gaat hier om een richtinggevende modellenstudie. Dit betekent dat er elementen uit de andere modellen toegevoegd kunnen worden, maar uitsluitend als het resulteert in een haalbare variant die voldoet aan de drie gestelde randvoorwaarden.~~

#### Kantttekeningen

1.1 Het woningbouwprogramma is in absolute aantallen te gering om een differentiatie sociaal, middelduur en vrije sector te realiseren.  
Te kleine volumes zijn voor corporaties en woningbeleggers beheersmatig en derhalve financieel niet aantrekkelijk om te exploiteren. Twee verschillende financieringscategorieën met samen circa 40-50 woningen worden wel gezien als haalbaar.

1.2 Voor de ontwikkeling van woningen is in alle modellen nodig dat er aanpassingen gedaan worden aan de stedelijke groenstructuur.  
Het groenbeleid geeft aan dat er in de omgeving ook een groene (recreatieve) verbinding gewenst is en het bestaande groen is opgenomen als stedelijk groen. Dit betekent dat er bij verdere gebiedsuitwerking duidelijk moet worden gemaakt hoe de aanwezige groene kwaliteiten zoveel mogelijk kunnen worden meegenomen en eventueel gecompenseerd worden. Bij compensatie van groen, zal dit worden opgenomen in de integrale bomenbalans van het Stationsgebied. Op dit moment zijn er in het eindbeeld van de ontwikkeling van het Stationsgebied meer bomen, dan bij de aanvang van het ontwikkelprogramma Stationsgebied.

1.3. Om de samenhang met de ontwikkelingen in de omgeving te borgen wordt parallel aan het startdocument een omgevingsscan opgesteld

Het opstellen van de omgevingsscan en de uitwerking van de ontwikkelvariant voor de Kop Amsterdamsstraatweg lopen parallel en worden geborgd in het startdocument met de bijbehorende onderzoeksvragen en vervolgplanning. Bij de Omgevingsscan gaat het met name om het onderzoek naar de verkeerscirculatie in Utrecht Noordwest en het onderzoek naar het versmallen en vergroenen van de Daalsetunnel.

#### Beslispunt

2. Te besluiten het startdocument in nauwe samenwerking met de omwonenden op te stellen

#### Argumenten

2.1. Bewoners worden betrokken bij het ontwikkelproces ; "Samen maken we de stad".

Al eerder heeft een kleine groep actieve buurtbewoners "Daalse Park" zelf initiatief genomen en een plan voorgesteld (doorvertaald naar Model A). Het is belangrijk om nu meer omwonenden te informeren en hen een reactie te vragen. Na het besluit van de raad zal samen met de omwonenden een startnotitie worden opgesteld die voldoet aan de drie randvoorwaarden.

**College:**

**Beslispunt**

- 1 Wethouder Everhardt te machtigen om tekstuele aanpassingen aan te brengen.