

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg - Oude Daalstraat

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Linda Kuik
Kenmerk	12920152
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee(geheime bijlage)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat (model 5c) vast te stellen, met circa 50 woningen, in een gebouwworm als carré, met behoud van zoveel mogelijk bomen.
2. Voor de realisatie van het voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg 1,0 miljoen euro uit de reserve betaalbaar wonen te bestemmen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage 'Financiële haalbaarheid modellen Kop ASW' op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5. 1 lid 2 sub b van de Woo, totdat de grondexploitatie Stationsgebied (incl. Kop ASW) volledig is gesloten. Het financiële belang van de gemeente kan worden geschaad en de gemeente kan bij onderhandelingen benadeeld worden als onderhandelaars van marktpartijen beschikken over deze geheime informatie. Deze informatie over de ontwikkelstrategie en gemeentelijke (financiële) kaders kunnen marktpartijen gebruiken bij onderhandelingen, het opstellen van offertes, prijsbepaling en het uitwerken van plannen en strategieën.

Samenvatting

In opdracht van de gemeenteraad zijn meerdere modellen voor de herontwikkeling van het plangebied Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat verder uitgewerkt. Deze modellen zijn onderling vergeleken en de reacties hierop uit de omgeving zijn opgehaald. De resultaten van de nadere uitwerking en de gesprekken met de omgeving hebben geleid tot een voorkeursmodel met circa 50 woningen in een gebouwworm als carré, met behoud van zoveel mogelijk bomen. In bijgevoegd startdocument is het voorkeursmodel opgenomen. Met het vaststellen van het voorkeursmodel wordt de initiatieffase afgerond. Hiermee wordt een stap voorwaarts gezet en kan dit stuk stad zorgvuldig hersteld worden. De volgende stap is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten (NvU) conform het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG).

Context

Aanleiding

De locatie Kop Amsterdamsestraatweg–Oude Daalstraat ligt in Utrecht NoordWest en is aangewezen als een ontwikkellocatie. Nu de singel is hersteld, is het mogelijk geworden deze plek aan de rand van de 1ste Daalsebuurt zorgvuldig te herstellen met woningen en (buurt)voorzieningen en groen. Op 26 oktober 2017 is aan de gemeenteraad toegezegd om scenario's op te stellen voor het plangebied, waarbij alle wensen en opmerkingen van de raadscommissie meegenomen zijn. De belangrijke randvoorwaarden zijn: goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving, goede kwaliteit van het groen en financiële haalbaarheid. De gemeente heeft vervolgens een modellenstudie met zes verschillende modellen opgesteld. Deze studie toont aan dat ontwikkeling op basis van deze drie randvoorwaarden mogelijk is in twee van de geschetste modellen. Op 9 mei 2019 heeft de [gemeenteraad](#) dit besproken en besloten om een startdocument op te stellen voor een ontwikkeling van deze locatie die voldoet aan de drie randvoorwaarden. Ook besloot de raad dat omwonenden nauw betrokken moeten zijn bij het opstellen van het startdocument zodat een afgewogen keuze voor één van de modellen gemaakt kan worden. Daarnaast heeft de raad bepaald dat andere ontwikkelingen in de omgeving en de onderlinge verhouding inzichtelijk gemaakt moeten worden in een omgevingsscan. Ook heeft de raad met een motie gevraagd te onderzoeken wat nodig is om de Daalsetunnel in te richten als 30 km/u gebied. In december 2022 is het concept-startdocument en omgevingsscan Kop ASW-Oude Daalstraat besproken in de gemeenteraad, aan de hand van de [raadsbrief](#) 'Uitwerking motie Daalsetunnel 30 kmu en project kop ASW' van 5 juli 2022. In motie 2022/404 heeft de raad het college opgedragen om drie modellen (model 1, model 2 en model 3) voor de ontwikkeling van deze locatie – of mogelijke tussenvormen hiervan – op hoofdlijnen uit te werken.

Uitwerking verschillende modellen

In oktober 2023 is Next Architects geselecteerd en hebben zij opdracht gekregen om de drie modellen verder uit te werken en de participatie vorm te geven. Als variant op deze modellen zijn zoals in de motie gevraagd nog twee modellen (model 4 en model 5) uitgewerkt als mogelijke tussenvormen.

De vijf modellen zijn:

Model 1 (voorheen model E):

- bebouwing tegen straatkant aan/ zuidkant
- was na eerdere participatie het voorkeursmodel en is zo voorgesteld aan de gemeenteraad in december 2022
- behoud van circa 12 van de 26 bomen (inschatting op basis van het schetsmodel)

Model 2 (voorheen model D):

- bebouwing tegen bestaande bouw aan /noordkant
- had tijdens de eerdere participatie (2020-2022) niet de voorkeur
- behoud van circa 18 van de 26 bomen (inschatting op basis van het schetsmodel)

Model 3:

- is het door de fractie van de VVD toegevoegde model 'D+' (waarbij meer rekening wordt gehouden met behoud bomen en minder woningen worden toegevoegd)
- behoud van circa 25 van de 26 bomen (inschatting op basis van het schetsmodel)

Model 4:

- als variant op model 3, zoals gevraagd in de motie, uitgewerkt door NEXT als mogelijke tussenvorm.
- dit model heeft, net als model 3, als uitgangspunt het behouden van meer bomen.
- behoud van circa 25 van de 26 bomen (inschatting op basis van het schetsmodel)

Model 5:

- als tweede variant op model 3 uitgewerkt door NEXT als mogelijke tussenvorm.
- dit model heeft, net als model 3, als uitgangspunt het behouden van meer bomen.
- bebouwing in carré vorm.
- behoud van circa 23 van de 26 bomen (inschatting op basis van het schetsmodel)
- voor dit model zijn drie (woon) programma's doorgerekend:
 - a) programma met 49 woningen, waarvan 30 sociaal en 19 middenhuur, conform de tekeningen van NEXT.
 - b) programma met 49 woningen volledig betaalbare koop.
 - c) programma, met 49 woningen, waarvan 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrije sector, conform het coalitieakkoord (= voorliggend voorkeursmodel)

Van deze vijf modellen is inzichtelijk gemaakt wat deze betekenen op het gebied van aantal woningen, groen en biodiversiteit, park- en recreatiefunctie, stedenbouwkundige inpassing en financiën. In de volgende fase wordt het effect van het voorkeursmodel op de bomen nader onderzocht door middel van een Boom Effect Analyse. Daarnaast is in de motie gevraagd om de wensen, ideeën en belangen van de omwonenden en (toekomstige) gebruikers van het gebied te betrekken. Nadere uitwerking van deze modellen, een weging van de modellen en de reacties van de omgeving zijn opgenomen in bijgevoegd document 'onderbouwing voorkeursmodel Kop ASW- Oude Daalstraat'. Het voorkeursmodel, model 5c (met 49 woningen, waarvan 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrije sector, conform het coalitieakkoord) scoort overall het beste op gevraagde onderdelen voor deze locatie. Dit model is een ontworpen tussenvorm door Next Architect met circa 50 woningen in een gebouwworm als carré, met behoud van zoveel mogelijk bomen.

Juridische context

De raad is bevoegd om beleidskades vast te stellen. Het college is bevoegd om besluiten van de raad voor te bereiden en om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren. Daaronder valt ook vaststelling van een startdocument (sinds 2019 Intentiedocument genoemd).

Een startdocument betreft de afronding van de initiatieffase conform het UPP, zoals dat toegepast werd vanaf de vaststelling van het UPP op 12 januari 2010. Vanaf 2019 is de term startdocument gewijzigd in intentiedocument (IDOC), omdat dit beter aansloot bij de bedoeling van het document. Inmiddels is op 14 november 2024 het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling vastgesteld. Dat kent geen intentiedocument meer, maar voorziet onder andere in een korte ambtelijke intake van een bouwinitiatief.

De herontwikkeling van het plangebied Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat kent een lange geschiedenis en is gestart in een tijd toen nog startdocumenten werden vastgesteld voor ruimtelijke projecten. Op verschillende momenten heeft de raad aan de hand van moties of besluitvorming uitspraken gedaan over de locatie Kop Amsterdamsestraatweg–Oude Daalstraat. Met het vaststellen door de raad van het voorkeursmodel (model 5c) wil het college de initiatieffase afronden. Het college neemt daarom geen besluit meer over het startdocument zelf. Omdat raad in 2019 heeft besloten een startdocument op te stellen, en de nu voorliggende scenariokeuze antwoord is op de motie Houd vaart met het Daalsepark (M22/404) waarin de raad ook vroeg om verwerking in het startdocument, is dit startdocument wél ter informatie bijgevoegd.

Het college stelt voor om voor het vervolg van het ruimtelijke traject het proces van het UPG te volgen, om zo aan te sluiten bij actuele werkwijze voor ruimtelijke projecten.. Het voorkeursmodel, wat met het voorliggende raadsvoorstel ter besluitvorming voorligt, is opgenomen in het startdocument.

In het vervolgetraject wordt er toegewerkt wordt naar een Nota van Uitgangspunten (NvU), deze wordt te zijner tijd ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Het toevoegen van woningen en voorzieningen binnen het plangebied is in strijd met het Omgevingsplan. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling een wijziging van het Omgevingsplan nodig is.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

Met de vaststelling van dit voorkeursmodel kan gestart worden met de definitiefase, waarbij in de NvU de kaders en randvoorwaarden staan voor deze ontwikkeling met de gemeentelijke ambities en beleidskaders.

Met het voorkeursmodel wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied gelegen aan rand van de 1ste Daalsebuurt zorgvuldig hersteld met woningen, (buurt)voorzieningen en groen, kan de Amsterdamsestraatweg beter verbinden met de binnenstad en kunnen de openbare ruimte en het groen meer betekenis krijgen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Oktober 2017 [Raadsbrief modellenstudie Kop Amsterdamsestraatweg Oude Daalstraat](#)
- 9 mei 2019 [Raadsbesluit Keuze richtinggevende modellen voor de verdere planontwikkeling Kop Amsterdamsestraatweg-Oude Daalstraat](#)
- 25 maart 2021 bij de behandeling van het PvE/FO [Lombokplein heeft uw raad de motie '30 km/u en minder asfalt in de Daalsetunnel' \(M54/2021\) aangenomen.](#)
- 5 november 2021 [Raadsbrief Beantwoording diverse toezeggingen raadscommissies Programmabegroting 2022](#)
- Juli 2022. [Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 kmu en project kop ASW](#)
- 22 December 2022 ' Motie Houd vaart met het Daalsepark (22/M404)
- Juni 2023. [Raadsbrief Voortgang project Oude Daalsestraat/kop Amsterdamsestraatweg](#)
- Juni 2024. [Raadsbrief Voortgang motie 2022/404 over project Kop Amsterdamsestraatweg](#)
- Oktober 2024. [Raadsbrief Voortgangsrapportage projecten Stationsgebied, Lombokplein en Beurskwartier](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Het voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat (model 5c) vast te stellen, met circa 50 woningen, in een gebouwworm als carré, met behoud van zoveel mogelijk bomen.
Argumenten	
1.1	<u>Het voorkeursmodel voldoet aan de eerder door de gemeenteraad meegegeven, randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving en goede kwaliteit van het groen.</u>
	Met dit voorkeursmodel wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied, gelegen aan rand van de 1ste Daalsebuurt, zorgvuldig hersteld met woningen, (buurt)voorzieningen en groen. Door de compacte bouwworm kunnen veel bestaande bomen behouden blijven, kunnen de openbare ruimte en het groen meer betekenis krijgen voor de wijk en kan Oude Daalstraat 12 ingepast worden.
1.2	<u>Het voorkeursmodel zorgt voor een toename van woningen</u>
	Het voorkeursmodel zorgt voor een toename van circa 50 woningen, waarbinnen gemengde woningtypes mogelijk zijn. De andere modellen (model 1 t/m 4) die door NEXT zijn uitgewerkt voegen tussen de 39 en 59 woningen toe. De locatie Kop Amsterdamsestraatweg-Oude Daalstraat is een locatie

	op gemeentelijke grond, waarbij niet alleen niet alleen stringent is gekeken naar de verdeling van woningen per wijk. Er is ook gekeken naar de omliggende buurten (waaronder het centrum) én de stedelijke vraag naar meer betaalbare woningen. Het voorliggende voorkeursmodel voor deze locatie heeft een woonprogramma bestaande uit circa 50 woningen. Bij de verdere uitwerking in de Nota van Uitgangspunten streven we naar een uitwerking van het coalitieakkoord conform de volgende verdeling: 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrije sector.
1.3	<u>Binnen het voorkeursmodel kunnen zoveel mogelijk bestaande bomen behouden blijven.</u> In lijn met het door de VVD-fractie toegevoegde model 'D+' wordt er in het voorkeursmodel rekening gehouden met maximaal behoud van bestaande bomen en groen. Daarnaast kan het plangebied worden ontwikkeld met meer kwalitatief gebruiksgroen voor de bestaande buurt en toekomstige bewoners van de nieuwbouw.
1.4	<u>Het voorkeursmodel geeft meer ruimte voor langzaam verkeer in het plangebied.</u> Het voorkeursmodel geeft meer ruimte aan de fietser en voetganger in het plangebied, door het opheffen van bestaande parkeerplaatsen en door te zorgen voor een logische aansluiting op het fiets- en voetgangersnetwerk rondom het plangebied.
1.5	<u>De opgehaalde reacties uit de omgeving zijn meegewogen in het voorstel voor het voorkeursmodel.</u> De uitgewerkte modellen zijn gepresenteerd aan de omgeving, daarbij zijn de reacties opgehaald. In totaal hebben circa 15 personen hun reactie op de verschillende modellen gegeven. De individuele reacties zijn verschillend. Er wordt over het algemeen positief gereageerd op het behoud van de bestaande bomen. Ook wordt er door een aantal bewoners aangegeven dat ze liever geen van de besproken modellen op deze plek zien, omdat er bedenkingen zijn bij woningbouw op deze locatie. Daarnaast is er vanuit de bewoners uit de Oude Daalstraat bezorgd gereageerd op de modellen waarbij de bebouwing dichterbij komt. Uit de reacties is niet duidelijk één voorkeursmodel naar voren gekomen.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Het plangebied ligt in de stedelijke groenstructuur.</u> Het plangebied is een groene plek binnen een hoog stedelijke omgeving en maakt onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur (vastgesteld in 2018) van Utrecht. Het is daarmee beleidsmatig beschermd groengebied. Bij de nadere uitwerking van het plan worden de mogelijkheden voor volledige kwalitatieve en kwantitatieve compensatie nader onderzocht.
1.2	Het voorkeursmodel is een relatief klein bouwblok voor het inpassen van drie segmenten. Bij de verdere uitwerking van het voorkeursmodel 5c, bestaande uit circa 50 woningen, streven we naar een uitwerking van het coalitieakkoord conform de volgende verdeling: 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrije sector. In de volgende fase wordt, onder andere in afstemming met de STUW, de haalbaarheid van het realiseren van drie segmenten in dit relatief kleine bouwblok onderzocht.
Beslispunt	

2	Voor de realisatie van het voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg 1,0 miljoen euro uit de reserve betaalbaar wonen te bestemmen.
Argument	
2.1	<u>De reserve betaalbaar wonen maakt het financieel mogelijk om op de Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat een woonprogramma te realiseren conform coalitieakkoord.</u>
	Het woonprogramma bestaande uit circa 50 woningen, waarvan 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrije sector leidt tot een publiek tekort, welke gedekt kan worden door de reserve betaalbaar wonen aan te wenden. Per saldo is met dit programma sprake van een sluitende businesscase. Voorliggend voorkeursmodel met een woonprogramma dat voor een deel bestaat uit sociale en middenhuurwoningen draagt bij aan een langjarige borging van de betaalbare woningen. Zonder de inzet van de reserve betaal wonen is een financieel sluitende businesscase alleen mogelijk met een woonprogramma dat volledig bestaat uit betaalbare koop (model 5b).
Kanttekening/risico	
2.1	<u>Met het bestemmen van 1,0 miljoen euro uit de reserve betaalbaar wonen, is het niet meer mogelijk om deze financiële ruimte te bestemmen voor de andere projecten voor betaalbaar wonen.</u>
	De reserve betaalbaar wonen wordt gevoed met de opbrengsten uit de Conversieregeling Erfpacht 2021. Met de besluitvorming bij het MPR 2024 is het nog te bestemmen bedrag in de reserve betaalbaar wonen op dit moment 1,002 miljoen euro. Met het bestemmen van dit bedrag voor het project Kop Amsterdamsestraatweg is het niet meer mogelijk om deze financiële ruimte te bestemmen voor de andere projecten zoals die genoemd zijn in de geheime bijlage overzicht projecten betaalbaar wonen bij het MPR 2024. De planfase (starten met de definitiefase) waar het project Kop Amsterdamsestraatweg voor staat vraagt nu om een afweging. Bij de andere projecten uit het overzicht is dat op dit moment niet aan de orde. Bij het MPR 2025 zal de lijst projecten op basis van recente inzichten worden geactualiseerd.

Financiën

Het project Kop Amsterdamsestraatweg maakt sinds 2012 onderdeel uit van de grondexploitatie Stationsgebied (programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen). Dit betekent dat de reeds gemaakte kosten (boekwaarde) en de nog te maken kosten en opbrengsten voor dit project worden meegenomen in het saldo van de grondexploitatie.

Het financiële resultaat van de huidige businesscase voor Kop ASW – Oude Daalstraat is als voorwaarde gesteld voor de toekomstige invulling. (zie bijlage Financiële haalbaarheid modellen Kop ASW).

Het voorkeursmodel gaat uit van inpassing van de bestaande woning, Oude Daalstraat 12, dit is verwerkt in de businesscase Kop ASW – Oude Daalstraat. Het voorkeursmodel (model 5c)), voldoet met het bestemmen van 1,0 miljoen euro uit de reserve betaalbaar wonen aan de randvoorwaarde financiële haalbaarheid.

Vervolg

- Nota van Uitgangspunten - conform UPG. Deze wordt naar verwachting eind 2025 voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.
- Voorbereiden tender procedure – tender – selectie – gunning.
- Uitwerken plan door ontwikkelaar (VO + DO)
- Wijziging Omgevingsplan

- Vergunning
- Gronduitgifte en start bouw.

Participatie

De gemeente heeft bewoners betrokken bij de initiatieffase en het maken van het startdocument (conform het raadsbesluit van 9 mei 2019). In oktober 2020 heeft de gemeente in de omgeving van het plangebied een wijkbericht verspreid met het verzoek aan bewoners om zich aan te melden voor de participatiegroep Kop Amsterdamsestraatweg-Oude Daalstraat. Tussen november 2020 en juni 2021 hebben er vijf bijeenkomsten plaatsgevonden. In totaal hebben hier 27 omwonenden aan deelgenomen. Op basis van twee modellen uit de modellenstudie uit 2019 hebben zij meegedacht over de ontwikkeling. Tijdens de eerste bijeenkomst bleek dat de omwonenden met name zorgen hebben over de bebouwing, groen en verkeer. In eerste instantie zouden er drie bijeenkomsten plaatsvinden, maar naar aanleiding van deze zorgen zijn er extra bijeenkomsten toegevoegd om hier meer aandacht aan te kunnen besteden. Er zijn bij de bewoners zorgen dat een deel van het groen verdwijnt, maar er worden ook kansen gezien om het groen te verbeteren en een meerwaarde voor de buurt te geven. Bewoners spraken een voorkeur uit voor groen met een ecologische waarde gericht op gebruik door de buurt.

Om invulling te geven aan de motie 2022/404 en om vervolg te geven aan het intensieve traject dat doorlopen is met de buurt (participatiegroep) in 2020 – 2022, heeft de gemeente in 2024 omwonenden opnieuw betrokken en geïnformeerd over het proces en de stand van zaken. Op 26 juni 2024 organiseerde de gemeente een bijeenkomst om de reacties op de door Next uitgewerkte modellen op te halen. Hiervoor is een wijkbericht verspreid in de buurt en zijn mensen die eerder betrokken zijn geweest per mail uitgenodigd. Op 10 september 2024 organiseerden we een extra inloophmoment bij Buurthuis De Uithoek, met name om mensen die eerder niet konden komen, toch de gelegenheid te geven te komen, waarbij specifiek de direct-omwonenden waren uitgenodigd. Zie bijgevoegd ter informatie het verslag met de opgehaalde reacties.

Communicatie

Als de raad het voorkeursmodel heeft vastgesteld worden de participatiegroep en personen die een reactie hebben gegeven op de modellen per mail op de hoogte gebracht. Deze e-mail wordt verzonden vanuit de projectmailbox kopasw@utrecht.nl. Omwonenden worden geïnformeerd via de communicatiekanalen van het wijkbureau.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

- Onderbouwing voorkeursmodel Kop ASW – Oude Daalstraat (uitwerking motie 2022/404).
 - o Advies document Next Architects; Haalbaarheidsonderzoek studiemodellen Kop ASW.
 - o Verslag opgehaalde reacties uit de omgeving.
- Startdocument Kop ASW – Oude Daalstraat, december 2024
- GEHEIM - Financiële haalbaarheid modellen Kop ASW.