Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Gerben Vat, Sandra van Asperdt	**Datum**	9 juli 2025
E-mail	gerben.vat@utrecht.nl, s.van.asperdt@utrecht.nl	**Kenmerk**	30387615
		Onderwerp	Omgevingsplan TAM Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1
Type brief	Actualiteit		
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	RP: Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Op 26 juni 2025 heeft u in de commissie ROG het Raadsvoorstel Vaststelling TAM omgevingsplan, fietsparkeernorm en aanvullend voorbereidingskrediet deelgebied 6 fase 1 Merwedekanaalzone besproken. Wij hebben u toegezegd om u voorafgaand aan de behandeling in uw raadsvergadering op 17 juli 2025 te informeren over de volgende twee onderwerpen:

- de woningbouwcategorieën in de planregels van het omgevingsplan
- de opgelegde tijdelijke geheimhouding op het gemarkeerde deel van de bijlage ‘Indicatieve financiële haalbaarheid omgevingsplan deelgebied 6 MWKZ

In deze brief informeren wij u daarover. Separaat sturen wij een gewijzigd raadsvoorstel voor de vaststelling van het TAM omgevingsplan, fietsparkeernorm en aanvullend voorbereidingskrediet deelgebied 6 fase 1 Merwedekanaalzone.

Woningbouwcategorieën in de planregels van het omgevingsplan – opvolging van eerdere besluitvorming
Op 6 juni 2024 heeft u bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor deelgebied 6 Merwedekanaalzone besloten om “een uiterste inspanning te doen om een bouwprogramma te realiseren met 40% sociale huur, 35% middencategorie en 25% dure woningen” (via amendement 24/A48). Daarna hebben wij een onderzoek uitgevoerd naar de optimalisaties voor de plannen voor deelgebied 6 (via 4 scenario’s), die effect hebben op de haalbaarheid van de ontwikkeling van deelgebied 6. In uw raad van 12 december 2024 heeft u ons verzocht om met scenario 4 verder te gaan en dat als uitgangspunt te hanteren voor het Omgevingsplan (24/M549). Scenario 4 gaat uit van een woningbouwprogramma met 34% sociaal, 17% middensegment huur, 13% middensegment koop en 36% vrije sector.

Zoals we bij de Nu hebben aangegeven, kunnen wij op deze plek een significante bijdrage leveren aan de Utrechtse woningbouwopgave. Op basis van uw besluitvorming hebben wij gekozen voor een

aanpak die past bij de kenmerken van het gebied en het organische planproces, met als uitgangspunt het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht.

Voorheen onder de Wet ruimtelijke ordening werden geen (percentages) woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan vastgelegd. De omgevingswet biedt hiertoe nu wel mogelijkheden, ook als er (nog) geen sprake is van een anterieure overeenkomst. Voor deelgebied 6 zijn er nog geen overeenkomsten gesloten met initiatiefnemers. Het plan ontwikkelt zich in de loop van de tijd, maar kan op onderdelen anders tot stand komen dan we nu voor ogen hebben. Dat betekent dat flexibiliteit nodig is, maar binnen de kaders zoals door uw raad vastgesteld. In de planregels is daarom opgenomen dat bij elke aanvraag voor een Omgevingsvergunning er minimaal 40% sociale huur gerealiseerd moet worden in het betreffende plan. Wij kunnen besluiten om mee te werken aan ontwikkelingen in het gebied die uitgaan van minder dan 40% sociale woningen. Voorwaarde daarbij is dat de eindsituatie voor de hele 1e fase van deelgebied 6 uitkomt op woningcategorieën van minimaal 34% sociaal, 17% middensegment huur en 13% middensegment koop. Daarmee geven wij invulling aan de uitwerking van scenario 4 van de optimalisaties. Dit geeft ruimte om met initiatiefnemers in gesprek te gaan over aanpassingen om te komen tot – onder andere – financieel haalbare, ruimtelijk en programmatisch passende voorstellen.

In het gesprek in de commissie vroeg u ons hier nogmaals naar te kijken, voor wat betreft het middensegment. Hoewel we het amendement vanzelfsprekend uitvoeren via de andere instrumentaria, bieden we onze excuses aan voor de onvolledige verwerking in sec de planregels. Om de door u gevraagde uiterste inspanning te leveren ten aanzien van de middencategorie, en op vergelijkbare wijze te verwerken in de planregels, stellen wij u in het gewijzigde raadsvoorstel voor om voor de middencategorie de percentages aan te passen naar minimaal 20% (middenhuur) en 15% (middenkoop). De voorgestelde wijziging leidt ertoe dat de percentages van het middensegment gezamenlijk (middenhuur en middenkoop) optellen tot 35% conform 24/A48 ‘Ambitie houden in goede en slechte tijden’, in plaats van 30%. In het separaat toegestuurde gewijzigde raadsvoorstel en de planregels in artikel 2.5.2 lid 1 is dit verwerkt.

Aanpassing van de opgelegde tijdelijke geheimhouding op het gemarkeerde deel van de bijlage ‘Indicatieve financiële haalbaarheid omgevingsplan deelgebied 6 MWKZ
Naar aanleiding van het debat in de geheime commissievergadering ROG op 26 juni 2025 hebben we opnieuw “met de stofkam” op regelniveau de noodzakelijkheid van geheimhouding van teksten beoordeeld. Gangbaar is om de geheimhouding van teksten zoals financiële bijlagen op paragraafniveau te beoordelen, omdat we uitgaan van een aantal beginselen:

- Feitelijke contextinformatie die elders al openbaar vindbaar is;
- Zinledigheid: als na het lakken van de geheime informatie een losse zin of tekstdeel blijft staan die zonder de geheime informatie geen informatiewaarde meer heeft wordt vanwege verwevenheid met de geheime informatie deze geheim;
- Feitelijke informatie of tekstdelen mogen geen “hint” bevatten waardoor duidelijk is waarover de geheime informatie gaat;
- Onderscheid tussen algemene inleidende, meer feitelijke teksten en details waardoor overwegingen, strategie en belangrijke onderhandelingspunten inzichtelijk worden voor derde;
- Ook feitelijke contextinformatie kan voor planeconomen of onderhandelaars waardevolle informatie bevatten over de denkwijze van de gemeente en belangrijke punten waarop bij onderhandeling kan worden gestuurd. Het feit dat een subsidie beschikbaar is kan door een derde opgevat worden om daar luchthartig mee om te gaan.
  Bijvoorbeeld doordat voor een derde niet inzichtelijk is wat de voorwaarden en/of financiële effecten zijn van een subsidie op de grondexploitatie. Een gebiedsontwikkeling kent vele

facetten die financieel complex zijn en met elkaar samenhangen en door nieuwe ontwikkelingen onder druk kunnen komen te staan. Alle informatie die openbaar wordt kan worden gebruikt door derden bij contracten en discussies over financiële haalbaarheid. De openbare informatie moet daarnaast uitlegbaar zijn bij onderhandeling en kan leiden tot discussies of blijvende ruis, omdat de details geheim zijn. Het realiseren van nieuwbouwprojecten staat in de huidige vastgoedmarkt sterk onder druk door verschillende factoren en dat werkt door in onderhandelingen en haalbaarheidsdiscussies.

De teksten die alsnog openbaar kunnen worden ten opzichte van de versie die was geagendeerd tijdens de commissie ROG zijn geel gemarkeerd. Deze wijziging is ook verwerkt in de bijlagen bij het aangepaste raadsvoorstel.

Verkeerde versies van stukken in de bijlagen
Tot slot willen wij u informeren dat per ongeluk een verkeerd bijlage is meegestuurd. Bij de stukken voor de commissie ROG zaten twee bijlagen: een ro-link en een pdf-document met de planregels. De ro-link leidde naar een andere versie dan de pdf. Juridisch is dit geen probleem, omdat de raad de digitale versie vaststelt. De pdf's waren bedoeld ter informatie, omdat ze makkelijker te lezen zijn. Dit is inmiddels gecorrigeerd, maar het is uiteraard vervelend dat dit is gebeurd.

Wij gaan ervan uit dat met deze brief de vragen die tijdens de behandeling van het raadvoorstel TAM omgevingsplan MWKZ deelgebied 6 fase 1 zijn ontstaan te hebben beantwoord en kijken uit naar de behandeling tijdens uw raad van 17 juli 2025.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,