

Onderbouwing voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat

Bijlage bij raadsvoorstel *Instemmen voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat*

Inleiding

In 2017 heeft de raad drie randvoorwaarden meegegeven voor deze locatie, te weten: *a. Het moet ruimtelijk goed passen bij de bestaande omgeving, b. Het groen moet van goede kwaliteit zijn, c. Het moet financieel haalbaar zijn.*

Vervolgens zijn in opdracht van de gemeenteraad, motie [2022/404 Houd vaart met het Daalsepark](#), 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, de gesprekken met de omgeving en de vergelijking van de verschillende modellen door de gemeentelijke projectgroep hebben geleid tot een voorkeursmodel. Het voorkeursmodel bestaat uit circa 50 woningen in een gebouwworm als carré, waarbij zoveel mogelijk bomen behouden blijven. In de volgende fase dient het voorkeursmodel nog verder uitgewerkt te worden.

Modellen op hoofdlijnen

In de motie 2022/404 is gevraagd 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. 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.



MODEL 1



MODEL 2



MODEL 3



MODEL 4



MODEL 5

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 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 door NEXT inzichtelijk gemaakt wat deze betekenen op het gebied van *a. aantal woningen, b. groen en biodiversiteit, c. park- en recreatiefunctie en d. stedenbouwkundige inpassing*. Zie bijgevoegde adviesrapportage schetsboek van NEXT.

Van deze vijf modellen is door de gemeente inzichtelijk gemaakt wat deze betekenen op het gebied van *e. Financien*. In de uitwerking van modellen door NEXT is uitgegaan van alleen sociale huur en middenhuur. Voordeel hiervan is dat het gebouw bij één belegger (bijvoorbeeld een woningcorporatie) ondergebracht kan worden. In praktijk blijken partijen het wenselijker te vinden om het gehele gebouw in eigendom te hebben dan een gedeeld eigendom met meerdere beleggers.

De modellen van NEXT zijn financieel globaal doorgerekend. Bij een woonprogramma (model 5a) dat volledig bestaat uit betaalbare huur, is geen van de uitgewerkte modellen financieel haalbaar in de huidige grondexploitatie Stationsgebied. Bij een woonprogramma conform coalitieakkoord heeft het voorkeursmodel (model 5c) het op 2 na meeste opbrengend vermogen. Zie nadere toelichting in geheime bijlage bij het raadsvoorstel.

Door in te zetten op een woonprogramma conform het coalitieakkoord en de reserve betaalbaar wonen in te zetten is het voorkeursmodel financieel haalbaar. Bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten streven we naar een uitwerking van het coalitieakkoord met de volgende verdeling: 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrije sector. Indien de reserve betaalbaar wonen ingezet wordt is het woonprogramma van het voorkeursmodel bestaande uit 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrije sector (model 5c) financieel haalbaar. Indien de reserve betaal wonen niet wordt ingezet is een financieel sluitende businesscase mogelijk met een woonprogramma dat volledig bestaat uit betaalbare koop (model 5b).

Het voorkeursmodel (model 5c) heeft een woonprogramma van circa 50 woningen, waarvan een deel bestaat uit sociale en middenhuurwoningen, dit programma draagt bij aan een langjarige borging van de betaalbare woningen.

In de volgende fase wordt nader onderzocht hoe dit programma bestaande uit een combinatie van betaalbare huur en vrije sector ingepast kan worden in het bouwblok.

De wensen, ideeën en belangen van omwonenden en (toekomstige) gebruikers van het gebied

Daarnaast is in de motie gevraagd om *2. de wensen, ideeën en belangen van de omwonenden en (toekomstige) gebruikers van het gebied te betrekken*. Daarvoor organiseerden we een informatieavond in juni 2024 en een inloopbijeenkomst in september 2024. Tijdens deze avonden presenteerden het architectenbureau de modellen, konden hierover inhoudelijke vragen worden gesteld en gaven de aanwezigen hun mening. Per model zijn de reacties opgehaald en is een verslag gemaakt van de genoemde reacties. De opgehaalde reacties op de bijeenkomsten zijn meegenomen in de beoordeling van de verschillende modellen.

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 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, die dicht op de huidige bebouwing staan. Uit de reacties is niet één gezamenlijk voorkeursmodel naar voren gekomen. Zie bijgevoegd het verslag met de opgehaalde reacties uit de omgeving.

Voorstel voorkeursmodel

De resultaten van de nadere uitwerking van de modellen door NEXT Architects, de vergelijking van de verschillende modellen door de gemeentelijke projectgroep en de gesprekken met de omgeving hebben geleid tot een voorkeursmodel (model 5).

Model 5 scoort overall het beste op de gevraagde onderdelen voor deze locatie: *1a. aantal woningen, b. groen en biodiversiteit, c. park- en recreatiefunctie en d. stedenbouwkundige inpassing e. Financien en 2. de wensen, ideeën en belangen van de omwonenden en (toekomstige) gebruikers van het gebied*.

Model 5 is een ontworpen tussenvorm door Next Architects met circa 50 woningen in een gebouwworm als carré, met behoud van zoveel mogelijk bomen. Het model betreft een gesloten bouwblok met een relatief compacte footprint van circa 30x35 meter dat een klein binnenterrein omsluit. Het bouwblok is zo gepositioneerd dat er weinig bomen gekapt hoeven te worden, en de bestaande woning (Oude Daalstraat 12) ingepast kan worden. Hierdoor blijft aan de west- en zuidzijde van de kavel een robuust groene openbare ruimte behouden. Deze groene openbare ruimte aan de westzijde van het blok vormt een schakel tussen de nieuwbouw en de bestaande buurt. Het openbare groen heeft een gunstige oriëntatie op de zon.

Qua hoogte sluit de bebouwing van het nieuwe bouwblok aan op de huidige bebouwing van de Amsterdamsestraatweg, trapt het volume op naar de Daalse Kwint en markeert het de hoek van de Daalsetunnel en de Amsterdamsestraatweg. Daarbij wordt de Amsterdamsestraatweg doorgetrokken tot de helft van de kavel.

In model 5c huisvest het bouwblok circa 50 woningen waarvan 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrije sector. Een praktische uitwerking hiervan in het compacte bouwblok vindt plaats in de nota van uitgangspunten. De woningen hebben een tweezijdige oriëntatie; met aan de ene kant uitzicht naar de omgeving en aan de andere kant naar een collectieve patio in het bouwblok. Ook de hoekwoningen hebben een tweezijde oriëntatie in het plan. De toegang vindt plaats door middel van portiekontsluiting, de beste oplossing gezien de compacte vorm van het gebouw. De plint ligt in het verlengde van de winkelstraat Amsterdamsestraatweg, deze gevelwand begeleidt hier de singel. Op de begane grond komen naast enkele woningen ook niet-woonfuncties.

Bijlagen:

- Advies document Next Architects; Haalbaarheidsonderzoek studiemodellen Kop ASW.
- Verslag opgehaalde reacties uit de omgeving.