

Aan de gemeenteraad

|                       |                                                          |                    |                                                                             |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Behandeld door</b> | L. Leijdekkers                                           | <b>Datum</b>       | 10 december 2025                                                            |
| <b>E-mail</b>         | <a href="mailto:kopasw@utrecht.nl">kopasw@utrecht.nl</a> | <b>Kenmerk</b>     | 32412650                                                                    |
| <b>Type brief</b>     | Voortgangsbrief                                          | <b>Onderwerp</b>   | Stand van zaken Kop Amsterdamsestraatweg<br>– Oude Daalstraat november 2025 |
| <b>Bijlage(n)</b>     | -                                                        | <b>Beleidsveld</b> | RP: Groot Merwede                                                           |

Geachte leden van de raad,

Op 27 maart 2025 stemde u in met het [Raadsvoorstel Vaststellen voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg - Oude Daalstraat](#). Daarmee is de initiatieffase afgerond en kunnen we door naar de definitiefase. Onderdeel daarvan is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten (NvU).

Bij het vaststellen van het voorkeursmodel werden de volgende amendementen aangenomen:

- Het amendement over het fietspad, [A81 Daalsepark puntjes op de i - fietspad](#)
- Het amendement over de woningen, [A82 Daalsepark puntjes op de i - wonen](#)

Afgelopen tijd zijn we begonnen met de uitwerking van deze twee amendementen. Daarnaast vond op 3 september 2025 een buurtgesprek plaats over de twee amendementen. En is met de Fietzersbond gesproken. Hieruit kwamen de nodige aandachtspunten en knelpunten naar voren. Ook passen de aanpassingen mogelijk niet binnen het financieel kader van de grondexploitatie. De financiële consequenties worden duidelijk bij het verder uitwerken van de Nota van Uitgangspunten. Vanzelfsprekend is het college gebonden aan uitvoer van de besluiten van uw raad. Bij de stemming riep u op om, als er om goede redenen afgeweken moet worden, dit dan graag terug te zien bij de NvU. Nu dit het geval blijkt, informeren we u daar graag in deze brief over. Eerst nemen we u nog mee in de aanleiding van het project, daarna gaan we in op de effecten van de amendementen op de inhoud van de plannen en komen de reacties van bewoners en Fietzersbond aan bod. Tot slot nemen we u mee in het vervolg.

#### **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. In oktober 2017 is aan de gemeenteraad toegezegd om scenario's op te stellen voor het plangebied. De belangrijke randvoorwaarden waren een goede ruimtelijke inpasbaarheid in de bestaande omgeving, goede kwaliteit van het groen en financiële haalbaarheid. Op basis hiervan is een modellenstudie met zes verschillende modellen opgesteld waaruit bleek dat ontwikkeling op basis van deze drie

randvoorwaarden mogelijk was in twee van de geschetste modellen. Op basis daarvan besloot uw raad op [9 mei 2019](#) om een startdocument op te stellen voor een ontwikkeling van deze locatie die voldoet aan de drie randvoorwaarden. Ook besloot uw 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 bepaalde uw raad dat andere ontwikkelingen in de omgeving en de onderlinge verhouding inzichtelijk gemaakt moeten worden in een omgevingsscan. En vroeg uw raad het college te onderzoeken wat nodig is om de Daalsetunnel in te richten als 30 km/u gebied. Bij de behandeling van de raadsbrief 'Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW' in december 2022 is het concept-startdocument en omgevingsscan Kop ASW-Oude Daalstraat besproken in de gemeenteraad. In [motie 2022/404](#) droeg uw raad ons college op om drie modellen voor de ontwikkeling van deze locatie – of mogelijke tussenvormen hiervan – op hoofdlijnen uit te werken. Uiteindelijk zijn 5 modellen onderling vergeleken en de reacties hierop uit de omgeving opgehaald. Op [25 maart 2025](#) nam uw raad het voorstel met de bovengenoemde amendementen aan. Hiermee werd de initiatieffase afgerond en is het opstellen van een NvU conform het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) de volgende stap.

### **1. Uitwerking en effecten van de amendementen op het plan**

Beide amendementen hebben gevolgen voor de inhoud van de plannen. In het voorkeursmodel waren de afwegingscriteria in balans: stedenbouwkundige inpassing, het aantal woningen, groen (behoud van bomen) en biodiversiteit, park- en recreatiefunctie, financiën en de wensen, ideeën en belangen van de omwonenden en (toekomstige) gebruikers van het gebied. We zien bij de uitwerking van de amendementen dat de balans beïnvloed wordt. Er ontstaan verschillende knelpunten. Bijvoorbeeld rond parkeren en laden en lossen, of bij de Oude Daalstraat, die niet breed genoeg is om meer fietsers veilig te combineren met autoverkeer, parkeerplekken en trottoirs. Tot slot, hebben de amendementen financiële gevolgen. Renovatie en verduurzaming van de te behouden panden vergen bijvoorbeeld kostbare aanpassingen in het ontwerp van deze woningen. In de bijlagen onderaan deze brief treft u twee kaartjes. Eén met het voorkeursmodel zonder de amendementen en een kaartje met inpassing van de amendementen. Hieronder leest u per amendement de gevolgen.

#### [A2025/81 Daalsepark puntjes op de i - fietspad:](#)

U besloot om het bestaande fietspad te laten liggen, zodat dit niet dwars door het park ligt en een financiële meevaller op kan leveren welke ten gunste kan komen aan de reserve betaalbaar wonen. Ook besloot u de Oude Daalstraat beter fietsbaar te maken en zo de kruising Daalsetunnel en Daalsesingel te ontlasten.

- De wens om de aansluiting op de Route om de Noord te verbeteren door de Oude Daalstraat beter fietsbaar te maken, levert zowel spanning op met de buurt als met het voorkeursmodel en amendement A82. Dit komt door:
  - o In model 5c wordt de Oude Daalstraat een smalle woonstraat. De straat is niet breed genoeg om op een veilige manier meer fietsers toe te voegen in combinatie met autoverkeer, parkeerplaatsen en toegankelijke trottoirs. Bij autoverkeer gaat het bovendien om het verkeer in beide richtingen, omdat het een doodlopende straat is. Verplaatsen van het bouwblok is niet mogelijk omdat bestaande bomen behouden moeten blijven.
  - o Om deze straat op een veilige manier beter fietsbaar te maken moet er dus ruimte gemaakt worden. Dit kan alleen door parkeerplekken weg te halen. Dit heeft negatieve financiële gevolgen en stuit op veel weerstand in de buurt. Ook voldoen we niet aan gemeentelijk parkeerbeleid. Volgens het parkeerbeleid is een parkeerdruk van 85% in deze buurt acceptabel. Het weghalen van nog meer parkeerplekken past niet in de parkeerbalans, gezien de parkeerdruk in de wijk.

- Door behoud van de twee panden en het mogelijk toevoegen van Oude Daalstraat 6 verdwijnt ook de mogelijkheid om parkeerplekken en bevoorrading ergens anders in het plangebied een plek te geven.
- Het behouden van het fietspad langs de Daalsetunnel levert geen kostenbesparing op. De kabels en leidingen die onder het te bouwen bouwblok liggen, moeten namelijk verlegd worden. In combinatie met het behouden van de bomen, is de enige mogelijkheid om deze te verplaatsen onder de huidige fietspaden, waardoor deze alsnog vervangen moet worden.
- Ook het knelpunt met wachtrijen op het kruispunt met de Daalsesingel wordt niet opgelost bij het behouden van de huidige ligging.

#### A82 Daalsepark puntjes op de i - wonen:

U besloot om de bestaande woningen niet te slopen en in deze woningen een deel van het maatschappelijke/commerciële programma te realiseren. Met als doel extra woningen toe te kunnen voegen aan het nieuwe bouwblok. Het oppervlakte groen dat hiermee vervalt indien mogelijk elders in de buurt te compenseren. Eventuele financiële meevallers komen ten gunste van de reserve betaalbaar wonen. Dit besluit maakt dat het eerdergenoemde model 5c niet meer het voorkeursmodel is. Het betekent onder meer:

- Aantal woningen: dit amendement biedt de kans om een aantal woningen toe te voegen, mogelijk met extra opbrengsten en behoud van het karakter van het straatje. De extra opbrengsten zijn erg onzeker en hangen af van de benodigde investering om de panden te transformeren. De staat van onderhoud van de bestaande woningen is slecht; renovatie en verduurzaming vergen een grote investering. Het hangt ook af van welk type woning en buurfuncties/commerciële functies erin gaan komen. Dit is alleen betaalbaar te maken wanneer er vrije sector koop-/ of huurwoningen komen als aanvulling op wat reeds in de plannen zat. Om de panden aan te passen naar bovenwoningen met functies in de plint met behoud van het historisch karakter vergt kostbare aanpassingen aan het gebouw. Ook omdat besloten is dat de verhouding van het woonprogramma gelijk dient te blijven.
- Door het verplaatsen van de functies van het carrévormige bouwblok naar de bestaande woningen, komt de realisatie van de buurtfunctie onder druk. Met name omdat dit de business case negatief beïnvloedt vanwege de samenhang met een kostbare transformatie. Dit vraagt nader onderzoek over het type functies in combinatie met de zorgen die buurt in de buurt leven. Ook betekent dit dat we de bestaande panden moeten transformeren, wat erg kostbaar is. Denk daarbij aan gevelaanpassingen in verband met een gescheiden opgang, compartimenteren voor brandveiligheid.
- Stedenbouwkundige inpassing: deze wordt minder aantrekkelijk. De afstand tussen het nieuwbouwblok/het carré en Oude Daalstraat 8 (dan wel 6 in het geval van herbouw) wordt klein (circa 9m). Het eerder aan de buurt beloofde groene doorzicht vanaf de Oude Daalstraat op het groen komt te vervallen.
- Groen en biodiversiteit: door dit amendement wordt er minder groen gerealiseerd in het plan. De vraag is om dit in de buurt te compenseren. Binnen het plangebied of de buurt is geen ruimte voor extra groencompensatie, tenzij dit ten koste gaat van parkeerplekken. Dit past financieel niet, maar ook niet in het parkeerbeleid van de gemeente (zoals hierboven staat bij A81).
- Park- en recreatiefunctie: De recreatieve waarde van groen is beperkt en het verliest de identiteit als buurtparkje. De bruikbaarheid van een smal stukje groen is veel beperkter dan de groene verbinding die in model 5c zat. Dit hangt samen met op welke manier we bevoorrading en parkeerplekken een plek kunnen geven (zie ook onder A81).

#### **Reactie uit de omgeving op de amendementen**

Voor de andere aan uw raad voorgelegde modellen hebben we eerder een zorgvuldig participatietraject doorlopen. Omdat uw besluit het voorkeursmodel 5c wezenlijk verandert, zijn we

ook hierover het gesprek met de omwonenden en de Fietzersbond aangegaan. Op 3 september 2025 konden bewoners ambtelijk en bestuurlijk in gesprek over de amendementen. Bewoners zijn hier met een persoonlijk overhandigde wijkbericht voor uitgenodigd, daarnaast is de uitnodiging gemaild aan een uitgebreide lijst van geïnteresseerden. Tijdens het gesprek waren ongeveer 15 mensen aanwezig. Het betrof zowel direct omwonenden als bewoners van verder gelegen straten en vertegenwoordiging van ondernemers van de Amsterdamsestraatweg. De aanwezige bewoners vertelden ons dat deze uitwerking geen recht doet aan de eerdere participatie. Zij gaven aan het gevoel te hebben dat meedoen in dit participatietraject naar hun oordeel geen zin heeft gehad. Vooral amendement A81, over het fietspad, zorgt bij bewoners voor onbegrip en zorgen. Bijvoorbeeld als het gaat om het bevorderen van fietsen door de Oude Daalstraat, in combinatie met de aansluiting van het fietspad op de Amsterdamsestraatweg. Deze aansluiting is niet aangepast, onder andere om het verkeersveiliger te maken. Bewoners hebben zorgen dat de situatie weer onveiliger wordt. Ook het mogelijk opheffen van parkeerplaatsen voor een fietsroute stuit op onbegrip.

Ook met de Fietzersbond is gesproken over de amendementen. Over amendement A81, over het fietspad, is de Fietzersbond juist positief. Het beter fietsbaar maken van de Oude Daalstraat zien zij als kans om andere drukke fietsroutes te ontlasten. Er werden een aantal aandachtspunten meegegeven, waaronder een veilige aansluiting met de Amsterdamsestraatweg, het verminderen van paaltjes op een fietspad en de bochten fietsvriendelijker (minder haaks) maken. Dit laatste staat op gespannen voet met ruimte voor groen en voor mogelijke oplossingen voor bevoorrading en parkeerplekken.

Op amendement A82 over de woningen werd wisselend gereageerd. Alleen als in de plint van de bestaande woningen een maatschappelijke (buurt)functie komt zijn bewoners positief; er werden zorgen gedeeld over andere (commerciële) functies die hier kunnen komen. Sommige bewoners gaven ook aan dat met het behoud van deze woningen het contact met het park verdwijnt en dat ze grote zorgen hebben over de lichtinval in hun woningen. De meest geraakte bewoners door de eventuele sloop gaven juist aan blij te zijn met behoud van de woningen. Het volledige verslag van het gesprek van 3 september 2025 vindt u op [DenkMee](#).

## **Vervolg**

Bij de uitwerking van de amendementen zien we op een aantal punten effecten ontstaan die op gespannen voet staan met elkaar, met de uitkomsten van de participatie met de buurt en met andere beleidsterreinen zoals het parkeer- en groenbeleid. Ook biedt de grondexploitatie Stationsgebied mogelijk onvoldoende dekking voor uitvoering van deze amendementen. Dit maakt dat we op basis hiervan nu nog geen financieel en ruimtelijk haalbare NvU kunnen voorbereiden.

Wij zien wel mogelijkheden om het project voort te zetten. Daarbij zijn mogelijk extra middelen, bijstelling van de inhoudelijke kaders of een combinatie van beiden nodig. De financiële consequenties en de inhoudelijke afwegingen worden duidelijk bij het verder uitwerken van de NvU. We bereiden nu de NvU voor en verwachten deze in het najaar van 2026, inclusief de (on)mogelijkheden vanuit de financiële en inhoudelijke kaders, ter vaststelling aan u aan te bieden. Het Samenwerkingsverslag maakt hier onderdeel van uit. Mocht dit leiden tot een financieel onhaalbaar plan dan zullen we helaas het plan moeten stoppen na de NvU, danwel latere financiële besluitvorming moeten afwachten.

We kunnen ons voorstellen dat uw raad, gezien de betrokkenheid bij dit project en de oproep bij de stemmingen, liever voorafgaand aan de aanbidding van de NvU hierover met ons in gesprek wil gaan. Als dat het geval is, houden wij het verdere planproces voor dit project vanzelfsprekend aan. Zodat u

**Burgemeester en wethouders**

Datum 10 december 2025  
Ons kenmerk 32412650

ons tijdig richting mee kunt geven. Zo kunnen we dan, na een jarenlang proces, op deze gemeentelijke grond starten met woningbouwontwikkeling.

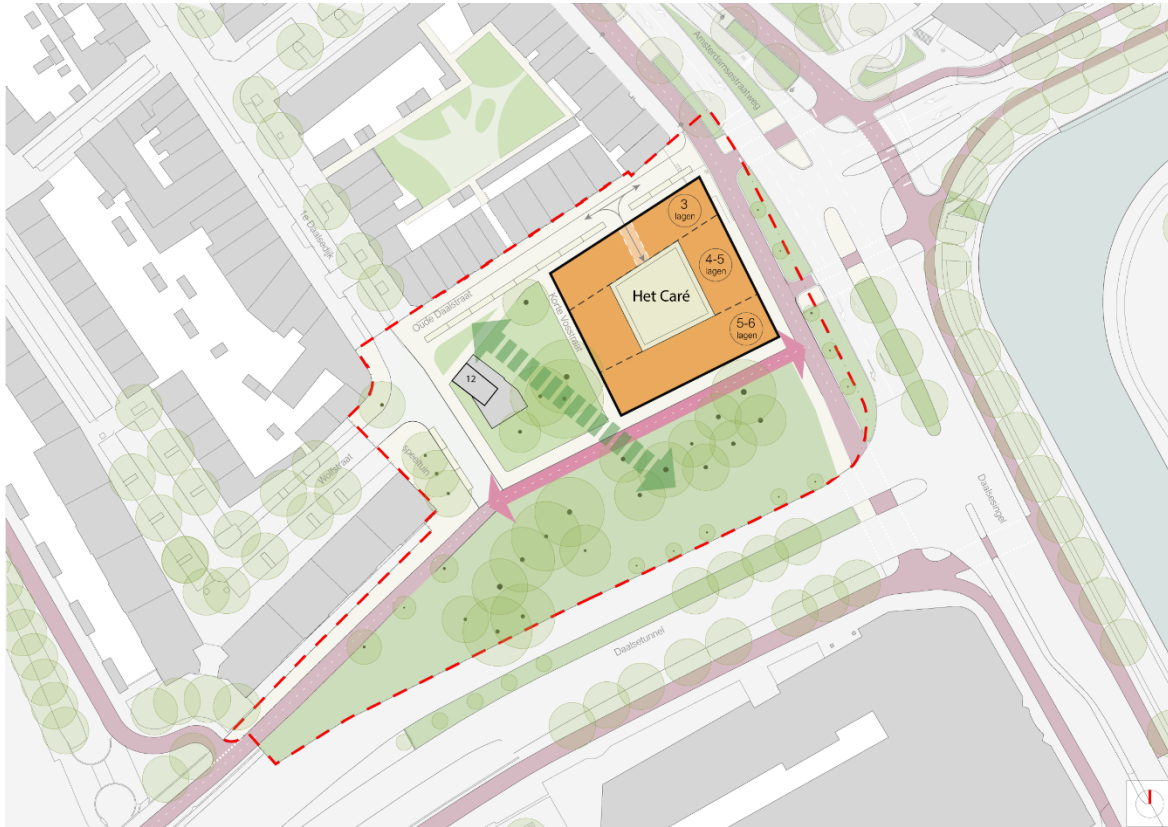
Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

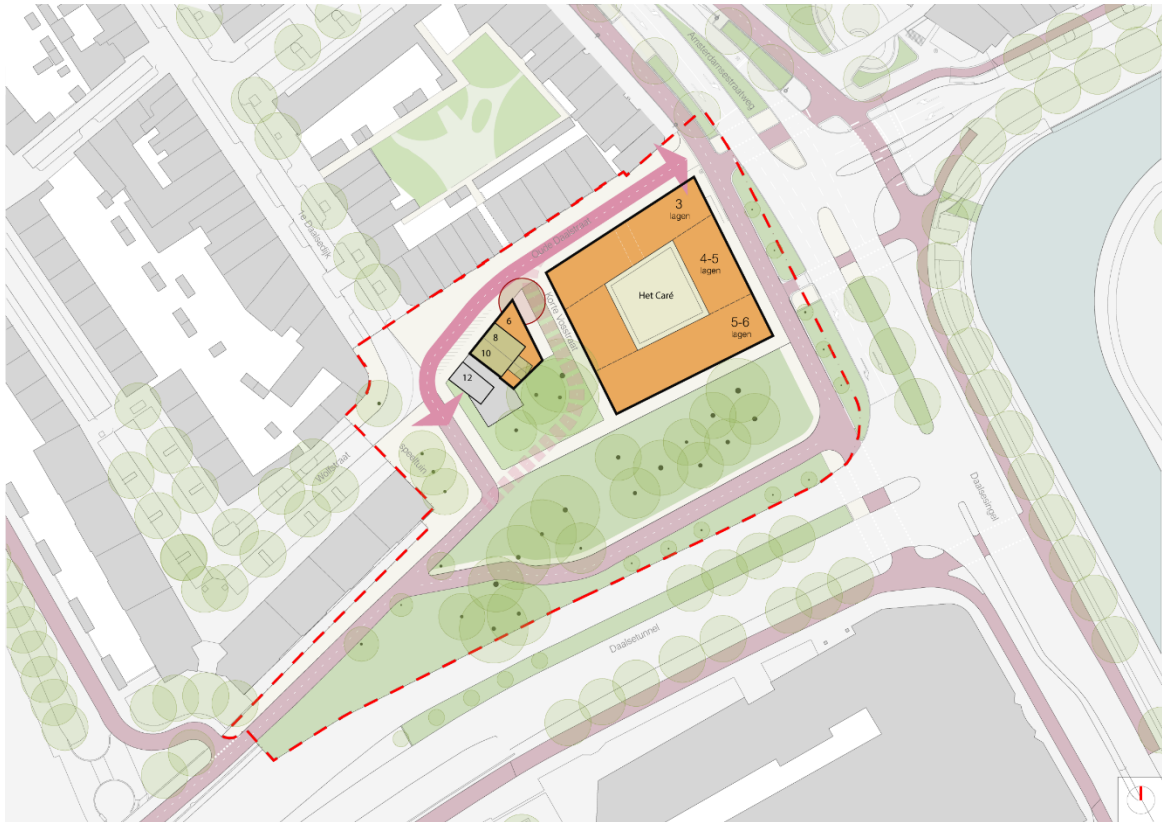
|             |                  |
|-------------|------------------|
| Datum       | 10 december 2025 |
| Ons kenmerk | 32412650         |

## Bijlage 1. Kaart Kop ASW - model zonder amendementen (voorkeursmodel 5c)



### Kaart 1 Model zonder amendementen

**Bijlage 2 Kaart Kop ASW - Kop ASW - model met amendementen verwerkt**



*Kaart 2 Model met amendementen*