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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. van der Vliet	**Datum**	27 augustus 2024
Doorkiesnummer	030-2864988	**Kenmerk**	12627961
E-mail	mirte.van.der.vliet@utrecht.nl	**Onderwerp**	Ontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone: Uitgangspunten en planning besluitvorming
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Met de vaststelling op 6 juni 2024 van de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de ontwikkeling van deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone heeft u de richtinggevende kaders vastgesteld voor het op te stellen omgevingsplan voor fase 1. Via motie 24/M218 ‘Meer woningen in Merwedekanaalzone mogelijk maken’ heeft u ons opgedragen om aanvullend onderzoek te doen naar maatregelen die de financiële haalbaarheid van het project verbeteren en de mogelijkheid van het realiseren van meer woningen te onderzoeken. Met uw amendement 24/A48 ‘Ambitie houden in goede en slechte tijden’ heeft u besloten om een uiterste inspanning te doen om een bouwprogramma te realiseren met 40% sociale huur, 35% middencategorie en 25% dure woningen. Wij hebben u toegezegd dit uit te werken in verschillende scenario’s (optimalisaties). Uw verzoeken uit de moties 24/M215 ‘Woonwensen deelgebied 6 Merwedekanaalzone’ en 24/M219 ‘Ruimte voor levensbeschouwing’ betrekken we daarbij.

In deze brief informeren wij u over de voortgang van het onderzoek naar de optimalisaties, vragen wij uw medewerking in de planning van de besluitvorming en duiden we de participatieaanpak.

Voortgang onderzoek naar optimalisaties
Wij benutten de periode tot en met september om te onderzoeken welke optimalisaties mogelijk zijn voor deelgebied 6. Het doel van de optimalisaties is te komen tot een betere businesscase die ten grondslag ligt aan het Omgevingsplan. Dit kunnen optimalisaties zijn in zowel fasering, stedenbouwkundige uitgangspunten en/ of woonprogramma. Externe experts helpen ons hierbij. In een viertal ateliersessies brengen wij samen met hen de optimalisaties in beeld.

We kijken bijvoorbeeld of de verdeling van de groene openbare ruimte evenrediger over heel deelgebied 6 kan worden verdeeld. Nu ligt 60% hiervan in fase 1, waardoor ook die kosten volledig op de businesscase van fase 1 drukken. Ook onderzoeken we of een andere bouwblokstructuur dan het gesloten bouwblok (zoals wordt gebouwd in deelgebied 5 Merwede) tot verantwoorde verdere

verdichting van deelgebied 6 kan leiden. Daarnaast experimenteren we met de gemiddelde woninggrootte en ook een andere verdeling in woonsegmentering hoort tot de onderzoeksopgave. Tot slot kijken we ook of er mogelijkheden zijn om het tekort via Rijkssubsidies te verkleinen.

Naar verwachting is het onderzoek naar de optimalisaties eind september afgerond. We verwachten u vóór het herfstreces een brief te sturen, waarin de verschillende optimalisaties en de consequenties ervan worden beschreven. Dit geeft uw raad de gelegenheid zich desgewenst uit te spreken over welke optimalisaties passend zijn en een plek moeten krijgen in het Omgevingsplan.

Planning en besluitvorming
Het onderzoek naar de optimalisaties is een tussenstap in het maken van het Omgevingsplan voor deelgebied 6 (fase 1). Op 15 september 2022 heeft uw raad een voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen in deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone. Om het voorkeursrecht te behouden, dient een Omgevingsplan binnen drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht te zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Dat betekent dat een raadsbesluit nodig is vóór 15 september 2025.

Het onderzoek naar de optimalisaties is, zoals hierboven gemeld, nu in volle gang. Tijdens de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten gaven fracties uit uw raad aan met belangstelling uit te kijken naar de resultaten van het onderzoek. Wij wisselen graag met u van gedachten daarover, zodat wij uw reactie op de optimalisaties kunnen verwerken in het Omgevingsplan. Hoewel het onderzoek nog gaande is, willen wij u omwille van de voortgang van het Omgevingsplan (daarvoor geldt immers een harde deadline) vragen het onderzoek naar de optimalisaties al op voorhand te agenderen in de commissie ROG van 21 november 2024. Gezien de korte tijd die er is tussen het aanbieden van het onderzoek naar de optimalisaties en de mogelijke bespreking in uw commissie, bieden wij u aan om een technische toelichting te geven op de verschillende optimalisaties en de doorwerking daarvan in deelgebied 6. In overleg met de griffie werd de suggestie gedaan om deze eventuele technische toelichting op 12 november 2024 in te plannen (reguliere RIB-avond commissie ROG).

De planning voor het vaststellen van het Omgevingsplan ziet er vervolgens in hoofdlijnen als volgt uit. Eind november 2024 organiseren we een informatie en participatiebijeenkomst voor belanghebbenden. Begin 2025, naar verwachting in februari, willen wij het Omgevingsplan 6 weken ter inzage leggen, en organiseren we opnieuw een participatieavond. Vervolgens is er een maand de tijd om eventuele zienswijzen te verwerken tot het definitieve Omgevingsplan. Hoe snel dat kan, hangt mede af van de aard en hoeveelheid van de zienswijzen. Wij streven ernaar om begin mei 2025 het Omgevingsplan aan uw raad aan te bieden voor besluitvorming. Zoals eerder aangegeven, is besluitvorming vóór 15 september 2025 nodig om het voorkeursrecht te behouden. Daarom vragen wij uw medewerking voor tijdige besluitvorming in uw raad. Op basis van de concept raadsplanning voor 2025 is op 17 juli 2025 de laatste raadsvergadering gepland waarmee tijdige besluitvorming over het Omgevingsplan mogelijk is. De eerstvolgende raadsvergadering na het zomerreces van 2025 vindt namelijk pas in oktober plaats.

Samen Stad Maken (participatie)
In juni is de beleidsnota Samen Stad Maken door uw raad vastgesteld met daarin het ‘Kompas voor zeggenschap’ geïntroduceerd. Volgens dit kompas is de gemeente ‘eigenaar’ is van dit omgevingsplan. De samenwerkingsvorm met de samenleving die daarbij past t is ‘peilen’.

Het is belangrijk dat omwonenden en belanghebbenden goed op de hoogte zijn van de plannen die we maken, en hun input kunnen geven. Daarom organiseren we eind november een informatie & participatiebijeenkomst voor alle belanghebbenden in en om deelgebied 6. Tijdens deze avond presenteren we de inhoud van de Nota van Uitgangspunten, leggen we uit wat het globale Omgevingsplan inhoudt, peilen we hoe belanghebbenden kijken naar het omgevingsplan en wat eventuele zorgen en wensen zijn. Met een aantal betrokken stakeholders voeren we (nu al) gerichte gesprekken (roeiers, scouting, grondeigenaren). Daarnaast kunnen mensen ook online informatie krijgen en reageren.

Het gesprek voeren met eigenaren, omwonenden blijft van belang in de komende jaren bij de ontwikkeling van dit gebied. Het samenstellen van een klankbordgroep met deelnemers vanuit verschillende belanghebbenden ligt voor de hand, ook gezien de gesprekken die nu al worden gevoerd.

In de fase van de terinzagelegging van het omgevingsplan komt er zoals gebruikelijk ook een informatiebijeenkomst. Hier gaat het dan om de inhoud van het Omgevingsplan, de gelegenheid om vragen te stellen en het indienen van zienswijzen. De participatie houdt daar natuurlijk niet op. Veel keuzes en besluiten leggen we in het Omgevingsplan door in de tijd. Het Omgevingsplan dat nu wordt opgesteld wordt zo globaal mogelijk. Veel participatiemomenten zullen dan ook later in de tijd nodig zijn, bijvoorbeeld bij het opstellen van gebiedspaspoorten voor initiatieven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en hopen op uw medewerking voor het geschetste proces en planning, om zodoende op tijd het Omgevingsplan vast te kunnen stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,