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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Sandra van Asperdt en Yvonne Droogendijk - Boer	**Datum**	24 oktober 2024
		Kenmerk	12827387
Doorkiesnummer	14030	**Onderwerp**	Uitkomsten onderzoek naar optimalisaties deelgebied 6 Merwedekanaalzone
E-mail			
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	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. U heeft daarbij ook 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). Zoals wij hebben aangegeven in het raadsdebat, staan we aan het begin van het ontwerp van een nieuwe stadswijk. Wij kunnen op deze plek een significante bijdrage leveren aan de Utrechtse woningbouwopgave, maar dat vraagt een verdere uitwerking. Wij hebben onderzoek gedaan naar verschillende scenario's (optimalisaties) aan de hand van bouwstenen. Deze bouwstenen zijn het woonprogramma en doelgroepen, stedenbouwkundige opzet en openbaar gebied en fasering. Op basis van deze bouwstenen zijn vervolgens vier scenario's opgesteld die het effect weergeven op de haalbaarheid van de ontwikkeling van deelgebied 6. In deze brief lichten wij de bouwstenen en de vier scenario's toe.

Uitnodiging
Wij nodigen u graag uit voor een nadere technische toelichting op het uitgevoerde onderzoek naar de optimalisaties en de vier scenario's die wij hebben opgesteld. Deze bijeenkomst hebben wij in overleg met de griffie gepland op 12 november 2024, van 20.30 tot 22.00 uur in kamer 2.10 op het Stadhuis.

Kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling
In de NvU wordt uitgegaan van het realiseren van circa 1500 – 1700 woningen voor fase 1. Fase 1 is globaal gelegen tussen de Eendrachtlaan en het Merwedekanaal. In de NvU is uitgegaan van een differentiatie conform de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2, 'Uitwerking van de ruimtelijke agenda', zoals die is vastgesteld op 7 oktober 2021. Dit betekent:

- 30% sociaal (inclusief 5% studenten en 5% bijzondere doelgroepen)
- 25% middensegment (inclusief 15% huur en 10% koop)
- 45% vrije sector woningen

Op basis van deze uitgangspunten is er circa 158.500 – 175.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) aan ontwikkelruimte. Met bovengenoemde differentiatie betekent dit maximaal 1700 woningen en 20.000 m2 aan werkprogramma en voorzieningen. Zoals destijds toegelicht in het raadsvoorstel voor de NvU levert dit een financieel tekort op. Het tekort geldt voor de investeringen in de openbare ruimte

(publiek tekort), ook is er een tekort op de ontwikkeling van de private kavels van de grondeigenaren. U heeft daarom de opdracht gegeven te onderzoeken of optimalisaties mogelijk zijn die zorgen voor een betere financiële haalbaarheid.

In de periode na vaststelling van de NvU is een aantal ateliersessies gehouden waarin wij door ontwerpend onderzoek naar optimalisaties zochten (zie ook de raadsbrief van 27 augustus 2024 over Ontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone: Uitgangspunten en planning besluitvorming). Het uitgangspunt van het onderzoek was om te kijken naar optimalisaties die passen binnen de vastgestelde milieueffectrapportage (PlanMER, vastgesteld door uw raad op 8 februari 2018), de aanvulling op de PlanMer (vastgesteld op 7 oktober 2021) en de MER-beoordeling behorend bij het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan voor deelgebied 6. Indien er optimalisaties zijn die buiten deze kaders vallen dan is namelijk aanpassing van de MER benodigd. Vanwege de planning voor de vaststelling van het Omgevingsplan voor deelgebied 6 (fase 1) achten wij dat niet haalbaar. Het Omgevingsplan moet namelijk vóór 15 september 2025 zijn vastgesteld om het gevestigde voorkeursrecht te behouden.

Bouwstenen
Deelgebied 6 is de volgende ontwikkeling binnen de kaders van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2. De doelen en kaders uit de Omgevingsvisie zijn dan ook leidend. Tegelijk vraagt deelgebied 6 om een eigen benadering: het is een organische ontwikkeling waarbij, anders dan in de deelgebieden 4 en 5, altijd gewerkt wordt in bestaand gebied. We hebben tijdens de ateliersessies onderzocht welk stedenbouwkundig principe het best past bij deelgebied 6. Vragen die daarbij aan de orde kwamen waren onder andere: ‘Hoe geven we het gebied een eigen karakter?’, ‘hoe sluiten we optimaal aan op fase 2?’, ‘Hoe dragen we het best bij aan de ontwikkelkansen?’ en bovenal: ‘hoe maken we een gebied waar het fijn wonen en werken is?’.

Er is op verschillende aspecten naar de (financiële) optimalisaties gekeken. Wij noemen deze aspecten 'bouwstenen'. Deze bouwstenen zijn het woonprogramma en doelgroepen, stedenbouwkundige opzet en openbaar gebied en fasering. Onderstaand lichten wij deze bouwstenen toe. Op basis van deze bouwstenen zijn vervolgens vier scenario's opgesteld.

Bouwsteen woonprogramma en doelgroepen
Het toevoegen van woningen is uitdagend gebleken in verband met de kaders vanuit de PlanMER-Merwedekanaalzone. Het gaat dan met name om bereikbaarheid, specifiek het aantal verkeersbewegingen. Het aantal woningen verhogen conform de standaard differentiatie en doelgroepen uit de Omgevingsvisie deel 2 of conform amendement 24/A48 met een minimale woninggrootte van 65 m2 gebruiksoppervlak (gbo) voor het betaalbare programma leidt tot een hogere verkeersdruk. Deze verkeersdruk overstijgt de uitgangspunten binnen de PlanMER van verkeersneutraal ontwikkelen.

In onderstaande tabel is voor de volledigheid de differentiatie conform de Omgevingsvisie deel 2 en amendement 24/A48 weergegeven:

	Omgevingsvisie	**Amendement**
Sociaal	30%	40%
Middensegment	25%	35%
Vrije sector	45%	25%

In het amendement 24/A48 worden geen uitspraken gedaan over de woninggrootte. Voor het middensegment huur geldt in de Omgevingsvisie het uitgangspunt van het Actieprogramma Middenhuur, waarbij wat betreft de uitwerking is aangesloten bij Merwede. Dit houdt in dat de oppervlakte van de middenhuur tussen de 40 en 80 m2 gbo ligt en een gemiddelde van 60 m2. In het coalitieakkoord wordt voor het betaalbare programma inclusief het middensegment een oppervlakte

van minimaal 65 m2 gbo gehanteerd. Omdat de verkeersgeneratie samenhangt met de woninggrootte, is het voor ons een onderdeel van de bouwstenen.

Onderdeel van deze bouwsteen is ook de keuze om voor de middenhuur aan te sluiten bij de Wet betaalbare huur. Deze is vanaf 1 juli 2024 in werking. De huurprijzen worden bepaald met behulp van het woningwaarderingsstelsel (WWS) en niet, zoals in het Actieprogramma Middenhuur op basis van een bepaalde woninggrootte. Aanvullend op het aansluiten bij de WWS betekent ook dat deze woningen kleiner worden dan we in de Omgevingsvisie hanteren om binnen de middenhuurcategorie te blijven. Concreet betekent dit dat de woningen gemiddeld ca. 50-55 m2 gbo worden. Dit sluit aan op eerdere besluitvorming voor deelgebied 5 (Tweede Tranche Utrechtse Aanpak).

Om te komen tot een verkeersneutrale ontwikkeling is gezocht naar een gebalanceerde programmamix inclusief extra woonprogramma dat past binnen de verkeerskundige kaders van de PlanMER. Dit betekent dat de extra woningen een lagere parkeernorm moeten hebben. De grens van een lagere parkeernorm ligt bij ca. 55 m2. Dit sluit aan op de keuze voor woningen van het middensegment (zowel huur als koop) met een gemiddelde grootte ca. 50 – 55 m2 groot. Dit geldt ook voor studentenwoningen. Deze typologieën woningen sluiten goed aan bij uw ambities voor deelgebied 6 en het zorgt ook voor een goede mix van de verschillende doelgroepen in het gebied. Ook lukt het op deze wijze om meer woningen te realiseren, waarbij de verkeergeneratie niet toeneemt. Het aantal extra toe te voegen woningen is mede afhankelijk van het scenario dat gevolgd wordt, maar varieert tussen de 80 en 395 woningen. In totaal komt het dan uit op 1.650 – 2.045 woningen op basis van het toevoegen van 20.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Op deze wijze is het mogelijk om binnen de kaders van de PlanMER woonprogramma toe te voegen ten opzichte van de aantallen opgenomen in de NvU.

In uw motie 24/M218 ‘Meer woningen in Merwedekanaalzone mogelijk maken' vraagt u ons aanvullend onderzoek te doen naar maatregelen die de financiële haalbaarheid van het plan verbeteren, aangevuld met mogelijkheden om het aantal woningen verder te verhogen waarbij tevens de financiële impact van deze voorstellen in beeld worden gebracht. In deze raadsbrief en in de bijlagen werken wij niet met specifieke getallen, maar met + en – om de financiële impact aan te geven. Het verhogen van het aantal woningen betekent dat er (beperkt) meer woningen worden gerealiseerd dan het aantal van 10.000 woningen dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie deel 2. Bij de besluitvorming over het Omgevingsplan voor deelgebied 6 (voorjaar 2025) komen wij hierop bij u terug.

Bouwsteen Stedenbouwkundige optimalisaties
Deelgebied 6 gaat uit van, zoals eerder aangegeven, organische ontwikkeling. Deze ontwikkeling komt echt anders tot stand dan deelgebied 4 en 5. Een belangrijk kenmerk van deelgebied 6 is de aanwezigheid van bestaande bebouwing van verschillende maat, schaal en karakter, waarvan een deel mogelijk behouden blijft. Er wordt dus altijd gewerkt in bestaand gebied. Private grondeigenaren die ontwikkelen moeten verleid worden om tot ontwikkeling over te gaan. Daarbij kan het helpen als wij rekening houden met bestaande kavelgrenzen, met altijd als voorwaarde dat het gaat om een 'goed stuk stad maken'.

Juist omdat deelgebied 6 veel meer een geleidelijke ontwikkeling wordt, met een constante mix van oud en nieuw, is het belangrijk daar in de stedenbouwkundige structuur rekening mee te houden. Dat geeft niet alleen een mogelijkheid om het gebied een eigen karakter te geven, maar ook om in te spelen op de lokale context (eigendom, fasering, relatie met bestaande gebouwen).
In plaats van het maken van 'halfgesloten bouwblokken' zoals toegepast in deelgebied 5, is het daarom passender om te gaan naar het principe van een ‘verzameling gebouwen, in samenhang ontworpen’. Zie voor een illustratie van het principe de bijlage.

Eerder in deze brief is het toevoegen van extra bruto vloeroppervlak voor woningbouw aan de orde gekomen. In deze gewijzigde stedenbouwkundige opzet is het goed mogelijk om programma toe te voegen. We zien drie kansen;

- Door het vergroten van de ontwikkelvelden, kan bij gelijke dichtheid meer programma worden gerealiseerd.
- Het pand aan de Eendrachtlaan 100 - 260 (Urban Flex) en directe omgeving vormt het hart van de ontwikkeling. Dit kan gemarkeerd worden met een bijzonder gebouw. Op, over of aan het bestaande pand.
- De zuidzijde van deelgebied 6 (westzijde Winthontlaan en directe omgeving) ligt in de kern van de A12-zone. Het is hier stedenbouwkundig goed mogelijk om te verdichten en om incidenteel hoger te bouwen dan Omgevingsvisie toelaat. Een voorbehoud is wel dat bouwen in deze zone complex en kostenverhogend is. Geluid is namelijk een bepalende factor voor het type woningen dat hier gebouwd wordt.

Bouwsteen Openbaar gebied en fasering
Om te zorgen voor een aantrekkelijke woon- en werkomgeving moet het openbaar gebied van goede kwaliteit zijn. In de NvU valt een groot deel van de investeringen in het openbaar gebied in fase 1. Dit zorgt voor een hoog publiek tekort in deze fase. Daarom is naast de eerdergenoemde optimalisaties ook gekeken of er mogelijkheden zijn die gaan over de fasering en/of de aanleg van het openbaar gebied. Daarin zijn er diverse mogelijkheden:

- De verhouding uitgeefbaar/niet-uitgeefbaar gebied kan worden geoptimaliseerd. De voorgestelde stedenbouwkundige opzet helpt hierbij.
- Het doorschuiven van investeringen naar fase 2, bijvoorbeeld de mogelijke aanleg van een plein. Door het wijzigen van de stedenbouwkundige opzet wijzigt ook de inrichting van het openbaar gebied. Het aanleggen van het plein, past beter in de 2e fase. In de 1e fase is naar verwachting nog niet voldoende draagvlak om het plein en omliggende plinten een goede functie te geven.
- Het gebied kent verschillende kwaliteiten en de kwalitatief goede openbare ruimte is er daar één van. Mensen willen hier graag wonen vanwege de locatie en vanwege de omgeving, dus moet het openbaar gebied zowel in fase 1 als fase 2 van goede kwaliteit zijn. Het gebied wordt ingericht op hoog niveau, behalve de Eendrachtlaan. De inrichting van de Eendrachtlaan hoeft in deze eerste fase niet op het kwalitatief hoogste niveau.
  Pas in de tweede fase kan het autoverkeer naar verwachting van de Eendrachtlaan worden gehaald en kan deze definitief worden ingericht. Dit kan dan gebeuren in samenspraak met de mensen die tegen die tijd in deelgebied 6 wonen en werken. De Eendrachtlaan kan nu op een slimme manier worden heringericht. Met een grote kwaliteitssprong, maar zonder de hele straat opnieuw aan te leggen. Dit scheelt aanzienlijk in de kosten.

Scenario's - beschrijving
De drie bouwstenen vormen de basis waarop vier scenario’s zijn ontwikkeld die wij graag met u delen. De bouwstenen hebben allen een verschillend effect op de genoemde scenario's. Hieronder beschrijven wij de scenario’s op basis van de bouwstenen voor bijvoorbeeld het aantal woningen, grootte van de woningen en differentie van het totale woningbouwprogramma. Dit heeft per scenario een ander effect op de financiële haalbaarheid en de verkeersgeneratie. In de volgende alinea geven wij de scenario’s schematisch weer.

1. Scenario Basis update NvU omgevingsvisie

Dit scenario heeft als basis de vastgestelde NvU op basis van een programmaverdeling conform de vastgestelde Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2. Het totale ontwikkelvolume blijft binnen de bandbreedte van de NvU (158.500 tot 175.000 m2 bvo) en het maximum van 1.700 woningen. In dit scenario is een aantal maatregelen opgenomen die altijd wenselijk zijn. Deze maatregelen zijn in alle volgende scenario's ook doorgevoerd. Het gaat om:

- het actualiseren van de kosten en opbrengsten naar het huidige prijspeil.

- een betere balans tussen het aanleggen van het openbaar gebied in fase 1 en in fase 2, waardoor deze kosten gelijkwaardiger over de twee fasen zijn verdeeld.
- door de aangepaste stedenbouwkundige structuur is er meer uitgeefbaar gebied.

Deze aanpassingen leiden ten opzichte van de NvU tot een beter financieel haalbaar plan voor de gemeente. Het zorgt voor een kleiner tekort. De financiële haalbaarheid voor de private grondeigenaren verbetert maar zeer beperkt. De verwachting is dat private partijen met dit scenario niet tot ontwikkeling van hun perceel overgaan.

2. Scenario Basis update amendement en oppervlakte

In het 2e scenario gaan we uit van het Scenario Basis (inclusief de altijd wenselijke maatregelen) en het woonprogramma conform de differentiatie van het amendement met 40% sociaal, 35% middensegment en 25% vrije sector en de minimale oppervlakte van 65 m2 gbo voor het betaalbare programma.

De aanpassing van het woningbouwprogramma naar de ambities uit het amendement met een minimale oppervlakte van 65 m2 gbo voor het betaalbare programma leidt tot een hogere gemiddelde woninggrootte (van gemiddeld 93 m^2 bvo naar 98 m^2 bvo) en daarmee kunnen er minder woningen worden gerealiseerd in het totale ontwikkelvolume. Dit scenario komt neer op circa 1570 woningen. Het aandeel betaalbare woningen is hoger dan de differentiatie uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Het hogere aandeel betaalbare woningen en dus lagere aandeel vrije sector woningen heeft een licht negatieve impact op de financiële haalbaarheid voor de gemeente, maar een substantieel nadelig effect op de haalbaarheid voor grondeigenaren. Daarmee is het niet waarschijnlijk dat de private partijen met dit scenario tot herontwikkeling overgaan.

3. Scenario Basis ++ amendement en oppervlakte

In scenario 3 wordt uitgegaan van aanpassingen zoals in scenario 2 met als aanvulling dat het maximale ontwikkelprogramma wordt verhoogd tot stedenbouwkundig aanvaardbare volumes. Er worden extra hoogte-accenten aangebracht en er wordt meer ontwikkelprogramma gerealiseerd, als gevolg van de grotere oppervlakte uitgeefbaar. Dit leidt tot een ophoging van het totale ontwikkelprogramma met extra 20.000 m2 volume. In dit scenario wordt het nieuwe totale volume verdeeld volgens de woningcategorieën 40% sociaal, 35% middensegment en 25% vrije sector. Dit leidt tot meer woningen, in totaal ca. 1.780.

Deze aantallen en de verdeling van woningcategorieën leidt vanwege de bijbehorende parkeernormen tot een te hoge verkeersgeneratie. Daarmee kan deze 1e fase niet binnen het kader van verkeersneutraal, dus binnen de huidige PlanMER gerealiseerd worden. Financieel gezien is dit scenario voor de gemeente vergelijkbaar met scenario 1 conform Omgevingsvisie deel 2, maar voor de grondeigenaren is er (net als bij het scenario 2) een aanzienlijk nadelig effect op de financiële haalbaarheid ten opzichte van scenario 1.

Het is daarbij goed om te vermelden dat we dit scenario ook hebben uitgerekend met een programmaverdeling conform de vastgestelde Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2. Dit heeft als resultaat dat het financieel haalbaarder is, maar ook deze variant is op basis van de verkeersgeneratie niet uit te voeren binnen de huidige PlanMER, zonder daarbij af te wijken van vigerend parkeerbeleid.

4. Scenario Basis ++ verkeersneutraal

Scenario 4 gaat uit van scenario Basis ++, waarbij de extra m^2 worden ingevuld door meer betaalbare woningen (ca. 400) voor doelgroepen met een lage parkeernorm, waardoor dit minder verkeersbewegingen oplevert. Dit zorgt ervoor dat we binnen de kaders van een verkeersneutrale gebiedsontwikkeling en de PlanMER blijven.

Tegelijkertijd bieden we perspectief op een betere financiële haalbaarheid voor de grondeigenaren door het aantal vrije sector woningen nagenoeg gelijk te houden ten opzichte van de NvU. Bovendien gaat dit scenario uit van het vergroten van de haalbaarheid van het middensegment huurwoningen door gemiddeld kleinere woningen toe te staan dan in de NvU en conform Omgevingsvisie deel 2, en aan te sluiten bij de Wet betaalbare huur in plaats van het Actieprogramma Middenhuur. Dit betekent dat de woningen van het middensegment (zowel huur als koop) gemiddeld ca. 50 – 55 m2 groot zijn, waarbij een inschatting is gemaakt van huurprijzen volgens de wet op basis van het bijbehorende woningwaarderingsstelsel (WWS-punten). De opbrengstpotentie van het woonprogramma en daarmee de haalbaarheid voor de grondeigenaren is in dit scenario verbeterd. Dit vergroot de kansen op herontwikkeling.

Scenario's – schematische weergave
In onderstaande tabel zijn de vier scenario's samengevat. Uiteraard zit er een financiële onderbouwing achter deze tabel. Deze lichten wij u graag toe tijdens de technische sessie op 12 november 2024.

De financiële resultaten zijn weergegeven als effect *ten opzichte van* de vastgestelde Nota van Uitgangspunten (0. Scenario Basis NvU). Dit scenario, zoals in de geheime notitie bij de besluitvorming over de NvU is geduid, kent een nadelig resultaat. In onderstaande tabel is het resultaat van dit scenario ten behoeve van de vergelijking aangeduid met een '0'. Ter duiding: een '+' betekent dan een voordelig effect en een '-' nadelig effect ten opzichte van de NvU. Zoals bij de scenario's is beschreven, betekent een voordelig effect nog niet dat er sprake is van een positieve financiële haalbaarheid.

Scenario	**Totaal aantal woningen**	**Differentiatie woningbouw***	**Gemiddelde woninggrootte**	**Middenhuur**	**Binnen PlanMER**	**Resultaat gemeente (kosten-verhaal)**	**Resultaat grond-eigenaren**
0. Scenario Basis NvU omgevingsvisie	1.700	30/25/45	93 m2 gbo	Actie-programma Middenhuur	Ja	0	0
1. Scenario Basis update NvU omgevingsvisie	1.700	30/25/45	93 m2 gbo	Actie-programma Middenhuur	Ja	++	0
2. Scenario Basis update amendement en oppervlakte	1.570	40/35/25	98 m2 gbo, Deel betaalbaar gem. 65 m2 gbo	Actie-programma Middenhuur	Ja	++	--
3. Scenario Basis ++ Amendement en oppervlakte	1.780	40/35/25	98 m2 gbo, Deel betaalbaar gem. 65 m2 gbo	Actie-programma Middenhuur	Nee	++	--
4. Scenario Basis ++ verkeersneutraal	2.045	34/30/36	86 m2 gbo Deel betaalbaar gem 55 m2 gbo	Wet betaalbare huur	Ja	++	++

* *Percentages zijn sociaal/middensegment/vrije sector*

Verwerking van de moties in het onderzoek naar optimalisaties
De moties 24/M218 'Meer woningen in Merwedekanaalzone mogelijk maken' en 24/M215 'Woonwensen deelgebied 6 Merwedekanaalzone' zijn verwerkt in het opstellen van de scenario's.

In de motie 24/M215 'Woonwensen deelgebied 6 Merwedekanaalzone' heeft u ons verzocht om bij de uitwerking in te zetten op de volgende mix van doelgroepen:

- 60%: 1-2 persoonshuishoudens (starters, ouderen, studenten (zelfstandig), huishoudens zonder kinderen.
- 30%: Meerpersoonshuishoudens

- 10%: Overige huishoudens (CPO, woongroepen, friendswoningen en onzelfstandige studenteneenheden

Hoewel deze mix in alle scenario's zou kunnen worden gerealiseerd, ligt scenario 4 het meest voor de hand. In dit scenario kunnen namelijk de meeste woningen worden gerealiseerd én past de genoemde verdeling uit de hierboven genoemde motie goed binnen de programmering. Zo ligt het voor de hand om een deel van de 10% “Overige huishoudens” te realiseren in het sociale en middensegment. Daarnaast kunnen de andere doelgroepen goed worden verdeeld worden over de verschillende prijscategorieën. Scenario 4 sluit ook goed aan bij de overweging die ten grondslag ligt aan de motie, namelijk dat “*Er een grote vraag is naar ruimte voor CPO-initiatieven, woongroepen, friendswoningen en onzelfstandige studenteneenheden in Utrecht*”. Door de combinatie van de genoemde percentages én het grotere absolute programma wordt de grootste bijdrage geleverd aan het inlopen van deze vraag.

In het plan voor deelgebied 6 wordt ruimte gelaten voor maatschappelijke functies. Een levensbeschouwelijke organisatie past binnen deze ruimte. Het specifiek aantal benodigde m2 en de intensiteit van het gebruik is wel altijd zeer afhankelijk van de betreffende (levensbeschouwelijke) organisatie. Het Makelpunt is de centrale plek in de stad voor mensen en organisaties die op zoek zijn naar ruimte. Wij gaan het 1e kwartaal 2025 actief in gesprek met de genoemde organisaties om te onderzoeken welke vraag naar ruimte er is. Daarmee geven wij invulling aan de motie 24/M2019 ‘Ruimte voor levensbeschouwing’.

De uitvoering van 24/M216 ‘Omarm de braakliggende terreinen in deelgebied 6’ hebben we al ter hand genomen. Het loket zoals dat binnen deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone wordt gebruikt kan indien nodig, ook voor tijdelijke initiatieven ingezet worden voor deelgebied 6. Maar in tegenstelling tot deelgebied 5 zijn er in deelgebied 6 nog geen braakliggende terreinen. Alle kavels worden momenteel gebruikt, ook het buitenterrein van de Terberg locatie aan de Eendrachtlaan 280 wordt verhuurd. We zijn bezig met het geschikt maken van de kantoorlocatie voor de opvang van ontheemden (Oekraïnse vluchtelingen) en onderzoeken op welke andere manieren het buitenterrein en de overige opstallen ingezet kunnen worden voor een tijdelijke functie vooruitlopend op een herontwikkeling.

Conclusie, planning en vervolg
U heeft besloten een uiterste inspanning te doen om een bouwprogramma te realiseren met 40% sociale huur, 35% middencategorie en 25% dure woningen. Het college ziet op basis van de genoemde scenario's mogelijkheden om daar zo goed als mogelijk aan te voldoen en toch een financieel beter haalbaar plan te maken dat ook tot ontwikkeling kan komen, zowel vanuit de gemeente als de private grondeigenaren. Scenario 4 Basis ++ verkeersneutraal sluit wat ons betreft het best aan bij onze ambities om in deelgebied 6 een significante bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave. Dit scenario is zowel voor de gemeente en private partijen realistisch en financieel haalbaarder dan de overige scenario’s of de NvU. Ook in dit scenario is er nog sprake van tekorten, zij het significant lager en daarom achten wij dit scenario kansrijk.

Met scenario 4 is een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van deelgebied 6 mogelijk. Daarbij, met dit scenario blijven we binnen de kaders van de PlanMER, waardoor het mogelijk is om het Omgevingsplan tijdig vast te kunnen vaststellen. Dat is nodig om het gevestigde voorkeursrecht te behouden. Daarom willen wij scenario 4 graag uitwerken in het Omgevingsplan. Als dat op onderdelen verder gaat dan de door u gestelde kaders, leggen wij dat aan u voor.

Wij kijken ernaar uit om over het onderzoek naar de optimalisaties en ons voorkeursscenario 4 het gesprek met u te voeren. Op basis van de accenten die u daarbij aangeeft, verwerken we het scenario in het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan voor de ontwikkeling van deelgebied 6 (fase 1).

Zoals in onze brief van 27 augustus 2024 aangekondigd, organiseren we eind november 2024 een informatie- en participatiebijeenkomst voor belanghebbenden bij het Omgevingsplan. Begin 2025, naar verwachting in februari, leggen we het Omgevingsplan voor de eerste fase 6 weken ter inzage, en organiseren we opnieuw een participatieavond. Op beide momenten worden de nieuwe inzichten ten gevolge van de optimalisaties met belanghebbenden besproken.
Met een aantal direct belanghebbende vinden al overleggen plaats. De uitkomsten van de participatie worden betrokken bij de procedure van het Omgevingsplan.

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.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage: toelichting in beeld op optimalisaties