

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Sandra van Asperdt en Yvonne Droogendijk - Boer	Datum	19 november 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12927469
E-mail	yvonne.droogendijk@utrecht.nl	Onderwerp	Presentatie en beantwoording vragen nav technische sessie over optimalisaties deelgebied 6 Merwedekanaalzone
Bijlage(n)	3	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Op 13 november 2024 gaven wij u een technische toelichting op de [Raadsbrief](#) 'Uitkomsten onderzoek naar optimalisaties deelgebied 6 Merwedekanaalzone'. Tijdens deze sessie heeft u vragen gesteld over de aantallen woningen in de gehele Merwedekanaalzone, de relatie met de planMER, de relatie tussen de inprikkers en de Europalaan, de categorieën woningen in deelgebied 6, de geheime cijfers van de 4 scenario's voor deelgebied 6 en het vervolgproces. Met deze brief informeren wij u hierover en sturen wij u de getoonde presentatie.

Geheimhouding

We hebben op de financiële gegevens in de geel gemarkeerde regels van bijlage 3 'Financiële haalbaarheid scenario's deelgebied 6 Merwedekanaalzone' tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo (bescherming van de financiële en economische belang van de gemeente) totdat de nog te openen grondexploitatie voor deelgebied 6 wordt gesloten. Openbaarmaking de gemeentelijke financiële kaders kan de economische en financiële belangen van de gemeente schaden. Marktpartijen, waarmee de gemeente gaat onderhandelen om nadere (uitvoerings-en grond)overeenkomsten te sluiten, kunnen deze gegevens gebruiken bij onderhandelingen, het opstellen van offertes, prijsbepaling en het uitwerken van plannen en strategieën. Dit schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente en kan leiden tot economische en financiële schade voor de gemeente.

In deze bijlage is per scenario weergegeven wat de indicatieve resultaten zijn op het gebied van het kostenverhaal, onder geheimhouding vindt u de financiële haalbaarheid voor de grondeigenaren (waaronder de grondpositie van de gemeente). Hiermee ontstaat meer inzicht in de indicatieve haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het Omgevingsplan (fase 1 Deelgebied 6).

Presentatie

Als bijlage bij deze brief is de presentatie toegevoegd die tijdens de technische sessie is gegeven. Zoals afgesproken zijn de afbeeldingen waarop de stippellijnen over het Merwedekanaal staan gewijzigd, deze lijnen zijn verwijderd. De raamwerkkaart zoals deze is opgenomen in de op 6 juni 2024 vastgestelde Nota van Uitgangspunten is niet aangepast, omdat de nota op deze wijze door u is vastgesteld.

Aantallen woningen Merwedekanaalzone

Onderstaand zijn de aantallen woningen benoemd zoals die bij het vaststellen van de aanvulling op de plan-MER waren voorzien op 7 oktober 2021, bij de besluitvorming over de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2, Uitwerking van de ruimtelijke agenda. Deze tabel is opgenomen in de Omgevingsvisie deel 2 op bladzijde 16 en 177.

In de kolom daarnaast is geduid welke woningen met uw instemming eerder aan die totalen zijn toegevoegd in deelgebieden. Voor deelgebied 6 staat in de middelste kolom het aantal woningen zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten. In de Nota van Uitgangspunten is toegelicht dat er uitgaande van maximaal 10.000 nog 1.150 woningen in deelgebied 6 gerealiseerd zouden kunnen worden. Voorde 350 extra woningen in deelgebied 4 is een apart besluit genomen dat deze bovenop de 10.000 woningen komen, met de vaststelling van het bestemmingsplan bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein, 1e herziening bij agendapunt 28 in de [raad](#) van 10 maart 2022. Dit is ook zo benoemd in amendement 21/A128 'regie bij de raad'.. Dat zorgt ervoor dat er in deelgebied 6 conform de NvU nog ruimte is voor 1.500 woningen.

Vervolgens is in de NvU op bladzijde 10 toegelicht dat doordat er echter meer maar kleinere woningen zijn gerealiseerd zonder dat daar meer verkeersruimte voor is ingenomen, het mogelijk is dat er in deelgebied 6 meer woningen kunnen komen. De beoogde 1.500 tot 1.700 woningen passen vanuit dat oogpunt.

In de rechter kolom staat het aantal woningen dat daaraan ruimtelijk toegevoegd zou kunnen worden toegevoegd kan worden zoals opgenomen in scenario 4 van de optimalisaties. Uw raad vroeg via motie 24/M218 'Meer woningen in Merwedekanaalzone mogelijk maken', te onderzoeken hoe de financiële haalbaarheid verbeterd kan worden, met de mogelijkheid om het aantal van 10.000 woningen beperkt los te laten. Dit alles binnen de kaders van de beschikbare mobiliteit. U treft in de rechterkolom de uitkomst van dat onderzoek naar de optimalisaties aan (zie ook de bijlage bij de [raadsbrief](#) Uitkomsten onderzoek naar optimalisaties deelgebied 6 Merwedekanaalzone van 24 oktober 2024).

Merwedekanaalzone	Aantal woningen (conform Omgevingsvisie deel 2)	Aantal woningen (conform eerdere besluitvorming)	Toevoegingen/ optimalisaties
<i>Bestaande woningen (MAX, Lux et Pax in deelgebied 5 en Citypads in deelgebied 6)</i>	1500		

Lopende projecten Wilhelminawerf, Defensierrein en Eendrachtlaan	1000	350 (zie 2)	
Aanvullende MER			
<i>Deelgebied 5, fase 1</i>	4000		
Nader te onderzoeken (3500 woningen)			
- Deelgebied 5 fase 1	250 (zie 1)		
- Deelgebied 5 fase 2	1750		
- Deelgebied 6 fase 1	1500	1500-1700 (zie 3)	350
Totaal	10000	10350 - 10550	10900

1. Bij vaststellen op 7 oktober 2021 van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan (SP) is het aantal voor deelgebied 5 fase 1 opgehoogd met 250, tot een totaal van 4250 woningen voor fase 1 (zie ook het [raadsvoorstel](#) SP).
2. Amendement [21/A128](#) en vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein, 1e herziening bij agendapunt 28 in de [raad](#) van 10 maart 2022.
3. Vaststelling [Nota van Uitgangspunten](#) deelgebied 6 Merwedekanaalzone op 6 juni 2024

De MER beschouwt het aantal woningen met name in relatie tot de verkeersgeneratie. Het aantal van 10.000 woningen dat in de MER wordt benoemd, is gekoppeld aan een maximum aan verkeersgeneratie, de programmaverdeling én de gemiddelde woninggroottes uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone.

Door andere categorieën en grootte woningen te realiseren is het mogelijk om verder boven de 10.000 woningen te gaan (onder voorbehoud van besluitvorming door uw raad over het Omgevingsplan voor deelgebied 6 Merwedekanaalzone), en binnen de maximale verkeersgeneratie uit de MER te blijven. Dat is in het verleden toegelicht aan de Raad en heeft als onderbouwing gediend voor de 350 extra woningen in de Nieuwe Defensie. We stellen datzelfde nu ook voor bij scenario 4 van de optimalisaties, waar 350 woningen extra niet leiden tot een hogere verkeersproductie dan de initieel in de Nota van Uitgangspunten beschreven 1500-1700 woningen.

Relatie tussen de inprikkers en de Europalaan

Tijdens de technische sessie kwam het functioneren van de zogenoemde “inprikkers” in relatie tot de Europalaan aan de orde. Op dit moment is de zuidelijke inprikker, de Winthontlaan, in twee richtingen ontsloten richting de Europalaan. Verkeer kan vanuit beide rijbanen en richtingen op de Europalaan Zuid de Winthontlaan in- en uitrijden. Bij de noordelijke inprikker, de Vliegend Hertlaan, is dit niet het geval. Vanwege de middenberm, is het hier alleen mogelijk om vanuit zuidelijke richting rechtsaf het gebied in te rijden.

Vanuit het gebied is het alleen mogelijk om rechtsaf naar het noorden richting Europaplein het gebied uit te rijden. Op dit moment zorgt de Eendrachtlaan voor een koppeling tussen noord en zuid in Deelgebied 6. Auto's uit het noordelijk deel van het gebied kunnen via de Eendrachtlaan naar de

Winthontlaan en zelfs vanaf daar langs het Merwedekanaal onder de A12 door om via de Mauritiuslaan naar de A12 te rijden. Dat is van belang, omdat het Europaplein in de spits vaak zwaar belast is. De route Eendrachtlaan, Winthontlaan ontlast daardoor die kruising.

Voor besluiten over het eventueel herinrichten van de Europalaan Zuid is het verstandig om de planvorming en besluitvorming over de Merwedelijn af te wachten vanuit de lopende MIRT-verkenning. Om het Europaplein nietodeloos extra te belasten in de tussentijd, wordt de bestaande verbinding tussen noord en zuid binnen Deelgebied 6 via de Eendrachtlaan én de route via de Winthontlaan langs het kanaal onder de A12 door gedurende fase 1 van de herontwikkeling van Deelgebied 6 in stand gehouden. Voordat gestart wordt met de herontwikkeling van fase 2 moet meer duidelijk zijn over het volwaardig inrichten en koppelen van de noordelijke inrikker of alternatieven hiervoor. Zoals in de technische sessie aangegeven verschuift een deel van de kosten van fase 1 naar fase 2. De verdeling van kosten wordt hiermee evenwichtiger, namelijk van 90% in fase 1 naar 65% in fase 1. Hiermee worden de kosten evenwichtiger verdeeld over de grondeigenaren in fase 1 en fase 2. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met de inrichtingskosten van de Eendrachtlaan, die in de vorige berekening nog in fase 1 werd toegerekend.

Cijfers woningbouwprogrammering in relatie tot de motie "woonwensen"

Bij vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft u motie 24/ [M215](#)

"Woonwensen deelgebied 6 Merwedekanaalzone" aangenomen. De motie draagt het college op om bij de uitwerking van het omgevingsplan en de stedenbouwkundig(e) plan(en)) voor Deelgebied 6 Merwedekanaalzone 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)

In bijlage 2 'categorieën woningen in deelgebied 6' is terug te vinden hoe deze motie uitwerkt als die gelegd wordt op de 4 scenario's voor optimalisatie in deelgebied 6.

Procesbeschrijving, wat is er anders/ hoe gaat besluitvorming

De raad heeft op 6 juni 2024 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld. In het proces voor de optimalisaties heeft het college voor scenario 4 gekozen, daarover is tijdens de technische toelichting met u het gesprek gevoerd.

De wijzigingen tussen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten en scenario 4 van de optimalisaties zijn als volgt:

- 20.000 m2 meer bruto vloeroppervlak aan ontwikkelruimte toevoegen, door op diverse locaties hoger te bouwen en bouwvelden te vergroten door het verkleinen van het openbaar gebied.
- De herinrichting van de Eendrachtlaan wordt verplaatst naar fase 2, omdat deze nog goed kan functioneren ook als fase 1 is ontwikkeld.
- Hogere bouwhoogtes in afwijking van de omgevingsvisie Merwedekanaalzone,

Deze wijzigingen worden verwerkt in het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan. Bij het besluiten tot vaststelling van het Omgevingsplan wordt ook aangegeven op welke wijze het plan afwijkt van de huidige kaders en is daarmee onderdeel van de besluitvorming.

Burgemeester en wethouders

Datum 19 november 2024
Ons kenmerk 12927469

Om uw raad daarin alvast mee te nemen is de raadsbrief optimalisaties verstuurd, de technische toelichting gegeven op de brief en de agendering door uw raad van deze raadsbrief voor de commissie ROG van 21 november 2024. Eventuele richtinggevende uitspraken van uw raad nemen wij mee in de voorbereiding van het Omgevingsplan.

Zoals wij in eerdere brieven al aangaven, is het onderzoek naar de optimalisaties een tussenstap in het maken van het Omgevingsplan voor deelgebied 6 (fase 1). Begin 2025, naar verwachting in februari, willen wij het Omgevingsplan 6 weken ter inzage leggen. Wij streven ernaar om begin mei 2025 het Omgevingsplan aan uw raad aan te bieden voor besluitvorming. Op 15 september 2022 heeft u een voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen in deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone. Om het voorkeursrecht te behouden, is besluitvorming over het Omgevingsplan vóór 15 september 2025 nodig. In de planning van uw raadsvergaderingen betekent dit besluitvorming in uw vergadering van 17 juli 2025. Daarom vragen wij uw medewerking in dit proces om tijdig te kunnen besluiten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen bij deze raadsbrief:

- *Bijlage 1: Aangepaste presentatie van 12 november 2024 technische toelichting op de [Raadsbrief](#) 'Uitkomsten onderzoek naar optimalisaties deelgebied 6 Merwedekanaalzone'.*
- *Bijlage 2: Categorieën woningen in MWKZ deelgebied 6*
- *Bijlage 3: 'Financiële haalbaarheid scenario's deelgebied 6 Merwedekanaalzone', zowel openbare als geheime versie'*