

Knoppen Conceptomgevingsvisie Beurskwartier/Lombokplein/maart 2017

Uitgangspunt: alle keuzes in Conceptomgevingsvisie met Beurskwartier saldo 0 en Lombokplein saldo -51 mio.

	Maatregel	Voordeel	Nadeel	Financiële gevolgen
A.	Knip Vleutenseweg/Kanonweg (Westplein) dmv een kruising, ipv rotonde, waarbij geen verkeersuitwisseling mogelijk is tussen Vleutenseweg en Westplein.	2000 auto's per etmaal minder op Westplein (Kanonweg)	Geenzijdige afslagmogelijkheden, meer zoekgedrag, minder leesbare stad qua bereikbaarheid. Slechtere bereikbaarheid Lombokgarage Afwenteling verkeer naar wijk Lombok en Lessinglaan/Cartesiusweg (binnenring).	Beperkt
B.	Ongelijkvloerse kruising tussen Leidseweg en Graadt van Roggenweg	Doorfietsroute voor grote groep dagelijkse fietsers	Doorbreking stedelijke route. Gevoel in binnenstad te zijn wordt doorbroken door twee ongelijkvloerse kruisingen achter elkaar. Nieuw bouwblok minder goed aan water gelegen	Ca. 3 á 4 mio extra kosten Lombokplein
C.	Geen sloop ca. 31 woningen en geen aankoop overige panden Croeselaan zoals getekend in omgevingsvisie (referentiemodel 1). Inpassing van de woningen in bewoonde staat, behalve 13 woningen aan de van Zijstweg, die in alle modellen worden gesloopt.	Minder kosten Huidige bewoners kunnen blijven	Ca. 1000 woningen minder. Nog 15 jaar overlast voor de bewoners. Wezenlijk ander stedenbouwkundig concept: hoogstedelijkheid vermindert aanzienlijk. Introverte ligging van groene ruimtes en daarmee exclusief voor de bewoners en minder voor de stad.	Ca. +15 mio saldoverbetering Beurskwartier (met name door minder verwervingskosten) Minus onbekende kosten elders in de stad, waar 1000 woningen extra moeten worden gebouwd.
D	Alle woningen slopen, niet inpassen (referentie model 2)	Meer ruimte voor park en/of woningen	Geen stedenbouwkundige gelaagdheid in de tijd meer in Beurskwartier. Wezenlijk ander stedenbouwkundig concept.	-5 mio tot +5 mio afhankelijk van te maken keuzes
E	Meer/minder sociaal programma per 100 woningen	Hogere/lagere grondwaarde	Meer/minder inclusief centrum	+ of - 1,8 mio opbrengst per 100 woningen

Toelichting op de knoppen

- A. In bijlage 2 van de Conceptomgevingsvisie wordt uitvoerig ingegaan op de verkeerskundige consequenties van de aanleg van de stadsstraat. In amendement 55 uit 2015 is 15.000 auto's per etmaal als uitgangspunt gehanteerd voor een stadsstraat. In bijlage2 wordt toegelicht waarom 17.000 auto's per etmaal toch goed mogelijk is voor een stadsstraat. En dat deze in de praktijk prima oversteekbaar en verkeersveilig zal zijn. Dit vooral, omdat niet de etmaalintensiteit maatgevend is, maar de spitsen, en hier vooral de avondspits. Doordat op deze plek in Utrecht de spits vrij uitgerekt is, en meerdere uren beslaat, leidt de intensiteit van 17.000 auto's per etmaal toch tot een goede stadsstraat. Het is echter mogelijk om de intensiteit naar 15.000 auto's per etmaal terug te dringen. Daarvoor moet er een afkoppeling (knip) plaatsvinden van de Vleutenseweg met het Westplein en vice versa. De gevolgen voor de bereikbaarheid van Lombok en omgeving zijn echter fors, de leesbaarheid/duidelijkheid van de stad voor het verkeer neemt af en zowel Lombok zelf als de Lessinglaan/ Pijperlaan (binnenring) worden drukker. Daarom is er in de conceptomgevingsvisie gekozen voor een rotonde/alzijdige kruising bij Vleutenseweg/Westplein, waarbij de uitwisseling van verkeer wel maximaal is, niet de 15.000 auto's per etmaal wordt gehaald, maar de weg wel goed oversteekbaar blijft en verkeersveilig. *Aan deze knop kan gedraaid worden zonder fundamentele veranderingen voor de Omgevingsvisie. Echter, wel zijn er consequenties voor de verkeerscirculatie in Lombok (sluipverkeer Damstraat, bereikbaarheid parkeergarage Lombok).*
- B. Bij de kruising van de Leidseweg met het Westplein kunnen twee opties worden gekozen: gelijkvloers en ongelijkvloers. Op dit punt is eigenlijk sprake van twee tegenstrijdige doelstellingen: vanuit de fiets gezien is een doorfietsroute wenselijk die het best gefaciliteerd wordt met een ongelijkvloerse oplossing. Maar vanuit het herstel van het stedelijk weefsel, en de doelstelling om van deze plek in Utrecht weer een zo normaal mogelijk stuk centrum te maken, ligt een gelijkvloerse oplossing voor de kruising meer voor de hand, een situatie die nu eigenlijk ook, zij het rommelig, aanwezig is, met de oversteek van het Westplein tussen de fietsenstallingen door. Bij een gelijkvloerse kruising is het makkelijker om links- en rechtsaf te slaan naar het station, of Lombok, of waar je ook zijn wilt. In de omgevingsvisie is gekozen voor een gelijkvloerse oplossing: hier begint het centrum. Echter, een ongelijkvloerse oplossing kan ook. Het is een meer ingewikkelde verkeersoplossing, maar wel met een snellere doorfietsroute. Met naar verwachting ca. 3 tot 4 mio euro extra kosten. *Aan deze knop kan gedraaid worden zonder fundamentele consequenties voor de conceptomgevingsvisie, echter wel met een verslechtering van het financieel resultaat van het project Lombokplein met ca. 3 a 4 mio.*
- C. In de omgevingsvisie wordt uitgegaan van de aankoop van alle 105 woningen (adressen) in het plangebied, waarvan er 44 worden gesloopt (31 bij park Croeselaan/Veemarktplein/Veemarktstraat) en een 13 langs de van Zijstweg (zie omgevingsvisie en foto maquette hieronder). In de omgevingsvisie is uitvoerig toegelicht waarom deze keuze is gemaakt: Utrecht krijgt een evenwichtig hoogstedelijk centrummilieu met twee groene parken, de aanhechting aan de oude binnenstad is goed, en alle woongebouwen staan op een goede plek, namelijk aan een stadspark of aan de boulevard.

In het stadslab is echter ook onderzocht of het ook mogelijk is de meeste (bestaande) woningen als woonhuis in te passen. Eén van de vingeroefeningen is hieronder afgebeeld als referentie 1. De conclusie is dat, als de woningen bewoond moeten blijven in de nieuwe situatie, het stedenbouwkundig plan voor vooral P3 veel minder intensief bebouwd moet worden om zon, wind en zicht voor de woningen aan de Croeselaan goed op te lossen. Het gaat dan in dit referentiemodel om ca. 1000 woningen minder. Ook zal het vernieuwingsproces voor de huidige bewoners 15 jaar overlast met zich meebrengen. Daarnaast wordt het park meer intern gericht en zal het minder een rol spelen in het stedelijk weefsel. Financieel pakt dit model wel beter uit, namelijk ca. 15 mio positief. Hierbij moet dan wel bedacht worden dat (wellicht) kosten moeten gemaakt worden voor de realisatie van dit aantal woningen elders in de stad.

Het draaien aan deze knop vraagt om een geheel nieuw stedenbouwkundig concept, dat opnieuw doordacht moet worden om tot een samenhangend plan (parkeren, financiën, programma, groen etc.) te kunnen komen.



Model omgevingsvisie, stadspark, gedeeltelijke behoud woningen



Referentie 1: minder sloop, introverter park

- D. In het stadslab is ook geopperd om alle woningen (Croeselaan etc.) in het plangebied te slopen, zoals voorzien in het referendum (visie A) en het Masterplan. Ook hier is een beknopte studie naar gedaan, met onderstaand model als referentie. Alle woningen worden gesloopt, het park is groter dan in de omgevingsvisie, waardoor ook de bouwblokken intensiever benut kunnen worden. De gelaagdheid in de tijd, zoals opgenomen in de omgevingsvisie gaat hierbij wel verloren. Stedenbouwkundig is dit ook een evenwichtige variant met een hoogstedelijk centrummilieu en een groter stadspark. Afhankelijk van de te maken keuzes over bijvoorbeeld parkeren, is dit plan in financiële zin vergelijkbaar met de omgevingsvisie.

Aan deze knop kan gedraaid worden zonder de essentie van de conceptomgevingsvisie te raken.



Referentie 2, meer sloop, groter park

- E. In de rekensommen op basis van de conceptomgevingsvisie is uitgegaan van 20 procent sociaal programma. Dit is exclusief studentenwoningen, die meestal wel in dit getal worden meegerekend en ook exclusief programma voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld woon/zorgarrangementen). Worden die wel meegeteld, dan ligt het percentage sociaal programma, afhankelijk van nog te maken keuzes op 25 tot 35 procent. Vanuit de visie van een meer of mindere inclusieve stad kan natuurlijk aan dit aantal sociaal programma worden gedraaid. Berekend is dat per 100 woningen (3 à 4%) meer of minder sociaal programma, dit ca. 1,8 mio kost dan wel opbrengt. In de conceptomgevingsvisie is uitgegaan van 20 procent, omdat er daarnaast ook fors aandacht is voor bereikbare beleggershuurwoningen (€ 700,- tot € 1000,- per maand). Hiervoor is geen percentage vastgesteld, vooral om de markt ruimte te geven om met vernieuwende concepten te komen. Aangezien elke marktpartij momenteel deze categorie woningen als leemte in de Utrechtse markt ziet, is de verwachting dat de markt hier zijn werk zal doen. Door regie op de tenders kan gestuurd worden op percentage koop en huur en aangesloten worden bij de marktvraag en diversiteit van het Beurskwartier/Lombokplein.
- Aan de knop voor het sociaal programma kan gedraaid worden, zonder de essentie van de omgevingsvisie te raken. De financiële consequenties moeten wel worden verwerkt.*