



Modellenstudie



Gemeente Utrecht

Kop Amsterdamsestraatweg - Oude Daalstraat

CONCEPT | 8 januari 2019

Colofon

Projectgroep

Gebiedsteam West-Noordwest

Sjoerd Wolbertus, Ontwikkelorganisatie Ruimte - Stedenbouw

Jeroen van der Kruit, Ontwikkelorganisatie Ruimte - Planeconomie

Projectmanagement

Sandra van Mierlo / Aagje Loef, Ontwikkelorganisatie Ruimte - PMG

Opdrachtgever

Pim Venema, Ontwikkelorganisatie Ruimte -

Programmananager Stationsgebied

Versiedatum

8 januari 2019

Bestuurlijke besluitvorming

-

Inhoud

Wat vooraf ging	4	BIJLAGEN	21
		- Schaalvergelijking bouwblok	22
Ligging en stedelijke dynamiek	5	- Schaalvergelijking parken/groen	23
Historische ontwikkeling	6		
1e Daalsebuurt en omgeving	7		
Huidige situatie	8		
Ruimtelijk en functioneel	8		
Bomeninventarisatie	9		
Modellenstudie	10		
Thema's en beoordelingscriteria	10		
- Model A	11		
- Model B	12		
- Model C	13		
- Model D	14		
- Model E	15		
- Model F	16		
Programma	17		
Globaal financieel resultaat	19		
Beoordeling en conclusie	20		

Inleiding

De ontwikkeling van locatie op de Kop van de Amsterdamsestraatweg en de Oude Daalstraat valt binnen de grondexploitatie van het Programma Stationsgebied. Daarbinnen zijn er vastgestelde financiële kaders voor deze locatie.

Herstellen-verbinden-betekenis geven

Na het herstel van de singel is er nu de kans dit deel van de 1e Daalsebuurt te herstellen, de Amsterdamsestraatweg goed met de binnenstad te verbinden en de openbare ruimte blijvende betekenis te geven.

De ontwikkeling van de locatie kan bijdragen aan de binnenstedelijke (woning-)bouwopgave zoals weergegeven in de Ruimtelijke Strategie Utrecht. De gemeente zet daarom in op ontwikkeling van de locatie met hoofdzakelijk wonen en een hoogwaardige openbare ruimte met verblijfskwaliteit. Het uitgangspunt voor de locatie is om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden of groen binnen het plangebied terug te brengen.

Proces tot nu toe

De Initiatiefgroep Daalsepark heeft in 2015 een voorstel gedaan voor een park bij de gemeente neergelegd. De gemeente heeft in 2016 een stedenbouwkundige verkenning verricht voor ontwikkeling van de locatie met woningbouw binnen de gestelde financiële kaders.

Richtinggevende modellenstudie

Op 26 oktober 2017 is aan de gemeenteraad toegezegd om scenario's voor de locatie in beeld te brengen, waarbij alle wensen en opmerkingen van de raadscommissie meegenomen zijn. Deze wensen en opmerkingen betroffen onder andere groen, gevelgroen, fietsverbinding, en sociale woningen.

De voorliggende richtinggevende modellenstudie toont zes verschillende modellen. Deze zijn op getoetst aan de belangrijkste randvoorwaarden: goede ruimtelijke inpassing in de bestaande omgeving, groen/bomen en financiële haalbaarheid.

Vervolg

Deze modellenstudie is opgesteld om de mogelijkheden en beperkingen van de ontwikkelingslocatie te verkennen en inzichtelijk te maken. Niet alle modellen voldoen aan de drie randvoorwaarden (ruimtelijke inpassing, groen, financieel). De modellen D en E voldoen het best aan alle drie de randvoorwaarden. Tijdens de buurtconsultatie zullen alle modellen worden getoond, waarbij de modellen D en E als voorkeursmodellen richtinggevend zijn voor de verdere uitwerking.

De uitkomst van de gesprekken zullen de basis zijn voor het daarop volgende bestuurlijk en planologisch traject en het opstellen van de ruimtelijk-programmatische kaders.

Model "Daalsepark" >

- Door Initiatiefgroep Daalsepark
- Behoud van alle bomen en groen.



Paviljoen.



Gevarieerd groen.



Besloten plek

Model "Daalsetuin" >

- Door Gemeente Utrecht
- Woningen en voorzieningen.
- Inpassen deel bomen in binnentuin.



Gevarieerde bebouwing en levendige plint.



Binnentuin ontmoetingsplek voor buurt.

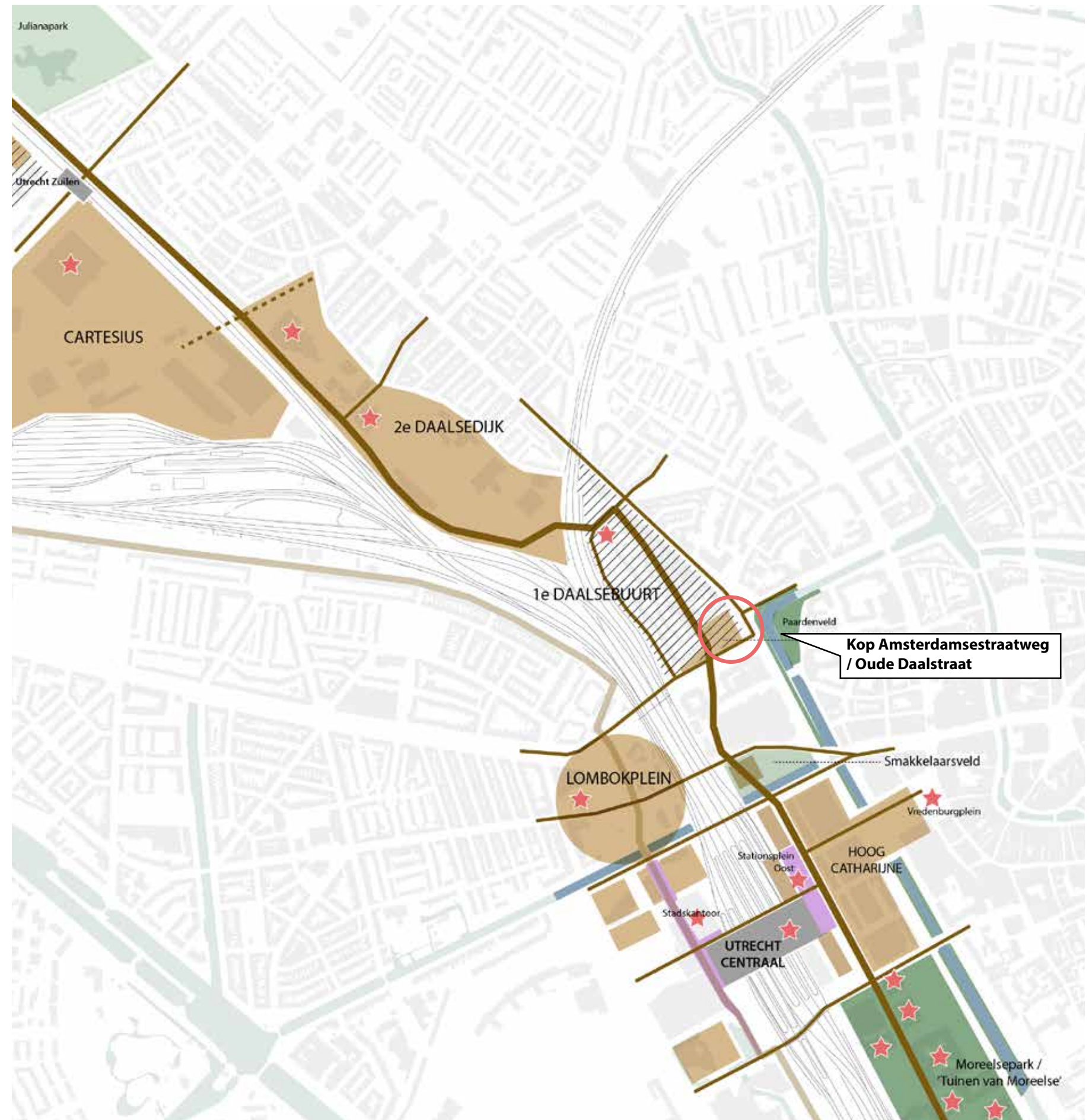


Groene inrichting binnentuin.

Ligging en stedelijke dynamiek

De locatie is onderdeel van de 1e Daalsebuurt, gelegen aan Amsterdamsestraatweg, tussen singel en Lombokplein.

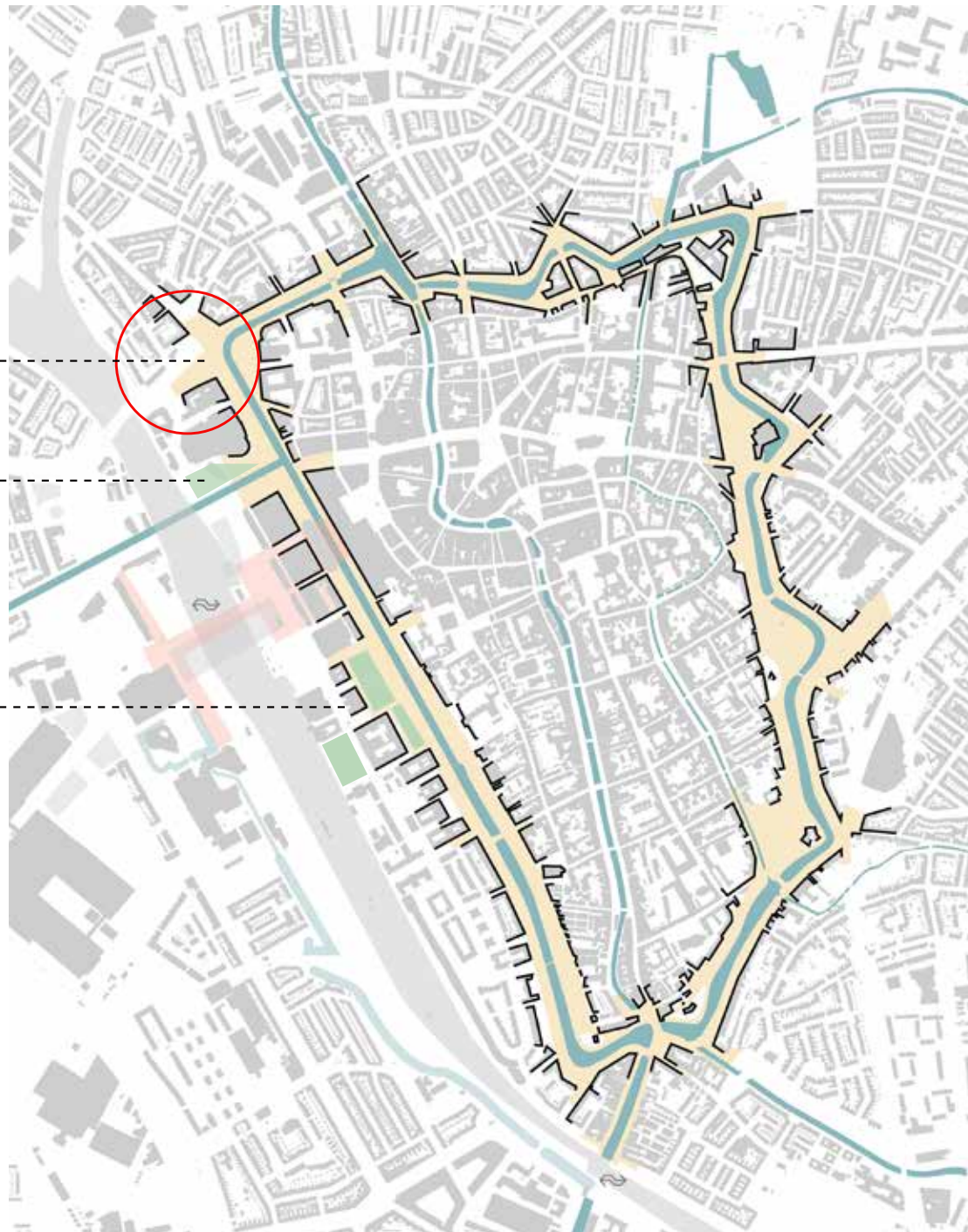
Tussen ontwikkelgebieden 2e Daalsedijk/Cartesium en stationsgebied



Historische ontwikkeling

Oorspronkelijk begeleide bebouwing
zowel singel als Amsterdamsestraatweg.

Moreelsepark en Smakkelaarsveld zijn
van oudsher de enige open plekken
buiten het singelgebied.



1937 Stad breidt uit buiten oude stad. Bebouwing begeleidt Weerdsingel en Catharijnesingel. Daalsebuurt aan de singel en Amsterdamsestraatweg



1977 Ruim baan voor autoverkeer. Singel gedempt, verkeersplein Paardenveld gerealiseerd. Daalsebuurt doorsneden en deels gesloopt.



2000 Stadsvernieuwing 1e Daalsebuurt gerealiseerd. 1e Daalsebuurt met achterkant naar de singel



2017 Singel hersteld, wegen versmald.

1e Daalsebuurt en omgeving

Omgeving

- Onderdeel van 1e Daalsebuurt en 19e eeuwse gordel rond binnenstad
- Aan de singel, begin van Amsterdamsestraatweg.

Ontwikkelingen

Singel met park gerealiseerd.

Ontwikkeling 2e Daalsedijk 'Wisselspoor' in ontwikkeling. Woonbuurt met park. Fiets-tunneltje in onderzoek.

Smakkelaarspark in ontwikkeling.

Kop Lombok met park in ontwikkeling.

Onderzoek naar reduceren verkeersruimte autoverkeer en vergroenen van de weg Daalsetunnel.

Kwaliteitsverbetering openbare ruimte langs spoor 1e Daalsebuurt mogelijk (te onderzoeken).



Ontwikkelingen rondom de 1e Daalsebuurt

Huidige situatie

Ruimtelijk en functioneel

- Bebouwing met achterkant naar singel en groen.
- Restant oorspronkelijke bebouwing Oude Daalstraat.
- Grote bomen rond parkeerterrein.
- Tijdelijke inrichting met groen, bankjes en parkeerplaatsen.
- Groen door bewoners omgedoopt tot 'Daalsepark'.
- Druk verkeer overheerst bij de beleving van de plek.



Groen

Actualisatie Groenstructuurplan 2017 - 2030

Plangebied Amsterdamsestraatweg - Oude Daalstraat aangemerkt als locatie voor de uitbreiding van de groenstructuur. Tevens maakt het onderdeel uit van de uitbreiding van de groene verbindingen in de stad.

Bomeninventarisatie (05-02-2018 / 22-02-2018)

Dominante boomsoort: Ulmus (iep).
Overige soorten: o.a. Tilia (linde).

De bomen zijn overwegend in voldoende en goede conditie. Ze hebben veelal een goede toekomstverwachting.

Iepen zijn ziektegevoelige bomen. Verplanting is duur en de slagingskans bij verplanting is klein. Het algemene gemeentelijk beleid is dan ook om oudere iepen in principe niet te verplanten.

De mogelijkheden voor inpassing en/of verplanting van overige bomen moet nader bepaald worden met een boomdeskundige.



Modellenstudie

Thema's

In de modellenstudie zijn drie thema's bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden. Deze worden hieronder benoemd. Daarnaast zijn er nog andere relevante aspecten die nu nog niet specifiek zijn meegenomen, maar in een later stadium van planontwikkeling verder zullen moeten worden uitgewerkt. Deze hebben betrekking op onder andere de mogelijkheden voor klimaatadaptatie, effecten van geluidhinder uit de omgeving en de specifieke gebruiksmogelijkheden van het groen.

Ruimtelijke inpassing

- Goed afronding 1e Daalsebuurt.
- Begeleidende bebouwing langs singel, Amsterdamsestraatweg en de weg Daalsetunnel.

Groen

- Inpassen van bestaande bomen.
- Versterken verblijfskwaliteit en gebruikswaarde groen.
- Mogelijkheid voor groene verbindingen (zoals Daalsetunnel) open houden.

Financieel

- Voldoen aan beoogd financieel resultaat grondexploitatie Stationsgebied.

Beoordelingscriteria

Per model wordt een eerste indicatie gegeven van in welke mate het betreffende model 'scoort' op de thema's ruimtelijke inpassing, groen en financieel.

- | | |
|-----|-------------|
| ++ | zeer goed |
| + | voldoende |
| +/- | neutraal |
| - | onvoldoende |
| -- | slecht |

- | | |
|-----|--------------------------|
| nvt | thema niet te beoordelen |
|-----|--------------------------|

Model A “Daalsepark” park met paviljoen


--


++


--

Ruimtelijk
Bouwhoogte: 1 bouwlaag.
Openbaar park met (buurt)functie
Bijzonder hekwerk.

Geen herstel ruimtelijke structuur Daalse-
buurt. Beperkte interactie buurt met groen.

Groen
Onbestemde groene plek.
Verblijfskwaliteit groen twijfelachtig in
relatie tot verkeersgeluid.
Behoud bestaande bomen. Versterking
boomstructuur mogelijk.

Programma
Paviljoen met horeca en cultuur.

AANDACHTSPUNTEN
- Parkeren op afstand.



Model B toren in het groen (hotel)

		
--	++	nvt

Ruimtelijk

Hoogte toren 30 meter.
Openbaar park.

Geen herstel ruimtelijke structuur Daalsebuurt.
Onttrekt zich van schaal van de buurt.
Beperkte levendigheid op maaiveld.

Groen

Verblijfskwaliteit groen twijfelachtig in relatie tot verkeersgeluid.
Behoud bestaande bomen. Versterking boomstructuur mogelijk.

Programma

Hoteltoren.
Horeca/lobby op begane grond.

AANDACHTSPUNTEN

- Parkeren op afstand.
- Wonen niet mogelijk vanwege geluid.
- Hotel/kantoor beleidsmatig ongewenst.
- Financieel resultaat niet berekend omdat geen reëel programma mogelijk is.



Zicht vanaf Weerdsingel W.Z.



Zicht vanaf Daalsetunnel.

Model C compact woongebouw aan het groen

		
+/-	+/-	-

Ruimtelijk

Bouwhoogte: 2-3 bouwlagen met kap
Openbaar groen, behoud deel bomen.
Bijzondere functie(s) in plint.

Groen

- Aantal te behouden/te verplanten bomen nader te bepalen.
- Meer bomen behouden lijkt mogelijk bij andere vorm bouwblok.
- Verblijfskwaliteit groen twijfelachtig in relatie tot verkeersgeluid.

Programma

Woningen ggb: 2-3 *
Woningen app: 12-26 *
Overig/voorz.: 250 m2 bvo

AANDACHTSPUNTEN

- Parkeren op afstand.

* aantal woningen afhankelijk van differentiatie woonprogramma.

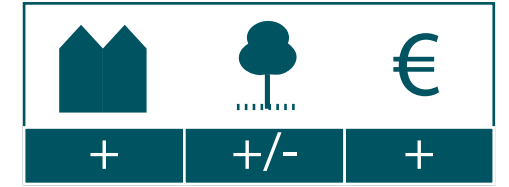


Zicht vanaf Weerdsingel W.Z.



Zicht vanaf Daalsetunnel.

Model D kleinschalig woonblok aan het groen



Ruimtelijk

Bouwhoogte: 2-4 bouwlagen met kap
Openbaar groen, behoud deel bomen.
Bijzondere functie(s) in plint.

Groen

- Aantal te behouden/te verplanten bomen nader te bepalen.
- Meer bomen behouden lijkt mogelijk bij andere vorm woonblok.
- Verblijfskwaliteit groen twijfelachtig in relatie tot verkeersgeluid.

Programma

Woningen ggb: 15-30 *
Woningen app: 6-21 *
Overig/voorz.: 250 m2 bvo

AANDACHTSPUNTEN

- Parkeren op afstand.

* aantal woningen afhankelijk van differentiatie woonprogramma.

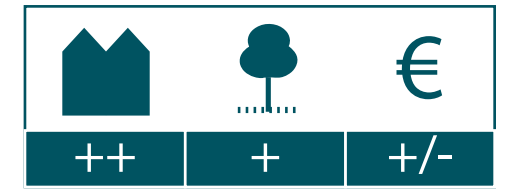


Zicht vanaf Weerdsingel W.Z.



Zicht vanaf Daalsetunnel.

Model E groot open bouwblok aan singel, groene hof voor de buurt



Ruimtelijk

Bouwhoogte: 2-5 bouwlagen (met kap).
Openbaar groen, behoud deel bomen.
Bijzondere functie(s) in plint.

Groen

- Aantal te behouden/te verplanten bomen nader te bepalen.
- Verblijfskwaliteit groen twijfelachtig in relatie tot verkeersgeluid.

Programma

Woningen ggb: 7-36 *
Woningen app: 10-32 *
Overig/voorz.: 250 m2 bvo

AANDACHTSPUNTEN

- Parkeren op afstand.

* aantal woningen afhankelijk van differentiatie woonprogramma.

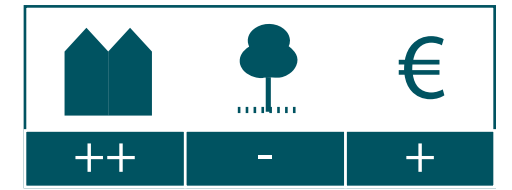


Zicht vanaf Weerdsingel W.Z.



Zicht vanaf Daalsetunnel.

Model F “Daalsetuin” groot gesloten bouwblok aan singel, binnentuin voor bewoners



Ruimtelijk

Bouwhoogte 2-5 bouwlagen (met kap).
Semi-openbare binnentuin voor bewoners.
Bijzondere functie(s) in plint.

Groen

- Aantal te behouden/te verplanten bomen nader te bepalen.
- Verblijfskwaliteit groen twijfelachtig in relatie tot verkeersgeluid.

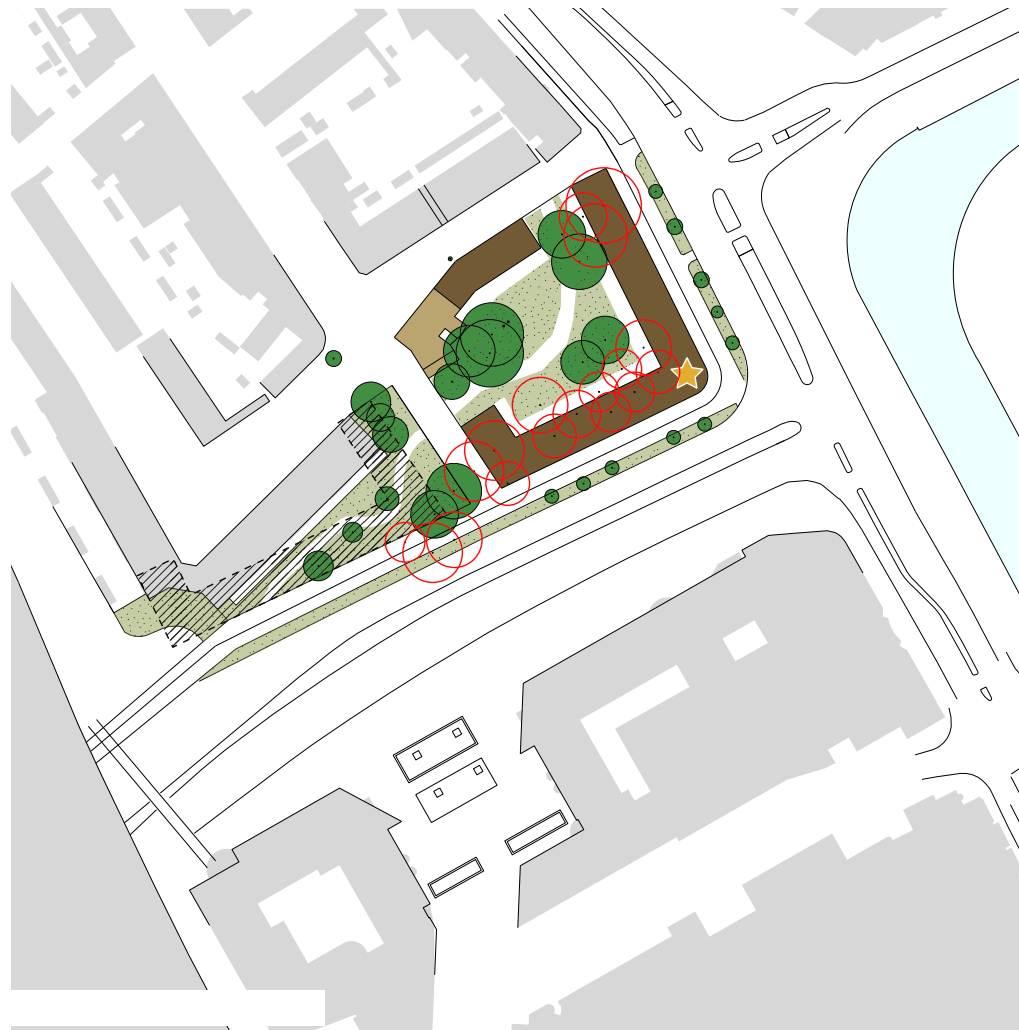
Programma

Woningen ggb: 17-35 *
Woningen app: 9-31 *
Overig/voorz.: 250 m2 bvo

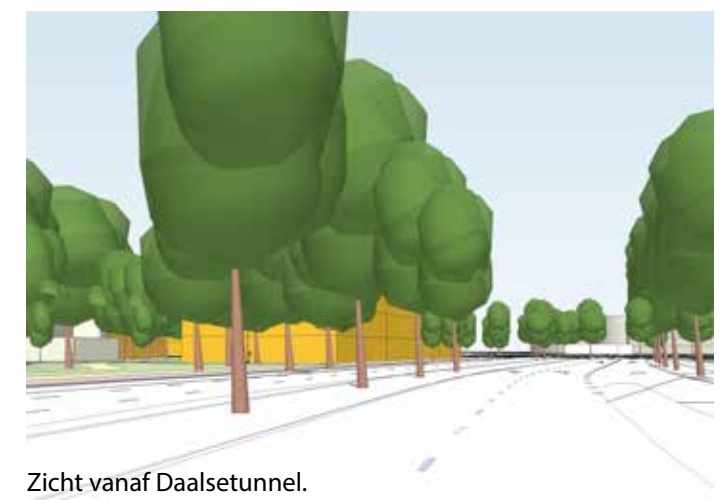
AANDACHTSPUNTEN

- Parkeren op afstand.

* aantal woningen afhankelijk van differentiatie woonprogramma.



Zicht vanaf Weerdsingel W.Z.



Zicht vanaf Daalsetunnel.

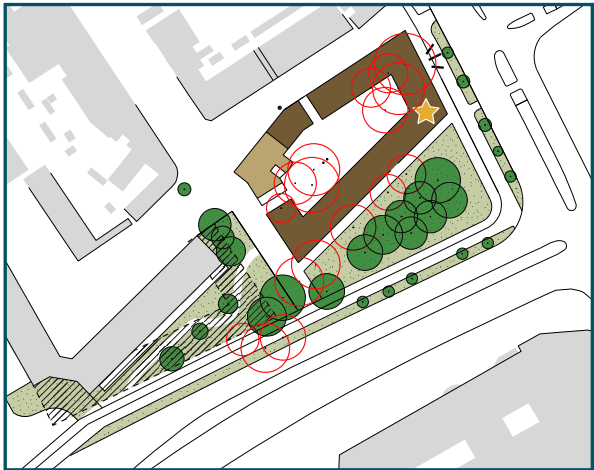
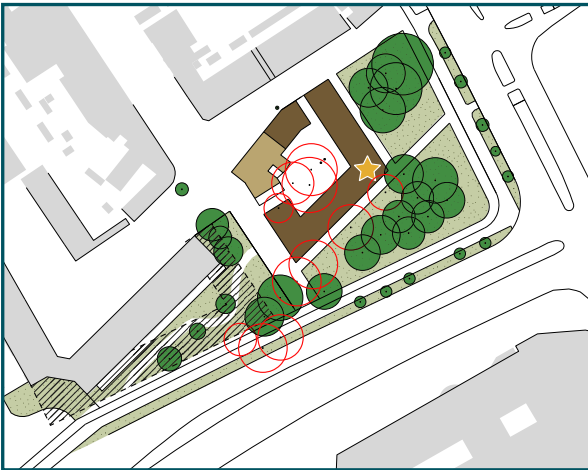
Programma - varianten per model

Voor de afzonderlijke modellen is het woningprogramma per financieringscategorie onderzocht.

Voor Model A (paviljoen met voorzieningen) en model B (Hotel) is dit niet mogelijk, omdat deze modellen geen woningprogramma hebben.

Voor de modellen C, D, E en F is in eerste instantie uitgegaan van de uitersten van de financieringscategorieën, te weten: 100% vrije sector, 100% sociale huur en 100% midden-huur/koop.

Vanuit deze basis is het mogelijk om een mix te maken van woningen met verschillende financieringscategorieën voor een haalbaar woningprogramma.



Model C

maximale bouwhoogte				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
2	woningen	vrije sector	110	2 met kap
14	appartementen	vrije sector	100	3 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		3 met kap
max bouwhoogte en 100% sociale huur				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
3	woningen	sociale huur	80	2 met kap
26	appartementen	sociale huur	55	3 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		3 met kap
max bouwhoogte en 100% middenhuur/-koop				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
3	woningen	mh/mk	80	2 met kap
24	appartementen	mh/mk	60	3 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		3 met kap

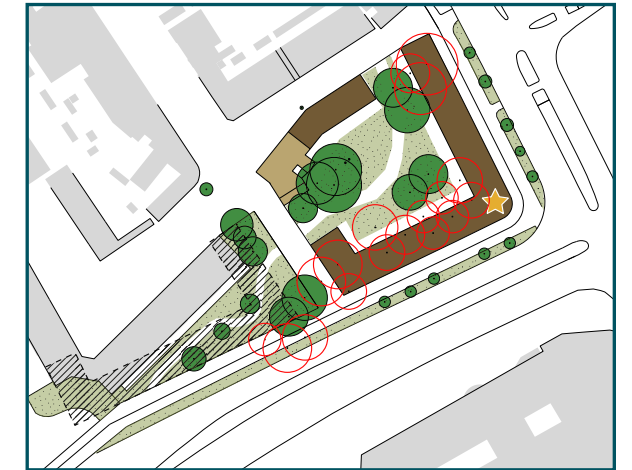
Model D

maximale bouwhoogte				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
21	woningen	vrije sector	110	2-4 met kap
12	appartementen	vrije sector	100	4 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		4 met kap
max bouwhoogte en 100% sociale huur				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
30	woningen	sociale huur	80	2-4 met kap
21	appartementen	sociale huur	55	4 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		4 met kap
max bouwhoogte en 100% middenhuur/-koop				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
30	woningen	mh/mk	80	2-4 met kap
20	appartementen	mh/mk	60	4 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		4 met kap



Model E

maximale bouwhoogte				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
12	woningen	vrije sector	110	4 met kap
17	appartementen	vrije sector	100	4 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		4 met kap
max bouwhoogte en 100% sociale huur				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
24	woningen	sociale huur	80	4 met kap
32	appartementen	sociale huur	55	4 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		4 met kap
max bouwhoogte en 100% middenhuur/-koop				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
36	woningen	mh/mk	80	4 met kap
15	appartementen	mh/mk	60	4 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		4 met kap



Model F

maximale bouwhoogte				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
26	woningen	vrije sector	110	2-4 met kap
17	appartementen	vrije sector	100	4 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		4 met kap
max bouwhoogte en 100% sociale huur				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
35	woningen	sociale huur	80	2-4 met kap
31	appartementen	sociale huur	55	4 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		4 met kap
max bouwhoogte en 100% middenhuur/-koop				
aantal (ca.)	eenheid	type	opp. GO/won.	bouwlagen
35	woningen	mh/mk	80	2-4 met kap
29	appartementen	mh/mk	60	4 met kap
250	m2 bvo	voorzieningen		4 met kap

Globaal financieel resultaat - varianten per model

Op basis van de grondexploitatie Stationsgebied 2018 rust op deze locatie een netto-verdienopgave van € 1,3 miljoen. Bij de berekening van dit bedrag is onder andere uitgegaan van bouwrijpe oplevering aan een derde partij, sloop van de woningen, boekwaarde van de verworven gemeentelijke panden, herinrichting openbaar gebied, onvoorziene kosten en plankosten.

Het globaal financieel resultaat van de verschillende stedenbouwkundige modellen en de rekenvarianten (programma-varianten) daarvan is hiernaast weergegeven. Het wordt vergeleken met de genoemde verdienopgave en met de optie “geen bebouwing” (afzien van ontwikkeling op deze plek, € -0,2 miljoen).

Voor de rekenvariant 100% vrije sector is sprake van een bandbreedte in bouwvolume (min: 2-3 lagen met kap; max: 2-4 lagen met kap). Het financieel resultaat laat daarom een bandbreedte zien.

Bij de andere rekenvarianten is uitgegaan van max bouwvolume omdat in de meeste gevallen het financiële resultaat al onder de verdienopgave uitkomt. Een kleiner bouwvolume heeft een minder gunstig resultaat.

Afzien van ontwikkeling (“geen bebouwing”) heeft een negatief resultaat vanwege gemaakte kosten en bestaande verplichtingen.

Alleen modellen D, E en F kunnen voldoen aan de verdienopgave. In financiële zin is model A het minst gunstig en is model F in alle rekenvarianten het meest gunstig.

Vanwege de relatief beperkte omvang van het plan-gebied en het bouwvolume heeft het de voorkeur om uit te gaan van maximaal twee financieringscategoriën binnen het project. Bij een grotere mix is de financiële haalbaarheid in het geding.

Rekenvariant 100% vrije sector
basis > maximaal bouwvolume
x € 1 mln.

- geen bebouwing
- B geen woningbouw mogelijk

Sloop-nieuwbouw bestaande panden Oude Daalstraat betekent extra verlies circa € 0,7 mln.
Alle genoemde bedragen zijn relatief ten opzichte van de verdienopgave in de grondexploitatie (= € 1,3 mln.)
* taakstellend GREX-resultaat. Lagere opbrengst leidt tot saldooverslechtering van grondexploitatie stationsgebied fase 1

Rekenvariant 100% sociale huur
maximaal bouwvolume
x € 1 mln.

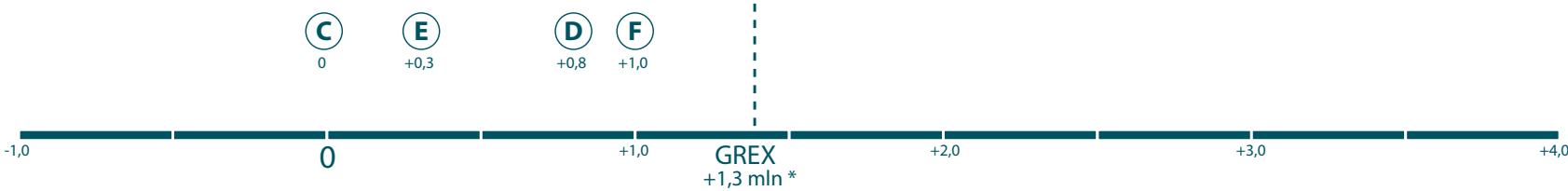
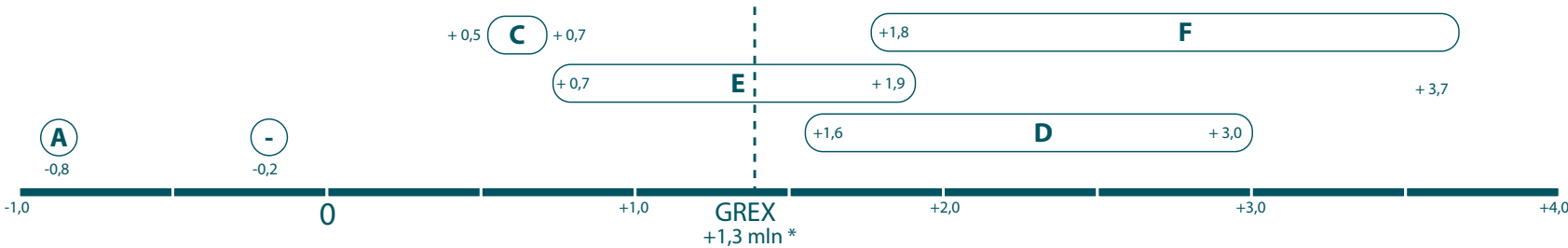
- niet van toepassing
- A geen woningbouw mogelijk
- B

Alle genoemde bedragen zijn relatief ten opzichte van de verdienopgave in de grondexploitatie (= € 1,3 mln.)
* taakstellend GREX-resultaat. Lagere opbrengst leidt tot saldooverslechtering van grondexploitatie stationsgebied fase 1

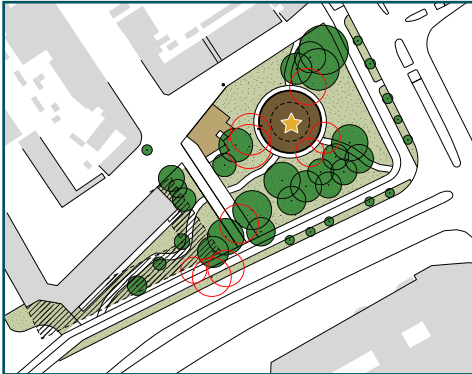
Rekenvariant 100% middenhuur/-koop
maximaal bouwvolume
x € 1 mln.

- niet van toepassing
- A geen woningbouw mogelijk
- B

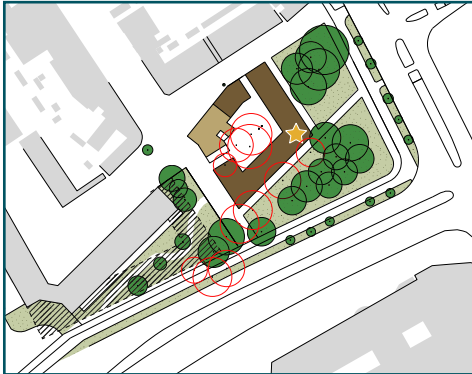
Alle genoemde bedragen zijn relatief ten opzichte van de verdienopgave in de grondexploitatie (= € 1,3 mln.)
* taakstellend GREX-resultaat. Lagere opbrengst leidt tot saldooverslechtering van grondexploitatie stationsgebied fase 1



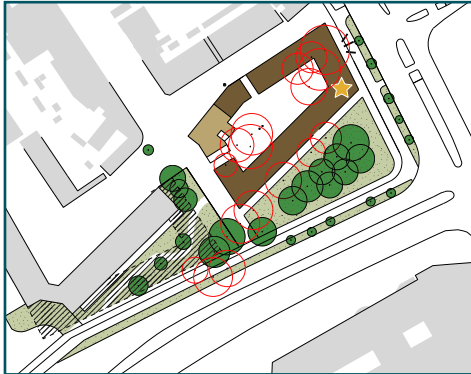
Model A “Daalsepark”



Model B



Model C



Model D



Model E



Model F “Daalsetuin”

Beoordeling en conclusie

Ruimtelijke inpassing: bebouwing en groen

Stedenbouwkundig is het gewenst de huidige bebouwingsstructuur van de singel, Amsterdamsestraatweg en 1e Daalsebuurt op een passende manier aan te helen. Na het terugbrengen van het water en de transformatie van verkeersplein Paardenveld is er juist nu de mogelijkheid de 1e Daalsebuurt een gezicht aan de singel te geven.

Model F geeft hier het best invulling aan. Zowel singel als straten worden optimaal begeleid met bebouwing en functies in de plint. Zo ontstaat een logische stedenbouwkundige structuur met een groen binnenterrein. **Model E** is een voorstelbaar alternatief, waarbij tevens meer groen en bomen behouden kunnen blijven, met een functie voor de buurt.

De modellen C en D versterken de stedelijke hoofdstructuur van de singel, Amsterdamsestraatweg en Daalsetunnel niet of nauwelijks. Wel kan zo de 1e Daalsebuurt worden afgerond en meer betekenis aan het resterende groen en de bomen worden gegeven.

De modellen A en B voldoen stedenbouwkundig niet. Ze dragen niet bij aan versterking van het singelgebied en de 1e Daalsebuurt. De ‘achterkantsituatie’ zoals die er nu is blijft aanwezig. De groene plek zal zijn onbestemde functie blijven houden, zonder échte betekenis voor de buurt of de stad.

Parkeren

Voor alle modellen geldt dat parkeren op afstand nader moet worden onderzocht.

Bomen

De aanwezige bomen zijn voornamelijk van voldoende en goede conditie en kwaliteit. De toekomstverwachting is overwegend goed. Echter ziektegevoeligheid en leeftijd van de bomen maakt dat ze niet verplantbaar zijn.

Per model verschilt het aantal bomen dat behouden zal kunnen blijven. Bij elk van de modellen moet rekening gehouden worden met maatwerk als het gaat om inpassing van bestaande bomen. Daar geeft deze modellenstudie slechts op hoofdlijnen inzicht in. In de uitwerking van een bouwplan moet de inpassing van bestaande bomen in relatie tot bouwen nader bekeken worden samen met een boomdeskundige.

Programma

Bijna alle modellen kennen een woningbouwprogramma en een plint met voorzieningen. Alleen model A bestaat alleen uit een horeca en cultuurvoorziening.

Het woningbouwprogramma is bij alle modellen een mix tussen appartementen en grondgebonden woningen, waarbij de modellen D en F een groter aandeel grondgebonden woningen bevatten en de modellen C en E een groter aandeel appartementen.

De modellen kunnen allen gedifferentieerd worden in financieringscategorie. Van elk model is de financiële haalbaarheid getoetst in varianten: 100% vrije sector, 100% sociale huur en 100% middenhuur/middenkoop vallen.

Vanuit deze basis is het mogelijk om een mix te maken van woningen met verschillende financieringscategorieën om zo tot een haalbaar gemengd programma te komen.

Tenslotte zijn de modellen getoetst aan de differentiatie zoals in het coalitieakkoord van 2018 is opgenomen: 35% sociale huur, 25% midden huur en 40% koop.

Vanwege de relatief beperkte omvang van het plangebied en het bouwvolume heeft het wel de voorkeur om uit te gaan van maximaal twee financieringscategorieën binnen het project. Bij een grotere mix is de financiële haalbaarheid in het geding.

Financieel

Op basis van de grondexploitatie Stationsgebied 2018 rust op deze locatie een netto-verdienopgave van € 1,3 miljoen. Alleen modellen D, E en F kunnen voldoen aan de verdienopgave.

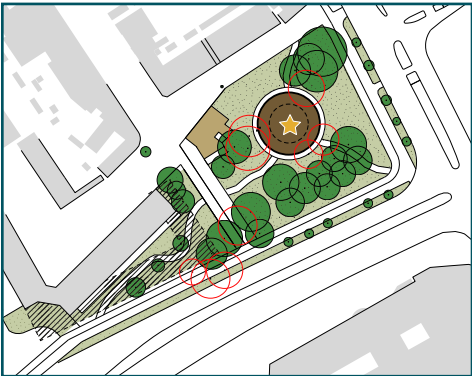
Conclusie

Op basis van de modellenstudie voldoen de modellen D en E het beste aan alle drie de gestelde randvoorwaarden ruimtelijke inpassing, groen en financiële haalbaarheid.

Deze modellen zullen richtingevend zijn bij de verdere planontwikkeling, waarbij elementen uit de andere modellen toegevoegd kunnen worden om te komen tot een een haalbaar en wenselijk plan.



Model A “Daalsepark”



Model B



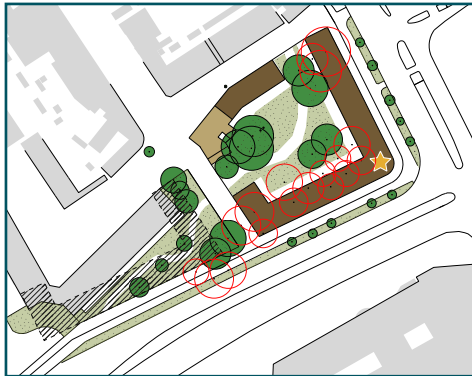
Model C



Model D



Model E



Model F “Daalsetuin”

		€
--	++	--

		€
--	++	nvt

		€
+/-	+/-	-

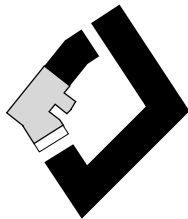
		€
+	+/-	+

		€
++	+/-	+/-

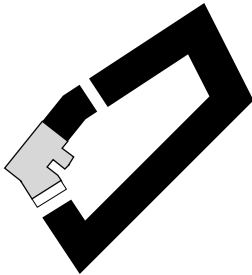
		€
++	-	+

BIJLAGEN

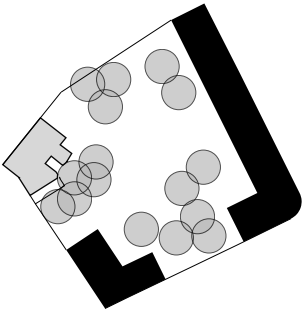
Schaalvergelijking
Bouwblok



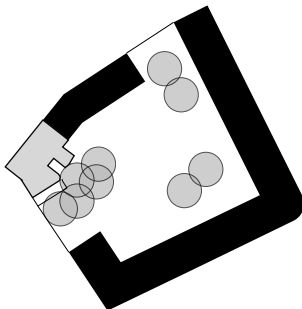
Model C



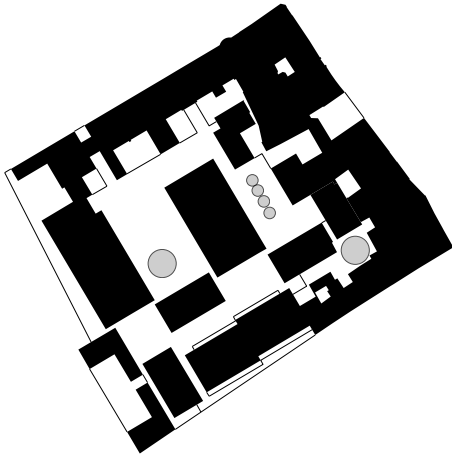
Model D



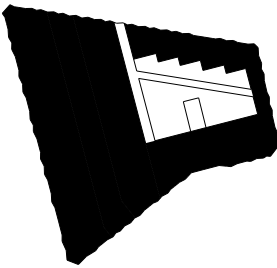
Model E



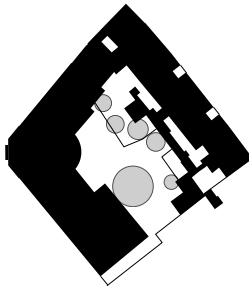
Model F



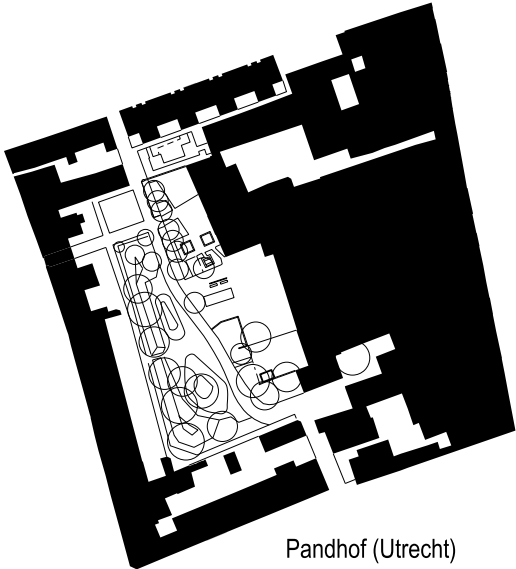
Mariaplaats (Utrecht)



Kop van Lombok (Utrecht)



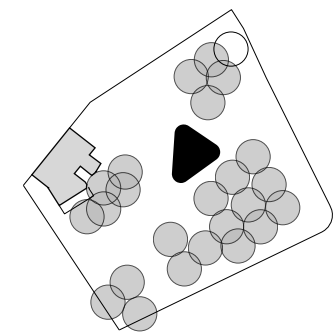
Het Huis, Boorstraat (Utrecht)



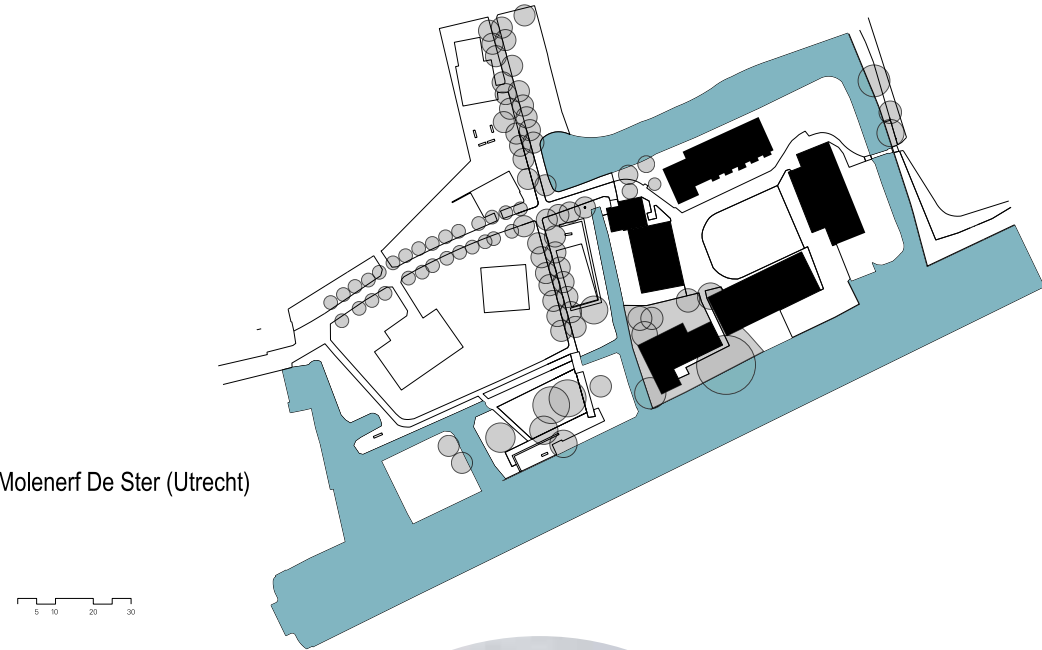
Pandhof (Utrecht)



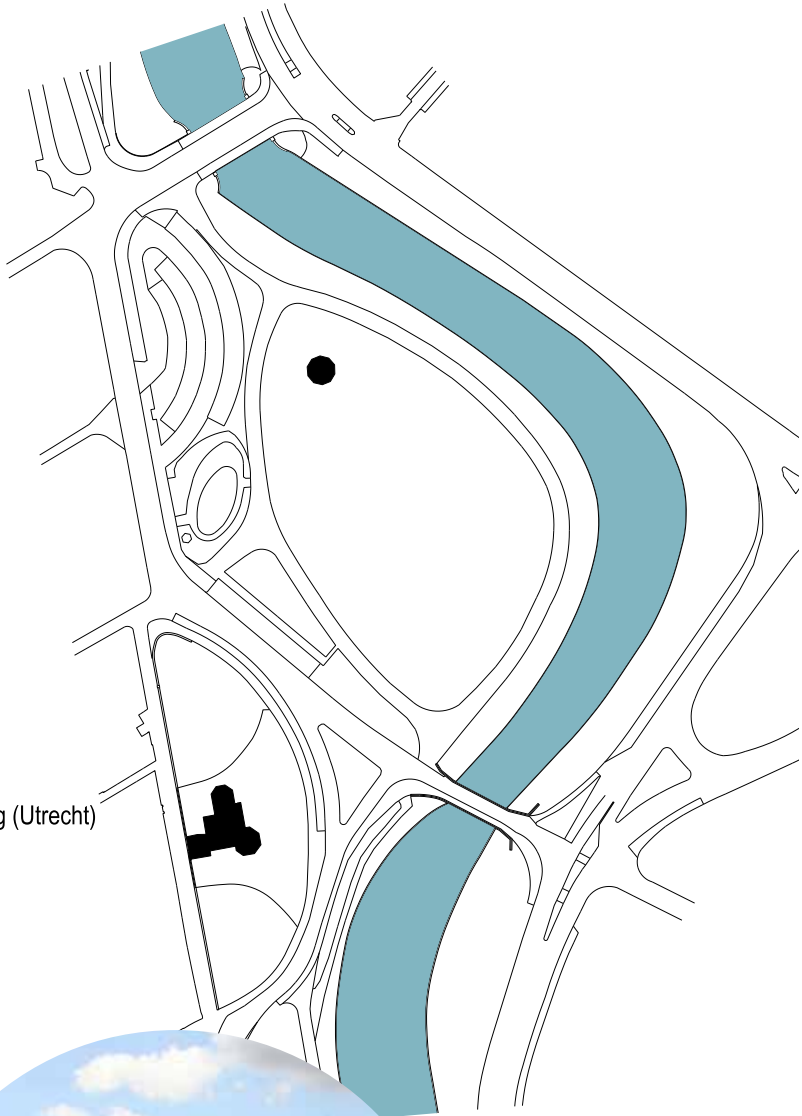
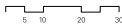
Schaalvergelijking
Parken /groen



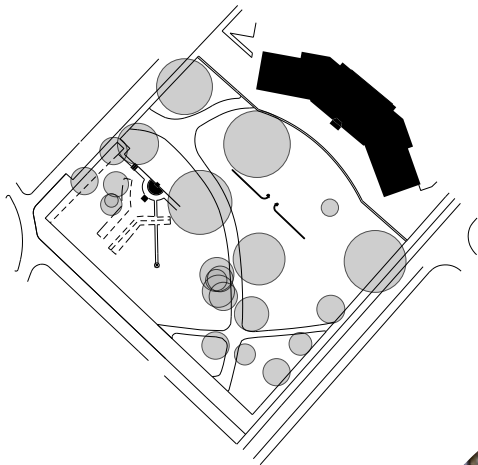
Model A



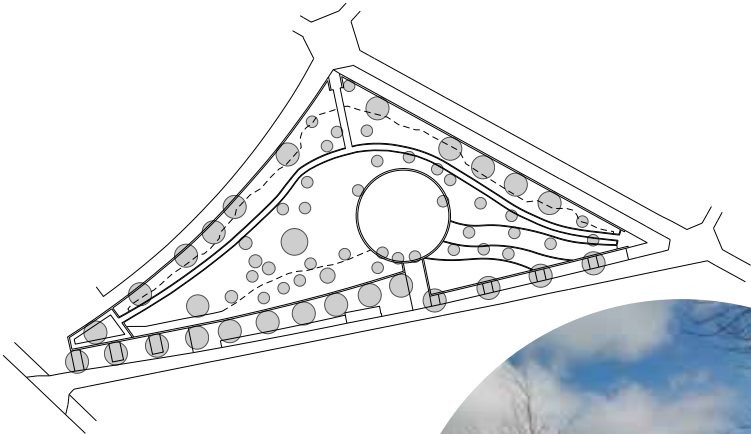
Molenerf De Ster (Utrecht)



Park Lepenburg (Utrecht)



Vorstelijk Complex, Zuilen (Utrecht)



Park Bethlehemweg, Pijlsweerd (Utrecht)



