

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	K.M. de Leeuw	Datum	4 juli 2017
Doorkiesnummer	030 – 28 60222	Ons kenmerk	4049489/20170627/KdL
E-mail	k.de.leeuw@utrecht.nl	Onderwerp	Ontwikkelingen rondom de 2e Daalsedijk
Bijlage(n)	1	Verzonden	
Uw kenmerk			
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte raadsleden,

In aanvulling op het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan Wisselspoor (deelgebied 1, Ontwikkelvisie en Ontwikkelkader 2e Daalsedijk) ontvangt u via deze brief een terugblik en een doorkijk over de ontwikkelingen rondom de 2^e Daalsdijk.

In de brief van 1 maart 2016 (kenmerk 15.513281) bent u geïnformeerd over de inspanningen en ontwikkelingen op het gebied van participatie – door de gemeente Utrecht, NS en ontwikkelaar Synchroon – zoals vastgelegd in het participatieplan, vastgesteld d.d. 23-6-2015 en de stand van zaken tot dan toe omtrent de aangenomen en overgenomen moties bij de raadsbehandeling van de Ontwikkelvisie 2e Daalsedijk dd. 2 april 2015.

Afgelopen jaar heeft ontwikkelaar Synchroon samen met NS en de gemeente hard gewerkt aan het bestemmingsplan voor deelgebied 1, dat nodig is voor de functiewijziging en de realisatie van Wisselspoor. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen, aangrenzend en in de directe omgeving, zoals de onderdoorgangen voor langzaam verkeer en de gebiedsontwikkeling Cartesiusdriehoek. Daarover wordt u separaat geïnformeerd.

Participatie

Participatieplan

Synchroon heeft de afgesproken participatiestructuur voortgezet in bijeenkomsten van de klankbordgroep (maart, juni en december 2016) en een bezoek aan 3 bewoners van de Chrysantstraat ter plaatse (juni 2016), dit laatste om te luisteren naar specifieke wensen en zorgen over het voorgenomen bouwplan en ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast wordt de website Utrecht Wisselspoor bijgehouden met een regelmatige update van de QAR-lijst – Question, Answer, Result –, de verslagen en de uitgewerkte documenten. De link naar de site is <http://participatie.utrechtwisselspoor.nl>

De belangrijkste onderwerpen van de klankbordgroep-bijeenkomsten waren:

- beeldkwaliteitsplan (BKP)
- ontsluiting, parkeren, openbare ruimte, etc.
- bouwlogistiek
- ontwerp bestemmingsplan
- communicatie

Bijeenkomst

Op 21 maart 2017 is er een brede informatiebijeenkomst georganiseerd in de Snor-fabriek, waarvoor u allen ook uitgenodigd bent geweest. Tijdens deze avond was er volop gelegenheid om vragen te stellen onder andere over het concept-bestemmingsplan, concept-bouwplan en kon men zich voor-inschrijven voor het CPO-project (collectief, particulier opdrachtgeverschap) en de zelfontwerp kavels.

De brede bijeenkomst was in de periode van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gepland om op die manier in gesprek te gaan met omwonenden die een zienswijze wilden indienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 24 zienswijzen ingediend, waarvan 19 gelijkluidend. De zienswijzen hadden vooral betrekking op parkeren, de groenstrook achter de Seringstraat langs het spoor, bouwhinder en vermindering van uitzicht en privacy.

Een weerslag van het gelopen participatieproces is opgenomen in het bestemmingsplan onder het kopje 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' in paragraaf 6.2 van de toelichting.

Het vervolg

Tijdens het participatieproces heeft Synchron een basis gelegd voor duurzaam contact in de buurt ook tijdens de volgende (bouw)fase en zal dat ook de komende periode continueren. Met grondeigenaar NS is afgesproken om het participatieplan in beginsel ook te gebruiken bij de volgende fasen van de ontwikkeling van de Wisselspoor, uiteraard aangevuld met de verworven inzichten in deelgebied 1.

Moties – stand van zaken

Onderstaand een update van de uitvoering van de aangenomen en overgenomen moties bij de raadsbehandeling van de Ontwikkelvisie 2e Daalsedijk. De meeste moties betrekking hebben op het hele plangebied. Tot nu is bij de uitvoering van de moties alleen deelgebied 1 betrokken.

Minimale parkeernorm en experimenteren met autovrij wonen – moties 20 en 27

In Wisselspoor deelgebied 1 in lijn met motie 27 wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm als maximum. Ook voor de andere deelgebieden wordt dit de te volgen lijn. In het plan van ontwikkelaar Synchron wordt in deelgebied 1 overigens slechts de helft van het maximaal volgens de door uw raad vastgestelde visie toegestane aantal woningen gerealiseerd en daarmee worden de behoefte aan parkeerplaatsen en het aantal verkeersbewegingen navenant verlaagd. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een bestaand gebouw en dus uit het zicht. Er is gestart met het nadenken over het realiseren van een autovrij gebied in de vervolgfases van de ontwikkeling van Wisselspoor. Daartoe zijn de handen ineen geslagen met private partijen en wordt bekeken of er mogelijkheden zijn voor een aanvraag voor een Europese subsidie.

Groene straten – motie M21/2015

Samen met de werkgroep Lineair Park, in co-creatie, ligt er nu een ontwerp voor het Lineair Park en het 'pocket park' aan de 2e Daalsedijk. Daarbij is gebleken dat omwonenden behoud en versterkingen van het groene karakter heel belangrijk vinden. In het ontwerp van het 'pocket park' wordt uitgegaan van het behoud van bestaande beeldbepalende bomen.

Bij de verdere ontwikkeling van het gehele plangebied blijft het inpassen van (extra) groen een aandachtspunt.

Excellent duurzaam – motie M22/2015

Synchron heeft voor Wisselspoor deelgebied 1 een BREEAM pre-assessment uit laten voeren. De resultaten hebben geleid tot een maatregelen matrix, aan de hand waarvan Synchron het besluit heeft genomen om te willen voldoen aan het predicaat BREEAM Excellent (in de nieuwe terminologie 4 sterren). U vindt de concrete duurzaamheidsmaatregelen die daarvoor nodig zijn terug in paragraaf 5.2 van het ontwerpbestemmingsplan. In de uitwerking van de plannen wordt uitgegaan van o.a. energieneutraal met EPC=0, all electric (zonnepanelen en warmtepompen), geen gasaansluitingen, GPR 8,8 en de ambitie voor een 'Rainproof' Wisselspoor.

Seringstraat – geen tweerichtingsontsluiting – motie M28/2015

In het stedenbouwkundig ontwerp voor Wisselspoor deelgebied 1 is de Seringstraat alleen nog ontsluiting voor langzaam verkeer. Vanwege de ligging van de andere deelgebieden ten opzichte van deelgebied 1 is hiermee ook voor de andere deelgebieden een auto-ontsluiting via de Seringstraat niet meer mogelijk. De motie is daarmee uitgevoerd.

Onderdoorgangen – motie M26/2015

Het eerste deel van motie 26 – de uitspraak dat de realisatie van onderdoorgangen randvoorwaardelijk is voor een succesvolle ontsluiting van het te ontwikkelen gebied – is volledig in het planproces geïntegreerd in de zin dat de gezamenlijke inspanning van gemeente Utrecht en NS is gericht op financiering voor beide onderdoorgangen. In de VJN 2017 is een prioritering aangebracht door het college en heeft voorgesteld om eerst de onderdoorgang van het plangebied 2e Daalsedijk naar de Cartesiusdriehoek te realiseren en daarbij de onderdoorgang van de 1e naar de 2e Daalsedijk te temporiseren.

Inmiddels is het haalbaarheidsonderzoek naar de precieze locatie van de onderdoorgang en een meer gedetailleerde kostenraming beschikbaar. In de ruimtelijke uitwerking van deelgebied 1 wordt door Synchron rekening gehouden met de onderdoorgang.

Bouwlogistiek – motie M30/2015

Synchron heeft onderzoek gedaan naar de bouwlogistiek en daarin ook de mogelijkheden bekeken om de onderdoorgang naar de Cartesiusdriehoek te gebruiken zoals voorgesteld in motie 26. Dat is voor wat betreft Wisselspoor deelgebied 1 niet mogelijk. Het is in volgorde van prioriteit niet haalbaar om voor de geplande start van de realisatie van deelgebied 1 in 2018 een adequate onderdoorgang tussen 2e Daalsedijk en Cartesiusdriehoek te realiseren. Synchron heeft voor deelgebied 1 een voorstel voorgelegd waarin het bouwverkeer – en daarmee de overlast – zo veel mogelijk over de beschikbare routes en meer evenredig door en langs de Bloemenbuurt wordt verspreid.

Zoals gezegd is met het onderzoek van Synchron en het overleg hierover in de Klankbordgroep en de Werkgroep Seringstraat en Chrysantstraat de eerste uitvoering gegeven aan een deel van de aangenomen motie 26 en aan de overgenomen motie 30. Ten aanzien van de verkeersveiligheid moet worden opgemerkt dat een bouwlogistiek plan geen garantie geeft op een verkeersveilige situatie. Het onderzoeken en plannen van de meest geschikte routes is belangrijk, maar de uiteindelijke verkeersveiligheid wordt in hoge mate mede bepaald door het gedrag van alle weggebruikers. De komende maanden zal Synchron met de door haar geselecteerde bouwer in de voorbereiding op de realisatie verder gedetailleerde uitwerking geven aan het bouwlogistiek en – veiligheidsplan. Vanzelfsprekend zal dit ook in participatie met de buurt gebeuren.

Door de vaststelling van het bestemmingsplan Wisselspoor komt de realisatie van de ontwikkeling van deelgebied 1 uit de Ontwikkelvisie 2e Daalsedijk weer een forse stap dichterbij. De ontwikkelingen worden door de gemeente met belangstelling vanuit een actieve regierol gevolgd en krijgen samen met de bewoners, toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied gevolg.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,