

## Voorstel aan de raad

|                |                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| Opgesteld door | Ontwikkelorganisatie Ruimte<br>Tijbosch, T.L. (Tessa) |
| Kenmerk        | 4049489                                               |
| Vergadering    | Commissie Stad en Ruimte                              |
| Vergaderdatum  | 5 september 2017                                      |
| Geheim         | Nee                                                   |
| Portefeuille   | Wijk Noordwest<br>Ruimtelijke ordening                |

---

### Bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 2 De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Het bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BP2EDAALSEWISSELS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BP2EDAALSEWISSELS-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
De secretaris

De burgemeester

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

## Voorstel aan de raad

### Bijlages

Voorstel: Voorstel\_8589

Bijlage: Bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1 (deel 1 van 5)

Bijlage: Bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1 (deel 2 van 5)

Bijlage: Bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1 (deel 3 van 5)

Bijlage: Bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1 (deel 4 van 5)

Bijlage: Bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1 (deel 5 van 5)

Bijlage: NL.IMRO.0344.BP2EDAALSEWISSELSP-VA01-Kader\_01-000

Bijlage: Vaststellingsrapport met anonieme zienswijzen (deel 1 van 4)

Bijlage: Vaststellingsrapport met anonieme zienswijzen (deel 2 van 4)

Bijlage: Vaststellingsrapport met anonieme zienswijzen (deel 3 van 4)

Bijlage: Vaststellingsrapport met anonieme zienswijzen (deel 4 van 4)

Bijlage: Link naar RO Publiceer

Bijlage: Raadsbrief Ontwikkelingen rondom de 2e Daalsedijk

### Eerdere besluitvorming

Op 2 april 2015 is de Ontwikkelvisie & Ontwikkeldkader 2e Daalsedijk vastgesteld door de gemeenteraad.

Op 23 juni 2015 heeft het college goedkeuring gegeven aan de uitvoering van het participatieplan.

### Uitvoering

## Context

### Plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het centrum van Utrecht, in de 2e Daalsebuurt. Het gebied betreft het eerste deel van de herontwikkeling van het bedrijventerrein 2e Daalsedijk (Wisselspoor, deelgebied 1). Het plangebied wordt begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Chrysantstraat in het noorden, de spoorverbinding Amsterdam-Utrecht in het westen, de (straat) 2e Daalsedijk in het oosten en het overige deel van het bedrijventerrein 2e Daalsedijk in het zuiden.

### Doel van het bestemmingsplan

De NS heeft als eigenaar van de grond en de opstallen het initiatief genomen voor een geleidelijke transformatie van een industrieel, in onbruik geraakt gebied, naar een gemengd woon- en werkgebied. Om richting te bepalen en om initiatieven te kunnen toetsen heeft de raad de Ontwikkelvisie en Ontwikkeldkader vastgesteld op 2 april 2015. Het eerste deelgebied is nu juridisch planologisch vertaald in het nu voorliggende bestemmingsplan. Het doel van het bestemmingsplan is realisatie van maximaal 150 woningen en circa 2.850 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan bedrijvigheid, creatieve bedrijven, culturele voorzieningen maatschappelijke voorzieningen, horeca (met mogelijkheid tot terras) en functies die bij de bestemming horen, zoals ondergeschikte detailhandel.

### Het participatietraject

Na de vaststelling van de Ontwikkelvisie is in opdracht van de ontwikkelaar Synchroon een participatieplan uitgewerkt volgens de Utrechtse Participatiestandaard. Hierbij vond nauwe afstemming plaats met NS en de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juni 2015 goedkeuring gegeven aan de uitvoering van dit participatieplan. Onderdelen van het participatieplan waren het instellen van een klankbordgroep, het maken van een website, het opstellen van een dynamische Q and A-lijst (questions and answers) en houden van brede (buurt)bijeenkomsten.

In de klankbordgroep nam per straat van de omliggende buurt ongeveer één vertegenwoordiger deel, in totaal 16 deelnemers. Daarnaast was er een werkgroep Seringstraat/Chrysantstraat opgericht, die alle zaken agendeerde die voor die 2 straten van belang zijn. Als derde is de werkgroep Lineair Park, een park langs de straat 2e Daalsedijk, in het leven geroepen voor alle belangstellenden. De wijkraad is betrokken geweest in het participatietraject en was onderdeel van de klankbordgroep.

Mede naar aanleiding van het participatietraject zijn lagere maximale bouwhoogten opgenomen in het bestemmingsplan en is de oriëntatie van het bouwblok grenzend aan de Chrysantstraat omgedraaid. Om qua bouwhoogte beter aan te sluiten bij de omliggende straten wordt de bouwhoogte aan noord en oostzijde iets lager.

### Beeldkwaliteitsplan deelgebied 1 'Wisselspoor stoer stukkje stad'

Het 'Beeldkwaliteitsplan Wisselspoor' biedt inzicht in de manier waarop ontwikkelvisie en het ontwikkeldkader samenkomen en wat daarbij de beeldkwaliteit is. De beeldkwaliteit is beschreven aan de hand van drie hoofdstukken: Stedenbouw, Landschap en Architectuur. Het plan is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting.

### Besluit hogere waarden

Burgemeester en wethouders stellen hogere waarden vast voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld op grond van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt vanwege railverkeerslawaai overschreden.

## Beslispunt

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen;

#### Argumenten

- 1.1 Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.  
In dit geval is het kostenverhaal verzekerd door middel van een anterieure/exploitatie overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

#### Beslispunt

- 2 De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.

#### Argumenten

- 2.1 De wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan.  
Naar aanleiding van zienswijze 23 is het flora- en faunaonderzoek aangevuld met een beschrijving van compenserende en mitigerende vleermuismaatregelen. Een nieuwe versie is toegevoegd in bijlage 5.  
Ambtshalve is artikel 3 lid 4 aangepast. Om in overeenstemming te zijn met het provinciale beleid is het nodig de hoeveelheid ondergeschikte kantoorruimte gemaximaliseerd. Ook zijn er wijzigingen nodig om het onderdeel verkeer en parkeren te verduidelijken. Het juiste beleid is opgenomen in het plan, de motie 2015/M27 die was aangenomen tijdens de vaststelling van de ontwikkelvisie is beschreven in het plan, en verkeersgeneratie van de toekomstige situatie is gemaximaliseerd. In paragraaf 2.3 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen nader toegelicht.

#### Beslispunt

- 3 Het bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BP2EDAALSEWISSELSP-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BP2EDAALSEWISSELSP-VA01.dgn vast te stellen.

#### Argumenten

- 3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de in de ontwikkelvisie aangegeven doelstelling en randvoorwaarden.  
De gemeente heeft op 2 april 2015 Ontwikkelvisie & Ontwikkeldkader 2e Daalsedijk vastgesteld. De Ontwikkelvisie voorziet in een geleidelijke transformatie naar gemengd stedelijk gebied. De bijzondere buitenruimte en monumentale gebouwen zullen zichtbaar worden voor passanten en toegankelijk voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Bedrijventerrein 2e Daalsedijk verandert hiermee van een onzichtbare plek in een levendig gebied waar wonen en werken samenkomen en elkaar versterken. Een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling zoals een programma met publiekstrekkende functie, het versterken van de identiteit, een groenstructuur en voldoende parkeergelegenheid in de ontwikkellocaties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.
- 3.2 De ontwikkeling draagt bij aan de ambities van het college op het gebied van duurzame en gezonde verstedelijking.  
Voor deze ontwikkeling is een pre-assessment uitgevoerd waaruit is gebleken dat BREEAM Excellent voor het gebied haalbaar is (en geeft daarmee uitvoering aan motie 22). Alhoewel de exacte invulling van deze ambitie gedurende het verdere ontwerptraject zal worden uitgewerkt, zijn wel een aantal specifieke speerpunten ten aanzien van duurzaamheid voor het gebied benoemd. Deze betreffen: duurzame energiebronnen/vermindering CO2-uitstoot,

herbestemming/hergebruik, sociale duurzaamheid, gezondheid en mobiliteit. Deze punten zijn uitgewerkt in paragraaf 5.2 in het bestemmingsplan. De onderdoorgang, die dit plangebied verbindt met de ontwikkellocatie Cartesiusdriehoek, wordt voor het deel dat is gelegen in dit plangebied planologisch juridisch mogelijk gemaakt (en geeft daarmee uitvoering aan motie 26/2015). ProRail heeft opdracht gekregen voor een haalbaarheidsonderzoek, waarbij een voldoende gedetailleerde kostenraming onderdeel is.

**3.3 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 maart 2017 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 24 zienswijzen bij de raad binnengekomen, waarvan 19 gelijkloidend. De zienswijzen hebben met name betrekking op toekomstige bouwhinder, verkeersafwikkeling, doorgaande fietsroute, parkeren, planschade en het doorlopen participatietraject. Naar aanleiding van zienswijze 23 is het flora en fauna onderzoek aangevuld. De nieuwe versie is toegevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan. In het vaststellingsrapport is per ingediende zienswijze een samenvatting opgenomen, gevolgd door de gemeentelijke reactie.

## Ontwerpvoorstel aan de raad

### Raadsbesluit

|                |                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| Opgesteld door | Ontwikkelorganisatie Ruimte<br>Tijbosch, T.L. (Tessa) |
| Kenmerk        | 4049489                                               |
| Vergadering    | Commissie Stad en Ruimte                              |
| Vergaderdatum  | 5 september 2017                                      |
| Portefeuille   | Wijk Noordwest<br>Ruimtelijke ordening                |

---

### Bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 2 De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Het bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BP2EDAALSEWISSELSP-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BP2EDAALSEWISSELSP-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter van de gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen