Gemeente Utrecht

Inspraaknota

Ontwikkelkader 2e Daalsedijk deelgebied 2 tot en met 4

September 2020

Inhoud inspraaknota

1 INLEIDING 3

1.1 ONTWIKKELKADER 2E DAALSEDIJK, DEELGEBIED 2 TOT EN MET 4 3
1.2 DE OPBOUW VAN DE INSPRAAKNOTA 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van inspraakreacties 3
1.3.2 Inspraakreacties over het ontwikkelkader 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van inspraakreacties 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 3

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE INSPRAAKREACTIES 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5

3 BEOORDELING VAN DE INSPRAAKREACTIES 6

INSPRAAKREACTIE 1 6
INSPRAAKREACTIE 2 6

1 Inleiding

1.1 Ontwikkelkader 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4

Het plangebied ligt ten noordwesten van het centrum van Utrecht, in de Daalsebuurt. Het plangebied is aan de noordzijde begrensd door de plangrens van het bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1, in het westen door de spoorverbinding Utrecht-Amsterdam, in het oosten door de 2e Daalsedijk en in het zuiden door de spoorverbinding Utrecht-Amersfoort.

Het doel van het ontwikkelkader is de transformatie mogelijk maken van het in onbruik geraakte industriële bedrijventerrein, waar voorheen de wisselbouwwerkplaats van de NS was gevestigd, naar een gemengd stedelijk gebied. Binnen het plangebied worden maximaal 1.050 woningen toegestaan en diverse voorzieningen van in totaal maximaal 28.000 m^2, zoals culturele, maatschappelijke, sport en detailhandel.

1.2 De opbouw van de inspraaknota

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van deze nota. Wijzigingen die naar aanleiding van inspraakreacties of ambtshalve zijn gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de inspraakreacties behandeld. De inspraakreacties zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke inspraakreactie eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de inspraakreactie het ontwikkelkader gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van inspraakreacties

Het ontwikkelkader heeft van vrijdag 5 juni 2020 tot en met donderdag 16 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties over het ontwikkelkader aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Inspraakreacties over het ontwikkelkader

Er zijn twee inspraakreactie ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van inspraakreacties

Een inspraakreactie bevat de mening van een indiener. De meningen in een inspraakreactie of de inspraakreactie zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke inspraakreactie wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwikkelkader aangepast moet worden. Als een inspraakreactie vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van de inspraakreacties opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de inspraakreacties niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle inspraakreacties een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige inspraakreacties kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het ontwikkelkader voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwikkelkader nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de inspraakreacties. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad

voor het ontwikkelkader, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen. De gemeenteraad kan de indieners van inspraakreacties de gelegenheid stellen om hun inspraakreactie tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het ontwikkelkader betrokken zijn. Voordat de voltallige gemeenteraad het ontwikkelkader vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het ontwikkelkader als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het ontwikkelkader vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

De inspraakreacties zijn binnen de inspraaktermijn ontvangen.

2.2 Inhoud van de inspraakreacties

In grote lijnen gaan de twee inspraakreacties over:

- Dat door de geplande autoknip op de 2e Daalsedijk de aanwezige elektrisch laadpaal aan de 2e Daalsedijk slechter bereikbaar wordt.
- Vraag aan de gemeente om het aandeel reguliere sociale huurwoningen in het gebied te verhogen naar 35% conform de ambitie uit de woonvisie.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpontwikkelkader aangebracht:

- In paragraaf 7.2 'Planologisch juridisch proces' is "Dit bestemmingsplan wordt (volgens huidige planning) medio 2019 in procedure gebracht en naar verwachting begin 2020 door de gemeenteraad vastgesteld." gewijzigd in "Dit bestemmingsplan wordt (volgens de huidige planning) medio 2020 in procedure gebracht en naar verwachting eind 2020 door de gemeenteraad vastgesteld."
- In paragraaf 7.3 'Planning' is de indicatieve planning van de deelgebieden 2 tot en met 4 als volgt bijgesteld:

Indicatieve planning	start bouw	oplevering
deelgebied 4	2021 > 2022	2023 > 2024
deelgebied 3	2023 > 2024	2024 > 2026
deelgebied 2	2024 > 2026	2026 > 2028

- Het zuidelijk parkeerveld op pagina 18 en pagina 27 is verwijderd, waarmee het in lijn is gebracht met het bestemmingsplan.
- De verkeerskundige 'auto knips' in het ontwikkelkader zijn gewijzigd in 'auto knips' welke opengesteld zijn voor vrachtverkeer.

3 Beoordeling van de inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Bereikbaarheid bestaande laadpaal
Indiener vreest dat door dat door de geplande autoknip aan de 2e Daalsedijk de reeds aanwezige elektrische laadpaal aan de 2e Daalsedijk slechter bereikbaar wordt.

Reactie
Via de website 030laadpalen.nl kan het locatieplan voor laadpalen in Utrecht worden ingezien. Hieruit blijkt dat er diverse locaties op de 2e Daalsedijk in beeld zijn gebracht voor nieuwe laadpalen. Naar verwachting zullen ten tijde van de realisatie van de 2e Daalsedijk meer nieuwe laadpalen in de omgeving beschikbaar zijn.

Inspraakreactie 2

Verhogen aandeel reguliere sociale huurwoningen
Indiener verzoekt de gemeente het aandeel reguliere sociale huurwoningen in het gebied te verhogen naar 35% aangezien de gemeente in de woonvisie de ambitie heeft uitgesproken te groeien naar 35% sociale huurwoningen in de stad.

Reactie
De afspraken over woningcategorieën zijn gemaakt voor het huidige coalitieakkoord en voor het vaststellen van de Woonvisie. In 2015 is de Ontwikkelvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling in hoofdlijnen uiteen gezet, waarbij de focus voor woningbouw ligt op starters, studenten en gezinnen in de goedkope en middeldure segmenten. Daarmee is invulling gegeven aan de toen geldende taakstelling om 30% van het aantal woningen in de sociale sector te realiseren. De huidige Utrechtse woningmarkt en de enorme ontwikkeling die Utrecht doormaakt, hebben – in combinatie met onze ambities – geleid tot een nieuwe en verbrede Woonvisie, zoals die op 18 juli 2019 is vastgesteld. Om aan de huidige vraag in de woningmarkt te kunnen voldoen, is in het onderhandelingstraject tussen de gemeente en NS Vastgoed BV – binnen de mogelijkheden van de vastgestelde kaders van de Ontwikkelvisie en de reeds gemaakte afspraken door NS Vastgoed met ontwikkelaar Synchroon – gezocht naar zoveel mogelijk aansluiting bij ons huidige beleid. Dit heeft onder andere geleid tot differentiatie binnen de sociale huurwoningen en tot het toevoegen van 15% koopwoningen in het middensegment. Verder moedigt de gemeente NS en Synchroon aan om indien studentenhuisvesting wordt ontwikkeld, in te zetten op onzelfstandige studentenhuisvesting.

Conclusie
De inspraakreacties geven geen aanleiding om het ontwikkelkader aan te passen.