



Programma herontwikkeling '2e Daalsedijk' Utrecht

Onderbouwing ladder voor duurzame
verstedelijking



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Utrecht

Programma herontwikkeling '2^e Daalsedijk'

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

4002251.20180153

projectleider:

[REDACTED]

auteur(s):

[REDACTED]

datum:

26-08-2019

opdrachtgever:

NS Stations B.V.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Gebiedsontwikkeling 2e Daalsedijk	3
1.2. Noodzaak nieuw bestemmingsplan	4
1.3. Waarom toetsing aan de ladder?	5
1.4. Conclusie behoefte en effecten	6
2. Ontwikkelingsvisie 2^e Daalsedijk	7
2.1. Concept herontwikkeling 2 ^e Daalsedijk	7
2.2. Programma	10
2.3. Conclusie	11
3. Beschrijving behoefte programmaonderdelen	12
3.1. Culturele – en maatschappelijke voorzieningen	12
3.1.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	12
3.1.2. Aanbod en effecten	13
3.1.3. Conclusie behoefte culturele – en maatschappelijke voorzieningen	14
3.2. Horeca	14
3.2.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	14
3.2.2. Aanbod en effecten	15
3.2.3. Conclusie behoefte horeca	18
3.3. Detailhandel	18
3.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	18
3.3.2. Aanbod en effecten	19
3.3.3. Conclusie behoefte detailhandel	19
3.4. Dienstverlening	20
3.4.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	20
3.4.2. Aanbod en effecten	21
3.4.3. Conclusie behoefte dienstverlening	22
3.5. Sportvoorzieningen	23
3.5.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	23
3.5.2. Aanbod en effecten	23
3.5.3. Conclusie behoefte sportvoorzieningen	23
3.6. Hotel	23
3.6.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	23
3.6.2. Aanbod en effecten	26
3.6.3. Conclusie behoefte hotel	26
3.7. Kantoren	27
3.7.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	27
3.7.2. Aanbod en effecten	27
3.7.3. Conclusie behoefte kantoren	27
3.8. Conclusie	27
4. Conclusie	29

1.1. Gebiedsontwikkeling 2e Daalsedijk

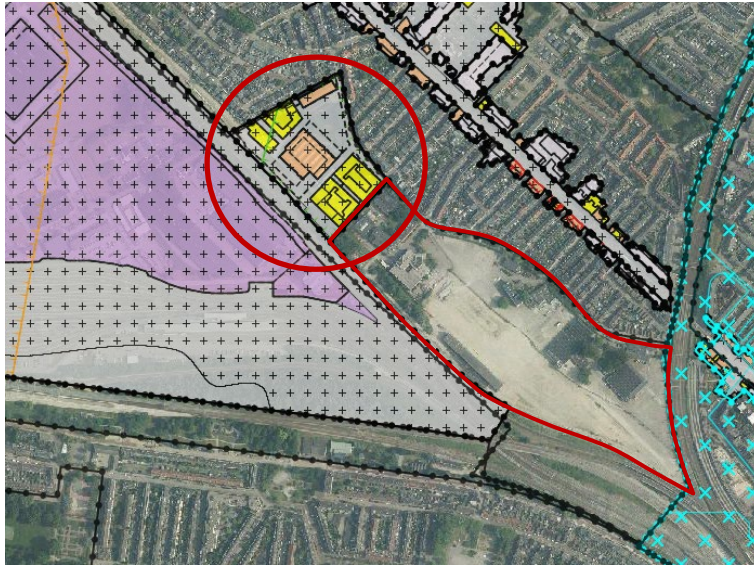
Het bedrijfsgebied 2^e Daalsedijk is een oud/voormalig industrieel gebied in de stad Utrecht. De 2e Daalsedijk behoort (samen met de Cartesiusdriehoek en het Werkspoorkwartier) tot het erfgoed van de spoorwegen in Utrecht. Het gebied is in onbruik geraakt, mede door het vertrek van de wisselbouwwerkplaats van de Nederlandse Spoorwegen (NS). Door de geïsoleerde ligging en het afgesloten karakter van het plangebied heeft het gebied op dit moment nauwelijks betekenis voor de stad, terwijl het vlak bij de binnenstad en station Utrecht Centraal ligt. Door NS en de gemeente Utrecht wordt al enige tijd nagedacht over een nieuwe bestemming voor het gebied. De locatie in de stad, de aanwezigheid van industrieel erfgoed en de huidige economische situatie bieden daartoe nu voldoende aanleiding.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.2. Noodzaak nieuw bestemmingsplan

Om de transformatie van het noordelijk deel van het gebied mogelijk te maken is recent een bestemmingsplan vastgesteld (2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1; figuur 1.2).



Figuur 1.2 2^e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1 omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De huidige bestemming voor deelgebieden 2 tot en met 4 is vrijwel geheel Bedrijfsdoeleinden. De geplande ontwikkeling is niet mogelijk binnen de toegestane functies en bebouwingsvlakken. Een nieuw bestemmingsplan voor de nu te ontwikkelen deelgebieden 2-4 is noodzakelijk omdat het bestemmingsplan voorziet in wonen en niet-woonfuncties.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan Ondiep (onherroepelijk 2009)

1.3. Waarom toetsing aan de ladder?

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte. Gezien recente jurisprudentie, is hierbij ook de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat relevant.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor een eventueel hotel is dat de stad Utrecht. Voor de overige functies is de regio lokaal omdat deze functies hoofdzakelijk een verzorgingsfunctie voor de nieuwe buurt of wijk hebben.

Beschrijving behoefte

De behoefte aan het totaalconcept en de afzonderlijke functies wordt beschreven in hoofdstuk 2 en 3. Als de behoefte aan het concept en de functies in het gebied duidelijk is, worden de gevolgen geanalyseerd voor het woon-, werk- en leefklimaat in Utrecht van het planologische maximum van de verschillende programmaonderdelen. Een belangrijk afwegingsaspect is de leegstand. Het gaat hierbij zowel om de aanvaardbaarheid van de leegstandseffecten als om de (on)mogelijkheid om het programma in de bestaande leegstand elders in Utrecht in te passen. Overigens is het niet zo dat het ontstaan van leegstand per definitie onaanvaardbaar is, maar juist de omvang van het leegstandseffect, de locatie ervan, de effecten op de omgeving en de mogelijkheden tot herinvulling zijn van doorslaggevend belang. Het gaat om de vraag of leegstand ontstaat die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

Stedelijke ontwikkeling

Om het beoogde 'niet-woonprogramma' te onderbouwen volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is de eerste stap om vast te stellen welke functies kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is op dit moment volledig bestemd met de functie 'bedrijfsdoeleinden' (bestemmingsplan Ondiep, 2009). De functieaanduidingen B(2) en B(3) maken een bedrijfsfunctie mogelijk voor de categorieën 1 tot en met 4 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. De beoogde bedrijfsfunctie en creatieve bedrijven zijn daarmee al mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplanregeling.

De overige functies passen momenteel niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling en kunnen aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (tabel 1.1). Dit geldt ook voor de sport- en kantoorfunctie. Deze functies zijn inmiddels, al dan niet tijdelijk, reeds gevestigd in het plangebied. Volledigheidshalve zijn deze functies wel meegenomen in de analyse.

Tabel 1.1 Functies die aangemerkt worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'

Functie	Maximaal
Wonen	1.050 woningen
Maatschappelijke voorzieningen	8.300 m ² bvo
Culturele voorzieningen	2.750 m ² bvo
Horeca	3.500 m ² bvo (maximaal 2.000 m ² per vestiging)
Sportvoorziening	1.000 m ² bvo
Dienstverlening	3.550 m ² bvo
Detailhandel	400 m ² bvo (maximaal 100 m ² per vestiging)
Hotel	Niet rechtstreeks mogelijk conform bestemmingsplan. Onder voorwaarden kan wellicht een doelgroepenhotel worden toegestaan.
Kantoren	1.456 m ² bvo

In dit geval is niet zozeer sprake van een aantal individuele functies, maar gaat het om een mix van functies die elkaar versterken en in sommige gevallen mogelijk uitgewisseld kunnen worden gericht op een levendige stadsbuurt.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat een functiewijziging onder de 500 m² bvo niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd wordt. Dat zou betekenen dat indien de functies individueel beoordeeld zouden worden, detailhandel wel besproken maar niet nader onderzocht hoeven te worden. Zorvuldigheidshalve worden deze functies wel meegenomen in de analyse.

1.4. Conclusie behoefte en effecten

De behoefte aan de diverse functies is in hoofdstuk 2 en 3 onderbouwd. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan een nieuw onderscheidend stedelijk woon-werk en leefmilieu in Utrecht, binnen de invloedssfeer van station Utrecht Centraal. Het plangebied biedt hier de basis-ingrediënten en de fysieke ruimte voor.

De exacte locatie en invulling van het commerciële programma in het plangebied ligt niet vast, omdat dit erg afhankelijk is van de dynamiek in de markt. Deze is op voorhand niet te voorspellen, waarbij een accentverlegging in samenstelling van het programma over de komende 10 jaar (de bestemmingsplanperiode) mogelijk moet zijn.

In het bestemmingsplan worden per functie de maximale grenzen aangegeven. Voor de aanvaardbaarheid van effecten per afzonderlijk programmaonderdeel is uitgegaan van de maximale ruimte die het bestemmingsplan biedt.

Effecten

In dit geval wordt voor een groot deel van het gemengde programma bestaande leegstaande gebouwen hergebruikt. In het plangebied staat ruim 12.000 m² footprint aan te behouden cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hiermee wordt per definitie niet gebouwd met risico op extra leegstand omdat de gebouwen al bestaan. In het ongunstigste geval komen de gebouwen weer vrij en zal een nieuwe invulling moeten worden gezocht voor het behoud van het bestaande industriële erfgoed.

Het grootste deel van het nieuwbouwprogramma betreft woningbouw. De grote woningbehoefte in Utrecht wordt in het bestemmingsplan beschreven. Risico op onaanvaardbare leegstand is niet aan de orde.

De Daalsedijk ligt in een deel van Utrecht waar een bredere transformatie gaande is. De 2^e Daalsedijk heeft samen met de Cartesiusdriehoek en het Werkspoorkwartier een centrale en strategische ligging in de stad. De gebieden zijn snel in te zetten om nieuwe stukken stad te creëren. Om de transformatie in gang te zetten zijn de initiatiefnemer en de gemeente tot een gezamenlijke koers voor het gebied gekomen. De 2^e Daalsedijk zal transformeren naar een woon- werkgebied met behoud van het industriële karakter. Het Werkspoorkwartier zal transformeren naar een meer kleinschalige omgeving met creatieve, ambachtelijke en stadsverzorgende bedrijvigheid. Voor de Cartesiusdriehoek is gezonde en duurzame verstedelijking als belangrijk thema benoemd door de gemeente voor het ontwikkelproces.

De gemeente is ook actief betrokken bij het opwaarderen en transformeren van de Amsterdamsestraatweg van een winkelstraat naar een gemend gebied waar ook meer wordt gewoond. Gelijktijdig worden veel coöperatiewoningen in het gebied uitgepond. Het eigen woningbezit neemt daardoor toe en de wijk is aan het veranderen. De herontwikkeling van de Daalsedijk kan hier niet los van worden gezien en het onderscheidende concept kan een meerwaarde betekenen voor (met name) het aangrenzend gebied en de stad. In de 2^e Daalsedijk zal ruimte worden geboden voor ondernemers uit de wijk.

Gelet op de toename van de bewoners in het gebied, zal ook het draagvlak voor bestaande functies in de omgeving toenemen. Ook als rekening wordt gehouden met, het bestaande aanbod in de wijk Noordwest Utrecht en de ontwikkelingen in de Cartesiusdriehoek en het Werkspoorkwartier worden geen onaanvaardbare negatieve effecten verwacht op het woon- leef en ondernemersklimaat in de omgeving van het plangebied.

2. Ontwikkelingsvisie 2^e Daalsedijk

2.1. Concept herontwikkeling 2^e Daalsedijk

Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Dat is vastgelegd in de Ruimtelijke Strategie 2016 die eind 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Inmiddels blijkt uit de gemeentelijke bevolkingsprognose dat Utrecht nog harder groeit dan gedacht. In 2018 verwacht de stad de 350.000ste inwoner te verwelkomen en in 2025 de 400.000ste. Dat is drie jaar eerder dan een jaar geleden nog werd verondersteld. Daarom worden de komende jaren duizenden woningen gebouwd. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijke gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.

De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht uniek gemengd woon-, werk en leefmilieu midden in de stad is beschreven in de Ontwikkelvisie & Ontwikkelkader 2^e Daalsedijk. Deze visie is in 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en hieronder samengevat. De gebiedsontwikkeling geeft invulling aan de Economische Agenda Utrecht 2012 – 2018, waarin onder meer het bevorderen van een gezonde economische ontwikkeling in de woonwijken, werkgelegenheid en een klimaat van 'ontmoetingen' door het combineren van werken, wonen, vrije tijdsbesteding, voor bijvoorbeeld de grote en groeiende groep ZZP-ers uitgangspunt zijn.

Uitvoering van de in de Ontwikkelvisie voorgestelde gebiedsontwikkeling is nu gelet op de grote druk op de woningmarkt en de gunstige economische situatie noodzakelijk.

De Ontwikkelvisie voorziet in een geleidelijke transformatie naar gemengd stedelijk gebied. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijfslocatie transformeren naar gemengd stedelijk gebied en geeft daarmee een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad. De bijzondere buitenruimte en monumentale gebouwen zullen zichtbaar worden voor passanten en toegankelijk voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Bedrijventerrein 2^e Daalsedijk verandert hiermee van een onzichtbare plek in een levendig gebied waar wonen, werken en cultuur samenkomen en elkaar versterken.



Figuur 2.1 Toekomstbeeld 2e Daalsedijkgebied (Ontwikkelvisie & Ontwikkeldkader 2e Daalsedijk Utrecht, NS Stations Vastgoed en Ontwikkeling, 2015)

Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het gebied zijn:

- identiteit behouden en versterken. Het ruige en industriële karakter, de aanwezige cultuurhistorische bebouwing en de beeldbepalende elementen in de buitenruimte worden omarmd en dienen als uitgangspunt voor de in te zetten ontwikkeling van het gebied;
- nieuw stedelijk leefmilieu toevoegen aan de stad, stedelijk wonen op steenworp afstand van het centrum;
- de aanwezige kwaliteiten van het plangebied worden vastgelegd in het ruimtelijk raamwerk. Binnen het ruimtelijk raamwerk liggen de ontwikkellocaties, die juist weer veel flexibiliteit bieden voor toekomstige ontwikkelingen;
- de nieuwe groenstructuur wordt ingezet vanuit de aanwezige groene kwaliteiten in het gebied;
- in het ruimtelijk raamwerk worden de monumenten en beeldbepalende elementen opgenomen;
- de planontwikkeling moet gelijke tred houden met de mogelijkheden in de verkeersinfrastructuur;
- binnen het ruimtelijk raamwerk zijn tussen de bestaande gebouwen ontwikkellocaties gesitueerd, die gefaseerd en onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden;
- de planontwikkeling moet gelijke tred houden met de mogelijkheden in de verkeersinfrastructuur. De verkeersgeneratie van het 2^e Daalsedijkgebied in de toekomstige situatie is daarom gemaximaliseerd.

Planconcept identiteit behouden en versterken

Het ruige en industriële karakter, de aanwezige cultuurhistorische bebouwing en de beeldbepalende elementen in de buitenruimte worden omarmd en dienen als uitgangspunt voor de in te zetten ontwikkeling van het gebied. Het gebied krijgt een eigen karakter en identiteit, waarmee een nieuw leefmilieu wordt toegevoegd aan de stad. De industriële sfeer wordt versterkt door behoud van de cultuurhistorische gebouwen en door een bijzondere inrichting van de openbare ruimte. In figuur 2.2 is een impressie opgenomen van het gebied.



Figuur 2.2 Impressie herontwikkelingslocatie 2^e Daalsedijk (foto's: Rho adviseurs)

Alle waardevolle gebouwen worden behouden en krijgen een nieuwe bestemming. Door herbestemming van de karakteristieke cultuurhistorische panden kunnen deze gebouwen behouden blijven en een waardevolle bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het gebied. Bijzondere (creatieve) programma's die in de cultuurhistorische gebouwen een plek krijgen dragen bij aan de bekendheid van de plek en versterken het imago van het plangebied.

Het plangebied zal een ander karakter krijgen dan de bestaande Daalsebuurt (figuur 2.3), net zoals dat nu ook al het geval is. Het contrast tussen de kleine arbeiderswoningen en de grote industriële bebouwing vormt het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de locatie. Ook in de buitenruimte wordt een 'eigen' identiteit die uitgaat van de aanwezige materialen en karakteristieken in het gebied.



Figuur 2.3 Impressie arbeiderswoningen Daalsebuurt (foto's: Rho adviseurs)

Een nieuw stuk stad

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een nieuw stedelijk leefmilieu toegevoegd aan de bestaande stad. Een gebied dat tot nu toe onbekend en ontoegankelijk was, kan de komende jaren een steeds grotere rol gaan spelen in het stedelijk weefsel. Door de ligging van de locatie op steenworp afstand van het centrum van Utrecht biedt dit gebied goede kansen om zichzelf de komende jaren te ontwikkelen tot een creatieve hotspot waar wonen, werken en ontspannen samen komen. Van een gebied dat iedereen alleen kent vanuit de trein kan deze locatie zich gaan transformeren tot een toegankelijke plek die iets toevoegt aan de stad. De locatie wordt openbaar, monumenten worden zichtbaar en in gebruik genomen. Het gebied krijgt een publieke functie met verschillende openbaar toegankelijke groene plekken.

Ruimtelijk raamwerk: inzetten op uniek karakter

De aanwezige kwaliteiten van het plangebied zijn vastgelegd in het ruimtelijk raamwerk. Het ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door de aanwezige monumenten en beeldbepalende elementen, de ontsluitingsstructuur en de groenstructuur. Samen vormen deze structuren het kader waarbinnen de gewenste transformatie geleidelijk kan plaatsvinden. Het ruimtelijk raamwerk ligt vast en vormt een basis voor de gewenste samenhang en diversiteit in het gebied. Binnen het ruimtelijk raamwerk liggen de ontwikkelvelden, die juist weer veel flexibiliteit bieden voor toekomstige ontwikkelingen.

Flexibele ontwikkelvelden

De ontwikkelvelden vormen een contrast met de compacte, kleinschalige bebouwing in de Daalsebuurt en de ruimte en de grote korrel van het plangebied. In bouwhoogte sluiten de nieuwe ontwikkelvelden langs de 2^e Daalsedijk aan bij de bestaande eengezinswoningen langs de Daalsedijk. In het gebied daarachter, meer richting de spoorzone, zal de stedelijkheid en de korrelgrootte toenemen. De gemiddelde bouwhoogte zal daar uit vijf lagen bestaan met een aantal hoogteaccenten aan de parkzijde. Deze hoogteaccenten zullen vanuit het noorden richting de zuidhoek oplopen. Een hoogbouwaccent in de zuidhoek vergoot de zichtbaarheid van het gebied vanuit de trein en markeert het centrum van Utrecht.

De ontwikkelvelden worden afhankelijk van de markt ingevuld met een mix van stadswoningen, appartementen en studentenwoningen en economische functies die passen bij het gemengd stedelijk milieu.

Uitgaande van de marktvraag, de gewenste identiteit, de ruimte op de benoemde ontwikkelvelden en de huidige bebouwing is een programma opgesteld in een maximum variant. De belangrijkste functies zijn hieronder toegelicht (paragraaf 2.2).

Om het plangebied meer bekendheid te geven en onderdeel uit te laten maken van de stad zijn een aantal hotspots benoemd. Dit zijn publieke functies gekoppeld aan cultuurhistorische gebouwen en de openbare ruimte. Binnen het plangebied is de Reparatieloods tegen het spoor aangemerkt als hotspot.

Om een dynamisch stadsdeel te bewerkstelligen worden naast woningen diverse functies in het gebied mogelijk gemaakt. In het gebied is momenteel al een aantal bedrijven in de creatieve sector gevestigd. Dit betreft start-ups, ZZP'ers en creatieve vormgeving. Dit zal worden uitgebouwd. In een gemengde bestemming wordt naast (creatieve) bedrijvigheid ook voorzieningen zoals horeca, die bijdragen aan de identiteit van het gebied, mogelijk gemaakt op verschillende plekken. Wat betreft de niet-woninggerelateerde functies zal gezocht worden naar functies – zoals jonge creatieve bedrijven - die geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Dit om het gebied zoveel mogelijk autoluw te houden.

2.2. Programma

Het beoogde programma voor het zuidelijk deel van het gebied ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Woningen: maximaal 1.050 woningen.
- Bedrijven waaronder creatieve bedrijven: niet gelimiteerd (categorieën A en B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging).
- Culturele voorzieningen: maximaal 2.750 m² bvo.
- Maatschappelijke voorzieningen: maximaal 8.300 m² bvo.
- Horeca: 3.500 m² bvo (in de categorieën B, C of D van de Lijst van Horeca-activiteiten).
- Detailhandel: maximaal 400 m² bvo.
- Dienstverlening: maximaal 3.550 m² bvo.
- Sportvoorzieningen: maximaal 1.000 m² bvo (bestaande sportschool).
- Hotel: niet rechtstreeks mogelijk in bestemmingsplan. Wellicht onder voorwaarden een doelgroepenhotel.
- Kantoren: maximaal 1.456 m² bvo (bestaande omvang kantoor).

Het programma zal grotendeels door transformatie van bestaand industrieel erfgoed worden gerealiseerd. Alleen detailhandel en dienstverlening mag ook buiten de cultuurhistorische gebouwen gerealiseerd worden.

2.3. Conclusie

Om de bevolkingsgroei van Utrecht te faciliteren wil de gemeente Utrecht zoveel mogelijk woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen. De herontwikkelingslocatie 2^e Daalsedijk geeft invulling aan deze stedelijke ambitie. De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht uniek gemengd woon-, werk en leefmilieu is uitgewerkt in de Ontwikkelvisie & Ontwikkelkader 2^e Daalsedijk. Daarbij wordt met de herontwikkeling invulling gegeven aan de Economische Agenda Utrecht 2012 – 2018 en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016. Uitvoering van de in de ontwikkelvisie voorgestelde gebiedsontwikkeling is nu gelet op de grote druk op de woningmarkt en de gunstige economische situatie noodzakelijk. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijfslocatie transformeren naar gemengd stedelijk gebied en geeft daarmee een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad. De bijzondere buitenruimte en monumentale gebouwen zullen zichtbaar worden voor passanten en toegankelijk voor ondernemers, bewoners en bezoekers.

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een nieuw stedelijk leefmilieu toegevoegd aan de bestaande stad. Een gebied dat tot nu toe onbekend en ontoegankelijk was, kan de komende jaren een steeds grotere rol gaan spelen in het stedelijk weefsel. Door de ligging van de locatie op steenworp afstand van het centrum van Utrecht biedt dit gebied goede kansen om zichzelf de komende jaren te ontwikkelen tot een creatieve hotspot waar wonen, werken en ontspannen samenkomen. De locatie wordt openbaar, monumenten worden zichtbaar en in gebruik genomen, draagvlak voor bestaande voorzieningen neemt toe.

Uitgaande van de marktvrage, de gewenste identiteit, de ruimte op de benoemde ontwikkelvelden en de huidige bebouwing is een passend programma opgesteld in een maximum variant. De behoefte aan de afzonderlijke programma-onderdelen wordt in het volgende hoofdstuk nader onderbouwd.

3. Beschrijving behoefte programmaonderdelen

De behoefte aan de woningbouwontwikkeling (1.050 woningen) is evident en wordt in het bestemmingsplan beschreven. Conform de provinciale – en gemeentelijke woningbouwprognose is er grote (kwantitatieve) behoefte aan woningbouw in de stad Utrecht. Eerder is geconcludeerd dat de beoogde (creatieve) bedrijfsfuncties al mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de behoefte aan de overige stedelijke functies die nu nog niet mogelijk zijn, te weten:

1. Culturele voorzieningen: maximaal 2.750 m² bvo.
2. Maatschappelijke voorzieningen: maximaal 8.300 m² bvo.
3. Horeca: 3.500 m² bvo (in de categorieën B, C of D van de Lijst van Horeca-activiteiten) en een maximale omvang van 2.000 m² bvo per vestiging.
4. Detailhandel: maximaal 400 m² bvo, met een maximale omvang van 100 m² bvo per vestiging.
5. Dienstverlening: maximaal 3.550 m² bvo.
6. Sportvoorzieningen: maximaal 1.000 m² bvo.
7. Hotel: niet rechtstreeks mogelijk in bestemmingsplan. Wellicht onder voorwaarden een doelgroepenhotel.
8. Kantoren: maximaal 1.456 m² bvo.

Voor het goed functioneren van een stedelijk gebied moet, naast voldoende werkgelegenheid en voldoende woningen ook diverse andere functies worden geboden. Aanwezigheid van dergelijke functies hoort bij het hoogstedelijk karakter van het gebied, waar wonen, werken en leven samenkomen. In dit hoofdstuk is de behoefte aan dergelijke functies nader onderzocht. Met de behoefteonderbouwing wordt rekening gehouden met de relevante trends en ontwikkelingen, het aanbod in Utrecht en de locatie-specifieke behoefte, als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

3.1. Culturele – en maatschappelijke voorzieningen

3.1.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

Utrecht ontwikkelt zich gestaag tot een aantrekkelijke culturele metropool, met onderscheidende (inter)nationaal opererende instellingen, festivals, gezelschappen en podia. Het bijzondere aan Utrecht is dat dit wordt gecombineerd met een fijnmazige structuur van culturele initiatieven in stadsdelen en wijken. Cultuur in Utrecht manifesteert zich zo op allerlei plekken, in zeer uiteenlopende gedaanten en met een groot en breed bereik.

Het grote, vernieuwende aanbod van cultuur maakt Utrecht een van de meest aantrekkelijke steden in Nederland. Talent, de makers en experimenten krijgen de ruimte op veel plekken in Utrecht. Kunst en cultuur zorgt ervoor dat mensen elkaar ontmoeten. Daarnaast dragen kunst en cultuur eraan bij dat Utrecht een fijne plek is om te wonen, te werken en te zijn. Utrecht is dan ook trots op de makers, hun talent en hun bijdrage aan Utrecht als cultuurstad.

Ten aanzien van de maatschappelijke functies faciliteert de gemeente zoveel mogelijk van de voorzieningen en activiteiten binnen de wijk. Bijvoorbeeld door aanbod van onderwijs- en buurtaccommodaties, sportstimulatie, ruimte voor evenementen en buurtcentra.

3.1.2. Aanbod en effecten

De omvang van de culturele functie (maximaal 2.750 m² bvo) en maatschappelijke functie (maximaal 8.300 m² bvo) is afgestemd op concrete initiatieven. Een belangrijke nieuwe beoogde functie is de vestiging van een hogeschool. Dergelijke functies hebben een ruimtebeslag van tussen de 3.000 en 7.000 m² nodig. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor meer kleinschalige initiatieven. In het bestemmingsplan is de maatschappelijke functie daarom begrensd op 8.300 m². Enerzijds gaat het om het planologisch mogelijk maken bestaande functies in het gebied, waaronder het SWK theater (circa 500 m² bvo), en anderzijds om het mogelijk maken van nieuwe initiatieven, waaronder de hogeschool. Momenteel bestaat het initiatief voor de vestiging van de Hogeschool voor de Kunsten. De hogeschool is een kansrijke combinatie met bijvoorbeeld het SWK theater, maar ook met de andere culturele functies.

Een aantal nieuwe (kleinschalige) initiatieven zullen voortkomen uit de eigen behoefte uit de wijk. Met de ontwikkeling van 1.050 woningen (huishoudens) komen circa 2.000 mensen in het plangebied wonen (gemiddelde huishoudensgrootte Utrecht is 1,9; CBS, 2018). Ten aanzien van bepaalde basisvoorzieningen voor een wijk heeft het onderzoeksbureau Stipo kengetallen ontwikkeld (Kennisbank, Voorzieningscan, van mensen naar meters, 2012). Met de kengetallen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte aan culturele – en maatschappelijke voorzieningen in een (nieuwe) wijk (tabel 3.1). De kengetallen zijn berekend op basis van gemiddelden.

Tabel 3.1 Inschatting behoefte aan culturele – en maatschappelijke voorzieningen (Voorzieningscan, 2012)

	per 1.000 inwoners (m ²)	behoefte plangebied (circa 2.000 inwoners)
huisarts	56	112
fysio-, ergo- en oefentherapeuten	54	108
tandarts	57	114
apotheken	31	62
scholen voor voortgezet onderwijs*	5.200	1.616
buurthuis	70	140
jongerencentrum*	110	34
buitenschoolse opvang**	585	202
maatschappelijk werk	25	50
bibliotheek	60	120
muziekschool en creativiteitscentra	10	20
buurt- en wijkpark	4.000	8.000
volkstuin	2.400	4.800
* per 1.000 12 tot 19 jarigen		
** per 1.000 4 tot 11 jarigen		

Op basis van de inventarisatie naar de basisbehoefte aan culturele – en maatschappelijke functies wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aan de 2^e Daalsedijk voldoende draagvlak heeft voor een groot aantal basisvoorzieningen. Ten aanzien van de culturele voorzieningen en een hogeschool is de behoefte groter dan alleen het plangebied. In het overzicht in tabel 3.1 is bijvoorbeeld een kengetal opgenomen voor voortgezet onderwijs (kengetallen voor hoger onderwijs zijn niet beschikbaar in de Voorzieningscan). Een school heeft een verzorgingsfunctie voor meerdere wijken en kernen, waardoor de daadwerkelijke behoefte ook groter is dan gepresenteerd in tabel 3.1. Uitgaande van het planinitiatief van de Hogeschool voor de Kunsten is de verzorgingsfunctie nog groter dan een gemiddelde school (Utrecht en daarbuiten). Kunst gerelateerde opleidingen zijn relatief schaars. In het plangebied wordt vooral gezocht naar kansrijke combinaties van functies. Het industriële karakter van het gebied trekt nu al nieuwe functies aan (zoals een buurtkerk, EchtWaar, Hair kappersopleiding, de Kookfabiek etc.; figuur 3.1). Het planinitiatief voor een Hogeschool voor de Kunsten met de reeds gevestigde functies is bijzonder kansrijk vanwege de mogelijke samenwerkingsverbanden en (werk)ervaringsplaatsen voor de studenten. Omdat de functies zijn begrensd is het gelet op de schaal niet de verwachting dat hiervan onaanvaardbare negatieve effecten voor culturele – en maatschappelijke voorzieningen in de omgeving zullen optreden. De 2^e Daalsedijk

heeft een centrale ligging binnen Utrecht en is vanuit ruimtelijk oogpunt een geschikte locatie voor de clustering van een aantal culturele – en maatschappelijke functies door gebruik te maken van bestaande (cultuur)historische bebouwing.



Figuur 3.1 Impressie maatschappelijke – en culturele functies plangebied (foto's: Rho adviseurs)

3.1.3. Conclusie behoefte culturele – en maatschappelijke voorzieningen

Gelet op het belang van cultuur voor de stad en de noodzakelijk bijdrage aan een goed woon-, werk- en leefklimaat, wordt in de nieuwe wijk ruimte geboden voor culturele – en maatschappelijke voorzieningen. Naast de beoogde functies voor de wijk wordt ook rekening gehouden met een onderwijsfunctie (hogeschool). Een dergelijke functie wordt als bijzonder kansrijk beoordeeld vanwege de combinatie met andere functies, maar ook door de centrale ligging in de stad Utrecht.

3.2. Horeca

In het plangebied 2^e Daalsedijk is maximaal 3.500 m² bvo aan horeca voorzien (in de categorieën B, C of D van de Lijst van Horeca-activiteiten) en een maximale omvang van 2.000 m² bvo per vestiging. De horeca wordt gefaciliteerd binnen de bestaande industriële gebouwen.

3.2.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 is beschreven dat Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. De stad groeit, bewonersaantallen nemen snel toe, bouwplannen worden stap voor stap ingevuld. Daarnaast is de vraag naar allerlei vernieuwende diensten groot, stijgt het aantal toeristische overnachtingen, nemen winkelomzetten weer toe en ook de bezoekersaantallen aan de stad en centrum groeien weer gestaag na jaren van krimp.

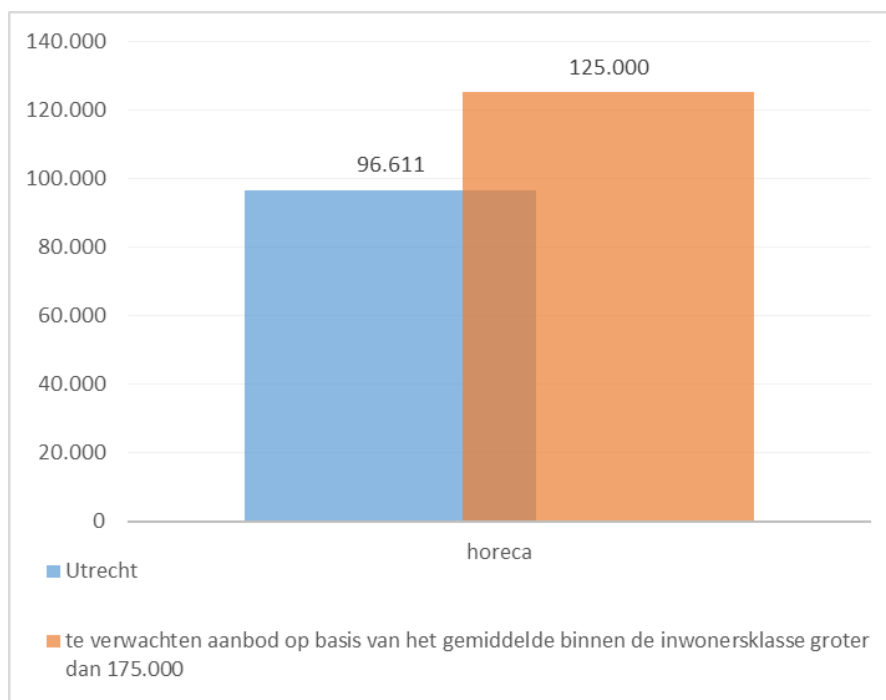
In de woonwijken willen bewoners om meerdere motieven graag een bezoek brengen aan de koffiecruiser of lunchroom om de hoek. Bewoners zijn meer gewend om buitenshuis af te spreken om wat te eten of te drinken. Horeca in directe omgeving van woonwijken biedt hierdoor een belangrijke sociale functie en zorgen voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. In een stad waar een groot aantal bewoners een gevoel van eenzaamheid kennen zou horeca in de directe omgeving mogelijk dit gevoel kunnen wegnemen. Aan ondernemers om hier de handschoen op te pakken en sfeer in de buurt of wijk te verder te verbeteren.

In het Ontwikkelingskader maakt de gemeente nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca in de wijken buiten de binnenstad mogelijk. Horecavoorzieningen zoals een gezellige lunchroom die ook in de avonden geopend is, kunnen juist in de wijken een belangrijke rol spelen om de sociale cohesie en buurtfunctie te versterken. Een belangrijke voorwaarde voor een gezonde stad. Dit ziet de gemeente op meerdere plekken ontstaan. Op de hoek van een plein of winkelstraat als ontmoetingspunt of gelegenheid om te ontspannen voor buurtbewoners. Uiteraard moet het wooncomfort hier niet onder lijden. Nieuwe mogelijkheden voor lichtere horeca in de wijken kan bijdragen aan een gezonde groei van de stad.

Daar waar door (grootschalige) ontwikkeling c.q. transformatie in de wijk dit mogelijk is, worden ook restaurants toegestaan. Ook hier wordt scherp gekeken naar de impact op leefbaarheid en verbondenheid met de wijk.

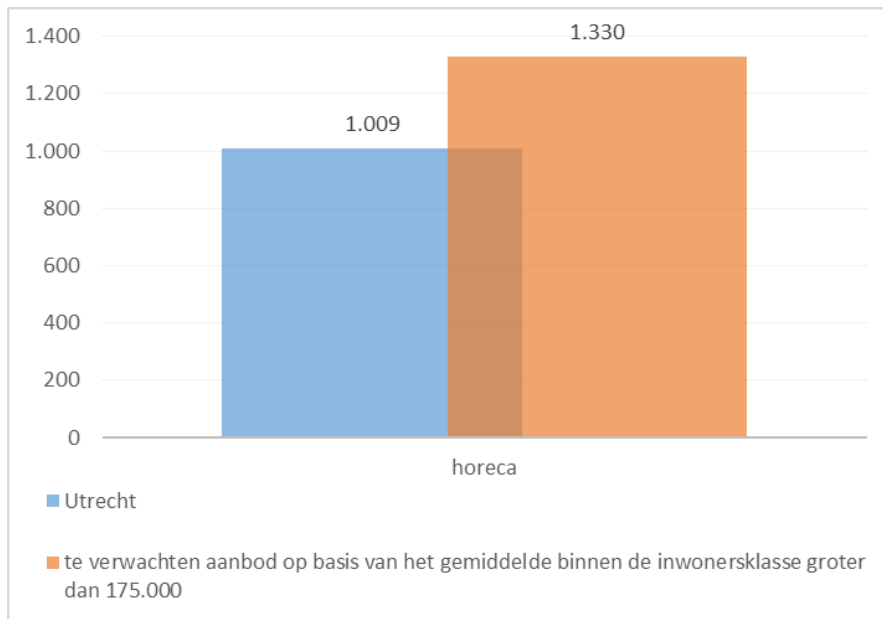
3.2.2. Aanbod en effecten

Utrecht heeft een horeca-aanbod van 96.611 m² vvo (Locatus, 2019). Dit betreft de actuele gerealiseerde plancapaciteit. Dit aanbod lijkt veel, maar het aanbod is benedengemiddeld ten opzichte van de andere grote steden in Nederland met meer dan 175.000 inwoners (figuur 3.2). Op basis van de vergelijking wordt een groter horeca-aanbod verwacht bij een stad als Utrecht. Hieruit kan worden afgeleid dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan nieuwe horeca-vestigingen.



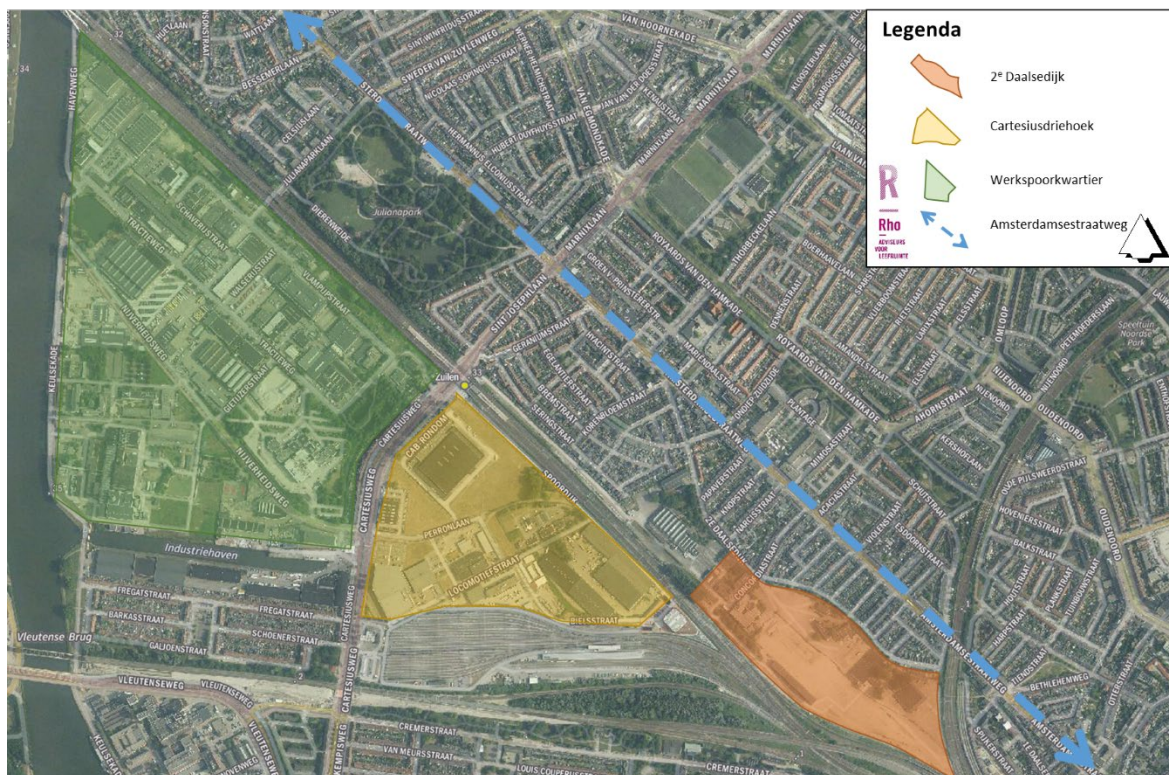
Figuur 3.2 Vergelijking horeca-aanbod Utrecht met het te verwachten aanbod op basis van het landelijke gemiddelde van grote steden (in m² vvo; Locatus, per januari 2019)

Eenzelfde patroon is herkenbaar voor het aantal horeca verkooppunten (figuur 3.3). Het aantal horeca-verkooppunten blijft achter bij het Nederlandse gemiddelde in grote steden.



Figuur 3.3 Vergelijking horeca-aanbod Utrecht met het te verwachten aanbod op basis van het landelijke gemiddelde van grote steden (in aantal verkooppunten; Locatus, per januari 2019)

Als wordt gekeken naar ontwikkellocaties in de directe omgeving (onbenutte plancapaciteit en zachte plancapaciteit) dan moet ook gekeken worden naar het geplande horeca-aanbod op de voormalige bedrijventerreinen Werkspoorkwartier en de Cartesiusdriehoek. Deze bedrijventerreinen (inclusief de 2^e Daalsedijk) behoren tot het erfgoed van de spoorwegen in Utrecht (figuur 3.4).



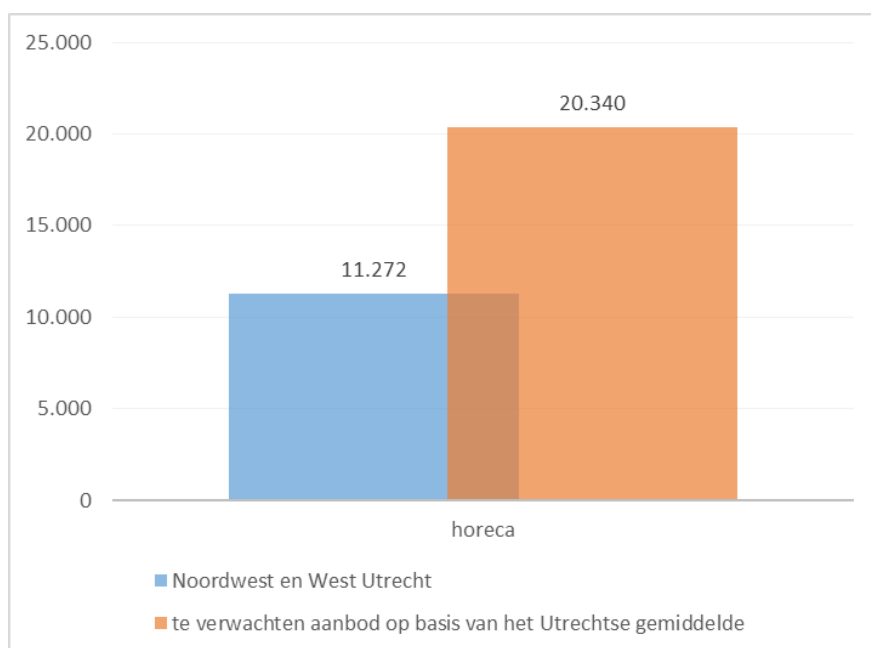
Figuur 3.4 Ligging ontwikkellocaties spoorzone Utrecht

Voor het Werkspoorkwartier ligt de nadruk op een 'stedelijk werklandschap'. Het programmatische concept volgt uit de drie thema's die in de identiteit genoemd zijn: werklandschap, stad georiënteerd en creatieve zone. In tegenstelling tot de herontwikkeling van de 2^e Daalsedijk zijn in het Werkspoorkwartier

slechts enkele horecavestigingen toegestaan die ondersteunend zijn aan de ontwikkeling van het werklandschap (Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier, 2012). In de ontwikkelingsvisie is geen exact programma omschreven, maar ten aanzien van horeca ligt de focus op kleinschaligheid. Een nieuwe horeca—ontwikkeling moet getoetst worden aan de Horeca Nota.

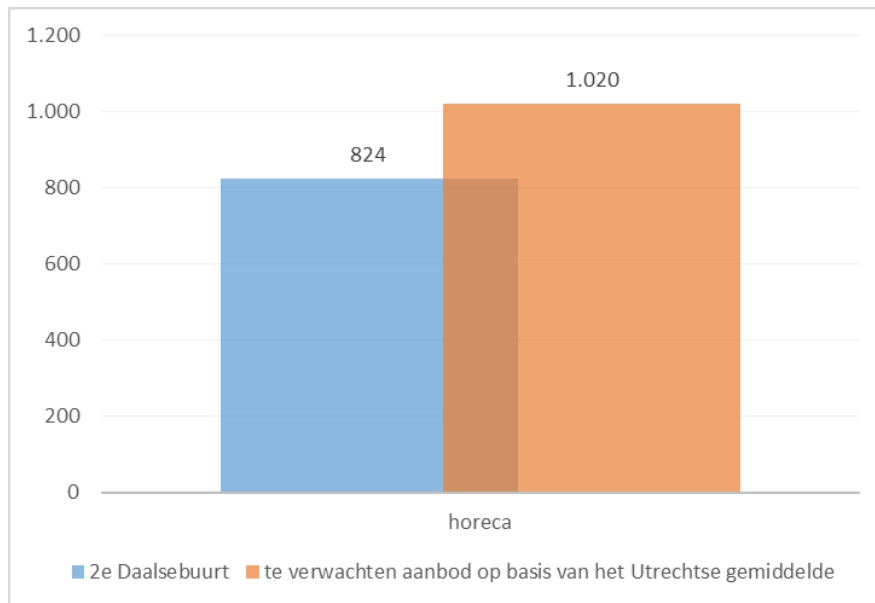
Voor de Cartesiusdriehoek wordt gestreefd naar een aantrekkelijke, gezonde, stedelijke en gemengde woonlocatie. In dit gebied ligt het markante CAB-gebouw. Voor de Cartesiusdriehoek wordt uitgegaan van circa 4.000 m² aan ruimte voor voorzieningen en werkruimtes. Er wordt gedacht aan creatieve bedrijvigheid, een brouwerij, horeca, versmarkt, biologische supermarkt, ateliers, muziekstudio's multifunctionele ruimtes of een filmhuis. Ook hier is de verwachting dat het horeca-deel relatief kleinschalig is. Plekken zoals de 2^e Daalsedijk, Cartesiusdriehoek en het Werkspoorkwartier met erfgoed zijn populair om te wonen en interessant om kleine concentraties horeca en cultuur toe te staan als ontmoetingsplek (Koersdocument Cartesiusdriehoek, 2017). Met horeca, cultuur, evenementen en ambachtelijkheden geven deze gebouwen bekendheid en karakter aan het geheel. De Werkspoorkathedraal, het CAB gebouw en het erfgoed van de 2e Daalsedijk hebben die status en potentie en voorzien in de locatie-specifieke behoefte. Dit horeca-aanbod onderscheidt zich van het reguliere aanbod, bijvoorbeeld aan de Amsterdamsestraatweg. De Amsterdamsestraatweg is een gemengd gebied met detailhandel, horeca en wonen. Hier zijn winkels gevestigd zoals Albert Heijn, Aldi, Ekoplaza, Hema, Kruidvat, diverse kledingwinkels, een slijterij en speciaalzaken. Qua horeca zijn hier diverse kleinschalige restaurants en cafés gevestigd.

De bedrijventerreinen liggen in de stadsdelen West en Noordwest. Eerder is geconcludeerd dat voor Utrecht een groter horeca-aanbod wordt verwacht. Als het horeca-aanbod (gerealiseerde harde plancapaciteit) in de stadsdelen West en Noordwest samen wordt afgezet tegen het te verwachten aanbod op basis van het gemiddelde in Utrecht wordt geconcludeerd dat er voldoende draagvlak is voor ontwikkeling (figuur 3.5).



Figuur 3.5 Vergelijking horeca-aanbod stadsdelen West en Noordwest met het te verwachten aanbod op basis van Utrechts gemiddelde (in m² vvo; Locatus, per januari 2019)

Naast de actuele vergelijking in figuur 3.5 moet worden vermeld dat in de Cartesiusdriehoek circa 2.200 tot 2.600 woningen worden ontwikkeld. De afzonderlijke projecten voorzien in een 'eigen' nieuwe vraag aan dergelijke voorzieningen rekening houdend met de woningbouwontwikkeling. Dit geldt ook specifiek voor de 2^e Daalsebuurt. Het aanbod in de buurt blijft momenteel achter bij het Utrechts gemiddelde (figuur 3.6), zonder rekening te houden met de herontwikkeling van de 2^e Daalsedijk.



Figuur 3.6 Vergelijking horeca-aanbod 2^e Daalsebuurt met het gemiddelde in Utrecht (in m² vvo; Locatus, per januari 2019)

Als rekening wordt gehouden met de herontwikkeling van de 2^e Daalsedijk neemt de behoefte aan een groter horeca-aanbod verder toe in de eigen buurt. Voor de herontwikkeling zijn maximaal 1.050 woningen beoogd. De gemiddelde huishoudensgrootte van Utrecht bedraagt 1,9 personen (CBS, 2018; gegevens over 2017). Met de ontwikkeling komen er circa 2.000 inwoners bij. Het gebied is geschikt voor het faciliteren van verschillende horeca-concepten. De omvang van de functie is afgestemd op de behoefte van de inwoners en bezoekers van de nieuwe stadswijk.

Op basis van de benchmarkanalyse worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het ondernemersklimaat in de wijk en de voorzieningen in de omgeving.

3.2.3. Conclusie behoefte horeca

Er is behoefte aan meer horeca in Utrecht, maar ook in het plangebied en omgeving specifiek. De horeca in de wijk is aanvullend op de binnenstad en kent een specifiek en uniek eigen karakter door de horeca te faciliteren binnen de bestaande industriële bebouwing in het plangebied. De horeca onderscheidt zich dan ook van het naastgelegen gebied rond de Amsterdamsestraatweg. De horeca-ontwikkeling past bij de beoogde gemengde functie van de 2^e Daalsedijk. De nieuwe stadswijk genereert gelet op de forse toename van het aantal woningen en andere functies een eigen behoefte aan ondersteunende horecafuncties waaronder restaurants.

3.3. Detailhandel

Voor de beoogde detailhandelsfunctie is een maximale omvang van 400 m² bvo gehanteerd en maximaal 100 m² per vestiging.

3.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

Het detailhandelsbeleid van Utrecht is gericht op het versterken van de regionale en nationale positie van Utrecht als winkelstad. De gemeente wil daarom een gevarieerd en hoogwaardig aanbod van winkels in het stadscentrum. Ook moeten de winkelgebieden goed bereikbaar zijn.

In de wijken wil de gemeente een adequaat winkelaanbod realiseren, waar inwoners terecht kunnen voor een compleet aanbod van dagelijkse boodschappen. Buurtwinkelcentra zijn bovendien belangrijk voor vitale, leefbare wijken en hebben een duidelijke sociale functie.

In de notitie Detailhandel Utrecht 2015 staan de trends en ontwikkelingen in de detailhandel in Nederland en Utrecht. Ook staat hierin de stand van zaken in de verschillende winkelgebieden in de wijken van

Utrecht, de beleidsuitgangspunten en de acties en ontwikkelingen die hier zijn of zullen worden uitgevoerd.

2e Daalsedijk is onderdeel van de wijk Noordwest. De wijk telt ruim 43.000 inwoners. De Amsterdamsestraatweg (ASW) loopt als belangrijke verkeersader door de wijk en hier zijn ook de meeste voorzieningen gevestigd. Veel aandacht gaat uit naar de ASW. Inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente en experts werken intensief samen met het doel de ASW naar de toekomst toe leefbaar en aantrekkelijk te maken. Onderdeel van de ontwikkelstrategie is het brancheplan dat voor ASW Zuid en ASW Midden is opgesteld. Hierin wordt voorgesteld detailhandel in vooral de foodsector en horeca op enkele kansrijke locaties te versterken. Daar waar economisch minder kansen liggen wordt geadviseerd om functiewijzigingen, vooral naar wonen, na te streven.

Op basis van de motie “Haal lopend door Hoge Weide je krantje en croissantje” (06-01-2011), wordt in nieuwe woongebieden in elk geval ruimte geboden voor 400 m² bvo detailhandel, waarbij een vestiging een maximale omvang heeft van 100 m² bvo. De beoogde detailhandelsontwikkeling voor de 2^e Daalsedijk sluit aan op deze motie. De beoogde ruimte voor detailhandel is ook vooral gericht op de uitgangspunten van deze motie. Het is de bedoeling om met name kleinschalige winkels voor de dagelijkse behoeften voor de bewoners van de buurt de mogelijkheid te geven zich hier te vestigen.

3.3.2. Aanbod en effecten

In het plangebied kan, afgestemd op het groeiende aantal inwoners in de nieuwe wijk, maximaal 400 m² bvo nieuwe detailhandel worden gerealiseerd. Dat is een toename van 7% ten opzichte van de huidige omvang van het winkelaanbod in de 2^e Daalsebuurt (Locatus, 2019). De basisvoorzieningen ten aanzien van detailhandel zal vooral gericht zijn op gemak, zoals het ‘krantje en croissantje’. Voor het aanvullende dagelijkse winkelaanbod is de Amsterdamsestraatweg het eerste aankoopspunt met verschillende supermarkten en speciaalzaken.

Momenteel is het gemiddelde winkelaanbod aan dagelijkse goederen in Utrecht 348 m² winkelvloeroppervlak (wvo) per 1.000 inwoners. Op basis van het Utrechtse gemiddelde wordt een aanbod van circa 700 m² wvo verwacht op basis van de toename van het inwonertal in het plangebied (tabel 3.2). Op basis van deze kencijfers wordt geconcludeerd dat er voldoende draagvlak is voor 400 m² bvo aan (dagelijkse) detailhandel (komt overeen met 320 m² wvo).

Tabel 3.2 Inschatting behoefte dagelijkse detailhandel (Locatus, januari 2019)

	gemiddelde per 1.000 inwoners (m ²) in Utrecht	behoefte plangebied (circa 2.000 inwoners)	bron
dagelijkse goederen	348	696	Locatus, januari 2019

De mogelijkheid tot het realiseren van detailhandel in het plangebied staat dan ook in geen verhouding tot de omvang van het winkelaanbod in Utrecht of de Amsterdamsestraatweg, waardoor er op voorhand geconcludeerd kan worden dat er geen onaanvaardbare invloed van uitgaat. De maximale omvang van het nieuw te realiseren winkelaanbod is te klein om een zelfstandig consument aantrekkelijk winkelgebied te worden. Te meer, omdat de maximale omvang van de vestiging veel te klein is voor een reguliere supermarkt of een trekker in niet-dagelijkse goederen. Deze kunnen zich niet vestigen in het gebied.

3.3.3. Conclusie behoefte detailhandel

Voor de 2^e Daalsedijk wordt een stadsbuurt voorzien die uitnodigt om op verschillende plekken te ontmoeten. Bij het beoogde hoogstedelijk milieu past een mix van kleine buurtondersteunende detailhandel. Het toevoegen van woningen kan het draagvlak van toekomstbestendige voorzieningen aan de Amsterdamsestraatweg vergroten. Het detailhandelsaanbod in het plangebied blijft met 400 m² zeer beperkt van omvang en zal een functie vervullen voor de nieuwe buurt.

De bewoner/consument heeft hier behoefte aan kleinschalige detailhandel om de ontmoetingsfunctie in de buurt te bewerkstelligen. Het naastgelegen winkelgebied Amsterdamsestraatweg en de binnenstad voorzien de consument in de dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen.

Met de ontwikkeling is het niet mogelijk om winkels aan te trekken die een trekkracht hebben vergelijkbaar met de winkelveorzieningen in het kernwinkelgebied of de Amsterdamsestraatweg.

Rekening houdend met de huidige marktomstandigheden en de leegstand worden als gevolg van de beoogde detailhandelsontwikkeling van 400 m² bvo (en een maximale omvang van 100 m² per vestiging) geen onaanvaardbare effecten verwacht op het ondernemersklimaat van Utrecht.

3.4. Dienstverlening

Naast de aanvullende detailhandelsfunctie is ook ruimte gereserveerd voor dienstverlening voor de gebiedsontwikkeling aan de 2^e Daalsedijk. Hier gaat het vooral om het planologisch borgen van bestaande functies in het gebied, waaronder een Kookstudio (500 m² bvo, maar ook zakelijke dienstverlening: UCO/architecten (circa 2.800 m² bvo). Maximaal is 3.550 m² bvo mogelijk. Rekening houdend met de bestaande functies resteert nog 250 m² bvo voor een nieuw initiatief.

3.4.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

De Economische Agenda Utrecht 2012 - 2018 geeft de hoofdlijnen weer van het economische beleid, de ambitie die de gemeente heeft met de economie van Utrecht en de instrumenten die ze inzet om dit te bereiken. De doelstelling van het Utrechts economisch beleid is om te komen tot een duurzame economische ontwikkeling, waardoor welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen zowel nu als ook op langere termijn worden bevorderd.

De ambitie van Utrecht voor 2018 is een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie. Met vooral een nationale uitstraling, maar op specifieke clusters ook met internationale allure. Als stad van kennis en cultuur richten ze zich vooral op die sectoren en ontwikkelingen die dit profiel verder versterken. Mensen wonen, werken, leren en verblijven graag in de stad en kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsbestedingen.

Om in te kunnen spelen op de (structurele) ontwikkelingen die de gemeente de komende jaren op zich af ziet komen, wordt ingezet op 8 economische speerpunten voor de stad:

1. Toekomstgerichte werklocaties.
2. Werken in de wijk.
3. Investeren in Centrum Utrecht.
4. Verduurzaming van de Utrechtse economie.
5. Bijdrage aan het Werkgelegenheidsoffensief.
6. Kenniseconomie en kennisvalorisatie.
7. Goede dienstverlening aan ondernemers.
8. Bereikbaarheid.

Deze speerpunten versterken het vestigingsklimaat in de stad en specifieke gebieden en sectoren waar Utrecht zich in onderscheidt. De Utrechtse economie leunt sterk op kennisintensieve zakelijke dienstverlening en overheidsdiensten (incl. zorg en onderwijs). Belangrijke oorzaak voor de relatief lage werkloosheid voor een grote stad als Utrecht is de ontwikkeling van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen decennia. Dit geldt niet alleen voor hoger opgeleiden, maar zeker ook voor de lager opgeleiden. Immers, de groei van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen decennia is – sterker dan (hoogwaardige) industrie en logistiek – verantwoordelijk voor de groei van het aantal banen voor middelbaar en lager opgeleiden.

Trends en ontwikkelingen en mogelijke invulling

De dienstverleningssector groeit al een aantal jaren en maakt een steeds groter deel uit van de Nederlandse economie (Rabobank Cijfers en Trends, 2019). Ondanks de sterke groei in de dienstverleningssector is het voor dienstverleners essentieel om te blijven innoveren als gevolg van de snel veranderde omgeving: denk aan versnelde technologische ontwikkelingen, verharde marktomstandigheden en veranderingen in wet- en regelgeving.

Om hierop in te blijven inspelen is flexibiliteit in verdien- en bedrijfsmodellen noodzakelijk. Flexibiliteit en wendbaarheid kunnen met name worden verkregen door slimmer gebruik te maken van ICT. Bijkomend voordeel is dat veel ICT-oplossingen 'as-a-service' beschikbaar zijn, waardoor nieuwe technologie zonder hoge eigen investeringen kan worden gebruikt.

Consumentgerichte dienstverlening

Aan de doelgroep voor het plangebied kunnen veel diensten worden geboden. Aanwezigheid van dergelijke functies past bij het hoogstedelijk karakter van het gebied, waar wonen, werken en leven samenkomen. Gedacht wordt aan de volgende diensten:

- verzorging persoonlijk/kleding/schoenen;
- financiële en/of juridische diensten.

Bij bovengenoemde diensten valt te denken aan onderstaande bedrijven:

- vertaalbureau;
- kapper/schoonheidssalon;
- paramedische diensten;
- fietsenverhuur/-reparateur;
- internetafhaalpunt;
- IT-winkel/-service;
- bankfiliaal (voor particulieren).

Naast deze lijst is nog een veelheid aan andere dienstverlenende functies mogelijk.

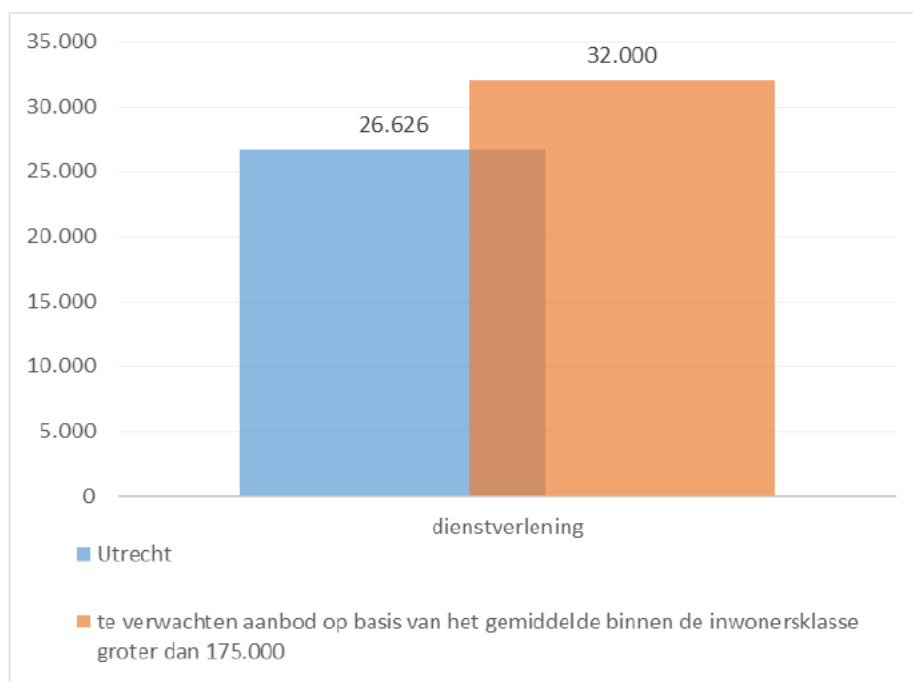
Zakelijke dienstverlening met baliefunctie

Naast reguliere kantoren biedt een hedendaags stedelijk milieu in het plangebied ruimte voor zakelijke dienstverlening met baliefunctie. Het gebouw van UCO in het plangebied is hier een voorbeeld van. De bereikbaarheid en de nabijheid van andere functies en werklocaties maakt de vestigingsplaatscondities optimaal voor deze functies. Hierbij valt te denken aan de volgende bedrijven:

- bankfiliaal (zakelijk);
- juristen;
- flexibele werkplekken, vergader- en ontmoetingsruimten;
- (3D-)print service;
- uitzendbureau.

3.4.2. Aanbod en effecten

De omvang van de dienstverleningsfunctie is afgestemd op de behoefte van de inwoners in de nieuwe woonwijk. Uit figuur 3.7 kan worden afgeleid dat het huidige dienstverleningsaanbod in Utrecht achter blijft bij het landelijke gemiddelde in de grootste Nederlandse steden.



Figuur 3.7 Vergelijking aanbod dienstverlening Utrecht met het te verwachten aanbod op basis van het landelijke gemiddelde van grote steden (in m² vvo; Locatus, per januari 2019)

Als specifiek naar de wijk Noordwest (waar de 2^e Daalsedijk onder valt) wordt gekeken is momenteel een dienstverleningsaanbod aanwezig van 3.833 m² (incl. Amsterdamsestraatweg en omgeving), verdeelt over 109 vestigingen (Locatus, 2019). Gemiddeld zijn in Utrecht 2,56 dienstverleners op 1.000 inwoners gevestigd. Voor de wijk Noordwest betekent dit dat er 112 dienstverleners verwacht worden op basis van dit gemiddelde. Rekening houdend met het bestaande aanbod (waaronder de Kookstudie en UCO) is er voldoende ruimte voor nog enkele kleinschalige initiatieven. De beoogde woningbouwontwikkeling brengt een 'eigen' behoefte met zich mee. Met de toevoeging van woningen worden circa 2.000 extra inwoners verwacht. Bij dit aantal extra inwoners wordt een dienstverleningsaanbod van circa 170 m² vvo verwacht (tabel 3.3), overeenkomstig met de resterende plancapaciteit uit dit plan van circa 250 m² bvo (circa 200 m² vvo).

Tabel 3.3 Inschatting behoefte aan dienstverlening op basis van inwonertal (Locatus, januari 2019)

	gemiddelde per 1.000 inwoners (m²) in Utrecht	behoefte plangebied (circa 2.000 inwoners)	bron
dienstverlening	84	170	Locatus, januari 2019

Het is gelet op de beperkte toevoeging van nieuwe initiatieven met 250 m² niet de verwachting dat hiervan onaanvaardbare negatieve effecten voor voorzieningen in de omgeving van uit zullen gaan als gevolg van de kleinschalige ontwikkeling aan de 2^e Daalsedijk.

3.4.3. Conclusie behoefte dienstverlening

Gelet op het belang voor de werkgelegenheid in de stad, de groeiende dienstverleningssector en de behoefte aan diensten vanuit de nieuwe wijk, wordt in het plangebied ruimte geboden voor dienstverlening. Een dienstverleningsfunctie past goed binnen de gebiedsidentiteit van de 2^e Daalsedijk en sluit aan op het bestaande gebruik, maar ook op de beleidsmatige ambitie van Utrecht voor een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie op een ruimtelijk geschikte locatie.

3.5. Sportvoorzieningen

Het programma maakt een sportvoorziening mogelijk tot 1.000 m². Dit betreft de bestaande sportschool in het plangebied.

3.5.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

In de Sportnota 2017 – 2020 is vastgelegd dat de gemeente Utrecht streeft naar een optimale sportinfrastructuur die mensen uitnodigt tot sporten en bewegen als onderdeel van een gezonde leefstijl. Sporten en bewegen dragen eraan bij dat inwoners zich gezond(er) voelen. De maatschappelijke meerwaarde van sport is groot. Sport brengt plezier, activeert, brengt mensen bij elkaar, helpt talenten te ontwikkelen, leert omgaan met tegenslagen en biedt veel mogelijkheden voor vrijwilligerswerk.

Door sportstimulering zorgt de gemeente ervoor dat nog meer mensen in de stad gaan sporten en bewegen. Het accent ligt op de buurten met de grootste achterstand in gezondheid en in sportdeelname. In de sportstimulering werkt de gemeente samen met organisaties die actief zijn op de hiervoor genoemde thema's. Zo krijgt sport betekenis voor – onder meer – ontmoeting, activering, sociale cohesie en preventie van gezondheids- en andere problemen. Verenigingen spelen in de sportstimulering met de inzet van vele vrijwilligers uiteraard een grote rol. Maar ook het 'ongeorganiseerd en anders georganiseerd sporten' neemt een steeds belangrijker positie in. Belangrijk voor de sportstimulering is een openbare ruimte, die uitnodigt tot sporten en bewegen.

3.5.2. Aanbod en effecten

De omvang van de functie is afgestemd op de behoefte van de inwoners in de nieuwe woonwijk. In het plangebied is een fitnesscentrum gevestigd en wordt met het bestemmingsplan planologisch geregeld. De ontwikkeling sluit aan bij de landelijke trend dat steeds meer mensen gaan sporten. Dit komt vooral doordat mensen een gezond en actief leven steeds belangrijker vinden. De afgelopen jaren is het aantal fitnesscentra toegenomen. Met name het aantal ketens (met meer vestigingen) groeit (Rabobank Cijfers & Trends, 2017). Uit onderzoek blijkt dat in Nederland 1.950 fitnesscentra zijn. Deze fitnesscentra hebben ruim 2,8 miljoen leden. Het gemiddeld aantal leden per fitnessclub omvat circa 1.500. Op een totale Nederlandse bevolking omvat de fitnessparticipatie 16,7%. Zoals vermeld worden circa 2.000 nieuwe inwoners verwacht (1.050 woningen x gemiddelde huishoudensgrootte van 1,9 in Utrecht) als gevolg van de herontwikkeling van de 2^e Daalsedijk. Momenteel wonen al bijna 4.000 mensen in de 2^e Daalsebuurt en in deze buurt is verder geen fitnesscentrum aanwezig. Op basis van de trends en ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat er voldoende ruimte is voor het reeds gevestigde fitnesscentrum.

3.5.3. Conclusie behoefte sportvoorzieningen

Gelet op het belang van sport en de grote groei van het aantal inwoners wordt geconcludeerd dat er voldoende draagvlak is voor het reeds gevestigde fitnesscentrum in het plangebied.

3.6. Hotel

Het bestemmingsplan maakt geen hotel rechtstreeks mogelijk. Onder voorwaarden kan binnen het plangebied wellicht een doelgroepenhotel worden toegestaan. Hiervoor komen twee bestaande gebouwen in aanmerking.

3.6.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

In de Hotelnota en beleid 2010-2020, 'A room with a view' uit 2010 staat dat de gemeente Utrecht 1.000 nieuwe hotelkamers wil faciliteren in de periode tussen 2012 en 2020. In navolging hierop is in het voorjaar van 2015 de Actualisatie Marktruimte Hotelnota vastgesteld. De gemeente wil vasthouden aan de beoogde groei van 1.000 nieuwe kamers in 10 jaar tijd, met hierbij een voorkeur voor nieuwe hotelconcepten (doelgroepenhotels) in het centrumgebied van Utrecht.

Om overaanbod in de toekomst te voorkomen, is de gemeente terughoudend bij het toestaan van nieuwe hotelinitiatieven. De gemeente hanteert hierbij de criteria zoals vastgesteld in de 'Actualisatie Marktruimte Hotelnota' (2018).

Voor de beoordeling van de wenselijkheid van een hotelinitiatief hanteert de gemeente als criteria:

I Wat is de bijdrage van het beoogde hotelconcept aan het bestaande aanbod?

- Het hotelinitiatief past qua beoogd volume binnen het scenario van 840 nieuwe kamers tot 2024.
- Herbestemming van gebouwen is een pre.
- Voorkeur voor product- marktcombinaties die een geheel eigen markt kunnen bedienen (doelgroephotels), die aanvullend functioneert t.o.v. het overige reguliere Utrechtse hotelaanbod, zoals budgethotels, zorg-, student-, sport-, wellness-, en andere concepten.
- Kleinschalige hotelinitiatieven; boetiek- of sfeerhotels én bed-and-breakfasts bieden een meerwaarde voor de stad.
- Bij voorkeur geen grote toevoeging van 3- of 4-sterrensegment zakenhotel, omdat dit segment op zichzelf verzadigd lijkt. Het marktonderzoek van Horwath HTL kan als onderbouwing worden gegeven, maar het is aan de markt om hier wel of niet gebruik van te maken bij de uitwerking van de hotelconcepten.

II Wat is de beoogde locatie van het hotelinitiatief en wat is hierbij toegevoegde waarde voor het specifieke gebied?

- Voorkeurslocaties in bestaande gebiedsontwikkelingsplannen.
- Voorkeur voor de realisatie van initiatieven in centrum (en hierbinnen Stationsgebied).

III In hoeverre is de (financiële) haalbaarheid van het beoogde initiatief realistisch?

- De gemeente vraagt de initiatiefnemer om een businessplan te overleggen.
- Indien het beoogde concept gaat om aanvullende nieuwe productmarktcombinaties vraagt de gemeente een haalbaarheidsonderzoek op te stellen, waarbij ruimte kan worden gelaten voor op dit moment nog niet voorziene vraaggeneratoren. Het initiatief dient zelf aan te tonen dat er ruimte is in de markt.

Op basis van recent marktonderzoek van Bureau Stedelijke Planning scherpt de gemeente de vermelde criteria in 2019 nader aan en wordt gestuurd op een onderscheidende, kwalitatieve ontwikkeling. De gemeente wil voor bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers en bijzondere doelgroephotels een uitzondering kunnen maken ('nee, tenzij'), omdat deze in Utrecht beperkt aanwezig zijn en een unieke toevoeging op het bestaande aanbod kunnen vormen. Om voor een uitzondering in aanmerking te komen, dient aan alle van de volgende criteria te worden voldaan:

- Locatie: het hotel biedt duidelijke meerwaarde aan een gebiedsontwikkeling of is in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest.
- Kwaliteit initiatiefnemers: harde toezegging van ontwikkelaar en exploitant voor de realisatie van het hotel, waarbij bewezen referenties zijn van reeds gerealiseerde plannen.
- Segmentatie: bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten (eigen businessplan en marktonderzoek met inzicht in vraag, aanbod en onderscheidend vermogen zijn verplicht), zodat hiermee in een kwalitatieve verbreding van het aanbod wordt voorzien.
- Duurzaamheid: het concept is bij voorkeur alternatief aanwendbaar (bijvoorbeeld om te vormen naar woningen) en draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de ambitie Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Dat kan bijvoorbeeld door invulling te geven aan sociaal ondernemerschap (social return), gezonde horeca, faciliteren van gezonde mobiliteit, het beperken van hinder voor de buurt en het creëren van voordelen voor de buurt. Het initiatief ook bij aan de duurzame verstedelijking van Utrecht door een energieneutrale exploitatie, het bijdragen aan de regionale circulaire economie, en het natuurinclusief en klimaatadaptief (her)-ontwikkelen van het gebouw.

De definitie van een bijzonder concepthotel is een middelgroot hotel van maximaal 50 kamers, met een uitzonderlijke invulling van het concept, dat zowel voor directe omwonenden als bezoekers aantrekkelijk

is en met ten minste een andere publieksfunctie dan alleen logies. De definitie van een bijzonder doelgروهhotel is een (keten)hotel met een uitzonderlijke invulling van het concept, dat vanuit een onderscheidend thema een voor Utrecht specifieke doelgroep weet te bedienen. Voor beide uitzonderingen geldt dat ze nadrukkelijk kunnen voorzien in een eigen vraag en de markt zodoende verruimen en hiermee aanvullend gaan functioneren op het bestaande hotelaanbod.

Trends en ontwikkelingen

Uit onderzoek van Horwath HTL blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad van hotels in Nederland in 2017 is gestegen tot 76,8%. Amsterdam heeft veruit de hoogste bezettingsgraad. De bezettingsgraad in Utrecht is ook fors gestegen en behoort tot de hoogste in Nederland (figuur 3.8).

1. Ontwikkeling bezettingsgraden Nederlandse hotels

	2016	2017	2018 Prognose
Nederland	73,9%	76,8%	77,8%
Amsterdam & Schiphol	82,2%	85,3%	84,8%
Provincies	68,4%	71,2%	72,8%
Driesterren	75,7%	77,9%	78,6%
Viersterren	73,7%	76,5%	77,6%
Vijfsterren	70,5%	75,5%	76,5%
Amsterdam	83,0%	84,6%	84,2%
Rotterdam	69,4%	73,2%	74,2%
Den Haag	74,3%	74,0%	74,4%
Utrecht	71,0%	76,2%	77,9%
Maastricht	71,1%	71,9%	72,9%

Bron: Horwath HTL

Figuur 3.8 Ontwikkeling bezettingsgraad (Horwath HTL, 2017)

Naast Amsterdam laten ook de overige grote Nederlandse hotelsteden (Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Maastricht) een stijging zien in zowel bezettingsgraad als gemiddelde kamerprijs (figuur 3.9). Uit de Dutch City Hotel Index, eind vorig jaar gepubliceerd door Horwath HTL en ABN AMRO, bleek al dat de steden in de Randstad (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag) als hotelstad de beste vooruitzichten bieden.

Tabel 2. Ontwikkeling kamerprijzen Nederlandse hotels

	2016	2017	2018 Prognose
Nederland	€ 107	€ 113	€ 117
Amsterdam & Schiphol	€ 131	€ 141	€ 146
Provincies	€ 88	€ 91	€ 94
Driesterren	€ 91	€ 98	€ 102
Viersterren	€ 104	€ 109	€ 113
Vijfsterren	€ 212	€ 216	€ 223
Amsterdam	€ 144	€ 156	€ 162
Rotterdam	€ 95	€ 100	€ 103
Den Haag	€ 94	€ 104	€ 107
Utrecht	€ 96	€ 99	€ 102
Maastricht	€ 102	€ 105	€ 109

Bron: Horwath HTL

Figuur 3.9 Ontwikkeling kamerprijzen Nederlandse hotels (Horwath HTL, 2017)

Hoteliers verwachten dat de groei vooral gestimuleerd wordt door de economische groei in Nederland en wereldwijd. Ook het lokale toerisme wordt gezien als positieve invloed. Negatieve invloed wordt verwacht van de gevolgen van de Brexit, eventuele nieuwe terroristische aanslagen en van uitbreidingen in het hotelaanbod. Circa 60% van de hoteliers verwacht dat de bezettingsgraad zal stijgen, en maar liefst 80% verwacht een stijging van de gemiddelde kamerprijs. De sterkste groei wordt verwacht in het toeristisch individuele segment, gevolgd door het zakelijke segment en het congressegment. Toergroepen zullen naar verwachting slechts licht toenemen.

3.6.2. Aanbod en effecten

Recent Hotelonderzoek in Utrecht (Monitoring hotelmarkt (juni 2017) laat zien dat er in juni 2017 in Utrecht 2.035 hotelkamers zijn. Tussen 2010 en 2017 zijn 581 hotelkamers gerealiseerd waarmee nu bijna 60% van de doelstelling uit 2010 is gehaald.

Dit onderzoek uit 2017 laat ook zien dat de huidige hotelplannen tot 2024 de berekende marktruimte overtreffen. Het is daarom van belang dat nieuwe initiatieven een eigen vraag creëren.

In het Noordwestelijke deel en de 2^e Daalsebuurt van de stad is weinig hotelaanbod. Het industriële karakter zal een eigen doelgroep aantrekken. De gasten kunnen positief bijdragen aan het draagvlak van de voorzieningen in de wijk en de rest van de stad. De eventuele hotelfunctie heeft een strategische ligging nabij het station, de Jaarbeurs en de binnenstad van Utrecht. Een hotel in deze nieuwe creatieve wijk kan een welkome aanvulling zijn en het gebied is een onderscheidende plek voor een hotel.

3.6.3. Conclusie behoefte hotel

Gelet op de groeiende bezettingsgraad (in 2017 76% en de prognose voor 2018 van 78%) is de behoefte aan hotelkamers boven verwachting. In dit deel van de stad is weinig hotelaanbod. Een eventueel hotelinitiatief wordt afgestemd op het gemeentelijke toetsingskader. Een doelgroepenhotel leidt tot een goede mix aan functies in het gebied, en ligt bovendien dichtbij de binnenstad.

3.7. Kantoren

Het programma maakt een beperkt kantoorprogramma mogelijk met een omvang van in totaal 1.456 m² bvo. Het gaat om een bestaand kantoor (Willems deurwaarders) dat nu ook planologisch mogelijk wordt gemaakt.

3.7.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

In de Economische Agenda Utrecht 2012-2018 is op hoofdlijnen het economische beleid weergegeven. Hoewel het beleid nu (2019) mogelijk is verouderd, zal de hoofdlijn van beleid hetzelfde blijven, namelijk: te komen tot een duurzame economische ontwikkeling, waardoor welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen zowel nu als ook op langere termijn worden bevorderd. Om in te kunnen spelen op de (structurele) ontwikkelingen heeft de gemeente Utrecht ingezet op 8 economische speerpunten voor de stad:

1. Toekomstgerichte werklocaties.
2. Werken in de wijk.
3. Investeren in Centrum Utrecht.
4. Verduurzaming van de Utrechtse economie.
5. Bijdrage aan het Werkgelegenheidsoffensief.
6. Kenniseconomie en kennisvalorisatie.
7. Goede dienstverlening aan ondernemers.
8. Bereikbaarheid.

Deze speerpunten versterken enerzijds het vestigingsklimaat in de stad en anderzijds specifieke gebieden en sectoren waar Utrecht zich in onderscheidt. Om de ambities voor de verschillende speerpunten te kunnen realiseren zal de gemeente Utrecht samen met de verschillende partners en belangrijke (economische) spelers in de stad werken aan de opgaven.

Het planinitiatief, het planologisch borgen van een bestaand kantoor, past binnen het economische beleid van de gemeente Utrecht. De gemeente voorziet dat werken in de wijk steeds belangrijker wordt. Een kantoor in de wijk zorgt niet alleen voor werkgelegenheid, maar ook voor levendigheid, sociale ontmoetingen, voorzieningen voor bewoners en mogelijkheden voor (zelfstandige) ondernemerschap dicht bij huis. Kortom, het draagt bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en past goed bij steeds meer gewenste vormen van het combineren van werk en zorgtaken. Daarnaast bieden economische functies in de wijk onderscheidend vermogen aan de verschillende stadswijken.

3.7.2. Aanbod en effecten

De omvang van de functie is afgestemd op de behoefte van de inwoners in de nieuwe woonwijk. In het plangebied is een kantoor gevestigd en wordt met het bestemmingsplan planologisch geregeld. Omdat het gaat om een bestaande functie worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op de directe omgeving.

3.7.3. Conclusie behoefte kantoren

De beoogde kantoorontwikkeling omvat het planologisch borgen van een bestaand kantoor. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleidskader en beleidsambitie om te werken in de wijk.

3.8. Conclusie

Op basis van de analyse in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen. Enerzijds komt de behoefte voort uit de eigen vraag van de gebiedsontwikkeling, anderzijds uit het feit dat voor bepaalde functies een benedengemiddeld aanbod is gevestigd in de wijk/buurt. Daarbij zijn een aantal functies al reeds gevestigd in het plangebied. De functies dragen positief bij aan de werkgelegenheid en passen bij het hoogstedelijke karakter van de herontwikkelingslocatie, waar wonen, werken en leven samenkomen.

Omdat het beoogde industriële concept elders in de stad niet voorhanden is, zal hiervan geen onaanvaardbaar effect uitgaan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4. Conclusie

In deze onderbouwing zijn de beoogde functies aan de 2^e Daalsedijk onderbouwd conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de beoogde herontwikkeling is niet zozeer sprake van een aantal individuele functies, maar gaat het om een mix van functies die elkaar versterken en in sommige gevallen mogelijk uitgewisseld kunnen worden (blurring) gericht op een levendige stadsbuurt. De functies die kunnen worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zijn: wonen, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, horeca, dienstverlening, detailhandel, een eventueel hotel en een kantoor. Voor een hotel is het relevante verzorgingsgebied de stad Utrecht. Voor de overige functies is het verzorgingsgebied lokaal omdat deze functies hoofdzakelijk een verzorgingsfunctie voor de nieuwe buurt of wijk hebben.

Om de bevolkingsgroei van Utrecht te faciliteren wil de gemeente Utrecht zoveel mogelijk woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen. De herontwikkelingslocatie 2^e Daalsedijk geeft invulling aan deze stedelijke ambitie. De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht uniek gemengd woon-, werk en leefmilieu is uitgewerkt in de Ontwikkelvisie & Ontwikkelkader 2^e Daalsedijk. Daarbij wordt met de herontwikkeling invulling gegeven aan de Economische Agenda Utrecht 2012 – 2018 en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016. Uitvoering van de in de ontwikkelvisie voorgestelde gebiedsontwikkeling is nu gelet op de grote druk op de woningmarkt en de gunstige economische situatie noodzakelijk. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijfslocatie transformeren naar gemengd stedelijk gebied en geeft daarmee een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad. 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, werken en cultuur samenkomen en elkaar versterken.

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een nieuw stedelijk leefmilieu toegevoegd aan de bestaande stad. Een gebied dat tot nu toe onbekend en ontoegankelijk was, kan de komende jaren een steeds grotere rol gaan spelen in het stedelijk weefsel. Door de ligging van de locatie op steenworp afstand van het centrum van Utrecht biedt dit gebied goede kansen om zichzelf de komende jaren te ontwikkelen tot een creatieve hotspot waar wonen, werken en ontspannen samen komen. Van een gebied dat iedereen alleen kent vanuit de trein kan deze locatie zich gaan transformeren tot een toegankelijke plek die iets toevoegt aan de stad. De locatie wordt openbaar, monumenten worden zichtbaar en in gebruik genomen, draagvlak voor bestaande voorzieningen neemt toe.

Uitgaande van de marktvraag, de gewenste identiteit, de ruimte op de benoemde ontwikkelvelden en de huidige bebouwing is een passend programma opgesteld in een maximum variant. Op basis van de analyse in deze rapportage wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen. Enerzijds komt de behoefte voort uit de eigen vraag van de gebiedsontwikkeling, anderzijds uit het feit dat voor bepaalde functies een benedengemiddeld aanbod is gevestigd in de stad/wijk/buurt. Een aantal functies zijn al gevestigd in het plangebied en worden planologische geborgd. De functies dragen positief bij aan de werkgelegenheid en passen bij het hoogstedelijke karakter van de herontwikkelingslocatie, waar wonen, werken en leven samenkomen. Omdat het beoogde industriële concept elders in de stad niet voorhanden is, zal hiervan geen onaanvaardbaar effect uitgaan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE