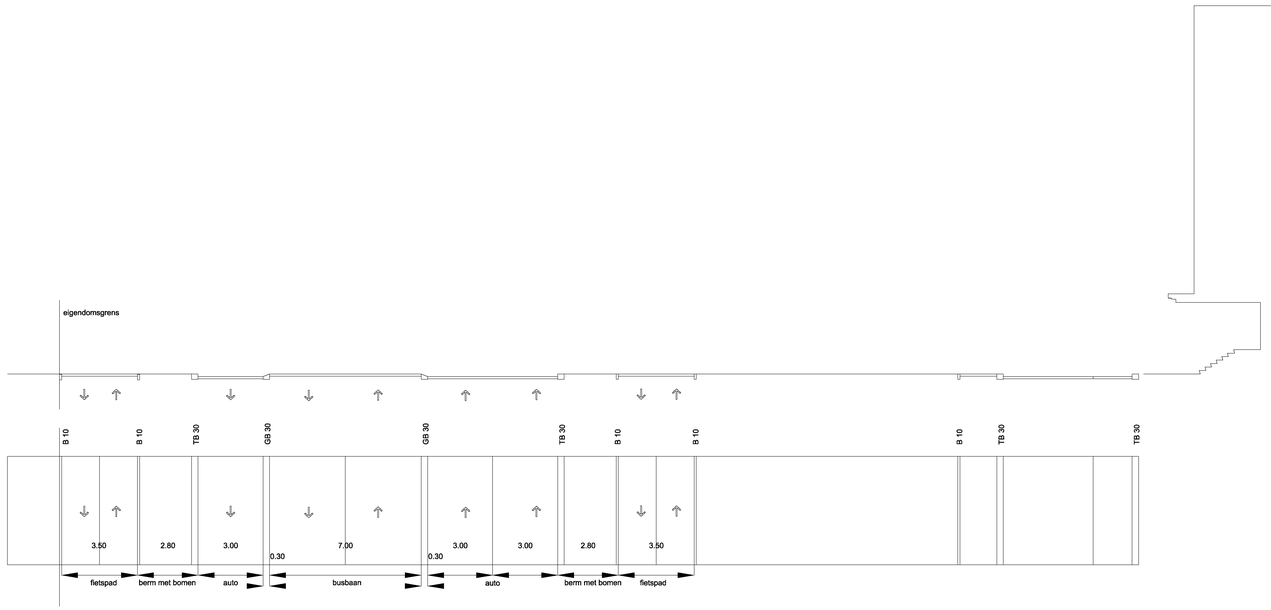
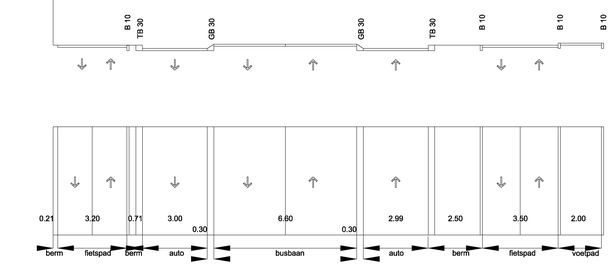
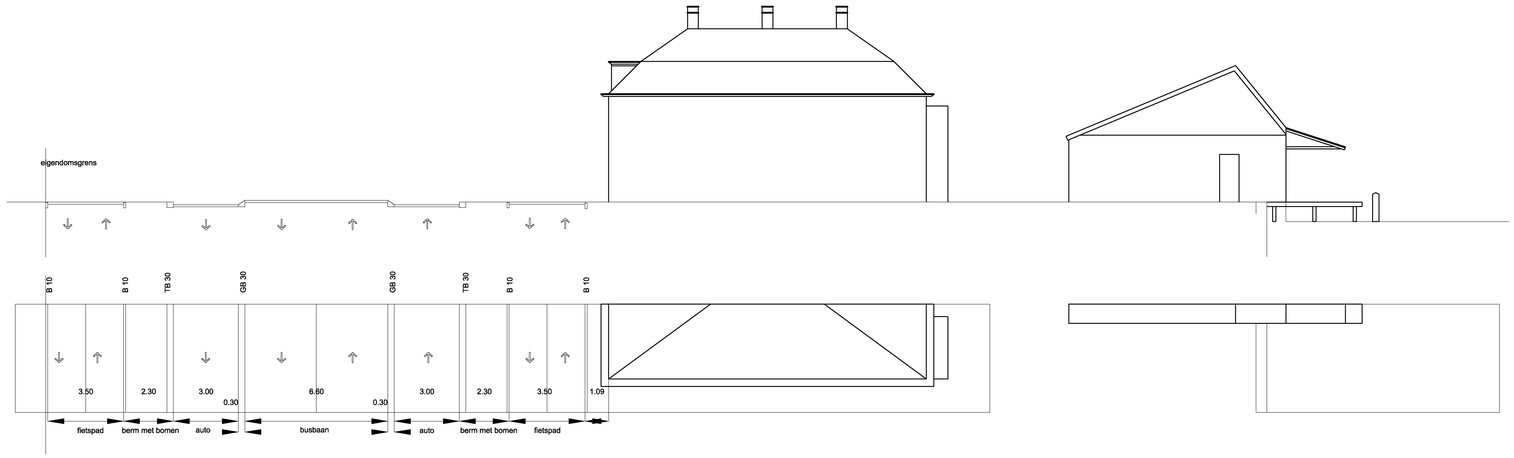


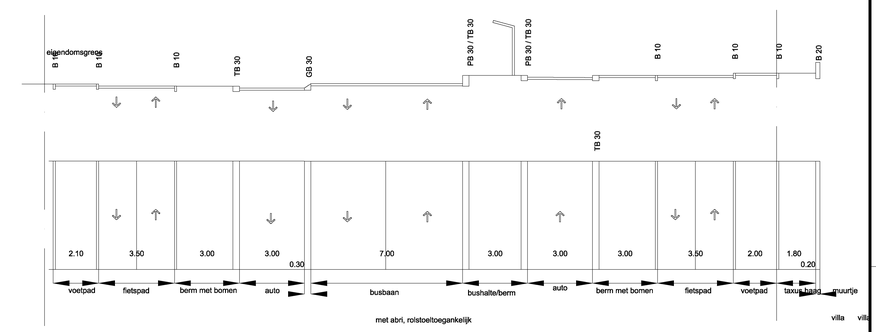
PROFIEL TER HOOGTE VAN GROENMARKTSTRAAT



PROFIEL TER HOOGTE VAN TRAFO

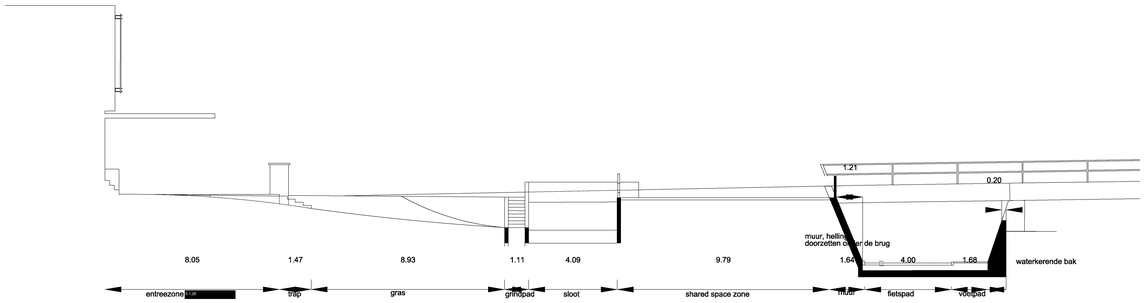


PROFIEL TER HOOGTE VAN HOVENIERSWONING



profiel halte FO3
zuid

PROFIEL TER HOOGTE VAN VAN TELLEGENLAAN



PROFIEL TER HOOGTE VAN VILA JONGERIUS

C	.	.	.	.	.	
B	.	.	.	.	.	
A	.	.	.	.	.	
Wijz.	Datum	Getekend	Getoetst	Vrijgeg.	Aard der wijziging	

Stadsbedrijven

Gemeente Utrecht

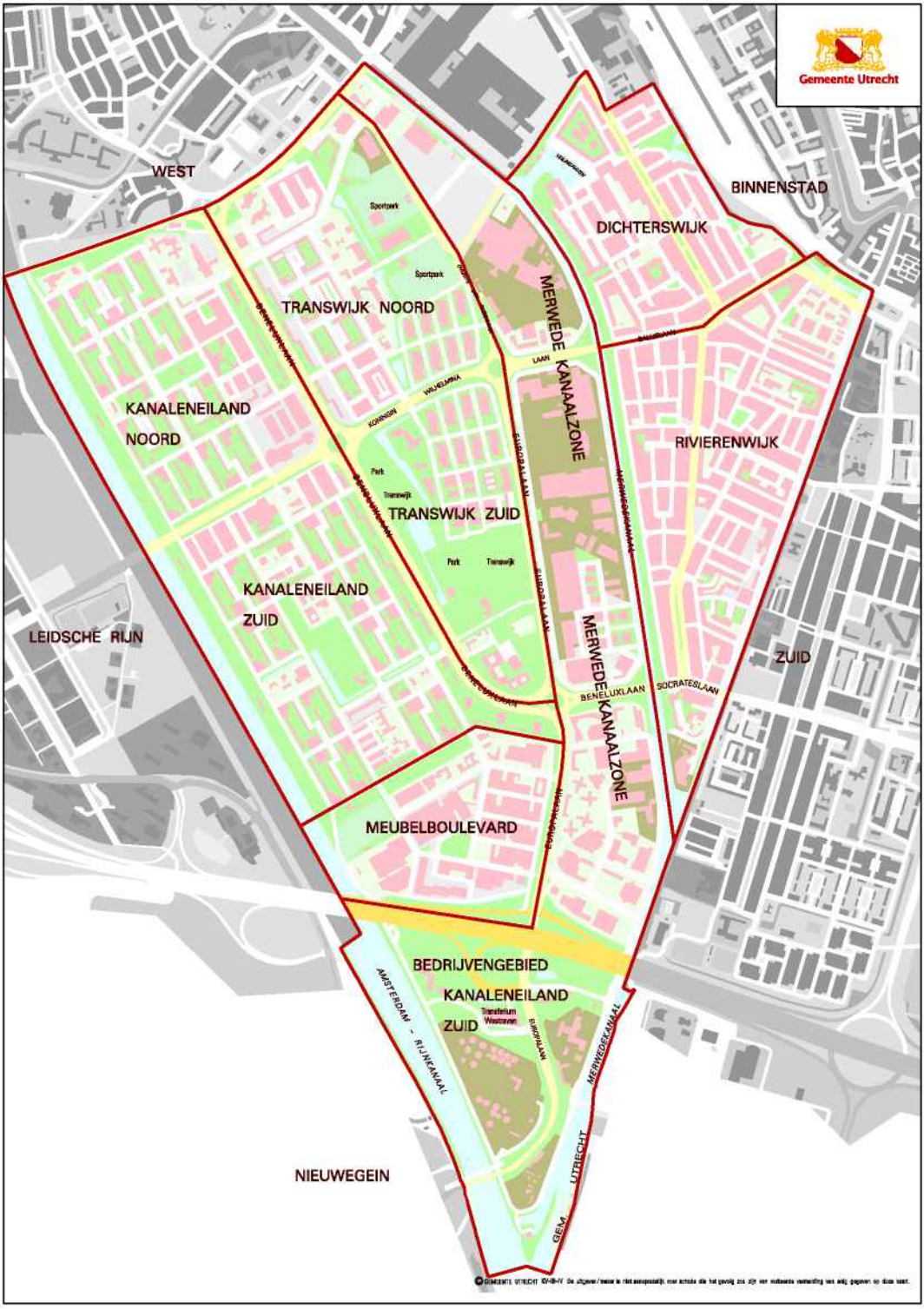
Opdrachtgever
Gemeente Utrecht

Project
HOV Z90
.

Onderdeel
Voorlopig ontwerp openbare ruimte profielen
.

Schaal 1:100 | Formaat A0
Beheer . | Bestek .
Projectnummer 335.0002 | Status DEFINITIEF
Tekeningnummer 335.0002.01.30.009 | Datum: 20-06-2018
Versie .
Getekend
Getoetst
Vrijgegeven

Stadsingenieurs
Bezoekadres Stadsplateau 7
Postadres Postbus 8375, 3503 RJ Utrecht
Telefoon 030 - 286 4323 Fax 030 - 286 4348
www.utrecht.nl


Gemeente Utrecht
WEST
BINNENSTAD
DICHTERSWIJK
TRANSWIJK NOORD
MERWEDE KANAALZONE
KANALENEILAND NOORD
RIVIERENWIJK
TRANSWIJK ZUID
KANALENEILAND ZUID
LEIDSCHE RIJN
ZUID
MEUBELBOULEVARD
BEDRIJVENGEBIED KANALENEILAND ZUID
NIEUWEGEIN
AMSTERDAM - RIJNKANAAL
MERWEDEKANAAL
UTRECHT
GEM.

Regels

Nieuwbouw
- verhouding hoofdgebouw - bijgebouw duidelijk
- Maximale footprint nieuwbouw 60 m2
- Maximale bouwhoogte nieuw bouw: 2 bouwlagen en lager dan hoofdgebouw
- Contrasterende architectuur met betaand
- Verbinden oud & nieuw tpv oude douche mogelijk

Bestaande bouw:
- Zie uitgangspunten monumen ten
- Waardevolle zijde aan haven en straat positioneren; behoud orignele noordgevel
- Behoud van originele Art-Deco interieur

Tuin/erf
- Behoud van tuin/erf aan noord zijde.
- Behoud van de behoudenswaar dige bomen op de kavel
- Terras denkbaar aan zuidzijde / kleiner terras aan het water



LEGENDA

A4 // 1:500

- Bebouwing hoofdgebouw
- Bebouwing hoofdgebouw met bijzondere zijde (oranje)
- Bijgebouw (te slopen)
- Zoekgebied nieuw: max 60m2 footprint; max 2 verdiepingen
- Groen erf
- Erfafscheiding groen
- Entree zijde
- Zoekgebied terras in groen
- Voorgevelrooilijn

Regels

Nieuwbouw

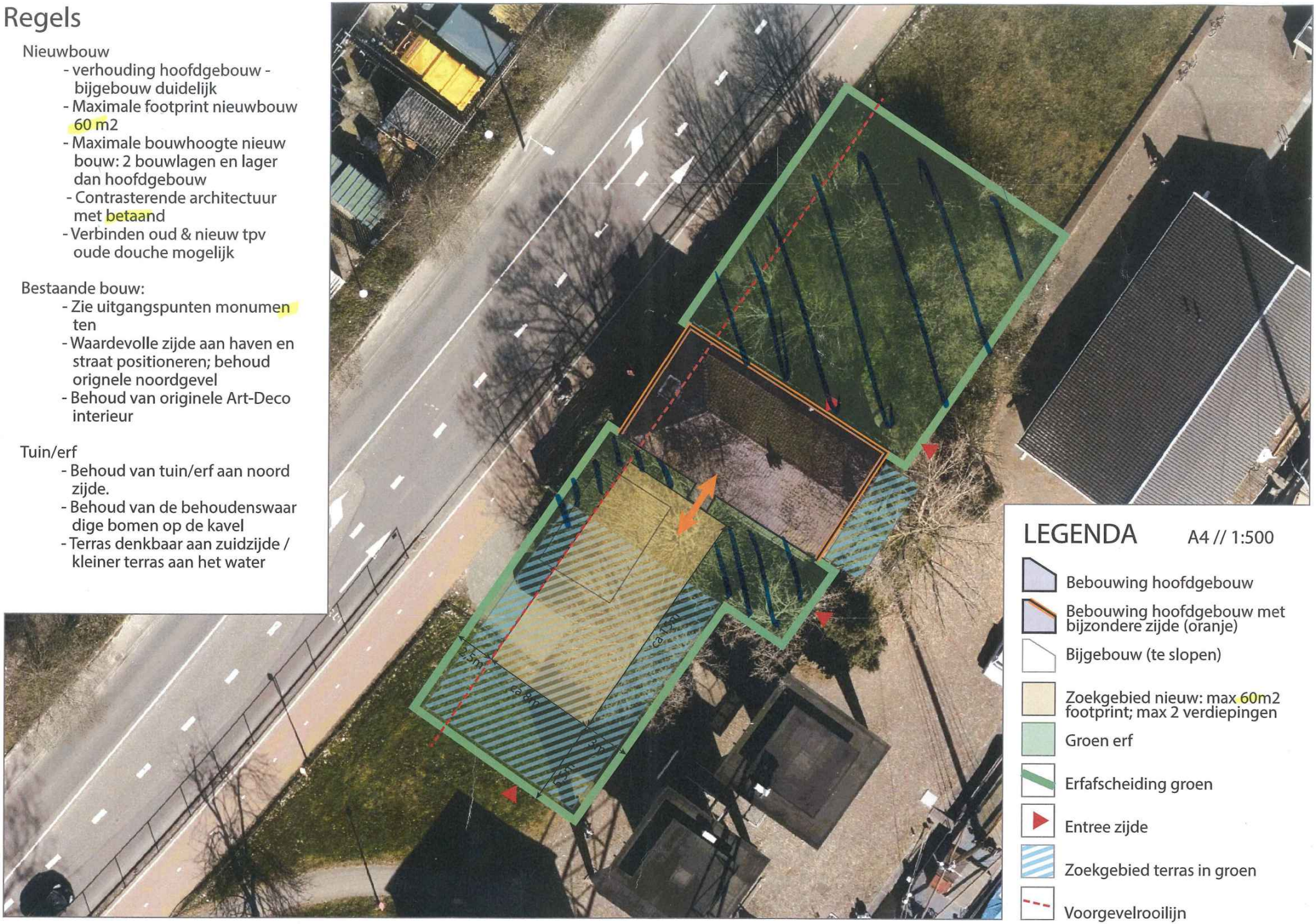
- verhouding hoofdgebouw - bijgebouw duidelijk
- Maximale footprint nieuwbouw 60 m2
- Maximale bouwhoogte nieuw bouw: 2 bouwlagen en lager dan hoofdgebouw
- Contrasterende architectuur met betaand
- Verbinden oud & nieuw tpv oude douche mogelijk

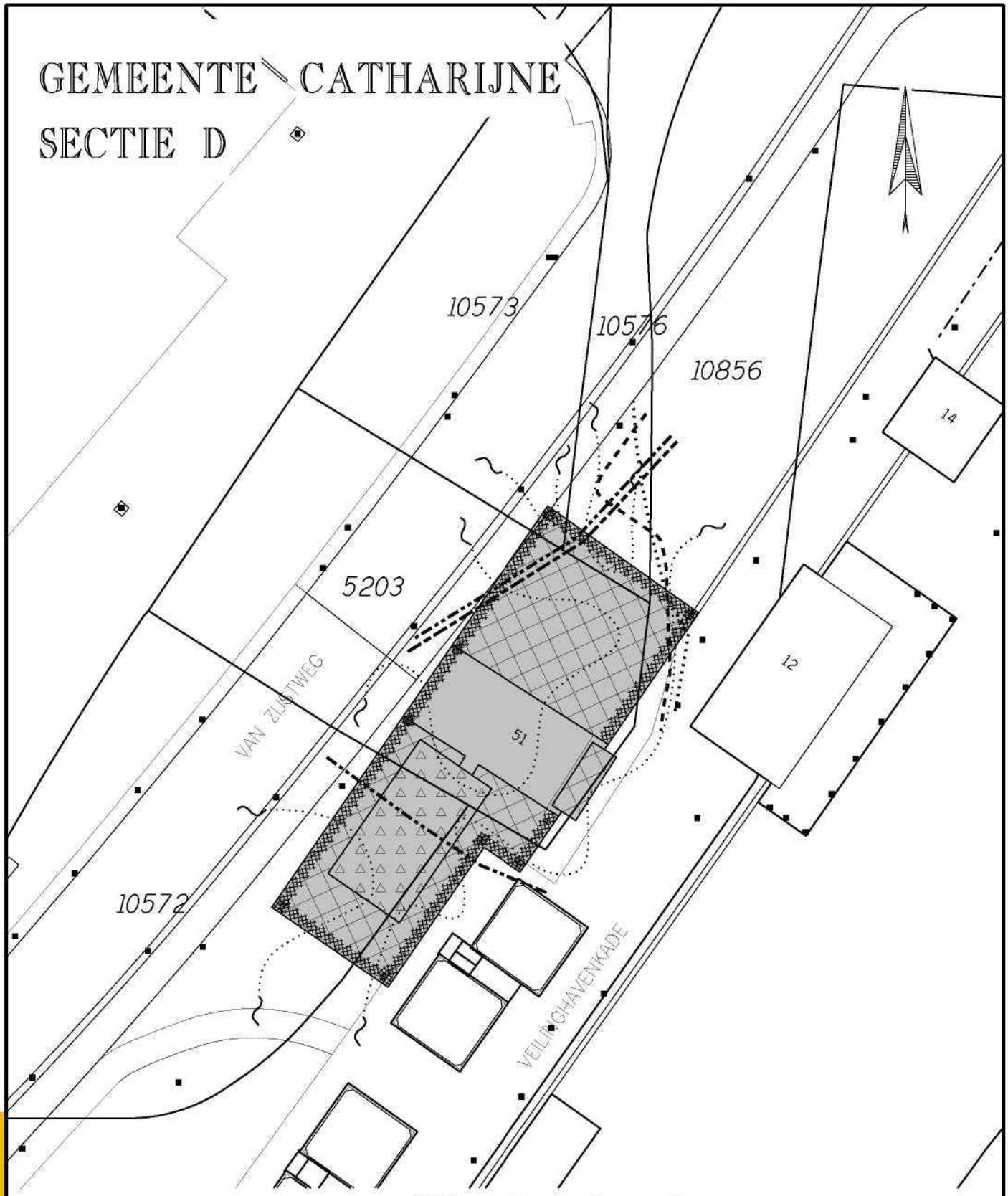
Bestaande bouw:

- Zie uitgangspunten monumenten
- Waardevolle zijde aan haven en straat positioneren; behoud orignele noordgevel
- Behoud van originele Art-Deco interieur

Tuin/erf

- Behoud van tuin/erf aan noord zijde.
- Behoud van de behoudenswaardige bomen op de kavel
- Terras denkbaar aan zuidzijde / kleiner terras aan het water





------- Middenspanning - Stedin
------- Laagspanning - Stedin
-·-·-·- Laagspanning - GU
..... Datatransport - KPN
------- Datatransport - Ziggo

Zoekgebied Nieuwbouw opp. ca. 120m²
Grijsgearceerd gebied (totaal), opp. ca. 710 m²
terras, groen en tuin, opp. ca. 442 m²
Haag op uitgeefbare grond

GEWIJZIGD
27-06-2019 LLS
17-07-2019 LLS
18-02-2020 LLS

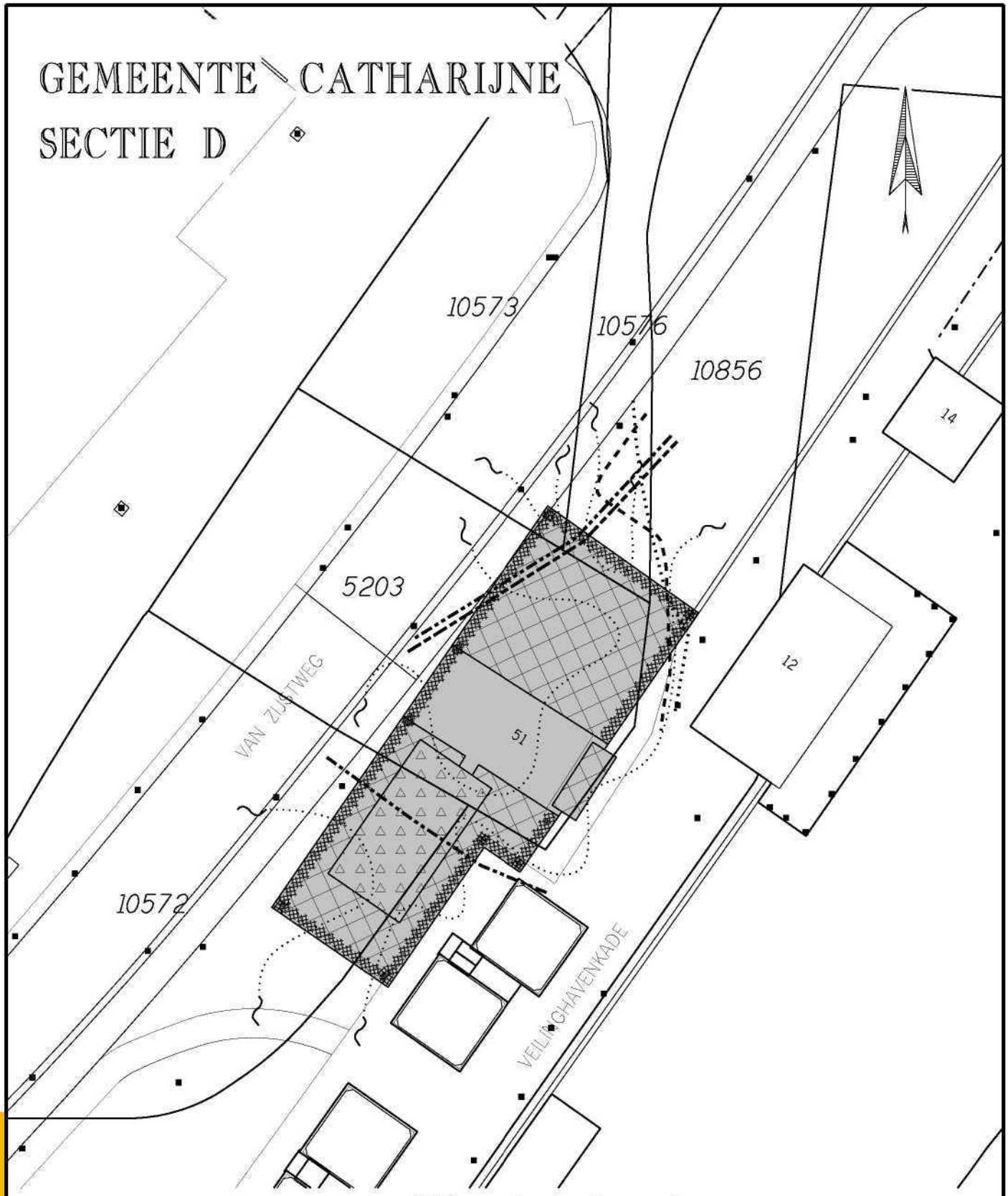
Gemeente Utrecht

ERFPACHTTEKENING

Grond in erfpacht uit te geven

Grond gelegen nabij Van Zijstweg 51

Ruimtelijke informatievoorziening		Formaat: A4	TEKENINGNUMMER
Get.: 5.1.2E	Datum: 25-06-2019	Schaal: 1:500	A 39.178
$$Spentabel$$			



------- Middenspanning - Stedin
------- Laagspanning - Stedin
-·-·-·- Laagspanning - GU
..... Datatransport - KPN
------- Datatransport - Ziggo

Zoekgebied Nieuwbouw opp. ca. 120m²
Grijsgearceerd gebied (totaal), opp. ca. 710 m²
terras, groen en tuin, opp. ca. 442 m²
Haag op uitgeefbare grond

GEWIJZIGD
27-06-2019 LLS
17-07-2019 LLS
18-02-2020 LLS

Gemeente Utrecht

ERFPACHTTEKENING

Grond in erfpacht uit te geven

Grond gelegen nabij Van Zijstweg 51

Ruimtelijke informatievoorziening		Formaat: A4	TEKENINGNUMMER
Get.: 5.1.2E	Datum: 25-06-2019	Schaal: 1:500	A 39.178
$$Spentabel$$			

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 6 Jun 2023 14:19:51 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: artikeltjes hovenierswoning
Attachments: 2011 5.1,2E en 5.1,2E - herbestemming Van Zijstweg 51 huis van Mien - Initiatiefplan voor behoud.pdf

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma,di,do,vrij

Gemeente Utrecht

Van: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 22 maart 2019 16:14
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: artikeltjes hovenierswoning

Beste 5.1,2E,

Aan het artikel van 5.1,2E kan ik je niet helpen, het zit niet in ons digitale archief. Wel aan het voorstel van 5.1,2E en 5.1,2E 5.1,2E zie bijlage.

Goed nieuws en we wachten (in stilte) af.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E 5.1,2E
Ridderschapstraat 10 A
3512 CP UTRECHT
T 5.1,2E

M 5.1,2E
E 5.1,2E @gmail.com

Op vr 22 mrt. 2019 om 14:30 schreef 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>:

Goede middag 5.1,2E
We hebben elkaar net gesproken, nu het behoud van de woning definitief is, kunnen we de mogelijkheden van herbestemmen onderzoeken. We hebben al wat materiaal verzameld, maar twee artikeltjes kunnen we niet vinden:
Op de eerste bladzijde het artikeltje van 5.1,2E 5.1,2E in Het Utrechts Archief (HUA) niet aanwezig.
Op de tweede bladzijde het artikeltje van 5.1,2E en 5.1,2E 5.1,2E evenmin aanwezig in HUA.
Hopelijk hebben jullie dit nog wel ergens liggen, we horen het graag.
En graag nog even geen ruchtbaarheid over onze exercitie, we komen vanzelf langs.
Link busbaan HOV Dichterswijk:
https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/verkeer/openbaar-vervoer/busbaan-dichterswijk/
Link Oud Utrecht:
https://www.oud-utrecht.nl/cultureel-erfgoed/actueel/38-historie-van-de-van-zijstweg
alvast een prettig weekend
en met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider
T 5.1,2E
5.1,2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte





Gemeente Utrecht

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 6 Jun 2023 14:23:58 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>;"5.1,2E@utrecht.nl"
Subject: FW: Plannen met het Huis van Mien
Attachments: image003.png, image001.png, image004.png, image002.png, image004.png, image001.png, image002.png, image005.png, image003.png, image004.png, image003.png, image001.png, image002.png

FW: Plannen met het Huis van Mien

Een conversatie met 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>, 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>, 5.1,2E den <5.1,2E@utrecht.nl>

Bericht door 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl> op 6-6-2023 14:23

Hoi,

Zie onder,

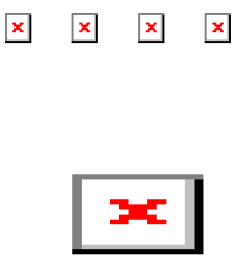
Ik ben bij 5.1,2E en 5.1,2E op bezoek geweest en heb ze allerlei materiaal toegestuurd.
Daarna zijn ze langs geweest op het wijkbureau Zuidwest, daar heb ik zelf nog een jaar gewerkt.
En bij de wijkwethouder geloof ik.

Verder hebben ze geen contact meer opgenomen met mij noch met 5.1,2E
Misschien t.z.t. vragen of ze nog een maatschappelijke functie hebben uitgewerkt.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma,di,do,vrij



Van: 5.1,2E

Verzonden: woensdag 12 augustus 2020 15:02

Aan: 5.1,2E

Onderwerp: Re: Plannen met het Huis van Mien

Dag 5.1,2E,

Dat is een date. We kijken er naar uit en zien je dan.

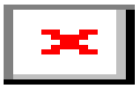
Hartelijke groet,

5.1,2E en 5.1,2E

Op wo 12 aug. 2020 12:52 schreef 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>:

> Hoi 5.1,2E
>
> Zal ik woensdag 26 aug om 9.30 uur bij het Statenjacht zijn?
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 5.1,2E
> Projectleider
>
> 5.1,2E
> 5.1,2E @utrecht.nl
> www.utrecht.nl
> Gemeente Utrecht
> Ontwikkelorganisatie Ruimte





Van: 5.1,2E <5.1,2E @gmail.com>

Verzonden: dinsdag 11 augustus 2020 23:45

Aan: 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>
Onderwerp: Plannen met het Huis van Mien

Dag 5.1,2E

Fijn om je even gesproken te hebben.
Wij, 5.1,2E en 5.1,2E spelen met het idee om het huis van Mien op een duurzame manier op te knappen en er een plek voor de buurt van te maken. Het bijzondere karakter van de hovenierswoning in tact latend, met de blik op de toekomst gericht.
Denk aan een plek om in alle rust met je laptop in de tuin te zitten of samen te komen met (een toegestaan aantal) en te genieten van lekker eten en drinken met producten uit de Utrechtse streek en de eigen moestuin.
In de tweede plaats vormt het geven van lezingen en workshops op het gebied van het verduurzamen van woningen en gebouwen, een vergader/werk locatie op de eerste verdieping en het creëren van mogelijkheden voor lokale kunstenaars om te exposeren of uit te voeren een belangrijke invulling van het huis van Mien.
Er borrelen geregeld allemaal andere wilde plannen bij ons op, maar alles is afhankelijk van zou kunnen/mogen.
(Een herberg waar je twee kamers hebt, maar waar je vooral een heerlijke hap voor de hongerige maag kunt krijgen, terwijl je paard buiten aan de stalplek gewaterd wordt.)

Vandaar dat we heel graag al jouw kennis over het huis van Mien tot ons nemen en heel benieuwd zijn naar de gedachten van de gemeente.

Wij zouden deze week nog op donderdag 13 augustus kunnen om 14.00 uur
Dan slaan we een week over en kunnen we weer op woensdag 26 augustus de hele dag en op vrijdag 28 augustus in de ochtend/vroege middag.

Horen graag wanneer jou het beste uitkomt,

Hartelijke groet,
5.1,2E en 5.1,2E

--
5.1,2E
Herenweg 5.1,2E
3513CG Utrecht
5.1,2E

Veilig verstuurd via Zivver
Bekijk in de Zivver-app

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 6 Jun 2023 14:25:41 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: NEN 2580 -Van Zijstweg 51, 3521 AB Utrecht

VRU

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma,di,do,vrij

Gemeente Utrecht

Van: 5.1,2E
Verzonden: woensdag 4 september 2019 12:59
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@VRU.NL>
Onderwerp: RE: NEN 2580 -Van Zijstweg 51, 3521 AB Utrecht

Hoi 5.1,2E

Dank voor de uitgebreide en snelle reactie!
Daar kunnen we wat mee.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider

T 5.1,2E
5.1,2E utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Gemeente Utrecht

Van: [redacted] [[redacted]@VRU.NL]
Verzonden: woensdag 4 september 2019 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: NEN 2580 -Van Zijstweg 51, 3521 AB Utrecht

Hallo [redacted]

Inderdaad weer volop bezig, maar na een goede vakantie is dit geen probleem.

Ik heb gezien dat de totale gebruiksoppervlakte ongeveer 200 m2 is,

Mijn volgende advies:

- Plaatsen van NEN-2555 rookmelders in verkeersruimten en verblijfsruimten (slaapruimten / ook in de kelder),
- Nabij de keuken (indien daar gebakken wordt) een Hitte-melder ook gekoppeld met de NEN-2555 melders.
- Plaatsen kleine blusmiddelen (advies 6 Ltr. Schuim) op elke bouwlaag centraal (minimaal 1x), bij voorkeur 1x brandslang op BG.
- Noodverlichting (+ eventueel vluchtroute aanduiding) aangezien er ook horeca plaatsvindt,
- Mijn advies om ook minimaal 1 persoon aanwezig te hebben met een BHV-diploma.
- Indien Bed-en Breakfast plaatsvindt ook instructies m.b.t. veiligheid ophangen op de bewoonde bouwlaag.

Mocht je nog enige toelichting wensen dan mag je mij ook bellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] ([redacted])
Medewerker Risicobeheersing
Team Toezicht / Brandveilig leven

VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT
BRANDWEER

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag
District Utrecht | Post Leidsche Rijn
Belcampostraat 10 | 3544 NG | Utrecht | Kamer [redacted]
T [redacted] | [redacted]
www.vru.nl | www.vrubrandweer.nl | [redacted]@vru.nl
twitter.com/vrutrecht | facebook.com/veiligheidsregioutrecht

VRAGEN OVER BRANDVEILIGHEID THUIS?
WHATSAPP: [redacted]

Van: 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 4 september 2019 11:16
Aan: 5.1,2E <5.1,2E @VRU.NL>
Onderwerp: FW: NEN 2580 -Van Zijstweg 51, 3521 AB Utrecht

Hoi 5.1,2E

Goede vakantie gehad?

Even een reminder, er zijn twee trappen naar de 1e verdieping.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider

T 5.1,2E
5.1,2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Gemeente Utrecht

Van: 5.1,2E
Verzonden: vrijdag 14 juni 2019 15:30
Aan: '5.1,2E @vru.nl'
Onderwerp: FW: NEN 2580 -Van Zijstweg 51, 3521 AB Utrecht

Hoi 5.1,2E

Fijn dat dit zo kan.
Wij zijn voornemens om deze woning met een horecabestemming te tenderen.
Wij willen, als dat nodig/verstandig is, bij de tender vast wat meegeven t.a.v. brandveiligheid op de verdieping. Dit om 'missers/omissies' bij de inschrijving te voorkomen.
We nemen aan dat de horeca-ondernemers de verdieping zullen willen benutten voor breakfast/lunch/diner/bijeenkomsten en misschien overnachten, twee overnachtingsplekken zijn vergunningsvrij.

Zijn er aandachtspunten die wij kunnen meegeven?

bvd, mvg en alvast een pw,
5.1,2E

Van: 5.1,2E
Verzonden: woensdag 15 mei 2019 13:30
Aan: 5.1,2E
Onderwerp: NEN 2580 -Van Zijstweg 51, 3521 AB Utrecht

Hoi 5.1,2E

Wij gaan deze woning tenderen met een horecabestemming.
Kun jij bij de VRU of elders nagaan welke maatregelen er nodig zijn qua brandveiligheid op de verdieping?

Hoeveel mensen er tegelijk op de verdieping aanwezig zijn, dat weten we nu niet.

Enfin, de NEN-man zei maak gebruik van een geschakeld rookmeldersysteem, bestaande woning, trap(pen) in het midden enz.
Een ladder vanaf het balkon? We hebben het balkon net vernieuwd.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider

T 5.1,2E
5.1,2E utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Gemeente Utrecht

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 6 Jun 2023 14:27:13 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: tekening tbv demarcatielijn
Attachments: Uitgiftetekening A 39.178 nieuw.pdf

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma,di,do,vrij

Gemeente Utrecht

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 7 juni 2021 16:38
Aan: 5.1,2E der <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: tekening tbv demarcatielijn

Beste 5.1,2E

in vervolg op mijn vraag over een grondruilovk met de Jaarbeurs het volgende op de gemeentelijke vlakkenkaart (bij welk gemeentelijk onderdeel wat hoort) staat aangegeven dat ook een deel van de openbare weg hieronder valt. Kun jij met behulp van deze uitgiftetekening een overboekingstekening maken dat de grond openbaar gebied naar Sb gaat. Ik zoek nog uit bij wie de grond thans is. Dat zend ik je na

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Senior Vastgoedadviseur

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte





Van: 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>
Verzonden: maandag 7 juni 2021 16:00
Aan: 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>
CC: 5.1,2E den <5.1,2E @utrecht.nl>
Onderwerp: tekening tbv demarcatielijn

hoi 5.1,2E 5.1,2E

leuk om even bij te kletsen.
als de woning 'over' is naar ruimte, bereiden 5.1,2E en ik de (combi) stafstukken voor.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider

5.1,2E
5.1,2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte





From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 6 Jun 2023 14:59:10 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: hovenierswoning okt 2017
Attachments: 190095 - Meetstraat NEN 2580 -Van Zijstweg 51, 3521 AB Utrecht.pdf

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma,di,do,vrij

Hoi 5.1,2E

Voor de volledigheid, deze is uit oktober 2017:
Bouwjaar is 1878, niet 1925.
En er zit wel een knoepert van een kelder in.

Gemeente Utrecht

BRUIKLEEN OVEREENKOMST 100310

Project naam: **Van Zijstweg 51 te Utrecht**

Gemeente Utrecht	**Utrechtse Vastgoed Organisatie**
Postadres:	Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoonnummer:	5.1.2E
Bezoekadres:	Ravellaan 96, 3533 JR Utrecht

BRUIKLEENOVEREENKOMST

Nr. 100310

De gemeente Utrecht, gevestigd te **Utrecht**, **Ravellaan 96, 3533 JR**, vertegenwoordigd door de **heer** 5.1,2E 5.1,2E manager portefeuillemanagement, Uterchtse Vastgoedorganisatie, gemeente Utrecht,

hierna te noemen de "uitlener",

en

Mevrouw 5.1,2E 5.1,2E **wonende van Zijstweg 51 te Utrecht, geboren** 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E **te** 5.1,2E

En

Mevrouw 5.1,2E 5.1,2E **wonende van Zijstweg 51 te Utrecht, geboren** 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E **te** 5.1,2E

En

De heer 5.1,2E 5.1,2E **wonende van Zijstweg 51 te Utrecht, geboren** 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E **te** 5.1,2E

hierna te noemen de "bruiklener".

In overweging nemende dat:

- Bruikleners reeds gedurende langere tijd in de woning wonen.
- Hierover er in het verleden mondeling afspraken over zijn gemaakt.
- Uitlener de behoefte heeft om deze mondelinge afspraken vast te leggen.
- Bruiklener er mee bekend is dat de gemeente Utrecht voornemens is om deze woning op korte termijn te slopen danwel te verplaatsen.

verklaren onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te zijn overeengekomen:

dat de uitlener om niet en voor eigen risico van bruiklener in bruikleen geeft aan de bruiklener, die om niet en voor eigen risico in bruikleen aanvaardt van de uitlener:
Het perceel van Zijstweg 51 te Utrecht, aan beide partijen genoegzaam bekend.

en dat de bruiklener genoemd perceel uitsluitend zal gebruiken als: **tijdelijke woonruimte.**

zulks gerekend vanaf **27 oktober 2011** en eindigend na opzegging door de uitlener, zoals bepaald in het gestelde van sub 5. van deze overeenkomst.

Deze overeenkomst kan door beide partijen eenzijdig worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van **2 maanden**. Deze opzegging geschiedt door een aan wederpartij te richten, aangetekend schrijven

Paraaf brui 5.1,2E

Paraaf uitlener: 5.1,2E

Op deze overeenkomst van bruiklening zijn van toepassing de art. 7A:1777 tot en met 1790 van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van het bepaalde in de art. 7A:1788, 1789 en 1790 BW, en voorts de volgende voorwaarden:

1. De bruiklener aanvaardt het in bruikleen gegeven goed in de staat, waarin het zich bij de aanvang van de bruiklening bevindt;

2. Het is de bruiklener niet toegestaan op of aan het in bruikleen gegevene voorwerpen, biljetten of opschriften aan te brengen, dienende voor reclame van welke aard dan ook;

3. De uitlener is niet gehouden enig onderhoud aan het in bruikleen gegevene te verrichten;

4. Het in bruikleen gegevene mag niet worden verhuurd of (mede) in gebruik worden gegeven aan derden; indien bruiklener het in gebruik gegevene verlaat; dient het perceel onverwijld ter vrije beschikking te stellen aan uitlener;

5. Het in bruikleen gegevene zal op eerste aanzegging, met een opzegtermijn van **twee maanden**, geheel ontruimd en in de toestand waarin het zich bij aanvang van de bruiklening bevindt, zulks ten genoegen van de uitlener, worden opgeleverd;

6. Indien het in bruikleen gegevene - door welke oorzaak ook - geheel of gedeeltelijk teniet mocht gaan, zal deze overeenkomst met ingang van de dag van het tenietgaan als beëindigd worden beschouwd;

7. De bruiklener dient alle schade en/of noodzakelijke onkosten, ontstaan aan het in bruikleen gegevene, te vergoeden c.q. zelf te dragen; van elke aangerichte schade moet de bruiklener aanstonds kennis geven aan de afdeling Vastgoed van de gemeente Utrecht. Bruiklener is verplicht een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten voor schade aan derden;

8. Bruiklener dient het perceel overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming daadwerkelijk in gebruik te nemen en te voorzien van voldoende inventaris c.q. goederen;

9. Indien de bruikleen toekomt aan twee of meer personen, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

10. De kosten van leveranties door de diverse nutsbedrijven komen geheel voor rekening van de bruiklener;

11. Na mededeling door uitlener aan bruiklener zal uitlener of door uitlener daarvoor aangewezen personen te allen tijde toegang tot het in bruikleen gegeven moeten hebben;

12. Bij beëindiging van deze overeenkomst is de uitlener niet gehouden aan de bruiklener een vervangend perceel beschikbaar te stellen en/of schade, hoe ook genaamd, te vergoeden.

13. De bruiklener verbeurt zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare boete van EUR **200**,-- **(zegge: twee honderd euro)** voor elke dag of gedeelte daarvan, dat hij zijn ontruimingsverplichting niet nakomt.

Paraaf bruiklener: *Paraaf uitlener:*

5.1,2E [redacted]

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

Utrecht 19/1 2012

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E **Portefeuillemanagement**
Utrechtse Vastgoed Organisatie.

Utrecht, 19/1 . 2012

Mevrouw 5.1,2E

5.1,2E

Mevrouw 5.1,2E

5.1,2E

De heer 5.1,2E

5.1,2E

Paraaf bruiklener:

Paraaf uitlener:

Vastgoed Organisatie Utrecht
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Dhr./ Mevr. 5.1,2E
Van Zijstweg 51
3521 AB Utrecht

Behandeld door	5.1,2E	**Datum**	19 juli 2021
Doorkiesnummer	5.1,2E	**Ons kenmerk**	4631934
E-mail	5.1,2E @utrecht.nl	**Onderwerp**	Steunmaatregelen huurders woningen

Geachte dame, heer,

Graag informeren wij u dat de huurprijs van uw woning dit jaar niet is geïndexeerd. Dit betekent een bevriezing van uw huur en daarmee geen huurverhoging in 2021.

Naast de huurbevriezing zijn er nog enkele mogelijkheden voor u als huurder om de klappen van de coronacrisis op te vangen. We willen u hier graag op attent maken.

Betalingstermijn facturen
De betalingstermijnen van de facturen zijn nu nog verlengd van 30 naar 120 dagen, om zo onze huurders in deze periode meer financiële armslag te geven. Na1 oktober 2021 wordt de betaaltermijn 90 dagen en vanaf 1 januari 2022 is de betaaltermijn dan weer normaal 30 dagen. Alle huurders van de Vastgoedorganisatie Utrecht kunnen gebruikmaken van deze mogelijkheid. U dus ook.

TONK (Tijdelijke Ondersteuning Noodzakelijke Kosten)
Heeft u minder inkomsten uit een baan, uitkering of onderneming door de coronamaatregelen? In sommige situaties kunt u dan een eenmalige bijdrage krijgen uit de TONK. Kijk op utrecht.nl/tonk voor meer informatie en het aanvraagformulier.

Wij hopen dat de huurbevriezing en wellicht de TONK u voldoende armslag biedt in deze financieel moeilijke periode. Als dit niet het geval is, dan kunt u contact opnemen met Vastgoedorganisatie Utrecht. We kijken dan graag samen met u naar de mogelijkheden. U kunt ons bereiken via 5.1,2E @utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E VGU

Utrechtse Vastgoed Organisatie
Portefeuillemanagement
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 5.1,2E
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Mevr. 5.1,2E
Mevr. 5.1,2E
Dhr. 5.1,2E
Van Zijstweg 51
3521 AB UTRECHT

Behandeld door	5.1,2E	**Datum**	18 januari 2013
Doorkiesnummer	5.1,2E	**Ons kenmerk**	UVO 13.002048
E-mail	5.1,2E @utrecht.nl	**Onderwerp**	Toezending bruikleenovereenkomst 100310 Van Zijstweg 51 te Utrecht
Bijlage(n)	1 x bruikleenovereenkomst		
Uw kenmerk		**Verzonden**	25 JAN 2013
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte dames en heer,

Hierbij zend ik u een geparafeerd en ondertekend exemplaar van de met u gesloten bruikleenovereenkomst nummer 100310 met betrekking tot Van Zijstweg 51 te Utrecht.

Indien zich aan het gehuurde onderhoudsgebreken mochten voordoen, die krachtens de overeenkomst door en voor rekening van de verhuurder dienen te worden opgeheven, gelieve u telefonisch contact op te nemen met het Vastgoedloket, bereikbaar onder nummer 030 - 286 42 86.

Hoogachtend,

5.1,2E

25 JAN 2013

Routingformulier UVO 2012[1]

Onderwerp	Bruikleenovereenkomst Van Zijstweg 51 te Utrecht nr. 100310

Auteur		*Document*	
Naam	5.1,2E	Nummer DIV	UVO 13.002048
Functie	contractbeheerder	Dekking (IO/WBS/KP)[2]	
Team/afdeling	contractbeheer	Bedrag verplichting[2]	
Datum	17 januari 2013	Verplichtingennr.[2]	

Advies ingewonnen (facult)			
☐ BV, FBC	☐ Concerninkoop	☐ Portefeuillewethouder(s), nl	
☐ BV, P&O	☐ Tenderboard		
☐ BV, I&P	☐ OR of BOR		

Routing (facult)[3]	Naam	Paraaf	Datum	Kopie
☐ Budgethouder[4]				
☐ Manager, senior adviseur Portefeuillemanagement A[5]				
☐ Bedrijfsbureau[6]				
☐ Juridische Zaken[7]				
☐ Financieel controller[8]				
☐ P&O-adviseur[9]				
☐ Informatiemanager[10]				

Toelichting/advies auteur aan mandaathouder/hoofd UVO

Bruikleners wonen reeds lange tijd in de woning.
In het verleden zijn deze afspraken mondeling gemaakt en nimmer schriftelijk vastgelegd.
5.1,2E heeft de afspraken nu wel vastgelegd.
De woning is in bruikleen gegeven omdat deze op de nominatie staat om gesloopt te worden.

Akkoord[11]	Naam	Paraaf	Datum	Kopie
Mandaathouder/ Hoofd UVO	5.1,2E	5.1,2E	22-1-2013.	

	Naam
Kopie voor verwerking door Bedrijfsbureau	5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E UVO contractbeheer

26-10-2017

Spoorboekje Van zijstweg 51

Wat	**wie**	**wanneer**
Taxatierapport	Makelaardij	27 okt (wk 43)
Bouwkundig rapport	5.1,2E / UVO	3 nov. (wk 44)
Boekwaarde	5.1,2E – 5.1,2E 5.1,2E vraagt 5.1,2E	Wk 45?
Inventarisatie rapporten	5.1,2E	Week 45
Waarde bepaling	5.1,2E	
Kaderstelling gem. monumentaal pand	5.1,2E	Week 45
BP-wijziging? Advies 5.1,2E kruimelregeling via VTH	5.1,2E	Gesprek op 26-10-2017
onderhandelingen	5.1,2E	week 45 - week 50
Memo afwijking tender-Staf (belang HOV meenemen)	5.1,2E – 5.1,2E	Week 46-week 47
Gezien de omgeving UPP0. Startdoc. is ons inziens niet nodig		

7-11-2017

Boekwaarde pand: ([redacted]) [redacted] geeft aan dat er waarschijnlijk geen boekwaarde is en dat het is weg geboekt op het project Dichterswijk of op het infra project.Het lijkt er thans op dat we kunnen uitgeven tegen de getaxeerde waarde en geen rekening hoeven te houden met een boekwaarde. Zonder tegenbericht kan je daar vanuit gaan.

6/11 Herinnering naar [redacted] Wordt volgende week
7/11 herinnering naar [redacted] Is geleverd

[redacted] controleert het rapport makelaar. Volgende week klaar?

24-10

[redacted]

- Coördineert en bewaakt.
- Vraagt [redacted] naar boekwaarde pand (is al gedaan)
- Taxatierapport makelaar is eind van de week gereed.

[redacted]

- Heeft eind volgende week verslag bouwkundig onderzoek klaar (offerte herstel kapconstructie, prijs herstel-en schilderwerkzaamheden, rapport afkeuring electra)
- Informeert UVO zsm over veiligheid pand; hoe met de bewoners om te gaan als de veiligheid (electra) in het geding is.

Verder:

- Gemeente doet niets meer aan het pand, maar houdt wel hoofdlijnen veiligheid in de gaten. ([redacted] informeert UVO dus)
- Uvo heeft nieuwe beleidsregel: WOZ-waarde + verkoopkosten in rekening brengen. Als deze geen eigenaar is, is dit nvt.

27/10 monumentale status staat. [redacted] weet hier alles van. Zij willen die monumentale status verlenen, maar wachten op ons teken met dat in gang te zetten. Ergens in het verkoop en restauratieproces moet dus rekening worden gehouden met deze status.

30-8-2017

Ha [redacted]

Ik zou de gebruiksfuncties uit het plan nog even op een rij zetten:

-Kleinschalige distilleerderij met annex proeflokaal en winkelfunctie voor Utrechtse streekproducten. (circa 3 dagen p.w. openbaar toegankelijk)
- verhuur van kleinschalige vergaderlocatie (op de begane grond)
- kantoor (op de eerste verdieping).

Ik heb even gekeken bij het kadaster en nu heeft het pand een gemengde bestemming (wonen/kantoorfunctie). Ik denk dat we daar prima mee uit de voeten kunnen, als daarbij een ontheffing komt voor distilleerderij/proeflokaal. Wat denk jij?

Verder heb ik ook nog even gekeken naar het perceel (zie hieronder) Het huis ligt op perceelnummer 5203. Ik zie dat de schuur deels op een ander perceelnummer ligt. Het is voor het plan wel van belang dat de schuur er volledig bij zit en dat er aan die kant voldoende ruimte is voor het bijgebouw. Kan jij nagaan hoe dat zit?

Groet,
5.1,2E

6-8-2017
Afgelopen dinsdag heb ik een leuke meeting gehad met het bewonerscomité van Zijstweg. Ik heb daar het plan voor de distilleerderij uit de doeken gedaan. Het werd heel enthousiast ontvangen. Het comité gaf aan dat ze graag mee aan het stuur zitten waar het gaat om de toekomstige bestemming. Ze zijn blij met dit plan en willem het graag ondersteunen.
Het idee voor de semi-openbare boomgaard op de groenstrook aan de van Zijstweg vonden ze ook leuk, al willen ze wel graag meekijken naar de inpassing omdat de groenstrook ook gebruikt wordt voor buurtactiviteiten waaraan ze zeer hechten.
Al met al heel positief!

9-7-2017
Ha 5.1,2E
Hoe gaat het ermee, heb je een lekkere vakantie gehad?
Ik ben de afgelopen weken druk in de weer geweest met de van Zijstweg. Ik heb een overleg gehad met de Stichting 'Huis van Mien', een leuke groep mensen uit de buurt die zich al jaren inzetten voor behoud van het huis. Zij zijn erg enthousiast over het plan en willen zich er als ondersteuners graag achter scharen.
Ook heb ik gesproken met 5.1,2E van het bewonerscomité van Zijstweg. Ook hij was heel erg enthousiast. Ontzettend leuk om te merken dat het plan in zulke goede aarde valt!
Ik zou heel graag met jou bespreken wat de mogelijkheden zijn om nu een volgende stap richting verwerving te zetten.
Voor mij begint de tijd eerlijk gezegd een beetje te dringen omdat ik nog met twee andere locaties bezig ben die een redelijk goed alternatief vormen. Ik moet daar direct na mijn vakantie een besluit over nemen.
Is het een idee dat we maandag of dinsdag even contact hebben?
Groet,
5.1,2E

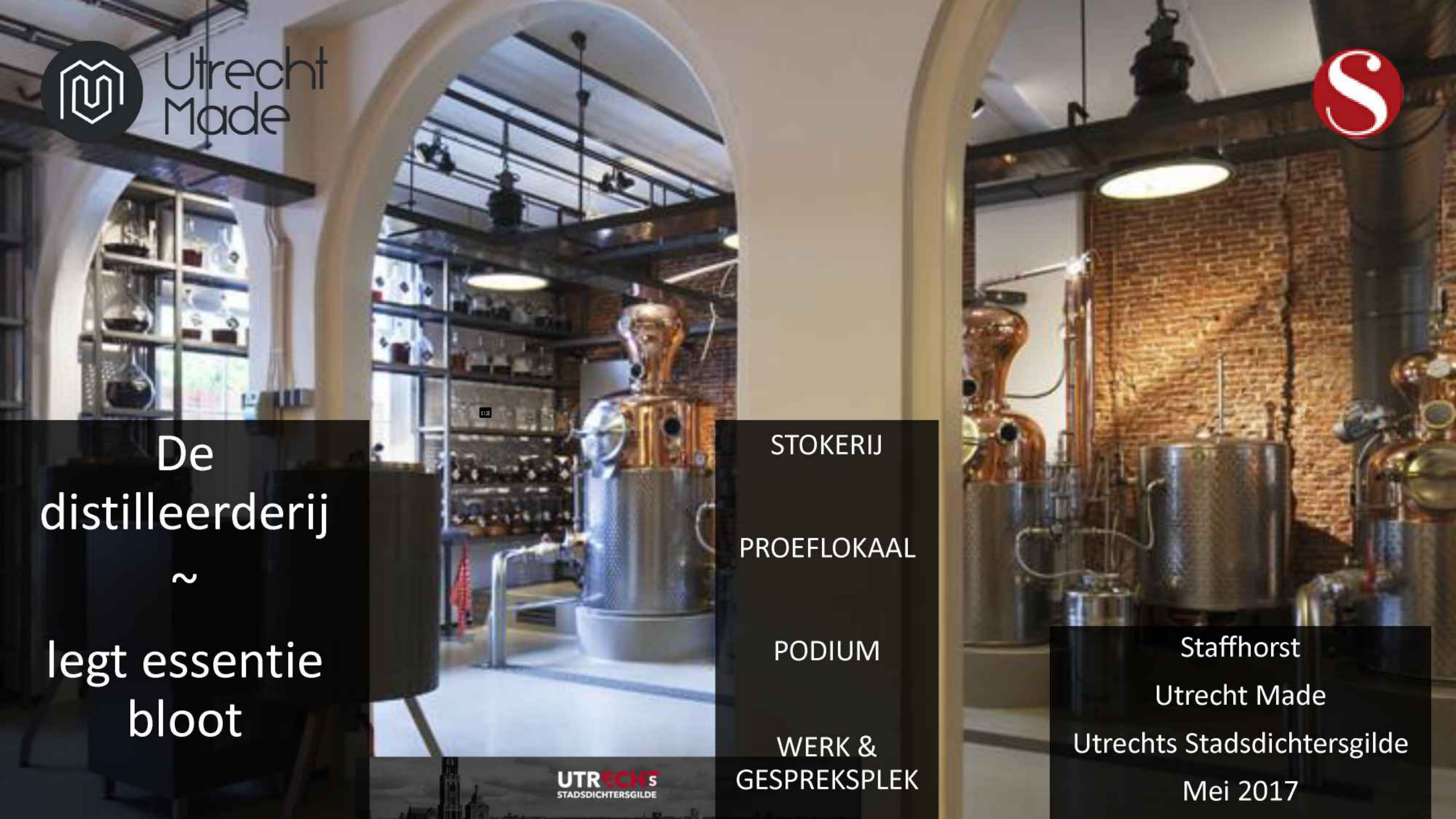
28-5-2017

5.1,2E 5.1,2E Zoals ik je aan de telefoon vertelde ben ik samen met 'Utrecht Made' (het platform voor ambachtelijke makers uit Utrecht) en het Utrechts Stadsdichtersgilde al enige tijd bezig met een plan voor de oude Hovenierswoning op de van Zijstweg. Het is een plan voor een 'distilleerderij' in de ruimste zin van het woord.

Het ambacht van distilleren wordt als metafoor gebruikt in alle activiteiten van het huis. In de kleine ambachtelijke stokerij worden distillaten gestookt van lokaal fruit (waaronder uit eigen tuin), in het proeflokaal worden ambachtelijke producten van Utrechtse bodem aangeboden en wordt er ruimte gecreëerd voor gesprek en poëzie (gedistilleerde verhalen). Daarnaast kunnen er gezelschappen samenkomen voor bijeenkomsten en vergaderingen.

Ons idee is het huis volledig te restaureren en in oude glorie te herstellen, de boomgaard met oude appel- en perenrassen wordt eveneens in ere hersteld én uitgebreid. Het huis en de tuin zijn straks toegankelijk voor iedereen die ze wil bezoeken.

Ik begreep dat het idee voor een huiskamercafé (Mila&Mien), mogelijk ook nog actueel is. Graag zou ik in contact komen met de initiatiefnemer(s) van Mila en Mien omdat beide ideeën elkaar mogelijk niet hoeven uit te sluiten maar juist zouden kunnen versterken. Ik zou dat graag eens in een gesprek verkennen.



Utrecht Made

De distilleerderij

~

legt essentie bloot

STOKERIJ

PROEFLOKAAL

PODIUM

WERK & GESPREKSPLEK

UTRECHTS STADSDICHTERSGILDE

Staffhorst

Utrecht Made

Utrechts Stadsdichtersgilde

Mei 2017

De distilleerderij
- legt essentie bloot -

Inhoudsopgave

	Het plan in een notendop
1.1	Geschiedenis van de plek en het huis
1.2	Ontwikkeling van het gebied
2.1	Initiatief
2.2	De Stokerij
2.3	Het Proeflokaal
2.4	Het Podium
2.5	De Werk & Gespreksplek
3.1	Restauratie van het huis
3.2	Herontwikkeling van de tuin
3.3	Herontwikkeling van de schuur tot stal
4.1	Financiering en planning
4.2	Partners

De distilleerderij
- legt essentie bloot -

Het plan in een Notendop

Staffhorst, Utrecht Made en het Utrechts Stadsdichtersgilde hebben gezamenlijk een plan ontwikkeld voor de oude Hovenierswoning op de van Zijstweg. Het is een plan voor een ‘distilleerderij’ in de ruimste zin van het woord.

Het ambacht van distilleren wordt als metafoor gebruikt in alle activiteiten van het huis. Een plek die draait om essentie en rust uitstraalt in een druk stuk stad waar de komende decennia nog heel veel veranderingen op stapel staan.

In de stokerij worden distillaten gestookt van lokaal fruit, in het proeflokaal worden ambachtelijke producten van Utrechtse bodem aangeboden en wordt er ruimte gecreëerd voor essentieel gesprek. Grootse verhalen worden gedistilleerd tot poëzie en gezelschappen kunnen er samenkomen voor bijeenkomsten en vergaderingen.

Het huis wordt ingrijpend gerenoveerd, de boomgaard met oude appel- en perenrassen wordt in ere hersteld én uitgebreid. Het huis en de tuin zijn straks toegankelijk voor iedereen die ze wil bezoeken.

De distilleerderij
- legt essentie bloot -

1.1.Geschiedenis van de plek en het huis

Rond 1875 werd op de plek van de huidige van Zijstweg 51 een hovenierswoning gebouwd. Het gebied ten westen van het spoor kenmerkte zich destijds door hovenierstuinen en boomgaarden.

In 1927 werd een deel van het perceel van tuinder de Groot onteigend en startte de aanleg van havens, sporen en veilinghallen. Het huis werd door de familie de Groot ingrijpend verbouwd. In de decennia die volgden denderde de stadsontwikkeling voort maar het huis bleef steeds behouden.

In het huis lijkt de tijd te hebben stilgestaan. Twee opkamers met oude bedstedes, schouwen uit de 19^{e} eeuw, een karakteristieke trappartij uit 1927, de keuken. Het zit er allemaal nog.



Het huis in de jaren 80. Het huis en de tuin zijn straks toegankelijk voor iedereen die ze wil bezoeken.



De distilleerderij
- legt essentie bloot -

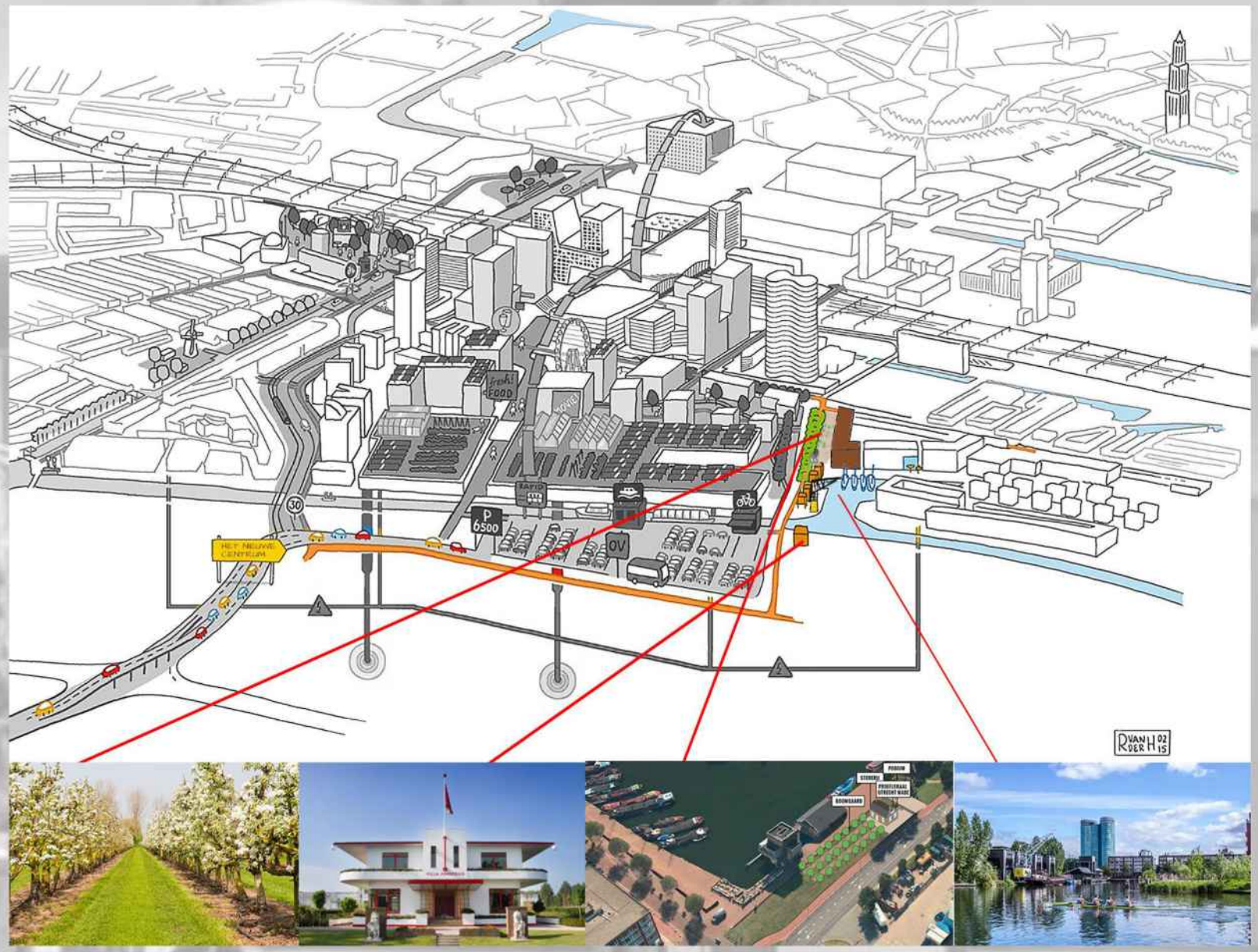
1.2. Ontwikkeling van het gebied

De komende jaren zal het gebied ten westen van het station een spectaculaire metamorfose ondergaan. Ruimte voor groene kwaliteit, kunst, ambachtelijkheid en historisch weefsel zijn daarbij van groot belang en geven het verruimde stadshart diversiteit en levendigheid.

In het verruimde stadshart zullen nieuwe functies zoals wonen, werken én bedrijvigheid worden toegevoegd. Historische plekken versterken de identiteit van het gebied. Wij denken dat ons plan een unieke invulling geeft aan het huis en een belangrijke bijdrage levert aan de ontwikkeling van het gebied. Samen met de U-trechters en [redacted] ontstaat er een lint van historische ankerpunten met een vitale hedendaagse invulling.

Daarnaast zal de tuin met boomgaard een wezenlijke aanvulling vormen op de groene structuur in de buurt en in de toekomst deel uit kunnen maken van het Ringpark.
De tuin en de boomgaard zullen een rustpunt zijn in een stad die steeds drukker en groter wordt.

Het gebied ten westen van het station zal zich de komende jaren snel ontwikkelen. Historische plekken dragen bij aan de toekomstige identiteit van het gebied en vertellen tegelijk verhalen uit het verleden.



De distilleerderij
- legt essentie bloot -

2.1 Initiatief
Het plan is ontwikkeld door Staffhorst, Utrecht Made en het Utrechts Stadsdichtersgilde.

2.2 De Stokerij

In 1861 begint J.F.C. Staffhorst op Oudegracht een slijterij en distilleerderij. Dit is de start van vijf generaties Utrechts gedistilleerd.

Op de van Zijstweg krijgt de stokerij van Staffhorst een nieuwe culturele invulling. Het ambacht van distilleren zal er aanschouwelijk worden gemaakt waarbij het ambacht een bredere betekenis krijgt dan de productie van de drank alleen. Het scheikundig proces van distilleren staat symbool voor het blootleggen van essentie op velerlei gebieden.

Stadsoogsten, waaronder het fruit uit de eigen boomgaard maar ook restfruit van andere Utrechtse boomgaarden, zullen worden gedistilleerd tot unieke stadsdistillaten.

H.G. Staffhorst (links) voor Oudegracht 47 in 1908 na de plaatsing van het senaatsschild van het Utrechts Studentencorps. In 2013 blies Bastiaan Staffhorst het gedistilleerd van Staffhorst nieuw leven in. Sindsdien wordt er weer op kleine schaal en ambachtelijke wijze, bijzonder Utrechts gedistilleerd gemaakt.





De distilleerderij
- legt essentie bloot -

2.3 Het Proeflokaal

De distilleerderij herbergt een proeflokaal waar Utrechtse producten van Utrechtse makers centraal staan.

Het proeflokaal zal vanaf donderdagmiddag tot en met zondagmiddag geopend zijn voor gasten.

Utrecht Made is hét platform voor Utrechtse makers van producten die Utrecht maken tot een stad om trots op te zijn.

Utrecht Made organiseert jaarlijks het Utrecht Made zomerfestival en helpt de Utrechtse makers hun unieke producten zichtbaar te maken voor een groter publiek.

Daarnaast initieert het platform een breed scala aan activiteiten waaronder een webshop, verkooppunt, het Utrechtpakket en de Utrechtbon.



Utrecht Made is hét makersnetwerk van de regio Utrecht. Sinds 2014 hebben ruim 30 makers zich aangesloten bij het netwerk.





De distilleerderij
- legt essentie bloot -

2.4 Het Podium

In de distilleerderij krijgt poëzie (gedistilleerde verhalen) een vaste plek. Het Utrechts Stadsdichtersgilde organiseert er bijeenkomsten en voordrachten.

Het Utrechts Stadsdichtersgilde werd in 2009 opgericht door de toenmalige eerste stadsdichter van Utrecht, 5.1,2E Heytze. In januari 2011 heeft de Gemeenteraad besloten om de taak van het „Stadsdichten" voortaan in handen te leggen van dit gilde, als eerste en enige gemeente in Nederland.

Het Stadsdichtersgilde draagt zorg voor een divers aanbod van stadsgedichten in opdracht van de Gemeente Utrecht en zet zich op eigen initiatief in voor de zichtbaarheid van dichtkunst in de stad. Ook biedt het gilde aankomende dichters kansen tot ontwikkeling en uitwisseling. Dit zal in de distilleerderij concrete vorm krijgen.

Kunstenaars krijgen de ruimte om te exposeren en spelen een actieve rol in de verschillende activiteiten van de distilleerderij.



DISTILLAAT

"Give me one kiss in apple blossom"
- Kate Bush, Oh England my Lionheart

In de stille drank zweeft een onbekende
die hier vijftig jaar geleden akers wierp,
hout dat groeide tussen twee kanalen,
daarna jaren op een plaats verweerde,

en P.A. Ottolanders oude appelras,
het regenwater dat in plassen stond
voor het de grond in zonk en via wormen,
wortels, mycorrhiza appels zwellen liet,

het zonlicht dat op bomen viel, die dag
in juli dat je huilde, suiker werd,
vergistte. Als de aarde een appel was
en god een tuinman, rook hij dit.

Alexis de Roode



De distilleerderij
- legt essentie bloot -

2.5 De Werk & Gespreksplek

Op de begane grond zijn het proeflokaal en de opkamers gedurende de werkweek te huur als kleinschalige, bijzondere vergaderlocatie.

Op de eerste verdieping zullen enkele werkplekken worden gerealiseerd. De distilleerderij biedt in deze ruimte een thuis aan een aantal adviseurs/opleiders die er hun vak van hebben gemaakt de essentie te distilleren uit complexe maatschappelijke opgaven en dat te vertalen naar opleiding.

Ook zal de Stichting Utrecht Made hier kantoor houden.

De distilleerderij
- legt essentie bloot -

3.1 Restauratie van het huis

Het huis zal volledig worden gerestaureerd en in oude glorie worden hersteld. De oude stijlelementen uit respectievelijk 1875 en 1927 zullen daarbij extra worden uitgelicht.

Daarnaast zal waar mogelijk het huis zoveel mogelijk worden verduurzaamd.

Het huis verkeert thans in zeer slechte staat van onderhoud. Er zijn funderingsproblemen, het dak is lek, veel hout is rot en er is nog geen riolering aanwezig (waardoor de tuin deels tot moeras is verworden). Wij beschouwen het als een eervolle opgave het huis weer helemaal in orde te maken.

De distilleerderij
- legt essentie bloot -

3.2 Herontwikkeling van de tuin

De herontwikkeling van de tuin is een belangrijk onderdeel van het plan. We willen deze in oostelijke richting uitbreiden en aanplanten met oorspronkelijke appel- en perenrassen. Hiermee voegen we een recreatieve en educatieve functie toe aan het cultureel erfgoed van het oude hoveniersgebied.

De boomgaard zal semi-openbaar worden ingericht zodat buurtgenoten en andere bezoekers er vrij gebruik van kunnen maken en de gaard kunnen ervaren als rustpunt in het gebied. Dit deel zal mogelijk deel kunnen gaan uitmaken van het toekomstige Ringpark.



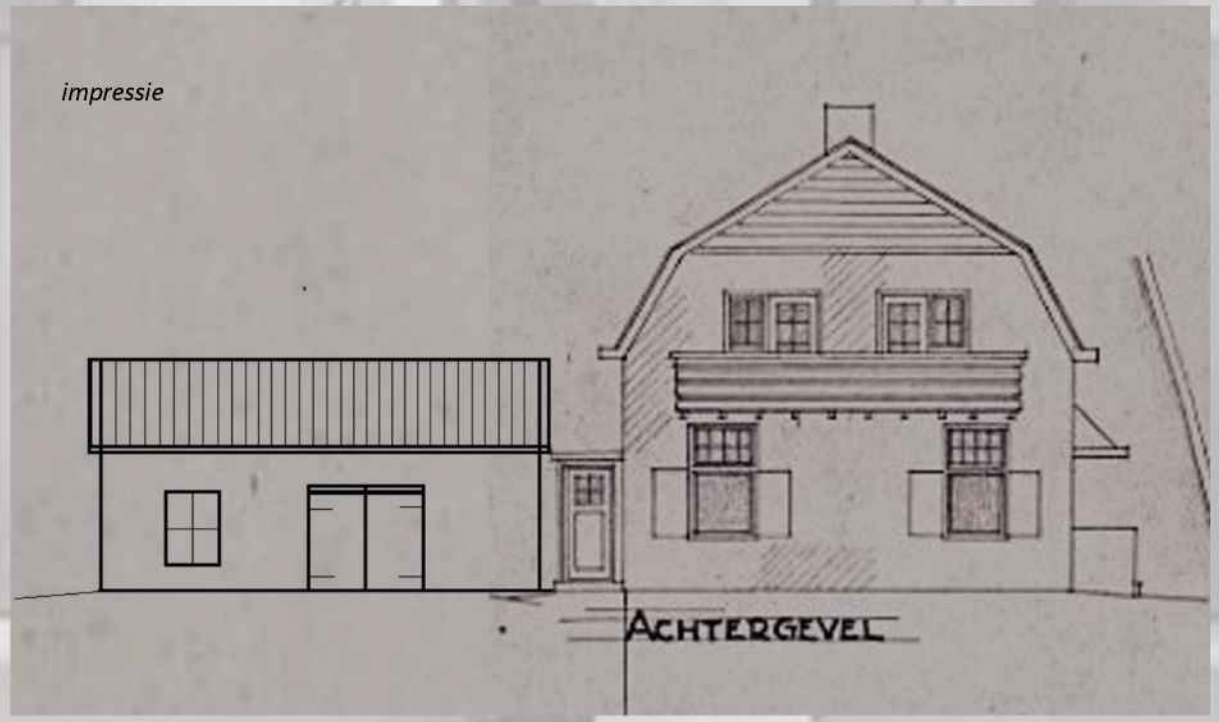
De distilleerderij
- legt essentie bloot -

3.3 Herontwikkeling van de schuur tot stal

De houten schuur naast het huis zal worden vervangen door een nieuw bouwwerk waarbij de oude (afgebroken) stal in de architectuur als uitgangspunt wordt gekozen. In de stal zal de stokerij gevestigd worden.

De stal zal verbonden worden met het huis zodat de stokerij vanuit het huis te benaderen is.

impressie





De distilleerderij
- legt essentie bloot -

4.1 Financiering en planning

De restauratie en ontwikkeling van ‘de distilleerderij’ zal particulier worden gefinancierd. Wel zal er gezocht worden naar fondsen om de restauratie en ontwikkeling tegen gunstige voorwaarden te financieren.
Het is onze ambitie om in 2017 met de restauratie te starten.

4.2. Partners

Jaarbeurs, Rabobank, Villa Jongerius, U-Trechters, initiatiefnemers Ringpark, netwerk van voedseltuinen, bewoners.

Utrecht Made

De distilleerderij ~ legt essentie bloot

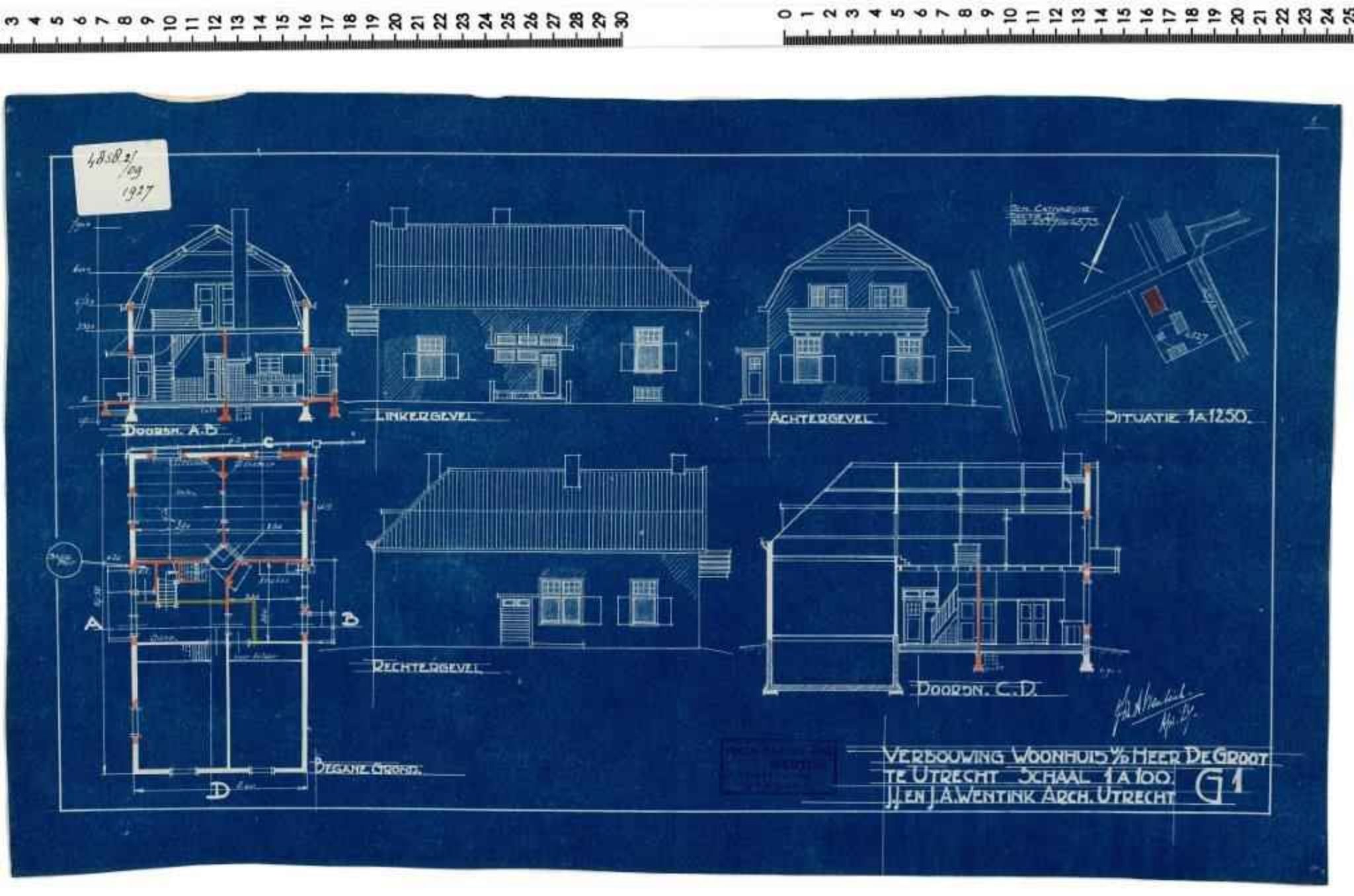
Voor meer informatie:

[redacted] (Staffhorst)

[redacted] (Utrecht Made)

[redacted] (Stadsdichtersgilde)




4858 21/09 1927
DOORSN. A.B
LINKERGEVEL
ACHTERGEVEL
SITUATIE 1A1250.
C
A
B
D
RECHTERGEVEL
DOORSN. C.D.
BEGANE GROND.
VERBOUWING WOONHUIS % HEER DE GROOT
TE UTRECHT SCHAAL 1A100.
J.J. EN J.A. WENTINK ARCH. UTRECHT
G1

Van Zijstweg 51

Inleiding
De hovenierswoning is gebouwd in het derde kwart van de 19e-eeuw en was toen gelegen in het westelijk tuindersgebied aan het 1e Kleine Lijnpad, nu Van Zijstweg. Met de aanleg van de veilinghaven en het veilingterrein (na 1920) veranderde de omgeving ingrijpend, hetgeen waarschijnlijk mede aanleiding was voor de verbouwing van de hovenierswoning in 1927 naar ontwerp van architect J. Wentinck. De inpandige stalfunctie werd uitgeplaatst (op het erf) en de woonfunctie werd vervolgens uitgebreid en gemoderniseerd. In de tweede helft van de 20e eeuw wijzigde de omgeving opnieuw in belangrijke mate: de Jaarbeurs vestigde zich in het gebied direct achter de woning en het aanliggende veilinghaventerrein werd getransformeerd tot woongebied. De nog aanwezige bijgebouwen bij de woning – stal en schuur – zijn rond 2000 gesloopt voor de aanleg van een fietspad. Exterieur en interieur van de woning zijn echter ongewijzigd gebleven sinds 1927.

Beschrijving
De woning is gebouwd in het derde kwart van de 19e-eeuw als hovenierswoning en heeft de bijbehorende karakteristiek van een eenvoudig, in baksteen opgetrokken pand op een rechthoekige plattegrond, onderkelderd, met één bouwlaag en een geknikte kap. In 1927 is het pand verbouwd, waarbij het inpandige stalgedeelte is opgeheven en bij de woning werd getrokken. De gevel van dit voormalige stalgedeelte werd gewijzigd door de toevoeging van nieuwe ramen en een groot balkon, de geveltop werd bekleed met hout. De toegang in de linkerzijgevel kreeg een meer monumentale uitstraling met een luifel, bovenlichten en deur in één ontwerp. Balkon, gevelbekleding, nieuwe toegang met luifel en de luiken bij alle ramen zijn in vorm- en kleur aan elkaar verwant en vormen duidelijk de nieuwe 'laag' uit 1927. In het interieur betroffen de belangrijkste wijziging de toevoeging van een hal met trappenhuis (achter de vernieuwde toegang), inclusief bijbehorende betegeling en vloerafwerking. Het 'oudere' woongedeelte bleef grotendeels ongewijzigd en heeft nog de (eind) 19e-eeuwse bedsteden, schouw, afwerking en een eigen trap naar de vliering. De keuken bleef eveneens ongewijzigd, inclusief de schouw en de diverse keukenkastjes. Ook de originele aftimmering van de zolderverdieping is nog aanwezig.

Waarde
Het pand heeft cultuurhistorische waarde als karakteristieke hovenierswoning met interieur uit het derde kwart van de 19e-eeuw, waarbij de verbouwing uit 1927 naar ontwerp van architect Wentinck hoge architectuurhistorische waarde heeft als voorbeeld van een combinatie van Art-Deco en Amsterdamse School. De gaafheid van exterieur en interieur is zeer groot, aangezien er sinds 1927 in en aan de woning zelf geen wijzigingen hebben plaatsgevonden.
Wel is de omgeving geheel gewijzigd.

Randvoorwaarden bij transformatie
Het pand is niet al te groot en is vooral van belang vanwege het typische hoveniersuiterlijk en het gaaf bewaarde interieur met de indeling en interieurelementen uit de 19e eeuw en uit 1927. Een nieuwe functie dient deze karakteristiek als uitgangspunt te nemen, juist ook vanwege de hoge mate van gaafheid. Dat betekent: geen grote aan-, uit- en opbouwen, behoud van originele indeling van het pand met de diverse vertrekken, het trappenhuis, de bedsteden, de betimmering en andere originele afwerking enzovoorts.
De directe omgeving van het pandje is ingrijpend gewijzigd. De bijbehorende schuren zijn gesloopt, wel staat er een nieuwere schuur/ garage. Nieuwbouw op de plek van deze schuur/ garage is goed mogelijk en kan helpen om een nieuwe functie voor de hovenierswoning te faciliteren.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van planten en dieren. Het verbouwen en/of herinrichten op de locatie betekent mogelijk een verstoring van beschermde planten en dieren in de Flora- en faunawet. In november 2019 is een Ecologische quickscan uitgevoerd. Hier vloeien de volgende verplichtingen uit voort:

Vleermuizen

De woning en/of de schuur zijn geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen, zoals laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of vleermuizen daadwerkelijk het gebouw gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats.

Methode:

Nader onderzoek vindt plaats tussen 15 april en 1 oktober waarbij de onderzoekslocatie vijf maal bezocht wordt in de nachtelijke uren.

Grondgebonden zoogdieren

De woning is door het grotere gat aan de noordzijde van de woning geschikt voor de steenmarter. Er werd een uitwerpsel aangetroffen van vermoedelijk de steenmarter. De steenmarter gebruikt mogelijk de woning als vaste rust- en verblijfplaats. Vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd om vast te stellen of de steenmarter daadwerkelijk voorkomt binnen het gebied.

Methode:

Marteronderzoek wordt uitgevoerd doormiddel van cameravallen en stempelbuizen. In het actieve seizoen (juni t/m augustus) dienen deze vallen 6 weken te blijven staan, in het niet actieve seizoen is dit 12 weken.

Vogels met jaarrond beschermd nest

De woning is geschikt voor huismussen en gierzwaluwen. Op een aantal locaties zijn openingen aanwezig waardoor huismussen kunnen nestelen. Zo kunnen zij nestelen onder de holle nokpannen. Het dak wordt vervangen(gerestaureerd) waardoor geschikte locaties worden verstoord en vernietigd. De opening bij het boeideel aan de noordzijde is geschikt voor de gierzwaluw om de woning te gebruiken als verblijfplaats. Bij de restauratiewerkzaamheden zal deze opening worden gedicht waardoor de mogelijke verblijfplaats verloren gaat.

Methode:

Vervolgonderzoek naar huismussen dient te worden uitgevoerd. Bij dit vervolgonderzoek wordt vastgesteld of huismussen de woning daadwerkelijk gebruiken. Het vervolgonderzoek bestaat uit twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april tot en met 15 mei.
Vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd om vast te stellen of gierzwaluwen daadwerkelijk het gebouw gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats. Het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd in juni en juli waarbij drie inventarisatiemomenten plaatsvinden. De inventarisatiemomenten dienen tussen 2 uur voor zonsondergang tot zonsondergang te worden uitgevoerd.

Het resultaat kan aanleiding geven voor compenserende maatregelen. Nadelige gevolgen dienen door maatregelen zo veel mogelijk voorkomen te worden. Op grond van de natuurtoets wordt tevens beoordeeld of een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Zie verder bij Duurzaamheid, paragraaf 2.3, Natuurinclusief bouwen.

1.1. Natuurinclusief bouwen

De gemeenteraad heeft in 2017 de motie 228 (Plan puntensysteem) Diervriendelijk bouwen aangenomen. Diervriendelijk bouwen inhoudt dat er nestelgelegenheid wordt ingebouwd voor vogels en vleermuizen,

groene daken en gevels worden aangelegd voor vogels, vleermuizen en insecten, een ecologisch waardevolle buitenruimte wordt gecreëerd voor vele soorten dieren etc.

U kunt verder denken aan:

- De mate waarin voorzieningen voor (overige) gebouwbewonende soorten fauna zijn opgenomen,
- De mate waarin het openbaar groen bijdraagt aan het leefgebied van gebouwbewonende soorten fauna (huismus, gewone dwergvleermuis), waarvoor voorzieningen worden toegepast.
- De mate waarin de ambitie voor de soorten van de Utrechtse soortenlijst is opgenomen.
- De mate waarin inheemse beplanting is toegepast.
- De mate waarin het aantal groen in m^2 (horizontaal en/of verticaal) is toegepast.
- De mate waarin het openbaar groen fysiek verbonden wordt met omliggende groengebieden.
- De mate waarin groen wordt meegenomen in het plan en hoe het groen na oplevering behouden blijft.

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 23 Nov 2016 14:39:01 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.

Hallo 5.1,2E

Ja hier weet ik alles van.

De hovenierswoning hebben wij aangekocht vanuit het project busbaan Dichterswijk. Dat was in de tijd dat nog niet duidelijk was of de woning kon blijven staan of niet, vanwege de aanleg van de busbaan. Inmiddels is hier meer duidelijkheid over, er ligt nu een ipve/fo voor de busbaan ter inzage (www.utrecht.nl/dichterswijk) en daarin is de hovenierswoning behouden. Dat weten we natuurlijk pas definitief als dit ipve/fo door de raad is vastgesteld. Dat zal in het voorjaar van 2017 zijn. Daarna gaan we het bestemmingsplan wijzigen en weten we ook welke bestemming toegestaan is voor deze woning. Het is de bedoeling dat daarna de woning weer verkocht wordt om te ontwikkelen.

Met de afdeling monumenten heb ik eerder contact gehad over de woning. Zij kennen de aanvraag maar houden die aan totdat het bestemmingsplan is vastgesteld. Deze mensen van de Stichting zouden dat moeten weten. Het verbaast me dat zij dit nu onder de aandacht brengen. Het is daar echt nog te vroeg voor. Dat moet dan ook het antwoord zijn aan hen. Laten we samen even afstemmen wie hen welk antwoord geeft.

Ik had eerder met 5.1,2E contact over de hovenierswoning. Heb jij dit van hem overgenomen?

Groet
5.1,2E

Verzonden vanaf Samsung-tablet.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Datum: 23-11-2016 12:32 (GMT+01:00)
Aan: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.

Dag 5.1,2E
Zie onderstaande mail. Gaat over initiatief over pand Van Zijstweg. Jij schijnt daar heel veel van af te weten. Kan je mij info geven over de plannen van zijstweg en gewenste verkoop dan wel behoud van het pand. Hoor graag als het kan per omgaande van je.
Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E
Gemeente Utrecht
Utrechtse Vastgoed Organisatie
Team Vastgoed
Postadres Postbus 8406, 3503 RK utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig ma di do vr

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print
==========

Van: [redacted] on <[redacted]@gmail.com>
Datum: 21 november 2016 16:49:37 CET
Aan: <[redacted]@utrecht.nl>
Kopie: [redacted] <[redacted]@weversvanluipen.nl>, [redacted] <[redacted]@weversvanluipen.nl>
Onderwerp: Antw.:FSI Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.PDI

Geachte heer [redacted]
In een email die u vorige week zond waarin wij ons als Stichting Huis van Mien aan u voorstellen, is dit een vervolg met betrekking tot een aanvraag voor de subsidieregeling 'herbestemming monumenten'.
Het gebouw aan de van Zijstweg 51, Huis van Mien, geniet nog geen gemeentelijke monumentenstatus. Gelukkig is er een uitzondering op deze regel voor gebouwen zonder monumentenstatus. In dit geval zal het college van B&W de cultuurhistorische waarde van het gebouw moeten erkennen.
Mag ik u via deze weg vragen of u bereid bent in te stemmen ten aanzien van deze aanvraag?
Met hartelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Op 14 november 2016 15:38 schreef [redacted] <[redacted]@gmail.com>:
Geachte heer [redacted]

Graag willen wij als Stichting Behoud Huis van Mien ons herbestemmingsplan voor dit gebouw aan u presenteren. Het Huis van Mien is gelegen aan de van Zijstweg 51 te Utrecht en kent een rijke historie van verzet en onzekerheid van bestaansrecht. Deze voormalige hovenierswoning is namelijk decennia lang met de sloop bedreigd. Nu pas is het punt bereikt dat alle signalen wijzen op het behoud van het gebouw! In deze strijd hebben o.a. de volgende hoofdpersonages een rol gespeeld: wijlen oud bewoonster Mien, de vereniging Oud Utrecht, Comité van Zijstweg en onze eigen projectgroep: Stichting Behoud Huis van Mien.

Wij als Stichting Behoud Huis van Mien werken aan de ontwikkeling van een herbestemmingsplan voor dit gebouw. Ons voornemen is deze voormalige hovenierswoning te transformeren naar een 'vruchtbare' plek voor de buurt en de stad Utrecht. U moet weten dat een voorstel, de woning als gemeentelijk monument te beschermen, op dit moment door het college van BenW wordt aangehouden in afwachting van de besluitvorming over de Van Zijstweg.

De herbestemmingsaanpak ten aanzien van de woning, past in de tijdsgeest van vandaag. Wij zien in de ontwikkeling hiervan een gezonde wissel- en samenwerking van experts, instanties, buurtbewoners en enthousiastelingen die net als wij de noodzaak inzien, het besef hebben en samen een toekomstige prachtige plek voor de stad Utrecht willen realiseren. Het is ons tot nu toe gelukt om een aantal belangrijke samenwerkingspartners bijeen en enthousiast te krijgen. Wij zijn van mening dat Uw interesse en enthousiasme voor dit project een belangrijke bijdrage kan leveren aan het verdere verloop hiervan.

Graag willen wij u uitnodigen om samen met ons van gedachten te wisselen over ons project, in het beste geval op de locatie 'Huis van Mien' zelf. Wij willen graag alles over onze ontwikkelplannen vertellen en u tegelijkertijd ook een gevoel geven bij deze bijzondere plek.

Met hartelijke groet,
namens Stichting Behoud Huis van Mien,
[redacted]

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 23 Nov 2016 14:45:57 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.

P.s. bij mijn vorige mail: ik ken hun planne, ik stuur je vanavond die folder door. Zij willen dat de gemeente de woning gratis weggeeft aan hen, dus niet verkopen. Ik vind hun plannen tot nu toe niet heel realistisch en ben van mening dat je bij de verkoop van de woning ook andere partijen de gelegenheid moet geven hier plannen over in te dienen. Daar zijn we tenslotte een gemeente voor, en er zijn aanbestedingsregels.

Ik weet niet precied hoe het zit, maar het lijkt me dat alleen de eigenaar van een woning een dergelijke aanvraag voor monumentenstatus kan doen, en niet zomaar een andere partij. Lijkt mij zeker de moeite waard te onderzoeken hoe dit zit.

Groet
5.1,2E

Verzonden vanaf Samsung-tablet.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Datum: 23-11-2016 12:32 (GMT+01:00)
Aan: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.



HERBESTEMMINGSPLAN HUIS VAN MIEN





Graag presenteren wij als 'Stichting Huis van Mien' (inschrijving onderhanden) een opzet tot een herbestemmingsplan voor de Hovenierswoning aan de van Zijstweg 51 Utrecht, ook wel bekend als 'Het huis van Mien'.

Over ons

Stichting Huis van Mien is een. initiatief van omwonenden rondom de van Zijstweg.

Onze stichting is actief als het gaat om het behoud van het Huis van Mien en de ontwikkeling van het gebouw tot een 'Huiskamer & Activiteitencentrum'.
Als buurtbewoners hebben we gemeen dat we allemaal het nut en de schoonheid en vooral de potentie van de plek inzien: het laatst overgebleven stuk historisch groen, de historische waarde van het gebouw inclusief het goed bewaard gebleven interieur welke een bijna 'gemeentelijke monumentale status' geniet. Eigenlijk nemen wij het stokje over van de een na laatste bewoonster van huis. Het was namelijk Mien die tot haar dood toe heeft gestreden voor het behoud van haar woning. De woning waar haar familie al generaties lang woonde. Nu lijkt het erop dat het huis mag blijven staan. De stichting Huis van Mien is opgericht om ervoor te zorgen dat ons herbestemmingsplan daadwerkelijk kan worden ontwikkeld. De aanpak die wij hiervoor kiezen is die van buurt-creatie en buurt-cooperatie. Wij zijn van mening dat er in de wijk genoeg experts te vinden zijn die net zo enthousiast zijn als wij, om te helpen in de ontwikkeling van ons plan. We gaan uit van enthousiasme, betrokkenheid, goede wil en daadkracht. Ons budget is nihil en hebben geen subsidie aanvragen uitstaan.

contactpersoon 5.1,2E 5.1,2E



n

Het pand Van Zijstweg 51, ook bekend als het Huis(je) van Mien is een voormalige hovenierswoning in Utrecht, die staat tussen de Jaarbeurs en de Veilinghaven. Het pand wordt sinds 1996 bedreigd met sloop.



DRAAGVLAK

Eigenlijk draaien we het vraag en aanbod principe om. In plaats van "dit is wat we te besteden hebben, wat kun je daarvoor leveren" willen we vragen "dit is ons plan dat we in de aanbieding hebben, vindt je het leuk en welke bijdrage zou jij kunnen leveren om ons te helpen het plan te realiseren?"

Als wijk laten we zien dat er enthousiasme en draagvlak genoeg is om tot een herontwikkeling van het Huis van Mien te komen. Dat de buurt serieus een bijdrage wil leveren aan het behoud en herstel van de woning. En vooral in staat is om samen te werken aan een bruikbare en vruchtbare plek die een positieve impuls voor de buurt en omgeving zal moeten gaan geven.

Tijdens de oriëntatiefase van de start van het herbestemmingsplan is er in de wijk een draagvlakmeting gedaan in de vorm van een petitie die via petities.nl is gecommuniceerd. 90 handtekeningen werden opgehaald. Het is fijn dat we ondersteund worden door marketing-communicatie en (social-) media specialisten. We staan in de startblokken om via diverse kanalen aan te kondigen dat we serieus en hard werken aan ons plan en een steeds groter draagvlak genieten. Een geplande crowdfundingcamapgne via www.voorjebuurt.nl gaat dit hopelijk nogmaals bevestigen. Ook is het plan getoetst bij stichting BOEI. De projectontwikkelaar verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de Cereoolfabriek in Oog in Al complimenteerde ons met de door ons gekozen vorm van Buurt-coöperatie/-creatie. Na onze presentatie wierp hij zich op als mentor/coach om ons door het hele traject te begeleiden waar nodig.

OVER MILA & MIEN

Mien de Groot is geboren en getogen in deze Hovenierswoning, gebouwd rond 1875. Ze heeft tot haar overlijden in 1998 het huis bewoond en heeft altijd gevochten voor het behoud ervan.

Na haar overlijden is de woning op de slooplijst van de gemeente komen te staan en sindsdien wordt het anti-kraak bewoond.
Op 30 me i 2004 is in het huis van Mien nog een meisje geboren, genaamd Mila. Haar foto hangt naast die van Mien aan de muur in de keuken. Mila en Mien staan daarmee voor ons voor de verschillende generaties die het huis hun thuis hebben mogen noemen. Dat vonden wij een pakkende werktitel voor ons herbestemmingsplan: Mila&Mien.



Rond 1927 werd het in art decostijl verbouwd naar ontwerp van de Utrechtse architect Wentinck.

(Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Van_Zijstweg_51)

Huiskamer & Activiteitencentrum

De schaalgrote van een buurtcentrum heeft het gebouw niet in zich. Alleen een buurtcafé zou zonde zijn. Het gebouw heeft meer potentie. Na restauratie zou het bijzonder goed passen in de sfeer van de locatie: Je kijkt namelijk uit over de historische haven, gevuld met historische woonschepen en in de winter het Statenjacht 'De Utrecht', omgetoverd tot een restaurant. Als we kijken naar de samenstelling van de wijk (en omringende wijken) zijn een aantal functies welkom die elders in de nabije omgeving ontbreken. Dit programma willen we een plek geven in en rondom het Huis van Mien onder de naam Mila&Mien:



Het Huis van Mien en de tuin als hoofdleverancier.

- Historisch groen: de tuin van Mien waar gespeeld kan worden en waar ruimte is voor een stadstuin initiatief.
- Workshopruimte: kleine groepen (kinderen: Muziek, Kunst, Literatuur, Dans en Technologie).
- Koffie-theehuis annex lunchroom (papa-mama-opa-oma-dag/co-workplek).
- Broodverkooppunt regionaal, ambachtelijk.
- Bloemen, Groente & Fruit en Delicatessenverkooppunt "Klein Geluk".
- Kleinschalige verhuurbare ruimten voor particuliere initiatieven (kinderfeest, presentatie, vergadering).

ROUTE

Met stichting Huis van Mien willen we als rechtsvorm verder gaan met onze ontwikkelplannen. Middels een intentieverklaring willen we een overeenkomst sluiten met alle betrokken partijen: initiatiefnemers, gemeente, ontwikkelaars etc. Hierin staat ook vastgelegd in welk tijdsbestek we denken om tot de realisatie van ons plan te komen. Omdat we een 'vergoeding loos' principe hanteren willen we graag dat iedereen zich committeert aan de afspraken die we met elkaar maken. Zo moeten we van de gemeente de garantie krijgen dat we het exclusieve recht krijgen (over een bepaalde periode) om ons plan te kunnen en mogen ontwikkelen.

Op dit moment zijn we in gesprek met een bouwkundige om het gebouw bouwkundig in kaart te brengen. Hieruit maken we een begroting op van middelen die nodig zijn voor de restauratie/verbouwing/renovatie van het gebouw. Een landschaps/tuin-architect zal voor ons de groensituatie van de buitenruimte in kaart brengen en ons wijzen op de mogelijkheden van de tuin en het omringende groen. Ook voeren we gesprekken met experts die iets kunnen betekenen in de praktische ontwikkeling: hulp bij het gehele herbestemmingstraject is al aangeboden alsmede hulp bij het verbouwen, renoveren en restaureren.

Oriënterend zijn we aan het polsen of er voldoende animo bestaat om in de exploitatiefase van Mila&Mien te gaan ondernemen. Ook deze prognose heeft de wind mee. Er zijn een aantal initiatieven bekend die aangeven te willen starten met een onderneming passend in ons programma.





Onder andere de Vereniging Oud-Utrecht en GroenLinks streden voor behoud en wezen daarbij vooral op het interieur: bedsteden, opkamers, een antieke trap. Het houtwerk is in bijzondere kleuren geschilderd. Bovendien is dit het laatste hoveniershuis in een gebied waar er vroeger vele waren.

(Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Van_Zijstweg_51)



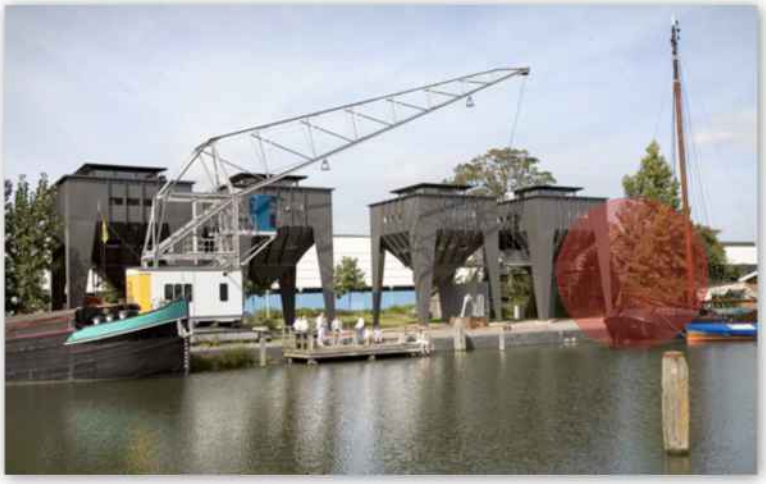
Het pand **Van Zijstweg 51**, ook bekend als het **Huis(je) van Mien** is een voormalige hovenierswoning in Utrecht, die staat tussen de Jaarbeurs en de Veilinghaven.

Huis van Mien in eigendom van de Stichting

Een belangrijke vervolgstap is de vraag of de gemeente Utrecht het Huis van Mien aan de stichting in eigendom wil geven. Zodoende kan de stichting het gebouw tenminste kostenneutraal handhaven.

SFEERIMPRESSIE omgeving Huis van Mien
















Gebouw M
Gebouw L
vestinghaven
nr.10
passantenschip
nr.11
nr.12
nr.13
nr.14
nr.15
nr.16
nr.17
nr.18
nr.19
nr.20
nr.21
nr.22
nr.23
nr.24
steiger

STORYTELLING

Mila&Mien

Op een middag in de lente slenter je langs de haven en midden in een stuk groen staat een mooi oud huis. Kinderen spelen in de tuin en op het terras genieten wat mensen van hun lunch. Je besluit naar binnen te stappen en ontdekt:
In de achterkamer van het huis is een huiskamercafe gecreëerd waar je lekkere koffie kan drinken, eigen gemaakte taart kunt eten en tussen de middag een boterham. Een belangrijk element in deze kamer is een speelobject; meerdere kinderen spelen tegelijkertijd aan een houten treinbaan op een doe-tafel. De ruimte is zo ingericht dat aan de zijkanten er zitgelegenheid is en het midden ruimte vrij blijft als speelruimte voor kinderen.
Een gezellige groep bejaarden in de huiskamer doen het handwerk waar zij goed in zijn en waarvan vroeger heel gebruikelijk was dat je dat kon. Hier vindt een waardevolle kennisoverdracht van oud op jong plaats. Die past bij de geschiedenis van het huis.
De voorkamer(s) zijn behouden en gerenoveerd als stijlkamer(s). Waardoor het huis een erfgoed-functie heeft behouden en het mensen kan aantrekken die er ook kunnen komen om de sfeer van vroeger te 'proeven'.
Het is zelfs mogelijk bepaalde ruimtes (gedeeltelijk) af te huren voor een thema kinderfeestje, (buurt) vergadering, lezing etc.

Via de trap in artdeco-stijl klim je naar de Zolder:
Hier is een mogelijkheid om kleinschalige (jeugd)theatervoorstellingen te tonen waar een aparte agenda voor bestaat. Filmmiddagen worden er ook georganiseerd. Ook een perfecte ruimte voor creatieve workshops voor kleine groepjes kinderen (denk aan: dans, muziek, kunst, techniek, literatuur).

Buiten in de TUIN; de hoofdleverancier voor het huis…
In de tuin staat duurzaamheid centraal. Groenten, fruit, kruiden en bloemen worden daar verbouwd die je weer terugvindt op de menukaart van het café of voor de losse verkoop. Je kunt er zelfs je eigen thee plukken. De ontwikkeling van deze tuin en het onderhoud ervan biedt de ruimte voor leer-werk-plekken en voor kennisoverdracht van oud op jong.

Het is mooi weer en er wordt volop door kinderen gespeeld en geravot. Broodjes worden gebakken bij een vuur, er wordt getimmerd aan een huisje, kinderen doen actief mee in het verwerken van groenten en fruit. Er wordt appelmoes gemaakt. Een buurtbewoner vertelt dat er ook een mogelijkheid bestaat voor buitenfilm, locatietheater, muziekoptredens, buurtborrel bij een kampvuur op het terras…

Op de weg naar huis heb je het gevoel dat er een plek is waar ruimte is voor initiatieven en dat idee geeft best ruimte tot nadenken…

Wij hopen dat we je net zo enthousiast voor ons idee hebben gemaakt als wij zijn. Wij gaan er ieder geval voor, jullie ook?

From: '[redacted]@utrecht.nl>
Sent: Thu, 24 Nov 2016 12:41:04 +0200
To: '[redacted]@utrecht.nl>
Subject: RE: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.
Attachments: Opzet Herbestemmingsplan HUIS VAN MIEN BROCHURE.pdf

Dit is hun plan

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon [redacted] - [redacted]
E-mail [redacted]@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl/pmb
Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 november 2016 12:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 24 Nov 2016 12:46:50 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>;"5.1,2E 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: monumentenstatis hovenierswoning
Attachments: FW: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.

Hallo 5.1,2E

Ik kreeg via 5.1,2E een mail door van de Stichting voor de Monumentenstatus van de hovenierswoning aan 5.1,2E 5.1,2E om de cultuurhistorische waarde van het gebouw te erkennen.

Aanleiding is dat het IPvE/FO voor de busbaan Dichterswijk sinds afgelopen vrijdag ter inzage ligt.(www.utrecht.nl/busbaandichterswijk) waarin we laten zien dat de woning inderdaad behouden blijft.

Het lijkt mij dat we de lijn aanhouden die we al aanhielden: eerst raadsbesluit over IPvE/FO en wellicht eerst BP voordat we besluiten over de monumentenstatus.

Ik dacht vervolgens: wie is degene die deze monumenten aanvraag indient? Is het zo dat alleen de eigenaar (=gemeente Utrecht) dit kan doen? Het komt op mij zo onlogisch over dat deze stichting dergelijke verzoeken doet, terwijl zij geen eigenaar zijn of een andere status hebben t.a.v. het pand.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E
Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl/pmb
Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: vrijdag 8 april 2016 19:25
Aan: 5.1,2E; 5.1,2E
Onderwerp: RE: alle stukken bij elk voor het overleg morgen

Beste 5.1,2E

Je bent bij mij aan het juiste adres. Ik begrijp dat er ontwikkelingen zijn? De monumentenstatus is al die tijd aangehouden, aangezien niet duidelijk was of het een haalbare optie was. B&W wijst de beschermde status toe en zal dat niet doen zolang niet duidelijk is of de woning kan blijven staan.

Mijn collega's 5.1,2E (procedure), 5.1,2E (gemeentelijk bezit) en ik zijn er de afgelopen jaren afwisselend bij betrokken geweest.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
adviseur architectuurhistorie
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Bezoekadres Korte Minrebroederstraat 2
Telefoon 5.1,2E / 5.1,2E
E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig maandag t/m donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: vrijdag 8 april 2016 16:49
Aan: 5.1,2E ; 5.1,2E
Onderwerp: RE: alle stukken bij elk voor het overleg morgen

5.1,2E 5.1,2E

Ik heb wel behoefte met jullie, of in ieder geval met jou 5.1,2E af te stemmen over de 'monumentenstatus-in-behandeling' van de hovenierswoning. Hoe gaan we daar mee om, wat betekent de hovenierswoning voor ons, wat betekent dat voor de toekomstige mogelijkheden, in relatie ook met bestemmingsplan etc.

Klopt het, 5.1,2E dat ik met dit soort vragen bij jou terecht kan?

5.1,2E wil jij ook bij dat overleg of is dat niet nodig (gezien je volle agenda)?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E

Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl/pmb
Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: maandag 4 april 2016 16:47
Aan: 5.1,2E
CC: 5.1,2E
Onderwerp: FW: alle stukken bij elk voor het overleg morgen

Hoi 5.1,2E

We gaan morgen middag de hovenierswoning langs de van Zijstweg bezichtigen (12.30-13.00) . Misschien vind je of een van jullie het interessant om mee te gaan?

Wij zitten voorafgaand in de U-trechter met (Veilinghavenkade) nummer 4.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Stedenbouw en Planologie
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: maandag 4 april 2016 16:18
Aan: 5.1,2E '; 5.1,2E '; 5.1,2E '; 5.1,2E ; 5.1,2E @hccnet.nl'; 5.1,2E '; 5.1,2E 5.1,2E ; 5.1,2E ; '5.1,2E '; 5.1,2E ; '5.1,2E @rhdhv.com'; 5.1,2E ; 5.1,2E ; 5.1,2E ; 5.1,2E
Onderwerp: alle stukken bij elk voor het overleg morgen

Beste mensen,

Ik heb alle stukken voor morgen gebundeld in één mail zodat iedereen de juiste informatie heeft. Daar ook nog – op de valreep, excuses daarvoor – een document over de participatie en de informatieavond. Dus:

- Agenda
- Verslag 10 maart, inclusief opmerkingen
- Verslag 21 maart, inclusief opmerkingen
- Verslag stakeholders gesprekken, zoals rondgemaild op 25 maart
- Communicatiekalender en informatieavond.

Zoals 5.1,2E mailde: we zien elkaar in de U-trechter met (Veilinghavenkade) nummer 4.

Bij het bezoek aan de hovenierswoning om 12:30 uur zal ook de secretaris van de Vereniging Oud Utrecht meegaan. Die wilde het ook graag zien.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Projectmanager
Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl/pmb
Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E 5.1,2E @bplusb.nl]
Verzonden: dinsdag 22 maart 2016 18:57
Aan: '5.1,2E '; '5.1,2E '; 5.1,2E ; 5.1,2E ; '5.1,2E @hccnet.nl'
CC: '5.1,2E '; 5.1,2E 5.1,2E ; 5.1,2E ; '5.1,2E '; 5.1,2E ; '5.1,2E @rhdhv.com'
Onderwerp: O069 Agenda overleg 5 april 9.00-13.00

Beste allen,

Bijgaand vinden jullie de agenda voor het overleg van 5 april.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Like us on Facebook
Follow us on LinkedIn

Bureau B+B stedebouw en landschapsarchitectuur
Gedempt Hamerkanaal 96
1021 KR Amsterdam
Telefoon 5.1,2E
www.bplusb.nl
5.1,2E@bplusb.nl

Aan de informatie in dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Zie de disclaimer op www.bplusb.nl/disclaimer.txt
No rights can be derived from the contents of this e-mail message. Find our disclaimer at www.bplusb.nl/disclaimer.txt

---

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 30 Nov 2016 16:36:02 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.

Ter info

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E

Gemeente Utrecht

Utrechtse Vastgoed Organisatie

Team Vastgoed

Postadres Postbus 8406, 3503 RK utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht

Telefoon 5.1,2E

E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl

Aanwezig ma di do vr

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: woensdag 30 november 2016 15:04
Aan: 5.1,2E
CC: 5.1,2E 5.1,2E; 5.1,2E
Onderwerp: FW: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.

5.1,2E

We hebben deze vanochtend even met 5.1,2E besproken.

Je kan namens hem onderstaande reactie naar de heer 5.1,2E sturen.

5.1,2E

Geachte heer 5.1,2E

Zoals u bekend is dit pand momenteel in eigendom van de gemeente Utrecht (Utrechtse Vastgoed Organisatie). Verkoop van het pand op dit moment nog niet aan de orde is. Pas na vaststelling van het bestemmingsplan busbaan Dichterswijk is er meer duidelijk over het pand en de mogelijke bestemming daarvan. Dan ook pas kunnen we een besluit nemen over verkoop of niet. Mocht het bijvoorbeeld onderdeel worden van het cultuurbeleid, dan zou het pand overgaan naar de cultuurportefeuille. In het geval tot verkoop wordt besloten, volg ik het door de gemeente vastgestelde verkoopbeleid. Dat beleid geeft aan dat panden openbaar en middels tender worden verkocht. Uw stichting is dan in de gelegenheid mee te doen in de bieding. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

5.1,2E 5.1,2E

Van: 5.1,2E 5.1,2E @gmail.com]
Verzonden: maandag 21 november 2016 16:50
Aan: 5.1,2E 5.1,2E
CC: 5.1,2E ; 5.1,2E
Onderwerp: Re: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien.

dubbel

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00 Fax 030 -
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Bezoekadres: Rachmaninoffplantsoen 61, Utrecht
Telefoon: 030 - 5.1,2E
Fax: 030 - 5.1,2E
Internet: www.utrecht.nl

Vereniging Oud Utrecht
Postbus 91
3500AB UTRECHT

Behandeld door: 5.1,2E
Doorkiesnummer: 286 0284
e-mail: 5.1,2E *@utrecht.nl*
Bijlage(n): Monumentenverordening
Uw kenmerk:
Uw brief van: 15 september 2012

Datum: 26 juni 2014
Ons kenmerk: 14.043150
Onderwerp: *Stand van zaken Van Zijstweg 51*

Verzonden: 30 JUNI 2014
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geacht bestuur,

In september 2012 heeft uw vereniging ons college verzocht het gebouw Van Zijstweg 51 aan te wijzen als gemeentelijk monument als bedoeld in de Monumentenverordening Utrecht 2010 (de verordening), art. 1.

In onze brief van 5 november 2012 hebben wij u meegedeeld dat uw verzoek parallel aan besluitvorming over herinrichting van de Van Zijstweg wordt behandeld. Op de Van Zijstweg is een tracé voor hoogwaardig openbaar vervoer gepland. Ook daarover is al in 2012 met uw vereniging overleg gevoerd. De tracéstudie naar de herinrichting van de Van Zijstweg met een HOV-baan is nog niet afgerond. Wij hebben daarom ook nog geen besluit kunnen nemen over uw verzoek om bescherming van het pand Van Zijstweg 51.

In een op 17 januari 2013 gehouden gehoorzitting heeft u uw verzoek om aanwijzing van Van Zijstweg 51 als gemeentelijk monument toegelicht. In deze hoorzitting heeft u aangegeven dat het gave art-deco nterieur van de woning in zich voldoende waarde heeft voor behoud en dat het pand een bijdrage zou kunnen leveren aan de beleving van het Veilinghavengebied. Wij hebben het belang van het pand onderkend en daarbij eventuele bescherming afhankelijk gesteld van de mogelijkheden bij de herinrichting van de Van Zijstweg.

Ook in ons huidige in 2014 vastgestelde collegeprogramma leggen wij de nadruk op het belang van een goed en samenhangend openbaar vervoernetwerk. Bij de afweging van de betrokken belangen heeft dat voor ons college prioriteit. Inpassing van het pand in de planontwikkeling voor de Van Zijstweg is evenwel nog steeds een optie. De reële mogelijkheden daarvoor worden echter duidelijk bij de besluitvorming over de herinrichting van de Van Zijstweg.

Wij kunnen u nog geen indicatie geven over de termijn van besluitvorming over de herinrichting van de Van Zijstweg en daarmee samenhangend over uw verzoek om bescherming. Wanneer daarover duidelijkheid is zullen wij u informeren en uw verzoek om aanwijzing als gemeentelijk monument van het pand Van Zijstweg 51 *afhandelen.*

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Utrecht
voor dezen,
5.1,2E afdeling Erfgoed,

5.1,2E

Circulatieformulier
REO
Afdeling

30 JUNI 2014

Gemeente Utrecht

			Documentnr.:		
Afdeling	: Erfgoed		Uw brief van	:	Classif.nr. :
Auteur	: 5.1,2E		Nr./kenmerk	:	Codenr.werk :
Toestelnr.	: 5.1,2E			:	
Datum	: 26 juni 2014		Onderwerp	: Stavaza Van Zijstweg 51	
REO nr.	14.043150				
Tekeningnr.	:		Aan	: Vereniging Oud Utrecht	
				Postbus 91, 3500AB Utrecht	
Bijlage(n)					

Brief over stand van zakn verzoek om bescherming als gemeentelijk monument Van Zijstweg 51

nr	routing (nr. volgorde invullen)	Paraaf	Datum	nr	routing (nummervolgorde invullen)	Paraaf	Datum
	Sectormanager REO				***P&O***		
	Sectormanager M&M				***Hoofd VTH***		
	Directeur PBLR				***Directeur POS***		
	Directeur UVO						
	Hoofd Businesscontrol						
X	*Hoofd Erfgoed*	5.1,2E	26-6-14				
	Hoofd afd. Step						
	Hoofd afd. Gebiedsontwikkeling						
	Jurist:						
	Hoofd afd. Wonen en Progr.						
	Hoofd EZ						
	Hoofd afd. Grondzaken						

Afschrift voor	1	auteur	5	5.1,2E	5.1,2E
	2	Dossier	6		
	3	Secretariaat	7		
	4	5.1,2E ; REO, afd. Erfgoed	8		

Gemeente Utrecht

Wijkbericht

november 2016

Uitnodiging inloopbijeenkomst aanleg busbaan Dichterswijk (Van Zijstweg en Dr. M.A. Tellegenlaan)

Woensdag 7 december 2016 tussen 17.00 en 20.00 uur; In zaal V32 van het Stadskantoor, zesde verdieping

Wij nodigen u van harte uit voor een inloopbijeenkomst over het concept-ontwerp voor de herinrichting van de Van Zijstweg en Dr. M.A. Tellegenlaan.

Tijdens de inloopbijeenkomst lichten wij het concept-ontwerp toe en horen wij graag wat u van het ontwerp vindt. De bijeenkomst is van 17.00-20.00 uur, u kunt komen op het tijdstip dat u het beste uitkomt. U kunt een reactie sturen over het ontwerp tijdens de consultatie-ronde, de uiterste inleverdatum is 30 december 2016.

Mooi, veilig en goed bereikbaar



Met het gemaakte concept-ontwerp is het gelukt om een belangrijke ontsluitingsroute voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer te maken van en naar het stationsgebied. Dit is een belangrijke laatste schakel in de busroute tussen station Vleuten en Utrecht CS. De auto, fietser en voetganger krijgen een goede en veilige route in het gebied en de kwaliteit van het openbaar gebied verbetert aanzienlijk. Het concept-ontwerp is in co-creatie met bewonerscomité van Zijstweg tot stand gekomen.

Het concept-ontwerp heeft in het midden een busbaan (twee richtingen), daarnaast één rijstrook per rijrichting en fietspaden (tweerichtingen) aan beide zijden.
Aan de zuidkant komt een voetpad en er zijn goede en veilige oversteken voor fiets en voetganger. Tussen de rijbaan en het fietspad komt een berm met bomen. Dit is goed voor de leefbaarheid en uitstraling en werkt bovendien snelheidsremmend. De maximum snelheid wordt 30 km/uur voor auto én bus.

De hovenierswoning blijft staan en villa Jongerius komt goed tot zijn recht. De Nelson Mandelabrug blijft behouden en aan beide kanten verbreed met een fietspad.



Uw mening
Wij willen graag weten wat u vindt van het concept-ontwerp. Daarnaast staat de keuze voor de inrit van de Veilinghavenkade vanaf de Van Zijstweg nog open: tweerichtingen, alleen uitgaand verkeer of helemaal afsluiten. Ook moet nog gekozen worden of er wel of niet een onderdoorgang voor fietsers bij de Kanaalweg wordt gemaakt. We willen graag weten wat u van de verschillende opties vindt.

In de volgende fase bepalen we of de rijbaan in klinkers of asfalt wordt uitgevoerd. Ook kiezen we dan het soort bomen dat we gaan planten. Vooruitlopend daarop willen we graag uw mening horen. Deze vragen liggen dan ook voor tijdens de consultatie, hiervoor is apart informatieblad gemaakt.

Inzien en reageren
De consultatieperiode loopt tot en met 30 december 2016. In deze periode kunt u reageren op het ontwerp dat ter inzage ligt in het Stadskantoor, 5e etage en op het Wijkbureau Zuidwest, Al-Masoedilaan 188. Het concept-ontwerp is digitaal te vinden op www.utrecht.nl/busbaandichterswijk.

U kunt een zienswijze digitaal indienen door een e-mail te sturen naar: busbaandichterswijk@utrecht.nl. Maakt u liever uw zienswijze per brief kenbaar, dan kunt u uw brief sturen aan het College van B&W.

Het adres is:
Gemeente Utrecht
College van Burgemeester en wethouders
IB/PMB
t.a.v. mevrouw J. Tissingh
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Het vervolg
Na verwerking van de reacties wordt het ontwerp ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Daarna wordt het inrichtingsontwerp afgemaakt samen met een nieuw bestemmingsplan. Wij streven ernaar om de plannen in 2018 helemaal af te ronden. Dan kan uitvoering in 2019 beginnen, de afronding van de werkzaamheden is in 2020.

Meer informatie
U kunt zich aanmelden voor de digitale nieuwsbrief via busbaandichterswijk@utrecht.nl
Op www.utrecht.nl/busbaandichterswijk kunt u meer lezen over het project.

Telefonisch zijn wij bereikbaar via 030 – 286 00 00.

Voor andere vragen over uw wijk kunt u rechtstreeks terecht bij wijkbureau Zuidwest, Al-Masoedilaan 188, of via telefoon 030 – 286 00 00 of e-mail zuidwest@utrecht.nl. Kijk ook op www.utrecht.nl/zuidwest.

From: "5.1,2E "
Sent: Thu, 1 Dec 2016 11:52:21 +0200
To: "'5.1,2E '" <5.1,2E @live.nl>
Cc: "5.1,2E (Extern)" <5.1,2E @gmail.com>;"'5.1,2E '" <5.1,2E _5.1,2E @hotmail.com>
Subject: RE: Van Zijsweg
Attachments: Definitief wijkbericht busbaan dichterswijk.pdf, Brief aan Oud Utrecht stavaza Van Zijstweg 51.pdf

Beste 5.1,2E

Bedankt voor uw bericht.

U stipt in uw mail drie punten aan: het voorstel voor gemeentelijk monument, uw betrokkenheid als stakeholder en uw ideeën over de invulling van de woning en de omgeving.

Voorstel voor gemeentelijk monument
Het voorstel voor gemeentelijk monument is ons bekend. U weet dat de definitieve besluitvorming over de monumentale status afhangt van de besluitvorming van Van Zijstweg / busbaan Dichterswijk (zie de aan u gestuurde brief uit 2014). In die brief staat dat nog onduidelijk is welk tempo de besluitvorming over de busbaan heeft. Daar is nu meer duidelijkheid over. De eerste stap is dit concept ontwerp waarin het gelukt is om de hovenierswoning te behouden. Dit concept ontwerp ligt nu ter inzage, daarna wordt het door de raad vastgesteld (voorjaar 2017), vervolgens wordt dit vastgelegd in een bestemmingplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan Busbaan Dichterswijk is er meer duidelijkheid over het pand en de mogelijke bestemming daarvan. Dan ook nemen we een besluit over de monumentale status en over de verkoop.

Betrokkenheid als stakeholder
U geeft aan dat u graag meer betrokken was geweest bij de planvorming over de busbaan Dichterswijk en ook dat u met enige moeite het ontwerp van de busbaan heeft gevonden. De vereniging Oud-Utrecht staat met het email advies 5.1,2E @oud-utrecht.nl in ons adressenbestand van belanghebbenden (met 5.1,2E als contactpersoon). Mensen in dit bestand informeren wij met digitale nieuwsbrieven en wijkberichten. In juni dit jaar is een inloopavond geweest over de uitgangspunten, daarna is een digitale nieuwsbrief verstuurd. Volgende week is er een inloop avond over dit concept-ontwerp, het wijkbericht daarover (zie ook bijlage) is ook naar dit mailadres gestuurd. Ik hoor graag van u of dit mailadres klopt en/of we een ander mailadres kunnen opnemen.

Invulling woning en omgeving
U geeft aan ideeën te hebben over de invulling van de woning en de omgeving en daar in uw zienswijze ook aandacht aan wil besteden. Ook de Stichting Huis van Mien heeft hier ideeën over. Net als het bewonerscomité Van Zijstweg.
De herontwikkeling van de woning is géén onderdeel van het ontwerp busbaan Dichterswijk. Het pand is nu in bezit van de gemeente. Als terzijnertijd besloten wordt tot verkoop, dan zal de gemeente (conform het uitgiftebeleid) het pand openbaar en met een tender verkopen. Hoe dat precies gaat en onder welke voorwaarden wordt op dat moment besloten. In hoeverre de herontwikkeling van de woning ook leidt tot een andere inrichting van de omgeving, wordt ook dan (pas) besloten.
U geeft aan dat u in uw zienswijze in wil gaan op de inrichting van de woning en de omgeving. Het is voor ons (vanuit project busbaan Dichterswijk) fijn als dit inderdaad gaat over dat wat nu in de consultatie ligt: het concept ontwerp van de busbaan Dichterswijk.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. U bent van harte uitgenodigd om op de inloopavond van volgende week woensdag te komen. We kunnen dan kennis maken en bespreken op welke manier en over welke onderwerpen u graag betrokken wil zijn.
Mocht dat niet lukken, dan kunnen we desgewenst een apart overleg inplannen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

Telefoon 5.1,2E

E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl/pmb

Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1,2E [5.1,2E @live.nl]
Verzonden: woensdag 30 november 2016 7:12
Aan: 5.1,2E
CC: 5.1,2E (Extern); 5.1,2E
Onderwerp: Van Zijsweg

Geachte mevrouw 5.1,2E

Graag wend ik mij tot u, omdat u projectleider bent voor de verbreding van de Van Zijstweg.

De Vereniging Oud-Utrecht Is al bijna 10 jaar actief betrokken bij de plannen voor de Van Zijstweg. In het byzonder maakt de vereniging, en daarbinnen de Commissie Cultureel Erfgoed zich sterk voor het behoud van de hovenierswoning, als onderdeel van overige waardevolle elementen in en rond de Veilinghaven. Het is u mogelijk bekend dat de vereniging, met de Bond Heemschut en het Cuijpersgenootschap, een voorstel heeft gedaan om de woning een gemeentelijk monument te maken. Na een positief advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten ligt dit voorstel nog steeds bij het College van B&W.

In het nu verschenen Functioneel Ontwerp wordt melding gemaakt van overleg met stakeholders. Helaas zijn wij daar niet voor uitgenodigd. Wij hebben herhaaldelijk, zoals onder meer in Raadsinformatieavonden, blijk gegeven van onze nauwe betrokkenheid bij de planvorming.
Wij waren dan ook graag als stakeholder betrokken bij de invulling van het Ontwerp.
Nu hebben wij het Ontwerp met enige moeite onder Busbaan Dichterswijk kunnen vinden.
Uiteraard zijn wij verheugd dat de hovenierswoning in het Ontwerp behouden blijft. Over de invulling en de omgeving bereiden wij een Zienswijze voor. Wij dringen erop aan ons voortaan rechtstreeks te informeren en in het overleg te betrekken. Ik ben binnen Oud-Utrecht hiervoor de contactpersoon.
Met vriendelijke groet,
namens de Commissie Cultureel Erfgoed van Oud-Utrecht,

5.1,2E
5.1,2E
3523PJ Utrecht

Email:
5.1,2E @live.nl
Tel. 5.1,2E

Gemeente Utrecht

samenvatting

Niet aanwijzen als gemeentelijk monument Van Zijstweg 51

Opgesteld door	5.1,2E	**Datum**	17-05-2013
Doorkiesnummer	030 5.1,2E 5.1,2E	**Kenmerk**	13.033740

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1 Het pand Van Zijstweg 51 niet aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument.

Argumenten

1.1 Bij de huidig fase van het ontwerp HOV-baan is behoud van het pand niet mogelijk.

1.2 Bescherming blijft een optie, afhankelijk van definitief HOV-tracé.

Kanttekeningen

1.1 De Commissie Welstand en Monumenten staat positief tegenover bescherming.

Gemeente Utrecht

toelichting

Niet aanwijzen als gemeentelijk monument Van Zijstweg 51

Opgesteld door 5.1,2E
Doorkiesnummer 030 5.1,2E

Datum 17-05-2013
Kenmerk 13.033740

Context

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om op eigen initiatief of op verzoek van een belanghebbende gebouwen aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument. De bevoegdheid daartoe ontleent het college aan art. 3 van de Monumentenverordening Utrecht 2010. Voor het college besluit over - een verzoek om - bescherming kunnen de belanghebbenden hun zienswijze geven en vraagt het college de Commissie voor Welstand en Monumenten om advies. Op de procedure zijn de bepalingen over besluiten in de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De vereniging Oud Utrecht heeft verzocht het pand Van Zijstweg 51 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het pand is een karakteristieke hovenierswoning met interieur uit het derde kwart van de 19e eeuw en van belang als voorbeeld van een combinatie van Art-Deco en Amsterdamse School. De gaafheid van exterieur en interieur is groot, aangezien er sinds 1927 in en aan de woning zelf geen wijzigingen hebben plaatsgevonden. Met de aanleg van de veilinghaven en het veilingterrein (na 1920) veranderde de omgeving ingrijpend en is de context van hoveniersgebied verdwenen. In 1998 is een inventarisatie van boerderijen en hovenierswoningen uitgevoerd. Daarbij was het pand niet toegankelijk en op basis van het exterieur niet geselecteerd. In 2002 is het pand gekocht door de gemeente en is alsnog de waarde van het bijzondere interieur vastgesteld.

In 2002 is de Raad - naar aanleiding van vragen van de fractie van Groen-Links - geïnformeerd over de geconstateerde cultuurhistorische waarde van het huis. Daarbij is aangegeven dat het pand een 'extra dimensie zou kunnen toevoegen aan het beoogde historisch karakter bij de ontwikkeling rond de Veilinghaven' en is gecontstateerd dat beschermening te rechtvaardigen valt. Op basis van die conclusie is in 2002 besloten het pand niet te slopen omdat de ontwikkelingen rond de Van Zijstweg nog onduidelijk waren.

Op de Van Zijstweg is een HOV-baan gepland. De ligging van het HOV-tracé met naastliggende verkeersstroken is nog niet definitief vastgesteld. Bij de tot nu toe gemaakte ontwerpen blijkt handhaving van het pand Van Zijstweg 51 problematisch danwel niet mogelijk. Oud Utrecht heeft het verzoek om bescherming van het pand toegelicht in een hoorzitting en daarbij haar alternatief voor een HOV-tracé aangegeven. Vanwege de samenhang met de HOV-baan is het advies afgestemd met Verkeer en Vervoer van de Ontwikkelorganisatie. Verslagen van hoorzitting en overleggen zijn bijgevoegd.

Het verzoek om bescherming is behandeld in de Commisie Welstand en Monumenten. De commissie staat 'positief tegenover aanwijzing als monument'.

De commissie baseert haar oordeel op de cultuurhistorische waarde van het pand en met name het gave en bijzondere intereur. De ontwikkeling van de HOV-baan en de invloed daarvan op de besluitvorming over het beschermingsverzoek is een bestuurlijke aangelegenheid.

Argumenten

1.1 Bij de huidig fase van het ontwerp HOV-baan is behoud van het pand niet mogelijk.
Behoud van het pand bij de huidige ontwerpen voor de HOV-baan Van Zijstweg is volgens Verkeer en Vervoer niet mogelijk. De HOV-baan en naastliggende verkeersstroken voor auto- en langzaam verkeer vergen een ruimtelijke invulling waarbij dit aan de zijde van de Veilinghaven tot aan of voorbij de rooilijn van het huis komt. De benodigde breedte voor de wegprofielen past niet binnen de ruimte tussen de grens met het Jaarbeursterrein langs de Van Zijstweg en het tegenover gelegen pand aan de zijde van de veilinghaven.

1.2 Bescherming blijft een optie, afhankelijk van definitief HOV-tracé.
Het pand is cultuurhistorisch van belang en beschermenswaardig vanwege de architectuur met het bijzondere authentieke interieur en als een laatste element van het voormalig hoveniersgebied. In geval bij de definitieve herinrichting van de Van Zijstweg blijkt dat ruimtelijk gezien inpassing van HOV mogelijk is met behoud van het pand Van Zijstweg 51 is bescherming en inpassing hiervan in de ruimtelijke inrichting alsnog te overwegen. Dit mede gezien het positief advies van de Commissie Welstand en Monumenten en de eerdere uitgangspunten ten aanzien van een rol bij de ontwikkeling van de Velinghaven. Behoud en herbestemming zullen dan gelet op de ligging nabij een intensieve verkeerszone wel mede afhankelijk zijn van de regelgeving ten aanzien van lucht- en geluidsnormen.

Kanttekeningen

1.1 De Commissie Welstand en Monumenten staat positief tegenover bescherming.
De Commissie heeft in haar vergadering van 23 april 2013 aangegeven positief te staan tegenover bescherming van het pand. De commissie onderschrijft de beschermenswaardigheid en noemt met name het unieke en gave interieur van groot belang. Dit zal Oud Utrecht sterken in haar mening dat het pand zeer beschermenswaardig is, mede gelet op het door Oud Utrecht aangedragen alternatief voor inpassing van de HOV-baan op de Van Zijstweg waarbij naar haar mening behoud van het pand mogelijk is. Op grond hiervan zal Oud Utrecht naar verwachting bij een negatief besluit op het verzoek om aanwijzing in bezwaar gaan.

Uitvoering

toelichting

Gemeente Utrecht

Kenmerk 13.033740

- Het bestuursadvies is opgesteld na overleg met Verkeer en Vervoer.
- Na besluitvorming worden de vereniging Oud Utrecht geïnformeerd
- De Raadscommissie voor Stad en Ruimte wordt geïnformeerd.

Bijlagen

- brief vereniging Oud Utrecht met verzoek om bescherming.
- Beschrijving en fotodocumentatie Van Zijstweg 51.
- Verslag hoorzitting Oud Utrecht.
- Verslag intern overleg Ontwikkelorganisatie.
- Verslag overleg Verkeer en Vervoer met Oud Utrecht e.a. maart 2012.
- Advies Commissie voor Welstand en Monumenten.
- Informatiebrief Commissie Stad en Ruimte.

Eerdere besluitvorming

- Geen recente besluitvorming.
- Bescherming van selectie van boerderijen en hovenierswoningen 1998.

interne mededeling

StadsOntwikkeling
Stedenbouw en Monumenten

Gemeente Utrecht

Zwaansteeg 11
3511 VG Utrecht
Telefoon: 030 - 286 39 90
Fax: 030 - 286 39 91

Betreft:
Van Zijstweg - hovenierswoning

Aan:

Van:
5.1.2E

Datum:
27 februari 2008

Kopie:
Geen

Hovenierswoning aan de Van Zijstweg - Herplaatsing en Hergebruik

Geschiedenis van de hovenierswoning
De woning is gebouwd in het derde kwart van de 19e eeuw als hovenierswoning in wat toen nog open moesland was. Hoveniers teelden groenten en fruit dat ze vervolgens verkochten in de stad. Vervoer naar de stad vond plaats per paard en wagen of over water. Hier in de omgeving waren toen nog de zogenaamde moesgrachten: 17e-eeuwse waterlopen die door de hoveniers werden gebruikt om naar de binnenstad te varen. (De Croeselaan had tot in de jaren dertig van de 20e eeuw zo'n moesgracht). Deze hovenierswoning lag ook aan een zeer oude landroute: het oude Lijnpad, dat liep vanaf Tolsteeg-Catharijnesingel naar het westen (later de Van Zijstweg). Een hovenierswoning had meestal naast een lap grond ook enige opstallen, zoals (bescheiden) veestallen, enkele schuren en een hooiberg. Hoveniersgronden bevonden zich tot ver in de 19e eeuw rondom de gehele stad, bekende hoveniersgebieden waren Oudwijk en Pijlsweerd. Ook in deze omgeving ten westen van de stad lagen meerdere hovenierswoningen.
Eind 19e eeuw veranderde de omgeving ingrijpend met het graven van het Merwedekanaal. Deze hovenierswoning kwam aan de stadszijde van het kanaal te liggen, aan de overzijde lag bijvoorbeeld het hoveniersbedrijf van de familie Jongerius. In 1920 wijzigde de omgeving nog veel drastischer met het graven van een nieuwe veilinghaven. De veemarkt verhuisde van de binnenstad naar een terrein aan de Croeselaan (direct ten noorden van de hovenierswoning) en de groente- en fruitmarkt kwam naar de nieuwe veilinghaven. In feite was de oorspronkelijke omgeving van de hovenierswoning toen al niet meer aanwezig. Wellicht om die reden is het pand in 1926 verbouwd, zo werd de voormalige koestal bij de woning getrokken. De woning werd gemoderniseerd in de stijl van de toen populaire Amsterdamse Schoolstijl. Met name in het interieur zijn deze elementen uit 1926 nog goed herkenbaar in het trappenhuis, de deuren, schoorsteenmantels, kasten en bedsteden. De structuur van het pand met de opkamer is echter nog een duidelijk restant van het hoveniersverleden.
Vanaf dat moment is het pand zelf niet meer gewijzigd. De omgeving echter wel: na de Tweede Wereldoorlog is het voormalige veemarktterrein steeds meer in gebruik gekomen bij de Jaarbeurs, die zich uitbreidde met hallen in de richting van de Van Zijstweg. Vervolgens is in ten behoeve van het doortrekken van de Van Zijstweg over het Merwedekanaal een deel van de schuren die bij de woning stonden gesloopt. De woning was nu slechts nog een relict in een veranderde omgeving.

Waarde
Het pand heeft een tweeledige waarde: als restant van de voormalige aanwezige hoveniersculturr in dit gedeelte van de stad en als woning zelf vanwege de nog hekenbare opzet als hovenierwoning met een gaaf bewaard gebleven interieur uit midden jaren twintig.

Een nieuwe plek
Voor bijna alle hoveniersgebieden van Utrecht geldt dat zij in de 20e eeuw verdwenen zijn onder de uitbreidende bebouwing van de stad. Aanvankelijk zijn velen hoveniers en tuinders verhuisd in de richting van Vleuten en De Meern, waar zij recentelijk opnieuw verdreven zijn met de bouw van Leidsche Rijn. Relicten van hovenierswoningen zijn herkenbaar in wijken als Oudwijk, Pijlsweerd en aan de oostkant van de stad in enkele buitengebieden en dus nu ook Leidsche Rijn. Op zich is een "eenzame" hovenierswoning te midden van latere bebouwing dus geen vreemd verschijnsel in Utrecht.
Wanneer het besluit genomen zou worden, deze hovenierswoning te verplaatsen, zijn twee randvoorwaarden van belang.

1. De authenticiteit van het te verplaatsen en weer op te bouwen pandje is van essentieel belang. Wanneer verplaatsen betekent dat het gebouwtje grotendeels als nieuwbouw terugkomt, is het als cultuurhistorisch erfgoed ongeloofwaardig. Het gaat dus letterlijk om het (optillen en) verplaatsen van het huidige gebouw of om het zorgvuldig demonteren en weer opbouwen van het huidige pand.

2. Het is ten zeerste aan te bevelen om te zoeken naar een omgeving, die het gebouw weer een passende context geeft. Dat betekent dat de volgende opties in aanmerking komen.

Het meest voor de hand ligt om de hovenierswoning in de directe omgeving te herplaatsen. Dan blijft het binnen de oude context van het westelijk hoveniersgebied. Tot die 'oude context' kan gerekend worden een gebied zowel in de omgeving van de huidige locatie als een locatie aan de overzijde van het Merwedekanaal. Aan de westkant van het Merwedekanaal zijn of komen diverse gebieden in herontwikkeling waarbij wellicht mogelijkheden zijn om de hovenierswoning te herplaatsen.

Indien herplaatsen in de directe omgeving en/ of langs het Merwedekanaal niet mogelijk is, dan valt nog te denken aan locaties met een herkenbaar hoveniersverleden zoals de omgeving van de Abstederdijk/ MInstroom of in Pijlsweerd.

Tenslotte zou als laatste optie denkbaar zijn om het pandje te plaatsen in de context van een tuindergebied of volkstuinencomplex. Het historische kassencomplex op de Hoge Woerd in Leidsche Rijn behoort ook tot deze - wat gekunstelde - mogelijkheid.

Nieuwe functie
Het pand is niet al te groot en is vooral van belang vanwege het typische hoveniersuiterlijk en het interieur met indeling en de elementen uit de 19e eeuw en uit 1926. Een nieuwe functie zou binnen deze karakteristiek moeten passen, anders is de onderneming van behoud en verplaatsing ongeloofwaardig. Dat betekent: geen grote aan-, uit- en opbouwen, behoud van originele indeling van het pand met diverse vertrekken, trappenhuis, bedsteden en andere interieuronderdelen.

Mogelijkheden:
Wonen lijkt de meest voor de hand liggende functie, omdat het slechts gaat om enkele kamers, een keuken en dergelijke. Te denken valt ook aan een beheerderwoning op/ bij een complex en wonen in combinatie met kantoor/ werk aan huis.

Horeca zal alleen in kleinschalige vorm mogelijk zijn, te denken is aan een soort huiskamerconcept, of als een kiosk (met wonen?) of een zeer bescheiden bed & breakfast.

Als bijzondere functie zou ook gedacht kunnen worden aan een educatieve functie, bijvoorbeeld een hoveniers/ tuinders museum

Schriftelijke vragen 2017, nr. 06 over van Zijstweg 51
Pepijn Zwanenberg, GroenLinks

Eind 2016 werd het trace bekend van de busbaan over, onder andere, de van Zijstweg. Aan die weg staat tevens het oudste pand uit de wijde omgeving: de hovenierswoning op nummer 51 werd omstreeks 1870 gebouwd. Toen de veilinghaven werd gegraven in de jaren twintig van de vorige eeuw, zijn alle andere (hoveniers)woningen in dit gebied gesloopt en bleef alleen dit gebouw (toen nog gelegen aan het Eerste Kleine Lijnpad 35) staan. In diezelfde periode werd het verbouwt door architect Wentinck.
GroenLinks heeft zich vanaf het begin van deze eeuw, samen met omwonenden en later de bewonerscommissie van Zijstweg altijd ingespannen om het gebouw te bewaren voor de toekomst vanwege de bijzondere cultuur-historische waarde. Toch hing sloop lange tijd in de lucht. Dat was ook de reden dat de gemeente het pand in 1996 aankocht. Rond die tijd is er ook een MIP (monumenten inventarisatie project) uitgevoerd, maar toen is alleen de buitenkant bekeken.
Nu bekend is geworden dat het college heeft besloten dit bijzondere gebouw met zijn vele karakteristieke elementen, zoals bijvoorbeeld de art-deco trap en de bedstedes niet te slopen maar te behouden is het wat GroenLinks betreft tijd om naar de toekomst te kijken.

Dat leidt bij onze fractie tot de volgende vragen:

1. Is het college het met GroenLinks eens dat nu bekend is dat de hovenierswoning behouden blijft niets een gemeentelijke monumentenstatus in de weg staat?

2. Heeft het college al ideeën over de toekomst van de hovenierswoning?

3. Is het college het met GroenLinks eens dat het mooi zou zijn als er uiteindelijk een openbare functie in de woning komt?

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 27 Jan 2017 09:14:05 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: SV 2017, nr. 6 over van Zijstweg 51

5.1,2E

Ik kan het uit onderstaande niet opmaken, maar ik denk dat de beantwoording van deze vragen opgepakt wordt door de mensen van Erfgoed (weth Geldof).

Waarschijnlijk geheel ten overvloede: pand is van UVO (lees 5.1,2E), goed als hij bij de beantwoording wordt betrokken.

5.1,2E
.

Van: Stafbureau Gemeentesecretaris
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 10:14
Aan: 5.1,2E; 5.1,2E; 5.1,2E
CC: !BCS BO BA Bestuursadvisering; !BCS BO SG (Stafbureau Gemeentesecretaris)
Onderwerp: SV 2017, nr. 6 over van Zijstweg 51

Beste collega's,
Zojuist is SV 2017, nr. 6 van de heer Zwanenberg over van Zijstweg 51 op internet gepubliceerd en in BMT doorgezet.

Beantwoording graag zo spoedig mogelijk, doch antwoord uiterlijk in de b&w vergadering van 21 februari 2017.

Dit betekent het antwoord ter agendering aanbieden via BMT uiterlijk op donderdag 16 februari om 10.00 uur.

Klik hier voor een instructie beantwoording schriftelijke vragen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Procesondersteuner
Gemeente Utrecht
Bestuurs- en Concernstaf
Stafbureau Gemeentesecretaris
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: Vragen
Verzonden: woensdag 25 januari 2017 14:32
Aan: !B&W; !BCS BO BA Bestuursadvisering; !FRACTIES; !Gemeenteraad; !GRIFFIE; !IB CB BEST (Bestuur); !REKENKAMER (Alle medewerkers); Commissie Mens en Samenleving secretariaat; Commissie Stad en Ruimte secretariaat; Raadssecretariaat; Stafbureau Gemeentesecretaris
Onderwerp: SV 2017, nr. 6 over van Zijstweg 51

Aan de leden van de gemeenteraad

Geachte dames en heren,

Zojuist zijn de Schriftelijke Vragen 2017, nr. 6 van de heer Zwanenberg, GroenLinks, over “van Zijstweg 51” op internet en in ibabs gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Commissiesecretaris
Gemeente Utrecht
Raadsorganen
Griffie
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres Korte Minrebroederstraat 2, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig maaandag t/m donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2017, NUMMER 6

Datum	
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E @utrecht.nl
Kenmerk	16.

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2017 nummer 6 van Groen Links van over Toekomst Hovenierswoning.

Vraag 1
Is het college het met GroenLinks eens dat nu bekend is dat de hovenierswoning behouden blijft niets een gemeentelijke monumentenstatus in de weg staat?
Antwoord 1
In 2012 is door de vereniging Oud Utrecht een verzoek ingediend de woning aan te wijzen als gemeentelijk monument. In het kader van de tracéstudies voor de Van Zijstweg heeft ons college besluitvorming daarover in 2012 aangehouden. Inmiddels is het Programma van Eisen voor de busbaan Dichterswijk vastgesteld, waarin behoud van het pand is voorzien. Bij vaststelling van het voorlopig ontwerp voor het tracé ter plaatse van de Van Zijstweg zullen wij de in 2012 aangehouden procedure afronden en het pand Van Zijstweg 51 aanwijzen als gemeentelijk monument.

Vraag 2
Heeft het college al ideeën over de toekomst van de hovenierswoning?
Antwoord 2:

Vraag 3
Is het college het met GroenLinks eens dat het mooi zou zijn als er uiteindelijk een openbare functie in de woning komt?
Antwoord 3:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 27 Jan 2017 15:14:12 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Raadsvraag over pand Van Zijstweg 51
Attachments: Beantwoording schriftelijke vragen.docx

5.1,2E

Ik heb het model beantwoording raadsvragen deels ingevuld m.b.t. vraag 1. Over de beantwoording van vraag 1 heb ik nog contact met M&M.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Adviseur Erfgoed
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Op woensdag ben ik niet aanwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 15:46
Aan: 5.1,2E
Onderwerp: FW: Raadsvraag over pand Van Zijstweg 51

Hallo 5.1,2E

Kunnen we begin volgende week even een kort overleg plannen om te zien hoe we de UVO kant belichten in de concept beantwoording voor 5.1,2E 5.1,2E? Ik zie in jouw agenda heel veel bezet, maar het lijkt me toch handig even af te stemmen. We zullen de beantwoording misschien ook even moeten afstemmen met de 5.1,2E van 5.1,2E 5.1,2E Dat kan wellicht ook via 5.1,2E na het overleg met 5.1,2E 5.1,2E Ik zal morgen vast het Erfgoedaandeel voor de beantwoording formuleren.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Adviseur Erfgoed
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Op woensdag ben ik niet aanwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 15:22
Aan: 5.1,2E
CC: 5.1,2E
Onderwerp: FW: Raadsvraag over pand Van Zijstweg 51

hoi 5.1,2E bijgaand een mail van 5.1,2E over de Van Zijstweg.
Kun jij dat oppakken?

@5.1,2E dit pand valt onder de portefeuille RO, vandaar dat ik dit doorstuur naar 5.1,2E

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E Erfgoed en Cultuur
Gemeente Utrecht
Utrechtse Vastgoed Organisatie
Postadres Postbus 8406, 3503 RK UTRECHT
Bezoekadres Stadsplateau 1
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig ma, di, do, vr

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 14:13
Aan: 5.1,2E
Onderwerp: Raadsvraag over pand Van Zijstweg 51

Beste 5.1,2E

Er is een raadsvraag gesteld over het pand Van Zijstweg 51. De vraag betreft het effectueren van een in 2012 aangehouden verzoek van de Vereniging Oud Utrecht om bescherming als gemeentelijk monument en de ideeën van het college over een eventuele nieuwe bestemming voor het pand. Dat laatste lijkt me een punt voor de UVO.

Is UVO al bekend met deze raadsvraag? Ben jij de portefeuillemanager in dit geval, dan wel kun je aangeven wie dat is? Zodat we een en ander kunnen afstemmen? Een eerste notitie voor de beantwoording gaat via de staf met 5.1,2E 5.1,2E Daarvoor moet al aanstaande woensdag 1 februari een stafnotitie aangeleverd worden.

Bijgevoegd zijn de raadsvraag, het bestuursadvies uit 2012 en een notitie uit 2008. In de notitie uit 2008 staat – naast het afwegen van eventueel verplaatsen naar een andere locatie - een en ander over een passende functie gezien vanuit de monumentwaarden. Graag dus contact met de betreffende portefeuillemanager over hoe nu een en ander te formuleren als het gaat over een mogelijke bestemming.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Adviseur Erfgoed
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Op woensdag ben ik niet aanwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2017, NUMMER 6

Datum	
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E @utrecht.nl
Kenmerk	16.

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2017 nummer 6 van Groen Links van over Toekomst Hovenierswoning.

Vraag 1
Is het college het met GroenLinks eens dat nu bekend is dat de hovenierswoning behouden blijft niets een gemeentelijke monumentenstatus in de weg staat?
Antwoord 1
In 2012 is door de vereniging Oud Utrecht een verzoek ingediend de woning aan te wijzen als gemeentelijk monument. In het kader van de tracéstudies voor de Van Zijstweg heeft ons college besluitvorming daarover in 2012 aangehouden. Inmiddels is het Programma van Eisen voor de busbaan Dichterswijk vastgesteld, waarin behoud van het pand is voorzien. De procedure voor aanwijzing als gemeentelijk monument willen wij afronden bij de vaststelling van het 'bestemmingsplan busbaan Dichterswijk'. Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en is vastgesteld is er definitief duidelijkheid ten aanzien van behoud van de woning.

Vraag 2
Heeft het college al ideeën over de toekomst van de hovenierswoning?
Antwoord 2:

Vraag 3
Is het college het met GroenLinks eens dat het mooi zou zijn als er uiteindelijk een openbare functie in de woning komt?
Antwoord 3:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2017, NUMMER 6

Datum	
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E @utrecht.nl
Kenmerk	16.

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2017 nummer 6 van Groen Links van over Toekomst Hovenierswoning.

Vraag 1
Is het college het met GroenLinks eens dat nu bekend is dat de hovenierswoning behouden blijft niets een gemeentelijke monumentenstatus in de weg staat?
Antwoord 1
In 2012 is door de vereniging Oud Utrecht een verzoek ingediend de woning aan te wijzen als gemeentelijk monument. In het kader van de tracéstudies voor de Van Zijstweg heeft ons college besluitvorming daarover in 2012 aangehouden. Inmiddels ~~is~~ heeft het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp voor de busbaan Dichterswijk ~~vastgesteld~~ter inzage gelegen (besluitvorming in raad volgt nog). ~~, waarin b~~Behoud van het pand is voorzien. De procedure voor aanwijzing als gemeentelijk monument willen wij afronden bij de vaststelling van het 'bestemmingsplan busbaan Dichterswijk'. Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en is vastgesteld is er definitiefve juridische en planologische duidelijkheid ten aanzien van behoud van de woning.

Vraag 2
Heeft het college al ideeën over de toekomst van de hovenierswoning?
Antwoord 2:

Vraag 3
Is het college het met GroenLinks eens dat het mooi zou zijn als er uiteindelijk een openbare functie in de woning komt?
Antwoord 3:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 30 Jan 2017 14:49:30 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: beantwoording raadsvragen Van Zijstweg tracé en Van Zijstweg 51
Attachments: Beantwoording schriftelijke vragen (2).docx

Hallo 5.1,2E

Paar kleine puntjes in de tekst. Verder goede samenvatting inderdaad.

Ten aanzien van de toekomstige bestemming (maar dat is ook aan 5.1,2E) denk ik dat er nu niets over gezegd kan worden. Vanuit busbaan Dichterswijk kan ik hierover zeggen dat de mogelijke bestemming uiteraard afhankelijk is van geleuid- en lucht onderzoeken op basis van busbaan Dichterswijk. Dat is ook een reden om te wachten met monumentale status totdat BP Busbaan Dichterswijk definitief is.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E
Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl/pmb
Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: maandag 30 januari 2017 13:14
Aan: 5.1,2E; 5.1,2E
CC: 5.1,2E; 5.1,2E
Onderwerp: beantwoording raadsvragen Van Zijstweg tracé en Van Zijstweg 51

Collega's,

Hierbij het tekstvoorstel voor de beantwoording van de eerste vraag op grond van onderstaande reactie. Volgens mij is het zo compact maar duidelijk weergegeven.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E

Adviseur Erfgoed

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Op woensdag ben ik niet aanwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: maandag 30 januari 2017 12:19
Aan: 5.1,2E ; 5.1,2E
CC: 5.1,2E ; 5.1,2E
Onderwerp: RE: Van Zijstweg tracé en Van Zijstweg 51

Hallo 5.1,2E

Ik verwijs je naar de mailwisseling in de bijlage. Wij hebben met jou en 5.1,2E eind november afgestemd over de teksten, die vervolgens naar Vereniging Oud Utrecht en naar Huis van Mien zijn verstuurd.

Dit is en blijft de lijn. Je hebt echt eerst het bestemmingsplan busbaan Dichterswijk nodig, om absolute (planologische) zekerheid te hebben dat de hovenierswoning blijft behouden. Waarom niet eerder? Dat is – ook al is het niet de bedoeling noch in de lijn der verwachting – dat er *theoretisch* door inspraak van derden of door raad alsnog besloten worden dat de hovenierswoning moet wijken.

Wachten met gemeentelijk monument doet niets af aan onze intenties lijkt mij.

5.1,2E is het een logische lijn dat jij namens UVO (als eigenaar van de woning) bestuursadviseurs van 5.1,2E (5.1,2E), 5.1,2E (5.1,2E) en 5.1,2E (5.1,2E) informeert over de gekozen lijn, met verwijzing naar beide mails?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E

Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl/pmb
Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: maandag 30 januari 2017 8:15
Aan: 5.1,2E; 5.1,2E
Onderwerp: RE: Van Zijstweg tracé en Van Zijstweg 51

Beste collega's,

Kunnen jullie aangeven of er vanuit het voorbereidingsproces voor de Van Zijstweg nog reden is de aanwijzing als gemeentelijk monument van het pand Van Zijstweg 51 nog langer aan te houden? Moet dit nog kortgesloten worden met wethouder Van Hooijdonk voor Verkeer? Ik dacht eerst aan Jansen vanwege ruimtelijke ordening, maar verkeer is natuurlijk Van Hooijdonk.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Adviseur Erfgoed
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Op woensdag ben ik niet aanwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: maandag 30 januari 2017 8:11
Aan: 5.1,2E; 5.1,2E; 5.1,2E
Onderwerp: FW: Van Zijstweg tracé en Van Zijstweg 51

Hoi 5.1,2E

Ik stel voor dat je met de PL (5.1,2E) en/of ass.PL (5.1,2E) contact opneemt.

Zij weten alles van proces en planning. Ik ben slechts de inhoudelijke adviseur op gebied van verkeer.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E

senior verkeerskundig adviseur
Gemeente Utrecht
Milieu en Mobiliteit
Realisatie Mobiliteit
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 14:13
Aan: 5.1,2E
Onderwerp: Van Zijstweg tracé en Van Zijstweg 51

Beste 5.1,2E

We hebben in 2012 al eens contact over de Van Zijstweg gehad. Heb jij nog steeds zicht op de stand van zaken? Of moet ik daarvoor bij een andere collega van M&M zijn?

Groen Links heeft raadsvragen gesteld over het pand Van Zijstweg 51. Uit de vragen van Groen Links blijkt dat het pand gehandhaafd wordt. In BABS vindt ik nr. 16.508710, Busbaan Dichterswijk IPvE/FO. Daarin wordt op 22 november 2016 besloten het PvE/FO ter inzage te leggen. In dit plan staat het Huis op pg. 13 inderdaad aangegeven als te handhaven. Groen Links zet druk op de aanwijzing als gemeentelijk monument. Is het plan al zo definitief dat het huis inderdaad blijft staan, of moeten we nog een slag om de arm houden? Uit het Voorstel in BABS begrijp ik dat het voorlopig ontwerp in het voorjaar van 2017 gereed kan zijn. Is dat een reëele aanname? Dat is dan mogelijk een goed moment om een en ander op elkaar aan te sluiten. Vooralsnog heb ik het zo verwoord.

De eerste stap in de beantwoording is een notitie voor Kees Geldof voor de staf Erfgoed met het concept antwoord. De beantwoording zullen we ook – via 5.1,2E en 5.1,2E – moeten afstemmen met Paulus Jansen.

Met vriendelijke groet,
5.1,2E 5.1,2E
Adviseur Erfgoed
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Op woensdag ben ik niet aanwezig

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2017, NUMMER 6

Datum	
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E @utrecht.nl
Kenmerk	16.

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2017 nummer 6 van Groen Links van over Toekomst Hovenierswoning.

Vraag 1
Is het college het met GroenLinks eens dat nu bekend is dat de hovenierswoning behouden blijft niets een gemeentelijke monumentenstatus in de weg staat?

Antwoord 1
In 2012 is door de vereniging Oud Utrecht een verzoek ingediend de woning aan te wijzen als gemeentelijk monument. In het kader van de tracéstudies voor de Van Zijstweg heeft ons college besluitvorming daarover in 2012 aangehouden. Inmiddels heeft het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp voor de busbaan Dichterswijk ter inzage gelegen (besluitvorming in raad volgt nog). Behoud van het pand is voorzien. De procedure voor aanwijzing als gemeentelijk monument willen wij afronden bij de vaststelling van het 'bestemmingsplan busbaan Dichterswijk'. Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en is vastgesteld is er definitieve juridische en planologische duidelijkheid ten aanzien van behoud van de woning.

Vraag 2
Heeft het college al ideeën over de toekomst van de hovenierswoning?

Antwoord 2:
Verscheidene private partijen als de Stichting Huis van Mien, de Vereniging Oud Utrecht en het Bewoners comité Van Zijstweg hebben aangegeven ideeën te hebben voor mogelijke toekomstige functies. Mogelijke functies zullen echter ook afhankelijk zijn van de effecten van de busbaan op het gebied van lucht en geluid op de directe omgeving. Wanneer behoud van de woning definitief is zullen wij conform ons uitgiftebeleid het pand openbaar en met een tender verkopen. De genoemde organisaties kunnen daarop reageren, maar hebben daarbij geen uitzonderingspositie.

Vraag 3
Is het college het met GroenLinks eens dat het mooi zou zijn als er uiteindelijk een openbare functie in de woning komt?

Antwoord 3:

Of er bij toekomstig gebruik sprake is van een meer of minder openbare functie is primair een zaak voor de nieuwe eigenaar. Als aangegeven in ons antwoord op vraag twee zullen mogelijke functies mede afhankelijk zijn van de effecten van de busbaan op de directe omgeving.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

From: "5.1,2E " <5.1,2E @utrecht.nl>
Sent: Mon, 30 Jan 2017 18:19:28 +0200
To: "5.1,2E " <5.1,2E @utrecht.nl>
Subject: FW: Van Zijstweg tracé en Van Zijstweg 51
Attachments: FW: Bouwen aan het Huis van Mien met een menselijke maat: een herbestemmingsplan St. Behoud Huis van Mien., RE: Van Zijsweg, Beantwoording schriftelijke vragen (2).docx

Hallo 5.1,2E

In overleg met 5.1,2E heb ik het antwoord op vraag 1 opgesteld. Op grond van de info van 5.1,2E hierbij een voorzet voor de beantwoording van vraag 2 en 3. Ik neem aan dat je daar nog wat kunt aanvullen en verbeteren.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Adviseur Erfgoed
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Op woensdag ben ik niet aanwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: maandag 30 januari 2017 12:19
Aan: 5.1,2E ; 5.1,2E
CC: 5.1,2E ; 5.1,2E
Onderwerp: RE: Van Zijstweg tracé en Van Zijstweg 51

dubbel

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2017, NUMMER 6

Datum	
Van	College B&W
Behandeld door	5.1,2E
Doorkiesnummer	5.1,2E
E-mailadres	5.1,2E @utrecht.nl
Kenmerk	Zaaknummer 4211827

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2017 nummer 6 van Groen Links van over Toekomst Hovenierswoning.

Vraag 1
Is het college het met GroenLinks eens dat nu bekend is dat de hovenierswoning behouden blijft niets een gemeentelijke monumentenstatus in de weg staat?

Antwoord 1
In 2012 is door de vereniging Oud Utrecht een verzoek ingediend de woning aan te wijzen als gemeentelijk monument. In het kader van de tracéstudies voor de Van Zijstweg heeft ons college besluitvorming daarover in 2012 aangehouden. Inmiddels heeft het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp voor de busbaan Dichterswijk ter inzage gelegen (besluitvorming in raad volgt nog). Behoud van het pand is voorzien. De procedure voor aanwijzing als gemeentelijk monument willen wij afronden bij de vaststelling van het 'bestemmingsplan busbaan Dichterswijk'. Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en is vastgesteld is er definitieve juridische en planologische duidelijkheid ten aanzien van behoud van de woning.

Vraag 2
Heeft het college al ideeën over de toekomst van de hovenierswoning?

Antwoord 2:
Verscheidene private partijen als de Stichting Huis van Mien, de Vereniging Oud Utrecht en het Bewoners comité Van Zijstweg hebben aangegeven ideeën te hebben voor mogelijke toekomstige functies. Wanneer behoud van de woning definitief is zullen wij het pand conform ons uitgiftebeleid openbaar en met een tender verkopen. De genoemde organisaties kunnen daarop reageren.

Vraag 3
Is het college het met GroenLinks eens dat het mooi zou zijn als er uiteindelijk een openbare functie in de woning komt?

Antwoord 3:
Of er bij toekomstig gebruik sprake is van een meer of minder openbare functie is primair een zaak voor de nieuwe eigenaar. Mogelijke functies zullen echter ook afhankelijk zijn van de effecten van de busbaan op het gebied van lucht en geluid op de directe omgeving.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,



Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp

Busbaan Dichterswijk (IPvE/FO)

Gemeente Utrecht

Concept ter vaststelling in College van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad, november 2016

Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp

Busbaan Dichterswijk(IPvE/FO)

Concept ter vaststelling in College van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad, november 2016

Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

5.1,2E 5.1,2E Mlieu & Mobiliteit
5.1,2E 5.1,2E REO / Stedenbouw en Planologie
5.1,2E 5.1,2E Projectmanagementbureau
5.1,2E 5.1,2E Projectmanagementbureau
5.1,2E 5.1,2E Projectmanagementbureau
5.1,2E 5.1,2E Milieu & Mobiliteit
5.1,2E 5.1,2E Stadsingenieurs
5.1,2E 5.1,2E Projectmanagementbureau

Projectmanagement

5.1,2E 5.1,2E Projectmanagementbureau

Opdrachtgever

5.1,2E 5.1,2E Milieu & Mobiliteit

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

09 november 2016

Reproductiedatum

november 2016

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

1 Inleiding 7
1.1 Leeswijzer 7
1.2 Aanleiding 7
1.3 Doel 8
1.4 Planproces en totstandkoming IPvE/FO 8
1.5 Consultatie 9
1.6 Vervolgplanning 9
1.7 Tijdelijke situatie 9

2 Omschrijving gebied 10
2.1 Historie 10
2.2 Huidige situatie 10
2.3 Ruimtelijk 10
2.4 Verkeer 10
2.5 Groen en bomen 10

3 Toekomstige situatie 11

4 Programma van eisen 14
4.1 Toelichting 14
4.2 Ruimtelijke inpassing en Leefbaarheid 14
4.3 Verkeersveiligheid en Oversteekbaarheid 16
4.4 Verkeer en Doorstroming 17

5 Plantoelichting Functioneel Ontwerp 20
5.1 Ontwerpkeuzes 20
5.2 Ontwerpuitwerking 22
5.3 Oversteekbaarheid en verkeersveiligheid 24
5.4 Verkeer en doorstroom 28
5.5 Relatie met de Nota van Uitgangspunten 31

6 Beoordeling varianten 33
6.1 Verkeersveiligheid en Oversteekbaarheid 33
6.2 Ruimtelijke inpassing en Leefbaarheid 33
6.3 Verkeer en Doorstroming 34
6.4 Conclusie 35

7 Nelson Mandelabrug 36

8 Onderzoeken 37

Bijlage 1 Dwarsprofielen 39

Bijlage 2 Impressies onderdoorgang 45

Bijlage 3 Bomeninventarisatie 46

1 Inleiding

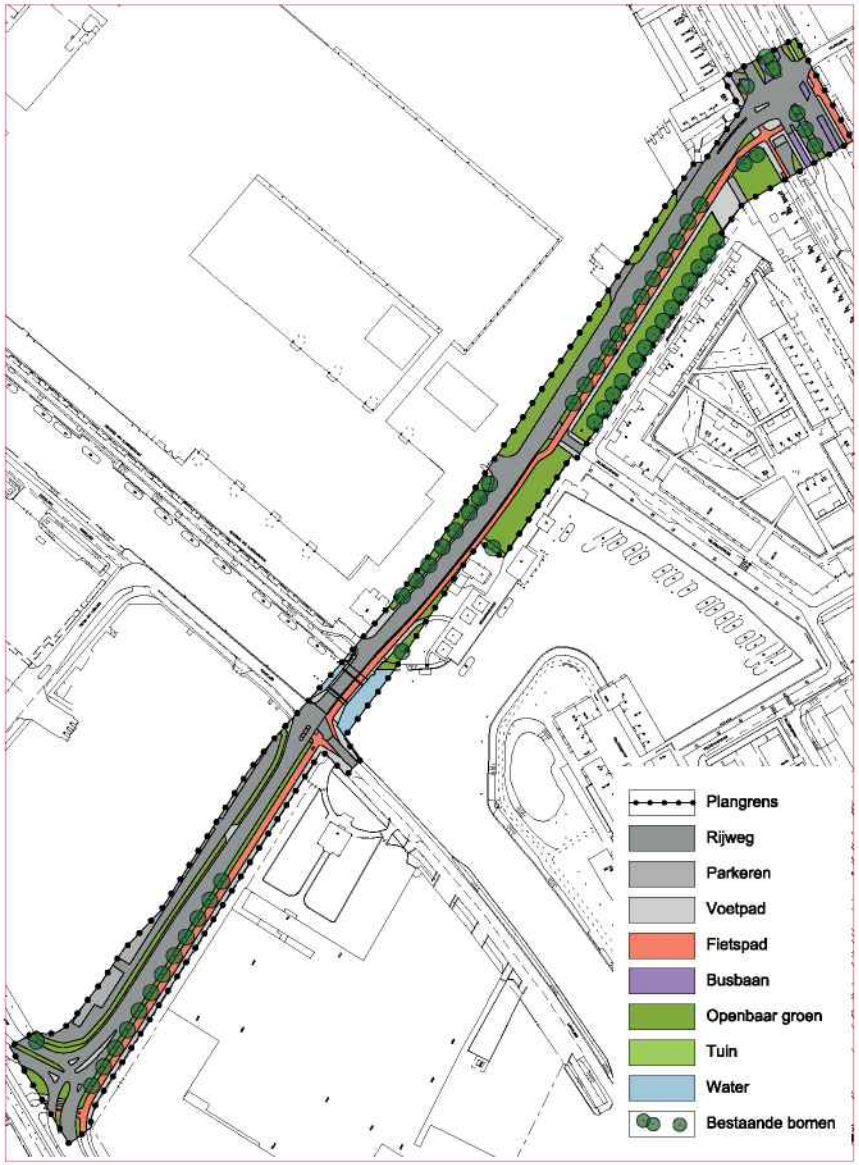
1.1 Leeswijzer

Dit document bevat het Integraal Programma van Eisen (IPvE) en Functioneel Ontwerp (FO) Busbaan Dichterswijk. In het IPvE zijn de functionele randvoorwaarden, uitgangspunten en eisen beschreven die van belang zijn bij de herinrichting van de Dr. M.A. Tellegenlaan en de Van Zijstweg. Het FO bestaat uit de bijbehorende tekeningen en plantoelichting.

In hoofdstuk 1 staan de aanleiding, het doel en het planproces. In hoofdstuk 2 is de beschrijving van de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een beeld van de toekomstige inrichting van de weg en het omliggende gebied. Hoofdstuk 4 zoomt in op de concrete eisen voor een goed ontwerp van de weg. Hoofdstuk 5 laat de details van het ontwerp zien: ontwerpkeuzes, profielen en inpassing van het tracé. Er zijn twee varianten uitgewerkt die in hoofdstuk 6 worden beoordeeld, met een voorkeursvariant als resultaat. De benodigde aanpassingen aan de Nelson Mandelabrug staan beschreven in hoofdstuk 7. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 8 aangegeven welke onderzoeken er noodzakelijk zijn. Hoofdstuk 9 tot slot sluit af met de vervolgaanpak.

1.2 Aanleiding

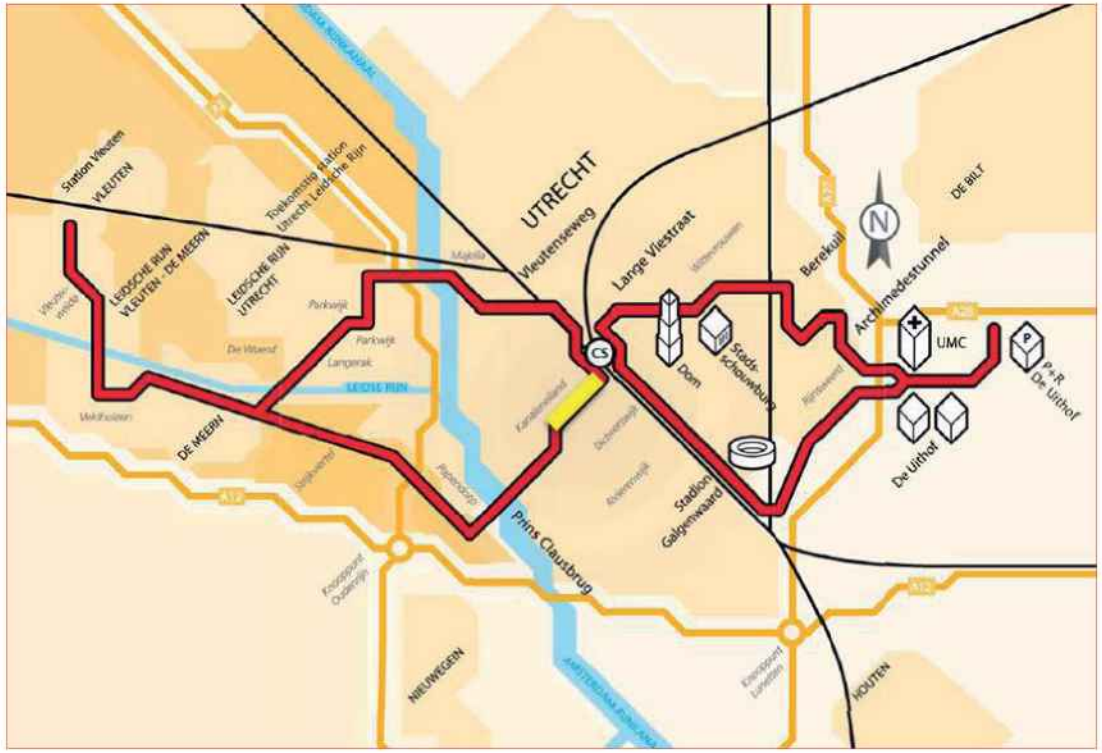
Met het stedelijk bereikbaarheidsprogramma werkt Utrecht aan haar bereikbaarheid en ontsluiting. De snel groeiende mobiliteit, de grote gebiedsontwikkelingen in Utrecht (Leidsche Rijn en Stationsgebied) en de centrale ligging in het hart van Nederland zijn aanleiding voor een fors aantal verkeersprojecten. Zo wordt in Utrecht niet alleen een netwerk van fietsroutes, maar ook een netwerk van vrijliggende Hoogwaardig Openbaar Vervoer-banen (HOV-banen) gerealiseerd dat een goed alternatief biedt voor de auto.
Tegelijkertijd wil Utrecht dat het bestaande en toekomstige autoverkeer veiliger en beter in, uit en om de stad wordt geleid. Voor de autobereikbaarheid van het toekomstige stationsgebied zijn de uitgangspunten uit het Mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen leidend. Dit Mobiliteitsplan beschrijft hoe mobiliteit bijdraagt aan een hoogwaardige en gezonde stad waarin economische vitaliteit, toeristische aantrekkingskracht, culturele vitaliteit en leefbaarheid in wijken en buurten met elkaar verbonden zijn.



Afbeelding:
Bestaande situatie plangebied

Afbeelding:
Ligging tracédeel
(gele strook)

Een onderdeel van dit netwerk is de 'HOV Zuidradiaal'. Deze HOV-baan loopt van Station Vleuten naar Utrecht CS.
De als laatste te realiseren delen van de HOV Zuidradiaal zijn de busbanen Transwijk (Z80) en Dichterswijk (Z90). Deze trajectdelen zijn de belangrijke invalsroute naar het Busstation West, Railstation Utrecht-Centraal en het stationsgebied, inclusief Jaarbeurspleingarage. Busbaan Transwijk (Z80) bestaat uit de Overste den Oudenlaan – Anne Frankplein en Koningin Wilhelminalaan – 5 Meiplein – Churchilllaan. Busbaan Dichterswijk (Z90) sluit hierop aan en bestaat uit de Dr. M.A. van Tellegenlaan, de Van Zijstweg en de aansluitingen op zowel de Overste den Oudenlaan als de Croeselaan.



1.3 Doel

Het doel van het project Busbaan Dichterswijk is het maken van een betrouwbare en comfortabele openbaar vervoer verbinding met een vrije HOV-busbaan vanaf de Croeselaan tot en met Dr. M.A. van Tellegenlaan en kruispunt Overste den Oudenlaan. Het is de laatste schakel in de aanleg van de HOV Zuidradiaal. De nieuwe infrastructuur van de Van Zijstweg – Dr. M.A. Tellegenlaan moet zodanig worden ingepast dat een veilige verkeerssituatie wordt geboden aan alle verkeersdeelnemers, met name fietsers en voetgangers. Daarbij is de leefbaarheid voor bewoners en ondernemers in de buurt en een goede doorstroming van het autoverkeer belangrijk. Met deze ontwikkeling wordt een goede bereikbaarheid van de westkant van het stationsgebied bereikt.

1.4 Planproces en totstandkoming IPvE/FO

Dit IPvE/FO is gezamenlijk met het bewonerscomité Van Zijstweg gemaakt. Het bewonerscomité Van Zijstweg zet zich in voor behoud van de leefbaarheid van de buurt, herinrichting van de Van Zijstweg met 2x1rijbaan en behoud van de historische hovenierswoning. Conform de wens van de commissie S&R worden het bewonerscomité Van Zijstweg, maar ook de andere partijen in het gebied, nadrukkelijk betrokken bij de uitwerking van de plannen. Dit heeft in 2015 geleid tot een co-creatie van gemeente en comité in het ontwerpproces voor de busbaan Dichterswijk.

De basis van dit IPvE/FO ligt in de Nota van Uitgangspunten (NvU) die in co-creatie is gemaakt en daarna door college van burgemeesters en wethouders in 2015 is vastgesteld. Gemeente en bewonerscomité Van Zijstweg hebben daarna gezamenlijk het bureau B+B geselecteerd voor het maken van het ontwerp. Gemeente en bewonerscomité hebben in zes ontwerpsessies de NvU uit laten werken tot een Functioneel Ontwerp (FO) door B+B. Dit ontwerp voldoet aan het merendeel van de uitgangspunten uit de NvU, aan de wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid en de gestelde subsidievoorwaarden.

Gedurende het planproces is in gezamenlijkheid besloten enkele uitgangspunten aan te passen (zie H4). Daarmee is dit IPvE een nadere specificatie van de NvU, waarbij uitgangspunten verder zijn ingevuld, geoptimaliseerd en aangevuld.
In het FO zijn al deze uitgangspunten vertaald in een ontwerp. Daarbij is zowel een middenligging als een zuidligging van de busbaan ontworpen. Beide varianten zijn beoordeeld op de criteria Ruimtelijke Inpassing en Leefbaarheid, Oversteekbaarheid en Verkeersveiligheid en Doorstroom en Verkeer.
Er bestaat verschil van inzicht met het bewonerscomité op enkele punten. De gemeente heeft op die punten belangen anders meegewogen waardoor we tot andere keuzes zijn gekomen. In hoofdstuk 5.5 op pagina 30 en 31 is inzichtelijk gemaakt hoe de gemeente en bewonerscomité belangen anders meewegen.
Tijdens het ontwerpproces zijn gesprekken gevoerd met de stakeholders Jaarbeurs, Rabobank, Provincie, Villa Jongerius, fietsersbond en roeiverenigingen (Viking, Triton, Orca). Ook is er op 9 juni 2016 een inloopbijeenkomst voor de buurt geweest waar bewoners en ondernemers input konden leveren voor het ontwerp. Het resultaat is dit voorliggende concept IPvE/FO.

1.5 Consultatie

Er bestaat verschil van inzicht met het bewonerscomité op enkele punten. De gemeente heeft op die punten belangen anders meegewogen waardoor we tot andere keuzes zijn gekomen. In hoofdstuk 5.5 op pagina 30 en 31 is inzichtelijk gemaakt hoe de gemeente en bewonerscomité belangen anders meewegen.

1.6 Vervolgplanning

Het is belangrijk om tijdig een goede bereikbaarheid te realiseren omdat de komende jaren steeds meer voorzieningen aan de westzijde van het stationsgebied gerealiseerd worden. Ook moet vanuit de subsidievoorwaarden de busbaan Dichterswijk uiterlijk 31 december 2020 zijn uitgevoerd én financieel zijn afgerond. Om overlast voor de omgeving tijdens uitvoering te beperken wordt de busbaan Dichterswijk zoveel mogelijk tegelijk met busbaan Transwijk aangelegd (realisatie 2017-2019). Dit betekent concreet voor de planning van de busbaan Dichterswijk:

- 2016: opstellen IPvE en FO, vaststelling door college en raad;
- 2017: opstellen VO en Bestemmingsplan, vaststelling door college en raad (alleen Bestemmingsplan);
- 2018: voorbereiding aanbesteding;
- 2019 en 2020: realisatie

1.7 Tijdelijke situatie

Het ontwerp busbaan Dichterswijk is gebaseerd op de toekomstige situatie waarbij het gebied volledig is ontwikkeld (Defensieterrein, Beurskwartier etc.). De busbaan wordt aangelegd terwijl het gebied nog in ontwikkeling is. Dit betekent dat voor de tijdelijke situatie, met name tussen 2020 (Busbaan gerealiseerd) en 2023 (parkeren Jaarbeurs verplaatst) een faseringsplan wordt opgesteld.

2 Omschrijving gebied

Foto's:
Huidige situatie

Linksboven: van Zijstweg naar het noorden
Rechtsboven: van Zijstweg naar het zuiden
Onder: Nelson Mandelabrug

2.1 Historie

Het gebied bestond oorspronkelijk uit een tuindersgebied en aanliggende kazernes. De weg werd later doorsneden door de aanleg van het Merwedekanaal en de Veilinghaven. De hovenierswoning is het enige pand dat nog over is van de oorspronkelijke bebouwing. Nadat de land- en tuinbouw hier stopten werd het gebied een industriegebied en nog weer later het terrein van de Jaarbeurs. De boerderij van de familie Jongerius werd in de dertiger jaren vervangen door een moderne villa, met tuin, kantoor en fabriekshallen. De huidige Van Zijstweg is pas in de jaren negentig van de vorige eeuw aangelegd.
Langs de vernieuwde Veilinghaven en het Merwedekanaal is nu een interessante concentratie van erfgoed aanwezig, dat bij elkaar goed de verschillende stadia van ontwikkeling weergeeft: varend erfgoed in de vorm van oude schepen, een havenloods met de ligplaats voor het Statenjacht, zandtrechters en een havenkraan, de hovenierswoning en het Jongeriuscomplex.

2.2 Huidige situatie



2.3 Ruimtelijk

De weg voelt, ondanks de centrale ligging, aan als de achterkant van de stad, door het rommelige beeld met hekken, loodsen en leegte. De Veilinghaven heeft het karakter van een werkhaven met bijbehorende historische gebouwen met een oriëntatie op het water. Bijzonder plekken zoals cultuurhistorisch erfgoed, horeca en woonwijk keren zich af van de straat en zijn daarmee verborgen. Juist de combinatie van deze elementen hebben de potentie om deze plek te maken tot een stedelijke stedelijk gebied met veel allure.

2.4 Verkeer

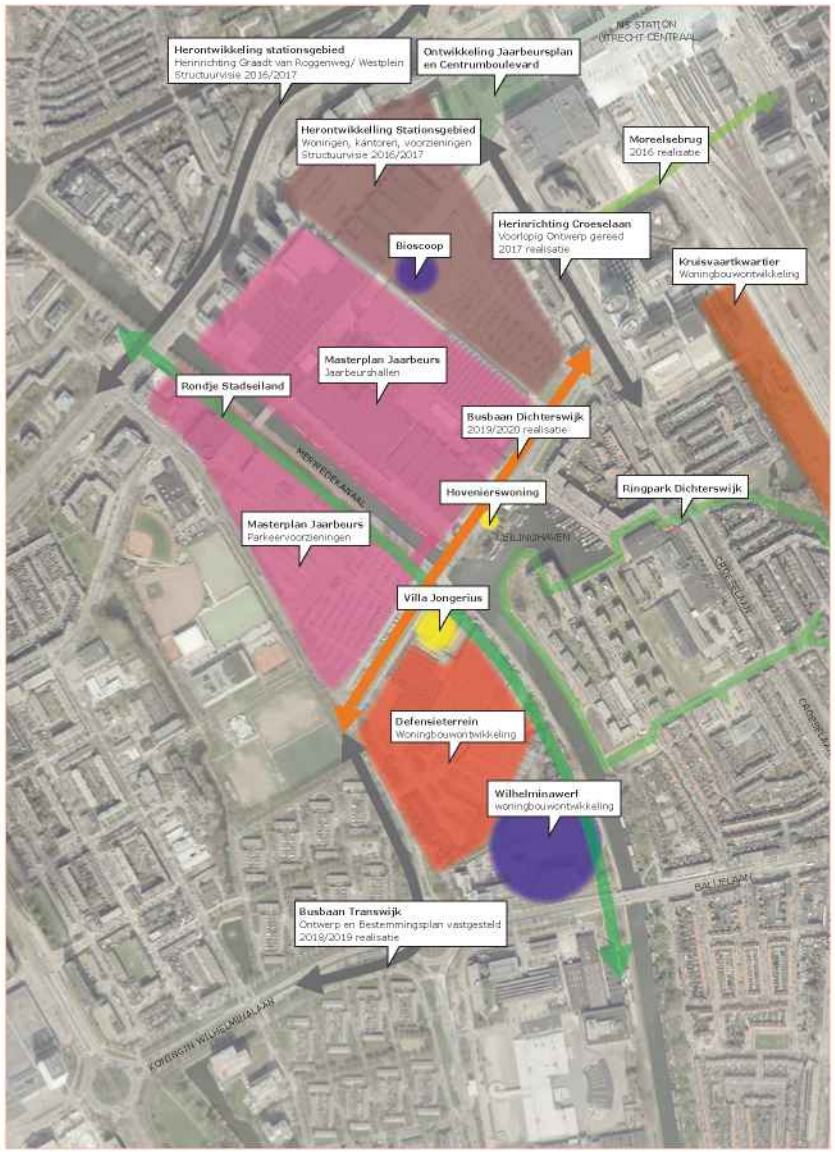
De huidige weg bestaat uit 2x1 rijbanen waar zowel de bussen als auto's rijden. Via de Nelson Mandelabrug gaat de Dr. M.A. Tellegenlaan bij het Merwedekanaal over in de Van Zijstweg. Aan de zuidzijde liggen een tweerichtingen fietspad en een voetpad die op de Kanaalweg een belangrijke langzaam verkeersroute (hoofdfietsroute) kruisen. Daarnaast ontsluit het tracé meerder inritten en wegen. Op het traject Van Zijstweg/ Dr. M.A. Tellegenlaan liggen 9 parkeerplaatsen.

2.5 Groen en bomen

Over de hele lengte van de weg ligt een groenstrook tussen rijbaan en fietspad met een bomenrij die over een groot stuk langs de villa, brug en Veilinghavenkade onderbroken is. Aansluitend ligt een brede groenzone die een paar keer per jaar door de buurt gebruikt wordt voor evenementen. Langs de Groenmarktstraat staat een rij bomen en tussen de trechters en de brug een solitaire boom en jonge boompjes langs de kade. In deze groenzone ligt ook de hovenierswoning met tuin. Aan de noordkant liggen tussen de voorzieningen van de Jaarbeurs en de weg bermen in verschillende breedtes: langs de Dr. M.A. Tellegenlaan zonder bomen, vanaf het trafogebouw richting Croeselaan eerst een rij bomen en vervolgens wat losse bomen op grasheuvels. Aan het voetpad van de Dr. M.A. Tellegenlaan grenst Villa Jongerius met haar tuin die als ensemble een rijksmonument zijn.

3 Toekomstige situatie

Met de ontwikkeling van het westelijk deel van het stationsgebied breidt de huidige historische binnenstad zich uit. Deze uitbreiding moet een toonbeeld worden van een gezonde, duurzame stad.[1] De Van Zijstweg / Dr. M.R. Tellegenlaan zijn straks, met de Graadt van Roggeweg, de belangrijkste toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het westelijke stationsgebied en een belangrijke langzaam verkeersverbinding tussen de wijk Kanaleneiland en de binnenstad. Langs de Dr. M.A. Tellegenlaan, op het voormalige Defensieterrein, komt straks een nieuwe woonwijk[2]. Aan de andere kant van deze weg een grote open ruimte[3] met parkeerplaatsen en fietsparkeren van en voor de Jaarbeurs en de stad. Vanaf deze ruimte rijdt straks het expeditieverkeer van de Jaarbeurs via de nieuw te bouwen expeditiebrug naar de Jaarbeurshallen. Aan de noordzijde van de Van Zijstweg komen de nieuwe hallen van de Jaarbeurs straks op meer afstand in een groene multifunctionele omgeving[4]. Tussen de Jaarbeurshallen en de Croeselaan (waar nu een parkeerplaats is) komt de nieuwe wijk Beurskwartier[4]. Bij het uitwerken van het ontwerp is hierom rekening gehouden met een goede aansluiting van de weg op de toekomstige situatie: woningen op de Dr. M.A. van Tellegenlaan (Defensieterrein) en op de Van Zijstweg (Beurskwartier), bestaand cultureel erfgoed (Villa Jongerius, Hovenierswoning en Veilinghavenkade) en het nieuwe Jaarbeursterrein.



Afbeelding:
Raakvlakkenkaart

1 De capaciteit van 2x1 rijbanen op Dr.M.A. Tellegenlaan en Van Zijstweg is maatgevend voor de verdere ontwikkeling in het gebied.

2 Stedenbouwkundig programma van Eisen Defensieterrein

3 Masterplan Jaarbeurs

4 Het Nieuwe centrum: A Healthy Urban Boost, Keuzedocumenten

Afbeelding:
Impressie FO-middenligging

Dit betekent dat de Dr. M.A. Tellegenlaan en de Van Zijstweg wegen worden in een hoog stedelijk binnenstadgebied met kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte van aanliggende gebieden. Deze status is bepalend geweest in de ontwerpkeuzes die in hoofdstuk 5 worden toegelicht. Met dit ontwerp is het mogelijk om een belangrijke ontsluitingsroute van en naar het stationsgebied te maken voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) ingepast in de lokale infrastructuur. Daarin krijgen niet alleen fietser en voetganger een goede en veilige route in het gebied, maar ook de auto. Het ontwerp is een resultaat van een zorgvuldige afweging van eisen, wensen en belangen van iedereen die in het gebied woont, werkt of het gebied



passeert. Het is een compact ontwerp dat goed past bij de allure van een binnenstad waarbij de bereikbaarheid van het omliggende gebied goed gewaarborgd is.



4 Programma van eisen

4.1 Toelichting

In dit hoofdstuk worden de eisen opgesomd voor respectievelijk Ruimtelijke Inpassing en Leefbaarheid, Verkeersveiligheid en Oversteekbaarheid en Verkeer en Doorstroming.
Naar aanleiding van het ontwerpproces zijn de uitgangspunten van de NvU verder uitgewerkt, geoptimaliseerd en aangevuld. De eisen vanuit wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid en subsidievoorwaarden zijn toegevoegd.

Nota van Uitganspunten 2015:
Uitgangspunt is een profiel met 2x1 rijstroken voor autoverkeer waar maximaal 30 km/uur op de Van Zijstweg en Dr. M.A. Tellegenlaan mag worden gereden, de HOV-baan in Zuid ligging (50 km/uur), een vrij liggend twee richtingen fietspad (gescheiden van de rijbaan) en een voetpad. Van de zuidligging van de HOV-baan is af te wijken indien blijkt dat een midden- of noordligging een betere oplossing biedt voor de inpassingsproblematiek en voldoet aan alle uitgangspunten op het gebied van verkeersveiligheid, doorstroming, oversteekbaarheid en leefbaarheid.

Gedurende het planproces is in co-creatie besloten enkele uitgangspunten anders in te vullen. Deze zijn:

- De maximum snelheid van de bus is vanuit oogpunt van verkeersveiligheid gelijkgesteld aan de maximum snelheid van de auto: 30 km/uur. In de NvU werd uitgegaan van een maximum snelheid voor de bus van 50 km/uur.
- Niet alle aantakkende wegen (Veilinghavenkade, Beurskwartier, Fentener van Vlissingkade) hoeven volledig te worden ontsloten als blijkt dat dit voor de doorstroom nadelig is. Dit in tegenstelling tot de NvU, waar uit wordt gegaan van een volledige ontsluiting van de Veilinghavenkade.
- De hovenierswoning blijft behouden. In de NvU werd uitgegaan van 'streven naar behoud van'.
- Voor de busbaan zijn zowel een middenligging als een zuidligging uitgewerkt. In de NvU werd uitgegaan van, in beginsel, een zuidligging.
- Uitgangspunt voor het fietsnetwerk is veilig en logisch oversteken. Vanuit dit principe zijn andere ontwerpkeuzes gemaakt voor de plek van oversteken en het fietsnetwerk. Hierom zijn twee eisen uit de NvU anders uitgewerkt: er zijn niet één maar twee vrijliggende fietspaden (aan beide zijden) en de oversteek van de Van Zijstweg moet op een veilige plek en niet persé bij de Fentener van Vlissingkade.
- De Nelson Mandelabrug wordt aan beide zijden verbreed met een fiets- en voetpad. In de NvU werd uitgegaan van een aparte fietsbrug.

4.2 Ruimtelijke inpassing en Leefbaarheid

Ruimtelijke inpassing

- De Van Zijstweg en Dr. M. A. Tellegenlaan vormen samen één weg die bij de Nelson Mandelabrug het Merwedekanaal kruist.
- De weg heeft haar eigen identiteit die afwijkt van het ruimtelijk beeld van de Overste den Oudenlaan en van de Croeselaan.
- Het gebied is straks een boegbeeld voor 'healthy urban living'. De uitstralingen vormgeving van de weg moet passen bij zowel de status alsdrukke stadstraat in een levendig centrum, als bij de omliggende buurt.
- Een duidelijk samenhangend profiel van de weg zorgt voor continuïteit in de diverse stedelijke context en draagt bij aan een aantrekkelijke ruimte.
- De weg moet zo compact mogelijk zijn, maar een volledig aaneengesloten asfaltvlakte moet - vanwege leefbaarheid en functionaliteit - worden voorkomen. Hier moet een balans in worden gevonden.



Afbeelding boven:
Structuurkaart

Merwedekanaal en Nelson Mandelabrug

- Het Merwedekanaal met bijhorende recreatieve routes en groenstructuur (ook het rondje stadseiland genoemd) maakt deel uit van de stedelijke hoofdbomen- en hoofdgroenstructuur. De weg en het ontwerp van de Nelson Mandelabrug hebben hier zo weinig mogelijk impact op.
- De Nelson Mandelabrug moet bij voorkeur behouden blijven (zie H6).
- Het Merwedekanaal tussen de noord- en zuidsluis is een belangrijk roeiwater voor Utrecht.

Stedelijke functies

De cultuurhistorische gebouwen (de hovenierswoning en de trechters) en het trafogebouw moeten behouden blijven, goed worden ingepast en hun betekenis, functie en uitstraling versterkt. Meer interactie met de weg draagt bij aan een levendige stadsstraat en verblijfskwaliteit

Groen, bomen en ecologie

Het bestaande groen moet zoveel mogelijk behouden blijven. Dit geldt voor zowel bomen als de groenstrook. De kwaliteit van het bestaande groen wordt verbeterd door meer verblijfskwaliteit te maken of meer betekenis aan het groen te geven.
Door de weg zo groen mogelijk in te vullen, met groene bermen en bomenrijen, kan het gebied als schakel dienen tussen het groen en de sportvelden van Transwijk en het groen aan de overkant van het Merwedekanaal. Hiermee wordt invulling gegeven aan het bomenbeleid Utrecht, waarin op de bomenstructuurkaart de Van Zijstweg is aangegeven als een stadslaan. De bomen zijn van eerste grootte (hoger dan 12 meter) en hebben voldoende ruimte in de boven- en ondergrond om te groeien.

Als wens wordt opgenomen het realiseren van een faunavoorziening voor egels (en kleinere dieren) onder de Kanaalweg en de Fentener van Vlissingenkade richting Parkhaven. Aandacht is nodig voor verlichting in relatie tot vleermuizen. Een bomenrij fungeert in de meeste gevallen als vlieg- en foerageerroute voor vleermuizen. Door het licht goed af te stellen, met name door te zorgen dat er geen strooilicht
is in de boomkronen, kan rekening worden gehouden met vleermuizen.

Inrichting
Voor de inrichting van de openbare ruimte met welke bestrating, meubilair en verlichting geldt voor de Van Zijstweg in principe het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Voor het stationsgebied geldt het geactualiseerde handboek uit 2005: Bouwstenen Referentiekader openbare ruimte, 2016. Van belang is dat de Van Zijstweg in afstemming met andere toegangen tot het stationsgebied (Croeselaan, Graadt van oggeweg/Westplein) wordt ingericht.

Gezonde Verstedelijking
Met leefbaarheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en/of geschikt een gebied
is om er te wonen of te werken. Uitgangspunt is Gezonde Verstedelijking waarbij een betere gezondheid de norm is bij het inrichten van de fysieke ruimte. Beide varianten worden beoordeeld op het effecten voor geluid en lucht.

Geluid
De geluidseffecten die ontstaan door de wijziging van de weg ter plaatse van de woningen in de buurt moeten vallen binnen de eisen die de Wet geluidhinder en het lokale geluidbeleid daaraan stellen (goede ruimtelijke ordening). Bij een weg van maximaal 30 km per uur is de Wet Geluidhinder niet van toepassing en zijn er dus geen wettelijk, verplichte maatregelen. Langs de weg liggen wel geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en woonboten. Daarom is het uitgangspunt vanuit een goede ruimtelijke ordening, dat zoveel mogelijk geluiddempend materiaal en absorptie (groen, gras of aarde) in het profiel wordt toegepast met een zo min mogelijk geluidsbelasting voor woningen en woonboten.

Lucht
Uitgangspunt is dat de wijziging van de weg de luchtkwaliteit niet verslechtert ten opzichte van de autonome situatie. Dit wordt in de vervolgfase nader onderzocht.

Bestemmingsplan
Het juridisch kader voor de ruimtelijke inpassing wordt in een nieuw bestemmingsplan vastgelegd.

Ondergrondse Infrastructuur
Of kabels en leidingen van derden nog verplaatst moeten worden, wordt nog onderzocht. Voor de waterhuishouding hebben de herinrichtingsplannen geen gevolg. In de volgende fase wordt bekeken of rioleringen opnieuw worden aangelegd of verlegd (rioleringsplan).

4.3 Verkeersveiligheid en Oversteekbaarheid
Verkeersveiligheid
Alle verkeerssituaties moeten voldoen aan Duurzaam Veilig. De gedachte bij “duurzaam veilig” is dat binnen het verkeerssysteem de mens de maat der dingen is. Vanuit dit uitgangspunt zijn er vijf veiligheidsprincipes te onderscheiden. Voor het verbeteren c.q. voorkomen van verkeersonveiligheid zijn vooral de eerste drie principes van belang.
Er is sprake van een duurzaam veilige verkeerssituatie wanneer voldaan is aan drie criteria:

1. Het gebruik van een weg komt overeen met de functie van die weg in het wegennet.
2. Grote verschillen in richting, snelheid en massa van verkeersdeelnemers komen niet voor.
3. Een herkenbare vormgeving, afgestemd op de functie en het gebruik van de weg, draagt bij aan veilig verkeersgedrag. Onzeker gedrag wordt daarmee voorkomen.

Daarnaast gelden specifiek deze eisen voor het ontwerp:

- Het ontwerp bevat snelheidsbeperkende maatregelen.
- Het ontwerp voorziet in een rustige, logische en veilige verkeerssituatie en verkeersbeeld aan alle groepen verkeersdeelnemers in de wisselende stedenbouwkundige context.
- Voor verkeersveiligheid van bus en auto moet rekening worden gehouden met mate van verblinding, afstand tussen rijbanen en aantal conflictpunten tussen bus en auto.
- De eisen voor verkeersveiligheid van langzaam verkeer staan in 4.3.2.

Oversteekbaarheid
De busbaan Dichterswijk is een belangrijke weg voor de ontsluiting van het Stationsgebied. Daarnaast is een goede en veilige oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers belangrijk zodat de Van Zijstweg en de Dr.M.A. Tellegenlaan geen barrière worden tussen de Veilinghavenkade, het toekomstig Beurskwartier en de hoofdfietsroute langs de Kanaalweg en de Croeselaan.

Locatie van oversteken
Het aantal oversteekplaatsen dient aan te sluiten bij de routes voor langzaam verkeer en ook zo veel mogelijk te worden geconcentreerd. Daarbij dient het aantal oversteken aan te sluiten bij de verwachting van de weggebruiker (auto, fiets, voetganger en bus).

De plekken om over te steken zijn logisch zodat fietsers of voetgangers niet teveel hoeven om te lopen of om te rijden.
Door een toeleiding naar de oversteeklocaties en een beperkte afstand tussen de oversteeklocaties wordt voorkomen dat er niet op andere plekken overgestoken wordt.

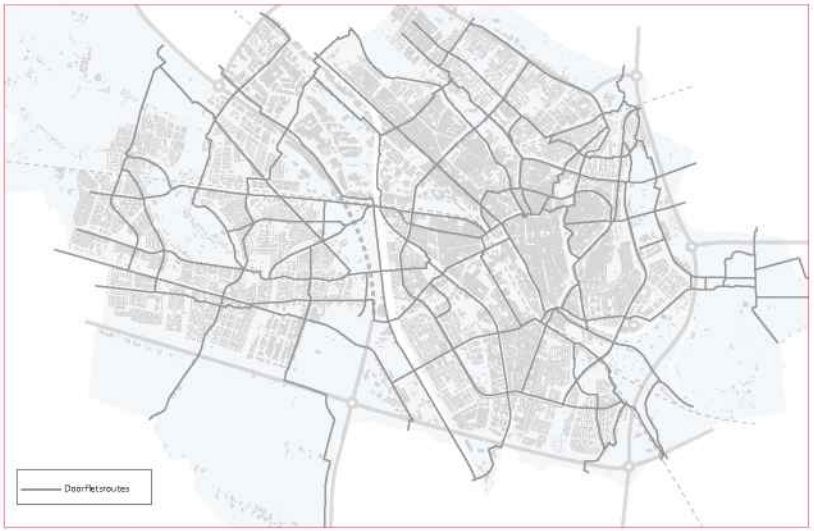
Veilig oversteken
- Oversteek voldoet aan Duurzaam Veilig principes.
- Bij de oversteken wordt zorgvuldig gekeken naar oversteekzicht en oversteeklengte.
- Om oversteken bij rood licht te voorkomen wordt gezocht naar een balans tussen de cyclustijden van de verkeerlichten die gelden voor een fietsroute en voldoende doorstroom van het HOV.
- De oversteken moeten veilig zijn als de verkeerslichten uit zijn (late avond en nacht of in geval van calamiteiten). Daarom moeten oversteekplekken:
  - voldoende breed zijn om met een fiets over te steken (minimaal 3 meter, en bij voorkeur 3.5 meter).
  - lang en breed genoeg zijn om een verwacht aantal fietsers op te vangen als zij niet meteen kunnen oversteken.

Oversteek Dr. M.A. Tellegenlaan en doorfietsroute Kanaalweg
Een gelijkvloerse oversteek van de doorfietsroute Kanaalweg over de Dr.M.A. Tellegenlaan. Hierbij is de intentie dat de cyclustijden van de verkeerslichten zodanig worden dat dit zowel voor de fietsers als het openbaar vervoer zo kort mogelijke wachttijden oplevert. In de volgende fase zal hieraan intensief aandacht worden besteed.

Agenda 22
In dit stadium van het ontwerp (FO) is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de actiepunten uit Agenda 22, zodanig dat mensen met een lichamelijke, verstandelijke of langdurig psychische beperking veilig kunnen deelnemen aan het verkeer; de openbare ruimte maakt het mogelijk om van de ene plek naar de andere te komen. Bij het ontwerp voldoen we aan de ontwerprichtlijnen, waardoor de belangrijkste hoofdpunten voor agenda 22 ook gewaarborgd zijn, zoals voldoende breedte, oversteekvoorzieningen etc. Bij de verdere uitwerking van het FO worden meer details vanuit agenda 22 zichtbaar gemaakt.

4.4 Verkeer en Doorstroming
Algemeen
De volgende aspecten zijn van belang op het onderwerp verkeer en doorstroming.
- De weg moet zodanig worden ingepast dat een rustig, logische en veilige verkeerssituatie en -beeld wordt geboden aan alle groepen verkeersdeelnemers in de wisselende stedenbouwkundige context.
- Het ontwerp moet passen binnen het gemeentelijk verkeersbeleid (visie Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar (UAB) en het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen). Er moet voldoende doorstroom zijn voor het autoverkeer en de bus, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen.[5]

[5] De capaciteit van 2x1 rijbanen op Dr.M.A. Tellegenlaan en Van Zijstweg is maatgevend voor de verdere ontwikkeling in het gebied.



- Het ontwerp moet rekening houden met het feit dat de weg in Zone A van Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar (UAB) ligt.[6]
- Het Handboek Openbare Ruimte is voor alle modaliteiten van toepassing.
- Het ontwerp sluit aan op het uitvoeringsontwerp Busbaan Transwijk en het Voorlopig Ontwerp Croeselaan d.d. 17 november 2015.
- Het ontwerp wordt intern getoetst op Beheer, Inrichting en Gebruik (BING). Afhankelijk van deze toets wordt het ontwerp aangepast, of worden aandachtspunten verwerkt in de volgende ontwerpfase. Het IPvE/FO is op 13 oktober getoetst en waar nodig aangepast in het huidige document.

Afbeelding:
overzicht Doorfietsroutes

Verkeer

Hoogwaardig Openbaar Vervoer

- Het ontwerp moet voorzien in een betrouwbaar HOV netwerk, waarbij de rittijden van de dienstregeling zoveel mogelijk gehaald worden en er sprake is van een betrouwbare dienstregeling.
- De gemiddelde snelheid op het hele tracé van de HOV Zuidradiaal moet 25 km/uur zijn (gemiddelde tussen tijdens de spits en buiten de spits).
- De 30 km/u zone voor zowel auto als bus begint (en eindigt) bij de aansluiting met de Overste den Oudenlaan, waarbij wel rekening gehouden wordt met voldoende opstelcapaciteit bij de aansluiting.
- Het ontwerp is een vrijliggende HOV-baan in twee richtingen.
- De busbaan moet voldoen aan het Technisch Programma van Eisen Hoogwaardig Openbaar Vervoer Gemeente Utrecht (TPvE HOV; 17 september 2007).
- De breedte van busbaan is conform het TpvE en de HOR in principe netto 7,00 meter. Daar waar de ruimte beperkt is , kan een uitzondering worden gemaakt.
- De busbaan moet aansluiten op het ontwerp busbaan Transwijk.

Auto

- De weg maakt onderdeel uit van de stedelijke verbindingswegen.
- 2x1 rijstroken voor autoverkeer.
- De maximum snelheid is 30 km/uur. De 30 km/u zone voor zowel auto als bus begint (en eindigt) bij de aansluiting met de Overste den Oudenlaan, waarbij wel rekening gehouden wordt met voldoende opstelcapaciteit bij de aansluiting.
- Aantakkende wegen indien mogelijk volledig ontsluiten. Deels of volledig afsluiten kan indien dit ten goede komt aan de doorstroom en geen nadelige effecten heeft voor de ontsluiting van de aanliggende buurten.
- Alle richtingen zodanig aansluiten dat een zo optimaal mogelijke verkeersdoorstroming op de kruispunten Croeselaan/Van Zijstweg en dr. M.A. Tellegenlaan/Overste den Oudenlaan wordt gerealiseerd (waar nodig opstelvakken aanpassen en verkeersregelingen optimaliseren).

6 Verkeersruimte is schaars, verblijfskwaliteit van het grootste belang. Fietser en voetganger zijn hoofdgebruiker en krijgen prioriteit. Hoogwaardig openbaar vervoer krijgt prioriteit bij kruisend verkeer. Auto en distributieverkeer is te gast met maximum van 30 km/uur.

Fiets

- Het tracé heeft twee vrij liggende fietspaden, in twee richtingen te berijden die aansluiten op de overige fietspaden.
- De fietspaden maken onderdeel uit van het hoofdfietsroutenetwerk en worden volgens de overeenkomstige principes ingericht.
- De Kanaalweg maakt onderdeel uit van het gemeentelijke netwerk van doorfietsroutes.

Voetganger

- Het gebied is goed toegankelijk voor voetgangers waarbij zij gebruik kunnen maken van voetpaden.
- Bij ruimtegebrek mag afgeweken worden van het Handboek Openbare Ruimte.

Overig verkeer

- De weg maakt onderdeel uit van het kwaliteitsnet goederenvervoer.
- De weg behoort tot aanrijroutes van hulpdiensten; zij kunnen gebruik maken van de HOV-baan. De bereikbaarheid vanaf Van Zijstweg naar het Jaarbeursterrein voor nood- en hulpdiensten wordt gehandhaafd.
- Taxi's kunnen gebruik maken van de busbaan als de lijnvoering en veiligheid van de HOV-bus niet in gevaar komt.

Parkeren

- De 9 parkeerplaatsen op de hoek van de Van Zijstweg en de Croeselaan komen te vervallen.

Doorstroom

Er moet voldoende doorstroom zijn voor het openbaar vervoer en het autoverkeer, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen. Hierbij is 2 keer 1 rijstroken voor autoverkeer op de Van Zijstweg en Van Tellegenlaan het uitgangspunt. De analyse van de doorstroming wordt gedaan met een capaciteitsanalyse. Daarbij wordt voor de toekomstige situatie (tot 2025) gekeken of de weg tijdens de spitsen het verwachte autoverkeer kan verwerken waarbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en het autoverkeer die deze aantrekken.

5 Plantoelichting Functioneel Ontwerp

5.1 Ontwerpkeuzes

In het ontwerpproces zijn twee varianten voor de ligging van de busbaan uitgewerkt; zuidligging en middenligging. Dit is gedaan om te onderzoeken of het ruimtebeslag van de inpassing van de busbaan beperkt kan worden en om te beoordelen of er voordelen voor de ruimtelijke inpassing, verkeersveiligheid en leefbaarheid optreden.

Middenligging

In de variant middenligging ligt de busbaan te midden van de autobanen en grenst niet aan fietspaden. Auto en bus rijden in dezelfde richting zodat geen berm hoeft te worden toegepast tussen auto en bus. Dit resulteert in vergelijking met de zuidligging tot een smaller profiel. Hierbij liggen alle bermen aan de buitenzijde auto en busbaan, en met de inpassing van bomen voegen deze ruimtelijke kwaliteit toe. Dit profiel is in de middenligging probleemloos aan te leggen over de gehele lengte van de Van Zijstweg/Dr. M.A.Tellegenlaan waardoor het meest eenduidige en rustige profiel ontstaat.

Zuidligging

In de variant zuidligging ligt de busbaan volledig autonoom aan de zuidzijde tussen auto-rijbaan en het fietspad (aan de zuidzijde). Er liggen bermen tussen de auto en bus in verband met tegengestelde rijrichtingen. Bij de Hovenierswoning is de beschikbare ruimte voor bermen onvoldoende zodat niet kan worden volstaan met een grasberm maar een barrière noodzakelijk is. Door deze extra noodzakelijke berm is het gehele profiel relatief breed. Daarbij komt dat bij de toevoeging van uitvoegstroken, deze middenbermen extra breed worden.

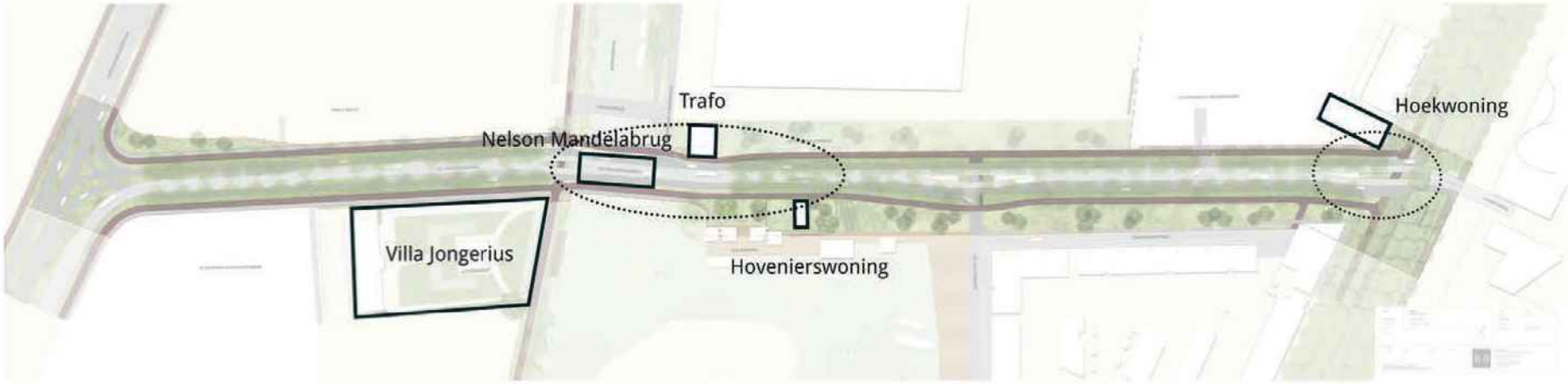
Ontwerpkeuzes

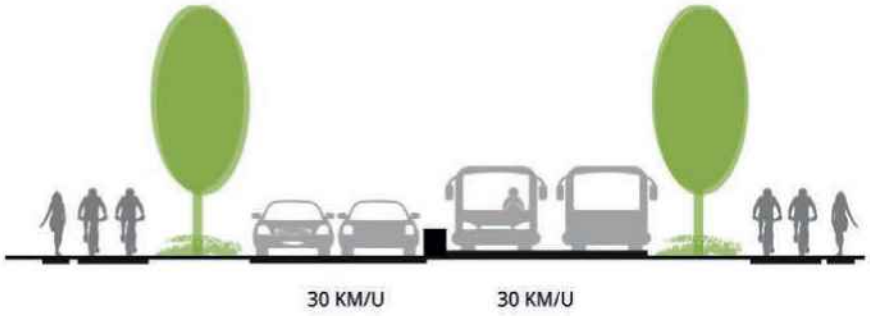
Voor zowel de middenligging als de zuidligging zijn onderstaande ontwerpkeuzes gemaakt, die ten grondslag liggen aan de verdere uitwerking per variant.

Afbeelding:
Ontwerp HOV in stads-straat met bomenlaan

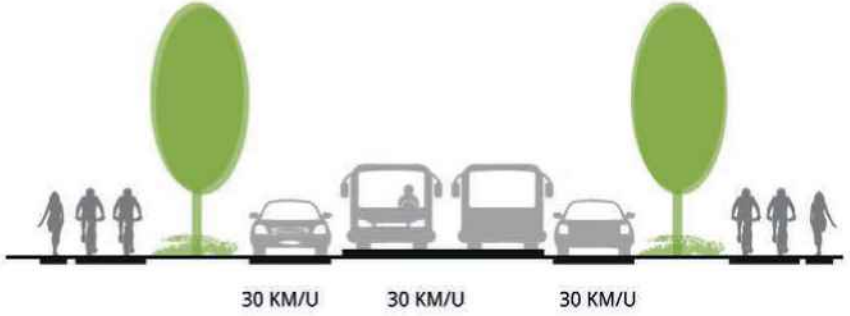
Toelichting bij de afbeelding:

- Ontwerp inpassing HOV in een stadsstraat met bomenlaan.
- Uitwerken middenligging en zuidligging.
- Uitbreiding netwerk fiets en voetganger noordzijde.
- HOV en auto dezelfde maximale snelheid van 30 km/uur.Inpassing profiel met aandacht voor behoud van: trafo, hovenierswoning, Nelson Mandelabrug, Villa Jongerius, hoekwoning Croeselaan.
- optimaliseren van de veilige oversteken voor langzaamverkeer.
- toevoegen van een bushalte ter hoogte van Villa Jongerius/Defensie-terrein.
- maximaliseren van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.
- maximaliseren van de doorstroom voor alle weggebruikers.





ZUIDLIGGING



MIDDENLIGGING

5.2 Ontwerpuitwerking

Ruimtelijke inpassing en leefbaarheid

Inpassing in omgeving

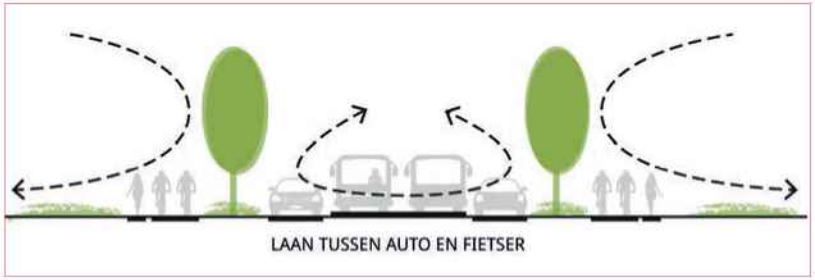
Met de ontwikkeling van de Jaarbeurs, de bouw van nieuwe woonmilieus en het veranderen in denken over mobiliteit zal dit gebied in de toekomst onderdeel zijn van de binnenstad. Hierbij hoort dat voetgangers, fietsers en openbaar vervoer de prioriteit krijgen boven toegankelijkheid voor de auto. Daarbij komt dat mobiliteit zich zal voegen naar de inrichting van de openbare ruimte en hiervan integraal onderdeel zal uitmaken. De menging van zowel functies als mobiliteitsstromen is hierbij een uitgangspunt; geen autonome verkeersstromen losgekoppeld van de rest van de openbare ruimte, maar zoveel mogelijk dubbelgebruik van ruimte en zoveel mogelijk aansluiting op het omliggende netwerk. Het streefbeeld voor de inpassing van de HOV busbaan is dan ook een situatie waarbij enerzijds de directe omgeving en het aanliggend netwerk zo min mogelijk hinder ondervinden van de HOV buslijn, en anderzijds zo goed mogelijk wordt aangesloten op de binnenstedelijke openbare ruimte. Daarbij komt dat er speciale aandacht uitgaat naar de oversteek- en kruisingsmogelijkheden van de verschillende verkeersstromen. Met de ligging en breedte van het profiel is respectvol omgegaan met omliggende wijken (oude en nieuwe) en bestaande gebouwen en elementen (hovenierswoning, Villa Jongerius, hoekwoningen Croeselaan, Transformatorhuis en Nelson Mandelabrug).

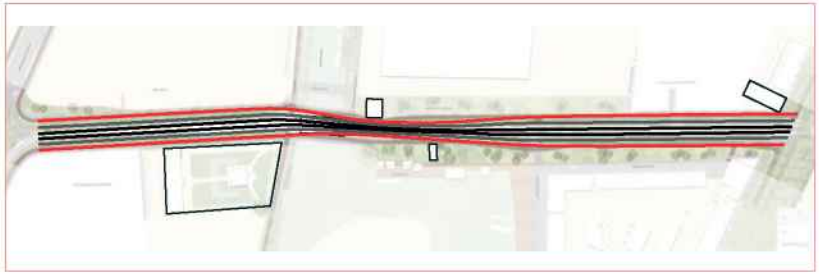
Eenduidig profiel

Er is gekozen voor een eenduidig profiel. Dit geeft de herkenbaarheid aan de weg en voorspelbaarheid voor alle verkeersdeelnemers wat weer ten goede komt aan de verkeersveiligheid. Bovendien komt dit ook ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit. Het profiel past over vrijwel het gehele tracé, waar weinig ruimte is, wordt het profiel versmald.

Bermen en bomen

In het ontwerp is gekozen voor een smal wegprofiel om de ruimte voor groene bermen met bomen zo groot mogelijk te maken. De bomen zijn in het profiel geplaatst tussen de rijbaan en het fietspad zodat er een natuurlijke barrière ontstaat tussen de auto en fietser. De toevoeging van deze bomenlaan op deze plek werkt snelheidsremmend en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien sluit de toevoeging van een bomenlaan aan op het verbeteren van de ecologische en stedelijke klimatologische vitaliteit van de Dichterswijk. Het ontwerp vormt een schakel tussen de bomenlanen van de Croeselaan en de gebiedsontsluitingsweg Overste den Oudenlaan.





Afbeelding links:
Functioneel ontwerp - ruimtelijke inpassing

Afbeelding rechts:
Versmalling in het profiel

Afbeelding boven en
onder:
Functioneel ontwerp





5.3 Oversteekbaarheid en verkeersveiligheid

Snelheid beperkende maatregelen

De busbaan en de rijweg voor autoverkeer zijn zodanig ontworpen dat hier een snelheidsremmend effect vanuit gaat. De busbaan ligt iets verhoogd ten opzichte van de autorijbanen. Op de kruisingen (oversteken met fietsers en of voetgangers) wordt de autorijbaan verhoogd (plateaus) naar hetzelfde niveau als de busbaan. Hierdoor wordt de automobilist geattendeerd op de oversteek en andere weggebruikers en moet afremmen om het niveau verschil te overbruggen. Ook de toevoeging van een bomenlaan met een minimale wegbreedte werkt snelheidsremmend.

Fijnmazig fietsnetwerk en oversteekbaarheid

Het netwerk voor langzaam verkeer verbetert ten opzicht van de huidige situatie: het wordt uitgebreid met een tweerichtingen fietspad aan de noordzijde. Dit fietspad krijgt een oversteek over de Overste den Oudenlaan richting Grebbeberglaan. Ter hoogte van de toekomstige bushaltes op de Dr. M.A. Tellegenlaan, Kanaalweg, Veilinghavenkade en Croeselaan komen oversteekmogelijkheden voor fietsersen voetgangers door het toepassen van middeneilanden van 3,50m breed. De huidige oversteek bij de Fentener van Vlissingenkade wordt vervangen voor een oversteek ter hoogte van de Veilinghavenkade en de Kanaalweg. Dit is mogelijk door het toevoegen van het fietspad aan de noordkant, via dit fietspad is de Fentener van Vlissingenkade vanaf beide richtingen voor fietsers bereikbaar. De oversteek van het langzaam verkeer bij het kruispunt Overste den Oudenlaan wordt verplaatst van de zuidzijde naar de noordzijde van het kruispunt.
Het fietspad loopt langs toekomstige woonwijken bij het Beurskwartier en het Defensieterrein. Zodra meer bekend is hoe de openbare ruimte van die woonwijken ontworpen gaat worden, wordt bekeken of dit aanleiding geeft om het ontwerp van het fietspad aan te passen

Voetgangers

Aan beide kanten van de weg is er ruimte voor voetpaden. Het voetpad aan de noordzijde ligt ter hoogte van Beurskwartier, Nelson Mandelabrug en Dr. M.A. Tellegenlaan tegen het fietspad aan.

Op het gedeelte tussen Beurskwartier en Nelson Mandelabrug kunnen voetgangers in de toekomst gebruik maken van de zone van de Jaarbeurs, zoals verwoord in het Masterplan van de Jaarbeurs. Hier vindt nog nadere afstemming over plaats.
Aan de zuidkant loopt het voetpad bij de Dr. M.A. Tellegenlaan langs het fietspad en Nelson Mandelabrug. Daarna lopen voetgangers achterlangs via de trechters en de kade naar de stoep langs de Groenmarkstraat. Om logisch aan te sluiten bij het voetpad op de Croeselaan heeft het de voorkeur om het voetpad hier recht door te trekken, wat ten koste gaat van de huidige parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten elders gecompenseerd worden, dit wordt in de volgende fase nader onderzocht. Als dit niet mogelijk is, moeten voetgangers via de huidige stoep langs de gevel van de woningen aan de Groenmarktstraat lopen.

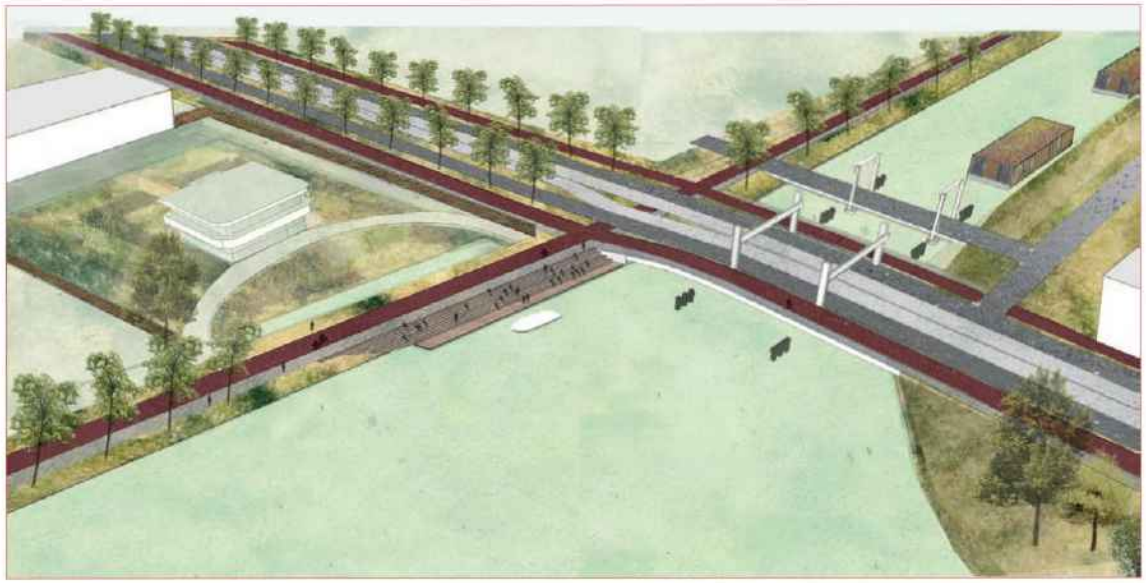
Oversteek Kanaalweg

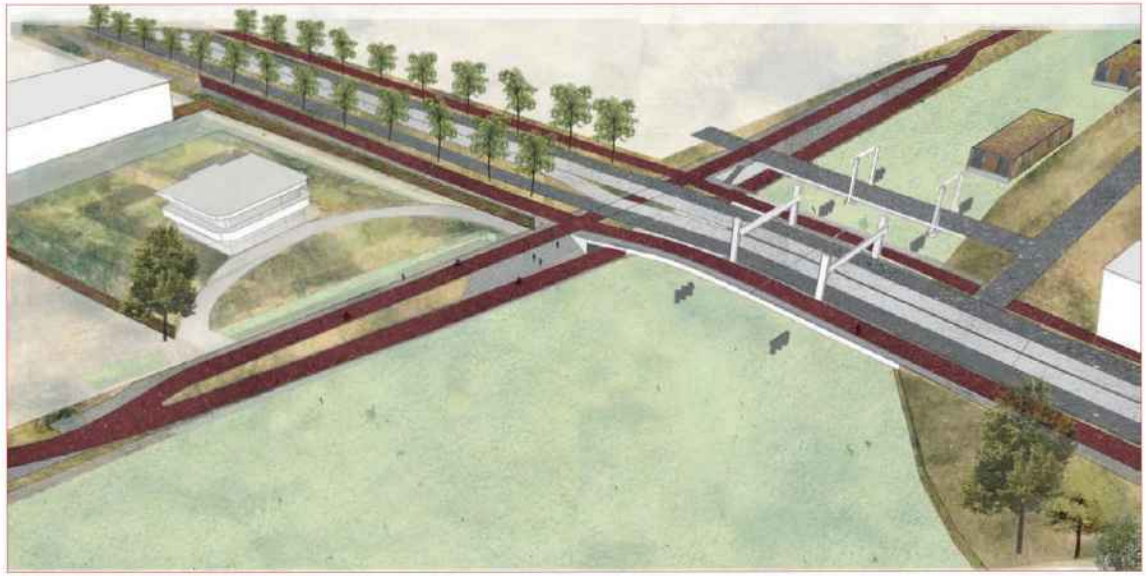
Op het kruispunt doorfietsroute Kanaalweg / Dr. M.A. Tellegenlaan komen veel fietsstromen uit verschillende richtingen samen. In de huidige situatie maken in de spits (tellingen 2015) ruim 1100 fietsers per uur gebruik van deze kruising. De grootste stroom, ca. 540 maakt een afslaande beweging. Zo'n 300 fietsers gaan rechtdoor over de Kanaalweg. En ca. 250 fietsers rijden rechtdoor via Tellegenlaan-Van Zijstweg.
In de toekomst is aan beide zijden van de weg een vrijliggend twee-richtingen fietspad. Dit maakt het gebruik van het kruispunt anders dan nu. De verwachting is dat er minder overstekende fietsers zijn omdat, uiteraard afhankelijk van eindbestemming, fietsers aan één kant van de weg kunnen blijven. Daartegenover staat dat door woningbouwontwikkelingen in de omgeving (Merwedekanaal en Beurskwartier) het totaal aantal fietsers flink zal toenemen.

Om de vele fietsstromen goed te faciliteren, moeten zo rechtstreeks mogelijke verbindingen komen. In het verleden is gesproken over een mogelijke onderdoorgang met keerlussen in plaats van een gelijkvloerse kruising. Er is ruimtelijk echter geen plek voor alléén een onderdoorgang met goede, korte en comfortabele keerlussen. Daarnaast is er geen sociaal veilig alternatief voor de fietser die een dergelijke onderdoorgang niet wil nemen.

Afbeelding boven:

Gelijkvloerse oversteek fietspad bij Nelson Mandelabrug





Afbeelding onder:

Ongelijkvloerse oversteek fietspad bij Nelson Mandelabrug

Voetganger/wandelpad/
stoep 2.00m

Brede stoep/plein/kade

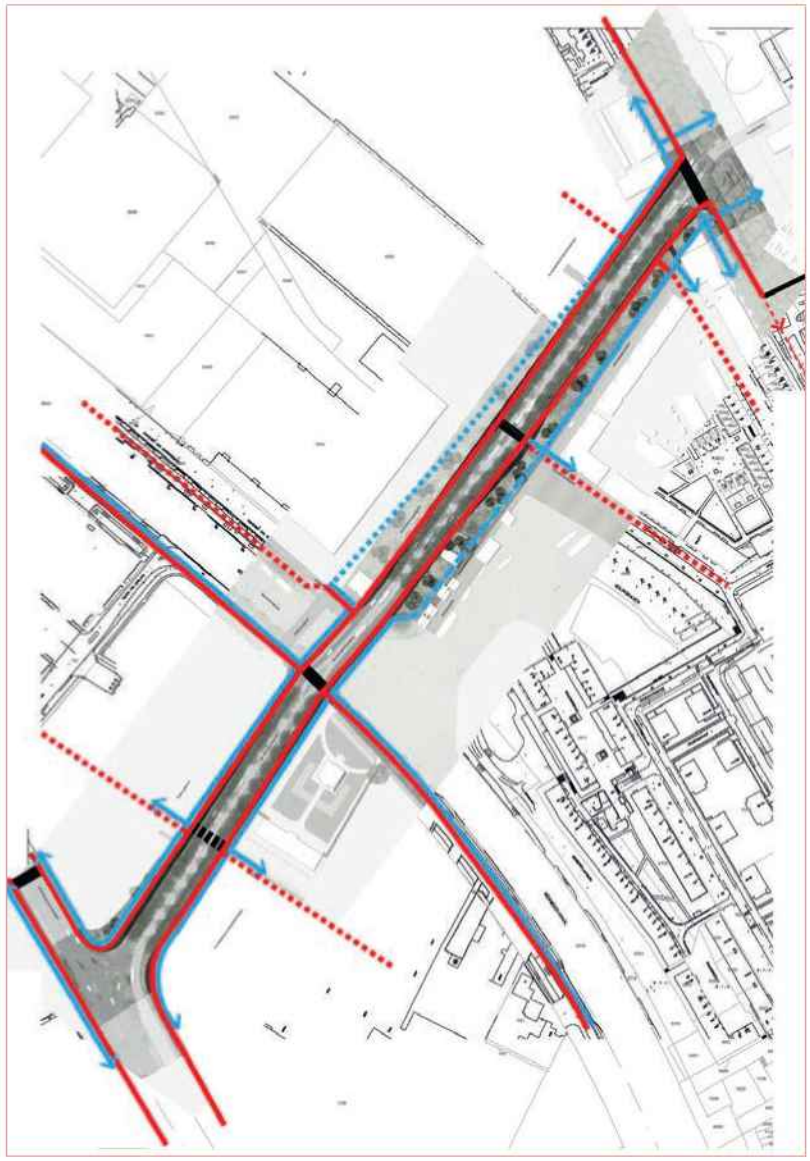
Voetganger/wandelpad op
terrein Jaarbeurs, nader uit
te werken in masterplan
Jaarbeurs

Vrijliggend fietspad twee
richtingen 3.50m
(bij trafo 3.00m)

Fietser op rijbaan

Voetganger oversteek
(mindervalide toegankelijk)

Fiets/voetganger oversteek
(mindervalide toegankelijk)



Afbeelding:
Wandel- en fietsroutenetwerk

Dit betekent dat het uitgangspunt is dat er altijd een goede en verkeersveilige kruising moet komen op maaiveld niveau.

Het FO Busbaan Dichterswijk voorziet hierin. Deze kruising is verkeersveilig omdat:

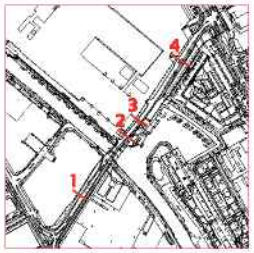
- de kruising wordt geregeld met verkeerslichten. Hierbij is de intentie dat de cyclustijden van de verkeerslichten zodanig worden dat dit zowel voor de fietsers als het openbaar vervoer zo kort mogelijke wachttijden oplevert. In de volgende fase zal hieraan intensief aandacht worden besteed;
- er een middenberm van 3,5 meter is;
- er voldoende opstelruimte is;
- er geen afslaande auto's richting Kanaalweg meer zijn;
- het kruispunt wordt ontlast in gebruik doordat er aan beide zijden van de weg een twee-richtingen fietspad ligt (oost-west).

Er is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor een ongelijkvloerse kruising, als toevoeging op de gelijkvloerse kruising. De ongelijkvloerse kruising moet in totaal een lengte van ca. 200 meter hebben, zodat deze ook onder de expeditiebrug voor de Jaarbeurs door gaat. De onderdoorgang is een verdiepte onderdoorgang: het fietspad gaat vanaf het maaiveld omlaag. Uitgaande van een hoogte onder de brug van 2,4 meter is een hellingbaan van ca. 65 meter nodig met een hellingspercentage van 3,5%. De onderdoorgang kan zowel binnen de huidige kadelijn (te land) als daarbuiten (te water). Deze laatste variant neemt veel ruimte in het water in gebruik, wat het gebruik van het water, met name door de roeiers, erg belemmert. De 'te water' variant is dus geen reëel alternatief. Omdat de onderdoorgang te land verdiept is, komt deze onder waterpeil. Dat betekent dat er aan de waterzijde een kadewand komt van ca. 1,20 meter t.o.v. het fietspad.

Een onderdoorgang heeft als voordeel dat fietsers niet hoeven te wachten voor een verkeerslicht, wat passend is bij een belangrijke doorfietsroute voor zowel woon-werk verkeer als recreatief verkeer. Daarnaast is een onderdoorgang verkeersveiliger dan gelijkvloers. De fietser moet daarvoor wel een helling nemen.

Een onderdoorgang heeft echter een forse ruimtelijke impact, omdat er erg weinig ruimte is om dit goed in te passen. Het is een lange, lage onderdoorgang omdat deze onder zowel de Nelson Mandelabrug als de expeditiebrug door moet. De aansluiting van de expeditiebrug op maaiveld wordt ingewikkeld(er). Er is geen ruimte meer voor een groen- en bomenstructuur langs de kade en verbinding met Villa Jongerius aan het water.
Opgemerkt dient te worden dat met de aanvankelijke raming op basis van de Nota van Uitgangspunten er financieel geen rekening is gehouden met een eventuele onderdoorgang.

Na de consultatieperiode neemt de gemeente een besluit of er wel of niet een onderdoorgang wordt toegevoegd.



Ligging profielen ten opzichte van huidige situatie

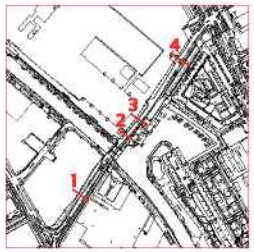
5.4 Verkeer en doorstroom

Profielen

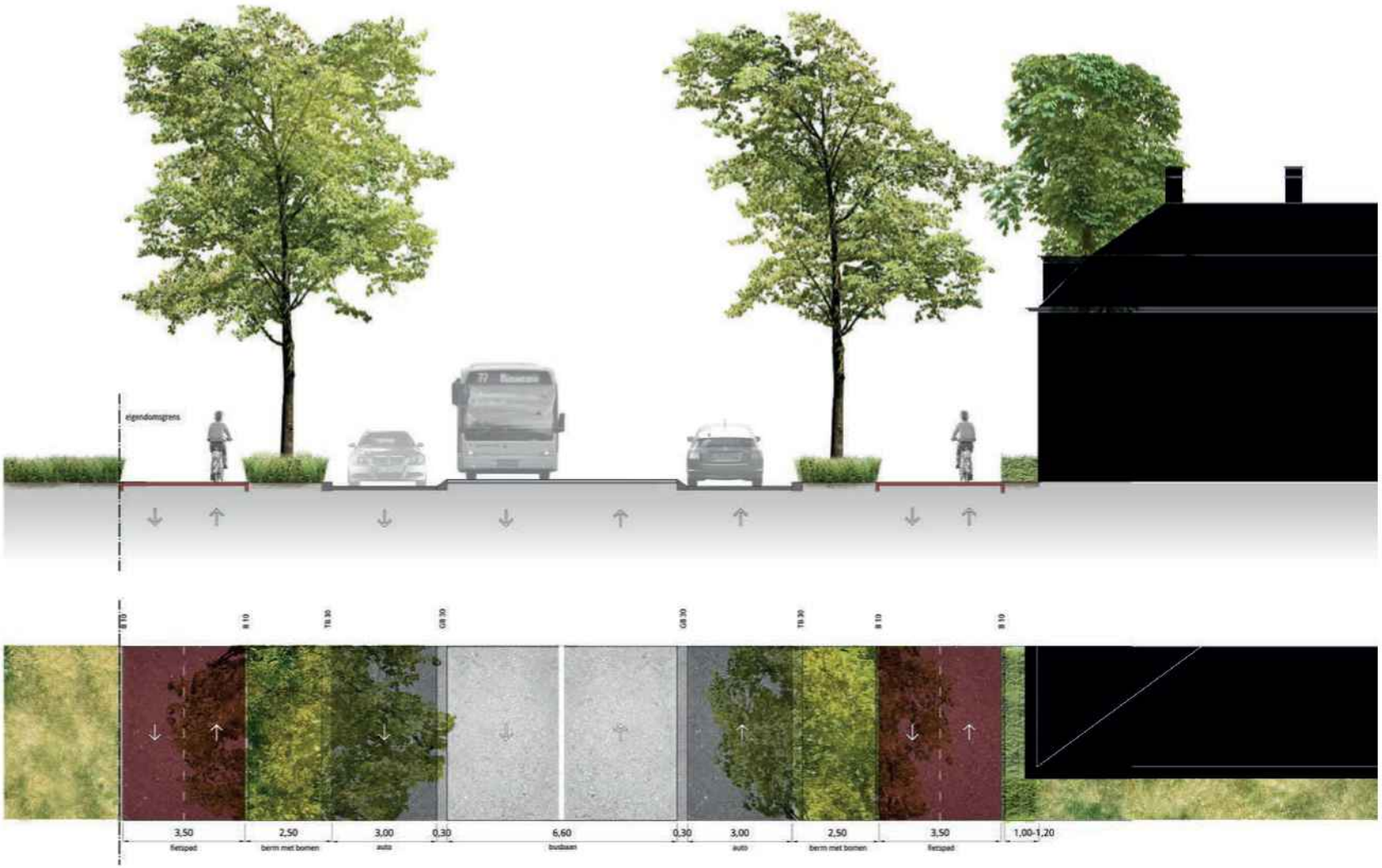
Voor de overige dwarsprofielen zie bijlage 1



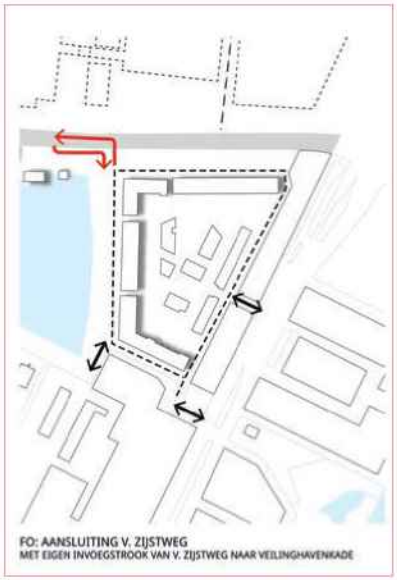
Afbeelding:
Dwarsprofiel middenligging ter hoogte van de Groenmarktstraat (profiel 4)

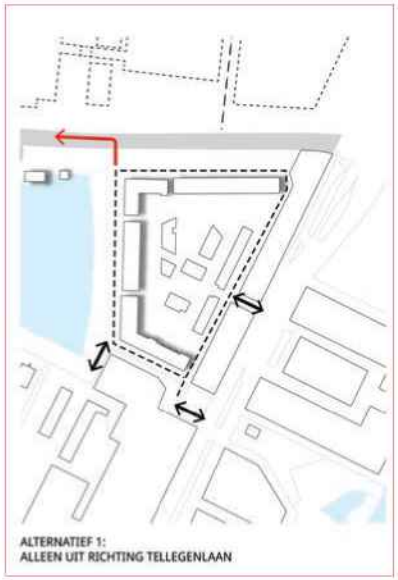


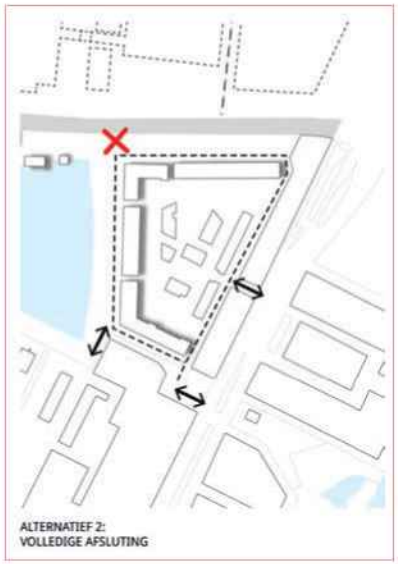
Ligging profielen ten opzichte van huidige situatie



Afbeelding:
Dwarsprofiel middenligging ter hoogte van de hovenierswoning (profiel 3)







Afbeeldingen rechts:
Mogelijke aansluitingen
van de Veilinghavenkade
op de van Zijstweg

Veilinghavenkade[7]

In en uit de Veilinghavenkade zijn straks niet alle richtingen meer mogelijk. Uit verkeerstellingen is gebleken dat de grootste stroom auto's van en naar richting Dr. M.A. Tellegenlaan gaat. In dit FO is daarom alleen deze richting gefaciliteerd en is de ontsluiting richting en van de Croeselaan niet meer mogelijk. Deze keuze was nodig om het profiel compact te houden (zo min mogelijk uitvoegstroken) en de doorstroom voor auto en HOV te bevorderen.

Een andere optie is om geen enkele richting meer mogelijk te maken: een volledige afsluiting van de inrit Veilinghavenkade vanaf de Van Zijstweg. Dit heeft het voordeel dat er minder ruimtebeslag is op de Van Zijstweg (want geen uitvoegstrook) en draagt bij aan de doorstroom van auto en bus op deze weg. Echter, het heeft ook impact op de verkeersstructuur van de wijk: autoverkeer van en naar de wijk moet via een andere route de wijk bereiken of verlaten. Dit betekent dat het autoverkeer zich over andere routes door de wijk gaat verdelen.

Een derde variant is dat alleen de richting 'uit' wordt gefaciliteerd. Voordeel hiervan is dat er geen uitvoegstrook op de Van Zijstweg nodig is (die is alleen voor de richting 'in' nodig) en het kan mee geregeld worden in de verkeerslichten die hoe dan ook nodig zijn voor de oversteek van fietsers en voetgangers.

Kanaalweg

Bij de Kanaalweg zijn vanaf de Van Tellegenlaan geen afslaande beweging voor autoverkeer van/naar het zuiden en van/naar het noorden meer mogelijk. Dit maakt de kruising van de Kanaalweg verkeersveiliger en is gunstig voor de doorstroom. De Kanaalweg zuid is voor autoverkeer beperkt bereikbaar vanaf de aansluiting met de Wilhelminalaan (nabij de Balijebrug). De Kanaalweg noord wordt omgevormd tot fietspad. De huidige route voor autoverkeer via de Truus van Lierlaan via de Kanaalweg komt te vervallen.

7 Na de consultatieperiode neemt de gemeente een besluit over de ontsluiting Veilinghavenkade

Beurskwartier

De nieuwe woonwijk Beurskwartier krijgt een aansluiting aan de Van Zijstweg. Ook hier geldt dat de belangrijkste richting om de faciliteren is van en naar de Dr.M.A.Tellegenlaan. De richting naar de Croeselaan is minder belangrijk. Bij de middenligging moet het verkeer dat vanuit het Beurskwartier naar de Croeselaan wil, een autorijbaan én twee busbanen oversteken. Dit komt niet ten goede aan de doorstroom voor auto en bus, daarom is deze in het FO niet gefaciliteerd.

5.5 Relatie met de Nota van Uitgangspunten

In beide varianten blijft de hovenierswoning behouden bij een zo compact mogelijk profiel, met 2x1 rijstroken voor autoverkeer waar maximaal 30 km/uur op de Van Zijstweg en Dr. M.A. Tellegenlaan wordt gereden met een vrijliggend tweerichtingenfietspad (gescheiden van de rijbaan) met voetpad aan de zuidzijde. In het ontwerpproces is afgeweken van het uitgangspunt van een HOV-baan in een zuidligging bij een snelheid van 50 km/uur. Daarnaast is er in gezamenlijkheid gekozen voor een vrijliggend tweerichtingenfietspad (gescheiden van de rijbaan) met voetpad aan de noordzijde.

Op een aantal punten verschillen gemeente en comité van mening.

Ligging weg ter hoogte van de Groenmarktstraat

In dit FO is gekozen voor een continue profiel dat past binnen de verschillende begrenzingen op het tracé (hoekwoning Croeselaan, hovenierswoning, trafohuisje, brug). De noordelijke grens van de weg ligt zoveel mogelijk richting de Jaarbeurs en met een continue, rechte lijn.
Het bewonerscomité heeft aangegeven moeite te hebben met deze keuze waarbij naar de mening van het comité onvoldoende invulling is gegeven aan de NvU waarin wordt gestreefd naar “zoveel mogelijk groen tussen de infrabundel en de woningen/haven”, “infrabundel zover mogelijk van de woningen aan de Groenmarktstraat” en “mogelijk behoud van de groenstrook langs de haven en de Groenmarktstraat”.

Het comité stelt voor om de wegas tussen hoekwoning Croeselaan en het transformatorhuis iets naar het noorden te draaien. De weg krijgt dan voor de aansluiting met de Croeselaan een lichte kromming. Dit werkt snelheidsremmend en levert maximaal groen op tussen de woningen aan de Groenmarktstraat en de nieuwe weg.
De gemeente vindt dat met de ligging van dit profiel er respectvol is omgegaan met zowel de woningen aan de Groenmarktstraat als de toekomstige woningen op het Beurskwartier. De overgang fietspad-groenzone ligt (in de middenligging) bijna gelijk aan de huidige overgang voetpad-groenzone.
Het aantal m2 groen blijft dus nagenoeg gelijk. Daarnaast draagt een continue profiel bij aan een overzichtelijke weg en draagt een kromming (als dat al mogelijk is) daar niet aan bij.

Compactheid profiel

In dit FO is in het profiel ruimte gegeven voor bomen in de bermen. Bermen zijn nodig uit oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid, waarbij een brede berm veiliger is dan een smalle berm. Het toevoegen van bomen in de bermen werkt snelheidsremmend, draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en beperkt het zicht van bewoners aan de Groenmarkstraat en Beurskwartier op de weg.
Het comité heeft aangegeven liever te kiezen voor een compact profiel met smallere bermen en zonder bomen, conform het uitgangspunt in de NvU “bermen zo smal mogelijk, bomen mogen vervallen t.g.v. smaller wegprofiel”.
De gemeente maakt hier een andere afweging van de verschillende belangen ten aanzien van compactheid, verkeersveiligheid en groen en is van mening dat hier een goede balans tussen deze belangen is gevonden. De afstand tussen de woningen aan de Groenmarktstraat en de weg blijft gelijk. Er is daarom geen noodzaak om te kiezen voor een nog compacter profiel ten koste van een bomenstructuur en verkeersveiligheid.
Het comité wenst te daarnaast te onderzoeken of ter hoogte van de hoveniers woning de bomen kunnen vervallen ten gunste van een smaller profiel en meer ruimte naast de woning.

De gemeente is van mening dat het belang van het creëren van ruimte voor de hovenierswoning ondergeschikt is aan het zoveel mogelijk doorzetten van de boomstructuur uit oogpunt van verkeersveiligheid, continuïteit profiel en leefbaarheid.

Breedte busbaan

Om het profiel in te passen met behoud van de hovenierswoning, het trafogebouw en de Nelson Mandelabrug wordt op dit stukje de rijbaan voor de bus versmald tot 6,60 meter. Daar waar ruimte is, wordt de standaard rijbaanbreedte van 7,00 meter aangehouden. Dit is conform het TPvE HOV en de HOR.
Het comité pleit voor een breedte van de busbaan van 6,70 meter over het gehele traject Tellegenlaan-Van Zijstweg. Dit om de snelheid van 30km/u voor de bus te bevorderen en met het oog op verkeersveiligheid en leefbaarheid.
De gemeente vindt het belangrijk dat hier een goede HOV baan wordt aangelegd waarbij de doorstroom voor de bus voldoet en de HOV een betrouwbare dienstregeling heeft. Daarom wil de gemeente alleen afwijken op de TPvE en de HOR als dat niet anders kan.

Ontsluiting Veilinghavenkade

In dit FO is vooralsnog opgenomen dat de Veilinghavenkade deels wordt ontsloten. Dit wordt gefaciliteerd met een aparte uitvoegstrook.
Het comité heeft aangegeven dat op buurtbijeenkomsten in verband met parkeeroverlast en de veiligheid van fietsers, is gepleit voor een volledige afsluiting van de Veilinghavenkade of alleen verkeer wijk uit.
Een volledige afsluiting van de Veilinghavenkade heeft het voordeel dat er minder ruimtebeslag is op de Van Zijstweg (want geen uitvoegstrook) en draagt bij aan de doorstroom van auto en bus. Echter, een volledige afsluiting heeft impact op de verkeersstructuur van de hele wijk. Verkeerskundig lijkt dit acceptabel, maar de gemeente vindt het belangrijk om eerst te onderzoeken of er voldoende draagvlak is. Pas als er draagvlak is, kan eventueel tot deze ontwerpkeuze over worden gegaan. Dit draagvlak wil de gemeente ophalen tijdens de consultatie periode van dit IPvE/FO.

6 Beoordeling varianten

In dit hoofdstuk zijn de twee varianten voor de busbaan (middenligging en zuidligging) beoordeeld. In eerste instantie hebben zowel het gemeentelijk projectteam als het bewonerscomité Van Zijstweg afzonderlijk een keuze gemaakt op basis van de in hoofdstuk 3 genoemde onderscheidende criteria. In een gezamenlijke ontwerpsessie met B+B is een voorkeursvariant gekozen.

6.1 Verkeersveiligheid en Oversteekbaarheid

Beide varianten zijn verkeersveilig ontworpen. In de beoordeling is daarom gekeken waarin de varianten van elkaar verschillen. Beide varianten voldoen aan de wensen voor een goede oversteekbaarheid, het aantal plekken van oversteken en de locatie zelf is voor beide varianten gelijk. Het verschil tussen de middenligging en de zuidligging bij veilig oversteken ligt in het volgende:

- De kruisingen worden voorzien van verkeersregelingen of waarschuwingslichten, maar als deze uit staan, moet de weg ook goed oversteekbaar zijn. Bij het oversteken zijn weggebruikers gewend eerst links te kijken en daarna rechts en daar het verkeer dan ook vandaan te verwachten.Dit principe is bij de middenligging logischerwijs aanwezig. Bij de zuidligging moet eerst een weg worden overgestoken met verkeer in twee richtingen en daarna de volgende. Dit lijkt niet overeen te komen met het verwachtingspatroon bij weggebruikers, waardoor de zuidligging op dit punt minder goed scoort ten opzichte van de middenligging.
- Veilig oversteken wordt niet alleen bepaald door de ligging van de busbaan. Ook ontwerp (zichtlijnen, herkenbaarheid, helderheid, voorspelbaarheid) en instelling van de verkeerslichten (lokgroen, niet te lang wachten) zijn daarbij belangrijk. Deze principes zijn zowel bij de middenligging als de zuidligging toepasbaar, maar in de middenligging is er meer ruimte binnen het profiel om oversteekeilanden toe te passen.
- Bij de zuidligging liggen de rijbanen voor bus en auto ‘los van elkaar’. Het geloofwaardig inrichten met een 30 km/u regime is met dit concept meer een uitdaging dan bij de middenligging.
- Een middenligging werkt snelheidsremmend: de weggebruiker wordt nog meer geconfronteerd met andere weggebruikers/verkeersdeelnemers en de weg straalt uit dat je de binnenstad inrijdt. Dit draagt positief bij aan verkeersveiligheid.
- Bij de middenligging rijden auto en bus in dezelfde richting met elkaar mee. Daardoor heb je geen verblinding door busverkeer dat langs de ‘verkeerde’ kant automobilisten tegemoet rijdt. Bij de zuidligging is dit probleem verholpen door het toepassen van een berm of barrière,
- Bij de zuidligging zijn er minder kruisingen tussen auto en bus. Daarmee dus een kleinere kans op ongevallen tussen gemotoriseerd verkeer. Het aantal kruisingen met langzaam verkeer is gelijk als in de middenligging.
- Nood- en hulpdiensten kunnen eenvoudiger gebruik maken van de busbaan als deze in middenligging ligt. Er zijn dan geen barrières in het profiel aanwezig.

In de VO fase wordt de verkeersveiligheid verder geoptimaliseerd voor onder andere belijning, bebording etc.

6.2 Ruimtelijke inpassing en Leefbaarheid

Ruimtelijke inpassing

Beide varianten geven een rustig en logisch beeld en verschillen daarin nauwelijks.

Onderscheidend bij dit criterium is de mate waarin de vormgeving en uitstraling aansluiten bij een 30 km/weg en de stedelijke context van dit gebied en de ruimtelijke impact van het profiel. De middenligging past beter bij de stedelijke context van een binnenstad en 30 km/uur omdat hier meer sprake is van één profiel. Er is geen sprake van gescheiden verkeerssystemen, de bus en auto horen bij elkaar. Bij de zuidligging is er meer sprake van gescheiden verkeerssystemen. Dit past minder goed in de hoogstedelijke omgeving en bij 30 km/uur. Bij de zuidligging is, ten behoeve van verkeersveiligheid, een afscheiding nodig tussen de rijbaan en de busbaan, dat hoeft bij de middenligging niet.

De middenligging is daardoor compacter in profiel. Hierdoor is de groenstrook voor de Groenmarktstraat breder bij de middenligging dan bij de zuidligging. Door het compacte profiel van de middenligging is de weg beter inpasbaar ter hoogte van de hovenierswoning en het trafohuisje, waar de ruimte beperkt is.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het verschil tussen een variant met de HOV-baan in zuidligging en middenligging slechts enkele tienden van een dB bedraagt en is dus daarmee beperkt onderscheidend.

Lucht

Zowel de zuid als de middenligging hebben een gunstig effect op de luchtkwaliteit doordat een deel van het verkeer naar het noorden verschuift en daardoor de woningen minder belast. Hierbij scoort de middenligging iets gunstiger dan de zuidligging.

6.3 Verkeer en Doorstroming

De doorstroming is beoordeeld door middel van een capaciteitsanalyse uitgevoerd door RHDHV waarvoor gebruikt zijn de meest actuele gegevens over het stationsgebied (Rekentool + 2015).

Norm

- Voor een goed functionerend HOV netwerk is het belangrijk dat, in lijn met de subsidievoorwaarden, de bus een zo constant mogelijke snelheid heeft. In de subsidievoorwaarden wordt een gemiddelde snelheid van 25 km/uur op het hele tracé (van station Vleuten tot Utrecht CS) verwacht. Dit gaat over een gemiddelde snelheid gemeten tijdens én buiten de spits.
- Voor de doorstroom voor de auto is het feit dat het plangebied valt in de A-zone / binnenstad belangrijk: er is daarmee een hiërarchie in de verkeersstromen. Fietser en voetganger hebben prioriteit, daarna de HOV en tot slot de auto.

Uitkomst capaciteitsanalyse

- De gemiddelde snelheid tijdens de spits van de bus bij de middenligging is 21 km/uur.
- De gemiddelde snelheid tijdens de spits van de bus bij de zuidligging is 23 km/uur.
- De doorstroom tijdens de spits voor de auto bij de middenligging is matig.[8]
- De doorstroom tijdens de spits voor de auto bij de zuidligging is goed tot matig.

Beoordeling

- Voor auto en bus is er een verschil in doorstroom, waarbij de middenligging een minder goede doorstroom heeft dan de zuidligging. Dat komt voornamelijk door de overgang van de bus van de zijligging (Overste den Oudenlaan) naar de middenligging (Van Tellegenlaan). Ook bij de Van Zijstweg – Croeselaan, moet een zware autoverkeersstroom de busbaan passeren.
- Bij de zuidligging is er sprake van minder kruisingen van zware autoverkeersstromen met de busbaan, de zware verkeersstromen kunnen eigenlijk ‘conflictvrij’ van de busbaan het gebied inrijden. Dit is bevorderlijk voor de doorstroom van de auto.
- Omdat er bij een zuidigging minder conflictpunten zijn, is de kans op een betrouwbare dienstregeling van de bus bij de zuidligging groter.
- Om de doorstroom te bevorderen zijn bij de kruisingen ontwerpkeuzes gemaakt. Bij zowel de middenligging als de zuidligging zijn bepaalde afslaande bewegingen niet meer mogelijk. Bij de middenligging is dat één afslaande beweging meer dan de zuidligging.

[8] De afwikkeling is goed als bij de volgende keer groen al het verkeer dat staat opgesteld minimaal afgewikkeld kan worden. Indien al het verkeer niet afgewikkeld kan worden bij de volgende keer groen (verkeer moet 1 of 2 keer overstaan) ontstaan er langere wachtrijen met en is de afwikkeling matig. Zijn de wachtrijen zolang dat andere kruispunten hier last van hebben (geblokkeerd raken) dan is de afwikkeling slecht.

6.4 Conclusie

Alles overziend is er een voorkeur voor de middenligging. Dit heeft te maken met de ruimtelijke impact en uitstraling, die past bij de binnenstedelijke context. Verder is de middenligging op onderdelen verkeersveiliger dan de zuidligging. Echter, het is en blijft de realisatie van een HOV netwerk waarin Utrecht CS met de bijbehorende busstations en tramstations een essentiële rol vervullen. Daarom is een middenligging acceptabel onder voorwaarde dat bij de verdere uitwerking de doorstroom in ieder geval niet slechter mag worden en indien mogelijk verbeterd wordt.

7 Nelson Mandelabrug

De brug moet constructief worden aangepast om de toekomstige verkeersintensiteiten van bus en auto te kunnen dragen. Daarnaast wordt er aan beide zijden een tweerichtingen langzaam verkeerverbinding gerealiseerd. Onderzocht is of aanpassing van de bestaande brug mogelijk is of dat een nieuwe brug noodzakelijk is. Na onderzoek door Movares en aanpassing van het ontwerp kan de huidige brug worden behouden, mits aan weerszijden van de brug extra dekken worden gehangen voor de fiets- en voetpaden.
De bestaande overbrugging wordt geschikt gemaakt voor twee rijstroken voor autoverkeer en twee rijstroken voor busverkeer, met daarnaast aan weerszijde van de overbrugging een fiets-voetpad van elk 6 meter breed.
De bestaande brugdekken (zowel staal als beton) moet hierom worden versterkt en/of vervangen. Daarnaast moet de bestaande onderbouw (pijlers, landhoofden en keermuren) worden uitgebreid. Naast de bestaande betonbrugdelen komen aan weerszijde vrijdragende betonbrugdelen voor het fiets- voetpadverkeer, gefundeerd op de uitgebreide onderbouw. Aan weerszijde van het bestaande dek worden vrijdragende stalen fiets- voetpaddelen aangebracht.
Bij het aanbrengen van een hydraulisch bewegingswerk kan het grotere overgewicht van het brugval met de beweegbare fiets- voetpaddelen, worden opgenomen waardoor het niet nodig is de heftorens en ballastgewichten te vergroten. Hierdoor zal ook het bestaande aanzicht van de brug zo min mogelijk worden verstoord.

Eisen:

- Door de toename van de ontwerpbelasting voor de betonnen aanbrug en de ontwerpbelasting en het hefgewicht (het gewicht van de stalen fiets- voetpadbruggen komt er bij) van het stalen val moeten beide constructies worden aangepast en versterkt.
- De vrijdragende stalen fiets- voetpaddelen moeten meebewegen als de brug open gaat voor scheepvaartverkeer. Het bewegingswerk wordt vanwege deze extra belasting vervangen.
- Het bestaande kabellier bewegingswerk wordt vervangen door een bewegingswerk met hydraulische cilinders.
- Tevens moet de elektrotechnische- en besturingsinstallatie worden vervangen en uitgebreid. De uitbreiding bestaan grotendeels uit extra slagbomen, extra verkeerslichten e.d.

8 Onderzoeken

Voor de realisatie van dit ontwerp is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Voor deze bestemmingsplanprocedure wordt rekening gehouden met de hieronder opgenomen onderzoeken.

Geluid

Zowel de midden- als de zuidligging zijn met een quick scan beoordeeld voor het effect op geluidsbelasting. Het verschil tussen beide varianten is zeer beperkt.
De toekomstige geluidsbelasting met een wegverharding van asfalt valt op de meeste locaties enkele tienden van een dB lager uit dan nu. Dit geldt ook voor een verharding met stille klinkers. Als de rijbanen met gewone klinkers worden aangelegd, leidt dit tot een toename van het geluid met ca. 2 dB en zijn aanvullende maatregelen nodig.
Een definitieve toets wordt gedaan t.b.v. het bestemmingsplan. Dan ook is het nieuwe verkeersmodel (VRU 3.3.) beschikbaar. Daarnaast wordt bij de herinrichting van de Nelson Mandelabrug onderzocht of het verkeersgeluid kan worden beperkt.

Lucht

Zowel de midden- als de zuidligging zijn met een quick scan beoordeeld voor het effect op de luchtkwaliteit. Er vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en ook voor fijn stof wordt aan de normen voldaan. Het project geeft bij gelijkblijvende verkeersintensiteiten een (kleine) netto verbetering ten opzichte van de huidige ligging.
Een definitieve toets wordt gedaan t.b.v. het bestemmingsplan. Dan ook is het nieuwe verkeersmodel (VRU 3.3.) beschikbaar.

Kabels en Leidingen

De bestaande kabels en leidingen zijn beoordeeld op de toekomstige verhardingen (bus- en rijbaan, fiets- en voetpaden) en het bomenplan van beide varianten. Uit de analyse blijkt dat er geen doorslaggevend verschil is tussen de beide varianten. Beide aspecten hebben een grote impact op de kabels en leidingen waarvoor diverse nutspartijen behoorlijke aanpassingen aan hun netwerk moeten uitvoeren. Ook zullen voor de nieuwe bomen de verlichtingskabels in beheer van de gemeente worden verlegd.
De maatregelen zijn in beeld en het overleg hierover met de nutspartijen vindt plaats in de volgende fase.

Bodem

Bij het bestemmingsplan moet getoetst worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande functies op basis van uitgangspunten uit de Wet bodembescherming en meer specifiek hoe rekening wordt gehouden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. In de vervolgfase wordt voor de bodemkwaliteit verkennend onderzoek uitgevoerd en is voor de grondwerkzaamheden aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Duurzaamheid

Voor de vervolgfase zijn de activiteiten in beeld die bij de herontwikkeling duurzaam gebruik maken van de ondergrond. Investeringen die nu gedaan worden bij de uitvoering leveren uiteindelijk een kostenbesparing op in de beheerfase.

Explosieven

Het gebied rond de Villa Jongerius is in tweede wereldoorlog gebombardeerd. Er zijn twee risicogebieden binnen het project HOV-Zuidradiaal aanwezig. Naast de bovengenoemde Villa Jongerius is ook het gebied rondom de Van Zijstweg aangegeven als risicogebied. Voor de uitvoering van het project wordt gekeken naar de mogelijke vervolgstappen.

Groen en Ecologie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd groen- of natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Er is ook geen sprake van de provinciale ecologische hoofdstructuur in de nabijheid van het plangebied. Om te bepalen of er binnen de projectgrenzen beschermde planten- en dier- soorten aanwezig of te verwachten zijn, wordt een ecologische quickscan flora- en fauna uitgevoerd.

Bomenparagraaf

De bestaande bomen aan de van Zijstweg en in de directe omgeving zijn geïnventariseerd. Daarbij zijn de locatie, de soort, de grootte, de conditie en de verplantbaarheid van de bomen beoordeeld door een boomdeskundige. Er staan ruim 50 bomen in het plangebied. De boomsoort varieert per deel van de weg. In het zuidelijk en noordelijke deel staan een rij piramidale eiken en in het middengedeelte een rij zwarte elzen. Rond de Hovenierswoning en de silo's staan enkele fruitbomen, populieren en elzen. Langs de Croeselaan staan Hollandse Lindes en Winterlindes. De bomen in het plangebied zijn van zeer wisselende leeftijd en grootte. De meeste bomen hebben een goede conditie.
Door het inpassen van de HOV in het profiel moeten 27 bomen gekapt worden op de Van Zijstweg/kruising Croeselaan en 13 bomen op de Van Tellegenlaan. Door de toevoeging van het fiets en voetpad aan de buitenzijde van de Nelson Mandela brug zullen aan beide zijden van het talud enkele bomen gekapt moeten worden.
De te kappen bomen worden ruim gecompenseerd in de nieuwe ontwerpen van middenligging en zuidligging. Er worden ruim 80 bomen van eerste grootte teruggeplant. De nieuwe bomenlaan wordt onderdeel van de hoofdboomstructuur van Utrecht, om die reden worden de bomen in zware kwaliteit geplant. Het toepassen van ondergrondse voorzieningen creëert een optimaal groeiklimaat waarbij de risico's van wortelopdruk en eventuele problemen voor kabels en leidingen tot het minimum kan worden beperkt. In het vervolg van het projectproces wordt in detail gekeken naar de beste inpassing van de ondergrondse voorzieningen.

Een overzicht van de bomeninventarisatie is opgenomen in de bijlagen.

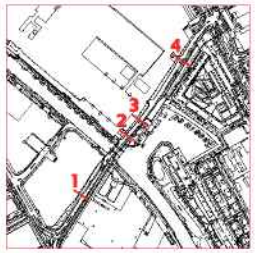
Water

De Waterparagraaf (2011) opgesteld voor het gehele tracé Z80/Z90 staat geen toename toe van het verhard oppervlak. Uit onderzoek naar het verhard oppervlak binnen de projectgrens van de bestaande en toekomstige situatie blijkt dat het verhard oppervlak binnen de projectgrens van de HOV-Zuidradiaal af- in plaats van toeneemt (met ca. 6000 m2). Compensatie is hierom niet nodig.

Externe veiligheid

Er liggen geen risicobedrijven in of nabij het plangebied. De route Van Zijstweg is geen route waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Er lopen geen buisleidingen in of nabij het plangebied

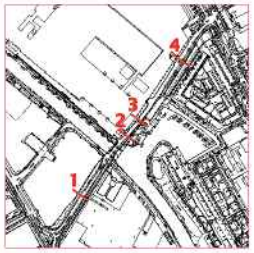
Bijlage 1 Dwarsprofielen



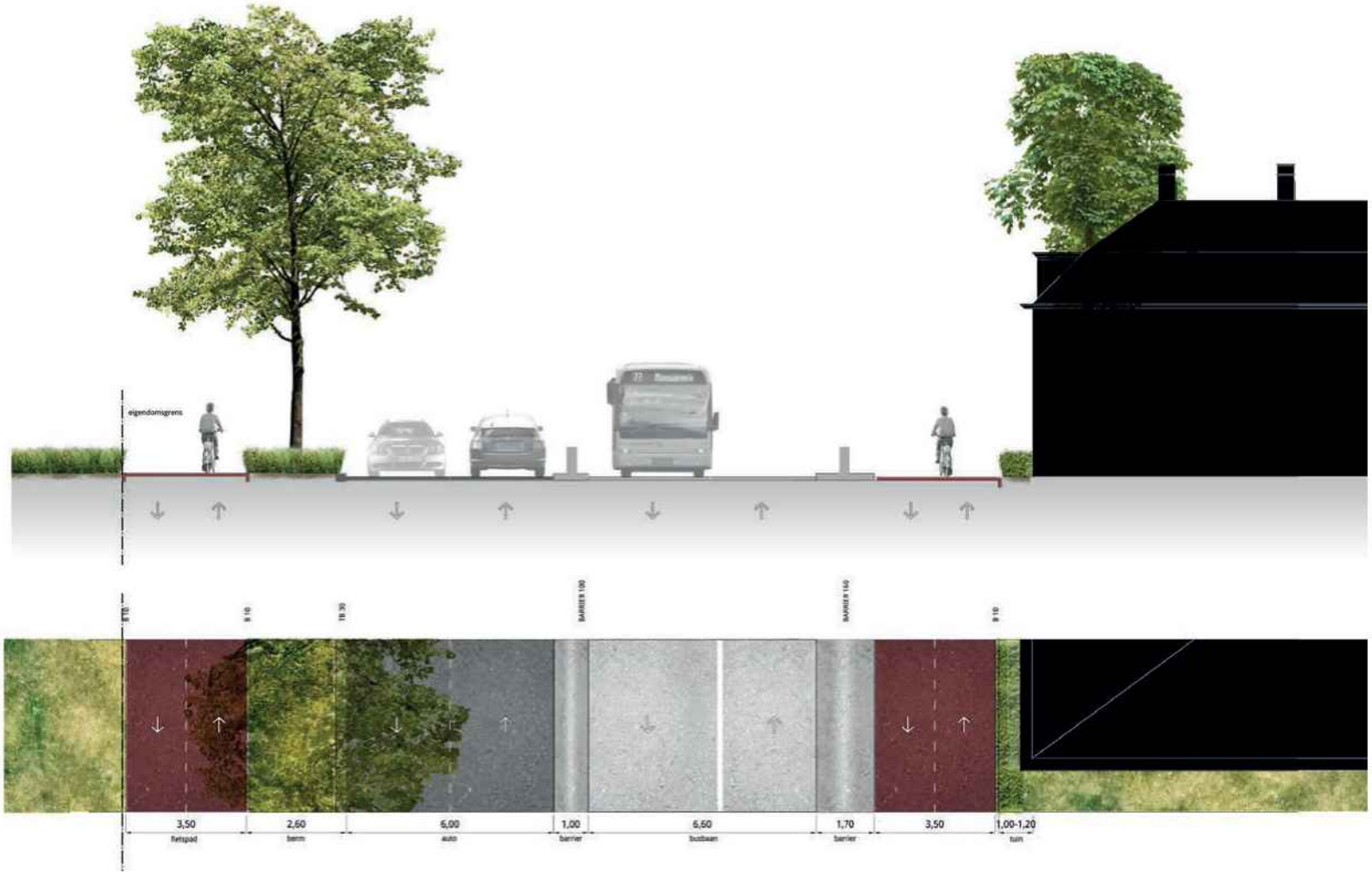
Ligging profielen ten opzichte van huidige situatie



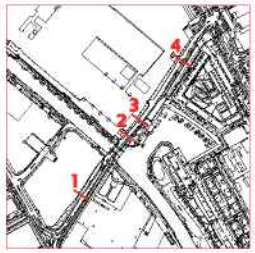
Afbeelding:
Dwarsprofiel 4 zuidligging



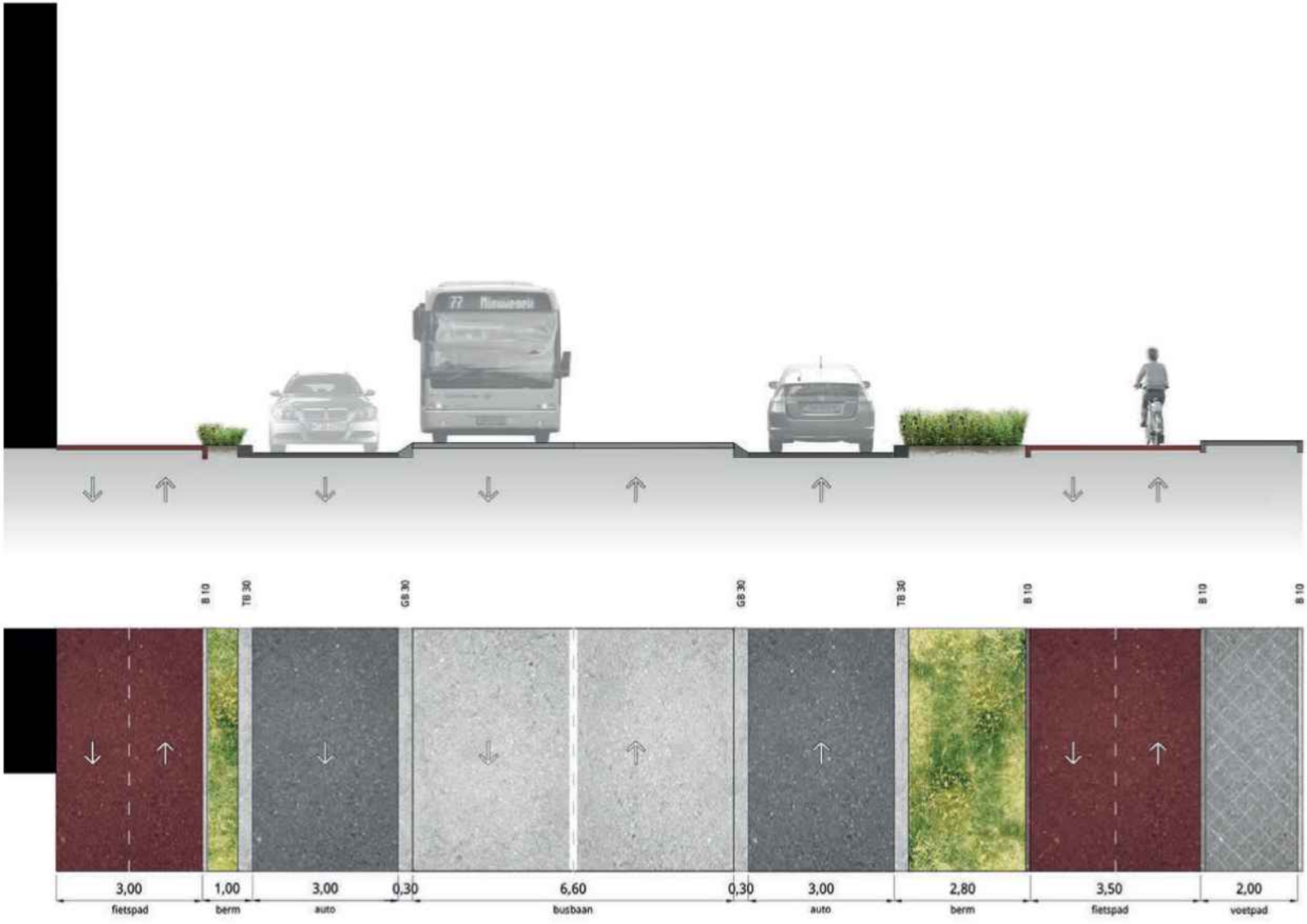
Ligging profielen ten opzichte van huidige situatie



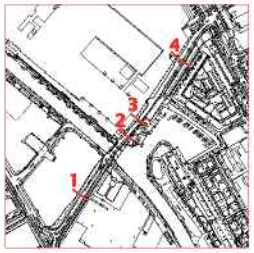
Afbeelding:
Dwarsprofiel 3 zuidligging



Ligging profielen ten opzichte van huidige situatie



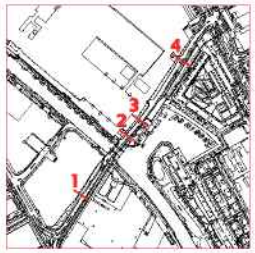
Afbeelding:
Dwarsprofiel 2 middenligging



Ligging profielen ten opzichte van huidige situatie



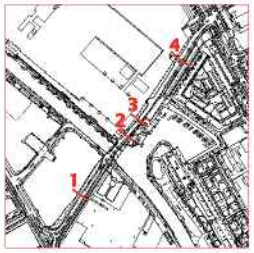
Afbeelding:
Dwarsprofiel 2 zuidligging



Ligging profielen ten opzichte van huidige situatie



Afbeelding:
Dwarsprofiel 1 middenligging

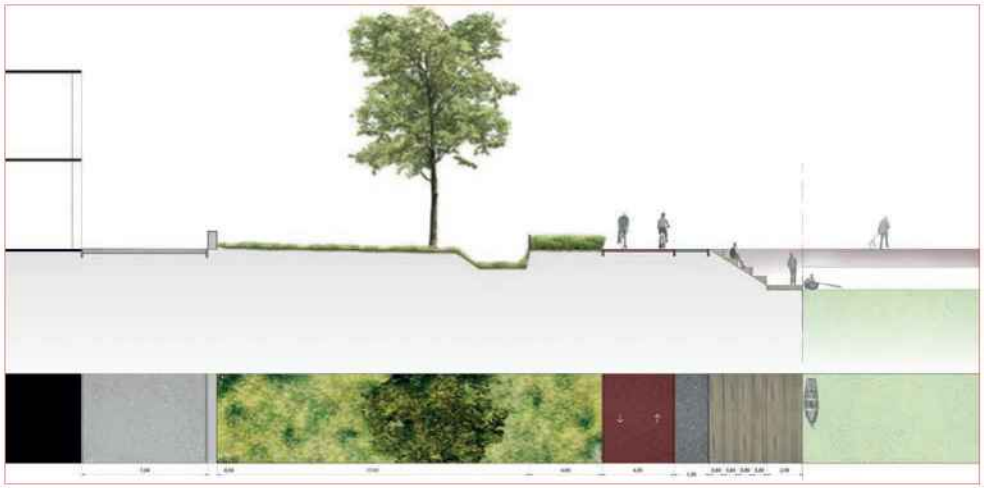


Ligging profielen ten opzichte van huidige situatie



Afbeelding:
Dwarsprofiel 1 zuidligging

Bijlage 2 Impressies onderdoorgang









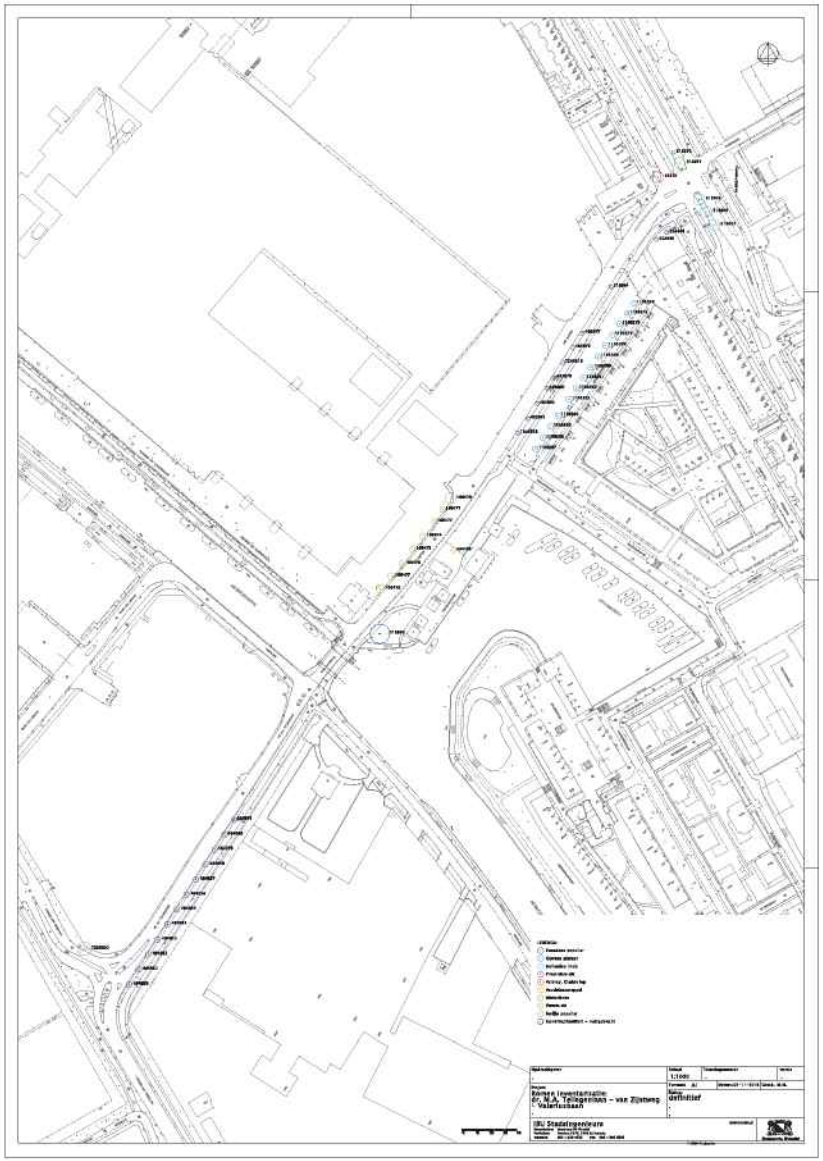
Afbeeldingen linksboven en linksonder:

Gelijkvloerse oversteek fietspad bij Nelson Mandelabrug

Afbeeldingen rechtsboven en rechtsonder:

Ongelijkvloerse oversteek fietspad bij Nelson Mandelabrug

Bijlage 3 Bomeninventarisatie



Gemeente Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Fax 030 286 0235
Mail stedenbouw@utrecht.nl

From: "5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>
Sent: Sun, 5 Feb 2017 21:32:03 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E 5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>
Subject: RE: Raadsvragen Groen Links over Van Zijstweg 51

Dag 5.1,2E
Paar puntjes van mijn kant. Lijn lijkt mij prima.
Ik zou bij antwoord 1 duiden op welk raadsbesluit nog wordt gewacht. Nu lijkt het aslof FO en IPVE nog door raad worden vastgesteld, maar uit je mail constateer ik dat dat al is gebeurd.
Dus ik zou daar nog aanscherpen dat je het BP bedoelt. En is eht BP dus nog niet ter inzage? Kan je een schatting geven van termijn
En kan je bij antw 3 al wat richting geven? Weten wij of woningbouw mogelijk is (of even actief refereren aan dat bij BP duidelijk wordt wat kan en niet kan? En zou je niet gelijk bij het BP dan al flexibel gaan bestemmen voor het pand. Dat je niet nadat je het gaat tenderen weer een nieuwe BP procedure moet starten? Indien jullie dat al van plan waren, zou ik dat benoemen.
Kijk maar even wat je wel en niet kan meenemen.
Mvg 5.1,2E
Verzonden vanuit Mail voor Windows 10

Van: 5.1,2E
Verzonden: vrijdag 3 februari 2017 09:30
Aan: 5.1,2E 5.1,2E; 5.1,2E 5.1,2E; 5.1,2E; 5.1,2E 5.1,2E
CC: 5.1,2E 5.1,2E; 5.1,2E; 5.1,2E; 5.1,2E 5.1,2E; 5.1,2E
Onderwerp: Raadsvragen Groen Links over Van Zijstweg 51

Beste collega's,
Groen Links heeft vragen gesteld over de aanwijzing als gemeentelijk monument van het pand Van Zijstweg 51 in relatie tot de Busbaan Dichterswijk. Al in 2012 heeft de verenging Oud Utrecht gevraagd dit pand aan te wijzen als gemeentelijke monument. Inhoudelijk is over de waardering van het pand geen discussie. De van de mogelijkheid van behoud hangt echter af van het tracé van de Busbaan Dichterswijk op de Van Zijstweg. Besluitvorming over bescherming is daarom in 2012 aangehouden. Het IvPE en Functioneel Ontwerp voor de busbaan zijn 22 november 2016 vastgesteld.
Bijgaand concept beantwoording van de raadsvragen wordt behandeld in de Staf Erfgoed met Kees Geldof op 8 februari. De beantwoording van de vragen is afgestemd met de projectleider Busbaan Dichterswijk, 5.1,2E 5.1,2E en portefeuillemanager van de UVO 5.1,2E 5.1,2E De beantwoording moet voor het college deze vaststelt wel afgestemd worden met de wethouders voor Mobiliteit en heeft en ruimtelijke ordening.
Op basis van het Functioneel Ontwerp van de busbaan ter plaatse van de Van Zijstweg kan het pand Van Zijstweg 51 worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan moet echter nog ter visie gelegd. Daarbij kunnen nog reacties komen die tot wijziging van het plan zouden kunnen leiden. Het standpunt is dat een besluit over bescherming van het pand kan plaatsvinden als het bestemmingsplan is vastgesteld. Voor wat betreft een mogelijke functie; die is primair afhankelijk van de nieuwe eigenaar. Mogelijke bestemmingen zijn ook afhankelijk van factoren als lucht en geluid. Op 12 december heeft 5.1,2E per mail een aantal vragen beantwoord van de vereniging Oud Utrecht. De beantwoording van de vragen van Groen Links is in lijn met de communicatie naar Oud Utrecht. De mail aan Oud Utrecht is ter info bijgevoegd.
Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Adviseur Erfgoed
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Op woensdag ben ik niet aanwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: "5.1,2E " <5.1,2E @utrecht.nl>
Sent: Mon, 6 Feb 2017 13:00:04 +0200
To: "5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E " <5.1,2E @utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E " <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E " <5.1,2E @utrecht.nl>
Subject: RE: Van Zijstweg
Attachments: Redengevende beschrijving Van Zijstweg 51 (20130318_1509, SO_SO_SenM_MON, sante002).doc

Dag 5.1,2E

Er is een aantal fasen en rollen te onderscheiden.

- Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het pand aangewezen als gemeentelijk monument. De aanwijzing betreft altijd het gehele object, zowel interieur als exterieur. Dat is in 2013 nog eens bevestigd door de Raad van State. In een redengevende beschrijving worden de monumentwaarden beschreven.
- De verkoop is een zaak van UVO. Wel is Erfgoed bij uitgifte van een gemeentelijk (of Rijks) monument adviseur van UVO voor wat betreft de –privaatrechtelijke - voorwaarden bij verkoop / uitgifte. Daarnaast geldt bij een omgevingsvergunning voor een beschermd monument een toets aan de monumentwaarden. Om dat te borgen kan wat Erfgoed betreft uitgifte pas plaatsvinden ná aanwijzing als gemeentelijk monument.
- Een nieuwe functie is in de eerste plaats een keuze van een nieuwe eigenaar, maar de vastgestelde monumentwaarde als aangegeven in de redengevende beschrijving bepaalt mede de mogelijkheden daarvoor. Het belang van het interieur van Van Zijstweg 51 is in de al in 2012 opgestelde redengevende beschrijving aangegeven (bijgevoegd). Afdeling Erfgoed is bij een beschermd monument toetser in het kader van een omgevingsvergunning (deelzaak monumenten). De redengevende beschrijving is daarbij het toetsingskader.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Adviseur Erfgoed
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Erfgoed
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Op woensdag ben ik niet aanwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
Verzonden: maandag 6 februari 2017 11:31
Aan: 5.1,2E
Onderwerp: Van Zijstweg

Dag 5.1,2E

Long time ago. Wat me op jouw pad brengt is een vraag van Lot van Hooijdonk naar aanleiding van de concept antwoorden op de schriftelijke raadsvragen over de Van Zijstweg. Zij is benieuwd naar wat er met de binnenkant van het pand gebeurt. Kan de status van gemeentelijk monument daar betrekking op hebben en betekent dat iets voor de te stellen eisen bij de verkoop van het pand? En: wordt het pand pas verkocht als er duidelijkheid is over de gemeentelijke status?

Kun jij aangeven, hoe dat werkt, in dit geval?

Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E
Gemeente Utrecht
Bestuurs- en Concernstaf
Bestuursondersteuning
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig maandag tot en met vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van Zijstweg 51

Inleiding
Hovenierswoning uit het derde kwart van de 19e eeuw, gelegen in voormalig tuindersgebied aan het 1e Kleine Lijnpad, nu Van Zijstweg. Met de aanleg van de veilinghaven en het veilingterrein (na 1920) veranderde de omgeving ingrijpend, hetgeen waarschijnlijk mede aanleiding was voor de verbouwing van de hovenierswoning in 1927 naar ontwerp van architect [redacted] Wentinck. De inpandige stalfunctie werd uitgeplaatst (op het erf) en de woonfunctie vervolgens uitgebreid en gemoderniseerd. In de tweede helft van de 20e eeuw wijzigde de omgeving opnieuw in belangrijke mate: de Jaarbeurs vestigde zich in het gebied direct achter de woning en het aanliggende veilinghaventerrein werd getransformeerd tot woongebied. De nog aanwezige bijgebouwen bij de woning – stal en schuur – zijn rond 2000 gesloopt voor de aanleg van een fietspad. Exterieur en interieur van de woning zijn echter ongewijzigd gebleven sinds 1927.

Beschrijving
De woning is gebouwd in het derde kwart van de 19e eeuw als hovenierswoning en heeft de bijbehorende karakteristiek van een eenvoudig, in baksteen opgetrokken pand op een rechthoekige plattegrond, onderkeldert, met één bouwlaag en een geknikte kap. In 1927 is het pand verbouwd, waarbij het inpandige stalgedeelte is opgeheven en bij de woning werd getrokken. De gevel van dit voormalige stalgedeelte werd gewijzigd door de toevoeging van nieuwe ramen en een groot balkon, de geveltop werd bekleed met hout. De toegang in de linkerzijgevel kreeg een meer monumentale uitstraling met een luifel, bovenlichten en deur in één ontwerp. Balkon, gevelbekleding, nieuwe toegang met luifel en de luiken bij alle ramen zijn in vorm- en kleur aan elkaar verwant en vormen duidelijk de nieuwe 'laag' uit 1927. In het interieur betroffen de belangrijkste wijziging de toevoeging van een hal met trappenhuis (achter de vernieuwde toegang), inclusief bijbehorende betegeling en vloerafwerking. Het 'oudere' woongedeelte bleef grotendeels ongewijzigd en heeft nog de (eind) 19e-eeuwse bedsteden, schouw, afwerking en een eigen trap naar de vliering. De keuken bleef eveneens ongewijzigd, inclusief de schouw en de diverse keukenkastjes. Ook de aftimmering van de zolderverdieping is nog aanwezig.

Waarde
Het pand heeft cultuurhistorische waarde als karakteristieke hovenierswoning met interieur uit het derde kwart van de 19e eeuw, waarbij de verbouwing uit 1927 naar ontwerp van architect Wentinck hoge architectuurhistorische waarde heeft als voorbeeld van een combinatie van Art-Deco en Amsterdamse School. De gaafheid van exterieur en interieur is zeer groot, aangezien er sinds 1927 in en aan de woning zelf geen wijzigingen hebben plaatsgevonden.
De geheel gewijzigde omgeving daarentegen betekent dat de oorspronkelijke context van de voormalige hovenierswoning onherkenbaar geworden is.

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 6 Feb 2017 13:07:23 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Van Zijstweg 051

Hallo 5.1,2E

Dank voor je mail en je toelichting. Mijns inziens is dit inderdaad noodzakelijk onderhoud om erger te voorkomen.

Kun je aangeven hoe de kosten zijn / worden gedekt? Kan dit uit de huuropbrengsten?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E
Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 5.1,2E
E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl/pmb
Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: donderdag 2 februari 2017 11:06
Aan: 5.1,2E
CC: 5.1,2E
Onderwerp: FW: Van Zijstweg 051

Beste 5.1,2E

Wij hebben enige tijd geleden een overleg gehad over de woning aan de Van Zijstweg 051 te Utrecht.

Ik had al aangegeven dat de woning op dit moment erg hard achteruit gaat qua onderhoud en dient het balkon aan de achterzijde in zijn totaal vervangen te worden.

Mijn collega heeft onlangs een opname gedaan met een aannemer om het houtrot in kaart te brengen. Het komt er op neer dat nagenoeg al het houtwerk aan de buitenzijde erg is aangetast en dat ingrijpen op dit moment erg wenselijk is.

Hieronder een kleine opzet wat de verwachte kosten zullen worden om de buitenzijde weer te fatsoeneren.

- Aannemer vervangen/herstellen houtwerk/rot en vervangen dakgoten: € 9895,-
- Raming schilderwerk buitenzijde: € 3500,-

De huidige staat van de buitenkant is dusdanig slecht dat het uitstellen van herstelwerkzaamheden niet verstandig is.

Kan jij aangeven of we dit moeten gaan uitwerken en aanpakken in 2017?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
Clusterverantwoordelijke
Gemeente Utrecht

Stadsbedrijven
Vastgoedbeheer
Postadres Postbus 8406, 3503 RK UTRECHT
Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ UTRECHT
Telefoon 5.1.2E
E-mail 5.1.2E @utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: "5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>
Sent: Mon, 6 Feb 2017 13:20:42 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>;"5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>
Subject: zienswijzen over hovenierswoning

Hallo 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E

Dezelfde teksten in de mails en raadsvragen gebruik ik ook voor de beantwoording van enkele zienswijzen op het IPvE/FO over de hovenierswoning. Hieronder de vragen en (concept) antwoorden.

5.1,2E / 5.1,2E kunnen jullie mij een onderbouwing leveren over waarom de hovenierswoning in aanmerking komt voor een monumentale status, als antwoord op de laatste zienswijze?

Gr
5.1,2E

12	- Hovenierswoning in zijn geheel meer naar het water verplaatsen. Ik weet dat dit kostbaar is. Goedkoper is om de ingang naar waterzijde te verplaatsen. Weet niet of dit eer doet aan de woning. Heb nooit goed begrepen waarom deze in stand gehouden moet worden. Misschien iets voor Openluchtmuseum. Wat is de functie nog? - Nog een kostbare operatie. Trafo slopen en opnieuw opbouwen en dan smal tegen wand Jaarbeurs. Het is beter om hovenierswoning en trafo nu aan te pakken want dat gaat er waarschijnlijk in de toekomst toch een keer van komen m.i..	We hebben gekeken of het verplaatsen van de hovenierswoning en/of het verplaatsen van het trafogebouw financieel en technisch mogelijk. De conclusie is dat de financiële investering niet in verhouding staat tot de ruimtelijke kwaliteit die het oplevert. Daarnaast is het verplaatsen van het trafogebouw technisch zeer complex.