

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING INRICHTINGSPLAN WOONOMGEVING EN HISTORISCHE HAVEN UTRECHT

I. INLEIDING

II. INRICHTING WOONOMGEVING

- a. Algemeen
- b. Verblijfsgebieden
 - Parkzone langs Merwedekanaal met ecologische tuin
 - Binnenterrein van het Vorgebouw
 - Speelplekken
 - (School)plein
 - Hondentoiletten en hondenspeelweide
- c. Verkeerscirculatie en parkeren
- d. Politiekeurmerk
- e. Beheer

III. HISTORISCHE HAVEN UTRECHT

- a. Historisch kader
- b. Algemeen
- c. Koopligplaatsen
- d. "Van Zijstkade"
 - Utrechtse Statenjacht
 - U-trechters, historische kraan en havenpaviljoen
 - Tjalk met roeisloepen Hogeschool van Utrecht

IV. PLANSTATUS EN FASERING

V. FINANCIËLE ASPECTEN

VI. COMMUNICATIE EN VERVOLGSTAPPEN

BIJLAGEN:

1. Inrichtingsplan buitenruimte (voorlopig ontwerp) met toelichting door Quadrat (1A)
2. Programma van Eisen Historische Haven Utrecht
3. Parkeeroverzicht op maaiveld en parkeergarages

I. Inleiding

In Dichterswijk-West verrijst een nieuwe wijk. In het ruim 18 ha grote gebied tussen het Merwedekanaal en de Croeselaan zullen veel nieuwe woningen hun plek krijgen. Ook komen er een nieuwe basisschool, diverse voorzieningen en verschillende bedrijfsruimten.

De planontwikkeling van de afgelopen jaren vordert en begint zijn vruchten af te werpen. Inmiddels is de bouwvergunning voor het eerste bouwplan, de nieuwbouw van stadswoningen op het Veilinghalterrein, verleend en is de verkoop van de woningen begonnen. In maart 2002 zal met de bouw van deze woningen worden gestart. Voor de andere deelgebieden is de voorbereiding in volle gang. Verwerving en uitplaatsing, slopen, bodemsanering, bouwrijpmaken en uitvoering van infrastructurele werken.

Momenteel voltrekken zich in de omgeving van het plangebied belangrijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de positionering van het plangebied en de omliggende woongebieden. Deze ontwikkelingen zijn: de herontwikkeling van het Stationsgebied, de ontwikkelingen op het Vondellaanterrein en het Jaarbeursterrein. Ook Leidsche Rijn is, wat betreft de positionering op de woningmarkt, van grote invloed op de kansen voor het plangebied. De reeds gemaakte keuze voor de ontwikkeling van Dichterswijk West tot woongebied heeft niet alleen voor het plangebied zelf, maar vooral ook voor de aangrenzende woongebieden een grote strategische betekenis. Een kwantitatief en kwalitatief sterke woonfunctie in Dichterswijk West smeedt de omringende woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en wellicht in de toekomst Kanaleneiland (na ontwikkeling Defensierrein aan de overzijde van het Merwedekanaal) aaneen. Zo ontstaat een compleet stadsdeel met een eigen en duidelijk herkenbare identiteit. Niet meer de achterkant van het stationsgebied, maar een gedifferentieerd woongebied dat een sterke positie inneemt ten opzichte van het Stationsgebied, Centrum en Leidsche Rijn.

Een belangrijk aspect voor de realisering van de nieuwe wijk vormt de inrichting van de woonomgeving. Juist de inrichting van de woonomgeving vormt de verbindende schakel tussen de diverse gebouwen en functies. De woonomgeving en de gebouwen tezamen maken de kwaliteit van het totale plan en versterken daarmee de positionering van deze wijk op de Utrechtse woningmarkt.

Om bovengenoemde redenen hechten zowel de marktpartijen van Dichterswijk-West (Bouwfonds, Fortis en Sociaal Fonds Bouwnijverheid) als de gemeente eraan dat hoog wordt ingestoken op de kwaliteit van het wonen in het plangebied en om een woonomgeving van hoge kwaliteit te realiseren. Het moet aantrekkelijk zijn om hier te wonen en het moet aantrekkelijk blijven om hier te wonen. Dit betekent dat een afwisselend en gedifferentieerd woonmilieu zal worden geboden dat tevens versterking betekent van de omliggende gebieden. Op deze wijze zal sprake zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het uitgangspunt voor de bouwplannen en het inrichtingsplan voor de woonomgeving vormt het in 1999 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige plan.

Afgestemd op de voortgang van de bouwplannen is door het bureau Atelier Quadrat, in samenwerking met de marktpartijen, gemeentelijke diensten en architecten, het inrichtingsplan voor het gehele plangebied opgesteld. Als uitgangspunt is gehanteerd dat een integraal plan voor het gehele gebied zou worden gemaakt, dat wil zeggen één plan voor de inrichting van zowel de openbare gebieden als voor de inrichting van de woonomgeving binnen en tussen de bouwblokken (de uitgeefbare, semi-openbare gebieden). In dit plan worden een groot aantal inrichtingsaspecten behandeld, zoals speelplekken, beplanting, inrichtingselementen en te gebruiken materialen, de ecologische en verblijfszone langs het Merwedekanaal en de parkeerplaatsen in het plangebied. Naast de inrichting van de woonomgeving is ook de toekomstige verkeerscirculatie van het gebied in de plannen opgenomen.

Het plangebied Dichterswijk-West bestaat uit een aantal deelgebieden, te weten:

- deelgebied Veilinghalterrein
- deelgebied Merwedekanaal
- deelgebied Stadstimmerwerf
- deelgebied Van Zijstweg
- deelgebied Royco-terrein
- Historische Haven

Een belangrijk onderdeel vormt het plan voor de Historische Haven Utrecht met historische varende woonschepen. In de Werkgroep Historische Haven is dit plan samen met o.a. de SUWO (Stedelijk Utrechts Woonboten Overleg) en de Initiatiefgroep Historische Haven uitgewerkt. Voor het project Historische Haven Utrecht is een apart programma van eisen (PvE) opgesteld. Voor de opstelling van het plan voor de haven en het PvE is ruimschoots gebruik gemaakt van de ideeën en inzichten van de SUWO en de Initiatiefgroep Historische Haven.

In de onderstaande toelichting zal achtereenvolgens worden ingaan op diverse aspecten van het inrichtingsplan voor de woonomgeving (inclusief de toekomstige verkeerscirculatie en het parkeren) en de Historische Haven Utrecht.

II. INRICHTING WOONOMGEVING

a. Algemeen

Het inrichtingsplan is gebaseerd op het in juli 1999 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan en op het in oktober 2001 eveneens door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Dichterswijk-West. In deze plannen worden de ruimtelijke kaders en de hoofdlijnen van de planontwikkeling aangegeven. Ook zijn diverse gemeentelijke beleidskaders (bijv. Handboek voor inrichtingswerken in de openbare ruimte) als uitgangspunt gehanteerd. Het voorliggende inrichtingsplan vormt de nadere invulling en uitwerking van voornoemde plannen en kaders.

Als uitgangspunt is in het stedenbouwkundig plan gekozen voor autovrije deelgebieden, die worden verbonden door een naar verhouding wijdmazig stratenpatroon (in vergelijking met de aanliggende bestaande buurten). Op de binnenterreinen van de deelgebieden en in de parkzone langs het Merwedekanaal wordt geen autoverkeer toegestaan (uitzondering is het Veilinghalterrein) en wordt geparkeerd in ondergrondse parkeergarages. In de openbare straten wordt het bezoekersparkeren en het parkeren voor enkele kleine functies opgevangen. De binnengebieden kunnen daardoor als verblijfsgebied en met meer groen worden ingericht.

De ruim gevarieerde woningbouw zal modern zijn, maar ook de sfeer uitademen van de architectuur uit de jaren 30, net als de omringende bebouwing. Er zal veel klassieke bouwsteen worden toegepast en gevarieerd worden in bouwhoogten. Met de inrichting van de woonomgeving en het materiaalgebruik zal de hoge kwaliteit van de woningarchitectuur worden voortgezet. De nieuwe stadswijk zal een uitstraling met veel ruimte en groen verkrijgen en bovenal een sfeer kennen die beïnvloed wordt door het water en de haven. Binnen het plangebied zal op maaiveldniveau sprake zijn van merkbare hoogteverschillen. Vooral het terrein van de voormalige Stadstimmerwerf krijgt hoogteverschillen, vormgegeven met plantenbakken en verhoogde groenzones.

b. Verblijfsgebieden

De indeling van de buitenruimte kent een gradatie van openbaar gebied, semi-openbaargebied, gemeenschappelijke tuinen en privé-terrein. Door niveauverschillen tussen openbaar en particulier gebied ontstaat een vanzelfsprekende scheiding. De binnengebieden van de bouwblokken zullen in voldoende mate een open toegankelijk karakter dienen te behouden, zodat geen volledig afgesloten, ommuurde of omheinde woonblokken ontstaan. De ruimtelijke opzet, inrichting en beheer van de binnengebieden is echter zodanig dat een verhoogde mate van sociale controle zal ontstaan. De verschillende verblijfsgebieden zullen een goede toegankelijkheid, resp. bereikbaarheid krijgen voor ouderen en rolstoelgebruikers. Het verhoogde Stadstimmerwerfgebied zal door middel van twee centrale hellingbanen voor rolstoelgebruikers bereikbaar worden. Het Stadstimmerwerfgebied wordt omzoomd door dubbele muurtjes, waardoor plantenbakken ontstaan. Hierdoor wordt een overgang openbaar naar semi-openbaar of naar privé-gebied ervaren, zonder dat gebruik gemaakt wordt van een hekwerk. In andere binnengebieden zal sprake zijn van een wat minder open karakter. Er zullen daar evenwel semi-openbaar toegankelijke doorgangsroutes worden gemaakt. Openbaar zijn de straten met een breed profiel dat ruimte biedt voor riante trottoirs, voor wegen en wandelroutes, het (school)plein, de kades langs de haven en het verblijfsgebied langs het Merwedekanaal.

Kenmerkend voor Dichterswijk-West worden de brede lanen met kastanjabomen, de "kastanjelaan" met een dubbele rij bomen als verbinding van de haven naar het (school)plein, de Jekerstraat en de kades rond de haven. Deze lanen smeden de wijk tot één geheel. Langs het oude muurtje in de Bijleveldstraat blijven de lindebomen en sierappelbomen gehandhaafd. Standaard verlichting voor Dichterswijk-West wordt een 4 m- mast (of 6 m) met het straatarmatuur Industria type Leidsche Rijn. Als aanvulling hierop wordt de werfmuur rond de historische haven voorzien van wandinbouwstralers die een sfeervol beeld opleveren. In de door Quadrat geschreven toelichting wordt nader ingegaan op diverse aspecten (inrichting, materialisering, meubilair, groenvoorzieningen etc.) van het inrichtingsplan voor de openbare en semi-openbare ruimte. Deze toelichting is als bijlage 1A bijgevoegd.

Onderstaand zal nader worden ingegaan op een aantal specifieke verblijfsgebieden. De historische haven zal in hoofdstuk III worden behandeld.

- Parkzone langs Merwedekanaal met ecologische tuin

Langs het Merwedekanaal wordt het bestaande Merwedepark als het ware doorgetrokken in een parkzone langs de nieuwbouw. Via een wandelpad langs siergrassen en wilgen bereikt men een ecologische tuin (zone) met planten die graag bij het water groeien. Ook kan men via een open toegankelijke route door het bouwblok naar de haven met de woonschepen lopen. In deze ecologische zone bevindt zich een grote verdiepte vijver met drijvende waterplanten, die overgaat in een moerassige zone en een rietzone. Flora en fauna kunnen langs het Merwedekanaal trekken en vandaar tussen het Merwedeblok en de bestaande bebouwing de wijk binnenkomen. De ecologische zone is niet als struinnatuur voor kinderen ingericht. Het zal een stuk natuur worden dat op sommige plekken algemeen toegankelijk wordt. Het overige deel van het gebied langs het Merwedekanaal kent daarentegen een grotere toegankelijkheid als verblijfsgebied. De ecologische zone is bedoeld voor pioniersvegetatie, amfibieën, vogels. Er is voor riet gekozen omdat deze plant past bij het lage peil en de aanwezige zware kleigrond. Ook bijvoorbeeld langs de Vecht zijn wateren met rietpartijen. Aansluitend op een wandelroute vanuit de nieuwbouw is in deze parkzone een houten vlinderconstructie opgenomen, van waaruit men een uitzicht over de ecologische tuin heeft.

In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van een nieuwe kade bij de havenmond. Langs het Merwedekanaal komt een zogenaamde zwevende (niet met de waterbodem verbonden) vooroever van waterplanten met een breedte van ca. 4 meter. Deze vooroever biedt een "zachtere" overgang en verhoogt de veiligheid. De vooroever komt in het verlengde van de reeds verderop gelegen woonboten. Rijkswaterstaat is eigenaar van het grootste deel van de beschouwing langs het Merwedekanaal. Zij stemt in principe in met de aanleg van een dergelijke vooroever. De realisatie en uitvoering van de vooroever zal in nader overleg met Rijkswaterstaat plaats vinden.

- Binnenterrein van het Voorgebouw

Dit binnenterrein zal primair een functie voor de toekomstige gebruikers van het Voorgebouw krijgen (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, sportvereniging De Halter en het gymnastiekonderwijs van de basisschool De Kleine Dichter). De afmetingen van dit binnenterrein zijn, hoewel kleiner dan in het stedenbouwkundig plan, toch nog aanzienlijk en geven een meerwaarde aan het monumentale karakter van het Voorgebouw. In de beheersdoelstelling van dit gemeentelijke gebouw zal worden opgenomen dat volgens afspraak met de beheerder het binnenterrein gebruikt kan worden voor culturele of buurt activiteiten. Zo ontstaat in samenhang met het (school)plein een grote aangesloten ruimte waar een variëteit aan activiteiten plaats vinden. Denk bijvoorbeeld aan de viering van Koninginnedag.

- Speelplekken

Binnen het plangebied Dichterswijk-West komen in totaal zeven nieuwe speelplekken. Gevoegd bij de bestaande speeltuin tussen de Jekerstraat en de Merwedekade wordt de buurt hiermee goed voorzien.

Binnen de openbare ruimte worden door de gemeente vier nieuwe speelplekken met de volgende etikettering aangelegd:

- (school-)plein: 6 tot 12 jarigen
- trapveld: 6 tot 12 jarigen en ouder
- speelplek Veilinghalterrein 3 tot 6 jarigen
- speelplek Kastanjelaan 3 tot 6 jarigen of ouder dan 12 jaar

Binnen de semi-openbare ruimte worden door de marktpartijen drie nieuwe speelplekken met de volgende etikettering aangelegd:

- speelplek Merwedeblok 3 tot 6 jarigen en/of ouderen
- speelplek Stadstimmerwerf 3 tot 6 jarigen en/of ouderen
- speelplek Van Zijstweg 3 tot 6 jarigen

De speelplekken (school-)plein en trapveld krijgen een forse omvang.

De speelplekken Merwedeblok en Stadstimmerwerf krijgen nog een nadere invulling, waarbij het toekomstige bewonersprofiel bepalend zal zijn voor de invulling. Bij de invulling van een speelplek hoeft niet direct aan (kleine) kinderen gedacht te worden. Voor een gebied met veel ouderen kan een speelplek ook (gedeeltelijk) ingevuld worden voor deze groep, bijvoorbeeld met een jeu de boules baan.

Voor oudere kinderen en jongeren (12 tot 18 jaar) is het van belang dat de wijk zich leent voor ontmoetingsplekken waar ze ongestoord wat rond kunnen hangen. De ruimtelijke opzet van de wijk leent zich hiervoor. Zo kan de haven of de kanaalzone hiervoor aantrekkelijk zijn.

- (School)plein

Het plein dat wordt omsloten door het Voorgebouw en de nieuwe basisschool zal zowel een algemene functie voor de wijk als een specifieke pleinfunctie voor de school krijgen. De invulling van het (school)plein met speelattributen zal in samenhang met naast de nieuwe basisschool gelegen kleinere speelplek Veilinghalterrein plaats vinden in overleg met de basisschool De Kleine Dichter.

- Hondentoiletten en hondenspeelweide

Binnen het plangebied DWW zal worden voorzien in een tweetal hondentoiletten en een hondenspeelweide. Eén hondentoilet, in combinatie met een omheind hondenspeelweide (planelement no. 23 op inrichtingsplantekening), komt nabij de bestaande bebouwing van de Merwedekade, zodat zowel de bewoners van de bestaande als de nieuwe wijk hier gebruik van kunnen maken. Zo mogelijk zal de locatie nog opschuiven richting de toekomstige langzaamverkeersbrug over het Merwedekanaal (de ligging van de hondenspeelweide dient echter aan een aantal uitgangspunten te voldoen, bijvoorbeeld niet direct gelegen naast een kinderspeelplek of een fietspad). De centraal binnen het projectgebied gelegen locatie van het 2e hondentoilet (no. 24) dient op openbaar gebied te komen. Dit kan betekenen dat dit hondentoilet tussen de bomen van de Kastanjelaan zal komen, indien de nu ingetekende locatie uitgeefbaar gebied wordt. De realisatie van voornoemde langzaamverkeersbrug zal echter pas bij de herontwikkeling van het Defensieterrein aan de overzijde van het Merwedekanaal kunnen plaats vinden.

c. Verkeerscirculatie en parkeren

De ontsluiting van Dichterswijk-West wordt gekenmerkt door twee invalswegen:

1. De ingang aan de Van Zijstweg via een met verkeerslichten geregelde T-splitsing (mede vanwege de HOV);

2. De ingang via de verlegde Heycopstraat aan de Croeselaan.

Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe verkeersstructuur is dat de nieuwe wijk geen route moet worden om de drukte op de van Zijstweg en de Croeselaan te vermijden. Het gebied wordt daarom als 30 km-gebied ingericht. Bij de toegangen van de wijk komen duidelijk zichtbare overgangen van verkeersgebied naar verblijfsgebied. Ook de verkeersinrichting binnen het plangebied is hierop afgestemd. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat geen aanpassingen in de verkeersstructuur van de Jekerstraat, Bolksbeekstraat, Zoomstraat en ventweg-Balijelaan nodig zijn. Indien toch sprake zal zijn van sluipverkeer (bijvoorbeeld tussen de Van Zijstweg en Balijelaan) door de nieuwe en bestaande wijk kan dit sluipverkeer bijvoorbeeld worden tegengegaan door het invoeren van éénrichtingsverkeer op een stukje van de Jekerstraat, nl. tussen de Molenbeekstraat en de Bolksbeekstraat. Het ontstaan van sluipverkeer zal mede afhangen van de toekomstige functie en verkeersontwikkeling van de Croeselaan.

Er wordt niet uitgegaan van een knip binnen het plangebied DWW. Dit dient pas overwogen te worden indien een knip in de Croeselaan wordt aangebracht en hier is vooralsnog geen sprake van.

Op verzoek van de ondernemersvereniging Croeselaan is de verkeerscirculatie van de Fruitstraat en de ventweg zodanig vorm gegeven dat de bevoorrading met vrachtwagens vanaf de Van Zijstweg via de ventweg (met eenrichtingsverkeer) naar de Fruitstraat kan plaats vinden en vervolgens richting de Croeselaan het gebied weer kunnen verlaten.

Met name voor voetgangers is een aparte route opgenomen naar het winkelgebied en de openbaar-vervoer-haltes rond het punt Balijelaan/Rijnlaan/Croeselaan. Hiertoe is inmiddels een speciale doorbraak gemaakt naar de Bolksbeekstraat.

In verband met de verkeersveiligheid rond de school komt een oversteekplaats op de Heycopstraat. De parkeerplaatsen op de Heycopstraat langs de school zullen worden gebruikt als "drop-off zone". Een zestal parkeerplaatsen ten westen van de school in de te verlengen Bijleveldstraat zullen worden gebruikt ten behoeve van kort parkeren voor o.a. de school. Doordat de Bijleveldstraat eenrichtingsverkeer krijgt, wordt de verkeerssituatie rond de school overzichtelijker.

Afhankelijk van de uitkomsten van de inspraak en besluitvorming over de nieuwe parkeernota "Stilstaan bij Bereikbaarheid en Leefbaarheid" kan worden overgegaan tot de introductie van betaald parkeren in Dichterswijk-West. Voor de meeste bewoners van de nieuwe stadswijk zal de introductie van betaald parkeren geen grote gevolgen hebben, immers ca. 90 % van de

nieuwe huishoudens krijgt de beschikking over een aan de woning gebonden eigen parkeerplaats.

De invoering van betaald parkeren heeft echter wel betekenis voor de bewoners van de bestaande bouw in Dichterswijk-West, het bezoekersparkeren voor de nieuwe bewoners en voor andere functies in het gebied. De invloed van het binnenstadsgebied en met name van de Jaarbeurs maken het voor de nieuwe wijk gewenst over te gaan tot een stringenter aanpak van het parkeerprobleem. De normeringen voor de nieuwe woonwijk zijn gebaseerd op de hier gevestigde functies en niet op het opvangen van de parkeerdruk van de Jaarbeurs, Centraal Station of binnenstad. Indien mogelijk zullen de uitkomsten van het nieuwe parkeerbeleid inzake betaald parkeren direct bij de oplevering van de nieuwe wijk worden ingevoerd. De omvang van het aantal parkeerplaatsen op maaiveld (straat) is gerelateerd aan het programma per deelgebied. In bijlage 3 wordt hiervan een overzicht gegeven. Op maaiveld zullen verspreid liggend enkele invalidenparkeerplaatsen worden aangelegd.

Aan de woningen en koopligplaatsen voor woonschepen in de deelgebieden Merwedekanaal, Stadstimmerwerf en Van Zijstweg zal één parkeerplaats worden toegewezen welke kadastraal zullen worden gekoppeld aan de woningen. Deze parkeerplaatsen mogen niet afzonderlijk worden verkocht, doch alleen in combinatie met de woningen of de koopligplaatsen.

Parkeerplaatsen, parkeergarages en de toegangen tot parkeergarages zijn zodanig gesitueerd dat de openbare ruimte daarmee zo min mogelijk wordt belast en de sociale veiligheid wordt bevorderd.

d. Politiekeurmerk

Het is de doelstelling van projectontwikkelaars en gemeente dat het "Politiekeurmerk Veilig Wonen" wordt verkregen voor de woningbouwplannen. Het inrichtingsplan is voor advies voorgelegd aan de Politie. De Politie heeft het inrichtingsplan voor het Veilinghalterrein en voor de fasen 2 t/m 4 (deelprojecten Merwedekanaal, Stadstimmerwerf en Van Zijstweg) inmiddels positief beoordeeld op de aspecten stedenbouwkundige randvoorwaarden en openbare ruimte. In een later stadium worden de bouwplannen door de marktpartijen ingediend voor een toetsing op de overige planaspecten van het "Politiekeurmerk Veilig Wonen". Per deelgebied zal door de gemeente, de projectontwikkelaars en de Politie een convenant ondertekend worden, als eerste voor het Veilinghalterrein.

e. Beheer

Het beheer van de woonomgeving wordt door verschillende instanties of organisaties uitgevoerd, afhankelijk van het eigendom of specifieke verantwoordelijkheden.

Het beheer van de openbare ruimte en de daarbinnen gelegen kunstwerken (objecten) vindt plaats door de Dienst Stadsbeheer van de gemeente. Met het oog op het "Politiekeurmerk Veilig Wonen" zullen tussen de Politie en de Dienst Stadsbeheer afspraken over het beheer van de openbare ruimte worden vastgelegd. Ook zal bij oplevering van de openbare ruimte deze worden geschouwd om vast te stellen of de uitgangssituatie voldoet aan de op grond van het "Politiekeurmerk Veilig Wonen" (nieuwbouw) gestelde eisen. Het nautisch beheer van de haven, alsmede het afhalen van huisvuil en de kringlooppunten voor papier, kleding en glas wordt verzorgd door de Reiniging- en Haven Dienst (RHD).

Het oppervlaktewaterbeheer en het baggeronderhoud van de haven vindt plaats door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Het eigendom en daarmee ook het beheer van de (semi-openbare) binnengebieden komt in handen van de toekomstige bewoners (Vereniging van Eigenaren). De functie en het beheer van de binnengebieden zijn vergelijkbaar met de beheerssituatie op het Vondellaanterrein. Evenals bij het Vondellaanterrein worden ook in de binnengebieden van de bouwblokken doorgaande wandelroutes gewaarborgd. Voor het Vondellaanterrein is dit gedaan in de vorm van openbare paden op uitgeefbaar terrein. Voor Dichterswijk-West, waar deze routes gedeeltelijk boven parkeergarages gelegen zullen zijn, wordt voorgesteld dit in de vorm van een erfdienstbaarheid te regelen. Het beheer van deze routes blijft in dat geval bij de Vereniging van Eigenaren. De binnengebieden van de bebouwing langs het Merwedekanaal en langs de Van Zijstweg wordt de mogelijkheid gegeven om de doorgaande routes voor een deel van de avond/nacht af te kunnen sluiten om redenen van sociale veiligheid.

De marktpartijen zullen zorgdragen voor een goede start van de beheertaken door de Verenigingen van Eigenaren in de vorm van een aanstelling van een huismeester en de voorbereiding van collectieve onderhoudscontracten voor de buitenruimte.

III. Historische Haven Utrecht

De Historische Haven Utrecht zal een markant en karakteristiek stukje Utrecht worden. Een beeldmerk dat aansluit bij de typering "Utrecht, stad met een menselijke maat".

De ontwikkeling van diverse gedifferentieerde bouwblokken rond de oude veilinghaven levert het beeld van een havenkom, waarbinnen een groot aantal historische (woon)schepen en een variëteit aan andere havenelementen een plaats krijgen. Typerend voor Utrecht wordt de verlaagde kade rondom de haven, uitgevoerd in hergebruikte gebakken klinkers in de tinten rood, bruin en oker. Een kade waar voldoende ruimte is om evenementen te organiseren. De kademuren, waarlangs de historische schepen liggen, zullen worden bekleed met basalt en voorzien van een brede deksloof van graniet.

"Toekomstige fietsers, voetgangers, HOV-ers of automobilisten over de Van Zijstweg zullen de kom van de historische haven aan zich voorbij zien gaan als ware het een "droomvlucht in de Efteling", waarmee een belangrijk visitekaartje voor Dichterswijk-West en Utrecht wordt afgegeven."

a. Historisch kader

In "Architectuur en stedenbouw in de gemeente Utrecht 1850-1940" wordt de volgende beschrijving van de gebiedsontwikkeling rond de Veilinghaven gegeven.

"In 1892 kon het Merwedekanaal in gebruik genomen worden. Het duurde echter nog tot 1920 voor er een binnenvaart werd gegraven, de zogenaamde Loshaven, waarlangs zich handelaren in bouwmaterialen vestigden. Kort nadien werd, in samenhang met bouw van een grote hal voor de groenten- en fruitveiling, de Veilinghaven aangelegd. De Veilinghal, waarheen zowel de markten van het Paardenveld als die van het Vredenburg werden overgebracht, bleek een groot succes. In 1948 werd de capaciteit verdubbeld door tegen de eerste veilinghal een tweede te bouwen, in 1960 gevolgd door nog een derde."

Langs de veilinghaven waren diverse spoorlijnen aanwezig die gebruikt werden voor transport ten behoeve van de veiling. De veiling en de aanwezigheid van goede transportverbindingen zowel per spoor als over het water, trokken veel koel- en overslagbedrijven naar dit gebied.

Op de onderstaande foto is de kade aan de Van Zijstweg met zand- en grindtrechters zichtbaar. Hieruit blijkt dat op deze locatie van de historische haven van oudsher zand- en grindtrechters hebben gestaan.



De aanvoer van groente en fruit begon in de zestiger jaren echter meer en meer over de weg te lopen. In 1968 werd de veiling naar een nieuw en groter complex in Nieuwegein overgebracht. Al voor dit vertrek werd het gedeelte van de Veilinghaven tussen de

Heycopstraat en de Bolksbeekstraat gedempt. Na demping van een ander deel van de Veilinghaven vestigde de Stadstimmerwerf zich in 1968 in dit gebied. Vanaf het vertrek van de veiling tot aan de sloop in 2000 is de Veilinghal als sporthal gebruikt. De gesloopte grote veilinghal is door de gemeente geschonken aan het Land van Ooit en zal daar in 2003/4 weer in originele staat worden opgebouwd.

De Veilinghaven wordt behouden in de nieuwbouwplannen voor Dichterswijk-West en zal een beeld uit vervlogen tijden gaan oproepen. De omvang van de haven zal daarvoor nog worden vergroot. In het plan wordt de terugkeer van zand- en grindtrechters voorzien op dezelfde plek waar ook vroeger trechters hebben gestaan. In de historische haven zullen monumentale schepen komen van minimaal 50 jaar oud met een varende karakter uit de gebruikperiode vanaf 1870. Zo zullen er scheepstypen terug komen die hier vroeger gevaren hebben, zgn. historische bedrijfsvaartuigen. Dit kunnen zijn platbodem zeilschepen, slepers en luxe motorschepen.

b. Algemeen

Bij de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan Dichterswijk-West in 1999 heeft de gemeenteraad zich uitgesproken voor het initiatief tot aanleg van de historische haven alsmede ook voor de aanwijzing van 7 ligplaatsen voor woonschepen langs de Van Zijstweg. In de raadscommissievergadering Ruimtelijke Ordening en Wonen werd bij de behandeling van dit plan een mogelijke verbinding gelegd tussen de woonschepen en het historische karakter van de haven.

In het voorliggende plan voor de historische haven zijn beide beleidsvoornemens gecombineerd. Door uit te gaan van historische varende woonschepen van tenminste 50 jaar wordt nu voorgesteld deze ligplaatsen te integreren met de overige ruimte voor ligplaatsen in de historische haven, waardoor in totaal 15 ligplaatsen voor historische varende woonschepen in de haven ontstaan. De toe te laten woonschepen zullen wat betreft type, gebruik en beheer onderdeel uitmaken van het concept van de te realiseren historische haven. Ruimtelijk en functioneel zal een aaneengesloten historisch havengebied ontstaan. De scheepseigenaren zullen hun schip echter niet in deze haven op een helling kunnen restaureren of groot onderhoud plegen. Voor een (historische) werkhaven is op deze plek geen ruimte. Hiervoor zal naar elders gelegen scheepswerven moeten worden uitgeweken. Naast de 15 woonschepen is er langs de "Van Zijstkade" ruimte voor enkele andere schepen.

Binnen dit integrale planconcept voor een historische haven is het mogelijk gebleken de voor woonschepen ongunstige ligging aan de Van Zijstweg te verlaten en kan dus bovendien een uitbreiding van 7 naar 15 historische woonschepen plaats vinden, die dieper de haven in zijn gelegen waardoor sprake is van minder geluidsoverlast van de Van Zijstweg. In het bestemmingsplan voor Dichterswijk-West wordt de ruimte geboden voor deze gewijzigde ligging.

Belangrijk voor de sfeer van de haven is het type bedrijven dat op het beganegrondnivo van de bouwblokken langs de Van Zijstweg en de haven komt. Zowel aan de ventweg langs de Van Zijstweg als aan de haven zelf zijn bedrijfsruimten gepland (totaal ca. 3200 m²). Het is van groot belang dat de bedrijfjes aan de haven de levendigheid vergroten en bij voorkeur een water- of havengebondenheid hebben. In het bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met de vestiging van een horecavoorziening van maximaal 750 m². Deze horecavoorziening krijgt de beschikking over een terras aan de straatzijde en aan de havenzijde. In het bouwplan wordt er door Bouwfonds-Fortis naar gestreefd de allure van de horecavoorziening te vergroten door als verdiepingshoogte uit te gaan van een dubbele bouwlaag. Aan de plint van de Van Zijstweg kan overigens ook gedacht worden aan woon-werkwoningen.

De Afdeling Economische Zaken is als adviseur betrokken om te bezien op welke wijze deze doelstelling nader vorm kan worden gegeven.

Belangrijk voor Utrecht is de mogelijkheid om meer evenementen op of aan het water te realiseren. Voor de historische haven wordt gedacht aan vier evenementen per jaar. Deze locatie in Dichterswijk-West ligt hiervoor gunstig, nl. net buiten de binnenstad waar de festivaldruk al aanzienlijk is.

Voor het deelproject Historische Haven Utrecht is - via een speciaal voor dit doel opgezette werkgroep - een apart programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen (zie bijlage

2) vormt de basis voor de verdere planuitwerking en realisatie van de historische haven. Op een aantal onderdelen van dit programma wordt onderstaand nader ingegaan.

c. Koopligplaatsen

Een belangrijk uitgangspunt voor de realisatie van de historische haven is dat uitgegaan wordt van koopligplaatsen. In totaal zullen 14 ligplaatsen voor monumentale woonschepen (monumentale bedrijfsvaartuigen) onder het stellen van nadere ligplaatsvoorwaarden in de koopsector worden uitgegeven.

Het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen komt in handen van de op te richten Vereniging van Eigenaren. De 15e ligplaats zal als bezoekersligplaats in beheer bij de Vereniging van Eigenaren worden gegeven.

De historische haven richt zich op monumentale bewoonde schepen van minimaal 50 jaar oud met een varend karakter uit de gebruikperiode vanaf 1870. De toewijzing- en uitgiftevoorwaarden zullen zich richten op schepen die zijn ingeschreven in het Nationaal Register Varende Monumenten van de Federatie Oud-Nederlandse Vaartuigen (FONV).

De uitgifteprijs voor deze koopligplaatsen zal zodanig zijn dat het voor monumentale woonschepen aantrekkelijk wordt een ligplaats in de haven te verwerven (zie hiervoor het programma van eisen Historische Haven Utrecht; bijlage 2).

Door uit te gaan van koopligplaatsen wordt op twee manieren bijgedragen aan de ontwikkeling van de historische haven. Door de introductie van een Vereniging van Eigenaren ontstaat een vorm van zelfbeheer en wordt de sociale controle in de haven versterkt, vooral ook omdat een voorzieningengebouw met een gemeenschappelijk ruimte (het havenpaviljoen) in het plan wordt opgenomen. Daarnaast wordt door de uitgifte opbrengsten voorzien in extra financiële dekking. Met deze opbrengsten wordt het mogelijk een deel van de extra kosten van de realisatie van de historische haven te dekken. Bij de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende grondexploitatie was met de extra kosten voor de historische haven nog geen rekening gehouden.

De ervaring met ligplaatsen is overigens dat de verkoopwaarde van een woonboot met ligplaats al snel 150.000 tot 300.000 NLG of meer waard is, dan de waarde ervan zonder ligplaats.

Om het historische karakter van de haven te benadrukken zal rondom de haven slechts aan de zijde van de bebouwing langsparkeren plaats vinden. Voor de koopligplaatsen zullen geen parkeerplaatsen langs de kaden worden gemaakt, maar komt een parkeerplaats in één van de nabij gelegen parkeergarages. Deze parkeergarageplaatsen worden kadastraal gekoppeld aan de verkoop van de koopligplaatsen. Nadere afspraken met de marktpartijen over de ligging en de prijs van de parkeerplaats dient nog te volgen. Daarnaast wordt op maaiveld rekening gehouden met de norm voor bezoekersparkeren.

d. "Van Zijstkade"

Bij de inrichting van de kade langs de Van Zijstweg wordt uitgegaan van ligplaatsen voor het Utrechtse Statenjacht, het historische schip van de Hogeschool van Utrecht met twee originele houten roeisloepen en het aanleggen van de rondvaartboot aan de bestaande steiger. Op de kade wordt ruimte gegeven voor de plaatsing van zogenoemde "U-trechters" met een historische kraan en het havenpaviljoen voor de koopligplaatsen.

De "Van Zijstkade" is een kwetsbare en smalle strook tussen het water en de (verbrede) Van Zijstweg, met aan de overzijde de Jaarbeurs.

De ontwikkeling van de "Van Zijstkade" heeft tot gevolg dat de havenkom volledig wordt ontwikkeld en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de historische haven. Binnen deze smalle kade dienen een aantal functies of objecten een plaats te krijgen. De Van Zijstkade zal een scherpe overgang vormen en bovenal tegenwicht gaan bieden aan de intensieve verkeersontwikkeling op de Van Zijstweg (intensivering en uitbreiding met HOV).

- Utrechtse Statenjacht

Een apart historisch accent kan worden verkregen door het momenteel in de Veilinghaven in aanbouw zijnde Utrechtse Statenjacht (gebouwd naar een ontwerp uit 1732) een plaats in de haven te geven.

Het plan van de historische haven voorziet in de aanbidding van een ligplaats als thuishaven voor het Utrechtse Statenjacht. In verband met de toekomstige exploitatie van het Utrechtse Statenjacht worden grote aantallen bezoekers verwacht. Een goede toegankelijkheid van het Statenjacht voor bezoekers (per auto, openbaar vervoer of te voet en een uitstapmogelijkheid

voor een touringcar) is hiervoor vereist. Ter hoogte van deze ligplaats is ruimte gereserveerd voor een opstelplaats voor een touringcar ten behoeve van bezoekers voor de haven. Met het oog op de toekomstige exploitatie van het Utrechtse Statenjacht kan gestreefd worden naar een functionele relatie tussen de geplande horecavoorziening in de bebouwing aan de haven en het Utrechtse Statenjacht.

Opgemerkt dient te worden dat besluitvorming over de afbouw van het Utrechtse Statenjacht en de uiteindelijke ligplaatskeuze niet vanuit het project Dichterswijk-West bepaald of geadviseerd wordt.

- "U-trechters", historische kraan en havenpaviljoen

Op de locatie van de te realiseren historische haven hebben van oudsher zand- en grindtrechters gestaan (zie hiervoor de oude foto met zandtrechters). Op voorstel van de Initiatiefgroep Historische Haven en de aan deze initiatiefgroep verbonden

Ontwikkelingscombinatie U-trechters zal de ontwikkeling van een viertal trechters tot atelierruimten in de koopsector voor bijvoorbeeld ontwerp bureaus of kunstenaars aan de "Van Zijstkaade" kunnen worden vorm gegeven. De functionele ombouw van deze trechters heeft de benaming "U-trechter" gekregen.

De realisatie en exploitatie van deze trechters vormen een particuliere ontwikkeling. Gekoppeld aan de besluitvorming over het inrichtingsplan zal een intentieovereenkomst met de Ontwikkelingscombinatie U-trechters worden gesloten ten behoeve van de realisatie van deze U-trechters.

Een geïntegreerde ontwerpinspanning van de U-trechters, historische kraan en het havenpaviljoen ligt voor de hand.

Omdat de functionele ontwikkeling van de U-trechters niet op voorhand gegarandeerd is, dient rekening gehouden te worden met een beperktere programmatische invulling. Indien deze ontwikkeling niet haalbaar blijkt, zal overgegaan worden tot de plaatsing van één zandtrechter (zonder functie) met historische kraan. Een alternatieve optie kan zijn om bijvoorbeeld op deze plek een vorm van kunstverfraaiing uit te voeren.

- Tjalk met roeisloepen Hogeschool van Utrecht

De Hogeschool van Utrecht heeft de gemeente verzocht een plaats in de historische haven aan te wijzen voor de onlangs door de Hogeschool van Utrecht aangekochte Groningse tjalk uit 1889 en voor de twee originele houten roeisloepen.

De tjalk zal de thuisbasis vormen voor de roeivereniging (ca. 45 leden) van de Hogeschool van Utrecht. Vanuit dit schip als accommodatieruimte zal twee keer per week worden getraind met twee houten roeisloepen op het Merwedekanaal en de Utrechtse grachten en zal aan wedstrijden elders in het land worden deelgenomen. De Hogeschool van Utrecht heeft het voornemen een jaarlijks evenement in de historische haven te organiseren. De Hoge School van Utrecht heeft het plan de tjalk in twee fasen te restaureren: ten eerste als motorvarend schip, ten tweede als zeilschip. Momenteel wordt de eerste restauratiefase uitgevoerd. Op het voorblad van deze toelichting staat een foto van een vergelijkbare tjalk.

Met de besluitvorming over het inrichtingsplan en de historische haven wordt voorgesteld de tjalk en de twee roeisloepen vooreerst (vanaf medio 2002) een tijdelijke ligplaats in de haven aan te bieden op voorwaarde dat de tjalk met een monumentale A-status staat ingeschreven in het Nationaal Register van Varende Monumenten. De tijdelijke ligplaats zal tengevolge van de havenwerkzaamheden van locatie kunnen wijzigen en kent geen voorzieningen. Het uitrustingsniveau van de tjalk is zelfvoorzienend.

Eerst na realisatie van de historische haven komt het schip met de twee houten roeisloepen in aanmerking voor een vaste ligplaatsvergunning.

Op de ligplaats (-vergunning) is de Havenverordening van toepassing. Horeca of horeca-achtige activiteiten (sportkantine, studentensociëteit, promotiedoeleinden HvU) mogen niet in de haven plaats vinden. Bij overtreding en overlast voor de woonomgeving zal de RHD de ligplaatsvergunning kunnen intrekken. Het is de intentie van de Hogeschool van Utrecht met het schip vaartochten voor promotiedoeleinden buiten de haven te maken. Met de opbrengsten zullen vervolg restauratiewerkzaamheden worden bekostigd.

IV. Planstatus en fasering

a. Planstatus

De planstatus van het voorliggende inrichtingsplan kan worden getypeerd als een gedegen voorlopig ontwerp. Na bestuurlijke besluitvorming zal dit plan uitgangspunt zijn voor de realisatie van de woonomgeving en de historische haven.

Met dit plan krijgen de hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare en semi-openbare ruimten vorm. Om tot een goede afstemming te komen tussen de openbare en semi-openbare gebieden is het inrichtingsplan ontwikkeld in samenhang met de bouwplannen voor de diverse deelgebieden van Dichterswijk-West. De inrichting van de semi-openbare gebieden vormen de verantwoordelijkheid van de betrokken marktpartijen.

De uitwerking en uitvoering van dit inrichtingsplan en de historische haven zal in verschillende fasen tot stand komen en worden gekoppeld aan de uitvoering van de bouwplannen voor de betreffende deelgebieden. Ook de verlichtingsplannen zullen dan afgestemd op de bouwplannen worden meegenomen. De grenzen van deze in te richten deelgebieden zullen per bouwphase nader worden vastgesteld.

Het voorlopig ontwerp voor het inrichtingsplan en de op basis van dit ontwerp opgestelde budgettering vormt het beoordelingskader voor de nadere uitwerking per deelgebied. Ten aanzien van het voorliggende ontwerp zijn de volgende relativeringen te maken:

- Voor het semi-openbare gebied van het deelproject "Van Zijstweg" geldt dat de inrichting een indicatief karakter kent omdat het voorlopig ontwerp van het betreffende bouwplan nog onvoldoende is uitgewerkt.

- Waar mogelijk zullen anti-parkeervoorzieningen niet in de vorm van palen of giet ijzeren bolders plaats vinden, maar op andere wijze worden aangebracht, bijvoorbeeld in de vorm van fietsklemmen.

- De in het inrichtingsplan genoemde materiaaltoepassingen zijn richtinggevend. Alternatieve materiaaltoepassingen zijn bij de planuitwerking denkbaar, mits het beoogde kwaliteitsniveau behouden blijft. In de begroting voor het woonrijpmaken van de openbare ruimte wordt met het beoogde kwaliteitsniveau rekening gehouden. Leidraad vormt het Handboek voor inrichtingswerken in de openbare ruimte, met daarin de materialenlijst "Duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte".

- Over het voorliggende plan en de binnenterreinen van de deelprojecten heeft overleg plaats gevonden met de Brandweer, Politie en RHD. Ook bij de nadere uitwerking in DO-deelplannen zal overleg met deze instanties plaats vinden.

In het plan is rekening gehouden met hergebruik van bestaand bestratingmateriaal op de kade langs de historische haven en op de pleinen, trottoirs en parkeerstroken van het Veilinghalterrein (gebakken klinkers in waalformaat/gemengd, dikformaat). Hergebruik van bestaand bestratingmateriaal is uitgangspunt. Indien de feitelijke omvang van het te hergebruiken materiaal het mogelijk maakt zal een groter oppervlak met bestaand bestratingmateriaal worden belegd.

b. Fasering

Zoals bekend zijn nog niet alle gebiedsdelen van DWW door de gemeente verworven.

In de bouwplanning voor het deelproject Merwedekanaal is rekening gehouden met de latere verwerving en uitvoering van het zuidelijke blok (terrein Van Hees e.o.). De inrichting van de woonomgeving zal, afgestemd op de verwerving en bouw van dit zuidelijke blok, dan ook later plaats vinden.

Daarnaast zijn de terreinen van Royco en Bo-rent nog niet verworven. De verwachting is dat hier meer tijd mee gemoeid zal zijn dan met de verwerving van het bovengenoemde terrein (Van Hees e.o.). Bij de uitwerking van de plannen voor de deelgebieden Stadstimmerwerf en Van Zijstweg zal een tijdelijke oplossing voor de inrichting van de openbare ruimte worden gerealiseerd, welke zoveel mogelijk zal aansluiten bij de definitieve inrichtingsopzet.

De aan de nieuwbouw grenzende gebieden met bestaande bebouwing verdienen speciale aandacht. De Fruitstraat en Bijleveldstraat worden als bestaande aangrenzende straten binnen het plangebied meegenomen. Ook zal nadere afstemming plaats vinden met de projectgroep HOV-Zuidradiaal over de verbreding van de Van Zijstweg.

De Bijleveldstraat zal worden heringericht en de huidige stoep op de hoek Bijleveldstraat/Molenbeekstraat zal worden verbreed.

In het verleden is door de bewoners van de bestaande woningen gepleit voor handhaving van de oude muur van het Veilinghalgebied. In plaats van volledige sloop zal deze muur tussen de Heycopstraat en de Molenbeekstraat worden afgebroken tot op een hoogte van 1.20 en met een ezelsrug worden afgewerkt. Afgestemd op de ligging van de bestaande bomen zullen 7 doorgangen, gecombineerd met een smal voetpad naar de nieuwbouw, worden aangelegd. Het deel van de muur ten zuiden van de Molenbeekstraat zal worden behouden en op de nieuwbouw worden afgestemd.

In de Bijleveldstraat is in het plan rekening gehouden met parkeren aan enkel de zijde van de bestaande woningen. Dit vanwege het argument van bewoners dat de aan de overzijde aanwezige lindebomen een vervelende plak op geparkeerde auto's veroorzaken (met als gevolg vaker auto's wassen). Het nadeel is echter dat nu een onevenwichtige verdeling van het aantal parkeerplaatsen in het Veilinghalgebied gebied ontstaat. Afhankelijk van de reacties uit de inspraak kan alsnog worden overgegaan tot de aanleg van ca. 14 parkeerplaatsen aan de overzijde van de straat (onder de lindebomen). In dat geval zal de strook met parkeerplaatsen direct grenzend aan de oostzijde van het Voorgebouw niet worden aangelegd en als trottoir (of eventueel als groenstrook) worden ingericht. Binnen de planuitwerking bestaat dus nog de mogelijkheid op dit punt een nadere afweging te maken.

Op verzoek van de ondernemersvereniging Croeselaan is de verkeerscirculatie van de Fruitstraat zodanig vorm gegeven dat de bevoorrading met vrachtwagens vanaf de Van Zijstweg via de ventweg (met eenrichtingsverkeer) naar de Fruitstraat kan plaats vinden en vervolgens richting de Croeselaan het gebied weer kunnen verlaten. Langs de luifel van de bedrijven is voldoende ruimte om een laad- en los ruimte in te richten, met evenals nu de mogelijkheid om auto's te parkeren. Aan de nieuwbouw zijde van de Fruitstraat en met name op het braakliggende terrein verdwijnen met de realisatie van de nieuwbouw de parkeermogelijkheden. De Fruitstraat behoudt met name in het deel waar de ondernemingen zijn gevestigd evenals nu een breed profiel met een meer informele inrichting.

Aanpassingen van de huidige hoekbebouwing Van Zijstweg/Croeselaan kan aan de orde zijn bij het doortrekken van de geplande HOV-baan naar het Stationsgebied. Uitwerking van de HOV-plannen voor deze hoek en voor het kruispunt Croeselaan/Van Zijstweg leidt te zijner tijd tot een definitieve inrichting van de hoek ventweg/Fruitstraat.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan voor Dichterswijk-West is reeds rekening gehouden met de verbreding van de Van Zijstweg ten gunste van de aanleg van de HOV-baan. De bebouwing van Dichterswijk-West is al vergaand teruggelegd om de HOV-ontwikkeling de ruimte te geven. Een doorgaand fietspad en trottoir langs de Van Zijstweg zullen worden meegenomen binnen het Van Zijstweg/HOV-plangebied.

Voor het inrichtingsplan is de bestemmingsplangrens aan de zijde van de Van Zijstweg als een harde grens aangehouden. In het verdere traject van voorbereiding en uitvoering zal tussen de projecten HOV-Zuidradiaal en Dichterswijk-West nadere afstemming plaats vinden over o.a. de (gezamenlijke) demping van een stukje haven aan de Van Zijstweg, de aansluiting op de HOV-kruising (met verkeerslichten systeem) en afstemming van materiaalgebruik. De overgang van de Van Zijstweg en de havenkade dient - ondanks het geringe verschil in maaiveldhoogte - een duidelijke begrenzing te verkrijgen.

V. Financiële aspecten

Op 1 juli 1999 is de 1e Herziene Grondexploitatie Dichterswijk-West dd. 12-1-1999 door de gemeenteraad goedgekeurd. Nadien hebben zich binnen het project diverse ontwikkelingen voorgedaan, die het noodzakelijk maken wederom tot een herziening van de grondexploitatie over te gaan. Te noemen zijn o.a. de opstelling van het bestemmingsplan DWW, de vaststelling en het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst met de marktpartijen Bouwfonds, Fortis en Sociaal Fonds Bouwnijverheid, de voortgang van de verwerving, sloop en bouwrijpmaken, de bodemsanering alsmede de geraamde kosten voor het woonrijpmaken (het inrichtingsplan en de historische haven).

Door het Bureau Quadrat is een kostenraming gemaakt voor de uitvoering van het inrichtingsplan. Separaat is door het IBU/Dienst Stadsbeheer een kostenraming voor het woonrijp- en bouwrijpmaken gemaakt. Beide uitkomsten zijn getoetst en rechtvaardigen de beslissing om het voorliggende inrichtingsplan als uitgangspunt voor de realisatie te hanteren.

Ten opzichte van de financiële uitgangspunten van 1999 heeft zich een stijging in de uitgaven voor het woonrijpmaken voorgedaan, dat voor een deel te verklaren is uit de aanleg van de historische haven. Het voorlopig ontwerp en het programma van eisen van de historische haven zijn als onderdeel van het programma voor het woonrijpmaken financieel getoetst. Rekening houdend met de inkomsten uit de verkoop van koopligplaatsen wordt de realisatie van de historische haven haalbaar geacht.

De rapportering over de ontwikkeling van de grondexploitatie vormt een reguliere activiteit dat plaats vindt in het kader van het Meerjaren Plan Grondexploitaties (voor dit jaar MPG 2001). Momenteel wordt een 2e Herziene Grondexploitatie Dichterswijk-West voorbereid dat begin 2002 ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

VI. Communicatie en vervolgstappen

Het inrichtingsplan voor de woonomgeving en het plan voor de historische haven zijn geen formeel juridische planvormen zoals een bestemmingsplan of een bouwplan dat een bouwvergunningprocedure doorloopt.

Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan Dichterswijk West vormen het vastgesteld ruimtelijk en juridisch kader waarbinnen het inrichtingsplan zich begeeft. Wel kunnen in het inrichtingsplan beschreven onderdelen (bijvoorbeeld de U-trechters) als bouwwerk alsnog een vergunningprocedure (met ter visie legging) dienen te worden doorlopen. Hoewel het ruimtelijk en juridisch kader is vastgesteld lenen het inrichtingsplan en het plan voor de historische haven zich toch voor het verlenen van inspraak of consultatie. Voorbeelden van thema's voor de inspraak zijn de plaatsing van bovengenoemde U-trechters en de ligging van parkeerplaatsen.

Het inrichtingsplan voor de woonomgeving en het plan voor de historische haven zullen de komende maanden het volgende communicatie- en overlegtraject doorlopen:

December/januari:

- ambtelijke afronding inrichtingsplan en plan voor de historische haven
- toelichting in Afstemmingsgroep Dichterswijk-West
- nader overleg met resp. reacties van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Rijkswaterstaat, Politie en Brandweer
- Wijkmanagement Overleg
- Reactie Welstand en Woonadviescommissie

Januari

- bestuurlijke terugkoppeling / vrijgeven voor inspraak

Februari/maart

- opstelling en verspreiding Stadsplan + toelichting en VO inrichtingsplan aan buurt- en belangengroepen
- consultatieavond
- schriftelijke inspraak reacties buurt en belangengroepen

April/mei

- verwerking inspraakreacties
- bestuurlijke advisering
- besluitvorming College van B en W
- horen raadscommissie ROWGO

Naast het bovengenoemde communicatie- en overlegtraject zal op een aantal onderdelen van de plannen in de toekomst een nadere betrokkenheid van belanghebbenden plaats vinden, zoals:

- De invulling van het (school)plein met speelattributen zal in samenhang met naast de nieuwe basisschool gelegen kleinere speelplek Veilinghalterrein plaats vinden in overleg met de basisschool De Kleine Dichter.
- De Initiatiefgroep Historische Haven en de SUWO zullen bij de verdere planuitwerking van de historische haven blijven betrokken.
- De voortgang van de planuitwerking zal regelmatig behandeld worden in de Afstemmingsgroep Dichterswijk-West (overleg met bewonersorganisaties en belangengroepen).
- Voor wat betreft de inrichting van de semi-openbare gebieden zullen de projectontwikkelaars nader bezien op welke wijze kopers bij de uitvoering betrokken kunnen worden.

Na instemming van het College van B en W met het inrichtingsplan kan voor het Veilinghalterrein het convenant Politie Keurmerk worden ondertekend.

De uitvoering van het inrichtingsplan en het plan voor de historische haven is gekoppeld aan de voortgang van de bouwplannen in Dichterswijk-West. De uitvoering zal plaats vinden in de periode eind 2002 tot 2005/6. Als eerste zal gestart worden met de inrichting van het Veilinghalterrein waar de woningbouw in maart 2002 zal starten.

De werkzaamheden aan de historische haven zullen plaats vinden in de jaren 2004 en 2005/6.

materialisering - verharding

- 1 rijwegen: Novoton gebakken klinker, keiformaat, keperverband
- 2 parkeervakken: Novoton gebakken klinker, dikformaat, halfsteensverband
- 3 trottoir: Novoton gebakken klinker, waalformaat, halfsteensverband
- 4 looper: standaard tegel grijs, 30 x 30 cm, diagonaal verband met bisschopsmutsen
dikte tegel standaard 5 cm, bij inritten of brandweerroutes 8 cm
- 5 hergebruik bestratingsmateriaal haven, dikformaat gemengd, keperverband (globaal 4600 m²)
- 6 hergebruik bestratingsmateriaal doorsteek Bolksbeekstraat, waalformaat gemengd, halfsteensverband
(globaal 1500 m²)
eventueel markering fietsstrook met RVS 'punaises'
- 7 hergebruik bestratingsmateriaal schoolplein, waalformaat gemengd, halfsteensverband (globaal 2300 m²)
- 8 eventueel hergebruik bestratingsmateriaal voormalig veilinghalterrein, waalformaat gemengd,
halfsteensverband (globaal 3300 m²) i.p.v. Novoton klinkers
- 9 trottoirband, 18/20x20 cm, beton, grijs, Verwo of vergelijkbaar
- 10 inritconstructie (verlaagde band), inrit-verloopbanden 18/20x25 cm, beton, grijs, Verwo of vergelijkbaar
- 11 halfverharding: grind, grijs (gradatie 5/8), gestabiliseerd met Nidaplast
- 12 halfverharding: leemzand ingewalst met grind
afwerking randen met klinkerrolraag (recyclingmateriaal, globaal 350 m²)
- 13 zwart asfalt ingewalst met grind, parel wit (gradatie 2/6)
- 14 hardsteen Brickenos ((200-300) x 50 x 70/90 mm),
oppervlakken gekloofd, zijden gezaagd, Van den Ban
- 15 schellevis tegel, 30x30 cm, beton, antraciet, Schellevis of vergelijkbaar
- 16 schellevis tegel, 1x1 m, beton, antraciet, Schellevis of vergelijkbaar
- 17 speelelement op speelterreinen: Esticon betonplaat, 1x1 m, De Meteoor, met n.t.b. "potenprint"
- 18 Happy Landings rubberen valondergrond, kleur n.t.b. (deels golvend afgewerkt)
- 19 rubberen ondergrond of grind, grijs

materialisering - inrichting/meubilair

- 20 bestaand element
- 21 bestaande muur, op hoogte van 1.20 m afgewerkt met ezelsrug, 7 doorgangen gecombineerd met een smal
voetpad (tenzij niet mogelijk vanwege bomen)
- 22 opstelplaats / halte touringcar t.b.v. Statenjacht
- 23 hondenlosloopgebied (omheind) met hondentoilet
- 24 hondentoilet (definitieve locatie bij uitwerking van de inrichting van het plein i.v.m. architectuur)
- 25 drop-off-zone school
- 26 fietsenbergingen, type 'fietshangar' Heijmerink/Wagemakers (lxbxh = 2.2x1.8x1.5 m), zijkanten thermisch
verzinkt, donkergroen RAL 6009
- 27 fietsenklemmen 'nietje', 5 stuks, (gestippeld: benodigde ruimte)
- 28 fietsenklemmen 'muurklem' R 45 (hoek 45°), type VelopA of vergelijkbaar, 4 stuks, gegalvaniseerd staal
(gestippeld: benodigde ruimte)
- 29 zitbank (altijd toepassen in combinatie met een prullenbak, type Bammens capitole, donkergroen RAL 6009)
- 30 bijzondere zitbank
- 31 houten vlonder
- 32 boomroosters Aréa, type Baltimore
speciale maat 3x3 m, vierkant plantgat 0.80 m
- 33 boomroosters Aréa, type Baltimore of Boston
1520x1520 mm
- 34 boomspiegel in halfverharding, opsluitband 15x25 cm, beton, grijs, op één niveau met bestrating,
afgestrooid met grind zoals gebruikt in de omringende halfverharding
- 35 stalen damwand met betonnen kesp
- 36 kringlooppunt, ondergrondse containers, Bammens, 1x glas, 1x papier (locatie indicatief)
- 37 kringlooppunt (bestaand)
- 38 opstelplaats (ondergrondse) containers (indicatief)
- 39 laad- en losstrook
- 40 laad- en losplaats
- 41 ventweg (gelijkvloers gestraat)
- 42 woonwagensestelplaatsen (3 of 4, aantal n.t.b.)
- 43 drempel, uitgevoerd in Novoton gebakken klinker, taludstegen ingestraat met witte betonklinker
- 44 plateau / oversteekmogelijkheid, uitgevoerd in Novoton gebakken klinker, taludstegen ingestraat met witte
betonklinker
- 45 antiparkeervoorziening: bolder, gietijzer, 30 cm hoog, diameter 25 cm, Samson of vergelijkbaar

Historische Haven

- 46 passantschip
- 47 koopligplaatsen
- 48 roeivereniging / Tjalk Hoge School van Utrecht
- 49 afmeerbolders
- 50 meerpalen
- 51 NKM - kraan
- 52 statenjacht
- 53 grindtrechters
- 54 voorzieningengebouw statenjacht (reservering ca. 100 m²)
- 55 rondvaartboot
- 56 bergingen (reservering ca. 150 m²)
- 57 kademuur, stalen damwand met betonnen element afgewerkt met basalt,
granieten deksloof 50x20 cm (bxh)

verlichtingsprincipe per locatie (plaatsing armatuur n.t.b.)

- 58 straatarmatuur Industria type Leidsche Rijn, 4m mast (standaard straatverlichting)
- 59 wandinbouwstraler 2233 van BEGA (Historische Haven)
- 60 bolderarmatuur LZR150 van agmi (binnenterreinen)
- 61 grondinbouwstralers (binnenterreinen t.b.v. bijzondere verlichting bomen)
- 62 armatuur torino serie Metronomis van Philips, 4m mast (binnenterreinen)

groen - bomen

- bb bestaande bomen
- Ae Aesculus hippocastanum 'Baumannii' (paardenkastanje), maat 30-35
- Ac Acer palmatum (esdoorn), solitair 3x verplant, 125-150 (h)
- AcD Acer palmatum 'Dissectum' (esdoorn), solitair 4x verplant, 60-70 (h)
- Ap Acer platanoides (Noorse esdoorn), maat 30-35
- Fe Fraxinus excelsior (es), maat 30-35
- Mk Magnolia kobus (beverboom), solitair 4x verplant, 100-150 (b), 250-300 (h),
- Pa Platanus x acerifolia (plataan), maat 30-35
- Py Prunus x yedoensis (Japanse sierkers), solitair 4x verplant, 100-150 (b), 250-300 (h)
- Qu Quercus robur (eik), maat 30-35
- Rh Rhamnus frangula (vuilboom), struiken 100-150 (h)
- Sp Salix purpurea (purperen wilg), struik, 100-150
- Sj Sophora japonica (Japanse honingboom), maat 30-35
- Ti Tilia tomentosa (zilverlinde), maat 30-35
- Ul Ulmus spec. (iep), maat 30-35

groen - hagen

- gh gemengde haag, bestaande uit:
 - Acer campestre (Spaanse aak)
 - Carpinus betulus (haagbeuk)
 - Ilex aquifolium (hulst)
 - Ligustrum vulgare (liguster)
- Tb Taxus baccata (venijnboom)

groen - plantenbakken/tuinen e.a.

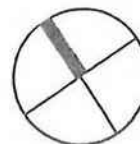
- Ge Galanthus elwesii (sneeuwklok)
- Ir Iris germanica 'Alcazar', (iris)
- La Lavandula angustifolia 'Hidcote' (lavendel)
- Vm Vinca minor (maagdenpalm)

groen - overig

- Ca Calamagrostis x acutiflora 'Karl Foerster' (siergras)
- bijmenging: Echinacea purpurea
- Ms Miscanthus sinensis 'Gracillimus' (siergras)
- eco bijmenging vooral in ecologische zone: Eupatorium cannabinum (koninginnekruid), Filipendula ulmaria (moerasspiraea), Lythrum salicaria (kattestaart), Sanguisorba officinalis
- g gras
- Ri Riet
- Vm bodembedekker: Vinca minor (maagdenpalm)
- W diverse waterplanten

speelplekken

- A van Zijstblok (3-6 jaar) met schommel, huppelplaten, e.a.
- B Kastanjelaan (3-6 jaar of oudere jeugd)
- C Merwedeblok (3-6 jaar en/of ouderen) met rubberen heuvels, speelknoppen, glijbaan, bandcarousel
- D Middengebied (3-6 jaar en/of ouderen) jeu des boules
- E Schoolplein (6-12 jaar) met basket, tafeltennistafel, zandbak, klimtoestellen
- F trapveld (6-12 jaar)
- G speeltuin (bestaand)
- H Veilinghalterrein (3-6 jaar)



p. achterberg
r. bijhouwer
s. gall
-maatschap

QUADRAT



atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur
posthoornstraat 12b 3011 we rotterdam
telefoon 010 413 30 88 telefax 010 413 29 16

opdrachtgever Gemeente Utrecht/Bouwfonds Fortis/SFB Vastgoed
project Dichterswijk-west
onderdeel voorlopig ontwerp
inrichtingsplan buitenruimte

171
1:1000
08 oktober 2001

projectnummer
tekeningnummer
schaal
datum

Het plan Dichterswijk - West

De locatie

In het westelijk centrum van Utrecht, tussen Croeselaan en Merwedekanaal, tussen Jaarbeurs en Balijelaan, ontstaat een nieuwe woonwijk op een voormalig bedrijventerrein. Dichterswijk-West wordt een raakvlak tussen oud en nieuw, geschiedenis en toekomstige ontwikkeling met tal van bijzondere elementen die ervan spreken.

Het plan

In 1998 is door Atelier Quadrat een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waarin de structuur van de nieuwe wijk, het behouden blijven van bepaalde oude elementen, de uitwerkingsprincipes op het gebied van architectuur en buitenruimte, zijn vastgelegd. Het Merwedekanaal komt een stukje de wijk binnen in vorm van open water. De openheid van het water wordt doorgetrokken in de architectuur van het middengebied, ruim in het groen staande woongebouwen. Deze openheid wordt weer omsloten door bouwblokken, die tevens zelf een groen binnengebied omsluiten. Er is aanzet gegeven tot het aanleggen van ondergrondse parkeergarages om in Dichterswijk-West rustige ruimten - binnenterreinen, een parkzone langs het Merwedekanaal - te kunnen creëren waar helemaal geen auto's komen. Eind 2000 is een aantal workshops gehouden en de uitwerking van architectuur en buitenruimte van start gegaan met het resultaat dat er nu een voorlopig ontwerp voor het inrichtingsplan ligt. Het navolgende stuk zal inzicht geven in dit plan, waarin wij een vijftal gebieden kunnen onderscheiden:

1. Het 'Veilinghalterrein' op de locatie van de voormalige veilinghal.
2. Het 'Merwedekanaalblok' ofwel locatie Burgman Heybroek
3. Het 'Middengebied' ofwel locatie Timmerwerf
4. Het 'Van Zijstblok', het bouwblok langs de Van Zijstweg
5. Het Royco - terrein in het noordoosten van het plangebied, tegen de bebouwing van de Croeselaan aan

Oud en nieuw

Oude elementen kunnen een aanknopingspunt zijn voor structuren, kunnen allure geven in een nieuw te ontwikkelen gebied. Als de geschiedenis van een locatie her en der zichtbaar wordt, kan een bezoeker een rondwandeling ervaren als het lezen van een spannend boek.

Zo blijft de oude veilinghaven gedeeltelijk behouden. In het water komen historische schepen te liggen.

Het voorgebouw van de voormalige veilinghal blijft bestaan en er worden nieuwe functies in gevestigd, zoals een gymzaal en een crèche. Het oude gebouw heeft aanleiding gegeven voor de introductie van een as in de nieuwe wijk, de 'kastanjelaan', haaks op het veilinghalgebouw.

Langs de Bijleveldstraat wordt de oude muur van het veilinghalterrein getransformeerd naar een muurtje van 1.20 m hoog, dat opnieuw met een 'ezelsrug' wordt afgewerkt. Er komen zeven doorsteken, soms gecombineerd met een smal voetpad, juist waar op dit moment zigzag metselwerk is toegepast. Op deze manier wordt een overgang geschapen tussen bestaande bebouwing en nieuwe woningen. De lindebomen naast de muur blijven staan, de overige kleinere bomen - waar dit i.v.m. paden en doorsteken mogelijk is - gehandhaafd.

Langs het kanaal is een bestaande laad- en loskade als aanleiding genomen om een klein pleintje te maken waarvan men uitkijkt over het kanaal.

Ook lagen in het gebied gebakken klinkers in verschillende kleuren en formaten. Deze klinkers worden hergebruikt en komen terug naar Dichterswijk-West - op de laaggelegen kade langs de Historische Haven en op het voormalig veilinghalterrein op de pleinen, trottoirs en parkeerstroken.

Omdat op het gebied van de veilinghal eerder woonwagens hebben gestaan, is in het plan naast de doorsteek naar de Bolksbeekstraat opnieuw voorzien in een drie- of viertal standplaatsen.

Historische Haven

In de Historische Haven is plek voor 15 historische schepen, waarvan 14 ligplaatsen zijn uitgegeven als koopligplaatsen en één is voorzien als bezoekersplek. De schepen die er komen te liggen moeten voldoen aan bepaalde toelatingseisen binnen de categorieën voor varende monumenten (Nationaal Register Varende Monumenten) om het historisch karakter van de haven te waarborgen. De rondvaartboot van de Jaarbeurs en de tjalk van de Hogeschool van Utrecht krijgen een plek naast historische havenelementen, zijnde 4 grindtrechters en een kraan zoals ze eerder ook in het gebied stonden. De grindtrechters zouden een functie als atelier kunnen krijgen - hierop wordt op dit moment bestudeerd. Er is een plek gereserveerd voor het Utrechtse Statenjacht met een bijbehorende werkplaats, indien het Statenjacht afgebouwd wordt en op de locatie Dichterswijk gevestigd wil blijven. De kademuur waarlangs de historische schepen liggen wordt bekleed met basalt en voorzien van een 50 cm brede deksloof van graniet. De bestrating van de lage kade (niveau 1.80+ NAP) wordt uitgevoerd in hergebruikte gebakken



klinkers in de verschillende tinten rood, bruin en oker. Voor de schepen komen afmeerpalen en bolders, toegang tot de schepen voor de bewoners is mogelijk via loopplanken. De kade is ingericht met enkele zitbanken en fietsenstallingen voor de bewoners van de historische schepen, verder biedt de kade ruimte voor evenementen. De kerende muur naar het niveau van 3.30+ NAP wordt gemetseld tot een niveau van 4.30+ NAP en afgewerkt met een rollaag.

Architectuur

De gebieden onderscheiden zich qua woningtypologie en bijbehorende buitenruimte, zodat een differentiatie van woonmilieus ontstaat:

Op het voormalige veilinghalterrein komt een bebouwing van langs straten gesitueerde herenhuizen.

Het Merwedeblok kent drie oriëntaties naar buiten toe - naar het kanaal, de haven en de Jekerstraat - en een oriëntatie op het binnenterrein. Hier komen maisonnettewoningen met terrassen en appartementen met balkons.

Op het middengebiet staan vierlaagse villa's á 8 appartementen verdeeld in een raster omgeven door gemeenschappelijke tuinen.

Het Van Zijstblok krijgt een begane grondlaag met bedrijfsruimtes (woon-/ werkruimtes) en een mogelijkheid voor horeca. Op het binnenterrein van het blok staan in een groene ruimte onder meer korte blokjes woningen met tuin. Het Royco-terrein wordt in een latere fase uitgewerkt.

Auto's in Dichterswijk

Dichterswijk-West wordt bereikbaar via de Van Zijstweg, de Croeselaan / Fruitstraat en Croeselaan / Heycopstraat. De Heycopstraat wordt verlegd en rechtgetrokken om vanuit de Croeselaan zicht op het Merwedekanaal te hebben en zodanig uitgenodigd te worden de wijk te bezoeken.

De straten worden 30km/uur-zones met bijbehorende voorzieningen zoals in de bestrating meegenomen plateaus t.b.v. voetgangersoversteken (witte taludstrepen ingestraat in het klinkerverband) en drempels.

De binnenterreinen zijn alleen voor hulpdiensten en eventueel voor verhuishagens toegankelijk.

Bij de school wordt een drop-off-zone ingericht voor ouders die hun kinderen naar school brengen. Deze zone ligt langs de Heycopstraat ter hoogte van het schoolgebouw.

Het parkeren voor bewoners van het Van Zijst- en Merwedeblok en Timmerwerf vindt ondergronds plaats, gerekend is met één parkeerplaats per woning. Een uitzondering is het voormalig Veilinghalterrein, waar bewoners op eigen grond in de achtertuin en met name bezoekers op openbaar gebied parkeren.

Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0.15 per woning bovenop de norm van 1 parkeerplaats per woning. Dat er toch een aantal plekken in de straten komen heeft onder meer te maken met bezoekersparkeren en voorzieningen zoals school en crèche of het Utrechtse Statenjacht, waar om extra plaatsen gevraagd wordt. Bewoners van de historische schepen krijgen de mogelijkheid hun auto te parkeren in de garage onder het Middengebiet.

Om wild parkeren te voorkomen worden anti-parkeervoorzieningen getroffen in de vorm van gietijzeren bolders. Ter hoogte van het Utrechtse Statenjacht is ruimte gereserveerd voor een opstelplaats voor een touringcar t.b.v. bezoekers.

Tussen het Van Zijstblok en de Van Zijstweg ligt een ventweg ter ontsluiting van de Fruitstraat en de aldaar gevestigde bedrijven. Op de ventweg geldt eenrichtingsverkeer, in de Fruitstraat tweerichtingsverkeer om de bereikbaarheid van de ondergrondse parkeergarage te waarborgen. Langs de luifel van de bedrijven is voldoende ruimte om een laad- en loszone in te richten.

Indeling van de buitenruimte

De indeling van de buitenruimte kent een gradatie van openbaar gebied, semi-openbaar gebied en gemeenschappelijke tuinen en privéterrein. Door niveauverschillen tussen openbaar en privé ontstaat een vanzelfsprekende scheiding.

De bewoners van het Middengebiet krijgen gemeenschappelijke tuinen, die niet openbaar toegankelijk zijn. Deze tuinen zijn omsloten door plantenbakken en weelderig met bloesembomen beplant, zodat de hele wijk van de tuin kan genieten, mede dankzij het open patroon van bebouwing. Naar het openbaar gebied toe zijn de muurtjes 80 cm hoog, langs de semi-openbare route door het gebied heen 40 cm. Omdat het gaat om dubbele muurtjes - waardoor een plantenbak (1-2m breed) ontstaat - blijft de afstand tot privé gebied ook zonder hekwerken gewaarborgd.

Op semi-openbaar gebied kan iedereen lopen. Het zal toch vooral om bewoners op weg naar hun woningen gaan, en bezoekers. Dit betreft de binnenterreinen van het Van Zijstblok, het Merwedeblok en de paden van het Timmerwerf. Openbaar zijn de straten met een breed profiel dat ruimte biedt voor riante trottoirs, de wegen en wandelroutes, het schoolplein en de kades langs de haven en het Merwedekanaal.



Niveaunderschillen

Op de binnenterreinen van het Van Zijstblok, Merwedeblok, Middengebied en Royco-terrein met bestrating geldt een peil van 3.70+ NAP. De gemeenschappelijke tuinen in het Middengebied liggen, om voldoende grondpakket voor de beplanting op de parkeergarage te waarborgen, op een peil van 4.10+ NAP. De straatpeil sluit hierop aan met de plantenbak van 0.80 m hoogte, waardoor de straat op ca. 3.30+ NAP komt te liggen. Dit hoogteverschil is prettig voor bewoners omdat zij afstand hebben tot de mensen op straat. Voor voetgangers is het een prettige hoogte om erlangs te lopen en zij nog wel naar het groen in de tuin kunnen kijken.

Het Veilinghalterrein, waar geen ondergrondse parkeergarages worden toegepast, ligt op ca. 1.80+ NAP (2.00+ NAP voor de nieuwe Heycopstraat). De kaderand rond de historische haven ligt op 1.80+ NAP, dit betekent een kademuur van ongeveer 1.20 m zichthoogte tot aan het water met een gemiddelde peil van ca. 0.60+ NAP.

Materialisering - verharding

Het openbaar gebied wordt bestraat met Novoton gebakken klinker in verschillende formaten. Rijwegen in keiformaat elleboogverband, parkeervakken in dikformaat halfsteensverband, trottoirs in waalformaat halfsteensverband. Op brede trottoirs - zoals bijvoorbeeld in de kastanjelaan - wordt als begeleiding van de architectuur een 'loper' toegepast, uitgevoerd in grijze betontegels, 30 x 30 cm in diagonaal verband met bisschopsmutsen.

Het voormalig veilinghalgebied wordt conform dezelfde principes (waalformaat op trottoir, dikformaat in de parkeerstroken) gestraat, echter in recyclingklinkers van de locatie in de kleuren rood, bruin en oker. Het schoolplein en de doorsteek van de Bolksbeekstraat met bijbehorend plein is van halfsteensverband voorzien. De rijwegen komen weer in Novoton klinkers. Op de kade rond de historische haven worden dikformaat recyclingklinkers toegepast.

De parkzone langs het Merwedekanaal is ontsloten met halfverharde - leemzand ingewalst met grind - wandelpaden en zitplekken, de randen afgewerkt met een klinkerrolslag van recyclingmateriaal.

De binnengebieden zijn afwijkend van de openbare ruimte ingericht. De Timmerwerf locatie kan doorlopen worden op paden van Bricken's hardsteen, een hardsteen met een gekloofd - iets onregelmatig - oppervlak. Dit vlak wordt omzoomd door 1.50 m brede stroken van antraciet betontegels, 30 x 30 cm, met een gladde structuur ('type schellevis'). Het binnenterrein van het Van Zijstblok kan tevens ook op paden van hardsteen doorlopen worden. Deze paden zijn omgeven door halfverharding - parelwit grind, gradatie 2/6, gestabiliseerd met Nidaplast, om de overrijdbaarheid voor bijvoorbeeld de brandweer te waarborgen. Het pleintje in het centrum wordt gemaakt van grote platen van gewapend beton, antraciet, 1 x 1 m, 'type schellevis', gelegd met een brede voeg. Alle toegangen naar het Merwedeblok worden in hardsteen gestraat. Het eigenlijke binnenterrein kent een onderscheid in een plein (binnen het U-vormig kopblok) van schellevis beton - omzoomd door een hardstenen loper - en een informeler gebied van wandelpaden in het overige gedeelte. Hier wordt parelwit grind ingewalst in zwart asfalt.

Waar inritten naar parkeergarages, parkeren op eigen terrein of andere toegangen komen, wordt een verlaagde band van dezelfde breedte als de trottoirband toegepast.

De directe omgeving van speeltoestellen wordt uitgevoerd in 'Happy Landings' rubberen valondergrond, dit betekent dat het één gaaf oppervlak wordt en geen tegelstructuur.

Inrichting en meubilair

Als bijzonder meubilair is een houten vlonder met een zitbank in de parkzone opgenomen met uitzicht op de ecologische tuin. De hiervoor gekozen bijzondere zitbank komt terug op de plek met uitzicht over de historische haven en in viervoud op de locatie van de jeu de boules-baan op het middengebied. Op alle overige zitplekken zijn standaard banken toegepast - langs het kanaal, op de kade en de pleinen.

Standaard verlichting voor Dichterswijk-West wordt een 4m-mast met het straatarmatuur Industria type Leidsche Rijn. Als aanvulling hierop is de kerende muur rond de historische haven voorzien van wandinbouwstralers die een sfeervol beeld opleveren. Voor de binnenterreinen zal een bijzonder armatuur gekozen worden, te denken valt aan het Philips armatuur Torino, serie Metronomis, ook op een 4m-mast. Een aanvulling hierop zoals wandarmaturen of grondinbouwstralers voor een bijzondere verlichting van de bomen zal in detail uitgewerkt moeten worden.

Anti-parkeervoorzieningen worden langs alle trottoirs toegepast waar geen parkeren aangelegd wordt. Hier is een gietijzeren bolder - passend bij de havensfeer en de aangrenzende wijk - gekozen. Waar anti-doorrijpaaltjes moeten komen om een doorgang af te zetten, zal het type Amsterdammer (RAL - kleur 6012) gebruikt worden, bijvoorbeeld bij de doorsteek Bolksbeekstraat en inritten naar de binnenterreinen.

Fietsenklemmen voor bezoekers - type 'nietje', thermisch verzinkt - komen op openbaar gebied in groepen á 5 stuks bij de grote appartementenblokken (Merwedeblok) en de horeca (hoek Van Zijstblok).

Het is nog niet helemaal duidelijk hoe met het afvalstelsel wordt omgegaan - of er ondergrondse containers komen of opstelplaatsen voor in pandige containers. In ieder geval is in de openbare ruimte voorzien in drie locaties voor kringlooppunten, waarvan een locatie bij de Heycopstraat al bestaat. Voor de overige containers zijn opstelplaatsen



op loopafstand van de blokken gereserveerd. Op het voormalig veilinghalterrein wordt gedacht aan een systeem van individuele mobiele bakken per eengezinshuis.

Bomen in verharding worden geplaatst met gietijzeren boomroosters Aréa type Boston van VelopA, 1.50 m x 1.50 m, met een rond plantgat, dit betreft vooral de kastanjelane. Bomen in halfverharding worden voorzien van een boomspegel die gemaakt is van opsluitbanden afgewerkt op één niveau met de omringende bestrating.

Langs het Merwedekanaal tot aan de bestaande laad- en loskade wordt een stalen damwand met betonnen kesp geplaatst om een gelijkmatige afwerking van de oever mogelijk te maken.

Er komt één omheind hondenlosloopgebied bij het Merwedeparksoen, gecombineerd met een hondentoilet. Een tweede hondentoilet komt in de kastanjelaan of het aangrenzende terrein.

Speelplekken

In Dichterswijk-West zijn acht 'speelplekken' te benoemen, waarvan één de bestaande speeltuin - binnen de bestaande bebouwing aan de Merwedekade - is. Van de overige plekken zijn twee voor de leeftijdsgroep 6-12 jaar en ouder (schoolplein, trapveld) en vijf voor de leeftijd 3-6 jaar, er wordt echter nog gekeken of deze leeftijdsgroepen gaan veranderen i.v.m. de gezinssamenstelling van de toekomstige bewoners. Dit kan tot een nieuwe invulling van de geplande plekken als zitplek voor ouderen of jeu de boules-baan leiden. Drie van de toekomstige speelplekken liggen op de binnenterreinen, de andere daarbuiten. Op de locaties is ruimte gereserveerd voor speeltoestellen. De keuze van de toestellen zal afhankelijk zijn van de individuele sfeer van de plek. Voor het Merwedeblokkerrein geldt dat het om een introverte speelplek gaat, omsloten door hagen, ideaal voor het toepassen van kleinere toestellen zoals speelknoppen en een glijbaan die in een licht golvende ondergrond verwerkt wordt. Het plantsoen tussen de nieuw te bouwen school en de bebouwing rond het veilinghalvoorgebouw is tevens een besloten plek. Het Van Zijstblok heeft ruimte voor een plein met bijvoorbeeld een grote schommel, het schoolplein voor basket, tafeltennistafel, zandbak en klimtoestellen. Onder de kastanjabomen op de 'kastanjelaan' kunnen in twee stroken nader te bepalen speeltoestellen geplaatst worden. Het trapveld onder bomen wordt voorzien van verplaatsbare doelpalen, zoals ze ook in Leidsche Rijn werden geplaatst. Ze zijn flexibel en belemmeren niet het zicht op het water.

Groen

De opvallende groenstructuren in Dichterswijk-West zijn de brede lanen met kastanjabomen - de 'kastanjelaan' met een dubbele rij bomen naar het voorgebouw van de veilinghal toe met het schoolplein, de verlengde Jekerstraat en de kades rond de haven. Hier kunnen de bomen mooi over de muur heen hangen en op die manier de lager gelegen kade met de hoger gelegen weg visueel verbinden. Langs het oude muurtje in de Bijleveldstraat blijven de lindebomen gehandhaafd, om de laan te verlengen moeten echter drie lindes bijgeplant worden. Op het pleintje Bolksbeekstraat is een groep lindes getekend boven een vlak van geknipte taxushagen met paden er doorheen. Dit plein is vanuit drie richtingen zichtbaar en zorgt voor een groene ruimte in het veilinghalgebied, waar je omgeven van hagen kan zitten of lopen.

Langs het Merwedekanaal wordt het bestaande Merwedeparksoen als het ware doorgetrokken in een parkzone met een wandelpad langs siergrassen en wilgen naar een ecologische zone met planten die graag bij het water groeien. Het gaat om een verdiepte vijver met drijvende waterplanten, die overgaat in een moerassige zone en een rietzone. De taluds naar het water toe en de directe omgeving ervan zijn met vuilboomstruiken en purperen wilgen beplant, waar op het droger niveau enkele essen, een iep en een eik staan. In het water vóór de stalen damwand is voldoende ruimte om een vooroever van 4m breed met waterplanten te kunnen aanleggen.

Het privé groen van het Timmerwerf krijgt door beplanting met bloeiende bomen - magnolia's, Japanse sierkersen - en Japanse esdoorns nadrukkelijk een tuinachtig karakter. Als groen voor de plantenbakken zijn lavendel en maagdenpalm gekozen, waarbij de lavendel aan de buitenkant in groepen voorkomt en heel dicht en breed wordt langs de paden door het gebied. Door toevoeging van sneeuwvlokjes en vlakken met irissen in het gras zullen mensen in het voorjaar en de zomer maandenlang van verschillende bloemen kunnen genieten. Op het pleintje in het midden van de Timmerwerf staan Japanse honingbomen in halfverharding.

Bewoners van Burgman Heybroek hebben gedeeltelijk privé tuinen op het binnenterrein, deze tuinen zijn omzoomd met gemengde hagen als erfafscheiding. Hierop aansluitend zijn gemengde hagen op het semi-openbaar gedeelte, voorzien van wandelpaden. Grote bomen, de 'Sophoras' (Japanse honingbomen) zoals op het middengebied, staan los verdeeld. Ter plaatse van de ondergrondse parkeergarage worden de grote bomen feitelijk in enorme ondergrondse plantenbakken gezet. Op de 'voetgangsknooppunten' worden plantenbakken geplaatst omgeven door een lage zitmuur van 0.40 m hoog, beplant met bodembedekkende, wit bloeiende rozen.



Het groen op het binnenterrein van het Van Zijstblok is een bindend element tussen de losse woonblokjes. Grote bomen staan los in de halfverharding of boven plantvakken met bodembedekkende maagdenpalm. De overgang van het binnenterrein en de binnengevel van het blok zal door middel van een plantenbak - op dezelfde wijze gedetailleerd als de plantenbakken van het Merwedeblok - vormgegeven worden.

Voorzieningen

Ter vervanging van het bestaande schoolgebouw ontstaat naast het voorgebouw van de voormalige veilinghal een nieuwe school. In het veilinghalvoorgebouw komt een crèche en een gymzaal.

De bewoners van de historische haven krijgen een gebouw met bergingen en werkruimtes.

Onder het van Zijstblok zijn bedrijven in de woon- / werksfeer gepland, met horeca op de hoek van het blok.

Bijlage 2

Dichterswijk-West Programma van Eisen Historische Haven maart 2002

Onderstaand wordt het programma van eisen voor de ontwikkeling van de historische haven in Dichterswijk-West weergegeven. In de Werkgroep Historische Haven, waaraan werd deelgenomen door de Initiatiefgroep Historische Haven, SUWO, RHD, DSB, Stedenbouw, OGU en betrokken marktpartijen, is het plan voor de historische haven nader ingevuld. De historische haven maakt onderdeel uit van het integraal inrichtingsplan voor geheel DWW dat door Atelier Quadrat is vorm gegeven.

Het voorliggende programma van eisen is opgesteld na overleg met de betrokken belangengroepen, gemeentelijke diensten en marktpartijen. De inbreng van de betrokken belangengroepen is waar mogelijk verwerkt. Ook is gezamenlijk een excursie naar historische havens elders in Nederland gehouden.

Een belangrijke wijziging ten opzichte van het in 1999 vastgestelde stedenbouwkundige plan is dat de ligging van de 7 woonschepen langs de Van Zijstweg is losgelaten. Door uit te gaan van historische varende woonschepen van tenminste 50 jaar wordt nu voorgesteld deze ligplaatsen te integreren met de overige ligplaatsen in de historische haven, waardoor in totaal 15 ligplaatsen voor historische varende woonschepen in de haven ontstaan. De haven verkrijgt daardoor in zijn geheel een historisch en bovendien levendig karakter. Een belangrijk bijkomend voordeel is dat de geluidsbelasting van de Van Zijstweg voor deze woonschepen afneemt en overeenkomt met de bijvoorbeeld voor woonwagens acceptabele geluidsbelastingen.

Algemeen

Doelstelling:

De doelstelling vormt de realisatie van een historische haven met woonmogelijkheden/ligplaatsen voor 15 historische woonschepen, waarvan 14 ligplaatsen voor permanente bewoning en 1 bezoekersligplaats. Ook dient de aanleg van o.a. het Utrechtse Statenjacht mogelijk te zijn. Er is geen sprake van een jachthaven.

Uitgangspunten:

- De historische haven richt zich op historische schepen van minimaal 50 jaar oud met een varend karakter uit de gebruiksperiode vanaf 1870.
Een apart historisch accent kan worden verkregen door het momenteel in de Veilinghaven in aanbouw zijnde Utrechtse Statenjacht (1732) een plaats in de haven te geven. Het plan zal hiervoor een ligplaats aanbieden en een lokatie (ten behoeve van een voorzieningengebouwtje; een passende invulling is bijvoorbeeld een voormalig havengebouwtje). Opgemerkt dient te worden dat besluitvorming over de afbouw van het Utrechtse Statenjacht en de uiteindelijke ligplaatskeuze niet door het project Dichterswijk-West bepaald worden.
- De 14 ligplaatsen voor woonschepen zullen in de koopsector worden uitgegeven, waarbij het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in handen van de op te richten Vereniging van eigenaren komt. De 15e ligplaats zal als bezoekersligplaats in beheer bij de Vereniging van Eigenaren worden gegeven.

Karakter en vormgeving van de haven

Inrichting haven en kaden:

- De haven dient te voorzien in de mogelijkheid om evenementen te organiseren. De kaden rond de haven (zuid- en oostzijde) dienen daartoe voldoende breedte te krijgen. De kaden worden bestraat en bieden wandelgelegenheid. Het parkeren langs de haven wordt tot een minimum beperkt.
- Een deel huidige kademuur dient te worden vervangen
- De kaden bevinden zich circa 1,2 meter boven waterpeil (waterpeil is gemiddeld 58/60 cm boven NAP). Ter plaatse van het Van Zijstblok (oost) en de Stadstimmerwerf (zuid) zal de hoogte van de werfmuur ca. 2,5 m bedragen. De werfmuur zal worden voorzien van een anti-graffiti coating.
- In het inrichtingsplan wordt voorzien in een doorgaande wandelroute langs het Merwedekanaal door de aangrenzende nieuwbouw naar de havenkade.

Afmeer- en aanvullende voorzieningen:

- Schepen goed zichtbaar neerleggen met water tussen de wal en het schip om een open karakter te geven. Bij voorkeur geen wandvorming (dus geen schepen strak achter elkaar). De ontsluiting van de historische schepen gaat door middel van loopplanken. Tussen het meest zuidelijk gelegen schip en de kade zal een beperkte afstand worden aangehouden.
- Afmeervoorzieningen in de vorm van afmeerbolders en meerpalen. Per alleenliggend schip of per twee naast elkaar gelegen schepen worden twee afmeerpalen geplaatst. Per schip worden twee afmeerbolders geplaatst. Voor twee naast elkaar liggende schepen worden drie afmeerbolders geplaatst.
- De afmeerpalen zullen het gebied met ligplaatsen begrenzen.
- Een aantal havenverwante elementen zullen ter versterking van de havensfeer worden toegevoegd. Te denken valt aan historische elementen zoals een voormalig havengebouwtje, een historische kraan (bijvoorbeeld een NKM-kraan), zand- en grindtrechters, meerpalen. Het heeft de voorkeur deze elementen functioneel in te zetten.
- Ten behoeve van het houden van evenementen zullen aansluitingen voor een mobiele toilet-unit in de havenkade worden opgenomen.

Afmetingen ligplaatsen historische schepen:

30 * 5,5 meter en voor 5 ligplaatsen 25 * 5,5 meter; er mogen slechts schepen liggen met een enkele woonlaag).

Veiligheid:

- eventuele kadetrappen tot in het water door laten lopen.
- voor woonschepen gelden geen eisen vanuit het Bouwbesluit, bijv. t.a.v. brandoverslag. In de gehanteerde visgraatliggering is er voor gekozen slechts maximaal twee schepen direct naast elkaar te leggen (aan weerszijden van twee afmeerpalen).
- de Brandweer zal de havenkade aan de Van Zijstweg en de aldaar gelegen functies via het toekomstige fietspad op de verbrede Van Zijstweg kunnen bereiken.

Waterdiepte:

De huidige waterdiepte t.p.v. de ligplaatsen en vaarroute is minimaal 1,50 meter, hetgeen voor de beoogde schepen voldoende is.

Koopligplaatsen voor woonschepen

Uitgifte, toewijzing en doorverkoop De 14 permanente ligplaatsen worden uitgegeven in de koopsector (uitgifte van waterpercelen in erfpacht). Aan de uitgifte in erfpacht wordt een schriftelijke verklaring van de RHD, dat aan de in de erfpachtovereenkomst genoemde ligplaatsvoorwaarden wordt voldaan, gekoppeld. Bij doorverkoop van de ligplaats wordt na toetsing de verklaring door de RHD verstrekt mits voldaan wordt aan de in de erfpachtovereenkomst genoemde ligplaatsvoorwaarden.

De ligplaatsvoorwaarden zijn:

1. De afmetingen van het voor bewoning geschikte schip moeten passend zijn voor de oppervlakte van de voor dit schip te verwerven koopligplaats.
2. Het schip dient te zijn ingeschreven in het Nationaal Register Varende Monumenten van de FONV. Dit betekent dat:

- a. Het schip ouder is dan 50 jaar;
- b. Het schip een ligplaats heeft in Nederland of vaart onder Nederlandse vlag;
- c. Het scheepstype meer dan 50 jaar geleden beeldbepalend was op de Nederlandse wateren of typerend was binnen de ontwikkeling van de Nederlandse scheepsbouw.

3. Het schip dient met een A-status te zijn ingedeeld in het Nationaal Register van Varende Monumenten of het schip dient te zijn ingeschreven met een B-status (in potentie monumentaal met een restauratieplan).

De ligplaatsvoorwaarden alsmede de vereiste van een schriftelijke verklaring van de RHD wordt in de erfpachtovereenkomst in de vorm van een kettingbeding opgenomen.

Op de uitgifte zal de meerwaardeclausule van toepassing zijn om ongewenste bestemmingsontwikkelingen te voorkomen. Tevens zal een boetebeding worden opgenomen om ongewenste verbouwingen, dwz. het aanbrengen van opbouwen, tegen te gaan.

De bezoekersligplaats, bestemd voor passanten schepen met een A- of B-status, zal onder nader te stellen condities "om niet" bij de Verenging van Eigenaren (van de koopligplaatsen) in beheer worden gegeven.

1e toewijzing/uitgifteprijs:

Bij de 1e toewijzing wordt voorrang verleend aan bewoonde bedrijfsvaartuigen met een monumentale A-status.

De 1e toewijzing geschiedt door het OGU/Uitgifte daarbij geadviseerd door de RHD/Havendienst.

Om meer schepen met een monumentale A-status te verkrijgen zal de uitgifte in de vorm van drie blokken van vijf resp. vier ligplaatsen plaats vinden, eventueel over een langere periode (gefaseerde uitgifte met tussenpozen van ca. een half jaar). Aan het eind van elk blok zullen de schepen met een monumentale B-status in aanmerking komen voor de in deze fase nog niet verkochte ligplaatsen. Om een gedifferentieerd havenbeeld te verkrijgen zal binnen een blok een verdeling gemaakt worden tussen zeilschepen en uitsluitend motorvarende schepen. De volgorde van de uitgiftegesprekken zullen, na toetsing van de kandidaten aan de uitgiftevoorwaarden, plaats vinden op basis van een door loting bepaalde volgorde.

De uitgifteprijsen worden gedifferentieerd naar oppervlakte van de ligplaats. De uitgifteprijs van deze koopligplaatsen zal zodanig zijn dat het voor historische schepen met een monumentale A- of B-status aantrekkelijk wordt een ligplaats in de haven te verwerven.

Bij de uitgifte behoudt de gemeente zich het recht voor bij een stagnerende verkoop t.b.v. monumentale schepen met een A- of B-status over te gaan tot de uitgifte van ligplaatsen aan schepen met een monumentale C-status, dwz. historische casco's met de aanvullende bepaling dat de zgn. denhoogte* maximaal 90 cm mag zijn. De uitgifteprijs zal dan worden aangepast (verhoogd) tot een marktconform niveau. Indien de gemeente hiertoe overgaat zullen ook de kopers van de reeds verkochte ligplaatsen met een A- of B-status eenmalig in de gelegenheid worden gesteld dit aanvullende recht ten behoeve van doorverkoop te verwerven (tegen bijbetaling).

* De den is de zijwand bovendeks van het laadruim. Deze bepaling wordt opgenomen ter wering van schepen met opbouwen (bijvoorbeeld dubbele woonlagen) en om het klassiek ogende karakter van de schepen beter te waarborgen.

Voorzieningen koopligplaatsen:

-Bij de koopligplaatsen behoort een gemeenschappelijke voorzieningen ruimte (met douche, toilet, wasmachineaansluiting en een werkplaatsruimte (te verrichten werkzaamheden betreffen maximaal milieuhinderkategorie 2). In de voorzieningenruimte bevinden zich tevens de individuele bergingen voor de koopligplaatsen. Nabij de ligplaatsen komen fietsenstallingen, Deze worden ondergebracht in lage fietsen stallingen in de werfmuur (15 maal 2 fietsplaatsen), verdeeld over twee locaties.

Nieuwbouw van de gemeenschappelijke voorzieningenruimte zal worden uitgevoerd in de vorm van een houten "gepotdekseld" havenpaviljoen met schuine kap, afgedekt met pannen, bij voorkeur (gedeeltelijk) op een houten steigerconstructie. Voor het ontwerp zijn door de Afdeling Stedenbouw en Monumenten referentiebeelden opgesteld.

De beganegrond omvat maximaal 150 m2.

Het voorlopige programma van eisen voorziet in:

- gemeenschappelijke ruimte met kitchenette (ca 30 m2)
- 15 bergingen (4 á 5 m2 per berging)
- werkplaats (ca. 30 m2)
- sanitair blok (douche/wc; aansluiting wasmachine, eventueel een inpandig chemisch toilet).

Het beheer van het havenpaviljoen en de fietsenstalling valt onder de Vereniging van eigenaren.

Nader bezien zal worden of toiletvoorziening welke bij evenementen voor publiek kan worden opengesteld in het havenpaviljoen kan worden ondergebracht.

- De koopligplaatsen worden voorzien van aansluitingen voor elektriciteit, water, riolering en een loze leiding (bijv. te gebruiken voor dataverkeer). Tevens zullen voorzieningen voor huisvuilafval en postkasten (in het havenpaviljoen) worden geplaatst. De voorziening voor huisvuilafval dient bereikbaar te zijn voor de RHD. Voor de riolering wordt een persleiding in de kademuur aangebracht met vaste, afkoppelbare aansluitingen per schip. Ook de water- en

electra aansluitingen zullen in de kademuur worden aangebracht. De schepen dienen geschikt te zijn voor aansluiting op de aangelegde riolering, water en electra leidingen.

Met de REMU en Hydron vindt nog nader overleg plaats over de wijze van aansluiting, alsmede met KPN en Casema (telefoon en kabel). Het heeft de voorkeur een aansluitingenkast voor elk schip in de kademuur op te nemen (zo mogelijk bij de eventuele inpandige fietsenstallingen).

- In de kademuur van de haven of langs het Merwedekanaal zullen muurvegetatie en vleermuis 'huisjes' worden aangebracht.

Parkeren:

Om het historische karakter van de haven te benadrukken zal rondom de haven slechts aan de zijde van de bebouwing langsparkeren plaats vinden. De stoepranden langs de havenzijde zullen met een verhoogde trottoirband (als anti-parkeermaatregel) worden aangelegd.

Voor de koopligplaatsen zullen geen parkeerplaatsen langs de kaden worden gemaakt. Wel zal rekening worden gehouden met de norm voor bezoekersparkeren.

Uitgegaan wordt van de kadastraal gekoppelde verkoop van één parkeerplaats in één van de nabij gelegen parkeergarages aan de verkoop van een ligplaats. Nadere afspraken met de marktpartijen over de ligging en de prijs van de parkeerplaats dient nog te volgen.

Geluidsaspect:

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan in 1999 is bepaald dat de woonschepen langs de Van Zijstweg geplaatst zouden worden en dat - vanwege de hoge geluidsbelasting van de Van Zijstweg - alleen woonschepen met een voldoende akoestisch isolatienivo voor een ligplaats in aanmerking komen. Hoewel hiertoe voor woonschepen geen wettelijke beperkingen gelden is toen gesteld op deze wijze (privaatrechtelijk) met geluidsbelastingen rekening te houden (woonschepen zijn namelijk bouwvergunningvrij; ook is de Wet geluidhinder niet van toepassing).

Nu in de gewijzigde opzet wordt voorgesteld de ligging van de woonschepen niet meer langs de Van Zijstweg, maar dieper de haven in te plaatsen. Zodoende wordt een grotere afstand tot de Van Zijstweg aangehouden, waardoor de geluidsbelasting wordt verminderd en vergelijkbaar wordt met de bij woonwagens toegestane maximale geluidsbelasting van 55 dB(A). Het woonmilieu van de woonschepen (met name het verblijf buiten of op het schip) zal door deze ligging aanzienlijk verbeteren. De ligplaatsen van de permanent liggende woonschepen zullen dieper de haven in worden gelegd. De bezoekersligplaats zal aan de zijde van de Van Zijstweg komen te liggen. Op deze wijze wordt een acceptabel woonmilieu gewaarborgd en wordt beter aangesloten bij de technische kwaliteiten van historische schepen. De bij de toewijzing op privaatrechtelijke wijze toe te passen isolatie voorwaarden kunnen bij de gewijzigde opzet vervallen.

Het Utrechtse Statenjacht , de roeisloepen HvU, U-trechters en de rondvaartboot

Bij de inrichting van de kade langs de Van Zijstweg wordt uitgegaan van ligplaatsen voor het Utrechtse Statenjacht, het historische schip van de Hogeschool van Utrecht met twee originele houten roeisloepen en het aanleggen van een rondvaartboot. Op de kade wordt ruimte gegeven voor de plaatsing van U-trechters met een historische kraan. Voor de ligplaatsen, die vallen onder de Havenverordening, zullen in de kademuur aansluitpunten voor riolering, electra en water beschikbaar zijn.

Utrechtse Statenjacht:

- Het ontwerp van de historische haven dient te voorzien in een lokatie als thuishaven voor het Utrechtse Statenjacht alsmede in een lokatie voor een voorzieningenruimte (bijvoorbeeld een voormalig havengebouwtje).
- In verband met de toekomstige exploitatie van het Utrechtse Statenjacht worden grote aantallen bezoekers verwacht. Een goede toegankelijkheid van het Statenjacht voor bezoekers (per auto, openbaar vervoer of te voet en een uittstapmogelijkheid voor een touringcar) is hiervoor vereist.
- Met het oog op de toekomstige exploitatie van het Utrechtse Statenjacht kan gestreefd worden naar een functionele relatie tussen de geplande horecavoorziening in de bebouwing aan de haven en het Utrechtse Statenjacht.

Tjalk met roeisloepen HvU

- Een Groninger tjalk uit 1889 zal de thuisbasis vormen voor de roeiploeg van de Hoge School van Utrecht (totaal 45 leden). Vanuit dit schip als accommodatieruimte zal twee keer per week worden getraind met twee houten roeisloepen op het Merwedekanaal en de Utrechtse grachten en zal aan wedstrijden elders in het land worden deelgenomen. De Hogeschool van Utrecht heeft het voornemen een jaarlijks evenement in de historische haven te organiseren. De Hoge School van Utrecht heeft het plan de tjalk in twee fasen te restaureren: ten eerste als motorvarend schip, ten tweede als zeilschip. Momenteel wordt de eerste restauratiefase uitgevoerd.
- Met de besluitvorming over het inrichtingsplan en de historische haven wordt voorgesteld de Groninger Tjalk en de twee roeisloepen vooreerst (vanaf medio 2002) een tijdelijke ligplaats in de haven aan te bieden op voorwaarde dat de tjalk met een monumentale A-status staat ingeschreven in het Nationaal Register van Varende Monumenten. De tijdelijke ligplaats zal tengevolge van de havenwerkzaamheden van lokatie kunnen wijzigen en kent geen voorzieningen. Het uitrustingsnivo van de tjalk is zelfvoorzienend.
- Eerst na realisatie van de historische haven komt het schip met de roeisloepen in aanmerking voor een vaste ligplaatsvergunning.
- De beschikbare kaderuimte voor het schip van de HvU bedraagt 26 meter. Het schip is 4,5 meter breed. De twee roeisloepen zullen in de haven aan de waterkant van het schip worden afgemeerd. De onderhoudswerkzaamheden aan de roeisloepen mogen niet op de kade worden verricht.
- Op de ligplaats (-vergunning) is de Havenverordening van toepassing. Horeca of horeca-achtige activiteiten (sportkantine, studentensociëteit, promotiedoeleinden HvU) mogen niet in de haven plaats vinden. Bij overtreding en overlast voor de woonomgeving kan de RHD de ligplaatsvergunning intrekken.
- Het is de intentie van de Hogeschool van Utrecht met het schip vaartochten voor promotiedoeleinden buiten de

haven te maken. Met de opbrengsten zullen vervolg restauratiewerkzaamheden worden bekostigd.

U-trechters

Op de lokatie van de te realiseren historische haven hebben van oudsher zand- en grindtrechters gestaan. Op voorstel van de Initiatiefgroep Historische Haven en de aan deze initiatiefgroep verbonden Ontwikkelingscombinatie U-trechters zal de ontwikkeling van een viertal trechters tot atelierruimten voor bijvoorbeeld ontwerp bureaus of kunstenaars aan de "Van Zijstkade" kunnen worden vorm gegeven (de bedrijvigheid mag maximaal hinderwet categorie 2 activiteiten omvatten). De realisatie en exploitatie vormen derhalve een partikuliere ontwikkeling. Gekoppeld aan de besluitvorming over het inrichtingsplan zal een intentieovereenkomst met de Ontwikkelingscombinatie U-trechters worden gesloten ten behoeve van de realisatie van deze u-trechters. De gemeente zal hiertoe zorgdragen voor bouwrijpe grond, inclusief riolering, alsmede de inrichting van de havenkade. De ontwikkeling van de "Van Zijstkade" (de smalle strook langs de Van Zijstweg) heeft tot gevolg dat de havenkom volledig wordt ontwikkeld en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de historische haven. Binnen een smalle kade dienen een aantal functies of objecten (U-trechters, historische kraan, havenpaviljoen, tjalk HvU en rondvaartboot) vorm te krijgen, waardoor tegenwicht geboden gaat worden aan de intensieve verkeersontwikkeling van de Van Zijstweg (intensivering en uitbreiding met HOV). Een geïntegreerde ontwerpinspanning van de U-trechters, historische kraan en het havenpaviljoen ligt daarom voor de hand. Omdat de functionele ontwikkeling van de U-trechters niet op voorhand gegarandeerd is, dient rekening gehouden te worden met een beperktere programmatische invulling. Indien deze ontwikkeling niet haalbaar blijkt, zal overgegaan worden tot de plaatsing van één zandtrechter (zonder functie) met historische kraan. De keuze en lokatie van de kraan zal worden afgestemd op de vormgeving en het aantal trechters. Bij de plaatsing dient rekening te worden gehouden met een goede toegankelijkheid (voetgangers) van de tjalk van de Hogeschool van Utrecht en van de rondvaartboot, alsmede met het aanmeren van deze schepen. Het beheer van de kraan en van een trechter zonder functie vindt plaats vinden door de Dienst Stadsbeheer.

Parkeren

Voor de bovengenoemde ligplaatsen (Statenjacht en tjalk HvU) en de functionele invulling van de trechters is in de parkeerbalans rekening gehouden met 16 resp. 5 parkeerplaatsen op maaiveldniveau.

Rondvaartboot

- Rekening wordt gehouden met de aanlegmogelijkheid van de rondvaartboot in de nabijheid van de ligplaats van het Utrechtse Statenjacht en met de bereikbaarheid voor Jaarbeursbezoekers. Uitgangspunt vormt handhaving en inpassing in de kade-renovatie van de huidige steiger/opstapplaats voor de rondvaartboot.

Havenbeheer**Eigendom en beheer:**

De haven is eigendom van de gemeente Utrecht. Het waterbeheer en het baggeren valt onder de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Het nautisch beheer vindt plaats door RHD- havendienst. De ligplaatsen langs de Van Zijstweg vallen onder het beheer van de RHD en onder de werking van de Havenverordening.

Het beheer en onderhoud van de 14 koopligplaatsen, de bezoekersligplaats, de bijbehorende voorzieningen (inklusief de afmeerpalen), de riolering en nutsaansluitingen en het verwijderen van drijfvuil tussen de 15 schepen, valt onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaren van deze schepen.

Gedurende de verkoopfase zal dit beheer tijdelijk (in opdracht van het OGU) door de RHD worden verricht.

Om in de verkoopfase illegale aanleg van schepen te voorkomen zullen zo nodig afsluitbare balken aan de meerpalen verbonden worden.

Het beheer van de kaden, openbare ruimte en kunstwerken vindt plaats door de DSB. Het baggeronderhoud vindt plaats door het

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Bij uitvoering van de baggerwerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden aan de kade zullen de schepen worden verplicht medewerking te verlenen.

De eigenaren van de woonschepen zullen hiervan tijdig door de HDSR resp. de gemeente op de hoogte worden gesteld. Voor de uitvoering van de baggerwerkzaamheden worden de eigenaren verplicht de schepen gedurende een beperkte periode buiten de haven te verplaatsen. Het baggeren zal naar verwachting éénmaal in de ca. 10 jaar plaats vinden.

Onderhoud schepen

- In het kader van het waterkwaliteitsbeheer mogen reinigings- en conserveringswerkzaamheden aan de in de haven liggende schepen/vaartuigen alleen worden uitgevoerd met in acht neming van de in de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (Wvo) gegeven voorschriften en richtlijnen.

Onder reinigingswerkzaamheden worden de volgende werkzaamheden begrepen: Verwijderen van stoffen (in de ruimste zin) aan schepen/vaartuigen.

Onder conserveringswerkzaamheden worden de volgende werkzaamheden begrepen: Het aanbrengen van verfraaiende, beschermende of afwerklagen op schepen/vaartuigen.

Informatiemiddelen:

Een informatiepaneel over de haven, schepen, ligplaatsen en bezienswaardigheden zal worden geplaatst.

DICHTERSWIJK-WEST

PARKEREN OP MAAVELD EN IN PARKEERGARAGES

1. Deelgebied Veilinghalterrein

FUNKTIE	NORM	AANTAL	TOELICHTING
29 nieuwbouw won.	x 1,15	33	
40 nieuwbouw won. (parkeren op erf)	x 0,15	6	betreft bezoekersparkeren
4 woonwagens	x 1,15	5	
10 jongerenwoningen	x 0,4	4	
nieuwbouw school	10	5	(+ 5 pp. op eigen terrein)
kinderdagverblijf	10	10	
gymzaal/De Halter	-	-	dubbelgebruik met school en kdv
28 bestaande won. Bijleveldstraat	x 1,15	27	totaal 32 (5 pp in Molenbeekstraat)
Totaal benodigd		90	
Totaal getekend in inrichtingsplan		92	
Aantal pp. op eigen terrein		45	

2. Deelgebied Stadstimmerwerf

FUNKTIE	NORM	AANTAL	TOELICHTING
9 nieuwbouw eengezinswon.	x 1,15	11	
185 nieuwbouw app. met garage	x 0,15	28	betreft bezoekersparkeren
Totaal benodigd		39	
Totaal getekend in inrichtingsplan		84	
Aantal pp. in garage		199	inkl. 14 pp voor woonschepen

3. Deelgebied Merwedekanaal

FUNKTIE	NORM	AANTAL	TOELICHTING
309 nieuwbouw app. met garage	x 0,15	47	betreft bezoekersparkeren
Totaal benodigd		47	
Totaal getekend in inrichtingsplan		24	
Aantal pp. in garage		309	

4. Deelgebied Van Zijstweg

FUNKTIE	NORM	AANTAL	TOELICHTING
24 bedrijfsunits	x 0,15	4	per unit 1 pp in garage
195 nieuwbouw app. met garage	x 0,15	30	betreft bezoekersparkeren
14 woonschepen	x 0,15	2	per schip 1 pp in garage
Statenjacht/Hoge School van Utrecht	16	16	+ stopplaats touringcar
4 U-trechters	x 1,15	5	
Totaal benodigd		57	
Totaal getekend in inrichtingsplan		47	
Aantal pp. in garage		219	

5. Deelgebied Royco-terrein

FUNKTIE	NORM	AANTAL	TOELICHTING
140 nieuwbouw won. met garage	x 0,15	21	betreft bezoekersparkeren
50 nieuwbouw won.	x1,15	57	
Totaal benodigd		78	
Totaal getekend in inrichtingsplan		90	
Aantal pp. in garage		140	

Overzicht parkeerplaatsen

FASEN 1 t/m 4 (exclusief Royco-terrein)			
Totaal benodigd op maaiveld		233	
Totaal getekend in inrichtingsplan		247	
Aantal pp. in garage		772	
FASEN 1 t/m 5			
Totaal benodigd op maaiveld		311	
Totaal getekend in inrichtingsplan		337	
Aantal pp. in garage en op eigen terrein		912	

Noten:

1. Het totale aantal woningen bedraagt 756 (fasen 1 t/m/ 4) en 946 (fasen 1 t/m 5). Deze aantallen zijn als gevolg van planuitwerkingen nog aan veranderingen onderhevig.
2. Bij de gronduitgifte worden de bij woningen, bedrijfsunits en woonschepen behorende parkeerplaatsen kadastraal gekoppeld.
3. Bij de telling van het maaiveld parkeren zijn naar verhouding meer parkeerplaatsen aan het deelproject Stadstimmerwerf toegerekend. Het betreft hier echter parkeerplaatsen die ook gebruikt kunnen worden voor de omliggende deelprojecten (bijvoorbeeld gelegen aan de overzijde van de straat).
4. Het totale aantal parkeerplaatsen in de parkeergarages is nog niet te berekenen. Het genoemde aantal betreft een minimum. Als gevolg van optimalisering van de volumes van de parkeergarages zal het aantal parkeerplaatsen (beperkt) hoger uitvallen.



Stadsplan

Informatie van de Gemeente Utrecht
over plannen voor de wijk en de stad

In dit Stadsplan:

- Inrichting woonomgeving
- Historische haven Utrecht
- Consultatiebijeenkomst 13 maart

maart 2002

Dichterswijk-West: Inrichtingsplan en Historische Haven

In Dichterswijk-West verrijst momenteel een nieuwe wijk. Behalve veel nieuwe woningen komen hier ook een nieuwe basisschool, diverse voorzieningen en verschillende bedrijfsruimten. Met het eerste bouwplan (stadswoningen op het Veilinghalterrein) is inmiddels een start gemaakt en met de verkoop begonnen. Voor de andere deelgebieden is de voorbereiding in volle gang. Daarnaast is de inrichting van deze nieuwe wijk van groot belang. Immers de woonomgeving en de gebouwen tezamen maken de kwaliteit van het totale plan. Over de inrichting van de woonomgeving en de historische haven in dit gebied organiseert de gemeente een consultatie-avond op woensdag 13 maart a.s. in basisschool De Kleine Dichter aan de Heycopstraat 30. Vanaf 19.45 uur bent u van harte welkom. De avond begint om 20.00 uur (zie programma elders in dit Stadsplan).



Maquettefoto Dichterswijk-West

Dichterswijk-West: belangrijk gebied

In de omgeving van dit (plan)gebied spelen allerlei belangrijke ontwikkelingen zoals het Stationsgebied, het Vondellaanterrein en het Jaarbeursterrein. De keuze voor de ontwikkeling van Dichterswijk-West als woongebied is voor de hele omgeving van grote waarde. Een kwantitatief en een kwalitatief sterke woonfunctie in Dichterswijk-West smeedt als het ware de woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en wellicht later ook het Kanaleneiland (na ontwikkeling van het defensiegebied aan de overzijde van de Merwedekanaal) aaneen. Zo ontstaat een afwisselend en herkenbaar woongebied in plaats van 'de achterkant van het station'. Dit gebied krijgt een sterke positie ten opzichte van het Stationsgebied, het Centrum en zelfs van Leidsche Rijn. De bij de ontwikkeling van Dichterswijk-West betrokken marktpartijen én de gemeente hechten dan ook grote waarde aan een hoge kwaliteit van wonen en woonomgeving in dit voor de stad Utrecht zo belangrijke (strategische) gebied.

Inhoud Inrichtingsplan

In dit plan worden een groot aantal aspecten behandeld, zoals speelplekken, beplanting, de te gebruiken materialen, de ecologische en verblijfszone langs het Merwedekanaal en de parkeerplaatsen. Verder is ook de toekomstige verkeerscirculatie in de plannen opgenomen.

Uitgangspunten Inrichtingsplan

Het plan is gebaseerd op zowel het door de gemeenteraad goedgekeurde stedenbouwkundig plan als het vastgestelde bestemmingsplan Dichterswijk-West. Als uitgangspunt is gekozen voor autovrije deelgebieden die worden verbonden door een wijdmazig stratenpatroon. Met uitzondering van het Veilinghalterrein wordt op de binnenterreinen en in de parkzone langs het Merwedekanaal geen autoverkeer toegestaan. Geparkeerd wordt in ondergrondse parkeergarages. Het bezoekersparkeren en het parkeren voor enkele kleine functies wordt in de openbare straten opgevangen. Op deze wijze kunnen de binnengebieden als verblijfsgebied worden ingericht met meer groen. De nieuwe stadswijk zal een uitstraling krijgen met veel ruimte en groen met een onmiskenbare sfeer door het water en de haven. Met de inrichting van de woonomgeving en de keuze van het te gebruiken materiaal zal de hoge kwaliteit van de woningarchitectuur worden voortgezet.

Verblijfsgebieden

De indeling van de buitenruimte wordt onderscheiden in openbaar gebied, semi-openbaar gebied, gemeenschappelijke tuinen en privé-terrein. Door niveauverschillen tussen openbaar en particulier gebied ontstaat een vanzelfsprekende scheiding. Het is de bedoeling dat de binnengebieden van de bouwblokken in voldoende mate een open toegankelijk karakter behouden. Als voorbeeld kan hier het hoger gelegen Timmerwerfgebied worden genoemd, dat wordt omzoomd door dubbele muurtjes, waardoor plantenbakken ontstaan. Op deze wijze wordt

een overgang van openbaar naar semi-openbaar of naar privé-gebied ervaren zonder gebruikmaking van hekwerk. In andere binnengebieden kan sprake zijn van een wat meer gesloten karakter. Er zullen daar evenwel semi-openbaar toegankelijke doorgangsroutes worden gemaakt. Openbaar zijn de straten met riante trottoirs, wegen en wandelroutes, het (school)plein, de kades langs de haven en het verblijfsgebied langs het Merwedekanaal. Kenmerkend voor deze nieuwe stadswijk worden de brede lanen met een dubbele rij kastanjabomen als verbinding tussen de haven en het (school)plein, de Jekerstraat en de kades rond de haven. Deze lanen smeden als het ware de wijk tot één geheel. Langs het oude muurtje in de Bijleveldstraat blijven de lindebomen en sierappelbomen gehandhaafd.

In de wijk komen zeven nieuwe speelplekken. Gevoegd bij de al bestaande speeltuin tussen de Jekerstraat en de Merwedekade wordt de buurt hiermee goed voorzien. Ook komen er twee hondentoiletten, waarvan een met een hondenspeelweide. Deze is gelegen nabij de bestaande bebouwing langs de Merwedekade, zodat ook de bewoners van de bestaande wijk hier goed gebruik van kunnen maken.

Het binnenterrein van het Voorgebouw krijgt op de eerste plaats een functie voor de gebruikers, maar kan, in overleg met de beheerder, ook gebruikt worden voor culturele of buurtactiviteiten. Zo ontstaat in samenhang met het (school)plein één grote ruimte voor activiteiten, zoals bijvoorbeeld de viering van Koninginnedag. Het (school)plein krijgt zowel een algemene functie voor de wijk als een specifieke pleinfunctie voor de school. De invulling van dit plein met speelattributen vindt plaats in overleg met basisschool De Kleine Dichter.

Verkeerscirculatie

De ontsluiting van Dichterswijk-West loopt via twee invalswegen:

- de ingang aan de Van Zijstweg via een met verkeerslichten geregelde T-splitsing en
- de ingang via de verlegde Heycopstraat aan de Croeselaan.

Een belangrijk uitgangspunt is dat er geen verkeer door de nieuwe wijk gaat rijden om de drukte op de Van Zijstweg en de Croeselaan te vermijden. Daarom wordt het gebied als 30 km.-gebied ingericht en komen bij de toegangen van de wijk duidelijk zichtbare overgangen van verkeersgebied naar verblijfsgebied. Als er toch sprake zal zijn van sluipverkeer door de nieuwe en bestaande wijk (bijvoorbeeld tussen de Van Zijstweg en de Balijelaan) kan dit sluipverkeer worden tegengegaan door het invoeren van éénrichtingsverkeer op een stukje van de Jekerstraat (tussen Molenbeekstraat en Bolksbeekstraat). Overigens zal het ontstaan van sluipverkeer ook afhangen van de toekomstige functie en verkeersontwikkeling op de Croeselaan.

p.m. B.

circulatielijst

AFSCHRIFT



Gemeente Utrecht

Kenmerk DSO 00 113018 Datum 29 augustus 2000
Dienst/Sector/Afdeling DSO Stedenbouw en Monumenten Juridische Zaken Behandeld door 5.1.2E
Onderwerp uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-west

Voorleggen aan B & W ☒ ja ☐ neen

Routinestuk ☒ ja ☐ neen

Mandaat ☐ ja ☒ neen

Planning

Datum

- 1 B & W
- 2 Commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen
- 3
- 4 Gemeenteraad

12 september 2000

3 oktober 2000

Ter inzage aan

Datum

Paraaf

- 1 directeur DSO
- 2 BGS
- 3 wethouder RO
- 4 wethouder Financiën
- 5

29/08

5.1.2E

Opmerking

1

2

3

4

5



Aan B & W

Kenmerk DSO 00 113018 Datum

Dienst/Sector/Afdeling DSO/
Vakgroep Stedenbouw en
Monumenten/
Juridische Zaken Behandeld door 5.1.2E

Telefoon 5.1.2E

☐ Vertrouwelijk ☒ Openbaar

Bijlage(n) ontwerp-uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-west;
bijlage 1-4 en 6 bij het uitwerkingsplan;
zienswijze van mr. 5.1.2E namens 5.1.2E en van
5.1.2E namens de bewoners van 5.1.2E

Onderwerp zienswijzen uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-west

Kopie aan 5.1.2E (DSO/PMB)
Wijkbureau Zuidwest
5.1.2E (OGU)
5.1.2E (DSO/Bouwbeheer)
auteur

Advies

1. In principe besluiten in te stemmen met het gemeentelijk commentaar op de ingediende zienswijzen over het ontwerp-uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-west.
2. De raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen horen over dit principe-besluit.



Kenmerk

DSO 00 113018

Datum

29 augustus 2000

Resultaat overleg
diensten

Het antwoord op de ingediende zienswijze inzake het voorgebouw van de Veilinghal is in overleg met het Ontwikkelingsbedrijf, die namens de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling optreedt in deze zaak, tot stand gekomen. Het Ontwikkelingsbedrijf is akkoord met de beantwoording.

Financiële/personele
gevolgen

Het ontwerp-uitwerkingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden. De financiële onderbouwing van het plan is dus ook niet veranderd.

☐ Afd. Communicatie inschakelen

☐ Persbericht uitgeven

Besluit B & W

Datum

Ter uitvoering naar



Kenmerk

DSO 00 113018

Datum

Inleiding

In het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor Dichterswijk-west dat op 1 juli 1999 is vastgesteld door de gemeenteraad, is aangegeven hoe in fasen het plangebied kan worden omgevormd tot een woonbuurt. De woningbouw in het gebied ten zuiden van de Heycopstraat kan, na afbraak van de sporthal, als eerste gerealiseerd worden. Deze woningbouw past binnen de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk-Croeselaan. Daarom kon, om de nodige juridisch basis te bieden voor de plannen, volstaan worden met het opstellen van het onderhavige uitwerkingsplan (op basis van artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Het bestemmingsplan Dichterswijk-west (nog in procedure) zal de basis bieden voor de bouw in de latere bouwfases.

Het uitwerkingsplan

Het plangebied omvat bijna de hele uitwerkingsvlek UW II van het stadsvernieuwingsplan. Het voorgedachte bouw van de sporthal kan niet meegenomen worden, omdat de uitwerkingsregels alleen voorzien in aan wonen en sport gerelateerde bestemmingen en niet in zelfstandige horeca of andere bestemmingen. In het uitwerkingsplan zijn twee bestemmingen voor wonen, een tuinbestemming en een verkeersbestemming opgenomen. De bouwgrenzen zijn aan de hand van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp bepaald.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In november 1999 hebben twee inspraakavonden plaatsgevonden tegelijk met het voorontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk-west. In deze maand konden ook schriftelijk reacties worden ingediend. Met de resultaten van de inspraak heeft de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen op 24 mei 2000 ingestemd.

Naar aanleiding van de inspraak is in de voorschriften het maximum aantal bouwlagen bepaald op drie. In veel reacties werd behoud van de muur langs de Bijleveldstraat bepleit. Een goede stedenbouwkundige invulling is echter niet mogelijk met een volledig behoud. Behoud van de muur tegenover Bijleveldstraat 1-6 is, met uitzondering van een doorgang voor een achterpad, wel mogelijk. Aan de architect die het ontwerp voor fase 1 maakt zal opdracht gegeven worden dit stuk van de muur mee te nemen in zijn ontwerp.

Ter inzage legging, zienswijzen

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft met ingang van 22 juni 2000 vier weken ter inzage gelegen. In deze perioden konden zienswijzen bij u ingediend worden. Van deze gelegenheid hebben mr. 5.1.2E namens 5.1.2E en 5.1.2E namens de bewoners van 5.1.2E gebruikgemaakt. De zienswijze van 5.1.2E is op 20 juli 2000 ingekomen bij de gemeente. Dat is een dag buiten de termijn. Omdat het poststempel op de enveloppe onleesbaar is, stel ik voor de zienswijze, er van uitgaande dat hij tijdig gepost is, toch in behandeling te nemen. De zienswijze van mr. 5.1.2E is op 6 juli 2000, dus tijdig, ingekomen. Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

1. mr. 5.1.2E (Kuiper, Jonkers en Van den Berg, advocaten), namens 5.1.2E

De zienswijze bestaat uit een brief, gedateerd 4 juli 2000, en uit de schriftelijke reactie die op 16 mei 2000 is aangeboden aan de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen in het kader van de behandeling van de inspraak op dit plan en op het ontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk-west. De zienswijze geldt zowel het ontwerp-uitwerkingsplan als het ontwerp-bestemmingsplan.

De heer 5.1.2E is exploitant van het Café Restaurant "De Oude Veiling" BV, gevestigd aan de Heycopstraat 157 te Utrecht. In de zienswijze zijn de onderstaande bezwaren weergegeven.

- a. Uit de plankaart van het uitwerkingsplan blijkt dat er woningen gebouwd kunnen worden op 10 à 25 meter van het café van de heer 5.1.2E. Daardoor zal hij ongetwijfeld problemen krijgen met nieuwe bewoners en met de geluidsvoorschriften.

- Het uitwerkingsplan zou aangepast moeten worden, zodat de woningbouw op zo'n afstand van het voorgebouw geprojecteerd wordt dat er geen klachten over geluidsoverlast kunnen ontstaan.
- b. De bestemming van het voorgebouw is nog onduidelijk.
De in het voorontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk-west opgenomen bestemming, o.a. horeca type B, doet geen recht aan de activiteiten in "De Oude Veiling", omdat feesten en partijen onder horeca type A vallen.
Er loopt een haalbaarheidsonderzoek waarvan de uitkomsten nog niet bekend zijn. De heer 5.1.2E - 5.1.2E heeft vernomen dat op basis van dat onderzoek de bestemming gewijzigd zal worden in maatschappelijke doeleinden, een bestemming die het organiseren van feesten en partijen ook niet toelaat.
 - c. De sloop van de sporthal geeft overlast aan de activiteiten in het café-restaurant. Bovendien derft de heer 5.1.2E inkomsten, omdat er geen activiteiten meer plaatsvinden in de sporthal en omdat er, gezien de onzekerheid met betrekking tot de bedrijfsvoortzetting, feesten in 2001 geannuleerd moeten worden.
 - d. Doordat het woningbouwprogramma in het uitwerkingsplan zijn beslag krijgt, terwijl de bestemming van het voorgebouw van de Veilinghal in bestemmingsplan Dichterswijk-west geregeld wordt, worden de belangen van de heer 5.1.2E geschaad. Het kan nu namelijk gebeuren dat de realisatie van de woningen ver vooruit gaan lopen op de afronding van de bestemmingsplanprocedure. De scheiding tussen het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan is ook al merkwaardig omdat de gemeente in de inspraak heeft aangegeven er aan te hechten de beide plannen gelijktijdig te behandelen.
De procedures van het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan zouden gelijk op moeten lopen, of het uitwerkingsplan zou pas vastgesteld moeten worden nadat het bestemmingsplan definitief is geworden.

gemeentelijke reactie op de zienswijze van mr. 5.1.2E namens 5.1.2E

- ad a. Als onderdeel van de sporthal heeft het café op dit moment geen milieuvergunning en is niet aangemeld in het kader van de AMvB. Nu het café zelfstandig gaat opereren zal het een melding moeten doen in het kader van de wet Milieubeheer c.q. AMvB "Horeca, sport en recreatie-inrichtingen" met akoestische gegevens en de verder vanuit de milieuwetgeving opgelegde eisen. De milieuwetgeving stelt geen afstandseisen t.a.v. horeca en woningen. Wanneer het bestemmingsplan het toelaat en aan milieuvoorwaarden wordt voldaan kan een café op die plaats blijven. Naar verwachting zullen wel enige geluidwerende maatregelen genomen moeten worden. Indien het café op de huidige plaats gehandhaafd zou blijven, zou hiermee bij de renovatie rekening moeten worden gehouden.
- ad b. Uit de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk-Croeselaan, de nu geldende juridische regeling voor de Veilinghal, blijkt dat de horecagelegenheid bedoeld was als ondersteunende horeca bij de sporthal. Het stadsvernieuwingsplan voorziet niet in een zelfstandige horecavestiging. Nu de sportactiviteiten elders ondergebracht worden, moet bekeken worden of de horecafunctie op deze plaats nog gewenst is. In mei van dit jaar is in opdracht van de gemeente een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Daaruit blijkt onder andere dat handhaving van het café (categorie B van de lijst van horecainrichtingen) niet onmogelijk is, maar dat een andere functie dan horeca wenselijker is.
Het is overigens niet mogelijk om vooruitlopend op de ter inzage legging van een bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. De onder b. gemaakte opmerkingen betreffen alle het voorontwerp van het bestemmingsplan Dichterswijk-west dat nog niet in procedure is. Deze opmerkingen zullen daarom buiten beschouwing gelaten moeten worden.
- ad c. Het Ontwikkelingsbedrijf is namens de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, de verhuurder van het cafépand, in onderhandeling met de heer 5.1.2E over het beëindigen van het huurcontract. Eventuele schade, zoals de annuleringen van geplande activiteiten, zullen in de onderhandelingen meegenomen moeten worden.
- ad d. Omdat het uitwerkingsplan een andere procedure als het bestemmingsplan kent, is het niet mogelijk en niet wenselijk om de beide procedures nog langer te koppelen. Door vertraging van de procedure van het uitwerkingsplan, en daarmee van de realisatie van fase 1, zou het Veilinghalterrein onnodig lang braak liggen.

De belangen van de heer 5.1.2E worden overigens niet geschaad door het apart in procedure brengen van beide plannen. De inhoud van beide plannen is zorgvuldig afgestemd, doordat hetzelfde, door de raad vastgestelde, stedenbouwkundig plan als onderlegger heeft gediend en door beide plannen tegelijkertijd op te stellen en in de inspraak te brengen.

Conclusie: met deze zienswijze wordt niet ingestemd.

2. De heer 5.1.2E namens de bewoners van 5.1.2E

- a. Het toegezegde behoud van de muur tegenover de panden 5.1.2E wordt niet gegarandeerd door het uitwerkingplan. De bestemmingsgrens van de woonbestemming ligt namelijk op of zelfs over de muur. De plankaart moet daarom aangepast worden conform de beschrijving in § 3.2.1 van de toelichting en de toezegging in het tweekolommenstuk met de inspraakreacties.
- b. Het is niet duidelijk wat in § 3.2.1. van de toelichting wordt verstaan onder "noodzakelijke doorgangen".

gemeentelijke reactie op de zienswijze van de heer 5.1.2E namens de bewoners van 5.1.2E

ad a. De voorschriften of de plankaart kunnen geen garantie bieden voor behoud van de muur. Een dergelijke bescherming kan alleen in bijzondere omstandigheden geboden worden, zoals bij wettelijk beschermde bebouwing of stadsgezichten.

Uiteraard zal de gemeente wel gestand doen aan de gedane toezeggingen door in de opdracht aan architect/ontwikkelaar voor het plangebied het behoud van de muur als voorwaarde mee te geven.

ad b. Met "noodzakelijke doorgangen" worden eventuele ingangen van de tuinen achter de muur bedoeld. Conclusie: met de onder a. voorgestelde wijziging van de voorschriften of de plankaart wordt niet ingestemd; met het voorstel wordt wel rekening gehouden door behoud van de muur in de opdracht aan de architect mee te geven, maar het geeft, net als de overige onderdelen van de zienswijze, geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Vervolg procedure

Het uitwerkingsplan kan door u vastgesteld worden, nadat de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld hun standpunt mondeling toe te lichten. Deze gelegenheid wordt geboden door het horen van de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen.

Na de commissievergadering stel ik opnieuw een advies op, waarin ik u voorstel te besluiten om het uitwerkingsplan vast te stellen, de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen over dit besluit te informeren en gedeputeerde staten te verzoeken om het uitwerkingsplan goed te keuren.

5.1.2E

A.A. Verduijn, directeur.



Nummer: DSO 00 113018
Toestel: 5.1.2E
Onderwerp: uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-west

Datum: 27 oktober 1999
Bijlagen: Bijgevoegd

- ☒ In de leeskamer ter inzage.
- ☐ In de leeskamer ter inzage in het vak voor geheime stukken.
- ☐ Voor de leden bijgevoegd.

Geachte dames en heren,

Op 12 september 2000 hebben wij in principe besloten in te stemmen met het gemeentelijk commentaar op de ingediende zienswijzen over het ontwerp-uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-west.

Inleiding

In het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor Dichterswijk-west, dat op 1 juli 1999 is vastgesteld door de gemeenteraad, is aangegeven hoe in fasen het plangebied kan worden omgevormd tot een woonbuurt. De woningbouw in het gebied ten zuiden van de Heycopstraat kan, na afbraak van de sporthal, als eerste gerealiseerd worden. Deze woningbouw past binnen de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk-Croeselaan. Daarom kon, om de nodige juridisch basis te bieden voor de plannen, volstaan worden met het opstellen van het onderhavige uitwerkingsplan (op basis van artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Het bestemmingsplan Dichterswijk-west (nog in procedure) zal de basis bieden voor de bouw in de latere bouwfases.

Uitwerkingsplannen worden in de regel niet door gemeenteraad maar door ons vastgesteld. Wij gaan echter niet tot vaststelling over alvorens degenen die een zienswijze bij ons ingediend hebben in de gelegenheid zijn gesteld ten overstaan van u mondeling een toelichting op hun zienswijze te geven.

Het uitwerkingsplan

Het plangebied omvat bijna de hele uitwerkingsvlek UW II van het stadsvernieuwingsplan. Het voorgedebouw van de sporthal kan niet meegenomen worden, omdat de uitwerkingsregels alleen voorzien in aan wonen en sport gerelateerde bestemmingen en niet in zelfstandige horeca of andere bestemmingen.

In het uitwerkingsplan zijn twee bestemmingen voor wonen, een tuinbestemming en een verkeersbestemming opgenomen. De bouwgrenzen zijn aan de hand van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp bepaald.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In november 1999 hebben twee inspraakavonden plaatsgevonden tegelijk met het voorontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk-west. In deze maand konden ook schriftelijk reacties worden ingediend. Met de resultaten van de inspraak heeft de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen op 24 mei 2000 ingestemd.

Naar aanleiding van de inspraak is in de voorschriften het maximum aantal bouwlagen bepaald op drie. In veel reacties werd behoud van de muur langs de Bijleveldstraat bepleit. Een goede stedenbouwkundige invulling is echter niet mogelijk met een volledig behoud. Behoud van de muur tegenover Bijleveldstraat 1-6 is, met uitzondering van een doorgang voor een achterpad, wel mogelijk. Aan de architect die het ontwerp voor fase 1 maakt zal opdracht gegeven worden dit stuk van de muur mee te nemen in zijn ontwerp.

Aan: de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen



Ter inzage legging, zienswijzen

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft met ingang van 22 juni 2000 vier weken ter inzage gelegen. In deze perioden konden zienswijzen bij ons ingediend worden. Van deze gelegenheid hebben mr. 5.1.2E namens 5.1.2E en 5.1.2E namens de bewoners van 5.1.2E gebruikgemaakt. De zienswijze van 5.1.2E is op 20 juli 2000 ingekomen bij de gemeente. Dat is een dag buiten de termijn. Omdat het poststempel op de enveloppe onleesbaar is, nemen wij de zienswijze, er van uitgaande dat hij tijdig gepost is, toch in behandeling. De zienswijze van mr. 5.1.2E is op 6 juli 2000, dus tijdig, ingekomen. Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

1. mr. 5.1.2E (Kuiper, Jonkers en Van den Berg, advocaten), namens 5.1.2E
De zienswijze bestaat uit een brief, gedateerd 4 juli 2000, en uit de schriftelijke reactie die op 16 mei 2000 is aangeboden aan de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen in het kader van de behandeling van de inspraak op dit plan en op het ontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk-west. De zienswijze geldt zowel het ontwerp-uitwerkingsplan als het ontwerp-bestemmingsplan.

De heer 5.1.2E is exploitant van het Café Restaurant "De Oude Veiling" BV, gevestigd aan de Heycopstraat 157 te Utrecht. In de zienswijze zijn de onderstaande bezwaren weergegeven.

- a. Uit de plankaart van het uitwerkingsplan blijkt dat er woningen gebouwd kunnen worden op 10 à 25 meter van het café van de heer 5.1.2E. Daardoor zal hij ongetwijfeld problemen krijgen met nieuwe bewoners en met de geluidsvoorschriften.
Het uitwerkingsplan zou aangepast moeten worden, zodat de woningbouw op zo'n afstand van het voorgebouw geprojecteerd wordt dat er geen klachten over geluidsoverlast kunnen ontstaan.
- b. De bestemming van het voorgebouw is nog onduidelijk.
De in het voorontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk-west opgenomen bestemming, o.a. horeca type B, doet geen recht aan de activiteiten in "De Oude Veiling", omdat feesten en partijen onder horeca type A vallen.
Er loopt een haalbaarheidsonderzoek waarvan de uitkomsten nog niet bekend zijn. De heer 5.1.2E heeft vernomen dat op basis van dat onderzoek de bestemming gewijzigd zal worden in maatschappelijke doeleinden, een bestemming die het organiseren van feesten en partijen ook niet toelaat.
- c. De sloop van de sporthal geeft overlast aan de activiteiten in het café-restaurant. Bovendien derft de heer 5.1.2E inkomsten, omdat er geen activiteiten meer plaatsvinden in de sporthal en omdat er, gezien de onzekerheid met betrekking tot de bedrijfsvoortzetting, feesten in 2001 geannuleerd moeten worden.
- d. Doordat het woningbouwprogramma in het uitwerkingsplan zijn beslag krijgt, terwijl de bestemming van het voorgebouw van de Veilinghal in bestemmingsplan Dichterswijk-west geregeld wordt, worden de belangen van de heer 5.1.2E geschaad. Het kan nu namelijk gebeuren dat de realisatie van de woningen ver vooruit gaan lopen op de afronding van de bestemmingsplanprocedure.
De scheiding tussen het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan is ook al merkwaardig omdat de gemeente in de inspraak heeft aangegeven er aan te hechten de beide plannen gelijktijdig te behandelen.
De procedures van het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan zouden gelijk op moeten lopen, of het uitwerkingsplan zou pas vastgesteld moeten worden nadat het bestemmingsplan definitief is geworden.

gemeentelijke reactie op de zienswijze van mr. 5.1.2E namens 5.1.2E

- ad a. Als onderdeel van de sporthal heeft het café op dit moment geen milieuvergunning en is niet aangemeld in het kader van de AMvB. Nu het café zelfstandig gaat opereren zal het een melding moeten doen in het kader van de wet Milieubeheer c.q. AMvB "Horeca, sport en recreatie-inrichtingen" met akoestische gegevens en de verder vanuit de milieuwetgeving opgelegde eisen. De milieuwetgeving stelt geen afstandseisen t.a.v. horeca en woningen. Wanneer het bestemmingsplan het toelaat en aan milieuvorwaarden wordt voldaan kan een café op die plaats blijven. Naar verwachting zullen wel enige geluidwerende maatregelen genomen moeten worden. Indien het café op de huidige plaats gehandhaafd zou blijven, zou hiermee bij de renovatie rekening moeten worden gehouden.

Dus een b.m.
afwijzing, geen
U.P. afwijzing.



ad b. Uit de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk-Croeselaan, de nu geldende juridische regeling voor de Veilinghal, blijkt dat de horecagelegenheid bedoeld was als ondersteunende horeca bij de sporthal. Het stadsvernieuwingsplan voorziet niet in een zelfstandige horecavestiging. Nu de sportactiviteiten elders ondergebracht worden, moet bekeken worden of de horecafunctie op deze plaats nog gewenst is. In mei van dit jaar is in opdracht van de gemeente een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Daaruit blijkt onder andere dat handhaving van het café (categorie B van de lijst van horecainrichtingen) niet onmogelijk is, maar dat een andere functie dan horeca wenselijker is.

Het is overigens niet mogelijk om vooruitlopend op de ter inzage legging van een bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. De onder b. gemaakte opmerkingen betreffen alle het voorontwerp van het bestemmingsplan Dichterswijk-west dat nog niet in procedure is. Deze opmerkingen worden daarom buiten beschouwing gelaten.

ad c. Het Ontwikkelingsbedrijf is namens de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, de verhuurder van het cafépand, in onderhandeling met de heer 5.1.2E over het beëindigen van het huurcontract. Eventuele schade, zoals de annuleringen van geplande activiteiten, zullen in de onderhandelingen meegenomen moeten worden.

ad d. Omdat het uitwerkingsplan een andere procedure als het bestemmingsplan kent, is het niet mogelijk en niet wenselijk om de beide procedures nog langer te koppelen. Door vertraging van de procedure van het uitwerkingsplan, en daarmee van de realisatie van fase 1, zou het Veilinghalterrein onnodig lang braak liggen.

De belangen van de heer 5.1.2E worden overigens niet geschaad door het apart in procedure brengen van beide plannen. De inhoud van beide plannen is zorgvuldig afgestemd, doordat hetzelfde, door de raad vastgestelde, stedenbouwkundig plan als onderlegger heeft gediend en door beide plannen tegelijkertijd op te stellen en in de inspraak te brengen.

Conclusie: met deze zienswijze wordt niet ingestemd.

2. De heer 5.1.2E namens de bewoners van 5.1.2E

- a. Het toegezegde behoud van de muur tegenover de panden 5.1.2E wordt niet gegarandeerd door het uitwerkingplan. De bestemmingsgrens van de woonbestemming ligt namelijk op of zelfs over de muur. De plankaart moet daarom aangepast worden conform de beschrijving in § 3.2.1 van de toelichting en de toezegging in het twekolommenstuk met de inspraakreacties.
- b. Het is niet duidelijk wat in § 3.2.1. van de toelichting wordt verstaan onder "noodzakelijke doorgangen".

gemeentelijke reactie op de zienswijze van de heer 5.1.2E namens de bewoners van Bijleveldstr. 1-6

ad a. De voorschriften of de plankaart kunnen geen garantie bieden voor behoud van de muur. Een dergelijke bescherming kan alleen in bijzondere omstandigheden geboden worden, zoals bij wettelijk beschermde bebouwing of stadsgezichten.

Uiteraard zal de gemeente wel gestand doen aan de gedane toezeggingen door in de opdracht aan architect/ontwikkelaar voor het plangebied het behoud van de muur als voorwaarde mee te geven.

ad b. Met "noodzakelijke doorgangen" worden eventuele ingangen van de tuinen achter de muur bedoeld.

Conclusie: met de onder a. voorgestelde wijziging van de voorschriften of de plankaart wordt niet ingestemd; met het voorstel wordt wel rekening gehouden door behoud van de muur in de opdracht aan de architect mee te geven, maar het geeft, net als de overige onderdelen van de zienswijze, geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Vervolg procedure

Gehoord uw commissie zullen wij een definitief standpunt bepalen en al dan niet overgaan tot vaststelling van het uitwerkingsplan.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris,

De burgemeester,

Drs. A. Vermeulen

mw. mr. A.H. Brouwer-Korf

Nade room
de overleg
gedaan, nu
in de overleg
meerdere
Volgens
in de overleg
gereed.

UITWERKINGSPLAN
VEILINGHALTERREIN
DICHTERSWIJK-WEST

ZIENSWIJZEN

Kuiper, Jonkers & Van den Berg Advocaten

Mr E.G. Kuiper
Mr C.A. Jonkers
Mr P. van den Berg
Mw. Mr B. den Ouden
Mr H.P. Verheyen
~~Mw. Mr K.H. Machielsen~~



1

H. Ditewig (Chef de Bureau)

Postbus 19282
3501 DG Utrecht
Mariahoek 4
3511 LD Utrecht

Telefoon: 030 - 231 34 94
Fax: 030 - 231 33 22
E-Mail: 5.1.2E @xs4all.nl

Stichting Beheer Derdengelden:
Rabo-bank: rek.nr. 5.1.2F
Postbank: 5.1.2F

College van
Burgemeester & Wethouders
Gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT



Utrecht, 4 juli 2000

Uw ref. :
Onze ref. : HV/13871/js
Inzake : De Oude Veiling B.V./Utrecht

Edelachtbaar College,

Hierbij bericht ik u dat ik als advocaat optreed voor de heer
5.1.2E exploitant van Café Restaurant De Oude
Veiling B.V. gevestigd aan de Heycopstraat 157, 3521 EN te
Utrecht.

Namens cliënt geef ik u hierbij zijn zienswijze ten aanzien
van het ontwerp uitwerkingsplan Veilinghalterrein zoals dit op
22 juni jl. ter inzage is gelegd.

./.. In de eerste plaats zend ik u hierbij een kopie van de
schriftelijke reactie van cliënt d.d. 16 mei jl., zoals
ingediend bij de Commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen.
Korthedshalve verwijs ik naar de inhoud hiervan.
Ik verzoek u de inhoud als hier herhaald en ingelast te
beschouwen.

Deze inspraakreactie ziet zowel op het voorontwerp
uitwerkingsplan Veilinghalterrein als op het voorontwerp
bestemmingsplan Dichterswijk West.

Algedaan op:	Paraaf:

Als reactie zijdens de gemeente is daaromtrent gesteld dat het uitwerkingsplan een uitwerking is van het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk West Croeselaan, dat hierin basisregels zijn opgenomen waaraan het uiterlijke plan moet voldoen, maar dat de nu voorgestane bestemming van het voorgebouw (gemengde doeleinden) niet in overeenstemming zou zijn met de uitwerkingsregels. Op grond van nieuwere inzichten/uitgangspunten over de (monumentale) waarde van dit gebouw, is besloten het gebouw te handhaven. Omdat dit uitgangspunt ten aanzien van het voorgebouw niet zou passen binnen de uitwerkingsregels zou hiervoor een nieuw bestemmingsplan dienen te worden opgesteld. Het voorgebouw zou daarom meegenomen zijn in het bestemmingsplan Dichterswijk West en niet in het uitwerkingsplan Veilinghalterrein.

Cliënt kan hiermee niet akkoord gaan nu zijn belangen hierdoor worden geschaad. De consequentie hiervan zou immers zijn dat het uitwerkingsplan wel reeds in verregaande mate zijn beslag kan krijgen c.q. de bedoelde, dichtbij het bedrijf van cliënt geplande woningen gerealiseerd zullen worden, terwijl het bedrijf van cliënte gecontinueerd zou worden en de procedure omtrent het bestemmingsplan nog jaren kan duren. De hiervoor geschetste problemen met omwonenden zijn derhalve verre van illusoir.

Bovendien is merkwaardig dat de gemeente thans een strikte scheiding wenst aan te brengen tussen het ontwerp uitwerkingsplan Veilinghalterrein en het ontwerp bestemmingsplan. Blijkens bijlage 4 blz. 53 is er bezwaar gemaakt tegen de gelijktijdige inspraakprocedure van beide plannen. Met deze reactie is door de gemeente niet ingestemd. Aldaar wordt gesteld:

"Er is juist gekozen voor een gelijktijdige inspraakprocedure omdat de planontwikkeling van beide onderdelen nauw samenhangt. Door een gelijktijdige procedure ontstaat voor de burger het meeste inzicht in de materie op grond waarvan bezwaren ook concreter en inhoudelijker kunnen worden ingediend."

Uw huidige opstelling waarbij de plannen uit elkaar worden getrokken en verschillende procedures gaan lopen (met een verschillend tijdsverloop), is hiermee niet te rijmen. De belangen van cliënt worden hierdoor geschaad.

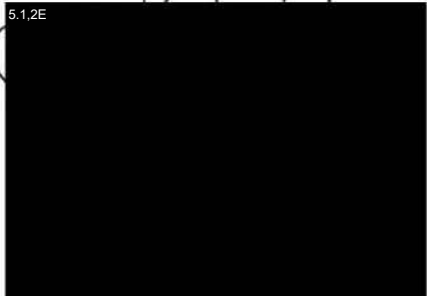
Ik verzoek u dan ook het ontwerp Veilinghalterrein alsnog te wijzigen in die zin dat woningen (vooralsnog) op grotere afstand van het cafébedrijf van cliënt zullen worden gerealiseerd, zodat deze woningen zodanig ver van het bedrijf zullen liggen dat geen klachten omtrent geluidsoverlast te verwachten zullen zijn. Een andere oplossing voor de problemen waar cliënte thans reeds mee te maken krijgt, zou kunnen zijn dat de procedures van het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan alsnog gelijktijdig behandeld zullen gaan worden althans het uitwerkingsplan pas zijn beslag krijgt nadat het bestemmingsplan definitief is.

Gaarne wensen cliënt en ondergetekende het vorenstaande mondeling toe te lichten. In dit kader geeft ik u hierbij mijn verhinderdata:

5 t/m 25 juli, 27 juli, 31 juli,
11 augustus t/m 23 augustus, 31 augustus.

Deze brief zend ik u zowel per aangetekende als per gewone post.

Hoogachtend,


5.1.2E5.1.2E


COMMISSIEVERGADERING RUIMTELIJKE ORDENING EN WONEN
GEMEENTE UTRECHT

DINSDAG 16 MEI 2000

Inzake : Voorontwerp-Bestemmingsplan Dichterwijk West en
Voorontwerp Uitwerkingsplan Veilinghalterrein

Geachte dames, heren,

Namens mijn cliënt, de heer 5.1.2E exploitant van Café Restaurant De Oude Veiling aan de Heycopstraat 157, 3521 EN Utrecht (voorgebouw veilinghal) geef ik u hierbij de reactie van cliënt op bovengenoemde plannen.

1.

Cliënt huurt al sinds 1976 het buffet en verkoopgelegenheden in het voorgebouw van Sporthal De Veiling aan de Heycopstraat 157.

2.

Conform het voorontwerp-bestemmingsplan zou het voorgebouw de bestemming GD (gemengde doeleinden) krijgen. In artikel 11 van de planvoorschriften is aangegeven dat de op de plankaart voor GD aangewezen gronden (onder meer) bestemd zijn voor horecabedrijven van het type B van de lijst van horeca inrichtingen (bijlage 1 bij het plan) of van de lichtere types C of D.

3.

Gelet op de horeca activiteiten van cliënt moet echter geconcludeerd worden dat cliënt onder type A valt. Cliënt heeft namelijk zowel een café in de zin van type B maar heeft zeer dikwijls partijen, huwelijksfeesten en dergelijke waarbij levende muziek ten gehore wordt gebracht (waarvoor cliënt overigens vergunning heeft) en wordt gedanst. Bovendien worden er dan kleine etenswaren (friet, kroketten en dergelijke) geserveerd.

4.

Volgens de plankaarten bij het bestemmingsplan en bij het uitwerkingsplan zouden er woningen komen op een zeer beperkte afstand van het bedrijf van cliënt. Gelet op de schaal (1:1000) van de plankaart bij het uitwerkingsplan zouden er woningen komen op een afstand van slechts 10 tot 25 meter van het bedrijf van cliënt.

13-50
Stedelingen
bevelen
2 JUL 2000
2

bov

BELANGENVERENIGING OMWONENDEN VEILINGTERREIN

Secretariaat Bijleveldstraat 4

3521 EL Utrecht

5.1.2E

Datum: 18 juli 2000

Aan het college van burgemeester en wethouders:

Naar aanleiding van het ontwerp uitwerkingsplan Veilinghalterrein en de vooraf gaande inspraak avonden. Maken wij bezwaar tegen de wijze waarop het bouwblok in het verlengde van de Molenbeekstraat is gesitueerd. Na ons inzien staat dit blok aan de zijde van de Bijleveldstraat te dichtbij de muur. Zodanig dat de gedane toezeggingen (zie bijlage) dat de muur tegen over de panden 5.1.2E kan blijven staan niet waar gemaakt wordt. Hierbij opmerken dat er tijdens de inspraak avonden is toe gezegd dat zowel de bomen als de muur voor deze panden behouden zou blijven. Tevens vragen wij ons af wat er onder de in het uitwerkingsplan genoemde eventueel noodzakelijke doorgangen wordt verstaan.

Met referte aan de tekening bij het ontwerp uitwerkingsplan en ontwerp tekening 202 vlmpe03 (zie bijlage). Waar uit blijkt dat de grens van de nieuw te bouwen huizen op of zelfs voorbij de bestaande muur komt te liggen. Wat beteken dat zowel de bomen aan de Bijleveldstraat als de muur hiervoor moeten wijken. Het geen ons ten zeerst verontrust. Wij zouden het dan ook op prijs stellen dat de tekeningen en het plan worden aangepast overeenkomstig de gedane toezeggingen. Wat betekend dat het betreffende bouwblok ten opzichte van de Bijleveldstraat naar achteren wordt verplaatst of wordt ingekort. Zodanig dat de muur en de bomen kunnen blijven bestaan.

namens de bewoners van 5.1.2E

hoogachtend,

5.1.2E

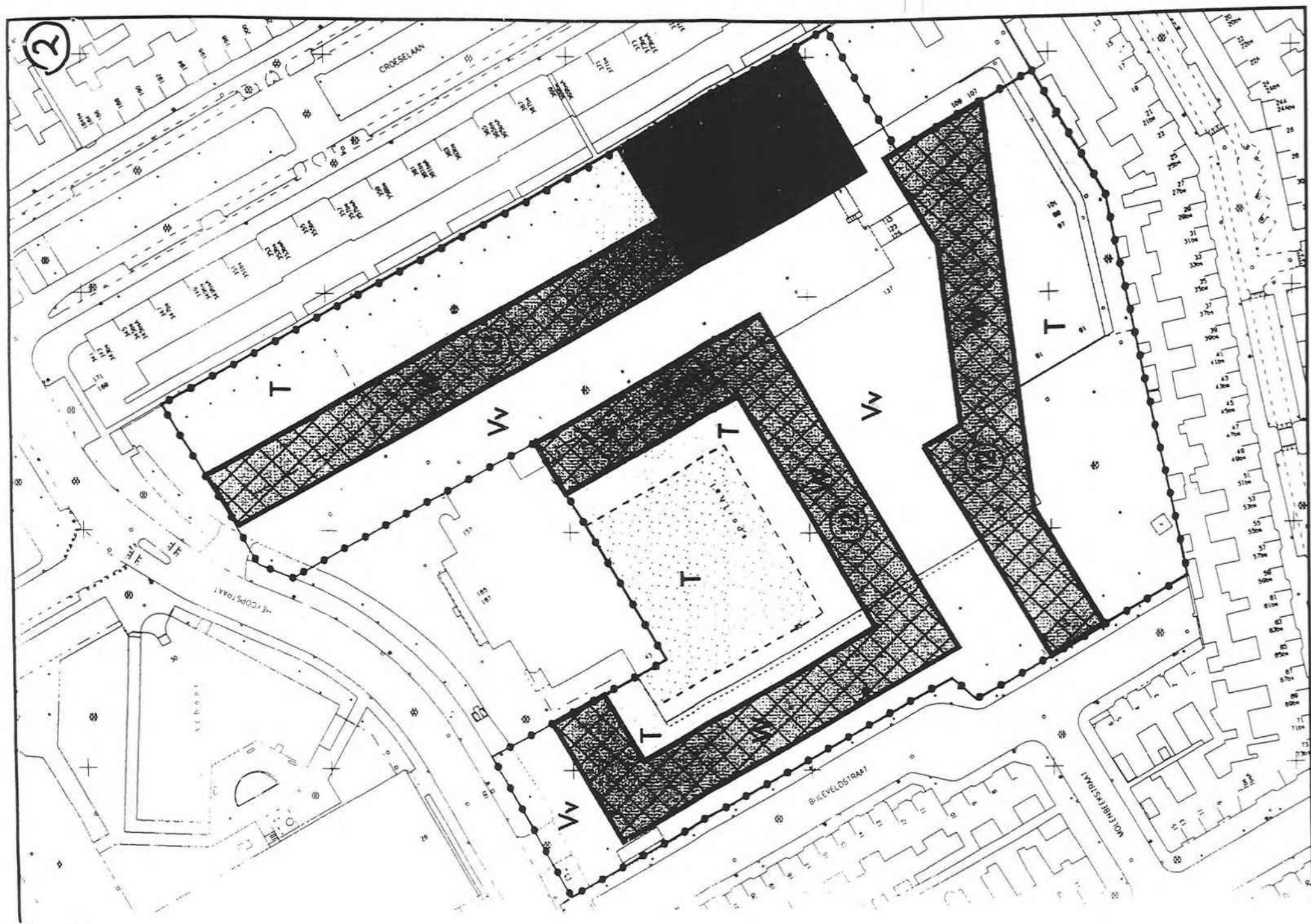
5.1.2E

ioy. Belangenvereniging Omwonenden Veilingterrein,

Afgelezen op:	Paraaf:

BOV180700

2



	zijn ook geschikt zijn voor senioren. Op het veilinghalterrein zullen eengezinswoningen gebouwd worden. Conclusie: met deze reacties wordt niet ingestemd.
Wat gebeurt er met de bebouwing op de hoek van de van Zijstweg/Croeselaan? (reacties 132, 149, 156) BP	Het al dan niet handhaven of slopen van de woonbebouwing op de hoek Croeselaan / van Zijstweg hangt samen met de planontwikkeling van de HOV-Zuidradiaal. Dit project is echter nog in een ontwerpfasie. Een definitief profiel, waaruit blijkt wat gesloopt dient te worden en wat niet, kan nog niet gegeven worden. Omdat er op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid is, is besloten deze hoek buiten het bestemmingplan Dichterswijk-west te laten. De planologische en financiële onderbouwing zal nu in het kader van de HOV plaatsvinden. Op basis van de planvorming in het kader van de HOV zal een plan van aanpak worden opgesteld. Ook zal een informatieavond voor betrokkenen (eigenaren en huurders) worden georganiseerd.
De bestaande muur in de Bijleveldstraat dient tegenover de nummers 1 t/m 6 in z'n geheel behouden te blijven en voor het overige zoveel mogelijk behouden te blijven, bijvoorbeeld door de woningen met de achterzijde naar de Bijleveldstraat te situeren (reacties 1, 4, 5, 7, 8, 28, 29, 38, 39, 52, 55, 60, 61, 72, 87, 88, 94, 112, 142, 143, 144, 160.4). UP Tevens zijn er bezwaren tegen het tweezijdig bebouwen van de Bijleveldstraat (reacties 5, 7, 160.4). UP	<u>Het bestaande stuk muur tegenover de nummers 1 t/m 6 kan blijven staan.</u> behoudens daar waar een doorgang voor een achterom gemaakt wordt. De rest van de muur zal afgebroken moeten worden. Wel zullen zoveel mogelijk bomen gespaard worden. Gezien de situering van de overige woonbebouwing in het uitwerkingsplan en het aanzicht van de Bijleveldstraat zelf is het stedenbouwkundig niet wenselijk om de woningen met de achterzijde naar de Bijleveldstraat te bouwen. Conclusie: met deze reacties wordt grotendeels niet ingestemd.
De muur aan de Bolksbeekstraat dient behouden te blijven, in verband met veiligheid. Verder zouden bewoners van de Bolksbeekstraat parkeerruimte dienen te krijgen op het Veilinghalterrein (reacties 12, 28, 80, 82, 93, 115). UP	Uitgangspunt van de plannen is dat de muur aan de Bolksbeekstraat behouden kan blijven. Onder bepaalde condities (beheer, recht van overpad) kan hier een achterom worden aangelegd. In het uitwerkingsplan wordt het al dan niet handhaven van de muur niet geregeld. Parkeerruimte op het Veilinghalterrein is stedenbouwkundig niet inpasbaar en niet wenselijk omdat er naast de ruimte voor de nieuwe bewoners geen extra ruimte voor parkeren is. Voor het onderwerp "parkeeren" wordt tevens verwezen naar de beantwoording onder "verkeer". Conclusie: met deze reacties wordt niet ingestemd.

Dichterswijk-West

Een binnenstedelijke vinexlocatie

Nota van Toelichting

Januari 1998

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
DEEL 1: BESLUITVORMING	6
1 OPDRACHT VAN HET BESTUUR	6
2 UITGANGSPUNTEN	7
3 AMBITIE	8
4 BESCHRIJVING HOOFDLIJNEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
5 SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN	11
6 TOETSING AAN DE UITGANGSPUNTEN	12
7 PLANNING EN FASERING	13
8 KOSTEN EN OPBRENGSTEN	14
9 AANPAK BODEMSANERING	14
10 VERVOLGTRAJECT	15
11 COLLEGE BESLUIT	16
DEEL 2: ACHTERGRONDEN	17
12 POSITIONERING IN DE WONINGMARKT	17

13 VERKEER EN PARKEREN	19
14 AANPAK BODEMVERONTREINIGING	20
14 OVERIGE MILIEUASPECTEN	21
15 VERWERVINGSPLAN	22
16 PLANOLOGISCH KADER	22
17 PLANNING	23
18 SAMENWERKING TUSSEN PARTIJEN	24
BIJLAGE 1 PLANNING	25
BIJLAGE 2 KAARTMATERIAAL	26

Inleiding

Doel van deze nota

Bijgaand treft u aan het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West. In deze nota van toelichting vragen wij u akkoord te gaan met het voorlopig stedenbouwkundig plan en het vrij te geven voor inspraak en overleg. Daartoe wordt u in deze nota geïnformeerd over de beleidsmatige achtergronden van het stedenbouwkundig ontwerp en de keuzes die daarin gemaakt zijn, de financiële onderbouwing van het ontwerp, de fasering en planning van de uitvoering en de samenwerking tussen gemeente en ontwikkelende partijen.

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Dichterswijk-West is de grootste binnenstedelijke functieveranderingslocatie in Utrecht. Het gebied wordt omgrensd door de Van Zijstweg, de bebouwing aan de Croeselaan, Bolksbeekstraat, Bijleveldstraat en Heycopstraat en door het Merwedekanaal. Dit plangebied bestaat uit drie te onderscheiden deelgebieden: het terrein van en rond de Sporthal de Veiling, het Middengebied met o.a. Stadstimmerwerf en bedrijven aan de Jekerstraat én het gebied van en rond de Veilinghaven/Groenendaalstraat.

Naast het plangebied is een studiegebied onderscheiden. Het gaat hier om het gehele gebied tussen Croeselaan, van Zijstweg, Overste den Oudenlaan en Koningin Wilhelminalaan. Dit studiegebied omvat het defensie terrein aan de Kanaalweg en bedrijvigheid aan de Koningin Wilhelminalaan/Kanaalweg. Het gaat hier om locaties die mogelijk in de nabije toekomst een functiewijziging zullen ondergaan. Deze functiewijziging kan van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Plangebied en studiegebied staan aangegeven op kaart in bijlage 2.

Intentieovereenkomst

De gemeente Utrecht heeft met Bouwfonds Woningbouw BV en de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BPF) een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk een integraal stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief voor het plangebied op te stellen.

Opbouw van deze nota van toelichting

Deze nota bestaat uit twee delen. In deel 1 wordt ingegaan op de onderdelen waarover het college van Burgemeester en Wethouders besloten heeft. Deel 2 geeft de nadere informatie over verschillende aspecten en achtergronden van het stedenbouwkundig plan.

In deel 1 wordt eerst een beeld gegeven van het planproces. Vervolgens worden de uitgangspunten en het ambitieniveau beschreven bij de herstructurering van Dichterswijk-West. Na een korte beschrijving van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp wordt het ontwerp getoetst aan de uitgangspunten. Daarna wordt ingegaan op de gemaakte keuzes en opties, waarna het collegebesluit wordt geformuleerd. Tot slot volgt het vervolgtraject van communicatie, inspraak en het besluitvormingsstraject tot het definitief stedenbouwkundig ontwerp.

In deel 2 worden de achtergronden beschreven. Hierin wordt op diverse aspecten van het plan

ingegaan:

- volkshuisvesting: positionering op de markt
- milieutechnisch: bodem, geluid, hinder van bedrijvigheid
- planologisch: het huidige bestemmingsplan en de benodigde aanpassing
- financieel: de resultaten van de grondexploitatie

Vervolgens wordt een aantal uitvoeringsaspecten beschreven. Zo is een planning aangegeven met een fasering. Tevens wordt ingegaan op de wijze waarop de samenwerking met de betrokken marktpartijen wordt geformaliseerd.

Deel 1: Besluitvorming

1 Opdracht van het bestuur

Op 26 november 1996 heeft het College van B&W besloten:

1. De combinatie AMEV/Bouwfonds/Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BPF) aan te wijzen als ontwikkelaar van het plangebied Dichterswijk-West.
2. De directeur OGU opdracht te geven een intentieovereenkomst op te stellen met deze ontwikkelingspartijen met als doel een integraal stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief voor het gehele plangebied op te stellen.
3. Het projectdocument 'Dichterswijk-West' te hanteren als basis voor het op te stellen ontwikkelingsperspectief.
4. De directeur OGU opdracht te geven met de STUW een intentieovereenkomst op te stellen voor het sociale-woningbouwdeel.
5. De directeur OGU opdracht te geven in de onder 2. en 4. genoemde intentieovereenkomsten op te nemen dat het ontwikkelingsperspectief dient aan te geven hoe de voorbeeld-functie voor duurzame ontwikkeling in de wijk wordt gerealiseerd en daarin tevens 'social return' op te nemen.

Over dit besluit is de Commissie ROW in december 1996 gehoord.

De onderhandelingen met deze combinatie hebben uiteindelijk geleid tot een intentieovereenkomst met het Bouwfonds en BPF. Op grond van de intentieovereenkomst hebben deze partijen en de gemeente gezamenlijk het stedenbouwkundig bureau Quadrat te Rotterdam aangetrokken om het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied te vervaardigen.

Voor de aansturing van het project en het overleg is door de gemeente en de private partijen een projectgroep ingesteld. In deze projectgroep zijn vertegenwoordigd de betrokken marktpartijen en de gemeente, waarbij van gemeentezijde vertegenwoordigers van het Ontwikkelingsbedrijf, de Dienst Stadsontwikkeling, de Dienst Stadsbeheer en de Dienst Wijkbeheer en Stadsvernieuwing (Wijkbureau Zuid-West). De projectleiding wordt verzorgd door DHV Milieu & Infrastructuur. Het Ontwikkelingsbedrijf fungeert als opdrachtgever.

Het stedenbouwkundig ontwerp is thans gereed en wordt hierbij aan u voorgelegd ter besluitvorming. Naast het plan zelf is door de private partijen een onderzoek verricht naar het marktpotentieel van het gebied. Door de gemeente is nader onderzoek ingesteld naar de bodemverontreiniging. Tevens is het plan doorgerekend op kosten en opbrengsten en is een grondexploitatie opgesteld. Voor de noodzakelijke verwervingen is een verwervingsplan opgesteld. De verdere planuitwerking en -uitvoering en de te volgen procedures zijn opgenomen in een tijdsplanning. De planning van de informatieverstrekking en communicatie met belanghebbenden en de inspraak is beschreven. De besluitvorming betreft behalve het plan zelf, beleidskeuzen die op grond van het plan en de verdere uitwerking en uitvoering ervan gemaakt moeten worden, de financiering en het verdere traject en te volgen procedures om tot uitvoering te komen.

2 Uitgangspunten

De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn vastgelegd in het Projectdocument Dichterswijk-West, de planidentificatie Dichterswijk-West en de planidentificatie Sporthal Dichterswijk-West. De vastgestelde uitgangspunten zijn:

- de woonfunctie in Dichterswijk-West moet versterkt worden door:
 - Veilinghaven: overwegend woningbouw (gestapeld en niet gestapeld);
 - Veilinghal: overwegend woningbouw (gestapeld en niet gestapeld);
 - Middengebied: woningbouw, Royco-vestiging wordt gehandhaafd, een park is wenselijk en kleinschalige bedrijvigheid is geen bezwaar.
- handhaving van sportvoorzieningen in Dichterswijk-West tot maximaal 5400 m² grondoppervlak en 7000 m² bvo
- bevordering van kantoor/doeleinden/kleinschalige bedrijvigheid tot maximaal 5000 m² bvo
- sociaal-culturele voorzieningen zijn wenselijk;
- substantieel deel groen- en speelvoorzieningen: waardevolle boomstructuren dienen te blijven staan;
- handhaving van de haven;
- realisering van ligplaatsen voor woonschepen;
- maximale bouwhoogte in het gebied Veilinghaven is 25 meter, aflopend naar het gebied van de Veilinghal;
- De woningcategorieën zijn in de deelgebieden:
 - Veilinghaven: voor de kleinere huishoudens met een stedelijke oriëntatie: sociale en marktsector;
 - Veilinghal: op de wijk georiënteerde huishoudens, geschikt voor ouderen, sociale huur of koop;
 - Middengebied: midden en hogere inkomensgroepen; marktsector.
- inpassing woningbouw in de bestaande c.q. bebouwde structuur voor zover mogelijk
- betere bereikbaarheid van de basisschool "De Kleine Dichter"
- de parkeerdruk moet gelijk blijven of verminderen; parkeeroplossingen primair niet in de openbare ruimte.

Tevens geldt als centraal uitgangspunt dat Dichterswijk-West "duurzaam" moet zijn. In het Referentiekader Ontwikkeling Dichterswijk-West, dat een onderdeel vormt van het Projectdocument, is dit begrip nader uitgewerkt. Bij de ontwikkeling en het beheer moet aandacht besteed worden aan de volgende aspecten:

Energie: de woningen en de gebouwen dienen energiezuinig gebouwd te zijn. De energieprestatienorm (EPN) ligt voor de woningen 1,0 of 1,1.

Afval: er wordt een brengsysteem voor afval geïntroduceerd. Dit betekent een maximale scheiding van de diverse afvalfracties.

Water: technische aanpassingen in de woningen moeten ervoor zorgen dat er een minimaal waterverbruik is; regenwater wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en de verhard oppervlak teruggedrongen.

Gebouwen: er wordt een hoge dichtheid nagestreefd door de nabijheid van het Centraal Station en de nabijheid van voorzieningen.

- Ecologie:** het Merwedekanaal geldt als een belangrijke groene ader in de stad; een zo breed mogelijke groene zone langs dit kanaal en natuurvriendelijke oevers verhogen de ecologische waarde in het gebied.
- Mobiliteit:** Dichterswijk-West heeft een ideale uitgangspositie voor het verwezenlijken van auto-arme en/of autovrije buurten; hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit, het wooncomfort en het milieu positief beïnvloed worden.

Funciemenging: om de leefbaarheid te verhogen worden functies als wonen, werken en recreëren gemengd; zo kan dubbel gebruik gemaakt worden van 'secundaire voorzieningen' in de openbare ruimte: ook het realiseren van woon-werk-units behoort tot de mogelijkheden.

Daarnaast zijn uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de telematica en social return.

3 Ambitie

Momenteel voltrekken zich in de omgeving van het plangebied belangrijke ontwikkelingen die van grote invloed zijn op de positionering van het plangebied en de omliggende woongebieden. Deze ontwikkelingen zijn: de uitbreiding van de Jaarbeurs, de herontwikkeling in het kader van het UCP en de ontwikkelingen op het Vondellaan-terrein. Door deze ontwikkeling komt Dichterswijk-West op een bijzondere en dynamische plek in de stad te liggen. Dicht bij het centrum door de Zuidertunnel en nieuwe langzaam verkeersverbindingen; dicht bij het Centraal Station en de stedelijke functies van de Jaarbeurs en direct bij een stedelijke invalsweg, de Van Zijstweg. Ook Leidsche Rijn is waar het om de positionering op de woningmarkt gaat van grote invloed op de kansen voor het plangebied. Al met al wordt het potentieel van het gebied aanmerkelijk versterkt. Het Merwedekanaal en de haven bieden daartoe nog extra kwaliteiten.

De reeds gemaakte keuze voor de ontwikkeling van Dichterswijk-West tot woongebied heeft niet alleen voor het plangebied zelf, maar vooral ook voor de aangrenzende woongebieden een grote strategische betekenis. Een kwantitatief en kwalitatief sterke woonfunctie in Dichterswijk-West en op het Defensieterrein aan de overzijde van het Merwedekanaal smeedt de omringende woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en Kanaleneiland aaneen met het Merwedekanaal en de haven als centraal bindend element. Zo ontstaat een compleet stadsdeel met een eigen en duidelijk herkenbare identiteit; niet meer de achterkant van het station en het centrum, maar een gedifferentieerd woongebied dat een sterke positie inneemt ten opzichte van het Jaarbeurs- en UCP-gebied.

Dat is de reden dat hoog is ingestoken op de kwaliteit van het wonen in het plangebied. Het moet aantrekkelijk zijn om hier te wonen en het moet aantrekkelijk blijven om hier te wonen. Dit betekent dat een afwisselend en gedifferentieerd woonmilieu moet worden geboden dat tevens een versterking betekent van de omliggende woongebieden. Dan is er sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Deze stedelijke duurzaamheid kan binnen het stedenbouwkundig ontwerp verder worden uitgewerkt op specifieke onderdelen. Het maken van een auto-arme woonwijk biedt mogelijkheden de openbare ruimte aantrekkelijker in te richten. Het gebruik maken van de bestaande groenstructuren geeft de wijk een aantrekkelijke beginkwaliteit, die in de loop der jaren alleen maar beter wordt. Bij de uitwerking in concrete bouwplannen zal het duurzaamheidsprincipe verder gestalte krijgen.

4 Beschrijving hoofdlijnen stedenbouwkundig plan

Hoofdstructuur

Vanuit de gestelde uitgangspunten en de ambitie is een stedenbouwkundig plan ontworpen dat een integraal, samenhangend en sterk gedifferentieerd woongebied voorstaat en maximaal gebruik maakt van de kansen die de locatie biedt voor het scheppen van een grote variëteit aan woningen, zowel naar types als naar prijsklassen, en woonmilieus. Het Merwedekanaal, de Veilinghaven, de nabijheid van station en binnenstad en de ligging te midden van bestaande woonbuurten bieden daarvoor bijzondere mogelijkheden.

De integraliteit en kwaliteit van het woongebied verlangt, dat de huidige bedrijvigheid in het plangebied niet kan worden gehandhaafd. Dit wil niet zeggen dat er geen vormen van bedrijvigheid in het gebied mogelijk zijn, maar deze zullen positief moeten bijdragen aan de woonfunctie. Een goed voorbeeld daarvan vormen de woon-werkunits.

Ditzelfde geldt voor de sporthal. Een sporthal binnen het plangebied vormt een belemmering voor het maken van een aantrekkelijk woonmilieu. Daarom is in eerste instantie naar een alternatieve locatie voor de sporthal buiten het plan- en studiegebied gezocht. Deze locatie is nog niet zeker, vandaar dat een variant is ontwikkeld waarin de sporthal langs de Van Zijstweg is gesitueerd. Door een zorgvuldige inpassing, wordt hinder voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd.

Omwille van de ruimtelijke kwaliteit van het plan zal ook de basisschool niet op de huidige plaats gehandhaafd kunnen worden. Hiervoor is binnen het plan een alternatief opgenomen.

Programma

In het totaal worden er volgens het stedenbouwkundig ontwerp in het plangebied 945 woningen gerealiseerd; in het studiegebied 402, waardoor het totaal op 1347 komt.

Voorlopig programma plangebied:

	koop <i>1.2 1.5 1.7 1.8</i>				huur <i>2.0 2.1</i>			totaal
	app.			eengezins won.	app. <i>2.0 2.1</i>			
	<300.000	300-350	>350.000	>350.000	goedkoop	duur		
fase 1				66			4	70
fase 2	80	128	214		8	23		453
fase 3		47				126		173
fase 4		56			170	23		249
totaal	80	231	214	66	178	172	4	945

plus 10 lokaties voor woonschepen. *1.2 1.5 1.7 1.8 2.0 2.1*

De differentiatie in woningtypen in het plangebied is als volgt (excl woonwagens en -schepen):

woningtypologie	aantal	percentage
appartementen	560	59 %
penthouses	9	1 %
urban villas	230	24 %
maisonnettes/ beneden-bovenwoningen	76	8 %
eengezinshuizen	66	7 %
totaal	941	100 %

Van de 941 woningen worden er 19% in de sociale sfeer gerealiseerd. Daarnaast zijn er 10 ligplaatsen voor woonschepen opgenomen en vier standplaatsen voor woonwagens. Verder bevat het plangebied 1800 m² bedrijfsruimte onder woningen opgenomen, een basisschool en mogelijkheden voor sociaal-culturele instellingen.

Ten gevolge van de definitieve ligging van de Van Zijstweg en het eventueel opnemen van de sporthal zullen de woningaantallen wijzigen: in de situatie zonder sporthal zal het aantal woningen met circa 40 stijgen; met sporthal zal het aantal woningen met circa 60 afnemen.

Bebouwing

In het plangebied is grotendeels sprake van middelhoogbouw, waardoor een hoge stedelijke dichtheid wordt bereikt. Het zuidelijk deel sluit qua hoogte aan bij de omringende bestaande bebouwing. De woongebieden zijn ten opzichte van de openbare wegen bijna een meter hoger gelegd. Deze scheiding van openbaar en privé door middel van niveauverschillen in het grondvlak maakt een gevarieerde bebouwing met een groen karakter mogelijk. Hierdoor is een grote differentiatie aan woningtypen en woonmilieus mogelijk, wat nog versterkt wordt door de ligging aan het Merwedekanaal en de Veilinghaven.

De meer gesloten bouwblokken omringen een centraal gelegen open verkaveling. Dit centrale gebied, de Stadstuinen, kenmerkt zich door een geterrasseerde groenstructuur met kleine bouwvolumes (4 lagen, 2 woningen per laag). Door het ruimtelijk samengaan van de privetuinten en het openbaar groen zal een groen stadsbeeld ontstaan. De gesloten bouwblokken functioneren als een hof. De woningen worden vanuit de hof ontsloten. Soms is de hof besloten als een plein, soms de hof in verbinding met het omringende groen.

In het studiegebied heeft de bebouwing langs het kanaal een meer open karakter. De bebouwing met het centrale gemeenschappelijk groengebied heeft hier een grotere maat dan de open bebouwing in het plangebied. Daardoor wordt meer aangesloten bij het karakter van dit stadsdeel. Het meest westelijk langs de Overste Den Oudenlaan zijn straatjes met stadshuizen geprojecteerd als overgang naar de bebouwing in Transwijk.

In het stedenbouwkundig ontwerp is langs het Merwedekanaal en in de haven ruimte voor ongeveer 10 nader aan te wijzen ligplaatsen voor woonschepen. In de zuid-oosthoek van het plangebied zijn vier woonwagenstandplaatsen opgenomen.

Wegenstructuur

De hoofdentree van het plangebied ligt bij de haven aan de Van Zijstweg. Deze toegangsweg zet zich voort in de as van het te handhaven Veilinggebouw en eindigt hier op een plein met kastanjes. Midden in het plangebied wordt de Jekerstraat recht doorgetrokken. Op twee punten wordt de hoofdwegenstructuur verbonden met de Croeselaan.

In het verlengde van de Heycopstraat leidt een brug voor voetgangers en fietsers over het Merwedekanaal naar het studiegebied.

Groenstructuur

In het plangebied ligt het accent op het creëren van een reeks verschillende verblijfsplekken: een ecologische tuin op de kop, een laagliggend schipperspad en een verhoogd terras als parktuin met een vergezicht over de lengte van het kanaal.

In het studiegebied wordt een ruimtelijke continuïteit nagestreefd. Langs de Kanaalweg worden rijen populieren geplant en het karakteristieke slootje wordt doorgezet in een grote vijver. Het aanliggende parkgebied krijgt het karakter van een tuin.

Parkeren

Dankzij de hoogteverschillen is het mogelijk half verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen te maken in de directe nabijheid van de woningen. In de straten wordt langsparkeren mogelijk gemaakt voor de bezoekers. Door de gebouwde parkeervoorzieningen krijgt de openbare ruimte extra kwaliteit.

Door de nabijheid van het centrum en het NS-Station is een lage parkeernorm gehanteerd van 1,15 parkeerplaats per woning. Gezien de nabijheid van de Jaarbeurs zal parkeerbeheer noodzakelijk zijn.

Voorzieningen en bedrijvigheid

De huidige locatie van de basisschool "De kleine Dichter" belemmert de ontwikkeling van een aaneengesloten woongebied en beperkt zo de mogelijkheid om tot een heldere structuur en een aantrekkelijk woonmilieu te komen. De basisschool wordt daarom verplaatst naar het kastanjeplein bij het Veilinggebouw.

De sporthal wordt in principe verplaatst buiten het plangebied. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is er een mogelijkheid bij de Van Zijstweg.

Het Veilinggebouw is gehandhaafd en geeft ruimte voor verschillende activiteiten. Ook de haven moet bedrijvigheid kennen. Aan de oostzijde van de haven zijn bedrijfsruimten onder de woningen opgenomen voor horeca, woon-werk-units en kleinschalige bedrijvigheid. In de verdere uitwerking kan bepaald worden in hoeverre er behoefte en mogelijkheden zijn andere buurtvoorzieningen en combinaties van wonen en werken in de woonbebouwing op te nemen.

5 specifieke aandachtspunten

Ligging Van Zijstweg en HOV

Gedurende het planproces is de ligging van de Van Zijstweg steeds een onzeker punt geweest. De reden hiervoor lag in de discussie die in het kader van het definitief ontwerp van het UCP werd gevoerd over de ligging van de Van Zijstweg en de Zuidertunnel en de aansluiting tussen deze verbindingen. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West is rekening gehouden met een verschuiving naar het zuiden. Nu het definitief ontwerp van het UCP is vastgesteld, is daarmee ook de ligging van de Van Zijstweg duidelijk. Deze wordt niet verschoven, maar krijgt wel een breder profiel als gevolg van de inpassing van het HOV. Hierdoor zal een deel van de bebouwing (wonen en kleinschalige bedrijvigheid) langs de Croeselaan moeten worden gesloopt. In de bijgevoegde schetsen van het stedenbouwkundig bureau zijn de gevolgen voor het stedenbouwkundig ontwerp aangegeven.

Sporthal

Voor de ontwikkeling van een hoogwaardig woongebied is de sporthal binnen het plangebied niet gewenst. In de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de marktpartijen is de ontwikkeling van de sporthal op een alternatieve locatie een van de punten waarover partijen in een op te stellen samenwerkingsovereenkomst overeenstemming moeten bereiken. Als alternatief zijn twee locaties nader onderzocht op haalbaarheid. In eerste instantie is onderzocht of de mogelijke verlegging van de Van Zijstweg in zuidelijke richting in het kader van het UCP ruimte zou kunnen geven aan de sporthal en mogelijk andere functies op en aansluitend op het Jaarbeursterrein. Inmiddels is uit het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor het UCP gebleken dat de Van Zijstweg niet wordt verschoven. Hierdoor vervalt deze mogelijkheid voor verplaatsing van de sporthal. Als tweede optie is met de Jaarbeurs besproken of een sporthal elders op het Jaarbeursterrein zou kunnen worden opgenomen, bijvoorbeeld in combinatie met accommodatie voor evenementen. Hierbij is onder andere een locatie ten westen van het Merwedekanaal aan de orde geweest. Uit dit overleg is gebleken dat de Jaarbeurs hieraan niet

wil meewerken. Uiteindelijk is een alternatieve locatie gevonden buiten Dichterswijk en Kanaleneiland, zodat het plan niet langer hoeft te voorzien in een sportvoorziening. De realiseerbaarheid van een sporthal op deze alternatieve locatie wordt nog onderzocht. Mocht uit dit onderzoek blijken dat dit alternatief toch niet haalbaar is, dan zal de sporthal alsnog binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Dit onderzoek afwachten, zou betekenen dat de voortgang van Dichterswijk-west nog enige maanden wordt opgehouden. Om dit te voorkomen is in het stedenbouwkundig ontwerp een variant opgenomen waarin een sporthal gedacht is langs de Van Zijstweg. Dit alternatief heeft echter niet de voorkeur van alle betrokken partijen.

Royco/Bo-rent/Basischool

Het plan gaat uit van de ontwikkeling van een integraal woongebied, inclusief de terreinen van Royco, Bo-rent en de basischool "De Kleine Dichter". De huidige basisschool kan verplaatst worden binnen het plangebied. De ontwikkeling van de terreinen van Royco en Bo-rent zijn opgenomen in de laatste fase van de planuitvoering.

Stadstimmerwerf

De huidige Stadstimmerwerf ligt centraal in het plangebied. Een verplaatsing is noodzakelijk om tot een integrale ontwikkeling van Dichterswijk-West te komen. Naar verwachting kan de Stadstimmerwerf in het jaar 2000 worden verplaatst. Uit de beschikbare alternatieven is nog geen keuze gemaakt. Dit zal de komende maanden moeten gebeuren.

Woonwagens en woonschepen

Op dit moment staan er vier woonwagens op het terrein bij de Veilinghal. In het zuid-oosten van het plangebied worden voor deze woonwagens vier standplaatsen aangelegd. Deze standplaatsen zullen in de eerste fase gerealiseerd moeten worden, waardoor de uitvoering van bouwplannen in dit gedeelte van het plangebied op korte termijn kan starten.

Voor woonschepen is ruimte gereserveerd aan de kaden. Gezien de hoogwaardige invulling van het woongebied zullen ook architectonische eisen aan de verschijningsvorm van de woonschepen gesteld moeten worden. Zo wordt de belevingswaarde van het gebied vergroot.

6 Toetsing aan de uitgangspunten

De vastgestelde uitgangspunten (zie hoofdstuk 2) zijn niet beschouwd als een keurslijf waarbinnen het stedenbouwkundig plan hoe dan ook moet passen, maar als basis voor een verdere optimalisatie door middel van het stedenbouwkundig plan en als achtergrond waaraan gedurende het planproces signalen kunnen worden ontleend ten aanzien van het bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak. Gezien de veelheid aan uitgangspunten is het onmogelijk een plan te ontwerpen dat aan alle uitgangspunten volledig recht doet. Er zijn dus keuzes gemaakt.

Het uitgangspunt en de ambitie gestaan een sterk, duurzaam en wervend woongebied te ontwikkelen heeft bij het maken van keuzes steeds centraal gestaan.

Het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp voldoet ruimschoots aan de gestelde uitgangspunten. Op een aantal punten is daarvan geheel of in grote mate afgeweken:

- het plangebied en daarmee de woonfunctie is uitgebreid met de terreinen van Royco, Bo-rent

en de basisschool; de kwaliteit van het woongebied neemt daardoor sterk toe en de aansluiting op de bestaande woonbebouwing wordt versterkt; de effecten hiervan op de uitvoerbaarheid en de planrealisatie staan elders beschreven.

- verplaatsing van de basisschool binnen het plangebied.
- de woningdifferentiatie is ruimtelijk anders verdeeld, met name waar het gaat om de verdeling van de prijsklassen; er is meer ingespeeld op de potenties die de verschillende plandelen hiervoor bieden. Gevolg daarvan is dat de sociale woningbouw voornamelijk in fase 3 en 4 wordt gerealiseerd. Indien wordt aangepast, zal dit een negatief effect hebben op de grondexploitatie.
- een sporthal is in principe niet in het plan opgenomen. Mocht realisering op de alternatieve locatie niet mogelijk zijn, dan is een alternatief bij de Van Zijstweg mogelijk.
- er is geen specifieke autovrije buurt opgenomen; de kwaliteit is in dit opzicht vooral gevonden in concentratie van het parkeren in halfverdiepte gebouwde parkeervoorzieningen die in het stedenbouwkundig ontwerp zijn geïntegreerd. De mogelijkheden voor een autovrij deel worden nader onderzocht.
- het ontwerp gaat niet uit van één centrale groenvoorziening, maar van substantiële groen- en speelvoorzieningen op diverse plekken in het plangebied.
- het plangebied krijgt een extra ontsluiting voor fietsers en voetgangers naar de Bolkbeekstraat/Balijeplein, waar de winkelveorzieningen aanwezig zijn.
- de bestaande woonbebouwing aan de Jekerstraat kon niet worden ingepast in het stedenbouwkundig plan.
- de muur langs de Bijleveldstraat kan niet worden gehandhaafd; inpassing van de bestaande groenstructuur is gedeeltelijk mogelijk.

Naast deze punten zijn er uitgangspunten die pas in de verdere uitwerking tot bouw- en inrichtingsplannen aan de orde komen.

7 Planning en fasering

De planning en fasering van de verdere uitwerking en uitvoering van het plan wordt vooral bepaald door het beschikbaar krijgen van de verschillende terreinen en de te volgen procedures. Een specifiek aandachtspunt in dezen is de bodemverontreiniging. Op deze onderwerpen wordt in deel 2 uitvoerig ingegaan; hier wordt volstaan met het aangeven van de grote lijnen.

Voor het grootste deel van het plangebied is het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan van kracht. Binnen dit stadsvernieuwingsplan geldt alleen voor het gebied ten zuiden van de huidige Heycopstraat (Veilinghalterrein) een woonbestemming. Deze woonbestemming dient nog wel uitgewerkt te worden (proceduretijd ca. 1 jaar). Het stedenbouwkundig ontwerp past binnen de uitwerkingsregels. Aan het noordelijk deel rond de haven is goedkeuring onthouden en gelden feitelijk de Voorschriften voor de bebouwde kom (VBK) 1958. Voor het overige deel geldt een bedrijvenbestemming. Voor deze delen zal dus een nieuwe bestemmingsregeling in procedure gebracht moeten worden of daarop moeten worden geanticipeerd door toepassing van art. 19, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp als toetsingskader kan fungeren.

Een belangrijk deel van de terreinen is in eigendom bij de gemeente of het Bouwfonds. De gemeentegronden zijn echter niet zonder meer beschikbaar. De gemeente heeft hierbij een aantal zaken zelf in de hand: in het Veilinghalgebied is dat de verplaatsing van de sporthal; in

het middengebied de verplaatsing van de basisschool/gymzaal en van de Stadstimmerwerf. Voor het overige zullen huur- en erfpachtovereenkomsten beëindigd moeten worden. Daarnaast zijn nog enkele terreinen in particulier eigendom, meestal bedrijven. Deze terreinen dienen verworven te worden.

De procedurele situatie en de eigendomssituatie leiden tot een gefaseerde uitwerking en uitvoering, waarbij vooralsnog vier fases zijn onderscheiden:

- fase 1: Veilinghalterrein: op grond van de vigerende regeling kunnen hier - na uitwerking van de bestemming - op korte termijn woningen worden gebouwd, zodra tevens met de bouw van de sporthal op de alternatieve locatie is gestart. Verwachting start bouw in 2000;
- fase 2: Middengebied, excl. Royco en Bo-rent: mits tijdige verplaatsing Stadstimmerwerf en verwerving/ontruiming van een aantal bedrijven. Verwachting start bouw in 2000;
- fase 3: Gebied Veilinghaven: mits tijdig ontruimd. Verwachting start bouw in 2000 of 2003;
- fase 4: Terreinen Royco en Bo-rent. Verwachting start bouw in 2003 of later.

Voor de zekerstelling van de verkrijging en de beschikking van de eigendom over de verschillende terreinen zullen zo spoedig mogelijk de noodzakelijke verwervings- en ontruimingstrajecten moeten worden ingezet (waar het om ontruiming gaat, is dit al gaande) en zullen onteigeningsprocedures gevolgd moeten worden. Voor de onteigening is ook een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

8 Kosten en opbrengsten

Het stedenbouwkundig ontwerp is op hoofdlijnen doorgerekend, deze doorrekening geeft een tekort te zien van ± 25 miljoen (startwaarde 1-1-1997) op prijspeil 1-1-1997 bij een woningcapaciteit van ongeveer 945 woningen (tekort ongeveer 28.500 per woning). Bij de berekening van dit tekort is dan wel reeds rekening gehouden met een bijdrage van $\pm 28.000,-$ per woning vanuit de binnenstedelijke VINEX middelen omdat deze locatie in het kader van de contractafspraken over de VINEX woningbouw tot 2005 is meegenomen als een van de sleutellocaties.

9 Aanpak bodemsanering

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er diverse bodemverontreinigingen in het gebied aanwezig zijn. Deze verontreinigingen zijn van dien aard dat een bodemsanering zal moeten plaatsvinden. In hoofdstuk 13 wordt de situatie beschreven.

Als de gemeente een vervolg bodemonderzoek zal (laten) uitvoeren, zal zij zich moeten houden aan de wettelijke fasering en daarmee wordt tijd verloren. Door een cofinancierings- constructie kan het saneringsproces worden versneld. De belangrijkste voorwaarden hierbij is dat het initiatief bij de markt ligt, de financiële ruimte beperkt is en er sprake is van een grote tijdsdruk op de planning. De gemeente zal zelf met een voorstel komen waarbij een deel van de verwachte saneringskosten gedragen zullen worden door de markt (gemeente Utrecht en projectontwikkelaars) kan dit worden voorgelegd aan VROM. Dit proces kan in korte tijd worden doorlopen en biedt de mogelijkheid om een hogere bijdrage te bewerkstelligen van de saneringskosten. Een dekking van de totale saneringskosten is uitgesloten.

10 Vervolgtraject

Na instemming van het college van B&W zal het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp in de inspraak worden gebracht. Door nu een formele inspraakprocedure te volgen kunnen belanghebbenden vroegtijdig reageren. De status van het stedenbouwkundig ontwerp als toetsingskader voor te volgen procedures wordt versterkt als dat is vastgesteld met afweging van reacties van belanghebbenden. Gelijktijdig met de inspraak kan met hetzelfde doel overleg gevoerd worden met de provincie en eventuele andere instanties. Na inspraak en overleg kan het ontwerp worden bijgesteld en door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Parallel aan inspraak en overleg zal de samenwerking met het Bouwfonds en BPF gestalte moeten krijgen en in een overeenkomst moeten worden vastgelegd. Op grond van de eventuele aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp wordt ook de exploitatieopzet aangepast en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Dit stedenbouwkundig ontwerp vormt de basis voor de noodzakelijke juridisch/planologische procedures, voor het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst en voor de uitvoering van de resterende verwervingen in het gebied. Het plan dient hiertoe bestuurlijk te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

In de periode februari-maart 1998 zal het plan door middel van informatie en inspraak bekend worden gemaakt aan de bevolking. Resultaten hiervan zullen via een tweekolommenstuk worden verwerkt en voorgelegd aan B&W en raad omstreeks juni 1998.

In onderstaand overzicht is aangegeven wanneer welke stappen worden gezet en hoe de besluitvorming en communicatie met belanghebbenden zal plaatsvinden.

Februari 1998:	Besluitvorming door B&W, vrijgave voor inspraak. Informatie huis-aan-huis via Stadsplan
Februari 1998:	Informeren van Commissie ROW over principe B&W-besluit
Febr/Maart 1998:	Informatiebijeenkomsten voor eerder bij het proces betrokkenen: - huidige bewoners van het plangebied - ondernemers in het plangebied - basisschool - betrokkenen (leden oud-projectgroep) - algemene informatiebijeenkomst voor de buurt Overleg met Provincie en instanties
Maart 1998:	Algemene inspraakbijeenkomst voor de buurt
April 1988:	Verwerken inspraakreacties, opstellen tweekolommenstuk, waar nodig aanpassen stedenbouwkundig plan.
Mei 1998:	Definitief stedenbouwkundig ontwerp gereed
Juni 1998:	Advies aan B&W en gemeenteraad

11 Collegebesluit

Op grond van het voorgaande heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten:

- 1 de integrale ontwikkeling van Dichterswijk-West tot woongebied als uitgangspunt te nemen voor de planontwikkeling;
- 2 akkoord te gaan met het stedenbouwkundig ontwerp van Quadrat;
- 3 akkoord te gaan met het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp;
- 4 in principe af te zien van het realiseren van een sportaccommodatie in het plangebied van Dichterswijk-West;
- 5 de voorlopige grondexploitatie en de dekking van het tekort vast te stellen;
- 6 de directeur OGU opdracht te geven voor verwerving en ontruiming van de benodigde opstallen en terreinen;
- 7 in principe te kiezen voor een cofinancierings-constructie bij het verkrijgen van bodemsaneringssubsidies en de directeur DSO opdracht te geven een voorstel voor deze cofinanciering uit te werken met de betrokken marktpartijen;
- 8 de directeur DSO opdracht te geven de juridische planvorming te starten i.c. het wijziging van het vigerend bestemmingsplan en eventuele vrijstellingsprocedures; en het voorlopig ontwerp om commentaar voor te leggen aan de Provincie en andere relevante instanties.
- 9 de directeur OGU opdracht te verlenen een samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds en BPF op te stellen voor de ontwikkeling en realisatie;
- 10 het (voorlopig) stedenbouwkundig ontwerp te presenteren en in de inspraak brengen;
- 11 de Raad voor te stellen een krediet van f 9.311.438 te verlenen voor uitvoeringskosten van de jaarsnedes 1997/1998 voor het project Dichterswijk West.
- 12 De Raadscommissie ROW horen.

- Deel 2: Achtergronden

12 Positionering in de woningmarkt

Utrecht wil hogere inkomensgroepen aantrekken. Het beleid van de 'Gedifferentieerde stad' is erop gericht om de woningmarkt open te stellen voor deze inkomensgroepen, overeenkomstig het convenant dat gesloten is in het kader van het grote stedenbeleid. In Utrecht is dat vertaald in percentages 70% vrije sector en 30% sociaal.

Met het hier gepresenteerde bebouwingsvoorstel wordt de algemene gedachte van upgrading voor Dichterswijk gerealiseerd. Het kwaliteitsbeeld van deze wijk wordt erdoor versterkt. De wijk heeft veel traditionele bouw uit de jaren dertig. Deze woonvorm is zeer geliefd. Prijzen van onroerend goed duiden op grote belangstelling. Delen van de wijk zoals bijvoorbeeld de Asselijnstraat e.a. hebben een gelijke potentie als Oog en Al en Wittevrouwen. Nadeel is dat deze wijkdelen op zich van beperkte omvang zijn. De beperkte omvang en de ligging tegen de overgangszone rond het station zou kunnen leiden tot functieverdringing. De kracht van het nieuwbouwplan is dat de omvang van het woongebied wordt vergroot en de samenhang in het woongebied wordt versterkt. Hierdoor ondergaat dit woongebied ook minder nadelige effecten vanuit de omgeving. Deze kracht komt voort uit het aantal (945 woningen), de stedenbouwkundige helderheid, en de kwalitatief hoogwaardige architectuur en aankleding van de buitenruimte. Kort gezegd dit nieuwbouwplan is een waarborg voor de toekomst van de woningvoorraad van Dichterswijk als geheel.

Het voorstel

In het totaalplan zit een aantal vertalingen van de uitgangspunten en trends in de woningmarkt. Richtinggevend waren de uitkomsten van de marketingvisie van het Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid en het Bouwfonds Woningbouw. Door de gemeentelijke inbreng zijn de kansen op een [] prijs kwaliteitsverhouding voor de woningen ruimschoots benut.

Voorlopig programma plangebied:

	koop				huur			totaal
	app.			eengezins won.	app.		woonw.	
	<300.000	300-350	>350.000		goedkoop	duur		
fase 1				66			4	70
fase 2	80	128	214		8	23		453
fase 3		47				126		173
fase 4		56			170	23		249
totaal	80	231	214	66	178	172	4	945

Voor het studiegebied (defensieterrein) is een indicatief programma gemaakt. Afhankelijk van het moment van ontwikkeling kan een herijking van het woningbouwprogramma plaatsvinden naar aanleiding van de situatie op de woningmarkt.

Indicatief programma studiegebied:

	koop			huur		Totaal
	app.		Eengezins won.	app.		
	<300.000	300-350	<300.000	goedkoop	duur	
service-appartementen	48					48
urban villa	48	48				96
urban villa	53				27	80
stadshuizen			97		49	146
service-appartementen					32	32
totaal	149	48	97	0	108	402

Het STUW-bestuur heeft op 15 oktober 1995 besloten dat K'77 en SWU het opdrachtgeverschap voor de sociale huurwoningen zullen invullen, waarbij de corporaties kunnen besluiten dat het opdrachtgeverschap door één van hen beiden uitgevoerd wordt.

In het ontwerp is rekening gehouden met de uitgangspunten voor aanpasbaar bouwen, sociale veiligheid en het convenant duurzaam bouwen.

Het plan is sterk doordat er veel ruimte, groen en water in is opgenomen. Het plan is bij uitstek kindvriendelijk. Op straatniveau is er veel aan gedaan om het aantal autobewegingen te beperken. Speelruimte en groene ruimte zijn sterk aanwezig. De woonomgeving is zeer uitnodigend gedacht. Het ontwerp heeft zodanige kwaliteiten dat het zeker als duurzaam kan worden aangemerkt.

Er is voorzien in een brede schakering aan woningtypen waarmee een gedifferentieerde bevolking wordt aangetrokken. Zowel senioren als gezinnen met kinderen en jonge alleenstaanden vinden hier een woning naar wens. De menging en de kwaliteit (ruimte) van de woningen zijn een voorwaarde voor een stabiele buurt.

Uit onderzoek van de Utrechtse makelaars blijkt dat er een grote behoefte is aan appartementen in de luwte van het stadscentrum. Dichterswijk-West is een plek waar je rustig kunt wonen terwijl alle kwaliteiten van de stad onder hand bereik zijn. Ruim 40% van appartementen die de laatste jaren gebouwd zijn worden bewoond door jonge mensen. Ruimte in de woning is voldoende om ook bij gezinsuitbreiding te blijven wonen. Voor specifieke groepen zijn kleinere (drie-kamer)-woningen beschikbaar. Opvallend is de groeiende vraag van senioren naar appartementen in wijken als de Dichterswijk. Het aandeel van deze groep bedraagt nu reeds bijna 50% en is nog steeds groeiend.

Gezien de grote inspanningen die gemoeid zijn met de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige woningbouw op deze locatie, zullen ook in de omgeving positieve tendensen gestimuleerd moeten worden. In dat verband zullen aan de ligplaatsen voor woonschepen en aan de woonschepen zelf architectonische eisen gesteld moeten worden. Een voorstel hiervoor zal nader worden uitgewerkt.

Zoals hiervoor al werd gesteld is het plan sterk doordat er veel ruimte, groen en water in is opgenomen. Door het vele gebouwde parkeren is er weinig blik op straat. Daarnaast is ook de hogere verdiepingshoogte een positief onderscheidend aspect. Er is een compleet woonmilieu

ontworpen dat is te typeren als stedelijke middelhoogbouw in een parkachtige omgeving. Dit moet in combinatie met de ligging en aantrekkelijke woningen op een grote groep aantrekkingskracht kunnen uitoefenen.

Indien dit product op de markt wordt gebracht is geen concurrentie te duchten van UCP of Leidsche Rijn. Dit ondanks de verwachting dat de toekomstige markt voor koopappartementen circa 200 appartementen per jaar zal kunnen opnemen, nadat, enkele jaren na de start van UCP en Leidsche Rijn, in de huidige inhaalvraag zal zijn voorzien. Tot dat moment is het haalbaar om 300 tot 400 koopappartementen op de Utrechtse markt af te zetten. (volgens het rapport "ontwikkelingspotenties appartementen UCP", INBO 1997).

Indien het nu ontworpen product echter wordt gewijzigd ontstaat het gevaar dat (gedeeltelijk) geen rekening meer wordt gehouden met de karakteristieke kenmerken van de doelgroep. Met name een andere parkeeroplossing en/of een andere parkeernorm levert een marktrisico op voor deze ontwikkeling.

13 Verkeer en parkeren

Vanuit verkeersoptiek wordt de (Verlengde) Van Zijstweg beschouwd als een 'stedelijke ontsluitingsweg met centrumfunctie'. In het kader van de herijking van de nota hoofdwegennet zal er rekening gehouden moeten worden met verkeersintensiteiten die in de toekomst waarden zullen bereiken tussen de 15.000 en 20.000 motorvoertuigen per etmaal. Vanuit stedenbouwkundige optiek wordt de (Verlengde) Van Zijstweg zoveel mogelijk als 'stedelijke weg' beschouwd. Dit houdt in dat de weg en aanliggende bebouwing zich als een eenheid manifesteren; de bebouwing zal naar de weg toe gekeerd moeten zijn en functies moeten bevatten die een positieve bijdrage leveren aan de beleefingswaarde van de openbare ruimte.

Ontsluiting omgeving

Het plangebied Dichterswijk-West zal primair ontsloten worden door twee wegen. Een ontsluiting komt uit op de Croeselaan (Heycopstraat) én de andere op de Van Zijstweg. Naar verwachting zullen er zo'n 4.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.) in en uit de wijk gaan en dus zo'n 2.000 mvt/etm per ontsluiting. Dit aantal is relatief beperkt en zal opgaan in de verkeersstroom die al op de betreffende wegen zit. Wel zal bij de ontsluiting aan de Croeselaan nog gezien moeten worden of bij bestaande woningen ter plaatse van de ontsluiting nog geluidisolierende maatregelen nodig zijn. Uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of voor de nieuw te bouwen woningen nabij de ontsluiting op de Van Zijstweg ontheffing zal moeten worden aangevraagd.

Voor langzaam verkeer wordt de buurt bovendien ontsloten door een doorbraak naar de Bolksbeekstraat. Hierdoor ontstaat een rechtstreekse verbinding met het winkelgebied Balijelaan/Rijnlaan. Verder zijn twee bruggen over het Merwedekanaal voorzien die de verbinding zullen vormen met het woongebied op het defensie terrein en met Kanaleneiland.

Auto-luw, -arm en -vrij

Dichterswijk-West wordt minimaal autoluw ingericht en eigenlijk grotendeels auto-arm door het parkeren geconcentreerd en gebouwd op te lossen. De gemeente Utrecht heeft een marktonderzoek uit laten voeren naar de wens voor auto-arme en autovrije wijken. Dichterswijk-

West blijkt daarbij een grote potentie te hebben, gezien de locatiespecifieke omstandigheden. Om de doelgroep voor Dichterswijk-West beter in beeld te krijgen wordt nader onderzoek verricht op dit gebied.

Om te stimuleren dat het autogebruik wordt beperkt zullen er al dan niet gekoppeld aan de planontwikkeling diverse maatregelen nader uitgewerkt worden. Te denken valt aan [REDACTED] fietsvoorzieningen als bergingen en openbare stallingen en autodeelvoorzieningen zoals bijvoorbeeld Call a Car.

Parkeren

Parkeren wordt grotendeels bouwkundig opgelost. Hiermee blijft de openbare ruimte grotendeels vrij van geparkeerde auto's. De kwaliteit van het plan zal daarmee gediend zijn. Als parkeernorm wordt 1,15 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor bezoekers (zo'n 15%) zal het parkeren op straat komen.

14 Aanpak bodemverontreiniging

Resultaten bodemonderzoek

Er is een nader bodemonderzoek ingesteld. Dit geeft een duidelijk beeld van de mate waarin de locatie is verontreinigd. De resultaten van het nader bodemonderzoek hebben betrekking op het plangebied met uitzondering van het terrein dat Bouwfonds in bezit heeft en het terrein van Royco en Bo-rent. Het globale verontreinigingsbeeld is als volgt: een veelal matig verontreinigde bovengrond met verspreid over de locatie een aantal grondwaterverontreinigingen (met name olie). Een aantal grondwaterverontreinigingen die in voorgaande bodemonderzoeken waren geconstateerd, is niet meer aangetroffen. Ter plaatse van het defensieterrein aan de overkant van het Merwedekanaal zal die grondwaterverontreiniging er waarschijnlijk nog wel zijn. Verwacht wordt dat onder de grond van het defensieterrein ook bunkers en olieleidingen zitten.

Aanpak sanering in relatie tot de planontwikkeling

Voor de sanering in relatie tot de planontwikkeling heeft dit de volgende implicaties:

- een aanzienlijk deel van de bovengrond kan worden hergebruikt op de locatie. Deze optie lijkt reëel aanwezig gezien het netto grondtekort dat wordt verwacht. Daarbij is het van groot belang dat de mogelijkheden om dit te doen worden geïntegreerd in het bouwrijp maken;
- de grondwaterverontreinigingen dienen gesaneerd te worden;
- gezien de plannen met de haven zal er slib gesaneerd moeten worden. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat sanering van dat slib in de haven alleen maar zin heeft als ook het kanaal daarbij betrokken wordt. Anders bestaat de mogelijkheid dat de haven in korte tijd weer verontreinigd zal zijn. In dit kader is het van belang om met de betrokken instanties hierover nadere afspraken worden gemaakt. Dit kan betekenen dat dit deel van de sanering op een later tijdstip uitgevoerd moet worden;
- de verdwenen grondwaterverontreinigingen blijven een vraagteken. Het is niet uit te sluiten dat deze naar de diepte zijn weggezakt. Er zal nader onderzoek nodig om hier een antwoord op te kunnen geven.

Ter plaatse van het defensieterrein aan de overkant van het Merwedekanaal is defensie bezig

met de voorbereidingen van de sanering van een deel van dit terrein. Deze sanering is mede nodig omdat een deel van de verontreiniging van dit terrein doorloopt naar de grond van de Jaarbeurs. De grond wordt 'schoongemaakt' en het grondwater wordt beheerst. Waarschijnlijk zal het overige deel van het defensie terrein dezelfde behandeling ondergaan. In hoeverre het defensie terrein na sanering geschikt zal zijn voor woningbouw is nog niet te aan te geven.

14 Overige milieuaspecten

Geluidhinder

De verwachte verkeersintensiteit op de Van Zijstweg wordt zodanig hoog dat de voorkeursgrenswaarde van woningen (50 dB(A)) op die locatie wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde is 65 dB(A). Bij een intensiteit van 15.000 motorvoertuigen per etmaal en 232 bussen zijn de gewenste afstanden:

	afstand tot de wegas (m) bij:			
waarneemhoogte	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
1,5 m	155	69	30	12
4,5 m	175	82	36	12
7,5 m	190	88	38	11
10 m	200	92	38	10
15 m	213	96	38	

Ontheffing kan door de Provincie Utrecht worden verleend. Voor het verkrijgen van ontheffing zijn voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden zijn: afschermende bebouwing; woonkamers, slaapkamers en balkons aan de geluidluwe zijde; geluidwerende gevels t.b.v. een geluidsniveau in de woning van maximaal 35 dBA). Voor de ontheffingsaanvraag zal een akoestisch onderzoek nodig zijn.

Mits ontheffing wordt verkregen is gestapelde woningbouw van vier hoog langs de Van Zijstweg mogelijk op een afstand van 12 meter uit de as van de weg. Daarbij zullen de woningen zodanig ontworpen moeten worden dat ze voldoen aan de voorwaarden voor ontheffing.

Voor bedrijven gelden geen geluidsnormen aan de gevel. Deze kunnen dichter op de weg worden gepland.

Hinder van bedrijven

Uitgangspunt is een integrale ontwikkeling van Dichterswijk-West tot woongebied. De huidige bedrijvigheid in het plangebied is daarin niet in te passen en dus niet te handhaven. Aan de rand van het plangebied bevindt zich gemengde bedrijvigheid in de bebouwing langs de Croeselaan. Verplaatsing van deze bedrijven is niet noodzakelijk, maar door de oprukkende woonbebouwing zullen deze bedrijven milieuvergunnings-technisch niet kunnen uitbreiden.

15 Verwervingsplan

De grondeigendommen in het plangebied zijn verdeeld over verschillende eigenaren. De gemeente en het Bouwfonds hebben grote delen van het plangebied in eigendom. De overige delen zijn in handen van de particuliere bedrijven, zoals blijkt uit de kaart in bijlage 2.

De afgelopen periode is met vrijwel alle eigenaren en gebruikers van bedrijfspanden overleg geweest om deze te informeren over de mogelijke ontwikkelingen. Daarbij is aangegeven dat indien in het toekomstige bestemmingsplan de bedrijfspanden worden wegbestemd, de eigenaren op grond van de Onteigeningswet schadeloos worden gesteld. De aankooponderhandelingen en de onderhandelingen tot huurontbinding zullen aanvangen na de besluitvorming in het college van B&W van het voortliggende stuk.

Indien verwerving langs minnelijke weg niet mogelijk blijkt, kan worden onteigend. De basis hiervoor zal gevonden moeten worden in een nieuw bestemmingsplan, dat voor het volledig doorlopen van de onteigeningsprocedure onherroepelijk moet zijn. De onteigeningsprocedure kan gestart worden zodra het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. De inzet van het onteigeningsinstrument is nodig om zekerheid van verwerving te verkrijgen, zodat de realisering van het plan gewaarborgd is. Het onteigeningsinstrument kan tevens worden ingezet om gronden in eigendom bij de gemeente vrij te krijgen van zakelijk recht, zoals huur en erfpacht. Ook hier is de eerste weg opzegging van huur en erfpacht langs minnelijke weg.

Aangezien het in alle gevallen gaat om gronden die thans gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten is het van belang te beschikken over locaties voor verplaatsing van deze bedrijven. De beschikbaarheid van geschikte locaties is echter beperkt. Dit kan het verwervingstraject bemoeilijken.

16 Planologisch kader

Momenteel is voor het grootste deel van het plangebied het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan van kracht. Binnen dit plan heeft alleen het Veilinghalterrein een woonbestemming, die echter nog wel moet worden uitgewerkt. Voor de rest van het plangebied gelden bestemmingen waarbinnen realisering van woningbouw niet mogelijk is.

Procedure uitwerking woonbestemming van stadsvernieuwingsplan

De in het stedenbouwkundig ontwerp voorgestelde woningbouw op het Veilinghalterrein kan voor het grootste deel worden gerealiseerd op basis van het uitwerking van de bestemming UK II in het vigerende stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan.

De realisatie op basis van het uitwerkingsplan betekent dat sneller kan worden gebouwd. De start van de uitwerking tot het moment waarop gebouwd kan worden vergt ca. 1 jaar en kan parallel lopen met een bouwplanontwikkeling. Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan kan pas naar zo'n twee jaar worden gebouwd.

Bestemmingsplan en vrijstelling ex art.19

Voor de overige delen van het plangebied zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. De bouwvergunningsprocedure kan worden gevolgd nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen. Eventueel kan op grond van art.19 de bouwvergunningsprocedure eerder worden gestart, in de regel na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Over

de mogelijkheden voor anticipatie zal overleg gevoerd moeten worden met de provinciale instanties.

Het bestemmingsplan is eveneens van belang als door middel van onteigening de eigendom verkregen moet worden van de gronden en opstallen, indien verwerving in der minne niet mogelijk mocht blijken. De bestemmingsplanprocedure en onteigeningsprocedure kunnen voor een deel parallel geschakeld worden. Daarmee wordt tijdswinst geboekt voor het geval daadwerkelijk tot onteigening overgegaan zou moeten worden.

Ter volledigheid wordt gemeld dat op 12 juni 1997 de Raad een voorbereidingsbesluit heeft genomen voor het gebied in het huidige stadsvernieuwingsplan dat de Kroon niet heeft goedgekeurd (nu fase 3). Er geldt nog geen voorbereidingsbesluit voor de fasen 1, 2 en 4.

Zekerheid bedrijven in bestemmingsplanprocedure

Aan het huidige stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/ Croeselaan heeft de Kroon voor het gebied bij de haven goedkeuring onthouden. Bedrijven zou onvoldoende compensatie gegeven zijn. Bij de procedure van een nieuw bestemmingsplan zal eerst vast moeten staan dat verplaatsen van bedrijven een feit is dan wel dat verplaatsen niet mogelijk is danwel beëindigen is geregeld in contracten.

17 planning

Momenteel ligt het stedenbouwkundig ontwerp ter voorlopige besluitvorming voor. Na de inspraak op dit plan in februari en maart 1998, zal de definitieve besluitvorming in juni 1998 plaatsvinden.

Alvorens de uitvoering kan starten, zullen afspraken met de marktpartijen gemaakt moeten worden. Deze afspraken zullen in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd worden, waarover in juni 1998 besluitvorming zal plaatsvinden.

Begin 1998 zal het verwervingstraject starten op basis van een verwervingsplan, dat eventueel kan uitmonden in een onteigeningsprocedure. Mocht hier sprake van zijn dan zal dit in 2000 en 2001 plaatsvinden.

In 1998 zal ook de sanering van de bodemverontreiniging starten.

De ontwikkeling van Dichterswijk-West valt in vier fasen uiteen (zie bijlage 1 en 2):

1. locatie Sporthal, start bouw in 2000;
2. locatie Middengebied, start bouw in 2000;
3. locatie Veilingstraat-Van Zijstweg, afhankelijk van te volgen procedures is start bouw in 2000 of 2003;
4. locatie Royco-Bo-rent, start bouw in 2003 of later.

1. locatie Veilinghal

Indien op korte termijn een alternatief voor de sporthal kan worden aangegeven, zal voor deze locatie in 1998 het stedenbouwkundig ontwerp verder worden uitgewerkt en kunnen de bouwplannen worden ontworpen. Ook kan het bestemmingsplan worden uitgewerkt. In 1999 kan de vergunningsprocedure worden doorlopen. De bouw van de woningen zal begin 2000 starten. De oplevering zal eind 2001 plaatsvinden. De inrichting van de vier woonwagendplaatsen

en de verplaatsing zal in 1998/99 plaatsvinden.

2. locatie Middengebied

De planning voor het middengebied is vooral afhankelijk van de verplaatsing van de Stadstimmerwerf en de verwerving/verplaatsing van de bedrijven. De verplaatsing van de basisschool is volgtijdelijk hieraan. Er van uitgaand dat de Stadstimmerwerf en de overige bedrijvigheid in het jaar 2000 verplaatst zijn kan vanaf dat jaar gestart worden met de bouw van de woningen en de nieuwe school. Oplevering is dan vanaf het jaar 2001 gefaseerd mogelijk.

3. locatie Veilingstraat-Van Zijstweg

Voor deze locatie zijn twee varianten ontwikkeld. Een variant gaat uit van verplaatsing van de bestaande bedrijvigheid op korte termijn en een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. In deze variant kan de bouw van de woningen in 2000 starten. De oplevering vindt dan plaats eind 2001. De tweede variant gaat uit van de situatie waarbij er sprake is van een bestemmingsplan en een onteigeningsprocedure. De bouw start dan in 2003.

4. locatie Royco-Bo-rent

De locatie van deze bedrijven vormt fase 4 van de ontwikkeling van Dichterswijk-West. Afhankelijk van de verplaatsing of de beëindiging van de bedrijven Royco en Bo-rent zal uitvoering van deze fase kunnen starten vanaf 2003.

18 Samenwerking tussen partijen

De gemeente Utrecht heeft met Bouwfonds Woningbouw BV en de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BPF) een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk een integraal stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief voor het plangebied op te stellen.

Zodra het stedenbouwkundig ontwerp definitief kan worden vastgesteld zal met de betrokken partijen worden onderhandeld over een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling en realisatie. Tevens zullen afspraken worden gemaakt over de wijze waarop en door wie het gebied bouw- en woonrijp gemaakt zal worden.

De grond voor de te realiseren sociale woningbouw zal rechtstreeks aan de betrokken corporatie(s) worden uitgegeven.

Bijlage 1

Planning

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	97		1998				1999				2000				2001				2002				2003				2004				2	
					Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
1	Besluitvorming ontwerp-plan	17-02-98	0,2w	17-02-98																																
2	B&W-behandeling	17-02-98	0,2w	17-02-98			17-02	17-02																												
3	Inspraak	2-03-98	14w	5-06-98																																
4	Voorbereiding	2-03-98	4w	27-03-98			2-03	27-03																												
5	Inspraak/Presentatie Buurt	30-03-98	4w	24-04-98			30-03	24-04																												
6	Verwerken reacties en aanpassen ontwerp	27-04-98	6w	5-06-98			27-04	5-06																												
7	Besluitvorming def.ontwerp-plan	8-06-98	9,4w	11-08-98																																
8	Parafenronde	8-06-98	4w	3-07-98			8-06	3-07																												
9	B&W-behandeling	14-07-98	0,2w	14-07-98			14-07	14-07																												
10	Raad + ciebehandeling	15-07-98	4w	11-08-98			15-07	11-08																												
11	Bestemmingsplan of Stadsvernieuwingsplan	2-03-98	208w	22-02-02																																
12	Opstellen t/m raadsvaststelling	2-03-98	104w	25-02-00			2-03										25-02																			
13	t/m onherroepelijke goedkeuring	28-02-00	104w	22-02-02											28-02				22-02																	
14	Onteigening: Adm.spoedprocedure	28-02-00	51w	16-02-01											28-02			16-02																		
21	Tijd waarin dagvaarding dient te geschieden	19-02-01	104w	14-02-03													19-02																			
22	Onteigening: Gerechtelijke procedure	22-02-02	26w	23-08-02															22-02				23-08													
28	Bodemvervuiling	2-03-98	52w	26-02-99																																
29	Saneringsonderzoek/systeemkeuze	2-03-98	26w	28-08-98			2-03										28-08																			
30	Saneringsplan/-bestek	31-08-98	26w	26-02-99				31-08									26-02																			
31																																				

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	97		1998				1999				2000				2001				2002				2003				2004				2
					Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	2
12	Faseren: Bouwen op lokatie sporthal	2-03-98	221w	24-05-02																															
13	Woningen	2-03-98	221w	24-05-02																															
14	Verplaatsing sporthal	2-03-98	78w	27-08-99			2-03							27-08																					
15	Plan ontwerp woningen, inrichting, civ techn	2-03-98	39w	27-11-98			2-03						27-11																						
16	Voorbereiding bouwrijpmaken	2-03-98	39w	27-11-98			2-03						27-11																						
17	Uitwerkingsplanprocedure (art.11 wro)	30-11-98	39w	27-08-99				30-11					27-08																						
18	Vergunningen	30-08-99	13w	26-11-99								30-08		26-11																					
19	Slopen, Saneren en Bouwrijpmaken	29-11-99	13w	25-02-00								29-11		25-02																					
20	Start bouw	25-02-00	0w	25-02-00																															
21	Bouwtijd	28-02-00	78w	24-08-01										28-02				24-08																	
22	Woonrijpmaken	27-08-01	26w	22-02-02														27-08				22-02													
23	Doorbraak Bolksbeekstraat	25-02-02	13w	24-05-02																	25-02				24-05										

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	97		1998				1999				2000				2001				2002				2003				2004				2
					Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	2
44	Faseren: Lokatie Veilingstr.-V.Zijstweg (snel)	2-03-98	214,4w	9-04-02																															
45	Uitwerking stedenbouwkundig plan	15-07-98	13w	13-10-98				15-07		13-10																									
46	Grondexploitatie en fasering	15-07-98	13w	13-10-98				15-07		13-10																									
47	Opstellen bouw-&inrichtingsplannen	14-10-98	65w	11-01-00				14-10										11-01																	
48	Art-19 procedure	14-04-99	39w	11-01-00								14-04						11-01																	
49	Uitplaatsing bedrijven (zoeken lokatie en verplaatsing)	2-03-98	96w	31-12-99			2-03										31-12																		
50	Slopen, Saneren en Bouwrijpmaken	12-01-00	13w	11-04-00												12-01		11-04																	
51	Start bouw	11-04-00	0w	11-04-00														11-04																	
52	Bouwtijd	12-04-00	78w	9-10-01												12-04																			
53	Woonrijpmaken	10-10-01	26w	9-04-02																															
54	Faseren: Lokatie Veilingstr.-V.Zijstweg (traag)	2-03-98	377w	20-05-05																															
55	Uitwerking stedenbouwkundig plan	15-07-98	13w	13-10-98				15-07		13-10																									
56	Grondexploitatie en fasering	15-07-98	13w	13-10-98				15-07		13-10																									
57	Opstellen bouw-&inrichtingsplannen	14-10-98	65w	11-01-00				14-10										11-01																	
58	Bestemmingsplan of Stadsvernieuwingplan	2-03-98	208w	22-02-02			2-03																												
59	Onteigening: Adm.spoedprocedure	28-02-00	51w	16-02-01												28-02																			
60	Onteigening: Gerechtelijke procedure	25-02-02	26w	23-08-02																															
61	Uitplaatsing bedrijven	26-08-02	26w	21-02-03																															
62	Vergunningen	25-02-02	13w	24-05-02																															
63	Slopen, Saneren en Bouwrijpmaken	24-02-03	13w	23-05-03																															
64	Start bouw	23-05-03	0w	23-05-03																															
65	Bouwtijd	26-05-03	78w	19-11-04																															
66	Woonrijpmaken	22-11-04	26w	20-05-05																															

Voorzet Planning Dichterswijk, Ontwikkelingsvisie

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	97	1998				1999				2000				2001				2002				2003				2004				2
						Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
67	Faseren: Lokatie middengebied	2-03-98	214,6w	10-04-02																														
68	uitplaatsing school en bedrijven	2-03-98	104w	25-02-00																														
69	uitwerking stedenbouwkundig plan	15-07-98	13w	13-10-98																														
70	Grondexploitatie en fasering	15-07-98	13w	13-10-98																														
71	Opstellen bouw- en inrichtingsplannen	14-10-98	65w	11-01-00																														
72	Art 19 WRO-procedure	14-04-99	39w	11-01-00																														
73	Slopen, Saneren en Bouwrijp maken	12-01-00	13w	11-04-00																														
74	Start bouw	12-04-00	0,2w	12-04-00																														
75	Bouwtijd	13-04-00	78w	10-10-01																														
76	Woonrijp maken	11-10-01	26w	10-04-02																														
77	Faseren: Lokatie Royco-Borent	3-02-98	380,8w	20-05-05																														
78	Uitwerking stedenbouwkundig plan	15-07-98	13w	13-10-98																														
79	Grondexploitatie en fasering	15-07-98	13w	13-10-98																														
80	Opstellen bouw- en inrichtingsplannen	14-10-98	65w	11-01-00																														
81	Bestemmingsplan of Stadsvernieuwingsplan	3-02-98	208w	28-01-02																														
82	Onteigening. Adm spoedprocedure	1-02-00	51w	22-01-01																														
83	Onteigening. Gerechtelijke procedure	29-01-02	26w	29-07-02																														
84	Uitplaatsing bedrijven	26-08-02	26w	21-02-03																														
85	Vergunningen	25-02-02	13w	24-05-02																														
86	Slopen, Saneren en Bouwrijpmaken	24-02-03	13w	23-05-03																														
87	Start bouw	23-05-03	0w	23-05-03																														
88	Bouwtijd	26-05-03	78w	19-11-04																														
89	Woonrijpmaken	22-11-04	26w	20-05-05																														

DICHTERSWIJK - WEST



PLANGEBIED



STUDIEGEBIED



GEMEENTE CATHARIJNE
SECTIE D

LEGENDA

- DSB OPENBARE GRONDEN
- DSB WERKPLAATS
- ONDERWIJS
- ONTWIKKELINGSBEDRIJF
- ERFPACT
- EIGENDOM DERDEN

TOTAAL EXPLOITATIEGEBIED OPP. ca 225390 m²

DICTERSWIJK - WEST

EIGENDOMSOVERZICHT

AFDELING: TECHNISCHE REGISTRATIE

Tekeningsnummer: E 315

Ged.: E. BROEKE Dor.: juni 1997 Schaal:

GEMEENTE UTRECHT

- TOTAAL EXPLOITATIEGEBIED OPP. ca 225390 m²

DICHTERSWIJK - WEST

EIGENDOMSOVERZICHT

AFDELING: TECHNISCHE REGISTRATIE

TEKENTINGNUMMER

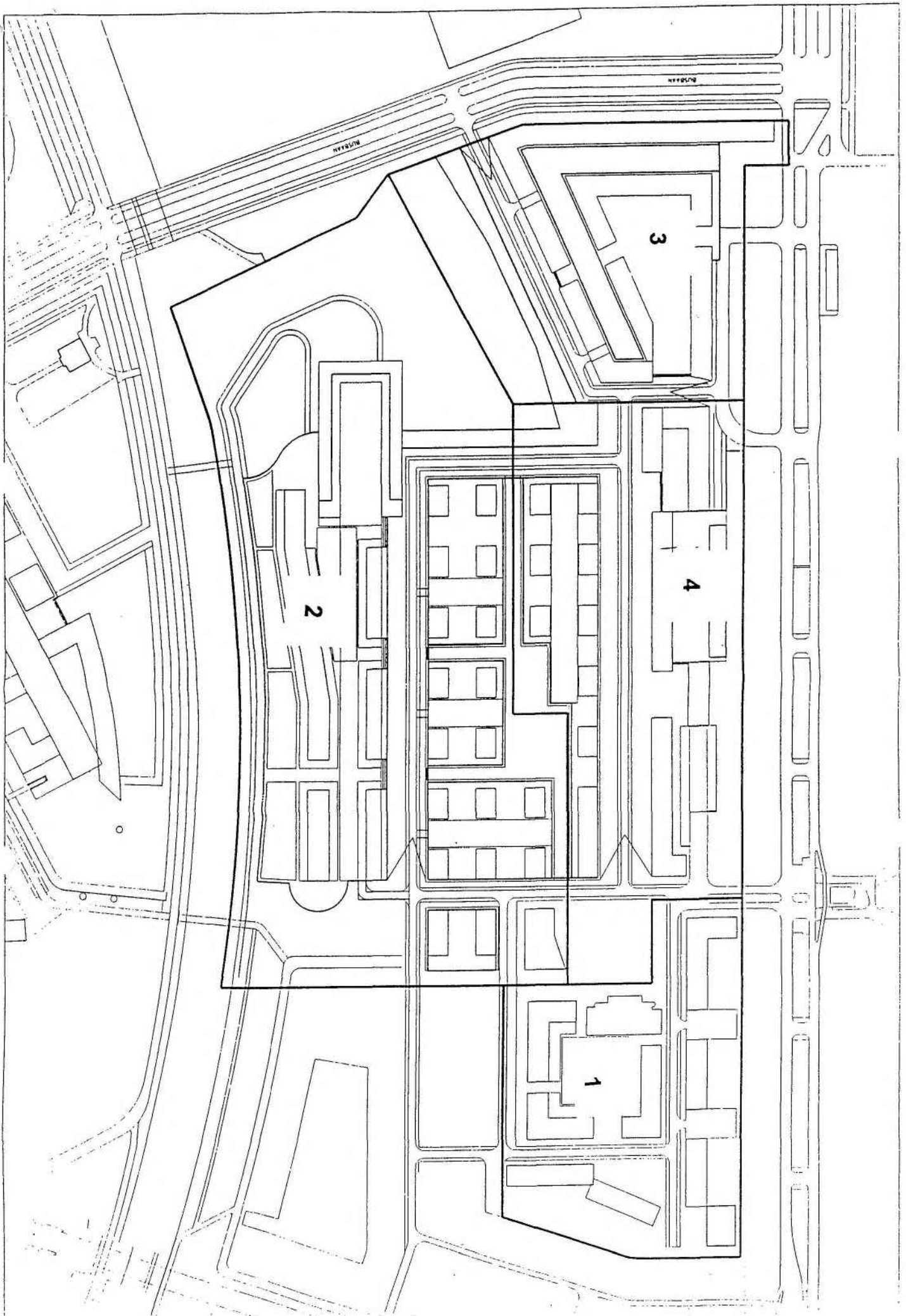
E 315

GEWEEBENTE UTRECHT

Ges.: E. BROEKE

Dot. : Juni 1997

School:



Bijlage 2: Schriftelijke inspraakreacties

Overzicht schriftelijke inspraakreacties stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West

briefnummer	naam	onderwerp	antwoordnummer
98.280379 beantwoord	5.1.2E ██████████ Komitee Dichterswijk ook 98.003542	Communicatie traject	
98.280715 beantwoord	5.1.2E ██████████	Informatie	
98.280717 beantwoord	5.1.2E ██████████	Verzoek om ten naamstel- ling bedrijf in verslag te cor- rigeren	
98.280747 beantwoord	5.1.2E ██████████	Informatie	
98.003541 98.003542	Dichterswijkbelangen UCP	Reactie aan de ROW en wethouder Rijckenberg	1. 2. 7. 22. 24. 36. 42. 46. 47. 50.
98.280475	5.1.2E ██████████ Voetgang- ersvereniging	Verkeer	25. 48.
98.280628	G. Karaya, huisarts	Gezondheidszorg	8. 9.
98.280693	5.1.2E ██████████	Groen, beheer en verkeer	37. 52. 57.
98.280714	5.1.2E ██████████ Welzijn Utrecht Zuidwest	Wonen, groen, verkeer, multifunctionele ruimte en fietsenstallingen	3. 10. 39. 45. 48. 53. 54. 55. 56.
98.280718	5.1.2E ██████████ apotheker	Ondernemen en gezond- heidszorg	9.
98.280741 zie ook 98.280801	5.1.2E ██████████	Initiatief Historische Haven Utrecht Groeten uit Utrecht	18.
98.280742	5.1.2E ██████████	Industriële monumenten, speelvoorzieningen, zichtlij- nen	11. 14. 23. 26. 37. 38. 39. 49.
98.280743	5.1.2E ██████████ bestuur BOV	9 punten	15. 16. 23. 44. 46. 48. 59. 60. 61. 62.
98.280751	5.1.2E ██████████	Spaar de bomen	1. 27. 37.
98.280770	5.1.2E ██████████ bestuur BOV	10 punten (gekoppeld aan 280743)	59. 60. 61. 62. 63.

briefnummer	naam	onderwerp	antwoordnummer
98.280771	5.1.2E ██████ namens omwonenden	Ten naamstelling project en straten	4.
98.280772	5.1.2E ██████ SUWO	Ligplaatsen woonboten	30.
98.280773	5.1.2E ██████ diverse roeiverenigingen	Merwedekanaal als watersportbaan	31. 32. 40. 58.
98.280774	5.1.2E ██████	Sloop school en lichttoetreding	21. 33. 34.
98.280776 copie met vergunning toegevoegd 18-04-98	5.1.2E ██████ Drie Gebroeders	Ligplaats woonboot	28. 29.
98.280781	5.1.2E ██████ SUWO	Realisering ligplaatsen woonboten	30.
98.280782	5.1.2E ██████	Historisch perspectief/erfgoed	7. 11. 35.
98.280783	BOV	4 punten	17. 37. 48.
98.280784	5.1.2E ██████ Komitee Dichterswijk	14 punten	1. 19. 22. 24. 37. 41. 42. 46. 48. 52. 59. 61. 62. 64.
98.280785	5.1.2E ██████ VvE Croeselaan 227-235	Woontoren. heien. sloop	24. 37. 63.
98.280786	5.1.2E ██████	Woontoren. vergunning parkeren. eventuele schadevergoeding	24. 43. 48. 63.
98.280787	5.1.2E ██████ De Weergever	Bouwplanprocedure	1. 5. 12.
98.280789	5.1.2E ██████	Historisch woonschip	
98.280790 98.006113	5.1.2E ██████ dB's	Bouwplanprocedure	1. 6. 13. 20. 51.
98.005979	5.1.2E ██████ autobedrijf van Londen	Uitoefening bedrijf	13.
98.280801 zie ook 98.280741	5.1.2E ██████	Initiatieven Historische Haven	18.
98.280802	5.1.2E ██████	Invulling en beheer groenstrook bij Jekerstraat 59	23.
98.005893	2 firma's Van Hees	Juridische status ontwerp t.o.v. bedrijven	

Er zijn géén kosten verbonden aan het inbrengen van zienswijzen en bedenkingen. Gaat u bij de rechter tegen een besluit in beroep of dient u een verzoek om een voorlopige voorziening in, dan betaalt u griffiegeld. De tarieven zijn voor particulieren en groepen verschillend. Wint u een zaak, dan moet de tegenpartij de griffiegelden aan u terugbetalen.

Hieronder staan alle stappen nogmaals op een rij:

De procedure bij bestemmingsplannen

- 1. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan peilt de gemeente de meningen van de bevolking en andere belanghebbenden (inspraak).**
- 2. De gemeente stelt een ontwerp-bestemmingsplan op.**
- 3. Ontwerp-bestemmingsplan ligt 4 weken ter inzage. Iedereen kan schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad**
- 4. Binnen 8 weken of – als zienswijzen kenbaar zijn gemaakt – binnen 4 maanden, stelt de gemeenteraad het plan vast**
- 5. Binnen 4 weken ligt het vastgestelde plan ter inzage. Er is dan 4 weken de tijd om schriftelijk bedenkingen bij GS in te brengen, die daarna mondeling kunnen worden toegelicht.**
- 6. Binnen 12 weken of – als bedenkingen zijn ingebracht – binnen 6 maanden, volgt het besluit van GS inzake goedkeuring**
- 7. Besluit van GS ligt gedurende 6 weken met het bestemmingsplan ter inzage bij de gemeente**
- 8. Beroep mogelijk bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na ongeveer 12 maanden volgt de beslissing op het beroep**

Artikel 19-procedure: wanneer vrijstelling?

De gemeente heeft de mogelijkheid in bepaalde omstandigheden sneller te handelen. Hiervoor kan de gemeente gebruik maken van de zogenaamde artikel 19-procedure. Stel dat iemand bij de gemeente een aanvraag indient voor een bouwproject dat niet past in het huidige bestemmingsplan en dat uit overwegingen van tijd ook niet kan wachten op wijziging van het bestemmingsplan. In dat geval kan de indiener van het bouwproject vragen om 'vrijstelling' van het bestemmingsplan. Hiervoor gelden bepaalde regels. Aan de hand van het volgende voorbeeld in de denkbeeldige gemeente Polderbrug worden deze regels op een rij gezet. Hierbij is er vanuit gegaan dat zowel de gemeente als de provincie aan het bouwproject willen meewerken.

Een projectontwikkelaar heeft zijn oog laten vallen op een open, landschappelijk gebied, dat grenst aan een woonwijk. Hij wil een groot sportcomplex bouwen met alles erop en eraan: tennisbanen, een golfterrein, een tropisch zwembad. De projectontwikkelaar vraagt bij de gemeente Polderbrug een bouwvergunning aan. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan, omdat in het bestemmingsplan voor het bewuste gebied een landschappelijke bestemming is vastgelegd. Daarom geldt de aanvraag tevens als een verzoek tot vrijstelling van het geldende bestemmingsplan.

De gemeente wil de aanvraag graag in behandeling nemen. Binnen twee weken na de beslissing van Burgemeester en Wethouders (B en W) dat zij aan de vrijstellingsprocedure willen meewerken, legt de gemeente het verzoek tot vrijstelling twee weken lang voor iedereen ter inzage. De gemeente maakt hiervan melding in de plaatselijke krant. Ook GS krijgen bericht dat een verzoek tot vrijstelling is ingediend. In de periode dat het vrijstellingsverzoek ter inzage ligt, kan iedereen zijn bedenkingen kenbaar maken.

In Polderbrug zijn bewoners die bedenkingen hebben. Zij vinden dat een sportcomplex niet in het landschap past en vrezen dat bezoekers van het complex verkeersoverlast of andere hinder zullen veroorzaken. De bewoners besluiten bedenkingen in te dienen. Na afloop van de termijn waarin de bewoners hun bedenkingen hebben ingediend, moeten B en W binnen acht weken beslissen of zij bij GS een 'verklaring van geen bezwaar' aanvragen.

De gemeente Polderbrug besluit een dergelijke verklaring aan te vragen. Aldus ontvangen GS van de gemeente het verzoek voor een verklaring van geen bezwaar. Maar dat is niet het enige. GS krijgen óók het verzoek tot vrijstelling dat de projectontwikkelaar heeft ingediend en de bedenkingen die door de bewoners zijn ingebracht.

GS moeten binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag van de gemeente een beslissing nemen. Eerst zijn GS nog verplicht de Inspecteur van de ruimtelijke ordening (Iro) te horen.

In iedere regio is er een Inspectie van de ruimtelijke ordening. Een taak van de inspectie is er op toezien dat provincies en gemeenten de juiste procedures volgen. Als u vragen heeft over procedures, kunt u informatie inwinnen bij de provincie of gemeente. Mocht u toch met vragen blijven zitten, dan kunt u proberen of de inspectie u verder kan helpen.

Nadat GS de Iro over de bouwplannen in Polderbrug hebben gehoord, besluiten GS een verklaring van geen bezwaar af te geven. De provincie ziet dus geen reden de bouw van het sportcomplex tegen te houden. Binnen twee weken nadat het college van B en W van Polderbrug de verklaring van geen bezwaar van GS heeft ontvangen, moet de gemeente beslissen over het verlenen van de vrijstelling op het bestemmingsplan. De vrijstelling op het bestemmingsplan in Polderbrug wordt verleend. Dit betekent dat de gemeente geen belemmeringen meer ziet voor het afgeven van een bouwvergunning aan de projectontwikkelaar. Tegelijk met de bekendmaking van deze beslissing krijgen de bewoners die bedenkingen hebben ingebracht daarvan bericht.

De bewoners van Polderbrug zijn teleurgesteld over het bericht dat hun bedenkingen zijn afgewezen en dat de projectontwikkelaar een bouwvergunning krijgt. Zij beginnen een procedure op grond van de 'Algemene wet bestuursrecht' (Awb). Deze procedure houdt in dat de bewoners bij B&W binnen zes weken een 'bezwaarschrift' indienen tegen de verleende bouwvergunning. Daarmee maken de bewoners tevens bezwaar tegen de verleende vrijstelling op het bestemmingsplan.

In afwachting van de beslissing op het bezwaarschrift, willen de bewoners voorkomen dat de eerste paal de grond ingaat.

Daarom dienen zij (tegelijkertijd met het bezwaarschrift) bij de president van de rechtbank een verzoek om een 'voorlopige voorziening' in.

Wanneer de rechter besluit om de gevraagde voorziening toe te kennen, betekent dit schorsing van de verleende bouwvergunning. De projectontwikkelaar in Polderbrug mag dus (nog) niet met de bouw van zijn sportcomplex beginnen.

Wanneer de gemeente het bezwaarschrift van de bewoners ongegrond verklaart, kunnen de bewoners binnen zes weken tegen deze beslissing 'beroep instellen' bij de rechtbank. Wijst de rechtbank het beroep af, dan is nog hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook dat moet binnen zes weken gebeuren.

Hieronder staan alle stappen nogmaals op een rij:

Schema: de artikel 19 - procedure

- 1. Bedenkingen tegen het verzoek tot vrijstelling binnen 2 weken indienen bij B en W**
- 2. B en W besluiten binnen 8 weken tot het aanvragen van een 'verklaring van geen bezwaar' bij GS**
- 3. GS nemen binnen 8 weken een beslissing over de aanvraag**
- 4. B en W moeten binnen 2 weken een besluit nemen over het verlenen van de vrijstelling c.q. de afgifte van de bouwvergunning**
- 5. Bezwaarschrift binnen 6 weken indienen bij B en W. Verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de President van de rechtbank**
- 6. Bij ongegrond verklaren van bezwaarschrift: binnen 6 weken beroep instellen bij de rechtbank**
- 7. Hoger beroep binnen 6 weken instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State**

U lijdt schade: wat te doen?

Het is mogelijk dat u schade lijdt door een beslissing van de overheid met betrekking tot de ruimtelijke ordening. In artikel 49 van de WRO staat dat u een schadevergoeding kunt vragen. Een verzoek om schadevergoeding dient u in bij de gemeenteraad. U krijgt alleen schade vergoed die redelijkerwijs niet of niet helemaal voor uw rekening hoort te komen en die niet al door koop, onteigening of op een andere manier is vergoed.

Voorbeeld: aan de overzijde van de straat waar u woont, bevindt zich een weiland. U heeft vrij uitzicht. De gemeente heeft in een bestemmingsplan vastgelegd dat het weiland wordt volgebouwd met huizen, of dat er een industriepark zal verrijzen. Het gevolg is dat uw uitzicht zal verdwijnen, waardoor de waarde van uw huis daalt. Dat kan een reden zijn om bij de gemeenteraad een verzoek tot schadevergoeding in te dienen.

Wanneer u het niet eens bent met het besluit dat de gemeenteraad over uw schade-eis heeft genomen, kunt u binnen zes weken bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Bent u het ook niet eens met de beslissing op uw bezwaarschrift, dan staat nog beroep bij de rechter open.

Tijdelijke vrijstelling

De Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft ook de mogelijkheid voor een 'tijdelijke' vrijstelling van het bestemmingsplan. Dan gaat het bijvoorbeeld om een tijdelijke winkel in een nieuwe woonwijk. De duur van deze vrijstelling bedraagt maximaal vijf jaar. Voor een tijdelijke vrijstelling geldt ongeveer dezelfde procedure als voor de hierboven beschreven artikel 19-procedure. Voor informatie kunt u bij de gemeente terecht.

Bouwvergunning: wanneer aanvragen?

Nog niet zo lang geleden moest u voor bijna elk bouwplan een bouwvergunning aanvragen. Dat is veranderd. In de Woningwet zijn de bouwwerken nu opgedeeld in drie soorten:

- 1 bouwwerken waarvoor een bouwvergunning nodig is;
- 2 bouwwerken die alleen bij de gemeente moeten worden gemeld;
- 3 bouwwerken waarvoor géén bouwvergunning nodig is.

Een vergunningvrij bouwwerk is, onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld een verblijf voor dieren, een groentekasje, een overkapping voor het stallen van een auto (carport), een pergola, een dakraam of een erf- of tuinafscheiding. Voor het bouwen van een vergunningvrij bouwwerk is dus geen schriftelijke toestemming nodig van de gemeente.

Voor andere kleine bouwwerken moet u uw bouwplan vooraf schriftelijk melden aan de gemeente. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een schuur of garage van niet al te grote afmetingen, een tuinhuisje, de bouw van een dakkapel, of andere aan- en uitbouwen aan de zij- of achterkant van uw woning.

Voor bouwwerken die niet vallen onder de categorieën vergunningvrij of meldingsplichtig, moet u een bouwvergunning aanvragen.

Als u wilt (ver)bouwen aan een monument of wanneer het gaat om een beschermd stads- of dorpsgezicht, neem dan altijd contact op met uw gemeente.

Zowel bij een melding als bij de aanvraag van een bouwvergunning bekijkt de gemeente of uw bouwplan past in het geldende bestemmingsplan. Is dat niet het geval, dan heeft u een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. De te volgen procedure is ongeveer dezelfde als bij een artikel 19-procedure (zie het vorige hoofdstuk).

Tegen de beslissing van de gemeente is bezwaar en beroep mogelijk.

Wanneer de gemeente de door u gevraagde bouwvergunning verstrekt, kan het zijn dat uw burens daar problemen mee hebben. Zij zouden hinder kunnen hebben van uw nieuwe garage, omdat het bijvoorbeeld hun uitzicht belemmert. Tegen de verleende bouwvergunning kunnen uw burens dan ook op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bezwaar bij B en W maken. Als zij het met de beslissing van B en W niet eens zijn, kunnen ze beroep instellen bij de rechtbank.

Neem contact op met de gemeente als u bouwplannen heeft. De gemeente kan u precies zeggen wat een vergunningvrij bouwwerk is. Ook kan de gemeente u meer informatie geven over het doen van een melding of het aanvragen van een bouwvergunning.

Iedereen die schriftelijk een zienswijze heeft kenbaar gemaakt, krijgt van de gemeente een uitnodiging om mondeling een toelichting te geven.

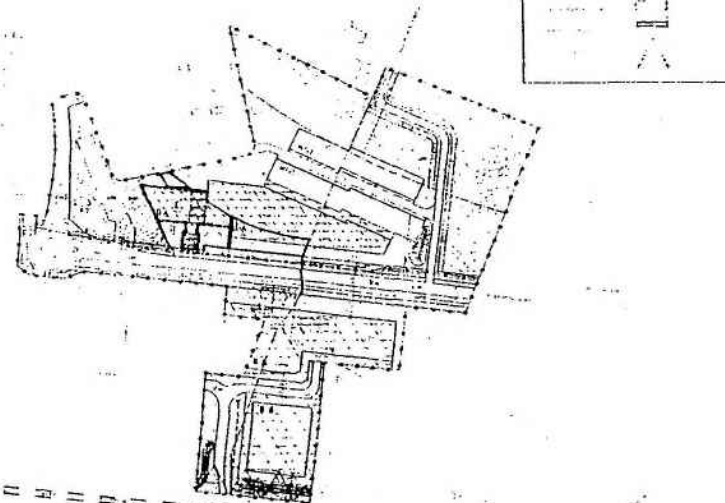
Na de periode (van vier weken) dat het plan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeenteraad binnen vier maanden het bestemmingsplan vaststellen. De gemeenteraad moet dit besluit toelichten. Wanneer niemand zienswijzen kenbaar heeft gemaakt, heeft de gemeente acht weken de tijd het plan vast te stellen.

Binnen vier weken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, moet de gemeente het plan opnieuw ter inzage leggen en aan GS ter goedkeuring zenden. Gedurende vier weken heeft dan iedereen de gelegenheid het plan in te zien. Daar maken de plaatselijke kranten overigens melding van.

Wanneer u vindt dat de gemeenteraad niet of onvoldoende met uw belangen rekening heeft gehouden, heeft u vanaf het moment dat het plan ter inzage is gelegd vier weken de tijd om schriftelijk uw 'bedenkingen' in te brengen bij GS. U kunt ook bedenkingen inbrengen wanneer de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht waarmee u het niet eens bent. U krijgt van GS een uitnodiging om uw bedenkingen mondeling toe te lichten.

GS hebben maximaal zes maanden de tijd om het bestemmingsplan al dan niet goed te keuren. Zij kunnen dit ook gedeeltelijk doen. Wanneer geen bedenkingen zijn ingebracht, bedraagt deze termijn maximaal twaalf weken. GS moeten hun besluit binnen twee weken nadat het is genomen, bekend maken en toelichten. Iedereen die bedenkingen heeft ingebracht krijgt een afschrift van het besluit.

Vervolgens ligt het bestemmingsplan, samen met het besluit van GS, gedurende zes weken ter inzage bij de secretarie van de gemeente. Ook dat staat in de plaatselijke kranten. Wanneer u het niet eens bent met de beslissing van GS kunt u in de zes weken dat het plan ter inzage ligt schriftelijk 'beroep instellen'. Dat moet gebeuren bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Die moet in principe binnen twaalf maanden een beslissing nemen. Wanneer GS geheel of gedeeltelijk goedkeuring hebben onthouden aan het bestemmingsplan, kan iedereen daartegen beroep instellen.



Kaart van bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking nadat de termijn van zes weken dat het plan ter inzage ligt, is verstreken. De gemeente kan dan beginnen met de uitvoering van het plan of onderdelen daarvan.

Stel dat u dit wilt voorkomen: wat zijn dan uw mogelijkheden? In dat geval moet u tegelijk met het beroep dat u bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instelt, bij de voorzitter van die afdeling een 'verzoek om een voorlopige voorziening' indienen.

Hiermee vraagt u voor het onderdeel van het plan waar u het niet mee eens bent om een schorsing van het besluit van GS. Dat betekent dat, indien de voorzitter u gelijk geeft, de gemeente bijvoorbeeld geen bouwvergunning kan afgeven.

Nog een advies. Het op tijd indienen van uw zienswijzen en bedenkingen en het instellen van beroep is zeer belangrijk. Hou daarom de termijnen steeds goed in de gaten. U kunt uw zienswijze of bedenking het beste aangetekend verzenden. U beschikt dan over een bewijsstuk waarmee u kunt aantonen dat de zienswijze of bedenking op tijd verzonden is. Bewaar voor uzelf een kopie.

De ruimte verdelen: wie doet wat?

Het verdelen van de beschikbare ruimte in Nederland gebeurt door het opstellen van ruimtelijke plannen. Hoe deze plannen tot stand komen, is geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Wie houdt zich bezig met het maken van plannen voor de ruimtelijke ordening? Zowel het Rijk als de provincies en de gemeenten doen dat. Het Rijk stelt 'planologische kernbeslissingen' op, afgekort als pkb's. Zo'n pkb wordt ook wel 'structuurschema' genoemd. Daarin staat waar woonwijken gebouwd moeten worden en waar nieuwe wegen of spoorlijnen nodig zijn. Of waar de industrie mag uitbreiden.

Een voorbeeld van zo'n pkb is de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). De VINEX geeft aan in welke richting het ruimtelijk beleid zich volgens het Rijk moet ontwikkelen. De provincies moeten met deze pkb's rekening houden bij het opstellen van hun streekplannen. In een streekplan staat al iets nauwkeuriger aangegeven waar bijvoorbeeld wegen, woningen of natuurgebieden zullen komen. Een streekplan is een door Provinciale Staten vastgesteld plan voor de hele provincie of een gedeelte daarvan. Streekplannen vormen weer een richtlijn voor de gemeenten. Gemeenten moeten bestemmingsplannen maken, die bindend zijn voor u als burger. In een bestemmingsplan legt de gemeente vast wat de bestemming van de grond is, bijvoorbeeld woningbouw, industrie, recreatie, kantoren of horeca. Op een kaart die bij het bestemmingsplan hoort, staan de verschillende bestemmingen aangegeven. In het plan staan ook de voorschriften die bij de verschillende bestemmingen horen.

Zowel bij de pkb's als bij streek- en bestemmingsplannen kunt u als burger uw mening geven. Dat recht is in de wet geregeld. Uw mening kan leiden tot wijziging of intrekking van de plannen. Vooral bestemmingsplannen zijn voor burgers van belang. Er staat in wat met het grondgebied in de gemeente waar u woont mag gebeuren. Daarom kan zo'n plan van invloed zijn op uw directe woon- en leefomgeving. De gemeente toetst aan het bestemmingsplan of een bouwvergunning kan worden afgegeven. Wanneer u het niet eens bent met de afgifte van een bouwvergunning, kunt u daartegen bezwaar maken. U kunt ook bezwaar maken wanneer de gemeente een door uzelf aangevraagde vergunning weigert.

Bestemmingsplannen: u kunt uw mening geven

In dit hoofdstuk leest u hoe u uw mening kunt geven als de gemeente een bestemmingsplan opstelt en wat u kunt doen als u het niet eens bent met het plan of onderdelen daarvan.

Voorbeeld: de gemeente wil woningen bouwen op een stuk grond dat kinderen in uw wijk nu gebruiken als speelweide. Als daar huizen komen, moeten de kinderen uitwijken naar de straat. Hun veiligheid loopt daardoor gevaar, want door de straat raast veel autoverkeer. U besluit, eventueel samen met andere buurtbewoners, bij de gemeente uw mening over het plan kenbaar te maken. In dit hoofdstuk leest u op welke manier u dat kunt doen.

Belangrijke termen

In de procedure van een bestemmingsplan kunt u uw mening geven. Dat heet 'zienswijzen kenbaar maken' en 'bedenkingen inbrengen'.

Zienswijzen kunt u indienen bij de gemeenteraad die het bestemmingsplan vaststelt. Bedenkingen dient u in bij Gedeputeerde Staten van de provincie (GS) die het bestemmingsplan goedkeuren.

Als u vindt dat GS onvoldoende rekening hebben gehouden met uw bedenkingen, kunt u tegen het besluit van GS 'beroep instellen' bij de rechter. Dat kan ook als GS het plan niet goedkeuren, en u het daar niet mee eens bent.

Als voorbereiding op een bestemmingsplan zet de gemeente haar ideeën en wensen op papier. De gemeente peilt vervolgens de mening van de bevolking en van andere belanghebbenden. Dat kan gebeuren op een inspraakbijeenkomst. U kunt uw mening ook schriftelijk bij de gemeente kenbaar maken. Vervolgens stelt de gemeente een 'ontwerp-bestemmingsplan' op. In de plaatselijke bladen staat aangekondigd dat dit ontwerp gedurende vier weken voor iedereen ter inzage ligt: op het gemeentehuis, maar vaak ook in de leeszaal van de bibliotheek.

U kunt in deze periode van vier weken het plan inzien en bij de gemeenteraad schriftelijk uw zienswijze kenbaar maken.

Burgers en ruimtelijke ordening

Waarom deze brochure?

Ruimte om prettig en ongestoord te wonen, te werken en te kunnen ontspannen. Daar verlangt iedereen naar. In een dichtbevolkt land als Nederland is ruimte schaars. We leven met z'n allen op een klein grondgebied. Vanzelfsprekend wil iedereen daar zijn deel-tje van hebben. Daarom zijn tussen overheid en burgers afspraken nodig hoe we de beschikbare ruimte met elkaar verdelen en inrichten. Zodat we elkaar niet tot last zijn en rekening met elkaar houden. Elkaar letterlijk de ruimte gunnen.

In deze brochure staat wat u kunt doen, wanneer u vindt dat uw woon- of leefgenot wordt aangetast. Dat kan per situatie verschillen. Bijvoorbeeld als u het niet eens bent met een voor-nemen of beslissing van de gemeente, de provincie of het Rijk. Daarbij kunt u denken aan de vestiging van industrie dichtbij een woonwijk. Of woningbouw in een gebied met een recreatieve bestemming. Of de bouw van een parkeergarage bij u om de hoek.

U leest in deze brochure ook waar u mee te maken krijgt wanneer u zelf iets wilt bouwen of verbouwen, en uw bureu het daarmee niet eens zijn. Door uw bouwplannen kunt u bijvoorbeeld hun uitzicht belemmeren, of zonlicht wegnemen. Ook kan het voorkomen dat de gemeente iets regelt in een bestemmingsplan waardoor de waarde van uw huis daalt. U lijdt dan schade. In dat geval kunt u de gemeente aanspreken en om een vergoe-ding vragen. Maar hoe pakt u zoiets aan?

Deze brochure legt uit hoe u voor uw belangen op kunt komen, welke stappen u moet zetten, hoe procedures verlopen en aan welke termijnen u gebonden bent. Wanneer ondanks uw bezwaren de beslissing van een overheid nadelig voor u uitvalt, kunt u het hogerop zoeken. Hoe doet u dat? Ook dat staat in deze brochure. Achterin de brochure vindt u een lijst met namen, adressen en telefoonnummers van instanties waar u terecht kunt voor verdere informatie.

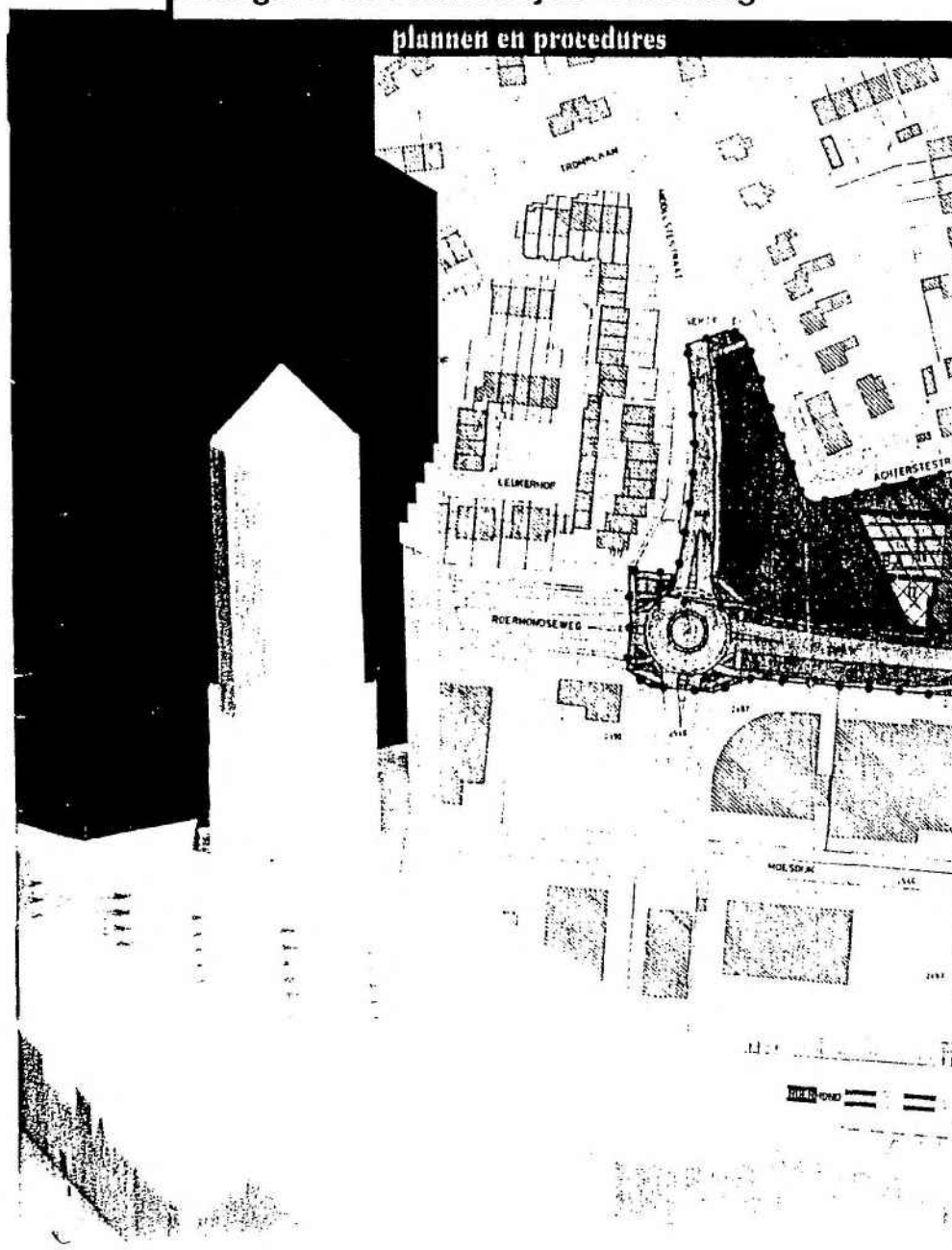
Inhoud

Waarom deze brochure?	3
De ruimte verdelen: wie doe wat?	4
Bestemmingsplannen: u kunt uw mening geven	5
Artikel 19-procedure: wanneer vrijstelling?	9
Bouwvergunning: wanneer aanvragen?	12
U lijdt schade: wat te doen?	14
Meer informatie	15



Burgers en Ruimtelijke Ordening

plannen en procedures



Rijksplanologische Dienst

	5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E Perscombinatie 5.1.2E
erfpachter	5.1.2E

In fase 4 zitten twee erfpachters van de gemeente: Royco en Borent

5. herhuisvesting bedrijvigheid binnen plangebied

In de inleiding is aangegeven dat het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisering van 1800 tot 3600 m² bedrijfsruimte voor bedrijven die passen in de woonomgeving. Een deel van de bedrijven in het plangebied voldoet aan deze eis of kan daaraan door aanpassing in de bedrijfsvoering voldoen. In principe komen deze bedrijven voor herhuisvesting binnen het plangebied in aanmerking. Of dit daadwerkelijk gebeurt hangt onder andere af van factoren als huur- en koopprijs, fasering, beschikbare ruimte.

DHV/SH/26-11-98

In fase 1 zit één eigenaar/gebruiker. De verwerving van dit bedrijf is echter niet belemmerend voor de realisering van de bouwmassa's. Daarnaast is er één huurder van de gemeente, waarin de onderhandeling in een afrondend stadium zitten. De overige aanwezige bedrijven zijn bruikleners, die geen recht hebben op begeleiding vanuit de gemeente.

In fase 2 zitten de volgende bedrijven:

eigenaren	Van Hees aannemerij 5.1.2E
erfpachters	Stichtse Zand en Grindhandel 5.1.2E
particuliere huurders	dB's De Weergever Studio Moskou Case Solar Energy Schoonderbeekgroep 5.1.2E Dekorbouw Ontwerp en Kunstzinnige Vormgeving InterTent St. de Vakgroep
bruikleners	5.1.2E Autobedrijf Walters

In fase 3 zitten de volgende bedrijven:

eigenaren	Handelsbouw, Croeselaan Dielessen, Croeselaan 5.1.2E Handelsonderneming De Ster
huurders van gemeente	Doe het zelf-garage New York InterCar
particuliere huurders	Automobilbedrijf London Uitzendorganisatie Kick 5.1.2E Sunlite Zonwering 5.1.2E Phills Motorshop
bruikleners	Torpedo fietsen VRB Friesland Dimensio 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E Multi P Ned. Dagblad Unie 5.1.2E 5.1.2E

Een aantal gebruikers laten ook anderen van het terreinen opstallen gebruik maken. Het betreft dan hoofdzakelijk ambachtelijke bedrijven en beeldend kunstenaars. Ook deze bedrijven hebben geen rechten.

Huurder van de gemeente

In drie gevallen is sprake van een verhuring binnen de werking van artikel 1624 boek 7a Burgerlijk Wetboek. De gemeente tracht met deze bedrijven via een minnelijke regeling tot huurbeëindiging te komen. Gepoogd wordt om een vervangende locatie voor deze bedrijven te vinden. Indien dit niet lukt zullen de huurovereenkomsten conform de regels van het huurrecht beëindigd worden.

In de grondexploitatie zijn middelen opgenomen voor een eventuele schadeloosstelling. Deze bedrijven kunnen onder bepaalde voorwaarden een beroep doen op de subsidieverordening Stadsvernieuwing.

Huurder van Particulier/Erfpachter

Volledig zicht op deze categorie heeft de gemeente niet, gezien het particuliere eigendom. Ook is in sommige gevallen niet bekend in welke mate er sprake is van een huurrelatie. In een aantal gevallen zijn huurcontracten voor een bepaalde tijd afgesproken. Voor zover bekend gaat het om 16 bedrijven: De gemeente zal eerst het terrein van de eigenaar moeten verwerven, waarbij afhankelijk van de gemaakte afspraken de eigenaar het terrein vrij van huurders moet opleveren of de gemeente na het verkrijgen van eigendom de huur zal opzeggen.

Dit betekent dat de gemeente de bedrijven die particulier huren nu niet actief begeleidt bij het zoeken van vervangende huisvesting. Hiervan zal wel sprake zijn op het moment dat de gemeente het eigendom met huurders verwerft. Mocht de gemeente het terrein vrij van huur verwerven dan is het aan de huidige eigenaar om met deze huurders tot een regeling te komen.

Erfpacht van gemeente

In vijf gevallen heeft de gemeente gronden in erfpacht uitgegeven.

In drie gevallen is de erfpacht afgelopen. Deze bedrijven zullen hun gronden moeten leveren aan de gemeente. Sommige erfpachters hebben daarbij hun terrein "verhuurt" aan andere gebruikers. Deze activiteiten zal de erfpachter moeten beëindigen.

De erfpachtcontracten voor twee bedrijven zijn nog niet afgelopen. De gemeente wil deze gronden eerder in haar bezit krijgen en de erfpacht beëindigen. In de komende jaren zal geprobeerd worden deze bedrijven middels een passief aankoopbeleid te verwerven. Wanneer deze twee bedrijven daarom vragen, zal de gemeente de bedrijven actief begeleiden bij het zoeken van een vervangende locatie, maar zal hier financieel niet aan bijdragen.

Eigenaar/gebruikers en eigenaar/verhuurders

Hiervan is sprake bij zes bedrijven:

Een bedrijf is reeds aangekocht door de ontwikkelende private partij. Voor de overige bedrijven geldt dat deze aangekocht en schadeloos gesteld moeten worden. De gemeente heeft hierop inmiddels het voorkeurrecht gevestigd. De gemeente probeert actief een vervangende locatie voor deze bedrijven te vinden. Mocht een minnelijke verwerving niet mogelijk zijn, dan zal de gemeente een beroep doen op onteigening.

4. Fasering en planning

De herontwikkeling van Dichterswijk-West is geknipt in vier fasen

fase 1: gebied Veilinghal:	start bouw in 2000
fase 2: gebied langs Merwedekanaal	start bouw in 2001/2004
fase 3: gebied Veilinghaven/Van Zijstweg	start bouw in 2001/2004

verhuring tijdelijk was in verband met de nu voorliggende plannen, dan is subsidie minder voor de hand liggend. Anders is dit bij een bedrijf, die als ver voor het tot stand komen van de plannen in het gebied gevestigd was.

Verplaatsing

Indien een bedrijf aan bovenstaande voorwaarde voldoet en verplaatst wordt ten gunste van de stadsvernieuwing, dan zal het een huurgewenningsbijdrage ontvangen, hetgeen 5 maal het verschil is van de gemiddelde huur op jaarbasis over de laatste drie jaar voorafgaand aan het jaar van aanvraag en de nieuwe huur. Tevens zal het bedrijf een verhuiskostenbijdrage ontvangen. Dit is 50 % van de noodzakelijke verhuiskosten, 35 % van de noodzakelijke verbouwingskosten, 35 % van de noodzakelijke herinrichtingskosten en maximaal f 1.500 per week voor de periode dat het bedrijf stil ligt voor een periode van maximaal 6 weken. De maximale bijdrage is f 80.000,- voor detailhandel, consumentenverzorgende dienstverlening en horeca en f 120.000 voor andere ondernemingen.

Beëindiging

Indien een bedrijf aan bovenstaande voorwaarden voldoet en beëindigd wordt ten gunste van de stadsvernieuwing, dan wordt 20 % van de winst uitbetaald van de 3 jaar voorgaande boekjaren aan het boekjaar waarin de aanvraag om uitkering wordt aangevraagd. Dit is minimaal f 15.000.-- en maximaal f 50.000.--.

Procedure

De aanvraag moet schriftelijk worden ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders. De aanvraag moet zijn ingediend voordat de ondernemer overgaat tot uitvoering van zijn voornemens die tot steun kunnen leiden. De aanvraag moet vergezeld gaan van een advies van een onafhankelijke instantie (IMK). Zij onderzoeken onder andere de levensvatbaarheid. Kosten van dit advies worden door de gemeente vergoed. De aanvragen worden in volgorde van binnenkomst behandeld. Subsidies wordt verstrekt zolang er budget is. Dit budget wordt jaarlijks vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders. Het college van Burgemeester en Wethouders beslist over de aanvragen.

Afloop Subsidieverordening

De Subsidieverordening Stadsvernieuwing loopt tot 2001. In dat jaar en daarna zijn geen subsidiemogelijkheden meer beschikbaar.

3. Bedrijven en begeleiding

Zoals aangeven moet alle bedrijvigheid in het plangebied verplaatst of beëindigd worden. Afhankelijk van de positie waarin het bedrijf verkeert, is er een verschillende aanpak.

Bruikleners/ voorgezet gebruik om niet

Deze categorie komt het meest voor in het plangebied. In totaal gaat het om 41 bedrijven en andere gebruikers. Met het oog op de planontwikkeling zijn in het verleden huurcontracten omgezet overeenkomsten om voortgezet gebruik om niet of kregen nieuwe gebruikers een bruikleencontract. Het betreft verhuringen niet vallende onder de werking van artikel 1624 boek 7a van het Burgerlijk Wetboek. De grond (en opstallen) is in het bezit van de gemeente. De bedrijven betalen geen huur, maar kunnen om niet van het terrein en opstallen gebruik maken, met als voorwaarde dat zij zullen vertrekken op het moment dat de gemeente dit aangeeft. In de meeste gevallen bevat het contract tevens de clausule dat de huurder erkent bekend te zijn met de gemeentelijke planontwikkeling en uit dien hoofde bij beëindiging van de "huur" geen rechten kan doen op vervangende ruimte en/of schadeloosstelling.

Deze bedrijven krijgen geen begeleiding vanuit de gemeente bij het zoeken van vervangende huisvesting. Wel kan een aantal bedrijven bij verplaatsing of beëindiging een beroep doen op de subsidieverordening Stadsvernieuwing. Afhankelijk van de voorwaarden in de subsidieregeling kan dan subsidie verkregen worden.

Actualisering bedrijfsbegeleidingsplan

december 1998

1. Inleiding

De planontwikkeling van Dichterswijk-West loopt al enige jaren. Na de planidentificatie in 1995 is in november 1996 het projectdocument Dichterswijk-West vastgesteld. Onderdeel van dit projectdocument was een bedrijfsbegeleidingsplan.

Najaar 1997 is een stedenbouwkundig plan voor het plangebied gemaakt. Het uitgangspunt is van Dichterswijk-West een zo sterk mogelijk woongebied te maken met een geheel nieuwe samenhangende ruimtelijke structuur. Dit betekent dat de huidige bebouwing en inrichting van het gebied geheel moet verdwijnen met uitzondering van het voorgebouw van de voormalige Veilinghal.

Dit betekent dat alle in het plangebied aanwezige bedrijvigheid verplaatst of beëindigd moet worden.

Februari 1998 heeft het college van B&W het stedenbouwkundig plan voor de inspraak vrijgegeven.

In maart 1998 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor de aanwezige bedrijven. In april 1998 is gelegenheid gegeven tot inspraak.

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad dient voor de aanwezige bedrijven een goed beeld te bestaan van hun mogelijkheden en de medewerking die zij vanuit de gemeente kunnen krijgen. Daarom is het bedrijfsbegeleidingsplan uit 1996 geactualiseerd, waarbij aangegeven wordt op welke manier met de aanwezige bedrijvigheid wordt omgegaan.

In het plangebied komt ook bedrijfsruimte terug, met name in het bouwblok tussen de Van Zijstweg, de haven en de Fruitstraat. Het betreft bedrijfsruimte onder woningen en kan alleen ruimte bieden aan bedrijven die passen in de woonomgeving (tot en met hindercategorie 2). Er is minimaal 1800 en maximaal 3600 m² beschikbaar, afhankelijk van de vraag naar dit soort bedrijfsruimte en de wijze van uitwerking van de bouwplannen.

Indien bedrijven in het plangebied voldoen aan de eisen, zouden zij in principe hier een plaats kunnen vinden. Of dit werkelijk het geval zijn hangt onder meer af van de huur of koopprijs, de fasering, en ruimtelijke mogelijkheden.

2. Regelingen

Voor het totale gebied geldt dat met betrekking tot de gevestigde bedrijven de Subsidieverordening Stadsvernieuwing van toepassing is. In het kort worden hier de hoofdlijnen van de verordening aangegeven.

De Subsidieverordening Stadsvernieuwing is een stimuleringsregeling en geen schadevergoedingsregeling. Het doel van de verordening is het verbeteren van de ruimtelijk-economische structuur van de stad. Geldelijke steun moet dan ook de vervezenlijking van de vastgestelde ruimtelijke economische structuur ten [REDACTED] komen. De subsidie kan worden verstrekt aan bedrijven in stadsvernieuwinggebieden die verplaatst of beëindigd moeten worden in het kader van Stadsvernieuwingplannen.

Voorwaarden waaraan moet worden voldaan, wil men in aanmerking komen voor de subsidie zijn:

1. het bedrijf mag niet meer dan 25 arbeidsplaatsen beschikken;
2. het bedrijf moet levensvatbaar zijn.
3. het bedrijf moet minimaal drie jaar in het gevestigde pand gevestigd zijn;
4. het bedrijf moet in het bezit zijn van de vereiste vergunningen.

Hoewel bij aflopende huurcontracten overbodig kan lijken aanspraak te maken op de subsidieverordening van de gemeente kunnen bedrijven die langdurig in het stadsvernieuwinggebied gevestigd waren toch in aanmerking komen voor subsidie. Dit zal per bedrijf beoordeeld moeten worden. Hierbij spelen diverse zaken een rol. Als een bedrijf bijvoorbeeld al op voorhand wist dat de

66	Stadstimmerwerf vanwege brandgevaar en asbest zeer vroeg slopen	0784 (komitee 5.1.2E)	De stadstimmerwerf zal zorgvuldig worden gesloopt en de eventueel aanwezige asbest wordt op verantwoorde wijze verwijderd. Op het moment dat de plannen voor dit deelgebied worden gerealiseerd, wordt de werf gesloopt of zoveel eerder als de nieuwe locatie betrokken kan worden.
----	---	------------------------	--

Briefschrijvers:

zie bijlage. Briefnr. verwijst naar de laatste vier cijfers van het registratienummer.

			plaatsgevonden, waarbij geen schades gerapporteerd zijn. Te weten: - bouw van de Rabobank aan de Croeselaan (1978) - aanleg dieprijool in de Heycopstraat (1973) - aanleg transportriool naar de Veilinghaven (1953) - riool vernieuwing in de Croeselaan (1983 en 1996) Voor bovengenoemde werken is toestemming c.q. vergunning verleend door de Provincie Utrecht. De provincie maakt ook een risico-analyse voor schades ten gevolge van bronbemalingen en probeert schades zoveel mogelijk te voorkomen. Behalve bodemonderzoek en onderzoek naar de funderingswijze van de bestaande bebouwing wordt voortgaand aan ieder rioleringswerk een opname gemaakt van alle gevels (gebouwen) in de naaste omgeving van de werkzaamheden. Deze opname bestaat uit het nemen van foto's. Indien de provincie van te voren wordt ingeschat dat er een verhoogd risico is, dan wordt er een uitgebreide vooropname gemaakt, waarbij de omliggende gebouwen ook van binnen worden bekeken en gefotografeerd. Aan de hand van de vooropname kan later bekeken worden of bijvoorbeeld een scheur in de gevel er al was voor het begin van de werkzaamheden of dat deze door de werkzaamheden is ontstaan. Om deze reden worden de foto's geregistreerd c.q. het rapport wordt gemaakt door een beëdigd taxateur. Voor ieder werk wordt door de gemeente een Constructie All Risk verzekering afgesloten. Overeenkomstig het bestek moet de aannemer een aansprakelijkheden verzekering hebben met voldoende dekking.
63	Toezegging gewenst dat er voorzichtig wordt gesloopt, waar nodig handmatig. Afzien van slooptogels. Voor de sloop eerst onderzoek naar aanwezigheid asbest en omwonenden op de hoogte brengen	0743 (BOV). 0770 (BOV) 0784 (komitee 5.1.2E)	In het sloopbestek, dat wordt opgesteld door de gemeente, worden eisen waaraan sloop dient te voldoen opgenomen. Een van die eisen zal zijn dat het ontstaan van schade moet worden voorkomen. Indien schade ontstaat kan deze door de beginopname worden bepaald en via de CAR-verzekering van de aannemer worden verhaald. Indien asbest wordt aangetroffen, zal deze op een speciale manier worden afgevoerd.
64	Toezegging gewenst dat bouwverkeer niet wordt afgewikkeld via Bolsbeek- en Jekerstraat, maar via Heycopstraat en Van Zijstweg. Duidelijke afspraken maken over bouwverkeer en over tijdstip verkeer en bouw	0743 (BOV) 0770 (BOV) 0784 (komitee)	In overleg met de gemeente, politie en eventueel de buiten-opzichter wordt de route voor het bouwverkeer bepaald. Op dit moment is deze nog niet bekend. De gemeente hecht er sterk aan dat door de bouw zo min mogelijk hinder voor de omgeving ontstaat. Dat er tijdens de uitvoering enige hinder ontstaat kan helaas niet worden voorkomen.
65	Staat van bebouwing vooraf vastleggen i.v.m. schadebepaling. Aanwijzen van een verantwoordelijke. Eis van ondertekende accoordverklaring van alle betrokken partijen	0770 (BOV) 0785 (VvE Croeseln) 0786 (5.1.2E)	De gemeente zal bij de start van de realisatie een de huidige stand van zaken aangaande de bebouwing vastleggen en deponeren zodat eventueel ontstane schades kunnen worden behandeld. De aannemer blijft aansprakelijk voor de schade en heeft deze verzekerd via een CAR-verzekering.

			Daartoe wordt gezien welk beheerbudget voor de openbare ruimte noodzakelijk is.
PROGRAMMA			
55	Wens om mogelijkheden te benutten voor woonvormen tussen huur en koop	0714 (welzijn utr.zw)	De gemeente wil experimenten met een tussenvorm van huur en koop stimuleren. Momenteel wordt hiervoor initiatieven uitgewerkt. In hoeverre deze bruikbaar en mogelijk zijn voor Dichterswijk-West is niet duidelijk. Aangezien het merendeel van de woningen bestaat uit appartementen lijken er beperkte mogelijkheden voor een tussenvorm van huur en koop. In de samenwerking met MITROS wordt gezien in hoeverre van mengvormen sprake kan zijn.
56	Sociale huurwoningen pas in fase 3 en 4. Daarmee geen ouderenwoningen in veilinghal-gebied en de kans verkeken om ze dicht bij voorzieningen te situeren	0714 (welzijn utr.zw)	Momenteel is niet geheel duidelijk waar de sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Wel is duidelijk dat dit niet bij het Veilinghalgebied, fase 1, zal zijn. De woningen in de 3e fase liggen ver van de voorzieningen aan de Balijelaan. Via de Croeselaan is er sprake van een [REDACTED] busverbinding. De woningen in de 4e fase liggen circa 400 meter vanaf de Balijelaan. Voor ouderen waarvoor deze afstand te groot is, zijn [REDACTED] busvoorzieningen aanwezig.
57	Behoeft aan multifunctionele ruimte in de buurt	0714 (welzijn utr.zw)	Er wordt geen aparte multifunctionele ruimte gerealiseerd in Dichterswijk-West. Wel zal onderzocht worden of er mogelijkheden zijn het gebruik van het buurthuis, het voorgebouw van de Veilinghal en/of de nieuwe basisschool te intensiveren.
58	Bij gestapelde bouw ook fietsstalling realiseren	0714 (welzijn utr.zw)	Bij de gestapelde bouw zal tevens sprake zijn van fietsenstallingen.
GEEN BETREKKING OP PLANGEBIED. WORDT SEPARAAT BEANTWOORD			
59	Fietsroute Van Zijstweg over Mervedekanaal is vreselijk	0693 (5.1.2E [REDACTED])	Deze vraag heeft geen betrekking op het plangebied en is separaat door de afdeling Mobiliteit en Verkeer beantwoord.
60	Verhoog de Mandelabrug om nadelige beperkingen van verdubbeling brug voor roeiers te voorkomen	0773 (roeiver.)	Deze vraag heeft geen betrekking op het plangebied en is separaat door de afdeling Mobiliteit en Verkeer beantwoord.
BOUW EN AANLEG			
61	Toezegging van de gemeente gewenst dat er niet wordt geheid, maar geschroefd	0743 (BOV), 0770 (BOV), 0784 (komitee 5.1.2E [REDACTED])	De gemeenteraad heeft eind december 1996 besloten dat het funderen van gebouwen door heien aan bepaalde maximale trillingseisen moet voldoen. Deze eisen worden aan de aannemers opgelegd. Zij dienen te bepalen welke vorm van funderen het meest optimaal is in de gegeven situatie. De gevraagde toezegging kan dus niet gedaan worden.
62	Geen grondwateronttrekking want de effecten zijn onvoorspelbaar. Gemeente en aannemer moeten verzakkingen voorkomen	0743 (BOV) 0770 (BOV) 0784 (komitee [REDACTED])	Het is niet mogelijk het plan te realiseren zonder bronbemalingen. Dit geldt met name voor de aanleg van rioleringen en misschien voor de bouw van de halfverdiepte parkeervoorzieningen. In het verleden hebben in dit gebied diverse bronbemalingen

			gebonden aan bepaalde eisen. Hoe de inrichting vorm gaat krijgen is onderdeel van de verdere planontwikkeling.
50	Sluipverkeer a.g.v. twee aansluitingen van Van Zijstweg op Croeselaan en aanwezigheid UCP en weren doorgaand verkeer. Molenbeekstraat niet doortrekken i.v.m. sluipverkeer	0475 (voetg.ver.), 0714 (welzijn utr.zw), 0743 (BOV), 0783 (BOV), 0784 (komitee [REDACTED]), 0786 ([REDACTED])	Voor de Croeselaan wordt 1 jaar na afronding van de werkzaamheden een evaluatie gehouden. Op basis van de uitkomsten van deze evaluatie kan het zijn dat een knip in de Croeselaan wordt aangebracht. Het uitgangspunt bij de knip is dat er geen sluipverkeer ontstaat. Mocht de knip in de Croeselaan leiden tot problematisch sluipverkeer in de wijk dan moeten hiertegen de nodige maatregelen getroffen worden. Het niet doortrekken van de Molenbeekstraat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Mocht blijken dat het doortrekken van de Molenbeekstraat leidt tot ongewenst sluipverkeer dan kan overwogen worden om het gedeelte tussen de Jekerstraat en de Bijleveldstraat voor autoverkeer af te sluiten.
51	Waarom nu al voetbruggen over kanaal aanleggen als wonen op defensieterrein niet zeker is	0742 (5.1.2E [REDACTED])	De voetbruggen worden pas aangelegd als het defensieterrein wordt ontwikkeld. Op dit moment is realisatie nog niet aan de orde.
MILIEU			
52	Te weinig afschermdende werking gebouwen Van Zijstweg i.r.t. overlast UCP	3541 (dwwbelangen ucp)	Uit geluidsberekeningen blijkt dat de bebouwing langs de Van Zijstweg een hoge geluidbelasting kent. De gevels aan de achterzijde van de bebouwing zijn echter geluidsluw. Ook blijkt uit de berekeningen dat de achterliggende bebouwing voldoet aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A), zoals wordt voorgeschreven. De bebouwing heeft zodoende voldoende afschermdende werking.
53	Duidelijkheid over verontreiniging bodem, tot welke concentraties wordt gesaneerd, wat zijn de kosten van sanering en hoe worden deze gedekt	0790 (dB's)	Er is een nader bodemonderzoek ingesteld. Dit geeft een duidelijk beeld van de mate waarin de locatie is verontreinigd. De resultaten van het nader bodemonderzoek hebben betrekking op het plangebied met uitzondering van het terrein dat Bouwfonds in bezit heeft en het terrein van Royco en Bo-rent. Het globale verontreinigingsbeeld is als volgt: een veelal matig verontreinigde bovengrond met verspreid over de locatie een aantal grondwaterverontreinigingen (met name olie). Een aantal grondwaterverontreinigingen die in voorgaande bodemonderzoeken waren geconstateerd, is niet meer aangetroffen. De kosten voor bodemsanering worden gedeeltelijk gedekt door subsidies, gedeeltelijk gedekt in de grondexploitatie.
BEHEER			
54	Opstellen beheerplan om onduidelijkheid privé-openbaar weg te nemen en om onderhoudsniveau vast te stellen	0693 ([REDACTED]), 0784 (komitee [REDACTED])	Onderzocht wordt welke zaken moeten worden vastgelegd om de relatie privé-openbaar ook in de toekomst te waarborgen. De bedoeling is om deze zaken vast te leggen in een beheerplan en in de verkoopcontracten van de huizenkopers. De gemeente hecht er aan om de kwaliteit die wordt ingestoken ook op de lange termijn te handhaven.

			parkeervoorzieningen. Voor de bewoners in het zuidelijk deel wordt parkeren op maaiveldniveau mogelijk gemaakt. Voor de bezoekers van Dichterswijk West wordt langsparkeren in de straten mogelijk gemaakt. Vanwege de nabijheid van Jaarbeurs en UCP wordt in Dichterswijk op de openbare weg betaald parkeren ingevoerd.
45	Bezwaar tegen betaald parkeren in noorden van plangebied, dit verplaatst overlast naar het zuiden	0786 ()	In het verleden heeft de gemeenteraad besloten om in de wijken rondom het centrum betaald parkeren in te voeren. Ook in Dichterswijk West zal op de openbare weg betaald parkeren worden ingevoerd. Op dit moment wordt invoering van betaald parkeren in het zuidelijk deel door de bewoners niet als noodzakelijk gezien. In dit deel van Dichterswijk wordt de eerste fase van het plan uitgevoerd. Indien deze woningen zijn opgeleverd zal invoering van betaald parkeren ook nog niet noodzakelijk zijn gezien de niet veranderde stand van zaken in het noordelijker gelegen deel van Dichterswijk West. Na oplevering van nieuwbouw in het noordelijker gelegen deel wordt in dit deel betaald parkeren ingevoerd. De invoering van betaald parkeren in het zuidelijk deel zal in overleg met de bewoners plaatsvinden.
46	Betaald parkeren niet invoeren ten zuiden van de Heycopstraat. Hier is geen overlast van de Jaarbeurs	0743 (BOV)	zie vorige reactie.
47	Autoluwe karakter is slechts "blik van de straat". Door nabijheid station is dit gemiste kans.	0714 (welzijn utr.zw)	Door de toepassing van half-verdiepte parkeergarages in het noordelijk deel van Dichterswijk West verdwijnt inderdaad 'het blik van de straat'. Met name in het hoger gelegen middelgebied, ontstaat wel degelijk een autoluwe karakter. Naar de mogelijkheden voor beperking van de automobiliteit door inrichting van een autovrij woongebied wordt nader onderzoek verricht. Resultaten van dit onderzoek zullen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden meegenomen.
48	Wat zal verkeerscirculatie in nieuwe wijk worden, wel 30km-regiem maar geen drempels gewenst	3542 (dwwbelangen ucp) 0743 (BOV) 0784 (komitee)	In het stedenbouwkundig plan is nog niet in detail gekeken naar de verkeerscirculatie binnen het plangebied. In de verdere planontwikkeling wordt hier nader naar gekeken. Dichterswijk West wordt in de toekomst 30 km/uur gebied. De snelheidsbeperking is in Dichterswijk West niet af te dwingen door de stedenbouwkundige opzet van het gebied. De snelheidsbeperking moet dus worden afgedwongen door de inrichting van de verkeersruimte. De inrichting is onderdeel van de verdere planvorming. Hierbij wordt zeker gekeken naar alternatieven voor drempels.
49	Leefbaarheid i.r.t. verkeersintensiteit	3541 (dwwbelangen ucp)	De verkeersbewegingen die in de toekomst in de wijk gemaakt gaan worden, zijn de bewegingen van de bewoners van de buurt zelf. De leefbaarheid van de buurt wordt in positieve zin beïnvloed door de inrichting van het gebied als 30 km/uur gebied. De inrichting van een 30 km/uur gebied is

Dichterswijk Utrecht

	koste van bestaande bomen en groen. Verplaatsen van de bouwlijn gaat weinig ten koste van plein en spaart bomen en groen		eerste soort bomen (kastanjes) in de noord zuid lopende brede straten. De oostelijke straat eindigt op een plein bij het Veilinggebouw. Dit plein zal worden beplant met dezelfde soort bomen. Daarmee krijgt het plein (open zoals bij een plein hoort) een bladerdak. Het structureel planten van één soort bomen langs wegen zal bijdragen aan de bijzondere karakteristiek van de woonwijk: "de wijk met de kastanjes".
41	Waar is het buurtpark. Stond in referentiekader als harde randvoorwaarde, en is als "wenselijk" beschouwd in Nota van Toelichting. Door wegvallen buurtpark is bruikbare plaats voor kinder- en jongerenspeelvoorzieningen afgevallen. Waar liggen ze nu? Huidige veldje aan Heycopstraat moet worden gecompenseerd.	0714)(welzijn utr.zw) 0742 (5.1.2E	In het voorstel is niet voorzien in een groot, aaneengesloten groengebied. In het voorstel is kwantitatief een grote hoeveelheid (openbaar toegankelijk) groen opgenomen die tezamen een 'groenstructuur' vormen. Gestreefd is naar een aantrekkelijk woonmilieu, waar groen manifest aanwezig is. Gekozen is voor vermenging en diversiteit in plaats van concentratie en eenduidigheid zodat het openbaar groen en het woonmilieu elkaar wederzijds versterken. De verschillende plekken met hun verschillende kwaliteiten zijn uitgebuit om een reeks bijzondere groene plekken te maken, elk met een eigen karakteristiek (plein met bomen, veld met bomen, laagliggend wandelpad, hoogliggende parkzone aan het water, laagliggende ecologische tuin, lage kade onder bomen, speelplekken en besloten hoven). In de woonclusters wordt een vijftal groenplekken gemaakt van elk zo'n 1500 - 2000m² (totaal 9000m²) ten behoeve van spel en verblijf. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen deze terreinen nader worden ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van specifieke doelgroepen. Het Kastanjeplein, de Haven en de Groenplek langs Mervedekanaal lijken daarbij voor jongeren het meeste mogelijkheden te bieden. Daarmee moet voldoende compensatie plaatsvinden voor het terrein bij de Heycopstraat.
42	Bezwaar tegen aanleg van populieren langs kanaal. Vrijliggend fietspad kan niet worden gerealiseerd, gladheid door vallende bladeren en verstoord uitzicht.	0773 (roeiver.)	De populieren zijn gepland in het studiegebied. Dit deel van het plan is niet onderhevig aan de inspraak, omdat dit studiegebied nu niet gerealiseerd wordt.
43	Sporthal buiten Dichterswijk-West plaatsen	0784 (komitee	Op 7 juli 1998 is door het College van B&W besloten om de sporthal bij Galgenwaard te realiseren. De plannen hiervoor worden momenteel uitgewerkt.
	VERKEER		
44	Wat is parkeerbeleid voor Dichterswijk i.r.t. wijk en omliggende bezoekersaantrekkende functies	3541 (dwwbelangen ucp) 0784 (komitee	In Dichterswijk West zijn de parkeervoorzieningen primair bestemd voor de stallingsbehoeften van de bewoners. In Dichterswijk West wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,15. Dit betekent 1 parkeerplaats per woning voor de bewoners en 0,15 parkeerplaats per woning voor de bezoekers. Voor de bewoners in het middengebiet en het noorden van het plangebied wordt parkeren mogelijk gemaakt in de half-verdiept gebouwde

	nieuw te bouwen school aan de Vondellaan		Vondellaanterrein. Daarom is de vestiging van de sporthal in dit gebied niet mogelijk. Op 7 juli 1998 heeft het college van B&W besloten de sporthal bij Galgenwaard te realiseren.
37	Veiling weer aan het water leggen, door de haven verder uit te graven	0782 (5.1.2E)	In het voorstel wordt veel waarde gehecht aan het realiseren van een samenhangend woonmilieu. Het opnieuw uitgraven van de haven zal het woongebied teveel versnipperen. Tevens zal die haven te weinig kwaliteit krijgen: het ontbeert activiteiten en er zal te weinig sprake zijn van een havenmilieu. In het voorstel is gekozen voor het vergroten van de bestaande haven, waardoor de haven het karakter krijgt van een stedelijk waterplein. Daarnaast zou het verlengen van de haven betekenen dat er minder woningen gebouwd zouden kunnen worden. Dit zou de tekorten op dit plan nog groter maken, waardoor de herstructurering van het gebied niet gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is onwenselijk, gezien het belang dat aan het versterken van het wonen in dit deel van de stad wordt gehecht.
GROEN. SPEELVOORZIENINGEN			
38	Weinig groen in de nieuwe wijk, ondanks vele bomen	3541 (dwwhelangen ucp)	In het projectgebied wordt bijna 3 ha aan groen gerealiseerd in diverse verschijningsvormen: Langs de oostelijk oever van het Merwedekanaal 1,35 ha in de vorm van een oeverpark met hoog en laag terras, een wandelpad en een ecologische tuin; langs de haven 0,3 ha in de vorm van een laaggelegen verblijfskade; voor het Veilinggebouw een kastanjeplein van 0,3 ha. In de woonclusters wordt een vijftal groene plekken gemaakt van elk zo'n 1500 à 2000 m ² (totaal 0,9 ha) ten behoeve van spel en verblijf. Naast deze -bijna- 3 ha zijn de profielen van de twee hoofdontsluitingen extra breed gemaakt tbv plaatsing van kastanjes, die de verschillende groenplekken in passende sfeer verbinden. Op veel plaatsen grenzen de privétuinen aan bovenstaand openbaar gebied, waardoor de ruimtelijkheid van het groen, de visuele openheid, versterkt wordt. Het vergroten van de Veilinghaven zal de ruimtelijkheid van het gebied eveneens versterken.
39	Bestaande bomen inpassen, lindebomen met groenstrook langs Bijleveldstraat behouden en inpassen met de bestaande muur.	0693 (), 0742 (), 0751 (5.1.2E), 0783 (BOV), 0784 (komitee ()) 0785 (VvE Croeseln)	Het voorstel gaat er vanuit dat door behoud van fundering van de muur langs de Bijleveldstraat er aan de oostzijde nieuw gebouwd kan worden terwijl de bestaande bomen aan de westzijde van de muur gehandhaafd kunnen worden. Tevens gaat het voorstel er vanuit dat de bomen langs de muur aan de oostzijde van het Veilingterrein behouden kunnen worden indien het mogelijk is deze bomen mee uit te geven in de tuinen van de toekomstige nieuwbouw aldaar. Dit zal weliswaar nog overlegd moeten worden met de betrokken private partij.
40	Groot leeg plein voor veilinggebouw gaat ten	0742 ()	Het voorstel gaat uit van het structureel planten van

Dichterswijk Utrecht

			(rechten Hey copstraat).
30	Bestaande vergunde en met ontheffing verleende ligplaats is niet opgenomen in het plan.	0776 (5.1.2E). 0789 (5.1.2E)	In het voorstel is de ligplaats van [REDACTED] niet opgenomen. Het voorstel kan echter zelfstandig hiervan ontwikkeld worden. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit van deze oever in de karakteristieke buitenbocht van het Merwedekanaal zal in nader overleg, met toestemming van provincie en Rijkswaterstaat, geprobeerd worden te komen tot een verschuiving van de ligplaats naar het zuiden in aansluiting op aanwezige ligplaatsen langs het Merwedekanaal. De ligplaats van [REDACTED] is illegaal en zal geen andere ligplaats krijgen. Mocht een voorstel worden ontwikkeld voor een historische haven, dan kan dit schip daar wellicht gebruik van maken.
31	Oplossing bedenken voor container op de wal die dient als schuur bij ligplaats schip.	0776 ([REDACTED])	De ontheffing van de ligplaats geeft geen toestemming tot het plaatsen van een zeecontainer op de wal. Aangezien deze zeecontainer nu op het terrein van een bedrijf staat is er echter geen overlast. Hiervan zal wel in de nieuwe situatie sprake zijn. Vandaar dat de plaatsing van een zeecontainer of een vergelijkbare schuur bij de nieuwe ligplaats niet toegestaan kan worden. Wel is op grond van de nota Woonschepen een bergruimte van maximaal 6 m2 mogelijk.
32	10 ligplaatsen langs kanaal leggen en niet in de haven. 10 gebruiken als extra plaatsen en niet ter vervanging verplaatsing van boten	0772 (5.1.2E). 0781 (SUWO)	Nieuwe ligplaatsen langs de oost-oever van het Merwedekanaal zijn ongewenst omdat een recreatief gebruik van het waterpark een ruimtelijke samenhang veronderstelt met het water, hetgeen in deze karakteristieke buitenbocht van het Merwedekanaal met verre zichtlijnen een grote kwaliteit zal zijn. Langs de Van Zijstweg in de Haven is niet mogelijk vanwege de geluidhinder door het verkeer.
33	Bezwaar tegen nog twee nieuwe bruggen. Oplossing als ze toch aangelegd worden is verhoogd aanleggen	0773 (roeiver.)	Voor het ontwerp van de bruggen, die aangelegd zullen worden bij realisering van de westzijde, zal mettertijd een programma van eisen opgesteld worden.
34	Bezwaar tegen ligplaats voor motorboten/jachten en rondvaartboot in haven	0773 (roeiver.)	In de Merwedehaven wordt een recreatief en attractief gebruik voorgesteld in een goede verhouding tot de gewenste woonsfeer. De havens is momenteel openbaar water. Het staat iedereen vrij om daar zijn boot aan te leggen. Bij de verdere uitvoering van het plan zal de precieze functie en het beheer van de haven geregeld worden. Zie ook de beantwoording bij nr 32.
35	In gebied "Stadstuinen" de gebouwen draaien om meer zon op de diverse balkons te laten komen. Nu schaduwrijke zijden met balkons	0774 (5.1.2E)	De woongebouwen in stadstuinen hebben twee woningen per laag en hebben een goede zuid-west oriëntatie. Bij het ontwerp voor de woongebouwen zal het aspect van goede oriëntatie van de balkons verder uitgewerkt worden.
36	Waarom de sporthal niet combineren met	0774 ([REDACTED])	De ruimtelijke eisen van de sporthal passen niet in de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het

			261 en 277 t/m 285) 1 uur minder zon krijgen. De zon verdwijnt dan om 15.00 uur in plaats van 16.00 uur. Voor circa 5 woningen (Croeselaan 277 t/m 285) op de eerste etage heeft het eenzelfde effect. Circa 25 woningen op tweede etage (nrs 199 t/m 261) krijgen 1,5 uur minder zon (vanaf 16.30 uur). De woontoren heeft in het voorjaar en de herfst voor circa 10 woningen. Croeselaan 233 t/m 255 een effect van 1 uur minder zon op de benedenwoningen en 2 uur minder zon op de bovenwoningen, waarbij aangetekend wordt dat dit effect soms al door de middelhoogbouw ontstaat. Op de langste dag heeft het voor circa 10 beneden- en bovenwoningen een negatief effect van 3 uur (vanaf 16.00 uur), voor circa 15 woningen. Croeselaan 249 t/m 271, een negatief effect van 2 uur. Het negatieve effect van de middelhoge bebouwing wordt aanvaardbaar gevonden, aangezien het gaat om een relatief beperkt aantal woningen (30-45 woningen) en een beperkte achteruitgang (1 - 1,5 uur). De ontstane niveaus voor deze woningen is meer regel dan uitzondering in het stedelijk gebied. Het effect van de woontoren op de bezonning is groter (2 tot 3 uur) voor 10 tot 15 woningen. Gezien dit geringe aantal woningen geven wij voorrang aan de stedenbouwkundige argumenten om een woontoren van 12 lagen op die plek te situeren, zoals genoemd in het stedenbouwkundig ontwerp van februari 1998 (blz. 12). Daarom stellen wij voor de bouwhoogtes in het plangebied langs de Croeselaan niet te verlagen, inclusief de woontoren.
27	30km gebied? i.r.t. lange straten. Voorkeur voor speelsere opzet verkaveling	0475 (voetg.ver.)	Het voorstel is een patroon van rechte wegen met daarbinnen zeer sterk gevarieerde woonmilieus. De rechtstanden garanderen helderheid en overzichtelijkheid, hetgeen een aspect is van duurzaam bouwen (veiligheid en oriëntatie, maar ook toekomstwaarde door de mogelijkheid van herprofilering of veranderend gebruik). Door de grote variatie ontstaan verschillende doorzichten en afwisselende plekken. De wegen in het gebied zullen allen onderdeel zijn van een 30 km gebied.
28	Hoogteverschillen van straatniveaus en trappen leiden tot toegangsproblemen voor kindervagens, minder validen e.d.	0742 [REDACTED]	De hoogteverschillen zullen met trappen en hellingbanen overbrugd worden, waarbij de normen voor 'geboden toegang' gehanteerd zullen worden.
29	De bestaande structuur en bebouwing verdwijnt geheel. In het stedenbouwkundig plan wordt geen enkele woning of bedrijfspand ingepast.	0751 [REDACTED]	Uitgangspunt is geweest om van Dichterswijk-West een kwalitatief hoogwaardig woongebied te maken. Dit vereist een heldere structuur met goed herkenbare woonbuurten. Tijdens het stedenbouwkundig ontwerpproces bleek het niet mogelijk de bestaande bebouwing in fase 1 t/m 3 in te passen, zodat dat afbreuk werd gedaan aan de kwaliteit van het plan. Daarop is besloten de bestaande bebouwing niet op te nemen in het stedenbouwkundig plan. De huidige structuur van het gebied blijft soms gehandhaafd (Jekerstraat) en wordt waar nodig versterkt

			het karakter van het Veilingterrein en de Bolksbeekstraat. Door de Heycopstraat recht door te trekken ontstaat een helder verband tussen woongebied en de Croeselaan. Hiermee en door de noord-zuidlaan haaks op de Heycopstraat ontstaat een interessant ruimtelijk verband van twee haakse assen: een as op het monumentale Amsterdamse School-gebouw aan het Brederodeplein en een as op het monumentale hoofdgebouw van de voormalige Veiling. Het karakter van de Veilingstraat is behouden als een meer besloten en informele route: aldus wordt aangesloten op het karakter van het verlengde van deze route in Dichterswijk als besloten en informele route langs de Kruisvaart en zal de haven in deze zuid-oost hoek een besloten karakter behouden, hetgeen de verblijfswaarde ten goede zal komen.
25	Twee bouwblokken aan verlengde Bijleveld- en Jekerstraat sluiten niet aan op bestaande bebouwing. De villa's nabij bestaande wijk niet hoger bouwen dan 3 lagen, en herplaatsen opdat bewoners vrije achterom hebben. Vrije toegang tot garages noodzakelijk. Bezwaar tegen doorgaand fiets-voetpad langse de woningen ter voorkoming van overlast.	0743 (BOV), 0802 (5.1.2E). 0742 ()	Conform de wens van de bewoners is het voorstel de nieuwbouw op deze hoek uit te voeren in drie woonlagen. De afstand tussen deze nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing zal zo'n 7.5 meter zijn. Het voorstel is de tussenruimte naast de nieuwbouw als verbinding met het bestaande achterpad op te nemen en de rest uit te geven als tuin, waarin de toegang tot de bestaande garage zal moeten worden opgenomen. Er zal hier geen sprake zijn van een doorgaand voet-fietspad. Nader overleg zal uitwijzen of dit tussengebied als privétuinen of gemeenschappelijk terrein uitgegeven kan worden.
26	Bouwhoogten i.r.t. bezonning-schaduwwerking op bestaande gebouwen en de effecten op de bestaande bebouwing. Maar drie woonlagen op nieuwe Heycopstraat	3541 (dwwbelangen ucp), 3542 (dwwbelangen ucp), 0784 (komitee), 0785 (VvE Croeseln), 0786 (), 0802 ()	Uit de gemaakte schaduwdiagrammen blijkt dat de nieuwbouw een effect heeft op de bezonning van de bebouwing langs de Croeselaan. Daarbij is ervan uitgegaan dat de 4e fase Royco-Borent is gerealiseerd. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden naar de middelhoogbouw (3 tot 5 lagen) en de woontoren (12 lagen). Dit effect is aangegeven ten opzichte van de bestaande situatie en niet ten opzichte van de vigerende regelingen (bestemmingsplan, Komregeling) die een hogere bouwhoogte mogelijk maken. Voor de berekeningen is op drie momenten gemeten: 21 maart, 21 juni en 21 september. Er is niet gemeten op 21 december omdat de zon dan zo laag staat dat er in een stedelijke situatie gedurende het grootste deel van de dag schaduw zal zijn. De middelhoogbouw heeft op de langste dag (21 juni) een effect in de avond. Vanaf circa 17.30 wordt voor circa 30 benedenwoningen (Croeselaan 199 t/m 261 en 285 t/m 291) de zon weggenomen, waardoor deze woningen 1 uur minder zon krijgen. Op circa 45 bovenwoningen (nrs. 199 t/m 261, 285 t/m 291 en 341 t/m 349) is dit effect een half uur en treedt het later op (19.15). In het voorjaar en de herfst (respectievelijk 21 maart en 21 september) is het effect van de bebouwing dat circa 20 benedenwoningen (Croeselaan 199 t/m

			rondom de schepen (reparatie enz.). Het typische stedelijke karakter van de schepen verhoudt zich moeilijk met het beoogde rustige, groene karakter van de kop van de haven waarin het U-vormige blok is gelegen. Met initiatiefgroep Historische Haven Utrecht is 25 juni 1998 overlegd om te komen tot afstemming van het initiatief en het stedenbouwkundig plan. Het initiatief wordt verwelkomd door de gemeente. Er zal echter meer duidelijkheid moeten ontstaan over het programma van eisen, de financiële haalbaarheid en het beheer alvorens een definitief besluit genomen kan worden. Dit onderzoek zal in overleg met de Initiatiefnemers plaatsvinden.
21	Welke woningen aan de Croeselaan moeten worden gesloopt. Vaststellen keiharde grens dat er geen woningen meer worden gesloopt aan de Croeselaan.	0784 (komitee [REDACTED])	Het staat nog niet vast welke woningen er aan de Croeselaan gesloopt moeten worden: dit is namelijk afhankelijk van de uiteindelijke functie en profilering van de van Zijstweg. Op dit moment wordt ervan uitgegaan dat sloop niet verder zal gaan dan tot en met Croeselaan 191.
GRONDEXPLOITATIE			
22	Hoe wordt het tekort op de exploitatie gedekt?	0790 (dB's)	Het plangebied is opgedeeld in vier fasen. Voor de uitvoering van de vierde fase is nog geen dekking aangegeven. Het tekort van de 1e t/m 3e fase wordt ten laste gebracht van de voorziening voor verliezen op de grondexploitatie van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Utrecht.
STEDENBOUW			
23	School niet slopen om rechte lijn te creëren. Bochtigere wegen zijn veiliger en vermijden sluiptverkeer.	0774 ([REDACTED])	Het gebied heeft slechts een beperkt aantal toegangen en ligt momenteel sterk 'verborgen', onder andere achter de huidige school. Het is van groot belang voor een duurzame toekomst van de wijk deze verborgen ligging op te heffen. Hiertoe is sloop van de school noodzakelijk. Zie ook onderdeel 16. Veilige wegen en voorkomen van sluiptverkeer zal op andere wijze dan met bochtige wegen bereikt moeten worden. Zie verder onderdeel 48.
24	Stedenbouwkundige aansluiting op bestaande wijk wordt gemist	3541 (dvwbelangen ucp), 3542 (dvwbelangen ucp). 0784 (komitee [REDACTED])	De achterzijde van de lange, halve bouwblokken langs de Croeselaan en Bolsbeekstraat worden als vanzelfsprekend in het stedenbouwkundige voorstel opgenomen (daar waar tuinen grenzen worden de binnenterreinen afgemaakt, daar waar een achterstraat is, is deze als tweezijdige achterstraat gerespecteerd). De Bijleveldstraat krijgt een tweezijdige bebouwing. De Jekerstraat is behouden als brede straat en krijgt zicht op het water van de vergrote haven. Door in de uiterste zuid-oosthoek van het Veilingterrein een doorsteek te maken voor langzaam verkeer naar de Bolsbeekstraat, wordt de Balijelaan bereikbaar gemaakt met behoud van

			het verschiet een aanpak voor stelsmatig woningonderhoud van particuliere woningen in de wijk. Dit betreft met name facilitaire hulp.
19	Behoud het jaren dertig karakter van gebouwen en inrichting straat van de Bijleveldstraat	0783 (BOV)	Het voorstel is het karakter van deze buurt te behouden door materiaalkeuze van de nieuwbouw en de straat én voor een deel de bestaande bomen te handhaven. Afwijkend hierop stellen wij voor: - de muur boven maaiveld te slopen om woningbouw aan de oostzijde van de straat mogelijk te maken, waarbij het gedeelte van de muur aan de zuidzijde (doodlopende stuk) behouden kan blijven als westelijke erfscheiding van de tuinen van de nieuwbouw aldaar. - de Bijleveldstraat te verbinden met de Heycopstraat om aldus de nieuwbouw op volwaardige wijze te kunnen ontsluiten.
20	Behoud huidige kraan en containers in de havens als zichtpunt en band met het verleden. Mogelijkheid om kraan te onderhouden. Voorstellen voor wijziging kop haventerrein bijgevoegd. Er zijn door de reactie initiatiefgroep Historische Haven Utrecht een tweetal suggesties gedaan met betrekking tot behoud van de NKM-kraan en de zand- en grindtrechters langs de Veilinghaven. Versie 1 betreft behoud van deze elementen op de huidige plek; de kop van de haven. Versie 2 gaat uit van verplaatsing naar de overzijde van de haven; langs de Van Zijstweg. De initiatiefgroep heeft een duidelijke voorkeur voor versie 1. Tevens de wens om in vroeg stadium betrokken te worden bij planvorming, mede gezien opgedane kennis elders.	0801 (5.1.2E) 0741 (5.1.2E)	De Veilinghaven moet tot leven komen door stedelijke activiteiten. Initiatieven rondom de haven zijn daarom altijd te prijzen. Het verleden van de plek kan doorklinken in het behoud van de kraan en de trechters en zo een onderdeel van het 'collectieve geheugen' van de nieuwe woonwijk gaan vormen. Naast het behoud van de kraan en de trechters spelen ook andere factoren een rol: een woonwijk van uiterlijk ruim 900 woningen in hoge dichtheid vraagt om een ruimtelijke samenhang tussen verschillende elementen: bebouwing, buitenruimte, groen en de te behouden elementen uit het verleden. De stedelijke activiteiten bij de Veilinghaven zich moeten concentreren rondom de geprojecteerde kade; aansluitend op de Van Zijstweg en de entree-weg tot de nieuwe woonwijk. De kop van haven zou veel meer een groen karakter moeten krijgen, aansluitend op de woonbebouwing en de groene oevers van het Merwedekanaal. Het U-vormige bouwblok vormt een belangrijke schakel in de overgang tussen deze twee verschillende karakters: deels staat het in het groen, deels in het water van de haven. De vooruitgeschoven positie van het blok speelt zowel een rol in het scheiden van de kade en de groene kop (voor voetgangers geldt dat de groene oever alleen via het binnenterrein van het bouwblok te bereiken is, waardoor een reeks van ruimtes ontstaat die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn) als in het bereiken van een ruimtelijke samenhang tussen bebouwing en het zicht op de Dom. De bovenstaande punten in ogenschouw nemend hebben wij een sterke voorkeur voor versie 2: de verplaatsing van de kraan en de trechter naar de zijde langs de Van Zijstweg. Het zal echter van de profilering van de Van Zijstweg afhangen of dit mogelijk is. Voor de plaats van de historische schepen gelden grotendeels dezelfde overwegingen van onze zijde om te kiezen voor versie 2. Een ligging van de schepen direct aan het U-vormige woonblok zou een ongewenste vermenging zijn van de woonfunctie van het bouwblok en de activiteiten

			informatieavond. De gegeven informatie tijdens die avond is wel in overeenstemming met het begeleidingsplan. Het bedrijfsbegeleidingsplan uit 1996 wordt toegezonden aan DB's. Het begeleidingsplan is echter geactualiseerd en als bijlage bij de Nota van Aanpassing bijgevoegd.
16	Kapitaalverspilling om nieuwe school te verplaatsen om meer doorzicht te creëren vanaf Croeselaan naar kanaal.	0742 [REDACTED]	In de huidige situatie is sprake van een geïsoleerd gebied. Dit wordt mede veroorzaakt door de lange bebouwingsstroken langs de Croeselaan. Het is van groot belang voor een duurzame toekomst van de nieuwe wijk dit isolement op te heffen. Het plangebied is te klein om zelfstandig een stedenbouwkundige identiteit te kunnen opbouwen. De nieuwbouw zal optimaal moeten integreren met de bestaande wijk, waardoor ook de omliggende buurten kunnen profiteren van de kwaliteiten van deze transformatie. Deze ruimtelijke integratie kan worden bewerkstelligd door het aanleggen van meer doorsteken naar de Croeselaan. Deze optie wordt afgewezen, omdat dit sloop van de bebouwing langs de Croeselaan zou betekenen. Vandaar dat via de twee bestaande verbindingen de grootst mogelijke integratie tussen de verschillende gebiedsdelen wordt bereikt. De ligging van de huidige school vormt een belemmering voor deze integratie. De aanpassing van de wegenstructuur bij de Heycopstraat geeft vanaf de Croeselaan zicht op de nieuwbouw en het Merwedekanaal. Er ontstaat een heldere entree van de buurt. Daarnaast krijgt in de nieuwe situatie het voorgebouw van de Veilinghal een duidelijke plaats door de ligging aan een plein: waardoor de monumentaliteit van het gebouw beter tot haar recht komt. Dit kan alleen gerealiseerd worden als de school wordt verplaatst. Deze komt eveneens aan het plein te liggen waardoor dit plein een nog grotere betekenis krijgt. In de toekomst wordt dit nog verder versterkt als ook de vierde fase gerealiseerd wordt en het plein en het voorgebouw een centrale plaats op het assenkruis van de twee hoofdonthutingswegen van de nieuwe woonbuurt krijgen. Behoud van de school zou de samenhang en integratie van de nieuwbouw met de bestaande omgeving schade toebrengen.
17	Fundament van oude kademuur niet verwijderen. is mogelijk want bebouwing wordt gesitueerd achter de muur	0743 (BOV)	Het voorstel is ter hoogte van de Bijleveldstraat de nieuwe bebouwing vlak tegen de fundamente van de kademuur, aan de kant van de vroegere waterzijde te plaatsen. Hierbij verwachten we dat de oude fundamente niet verwijderd hoeven te worden. Het zal echter nader onderzocht moeten worden of dit technisch mogelijk en wenselijk is.
18	Gemeente moet adequaat budget ter beschikking (stadsvernieuwing) stellen voor opwaardering bestaande wijk i.r.t. kwaliteit nieuwe wijk	0743 (BOV)	Het budget van de stadsvernieuwing is bijna op, de resterende gelden zijn inmiddels verdeeld. Er is geen geld meer beschikbaar voor extra particuliere woningverbetering in dit deel van de stad. Wel ligt in