

Dichterswijk Utrecht

			uitbreiding ervan is niet verenigbaar met de woontfunctie van de wijk. De gemeente erkent de bijzondere waarde van de spanten van de hal en onderzoekt de mogelijkheid om deze spanten te behouden en elders te gebruiken.
14	Bedrijf handhaven	0787 (De Weergever)	Handhaven op huidige locatie zal binnen het plan niet mogelijk zijn. Gelet op de hindercategorie behoort de inpassing in de nieuwe bedrijfsruimte in het bouwblok bij de Haven/Van Zijstweg wel tot de mogelijkheden. Afhankelijk van de positie waarin een bedrijf verkeert vindt overleg plaats. In principe wordt nu gesproken met de eigenaren en de huurders van de gemeente over bedrijfsverplaatsing en/of beëindiging. Particuliere huurders zullen in eerste instantie zelf een nieuwe plek moeten vinden.
15	Verzoek om inpassing bestaande bedrijf in plan. Waar is inventarisatie te verplaatsen bedrijven met de problemen en de kosten? Tijdens de informatieavond van 9 maart 1998 voor bedrijven is niet gemeld dat er een bedrijvenbegeleidingsplan is. Verzoek om toezending bedrijvenbegeleidingsplan. Verzoek om intentieuitspraak voor inpassing bestaande bedrijven	0790 (dB's), 6113 (dB's) 5979 (5.1.2E)	Dichterswijk-West moet een kwalitatief hoogwaardig woongebied worden. Inpassing van bedrijvigheid op zijn huidige manier doet hieraan afbreuk. Het woongebied zou zeer verbrokkeld raken, waardoor geen duidelijk stedenbouwkundige structuur met woonbuurten mogelijk zou zijn. De nieuwe bedrijfsruimte wordt geïntegreerd met het wonen, om zo tot een hoogwaardige stedenbouwkundige oplossing te komen. Door het combineren van diverse bestanden heeft de gemeente een zo goed mogelijk beeld van de aanwezige bedrijvigheid verkregen. Door onderverhuur van terreinen kunnen echter bepaalde bedrijven niet bekend zijn. Dit zal slechts in een enkel geval zo zijn. Afhankelijk van de positie waarin een bedrijf verkeerd vindt overleg plaats. Er wordt nu gesproken met de eigenaren en huurders van de gemeente over bedrijfsverplaatsing en/of beëindiging. In verband met lopende gesprekken kan geen inzicht worden gegeven in de verwervings- of huurbeëindigingskosten, behalve als het gaat om de reguliere Stadsvernieuwingsverordening. De gemeente heeft echter een bedrag gereserveerd voor eventuele schadeloosstelling. Op basis van de bedrijfsactiviteiten heeft de gemeente geconcludeerd dat het bedrijf dB's niet inpasbaar is in de nieuwe situatie. Daarvoor is de hinder te groot. Dit bedrijf zal dus een andere ruimte in Utrecht moeten vinden en kan eventueel een beroep doen op de Subsidieverordening Stadsvernieuwing. Voor het Garagebedrijf Van Londen is het onduidelijk of de bebouwing van dit bedrijf gesloopt moet worden. Indien dit wel het geval is dan is het bedrijf inpasbaar in de nieuwe bedrijfsruimtes. Bij verplaatsing of beëindiging is een beroep op de Subsidieverordening Stadsvernieuwing eventueel mogelijk. Het bestaan van het bedrijvenbegeleidingsplan had expliciet vermeld kunnen worden tijdens de

9	Stand van zaken verhuizing particulieren bedrijven en Stadstimmerwerf. Bezorgdheid voor bezwaren en vertraging.	3542 (dvwbelangen uc), 0782 ()	Het merendeel van de bedrijven in het plangebied heeft een bruikleencontract. Deze zijn zonder meer opzegbaar. Deze bedrijven kunnen onder voorwaarden een beroep doen op de Subsidieverordening Stadvernieuwing in het geval van verplaatsing of beëindiging. Met de bedrijven die van de gemeente huren is het Ontwikkelingsbedrijf in overleg om deze bedrijven te verplaatsen. Dit geldt ook voor de aanwezige eigenaren en erfpachters in het gebied. Deze gesprekken hebben in sommige gevallen al tot overeenstemming geleid. In andere gevallen nog niet. De gemeente heeft tevens rekening gehouden met eventuele kosten voor schadeloosstelling in de grondexploitatie. De gemeente wil Royco en Borent middels een passief aankoopbeleid verwerven. Dat wil zeggen dat het initiatief om te verkopen bij de eigenaren ligt. Ten aanzien van de Stadstimmerwerf geldt dat de gemeente een aantal locaties voor de verplaatsing van de werf onderzoekt. Hierover moet de komende maanden duidelijkheid ontstaan. Afhankelijk van de gekozen locatie, wordt duidelijk wanneer de Stadstimmerwerf verplaatst kan worden.
10	Wens om huisartspraktijk Croeselaan achteringang te geven	0628 (Karaya)	Het is ruimtelijk mogelijk om de huisartsenpraktijk een ingang te geven aan de achterzijde, waarbij de ingang in nader overleg als een duidelijke voordeur vormgegeven zal moeten worden. Zie ook het nieuwe voorstel Veilingterreingebed in de Nota van aanpassing. Aan een dergelijke ingang zullen wel nadere condities verbonden zijn (bijv. eigendomssituatie).
11	Wens betrokken te worden bij initiatieven op gebied van gezondheidszorg	0628 (Karaya), 0718 (5.1.2E)	In de uitgangspunten van het plan is opgenomen dat er geen detailhandel wordt opgenomen. Dit is bedoeld om de concurrentiepositie van de bestaande detailhandel niet te beïnvloeden. In een bestemmingsplan wordt een apotheek beschouwd als detailhandel. Vandaar dat hiervoor geen ruimte is opgenomen in het plangebied. Voor initiatieven om zich te vestigen in Dichterswijk en Rivierenbuurt kunnen gegadigden contact opnemen met mevr. H.Borst, medewerker GG&GD op wijkbureau Zuid-West.
12	Verzoek van bewoners Bolksbeekstraat om achterom voor hun woningen in te passen	0714 (welzijn utr.zw)	Het voorstel is de muur van het Veilingterrein achter de Bolksbeekstraat en de Croeselaan te behouden. Daardoor kan het achterpad achter de Croeselaan worden behouden. Achter de Bolksbeekstraat kan er een achterpad worden aangelegd onder bepaalde condities (o.a. beheer, recht van overpad).
13	Inpassen huidige sporthal, anders kapitaal en monumentvernietiging. Hal is ook monument. Giehele gebouw plaatsen op monumentenlijst	0742 (), 0782 (5.1.2E)	Het voorgebouw van de veiling wordt behouden. Dit is bestuurlijk vastgelegd in het kader van de herontwikkeling van Dichterswijk tot woonwijk. De hal zal worden gesloopt. Het behoud herstel of

7	Op de hoogte brengen van art.49 WRO-procedure, van bezwaar en beroepmogelijkheden. Nu al bezwaar maken tegen bestemmingsplanwijziging	0787 (De Weergever)	Het stedenbouwkundig ontwerp is een beleidsvoornemen dat op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor inspraak is vrijgegeven. Het plan zal aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd, samen met de inspraakresultaten. Voorafgaand aan de raadsbehandeling worden de voorstellen behandeld in de raadscommissie ROW. Hierbij bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van het burgersprekrecht. Alle insprekers krijgen bericht over datum en tijdstip van deze vergadering. Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp zal er een bestemmingsplan worden opgesteld. De procedure voor het bestemmingsplan kent wederom een inspraakmogelijkheid. Daarna wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd en bestaat de mogelijkheid tot het geven van een zienswijze bij de gemeenteraad. Na de behandeling in de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Mocht de gemeenteraad niet instemmen met de zienswijze, dan kunnen bedenkingen worden ingebracht bij Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Tegen de uitspraak van de provincie is beroep mogelijk bij de Raad van State. Deze procedure is uitgebreider toegelicht in de brochure in bijlage 4. Mocht er sprake zijn van een vrijstellingsprocedure (artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) voor een bouwplan dan kunnen daartegen bedenkingen naar voren worden gebracht bij het college van B&W of de gemeenteraad. De provincie weegt ook deze bedenkingen bij het verlenen van toestemming (de zogenaamde verklaring van geen bezwaar). Daarna kan de gemeente de vrijstelling verlenen. Deze procedure is uitgebreider toegelicht in de brochure in bijlage 4. Na verlening van de vrijstelling of de afgifte van een bouwvergunning kan binnen zes weken bezwaar gemaakt worden op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht. In die periode kan ook schorsing van de bouwvergunning worden aangevraagd bij de Voorzitter van Rechtbank. Een verzoek tot planschadevergoeding op grond van artikel 49 WRO kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of de vrijstelling onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan is nog niet in procedure gebracht. Het op voorhand bezwaar maken is niet mogelijk. Naar verwachting gaat het bestemmingsplan begin 1999 in procedure en wordt het vrijgegeven voor de inspraak.
8	Plan houdt geen rekening met Kroonbesluit genoemd in planidentificatie uit 1995.	0790 (dB's)	Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierin is uiteraard rekening gehouden met het Kroonbesluit. Het bestemmingsplan gaat begin 1999 in procedure.
HUIDIGE STRUCTUUR			

			het planvoorbereidingskrediet in de raad van 12 maart 1998.
2	gemeente heeft naast bestuurlijke verantwoordelijkheid ook direct belang bij de ontwikkeling van het project en bedrijfsverplaatsing/beëindiging van de aanwezig bedrijven	0790 (dB's)	Dat de gemeente niet alleen bij het plan betrokken is in de sfeer van het scheppen van planologisch-juridische condities (bijvoorbeeld een herziening van het bestemmingsplan) voor de planuitvoering, maar ook bij de uitvoering zelf in het kader van verwerving, sloop, aanleg van infrastructuur e.d. is duidelijk en op zich niets bijzonders. Dergelijke stadsvernieuwingsprojecten kunnen feitelijk alleen maar tot stand komen dankzij de actieve betrokkenheid van de gemeente en de bereidheid financieel in de ontwikkeling bij te dragen. Vanuit die optiek is het ook juist dat de gemeente t.a.v. alle aspecten van het plan een zakelijke afweging maakt bij beslissingen rond kosten en opbrengsten. Een zakelijk standpunt mag derhalve ook in het verwervingstraject verwacht worden. Uitgangspunt daarbij is dat een ieder krijgt waarop hij recht heeft. Wat dat is hangt van de situatie af.
2	Mate waarin meerinkomsten door duurdere woningen ten goede aan de wijk komen	3542 (dwwbelangen ucp)	Met het plan voor Dichterswijk-West wil de gemeente een kwalitatief hoogwaardig woongebied toevoegen aan het gebied Dichterswijk Rivierenwijk. Deze ontwikkeling zal een positief effect hebben op de positie van deze woonwijken. Het plan voor Dichterswijk-West is wel een kostbaar plan. Ook door duurdere woningen op te nemen zullen de kosten niet door de opbrengsten gedekt kunnen worden. Er is dus een tekort dat de gemeente uit andere middelen zal moeten dekken. Het plan levert dus geen extra geld op dat mogelijk in de wijk geïnvesteerd zou kunnen worden.
3	Hoe wordt social return ingebed in dit project en in hoeverre komt dit ten goede aan werkgelegenheid in Zuidwest	0714 (welzijn utr.zw)	De mogelijkheden voor 'social return' zullen worden uitgewerkt in de samenwerkings- en realiseringsovereenkomsten met de ontwikkelende partijen.
4	Wijzigingen naam "Dichterswijk-West" in "Rivierenwijk-Noord" of één van de andere voorbeelden. Straatnamen ook riviernamen geven	0771 (5.1.2E)	Het voorstel zal te zijner tijd aan de straatnamencommissie worden voorgelegd. Zij maken het voorstel dat ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd.
5	Wanneer is de locatie aangewezen als binnenstedelijke vinex-locatie	0790 (dB's)	De locatie Dichterswijk-West is in een bijlage opgenomen bij het Vinex-contract 1994.
6	Toezenen lijst met aanwezige bedrijven in het plangebied Toezenen deelnemende bedrijven in projectgroep (verslag 9 maart 1998) Toezenen overzicht subsidiemogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing	0790 (dB's)	De lijst met de aanwezige bedrijven is opgenomen in het bedrijfsbegeleidingsplan. Deze is weergegeven in bijlage 3. De projectgroep is eind 1996 opgehouden te bestaan, toen de planidentificatie was afgerond en ter besluitvorming voorgelegd (zie ook onderdeel 1). Het aangeven van de deelnemende bedrijven in deze projectgroep is weinig relevant, omdat deze bedrijven niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp. Een overzicht van de subsidiemogelijkheden is opgenomen in het geactualiseerde bedrijfsbegeleidingsplan.

nr.	Vraag	briefnr. (naam)	antwoord
	ALGEMEEN		
1	De communicatie, informatievoorziening is slecht (geweest). Het Stadsplan is een verkoopbrochure en geen informatieplan en is niet overlegd met de overleggroep Dichterswijk. De informatieavond voor de bedrijven was te laat voor de raadsbehandeling van 12 maart. Hoe is overleg gevoerd met de bedrijven als gemeld in de Planidentificatie van 1995?	3541 (dwwbelangen ucp) 3542 (dwwbelangen ucp) 0751 (■■■■■). 0784 (komitee ■■■■■). 0787 (De Weergever). 0790 (dB's)	In de periode 1995-1996 is in projectgroepverband met vertegenwoordigers van bewoners, ondernemers, instellingen en gemeentelijke diensten gesproken over de toekomstige ontwikkeling van DWW. Dit heeft geleid tot het projectdocument met uitgangspunten voor ontwikkeling van DWW. Eind 1996 is dit document door B&W en de Raadscommissie vastgesteld en is ook de keuze van de marktpartijen gemaakt. De projectgroep had daarmee zijn werk afgerond. Begin 1997 is de stedenbouwkundig-ontwerpfase gestart. Planning was afronding sted.ontwerp voor zomer 1997. Deze planning kon niet gehaald worden vanwege de in 1997 voortdurende discussie over UCP/Zuidertunnel/tracé van Zijstweg/problemen met inpassing sporthal in DWW. Medio 1997 is de wijk via een huis-aan-huis-stadsplan geïnformeerd over deze vertraging. Pas na het UCP-raadsbesluit (dd 18-12-97) kon het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West worden afgerond. Na vrijgave voor 'informatie en inspraak' door B&W op 10 februari 1998 is een uitgebreid Stadsplan huis-aan-huis verspreid in de hele wijk. Het stedenbouwkundig ontwerp, met toelichting en maquette konden in maart en april op het wijkbureau worden bestudeerd. Van die gelegenheid is ruim gebruik gemaakt. In maart is een achttal bijeenkomsten georganiseerd voor de verschillende doelgroepen in en om het gebied, zoals: bewoners in het plangebied, ondernemers in het plangebied, woonwagenbewoners, overleggroep, de oude projectgroep die in 1996 de uitgangspunten geformuleerd heeft, de bewoners van Croeselaan 175-191, de ouders van leerlingen van de basisschool 'De Kleine Dichter' en de wijkcommissie. Daarnaast is op 19 maart een algemene informatieavond gehouden. De 'formele' inspraak is op 1 april (inspraakavond) geweest en schriftelijk mogelijk geweest tot 15 april. Tijdens de inspraakavond is op enkele onderwerpen onderkend dat daarover aanvullend onderzoek nodig was. Met diverse betrokken insprekers heeft vervolgens in juni een vervolgesprek plaats gevonden om hen nader te informeren en/of voorstellen voor aanpassing van het voorlopig ontwerp toe te lichten. De aard en de omvang van de inspraakreacties hebben er toe geleid dat het niet is gelukt de verwerking van de inspraak voor de zomer van 1998 af te ronden. Hiervan hebben alle betrokkenen bericht gehad. De informatieavond was bedoeld als voorbereiding op de inspraak op het stedenbouwkundig ontwerp en had als zodanig geen relatie met de behandeling van

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	1998			1999				2000				2001				2002				2003				2004				2005				2006			
					2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
73	Fase 2: Middengebieden Veilinghaven-Zuid	1-01-99	201w	7-11-02																																			
74	Verwervingen/Verplaatsingen	6-01-99	104w	2-01-01																																			
76	Verplaatsing Stadstimmerwerf	1-01-99	132w	12-07-01																																			
82	bouwplan ontwikkeling	12-05-00	48w	12-04-01																																			
89	Bouwvergunningsprocedure	13-04-01	36w	20-12-01																																			
93	Ontwikkeling Openbare Ruimte	24-07-00	119,8w	7-11-02																																			
100	Kapvergunningsprocedure	29-06-01	12w	20-09-01																																			
101	Grondwateronttrekking	13-10-00	39w	12-07-01																																			
104	Bodemsanering en bouwrijp maken	13-07-01	17w	8-11-01																																			
105	bouw	9-11-01	52w	7-11-02																																			
108																																							

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

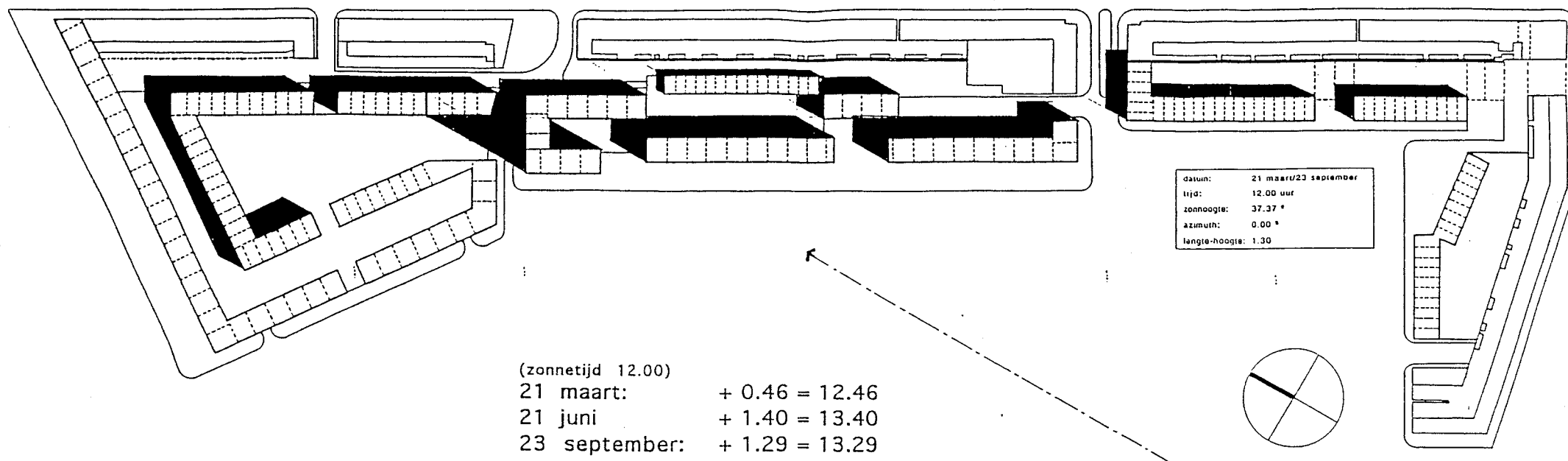
Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	1998				1999				2000				2001				2002				2003				2004				2005				2006			
					2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4					
1	Raadsbesluit	5-01-99	0,2w	5-01-99				◆																																
2	Vorbereidingsbesluit	3-06-98	52,2w	2-06-99	■	■	■	■	■	■	■	■																												
6	Wet Voorkeurrecht	1-05-98	97,2w	10-03-00	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
7	Bestemmingsplan	6-07-98	174w	2-11-01	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
25																																								
26	Contractering	1-10-98	14w	6-01-99		■	■	■																																
29																																								
30	Fase I: Veilinghalgebied	1-12-98	130,2w	29-05-01		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
31	Uitwerkingsplan voor fase I	7-01-99	49w	15-12-99		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
39	Ontwerp woningbouw	1-12-98	55w	20-12-99		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
46	Bouwvergunningsprocedure	21-12-99	23w	29-05-00								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
49	Ontwerp en aanleg Openbare Ruimte	6-01-99	125w	29-05-01		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
57	Kapvergunningsprocedure	7-03-00	12w	29-05-00									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
58	Grondwateronttrekking	5-05-99	39w	1-02-00				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
61	bouwrijp maken	2-02-00	17w	30-05-00									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
62	bouw	31-05-00	52w	29-05-01									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
65	Sloop sporthal	1-02-00	8w	27-03-00									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
66																																								
67	bodem	6-01-99	73w	30-05-00		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
71																																								
72																																								

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

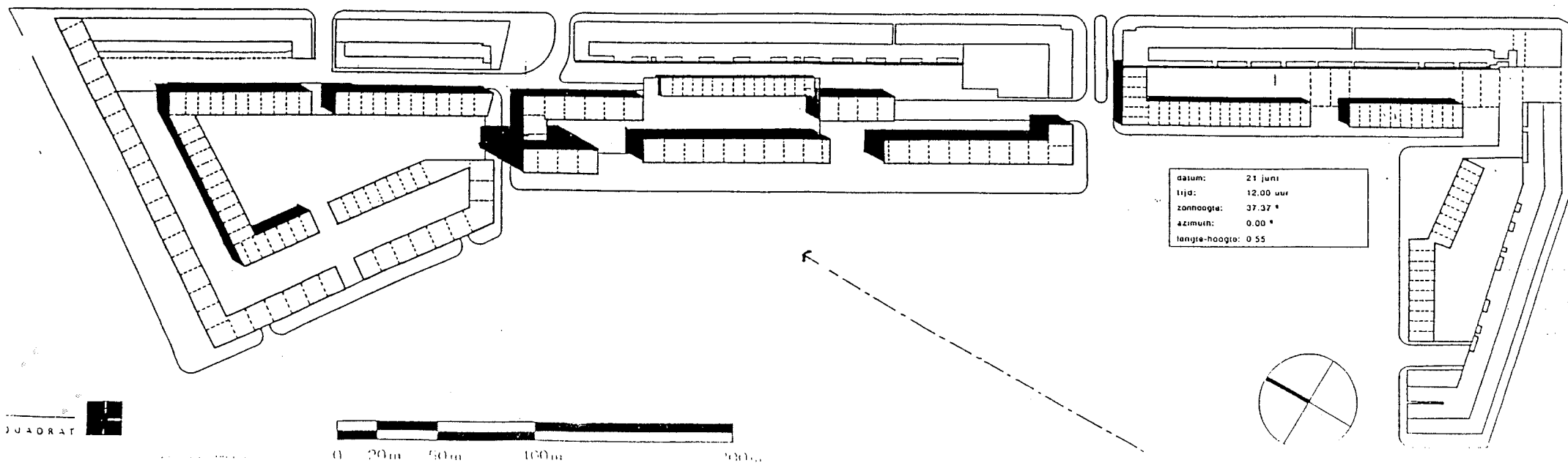
Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	1998				1999				2000				2001				2002				2003				2004				2005				2006			
					2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4					
109	Fase 3 en 4: Minnelijke verwerving	1-12-98	135,2w	3-07-01																																				
110	Verervingen/Verplaatsingen	1-12-98	56,8w	31-12-99																																				
112	bouwplan ontwikkeling	6-01-99	48w	7-12-99																																				
119	Bouwvergunningprocedure	8-12-99	23w	16-05-00																																				
122	Ontwikkeling en aanleg Openbare Ruimte	6-01-99	130w	3-07-01																																				
130	Kapvergunningprocedure	23-02-00	12w	16-05-00																																				
131	Grondwateronttrekking	9-06-99	39w	7-03-00																																				
134	bodemsanering en bouwrijp maken	8-03-00	17w	4-07-00																																				
135	bouw	5-07-00	52w	3-07-01																																				
138																																								

Wiley InterScience, DOI 10.1002/anie.200525002

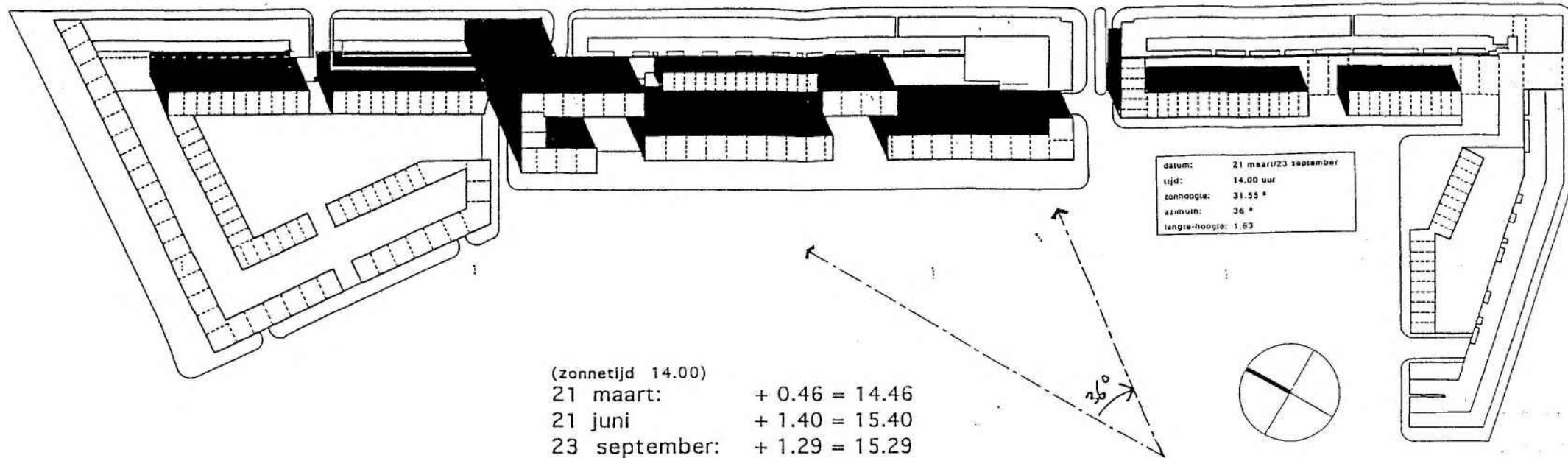
21 mrt / 23 sep



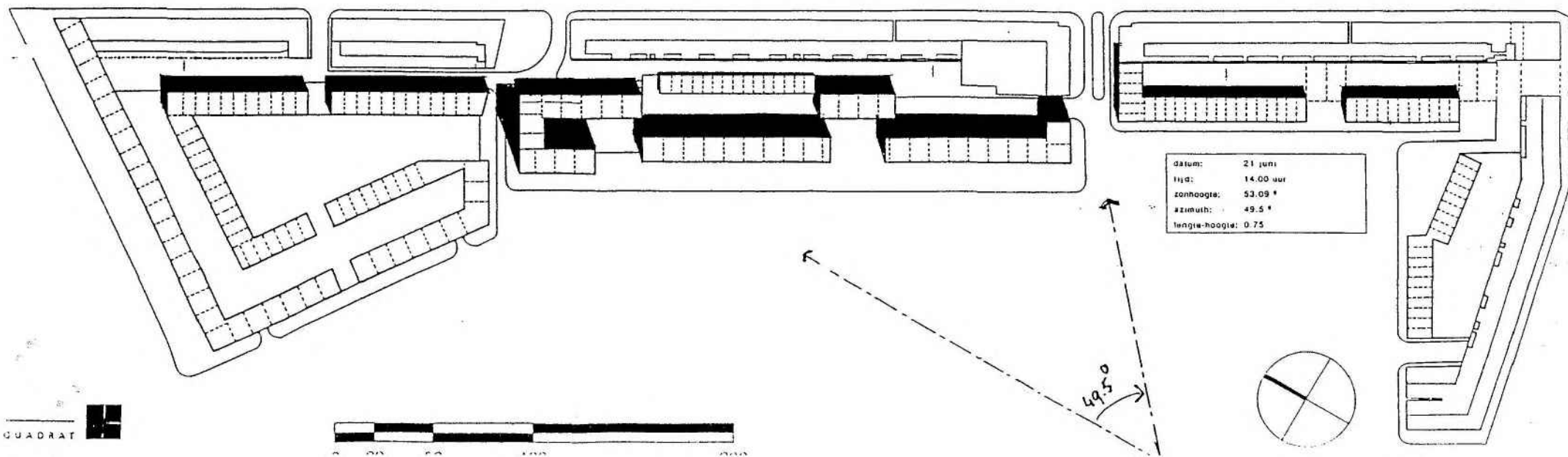
21 juni



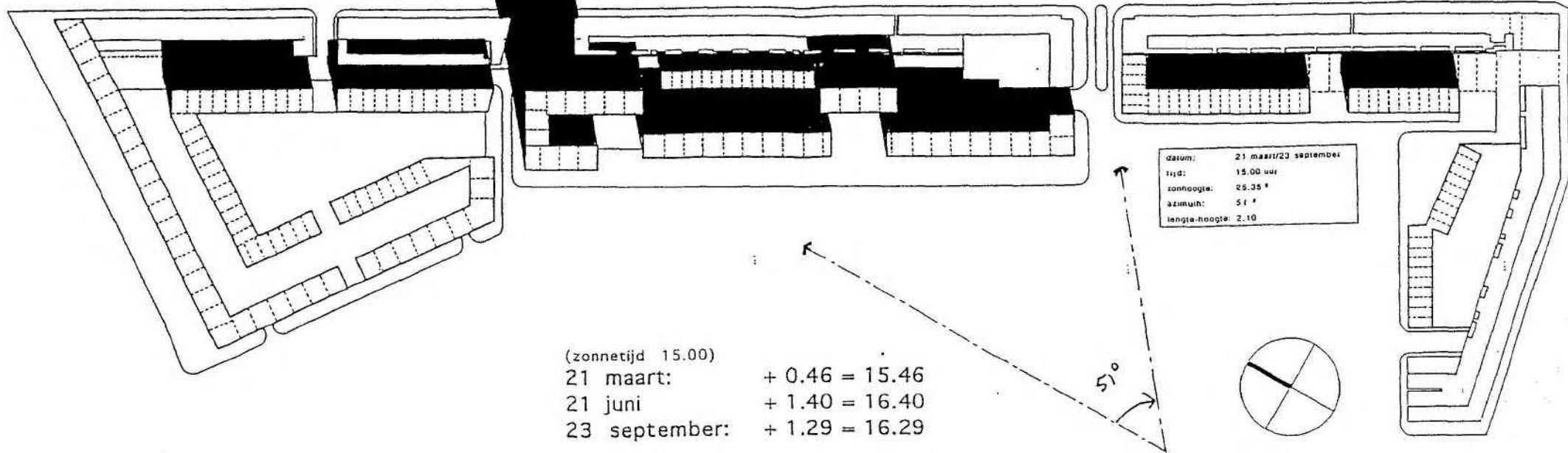
21 mrt / 23 sep



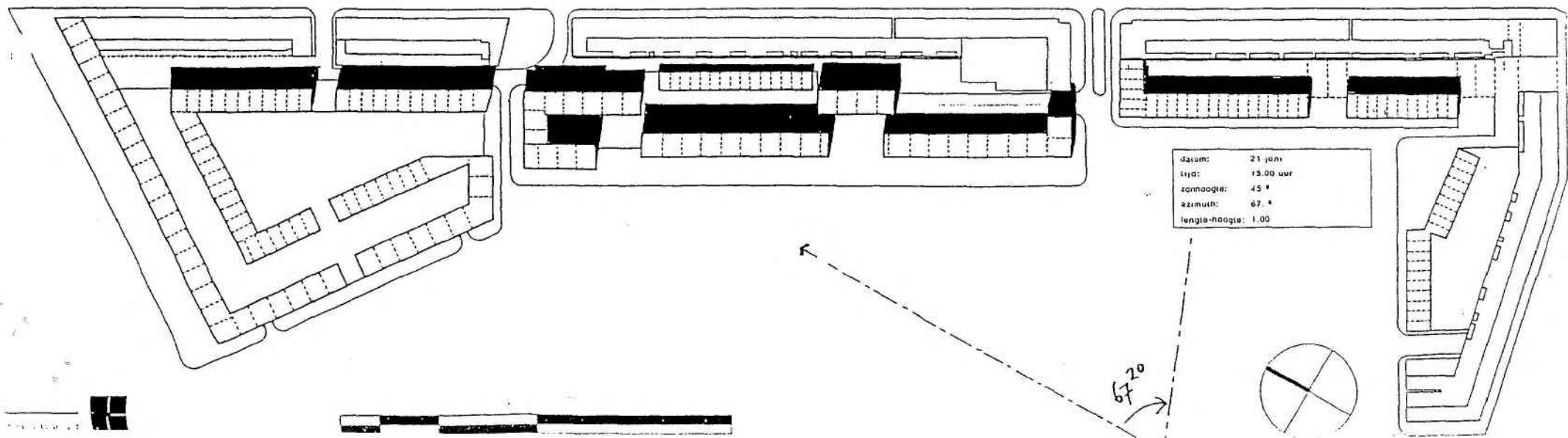
21 juni



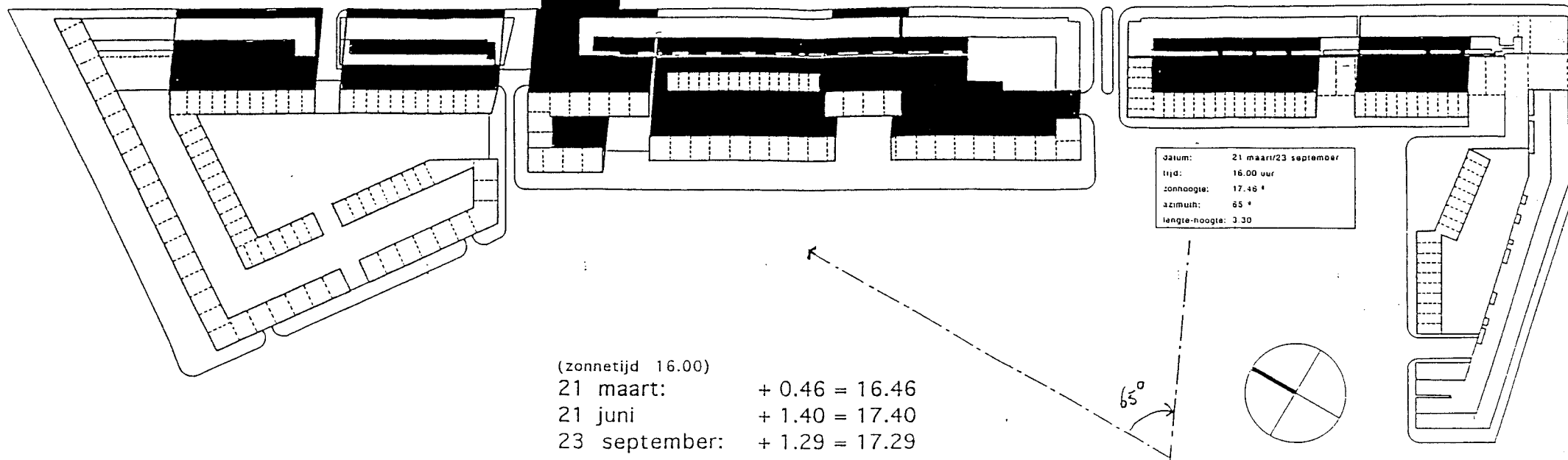
21 mrt / 23 sep



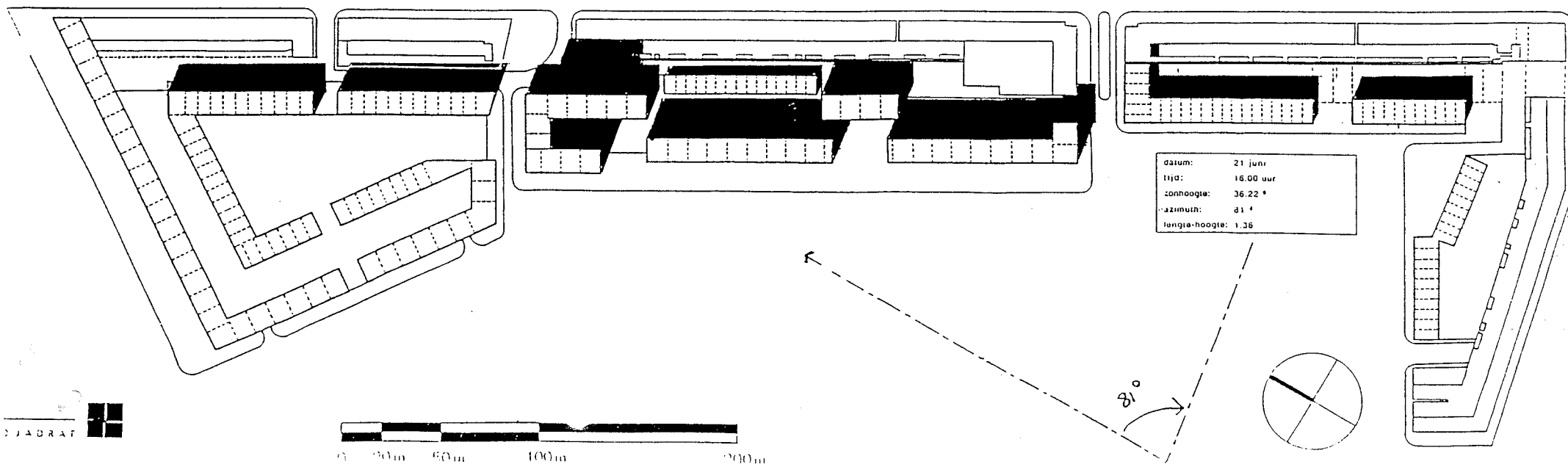
21 juni



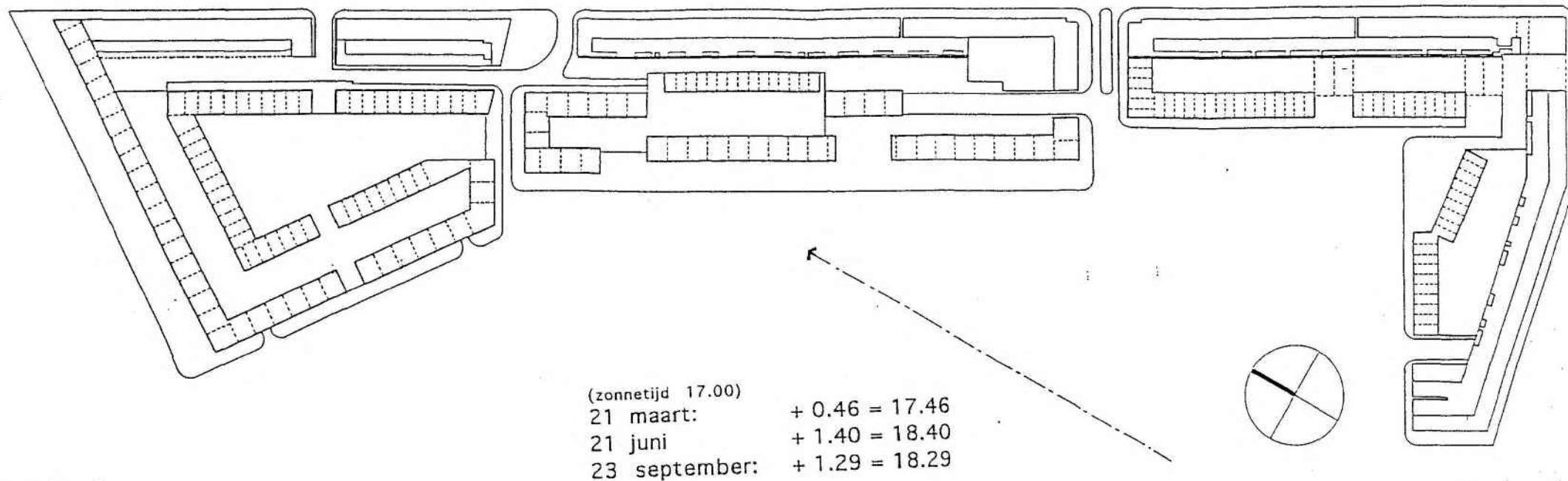
21 mrt / 23 sep



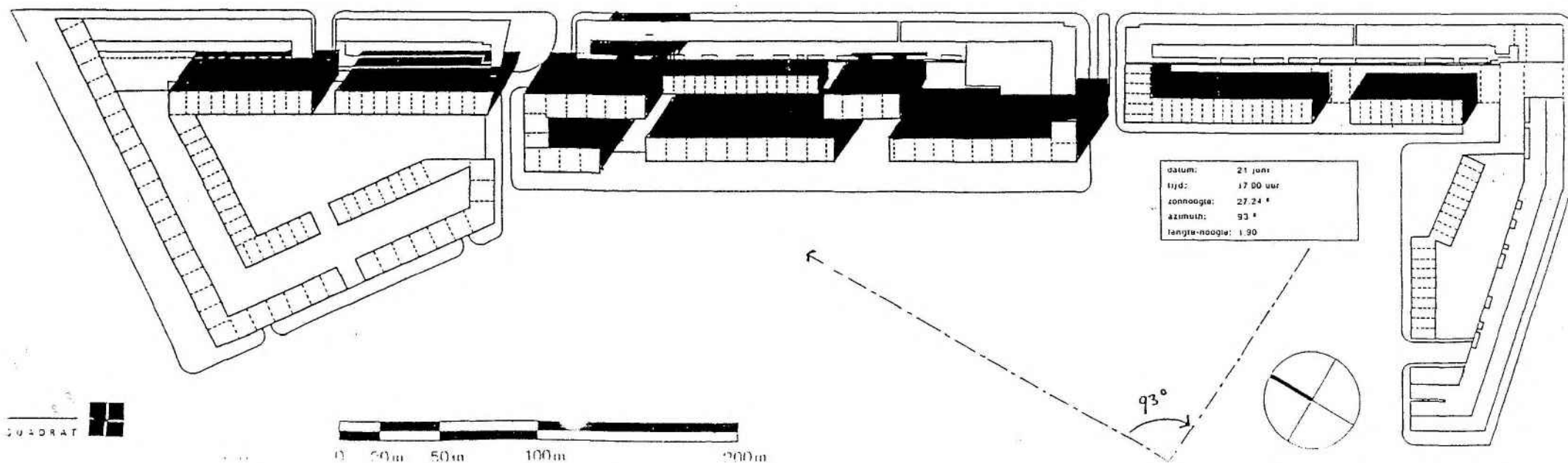
21 juni



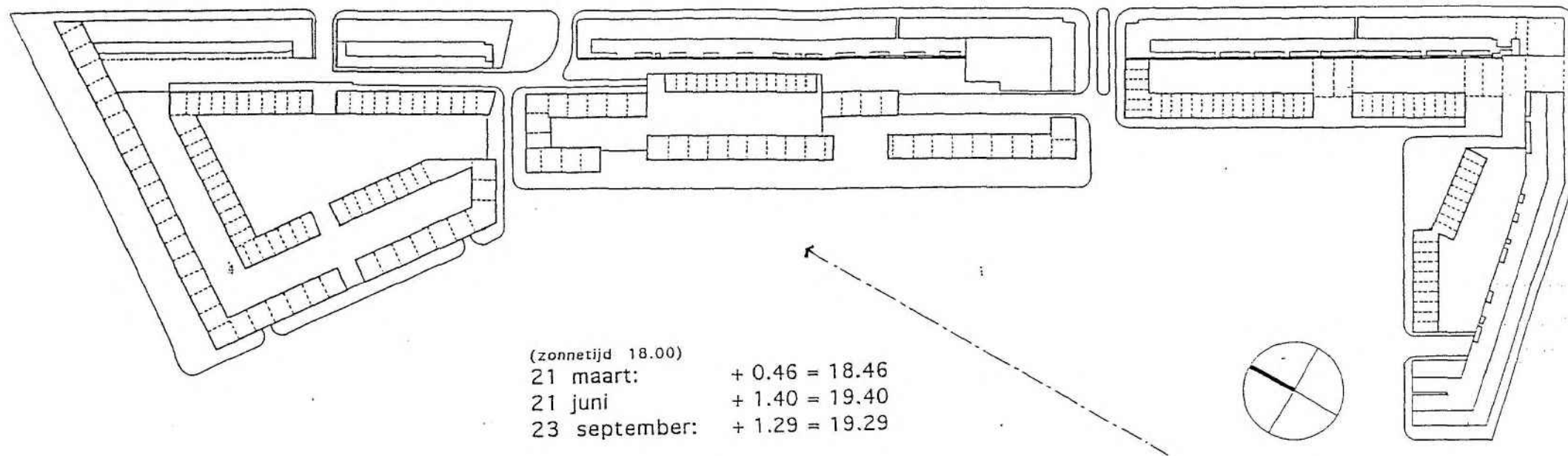
21 mrt / 23 sep



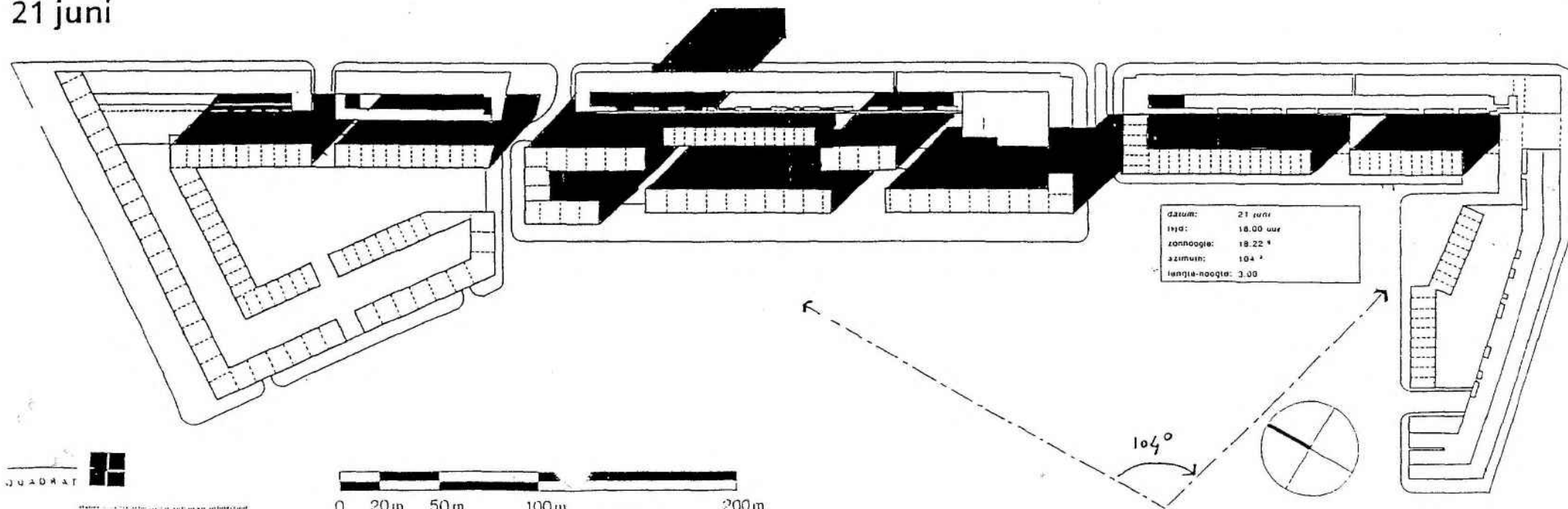
21 juni



21 mrt / 23 sep



21 juni





RAADSVOORSTEL

Datum	31 mei 1999	Jaargang	19 99	Nummer	204
Classificatienummer					
Dienst/sector/afdeling	OGU/Acc	Kenmerk	OGU 98 129140/99.4322 BGS		
Onderwerp	vaststelling stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West.				

Bijlage(n) stedenbouwkundig plan, met nota van Toelichting, nota van aanpassingen met 5 bijlagen en schaduwdiagrammen, inspraakreacties (in de leeskamer ter inzage) en herziene grondexploitatie (in het vak voor geheime stukken ter inzage).

Voorstel

1. instemmen met het stedenbouwkundig plan voor het plangebied Dichterswijk-west met de opmerking dat de woonbebouwing aan de haven in de uitwerking een andere vormgeving kan krijgen;
2. de herziene grondexploitatie voor Dichterswijk-west vaststellen en
3. herbevestigen van het genomen besluit in het kader van de MPG-rapportage dat de resterende binnenstedelijke VINEX-bijdrage aan woningplannen, NLG 9 miljoen netto constant per 1 januari 1997, toebedeeld wordt aan Dichterswijk-west.

Samenvatting

Het concept stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West is op 10 februari 1998 door ons college vrijgegeven voor inspraak. Op basis hiervan hebben wij aan uw raad voorgesteld op delen van het gebied het voorkeursrecht gemeenten te vestigen en een krediet beschikbaar te stellen voor de verdere planvoorbereiding. Tevens hebben wij uw raad voorgesteld in te stemmen met een intentieovereenkomst inzake de ontwikkeling van Dichterswijk-West met de private partijen Bouwfonds Woningbouw bv en de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid. De raad is op 12 maart 1998 met deze voorstellen akkoord gegaan (Jaargang 1998, nr. 74).

Wij bieden u nu het stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West ter vaststelling aan en vragen u tevens de herziene grondexploitatie vast te stellen voor realisering van de plannen.

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat vergezeld van een Nota van Toelichting waarin achtergronden van het plan staan vermeld en een Nota van Aanpassingen waarin staat aangegeven op welke onderdelen wij voorstellen het stedenbouwkundig ontwerp naar aanleiding van de inspraakreacties en verdere planontwikkeling aan te passen.

Deze voorstellen hebben uitsluitend betrekking op het hierboven aangeduide plangebied.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

2

Datum

31 mei 1999

Op 26 november 1996 heeft ons college besloten op basis van het projectdocument 'Dichterswijk-West' de planontwikkeling voor dit gebied voort te zetten en daartoe in samenwerking met de marktpartijen een integraal stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief op te stellen.

De gemeente heeft vervolgens een intentie-overeenkomst gesloten met Bouwfonds Woningbouw BV en de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid. Gemeente en marktpartijen hebben gezamenlijk een stedenbouwkundig ontwerp laten maken voor de ontwikkeling van het plangebied, globaal begrensd door de Croeselaan, de Van Zijstweg, het Merwedekanaal en de Bolksbeekstraat, met een vooruitblik op de ontwikkeling van de westzijde van het Merwedekanaal (studiegebied).

Dit stedenbouwkundig ontwerp is op 10 februari 1998 door ons vrijgegeven voor inspraak. Op basis hiervan hebben wij uw raad voorgesteld op delen van het gebied het voorkeursrecht gemeenten te vestigen en een krediet beschikbaar te stellen voor de verdere planvoorbereiding. Tevens hebben wij uw raad voorgesteld in te stemmen met genoemde intentie-overeenkomst in zake de ontwikkeling van Dichterswijk-West met eerder genoemde private partijen. Uw raad is op 12 maart 1998 met deze voorstellen akkoord gegaan (Jaargang 1998, nrs 1bis, 81 en 74).

Wij bieden u nu het stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West ter vaststelling aan en vragen u tevens de herziene grondexploitatie vast te stellen voor realisering van de plannen. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat vergezeld van een Nota van Toelichting waarin verdere achtergronden van het plan staan vermeld en een Nota van Aanpassingen waarin staat aangegeven op welke onderdelen wij voorstellen het stedenbouwkundig ontwerp naar aanleiding van de inspraakreacties en verdere planontwikkeling aan te passen.

Deze voorstellen hebben uitsluitend betrekking op het hierboven aangeduide plangebied.

Voor een verdere toelichting op het stedenbouwkundig ontwerp en de verwerking van de inspraak verwijzen wij naar genoemde nota's.

Wij willen hier nog specifiek uw aandacht vestigen op de volgende punten.

Belang van de ontwikkeling

Voor het gebied Dichterswijk-West bestaat reeds enige jaren het voornemen om het te ontwikkelen tot een woongebied. Het heeft daarvoor grote potenties: de ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven, de nabijheid van de binnenstad, de nabijheid van het Centraal Station en de toekomstige ontwikkelingen in het kader van het UCP bieden goede kansen voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd binnenstedelijk woonmilieu. Ook voor de omliggende woonwijken Dichterswijk, Rivierenwijk en Kanaleneiland heeft deze ontwikkeling een grote betekenis: de positie van deze woonwijken in de stad wordt versterkt door toevoeging van woningen en aaneensluiting van woongebieden; het draagvlak voor voorzieningen (winkels, scholen, maatschappelijke dienstverlening) wordt versterkt, waarmee ook het voortbestaan van deze voorzieningen zekerder is; de in het plan te realiseren openbare ruimte biedt ook aan de bestaande omliggende woonbuurten meer mogelijkheden voor recreatief gebruik; de voor de omgeving hinderlijke bedrijfsactiviteiten verdwijnen. Met een capaciteit van circa 700 woningen (circa 950 woningen inclusief fase 4) vormt Dichterswijk-West de grootste binnenstedelijke VINEX-locatie.

Wij hebben daarom ook gekozen voor een integrale herontwikkeling van het gebied tot woongebied. In het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp is dit vertaald in een zeer gevarieerd woonmilieu. Belangrijke elementen daarin zijn: de aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur; de grote variëteit aan woningen, zowel in type als in prijsklasse; de grote variëteit in de openbare ruimte, waarbij ook de mogelijkheden van het kanaal en de haven worden benut; het zoveel mogelijk ondergronds brengen van de parkeervoorzieningen; het autoluwe en deels auto-



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

3

Datum

31 mei 1999

Wij zijn er dan ook van overtuigd dat de realisering van het ontwerp dat thans voor u ligt een grote bijdrage zal leveren aan een algehele opwaardering van dit gebied en de omliggende wijken.

Inspraak en overleg

In de maanden maart en april 1998 is de inspraakprocedure doorlopen. In het algemeen kunnen we constateren dat het plan door omwonenden positief is ontvangen. Opmerkingen zijn vooral gemaakt over aansluiting en effecten op de huidige bebouwing tijdens en na de realisering (bouwhoogten, verkeer, parkeren, bezonning, heien, bemaling).

De huidige eigenaren, gebruikers en bewoners in het plangebied hebben vooral opmerkingen gemaakt over hun belangen en rechten (verwerving, huurontbinding, verplaatsing, herhuisvesting). Tot slot zijn er nog specifieke reacties over ligplaatsen voor woonschepen en de mogelijkheden voor de inrichting van een historische haven.

Ten gevolge van inspraak en verdere planontwikkeling zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- vergroting van de locatie voor de woonwagens;
- aanpassing situering bouwblokken bij doorbraak naar Bolksbeekstraat;
- rekening houden met de mogelijkheid voor achterpaden;
- rekening houden met de handhaving bomen achter de woningen aan de Croeselaan;
- deels handhaven muur aan Bijleveldstraat;
- verlaging van het bouwblok tussen Jekerstraat en Bijleveldstraat en rekening houden met toegankelijkheid garages bestaande woningen;
- mogelijkheden voor extra bedrijfsruimten of bedrijf-aan-huis;
- mogelijkheden voor ontsluiting van een artspraktijk aan de achterzijde van de Croeselaan;
- aanpassing van de locatie van de basisschool aan het bijgestelde programma, inclusief gymzaal;
- mogelijkheden voor historische haven en
- vervallen van de variant met sporthal aan de Van Zijstweg.

Voor een verdere uiteenzetting van deze wijzigingen en het overige commentaar op de reacties uit de inspraak verwijzen wij naar de Nota van Aanpassing met achterliggende stukken.

Raadscommissie ROW van 18 mei 1999

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie ROW willen wij ingaan op de volgende vier elementen;

a. School

Er zijn vraagtekens gesteld bij de sloop van een 7 jaar oude school. Wij zijn ervan overtuigd dat de verplaatsing van de school noodzakelijk is voor het slagen van de herontwikkeling van dit terrein. Er is nu sprake van een sterk geïsoleerd gebied. Vandaar dat via de twee bestaande verbindingen de grootst mogelijke integratie tussen de verschillende gebiedsdelen moet worden bereikt. De ligging van de huidige school vormt een belemmering voor deze integratie. De huidige school ligt in het hart waar de twee belangrijkste ontsluitingen van het plangebied elkaar kruisen, vanaf de Van Zijstweg en vanaf de Croeselaan. De aanpassing van de wegenstructuur bij de Heycopstraat geeft vanaf de Croeselaan zicht op de nieuwbouw en het Merwedekanaal. Er ontstaat een helder 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. Handhaving betekent een forse ingreep in het stedenbouwkundig plan, waarbij op de ruimtelijke kwaliteit zal worden ingeleverd en vertraging ontstaat in de uitvoering. Overigens wordt sloop van de school kan over een aantal jaren geëffectueerd, wanneer fase 4 wordt gerealiseerd.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

4

Datum

31 mei 1999

b. Woonschepen

De mogelijkheden voor ligplaatsen langs de Van Zijstweg worden nader onderzocht. In dit nader onderzoek wordt ingegaan op de milieuaspecten, technische aspecten en juridische mogelijkheden. Bij dit onderzoek wordt met de SUWO overlegd. De resultaten worden voorgelegd aan de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen, in samenhang met het bestemmingsplan, dat wij in september a.s. in procedure willen brengen.

c. Woontoren

De woontoren is bedoeld als een stedenbouwkundig accent. Het vormt een herkenningpunt van de buurt. Zo wordt deze wijk een onderdeel van het stadsbeeld. Het maakt duidelijk dat hier een woonwijk ligt. Zo moet dit, thans geïsoleerde gebied, onderdeel uitmaken van de Utrechtse belevingswereld. In eerste instantie is gekozen voor een duidelijk signaal. In de toekomst zal het UCP prominent in het beeld aanwezig zijn. Door te kiezen voor een gebaar in de hoogte, wordt ook Dichterswijk-west een herkenningpunt. Daarnaast biedt deze woontoren evenwicht aan het grote 'waterplein' dat er voor ligt. Naar aanleiding van vragen in de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen wordt onderzocht of dit signaal ook op een andere manier vormgegeven kan worden. Een eventuele aanpassing zal wel moeten leiden tot hetzelfde aantal woningen. De uitwerking zal te zijner tijd in de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen besproken worden. Het feit dat de woontoren gesitueerd is in de 4e fase van het plan, biedt de mogelijkheid/ruimte hierover nu geen beslissing te nemen.

d. Heien en bemalen

Momenteel worden de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het heien en bemalen onderzocht, waarbij ook wordt gekeken naar de regeling in Leidsche Rijn. Dit onderzoek is nog niet afgerond, maar omwonenden worden over de mogelijkheden op korte termijn geïnformeerd.

Begeleiding bedrijven

Het ontbreken van een adequate begeleiding van de ondernemers was voor de Kroon in 1991 een van de redenen om aan een deel van het huidige stadsvernieuwingplan goedkeuring te onthouden. Om duidelijkheid te geven over de positie waarin de individuele bedrijven verkeren en waar men qua begeleiding op mag rekenen is reeds in 1996 met het 'Projectdocument' een bedrijvenbegeleidingsplan vastgesteld. Dit concept is geactualiseerd en als bijlage 3 bij de Nota van Aanpassingen gevoegd (ligt in de leeskamer ter inzage). Hierin wordt aangegeven hoe met de bedrijven wordt omgegaan in relatie tot hun privaatrechtelijke positie en welke mogelijkheden er voor subsidie zijn bij bedrijfsverplaatsing of -beëindiging. In de communicatie naar eigenaren en gebruikers is steeds vermeld dat hun positie wordt bepaald door rechten op basis van de onteigeningswet. Voorts is beroep op de bedrijvensubsidie mogelijk in het kader van de stadsvernieuwing. Onlangs bleek echter dat directeur Dienst Wijkbeheer en Stadsvernieuwing (DWS) deze regeling niet meer voor Dichterswijk-west van toepassing had verklaard. Terugdraaien van dit besluit is noodzakelijk om het planproces niet onnodig te frustreren.

Urgentie woningzoekenden

De huidige bewoners in het plangebied zullen allen ten gevolge van de planontwikkeling moeten verhuizen. Met Woonservice is overleg geweest over het herhuisvestingsproces en de urgentieverklaring. Omdat het hier meestal gaat om minder gangbare situaties dient vroegtijdig met het herhuisvestingsproces begonnen te worden. Wij zullen dan ook bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan tevens de urgentie regelen.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

5

Datum

31 mei 1999

Historische haven

De Veilinghaven moet een levendige haven worden. Het initiatief voor een historische haven willen wij daarom onderschrijven. Met de initiatiefgroep Historische Haven Utrecht is op 25 juni 1998 overlegd om te komen tot afstemming van het initiatief en het stedenbouwkundig plan. Er moet nu meer duidelijkheid ontstaan over het programma van eisen, de financiële haalbaarheid en het beheer alvorens een definitief besluit genomen kan worden. Wij willen dit initiatief positief benaderen. Dit onderzoek zal in overleg met de initiatiefnemers plaatsvinden. Het gebied kan in ieder geval zodanig worden ingericht dat de mogelijkheden voor de inrichting van een historische haven aanwezig zijn. De resultaten van dit onderzoek worden voorgelegd aan de Commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen.

Fasering en planning

Bij de Nota van Aanpassing is een aangepaste faseringskaart en bijgestelde planning gevoegd (eveneens in de leeskamer ter inzage). Gezien de planologische regelingen en de eigendomsverhoudingen wordt als eerste het deelgebied ten zuiden van de Heycopstraat tot uitvoering gebracht, ervan uitgaande dat de huidige sporthal begin 2000 kan worden gesloopt. Bepalend hierin is de realiseringstermijn voor de nieuwe sporthal in Galgenwaard. Uit het project Galgenwaard is naar voren gekomen dat de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO) sloop voorstaat na het sluiten van het winterseizoen van de atletiekvereniging per 1 mei 2000. Dat betekent een vertraging van de eerste paal van ongeveer vier maanden in Dichterswijk-west, hetgeen voor het plan Dichterswijk-west een extra kostenpost van NLG 200.000,00 betekent.

De gebieden rond de Jekerstraat en Groenendaalstraat zijn respectievelijk als fase 2 en 3 aangeduid. De realiseringstermijn hiervan is mede afhankelijk van de voortgang van de verwervingen en huurontbindingen. Uiteindelijk kan door onteigening de realisering van deze fases worden zekergesteld. In fase 2 speelt daarbij ook de verplaatsing van de Stadstimmerwerf. Wij gaan ervan uit dat de Stadstimmerwerf in 2001 uit Dichterswijk-West is verplaatst. Voorstellen hiervoor zullen u binnenkort worden voorgelegd.

De realiseringstermijn voor fase 4 valt op dit moment niet aan te geven, omdat wij ten aanzien van de in dit deelgebied gevestigde bedrijven uitgaan van een passieve verwerving conform ons besluit van 10 februari 1998.

De verlegging van de Heycopstraat en de verplaatsing van de basisschool is aangeduid als fase 2A. De uitvoering hiervan is pas zinvol als ook fase 2 gerealiseerd is. Realisering is pas noodzakelijk als fase 4 wordt gerealiseerd.

Grondexploitatie

De investeringen worden verricht in het kader van de grondexploitatie Dichterswijk-West.

Op 10 februari 1998 hebben wij de grondexploitatie behorende bij het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk-west goedgekeurd.

Daarbij is besloten om het plan in twee delen te splitsen en over te gaan tot de voorbereiding van de uitvoering van fase 1 tot en met 3.

Het tekort op de uitvoering van de eerste drie fasen werd op dat moment geraamd op $\pm$ NLG 13,8 mln. Gezien het tekort op de eerste drie fasen, werd voor wat betreft fase 4 (Royco en Bo-Rent) besloten om met dit deel thans niet te starten.

Vervolgens is bij de behandeling van de laatste MPG-rapportage besloten om het nog niet toebedeelde deel van de totale binnenstedelijke VINEX-bijdrage (NLG 9 miljoen netto contant per 1 januari 1997) toe te delen aan het plan Dichterswijk-west. In de verantwoording van de plansaldi in het MPG is hiermee bij de bepaling van het tekort voor Dichterswijk-West rekening gehouden.

Tegelijkertijd zijn de kosten en de opbrengsten in het betreffende plan geactualiseerd en is gezien



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

6

Datum

31 mei 1999

De thans voorliggende exploitatie berekening betreft uitsluitend de fasen 1 tot en met 3.
De grondexploitatie vertoont thans het volgende beeld:

Totale investeringen	NLG 74.146.757,00
Grondopbrengsten woningbouw	NLG 41.110.963,00
Grondopbrengsten niet woningbouw	NLG 3.428.600,00
Subsidies	NLG 28.568.300,00
Negatief saldo nominaal	NLG 982.897,00
Negatief saldo op eindwaarde (1-1-2005)	NLG 15.251.621,00
Negatief saldo op startwaarde (1-1-1997)	NLG 8.679.970,00

In het hierboven genoemde tekort van NLG 8,7 miljoen is rekening gehouden met de bovengenoemde binnenstedelijke VINEX-bijdrage.

Hoewel het huidige negatieve saldo van NLG 8.679.970,00 (op startwaarde 1 januari 1997) iets lager is dan het opgenomen saldo in het MPG, is het saldo nog altijd negatiever dan op grond van de begroting uit begin 1998 mocht worden verwacht.

Dit wordt nog altijd grotendeels veroorzaakt doordat kosten in het plan naar voren geschoven zijn, terwijl opbrengsten qua tijd verder naar achteren zijn gegaan. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Utrecht (OGU) stelt een inspanningsverplichting voor om gedurende het planproces te trachten het financiële resultaat te optimaliseren en het moment van investeren meer af te stemmen op het moment van ontvangst van de opbrengst.

De huidige berekeningen in de grondexploitatie zijn gebaseerd op het stedenbouwkundige programma zoals dat nu voorligt. Mochten er op basis van inspraak e.d. verdere planwijzigingen noodzakelijk zijn, dan kan dit gevolgen hebben voor de financiële uitkomsten van het plan. Voorzover deze planwijzigingen een negatief effect hebben op de voorliggende grondexploitatie, dienen deze separaat ter bestuurlijk besluitvorming te worden aangeboden.

Voor de fasering van de investeringen en de inkomsten wordt verwezen naar de bijgevoegde herziene grondexploitatie.

Ten aanzien van de risico's binnen het plan dient nogmaals met nadruk te worden gewezen dat de verplaatsing van de sporthal en de timmerwerf hoogste prioriteit dienen te krijgen en dat de investeringen vanuit de andere diensten die hiermee gemoeid zijn, via de investeringsplanning van de betreffende dienst dienen te worden geregeld om verdere vertraging te voorkomen.

Voor de fasering van de investeringen en de inkomsten wordt verwezen naar de bijgevoegde herziene grondexploitatie.

Bestemmingsplan

Voor het gebied ten zuiden van de Heycopstraat geldt een uit te werken bestemming woondoeleinden. De voorgenomen bebouwing van dit gebied past binnen de uitwerkingsregels. Een nieuw bestemmingsplan is hier dan ook niet nodig; volstaan kan worden met een uitwerkingsprocedure. Voor het overige plangebied voldoet de vigerende regeling niet. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De vaststelling van dit bestemmingsplan is tevens van belang voor de voortzetting van het voorkeursrecht gemeenten en de inzet van het onteigeningsinstrumentarium. Nadat uw raad met het stedenbouwkundig ontwerp heeft ingestemd zullen wij het bestemmingsplan in de inspraak en het overleg brengen.

Samenwerking marktpartijen

Met de marktpartijen worden op dit moment besprekingen gevoerd om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. Deze zal zo spoedig mogelijk ter goedkeuring aan u worden voorgelegd.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr.

Kenmerk

OGU 98 129140

Bladnummer

7

Datum

Betrekken bewoners

In het verleden zijn bewoners bij de planvorming betrokken via deelname aan de projectgroep. Ook tijdens de inspraak is overleg gevoerd met omwonenden. Nu de planontwikkeling concreter wordt zullen omwonenden opnieuw betrokken worden bij de plannen. In de vervolgfase waarin de bouwplannen worden gemaakt en de ontwerpen voor de openbare ruimte wordt een vaste projectstructuur ingericht. In deze organisatie zullen ook de bewoners vertegenwoordigd zijn. Een voorstel hier toe wordt momenteel afgerond.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,	
De secretaris,	De burgemeester (l.b.),
Drs. A. Vermeulen	Dr. G. Mik

RAADSBSLUIT



GEMEENTE UTRECHT

Voorstel b. en w. d.d.	31 mei 1999	Jaargang	19 99	Nummer	204
Publicatiedatum		Kenmerk	OGU 98 129140/99.4322 BGS		
Datum in werking treding verordening		Dienst/sector/afdeling	OGU/Acc		
Onderwerp	vaststelling stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West.				
Bijlage(n)					

raad der gemeente Utrecht gelet op het voorstel van b. en w. d.d. 31 mei 1999

Besluit

1. in te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor het plangebied Dichterswijk-West met de opmerking dat de woonbebouwing aan de haven in de uitwerking een andere vormgeving kan krijgen;
2. de herziene grondexploitatie behorende bij het stedenbouwkundig plan vast te stellen en
3. ter herbevestigen het genomen besluit in het kader van de MPG-rapportage dat de resterende binnenstedelijke VINEX-bijdrage aan woningplannen, NLG 9 miljoen netto contant per 1 januari 1997, toebedeeld wordt aan Dichterswijk-West.

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

De secretaris,

De burgemeester (l.b.),



Stadsplan

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

In dit Stadsplan:

Inspraak over:

- voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West
- voorontwerp uitwerkingsplan Veilinghalterrein

oktober 1999

Inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West en voorontwerp uitwerkingsplan Veilinghalterrein

Op maandag 8 november a.s. vindt een inspraakavond plaats over het voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West, inclusief het voorontwerp uitwerkingsplan Veilinghalterrein. Deze bijeenkomst wordt gehouden in basisschool 'De Kleine Dichter' aan de Heycopstraat 30 (achteringang). Vanaf 19.00 uur bent u van harte welkom. De avond begint om 19.30 uur en zal rond 21.30 uur eindigen.

Het plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de achterkanten van de woningen van de Croeselaan en de Bolksbeekstraat, de Van Zijstweg, het Merwedekanaal, de Heycopstraat en de Bijleveldstraat. Dichterswijk West is te verdelen in drie deelgebieden: het Veilinghalterrein, het Middengebied en het Veilinghaverengebied.

Huidige regelingen

Voor het grootste deel van het plangebied is het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan van kracht. Voor het noordelijk deel rond de haven gelden nog de Voorschriften van de Bebouwde Kom (VBK) 1958.

Dichterswijk West: strategisch gelegen

In de jaren twintig ontwikkelde zich ten westen van de stad het Veilinghaverengebied, waar groente en fruit werd geveild. Het was voor deze doeleinden een ideale plek: het gebied lag aan het Merwedekanaal, kreeg een eigen haven en een eigen aansluiting op het spoorwagennet en was ook uitstekend over de weg bereikbaar via de toenmalige invalswegen. In de loop van de tijd breidde de stad zich steeds meer naar het westen uit en verloor het gebied steeds meer zijn aantrekkelijkheid voor veiling-

activiteiten. Deze activiteiten zijn daar nu verdwenen, maar langzaam maar zeker namen andere activiteiten, die eigenlijk op bedrijventerreinen aan de rand van de stad thuishoren, bezit van het gebied. Al jaren leeft de wens dit belangrijke gebied te ontwikkelen tot een hoogwaardig woongebied. Het gebied heeft daarvoor dan ook alle potenties: naast de ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven, zijn de binnenstad en het Centraal Station nabij en bieden de toekomstige ontwikkelingen in het kader van het UCP hier goede kansen een aantrekkelijke en gevarieerde woonwijk te ontwikkelen. Dit is een plek waar je rustig kunt wonen, met alle kwaliteiten van de stad onder handbereik. Deze ontwikkeling is niet alleen voor het plangebied zelf, maar ook voor de aangrenzende woongebieden Dichterswijk en Rivierenwijk van grote betekenis. Op deze wijze ontstaat een compleet en samenhangend stadsdeel met een eigen en duidelijk herkenbare identiteit, dat een sterke positie inneemt ten opzichte van het nabijge UCP-gebied.

Het stedenbouwkundig plan

Het definitief stedenbouwkundig ontwerp dient als uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is erop gericht van Dichterswijk West een zo sterk mogelijk woongebied te maken, met alles wat daarmee samenhangt,

Wat ging eraan vooraf

De belangrijkste stappen in vogelvlucht:

- De Raad stelt in april 1990 een stadsvernieuwingsplan vast voor het hele gebied Dichterswijk-West
- Gedeputeerde Staten verlenen in november 1990 voor het grootste deel goedkeuring aan het plan
- als uitwerking op het stadsvernieuwingsplan wordt in 1991 een Masterplan opgesteld voor het Veilinghal- en Veilinghaverengebied
- bij Koninklijk Besluit wordt geen goedkeuring verleend aan het plan voor het Veilinghaverengebied vanwege onvoldoende bescherming van de belangen van bedrijven
- voor het Veilinghalterrein krijgt het plan wel volledige rechtskracht op 6 augustus 1992
- in 1994 wordt de planontwikkeling weer opgepakt en wordt een werkgroep geformeerd met vertegenwoordigers uit de wijk en van gemeentelijke diensten
- een door deze werkgroep opgestelde zogenaamde planidentificatie (met uitgangspunten en programma van eisen) wordt door het college van B & W vastgesteld op 29 augustus 1995
- na verdere uitwerking wordt begin 1997 een start gemaakt met het opstellen van een integraal stedenbouwkundig ontwerp
- het college van B & W besluit op 10 februari 1998 over het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp
- na uitvoerige informatie en inspraak in maart en april 1998 wordt het definitief stedenbouwkundig ontwerp opgesteld
- het definitief stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk West wordt door de Raad op 1 juli 1999 vastgesteld
- voor het Veilinghaverengebied wordt een concept-bestemmingsplan opgesteld en voor het Veilinghalterrein een concept-uitwerkingsplan (over deze plannen vindt nu inspraak plaats)

zoals goede groenvoorzieningen en mogelijkheden voor het stallen van fietsen en parkeren. Daarbij is gekozen voor een geheel nieuwe ruimtelijke indeling. Dit betekent dat de huidige bebouwing en inrichting van het gebied verdwijnt, met uitzondering van het (monumentale) voorgebouw van de Veilinghal dat aan een plein komt te liggen. In eerste instantie worden een kleine 700 woningen volgens het ontwerp gerealiseerd, grotendeels middelhoogbouw. Het zuidelijk deel (Veilinghalterrein) sluit qua hoogte aan bij de omringende lagere bebouwing. Na

realisering van de laatste fase, de terreinen van Royco en Bo-rent, zal dit aantal oplopen tot ongeveer 950. Circa 20% van deze woningen komt in de sociale sfeer. Gestreefd zal worden de Veilinghaven als een historische haven in te richten. Er zijn 7 ligplaatsen voor woonschepen opgenomen langs de Van Zijstweg en 1 ligplaats bij de Merwedekade. In het zuidelijk deel zijn 4 standplaatsen voor woonwagens opgenomen. Het plan bevat verder maximaal 3600 m² bedrijfsruimte en mogelijkheden voor sociaal-culturele instellingen.



Nummer: OGU 02.113848
Toestel: 030 - 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E
Onderwerp: Inrichtingsplan Woonomgeving en Historische Haven DWW

Datum: 5 december 2002
Bijlagen: Bijgevoegd: Twee-kolommenstuk consultatieavond en inspraakreacties

- ☒ In de leeskamer ter inzage:
1. Inrichtingsplan woonomgeving en historische haven DWW:
 - toelichting
 - planontwerpDit plan is aan alle leden reeds in maart 2002 toegezonden.
 2. Schriftelijke inspraakreacties
 3. Intentieovereenkomst ontwikkeling "U-trechters" nabij de Van Zijstweg
 4. Beheerparagraaf openbare ruimte
- ☐ In de leeskamer ter inzage in het vak voor geheime stukken.
☐ Voor de leden bijgevoegd.

Geachte dames en heren,

Op 19 november 2002 hebben wij besloten

1. in te stemmen met het inrichtingsplan woonomgeving en historische haven DWW;
2. in te stemmen met het gemeentelijk commentaar op de inspraakreacties;
3. de wijkmanager Zuidwest het mandaat te geven op basis van het inrichtingsplan per deelgebied een convenant voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen te ondertekenen;
4. in te stemmen met de intentieovereenkomst "U-trechters" nabij de Van Zijstweg, die is afgesloten met de Ontwikkelingscombinatie U-trechters;
5. de directeur OGU opdracht te geven een gronduitgifteovereenkomst "U-trechters" met de Ontwikkelingscombinatie U-trechters voor te bereiden;
6. wethouder Verhulst te benoemen als coördinerend wethouder van het project Dichterswijk-West;
7. de commissie voor Stedelijke Ontwikkeling te informeren.

Dichterswijk-West: Inrichtingsplan woonomgeving en Historische Haven

1. Algemeen:

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 de bouw inmiddels ver gevorderd. 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.

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 Transwijk en Kanaleneiland (na ontwikkeling van het defensieoort aan de overzijde Merwedekanaal) aan elkaar. 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 én woonomgeving in dit voor de stad Utrecht zo belangrijke (strategische) gebied.



Gemeente Utrecht

Het plan is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan (1999) alsmede het inmiddels in mei 2002 door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan Dichterswijk-West. Over beide plannen heeft inspraak plaats gevonden. Deze plannen vormen het vastgesteld ruimtelijk en juridisch kader waarbinnen het inrichtingsplan zich begeeft.

Het inrichtingsplan is geen formeel juridische planvorm zoals een bestemmingsplan of een bouwplan dat een bouwvergunningprocedure doorloopt.

Hoewel dus het ruimtelijk en juridisch kader reeds is vastgesteld leent het inrichtingsplan zich toch voor het verlenen van inspraak of (wellicht beter geformuleerd) consultatie. Voorbeelden van thema's voor de inspraak zijn de vormgeving van de historische haven, de ligging van parkeerplaatsen en de verkeerscirculatie. Wel zullen voor enkele in het inrichtingsplan beschreven bouwwerken (bijvoorbeeld de U-trechters in de historische haven) alsnog een bouwvergunningprocedure dienen te worden doorlopen.

2. Inrichtingsplan woonomgeving

In het inrichtingsplan 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. De eventuele invoering van betaald parkeren maakt geen onderdeel uit van het inrichtingsplan. De invoering van betaald parkeren is ook voor Dichterswijk-West afhankelijk van de besluitvorming (na inspraak) over de nieuwe parkeernota.

Als uitgangspunt voor de inrichting van het gebied is in het stedenbouwkundig plan gekozen voor autovrije binnenterreinen 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. Deze gebieden krijgen een semi-openbaar karakter en vallen onder het beheer van de bewoners/eigenaren. 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.

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. Namens de gemeente zal de wijkmanager het convenant ondertekenen.

3. Historische Haven Utrecht

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 betreffende 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.

Het plan voor de historische haven is ontwikkeld in samenwerking met de Initiatiefgroep Historische Haven en de SUWO (Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg).

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 "Veilinghavenkade" (langs de Van Zijstweg) ruimte voor enkele andere monumentale schepen, een rondvaartboot (hiervoor is reeds een aanlegsteiger aanwezig) en de plaatsing van zogenoemde U-trechters. De rondvaartboot is gelegen aan de



Gemeente Utrecht

rand van de historische haven en vormt het enige niet-monumentale schip dat toegang krijgt tot de historische haven.

Koopligplaatsen

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 hinder van geluidsoverlast van de Van Zijstweg. In het bestemmingsplan voor Dichterswijk-West wordt de ruimte geboden voor deze gewijzigde ligging.

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 van deze koopligplaatsen. De 15e ligplaats zal als bezoekersligplaats in beheer bij de Vereniging van Eigenaren worden gegeven. Voor de koopligplaatsen zal een havenpaviljoen voor gemeenschappelijk gebruik gebouwd worden.

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 gemeenschappelijk ruimte (het havenpaviljoen) in het plan wordt opgenomen. Daarnaast wordt door de opbrengsten uit uitgifte voorzien in extra financiële dekking. Met deze opbrengsten wordt het mogelijk een deel van de kosten van de realisatie van de historische haven te dekken. Bij de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende grondexploitatie was met extra kosten voor de historische haven nog geen rekening gehouden.

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. Met het afsluiten van de gronduitgifteovereenkomst met BOFOR voor de nieuwbouw op het Stadstimmerwerfterrein zal de realisatie van deze parkeergarageplaatsen worden geregeld.

Ligplaatsen voor Utrechtse Statenjacht en Tjalk met roeisloepen van de Hoge School van Utrecht

Een apart historisch accent kan worden verkregen door het momenteel in de Veilinghaven in aanbouw zijnde Utrechtse Statenjacht 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 uittapmogelijkheid 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. Ook zijn 16 extra parkeerplaatsen in het plan opgenomen.

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.

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 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. Voorgesteld wordt de tjalk en de twee roeisloepen vooreerst (vanaf najaar 2002 tot 31-12-2003) een tijdelijke ligplaats in de haven



Gemeente Utrecht

aan te bieden op voorwaarde dat de tjalk met een monumentale B-status staat ingeschreven in het Nationaal Register van Varende Monumenten en uitsluitend sprake is van een sportieve functie. Anders dan in eerste instantie werd gedacht, wordt op dit moment ook de 2e fase van de restauratie tot zeilschip afgerond. Evenals bij het Utrechtse Statenjacht zal de afwerking van de Groningse tjalk tijdens de genoemde periode in de haven worden afgerond (betreft kleine werkzaamheden, hoofdzakelijk aan het interieur) en de monumentale A-status worden aangevraagd.

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 ten behoeve van de uitoefening van een sportieve functie. Dit op voorwaarde dat de tjalk met een monumentale A-status staat ingeschreven in het Nationaal Register van Varende Monumenten. De tjalk met houten roeisloepen vormen een waardevolle bijdrage aan de te ontwikkelen historische haven. 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. De ligplaatsvergunningen voor het Utrechtse Statenjacht en de tjalk van de Hogeschool van Utrecht worden verstrekt op basis van de Havenverordening.

U-trechters

Op de locatie 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 drie- of viertal trechters tot atelierruimten in de koopsector, voor bijvoorbeeld ontwerp bureaus of kunstenaars, aan de "Veilinghavenkade" worden vorm gegeven. De functionele ombouw van deze trechters tot verblijfsruimten heeft de benaming "U-trechter" gekregen. In combinatie met deze U-trechters zal tevens een passende (historische) kraan op de kade worden geplaatst.

De realisatie en exploitatie van deze trechters vormen een particuliere ontwikkeling en hebben tot doel de historische haven te verlevendigen. Voor dit project kan een vergelijking met de Rotterdamse paalwoningen van architect Piet Blom worden gemaakt.

Gekoppeld aan ons besluit over het inrichtingsplan hebben wij tevens ingestemd met de intentieovereenkomst, die zal worden gesloten met de Ontwikkelingscombinatie ten behoeve van de realisatie van deze U-trechters. Vanwege het feit dat de (om-)bouwkosten van een trechter (nagenoeg) gelijk zijn aan de geraamde verkoopprijs, hebben wij besloten om de grond voor een formele koopsom van € 1,- uit te geven. Slechts in het geval dat de gedachte functie van atelierruimte niet haalbaar blijkt en uitgeweken moet worden naar een meer commerciële functie (bedrijf c.q. kantoor) van deze trechters zal de grondwaarde opnieuw (residueel) worden bepaald. Aangezien de koopsom voor de grond niet meer dan € 272.268,13 zal bedragen (ook in het geval dat sprake is van een meer commerciële functie), is op grond van het delegatiebesluit van de raad van 31 augustus 2000 (Jaargang 2000, nr. 156) besluitvorming omtrent deze uitgifte voorbehouden aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Het ontwerp van de U-trechters met historische kraan zal worden afgestemd op de tevens aan dit deel van de "Veilinghavenkade" te vestigen havenpaviljoen.

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. In dat geval zal naast het beheer van de kraan ook het beheer van de trechter door de Dienst Stadsbeheer plaats vinden. Een alternatieve optie kan zijn om bijvoorbeeld op deze plek een vorm van kunstverfraaiing uit te voeren.

4. Resultaten consultatieavond en schriftelijke inspraakreacties

Maart j.l. is een consultatie-avond over het inrichtingsplan gehouden. Aansluitend is er gelegenheid geweest tot het indienen van schriftelijke reacties. Bij benadering zijn de ingebrachte reacties voor ongeveer de helft afkomstig van toekomstige bewoners (kopers) en voor de ander helft van wijkbewoners.

In het bijgevoegde "twee-kolommenstuk" wordt een overzicht van deze reacties gegeven met daarachter een beantwoording van de reactie (gemeentelijk commentaar). In voorkomende gevallen wordt aangegeven of, en op welke wijze, de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. De reacties zijn gerangschikt in de volgende thema's:



- a. Algemeen
- b. Verkeer en parkeren
- c. Inrichting buitenruimte
- d. Historische Haven/Woonschepen
- e. Veilinghalterrein

Voor de inhoud van de reacties en het gemeentelijk commentaar hierop wordt verwezen naar het bijgevoegde twee-kolommenstuk. De beantwoording van de meeste reacties komt neer op het verstrekken van aanvullende informatie en toelichting. Samengevat hebben de reacties en het met betrokkenen gevoerde overleg aanleiding gegeven tot de volgende bijstellingen van het inrichtingsplan. Verwezen wordt naar de genummerde reacties in het twee-kolommenstuk:

- De bestaande straten (met uitzondering van de Bijleveldstraat en Fruitstraat) maken geen onderdeel uit van het inrichtingsplan. Via het Wijkbureau Zuidwest zal bekeken worden of gelijktijdig met de uitvoering van het plan ook in de omliggende straten 30-km maatregelen getroffen kunnen worden. Hiervoor zal vanuit het project "duurzaam veilig" geld beschikbaar gesteld moeten worden. Het budget voor dit project is echter beperkt. De gebieden waar zeer gevaarlijke situaties bestaan worden het eerst aangepakt (reactie 18).
- Toegezegd is dat na oplevering de verkeerssituatie in de bestaande straten rond het Veilinghalterrein door de Vakgroep Verkeer geëvalueerd zal worden op basis van klachten en ervaring met de nieuwe situatie. De gevraagde nulmeting om de verkeersdruk nu te meten in de bestaande straten zal niet worden uitgevoerd. De huidige en nieuwe situatie zijn zo verschillend dat een nulmeting geen toegevoegde waarde oplevert (reactie 19).
- 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. Hiervoor zal nog een artikel 19 procedure doorlopen dienen te worden (reactie 21).
- In het inrichtingsplan wordt een hondentoilet aan de "kastanjelaan" voorzien. Deze locatie kan, afhankelijk van het vertrek van de Royco, voorlopig nog niet gebruikt worden. In reactie op de vraag toch voor een goede spreiding van hondentoiletten te zorgen, zal een tijdelijk hondentoilet worden gevestigd in de voorlopig als groenzone in te richten ruimte langs het Roycoterrein (op het voormalig terrein van de Stadstimmerwerf) (reactie 30).
- De groep haagbeuken, die langs de Jekerstraat en langs het terrein van Burgman Heybroek nabij de haven staan, wordt verplant naar het terrein van de Stadstimmerwerf. Ook zal nader bezien worden of de bomen langs het Merwedekanaal gehandhaafd kunnen blijven en kunnen worden ingepast in het inrichtingsplan (reactie 37).
- De wens om de bestaande parkeercapaciteit in de Bijleveldstraat te respecteren (en dus niet te verminderen) zal worden gehonoreerd door ook aan de nieuwbouwzijde langspaarvakken aan te brengen. In totaal zullen er in de nieuwe situatie 48 parkeerplaatsen in de nieuwe Bijleveldstraat komen. De bestaande woningen van de Bijleveldstraat maken geen onderdeel uit van de nieuwbouwplannen of van het bestemmingsplan. De norm van 1,15 per woning heeft, zoals door de sprekers terecht wordt aangegeven, dus ook niet op deze woning te worden toegepast (reactie 58).
- De suggestie om de historische contour op de kruising Molenbeekstraat/Bijleveldstraat van de ooit aanwezige keerkom voor schepen te behouden, zal nader worden onderzocht. Gedacht wordt om de contouren van de keerkom in de bestrating met behulp van groen (met lage beplanting/bloembakken; geen bomen) zichtbaar te maken. Het uitvoeringsontwerp zal worden besproken met de Belangenvereniging Omwonenden Veilinghalterrein (reactie 63).
- Op verzoek van de bewoners van de hoek Jekerstraat/Bijleveldstraat en Heycopstraat en de Belangenvereniging Omwonenden Veilinghalterrein (BOV) wordt het bestaande achterpad (als lang achterpad) doorgetrokken tot aan de Heycopstraat (reactie 73).

5. Communicatie verdere planuitwerking

Bij de uitwerking van een aantal planonderdelen zullen belanghebbenden nader betrokken worden, zoals:

- De invulling van het (school)plein met speelattributen zal in overleg met de basisschool De Kleine Dichter plaats vinden. De inrichting van de naast de nieuwe basisschool gelegen kleinere speelplek op het Veilinghalterrein zal hierbij worden betrokken.
- De Initiatiefgroep Historische Haven en de SUWO zullen bij de verdere planuitwerking van de historische haven betrokken blijven.



Gemeente Utrecht

- 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.

6. Financiën

Ten opzichte van de in 1999 opgestelde financiële uitgangspunten (bij de vaststelling door de gemeenteraad van het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk-West) 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 voor de woonomgeving en het programma van eisen van de historische haven zijn als onderdeel van het programma voor het woon- en bouwrijpmaken financieel getoetst. 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 (inclusief de historische haven, waarbij rekening is gehouden met de inkomsten uit de verkoop van koopligplaatsen) als uitgangspunt voor de realisatie te hanteren.

Het inrichtingsplan is eveneens getoetst met betrekking tot de jaarlijkse kosten voor het regulier onderhoud van de toekomstige openbare ruimte. Zie hiervoor bijlage 4 (in de leeskamer ter inzage gelegd).

Diverse ontwikkelingen binnen het project maakten het noodzakelijk tot een tweede 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. In de 2e Herziene Grondexploitatie Dichterswijk-West zijn de kosten voor het woon- en bouwrijpmaken, alsmede voor de historische haven meegenomen. In februari 2002 is met de 2e Herziene Grondexploitatie Dichterswijk-West (dd. december 2001) door ons College ingestemd, waarover vervolgens uw Commissie is geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

drs. M.J.C. Heeremans

De burgemeester,

mr. A.H. Brouwer-Korf

Afwijkingen van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat voorgeschreven dat de bebouwing langs de Van Zijstweg in vijf bouwlagen gerealiseerd mag worden. De bebouwing in het overige deel van het gebied mag vier bouwlagen bedragen. Onder deze bebouwing wordt een (half)ondergrondse parkeergarage of kelder toegestaan. Daarnaast schrijft het bestemmingsplan voor dat de bebouwing langs de Van Zijstweg en de voortzetting langs de haven één doorgaande daklijn dient te verkrijgen.

In het bestemmingsplan wordt de hoogtebepaling aangegeven in het aantal bouwlagen gerekend vanaf het straat(-peil) van de hoofdtoegang van het bouwwerk en dus niet in meters.

In eerste instantie werd voorzien dat met vier bouwlagen een gelijke bouwhoogte kon worden bereikt als met de vijf bouwlagen langs de Van Zijstweg. In het voorliggende ontwerp wordt dit alleen gehaald op de hoek Veilinghavenkade/Veilingstraat. Hier komt op de beganegrond een horecavoorziening met een verhoogd plafond, waardoor met vier bouwlagen dezelfde bouwhoogte resulteert als bij de Van Zijstweg. Op deze hoek is dus geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Om voor de gehele bebouwing van de buitenrand dezelfde bouwhoogte te krijgen en daarmee ook een doorgaande daklijn, gaat het ontwerp uit van vijf bouwlagen langs de Veilingstraat en bij de overige bebouwing langs de haven. Voor deze bouwdelen ontstaat aldus strijdigheid met het bestemmingsplan en wordt voorgesteld hiervoor vrijstelling te verlenen.

Voor een deel van de woningen op de extra bouwlaag wordt in het kader van de Wet Geluidhinder een aanvullende procedure gevolgd. Bij een aantal woningen zullen akoestische voorzieningen worden aangebracht.

Zoals aangegeven wordt in het bestemmingsplan niet in meters maar in bouwlagen gerekend. Voor de volledigheid kan worden aangegeven dat de bebouwing langs de haven resulteert in een bouwhoogte van 15,70 meter. Langs de Veilingstraat loopt dit richting de Fruitstraat tengevolge van het lagere maaiveld niveau op tot 17,10 meter.

Een andere strijdigheid met het bestemmingsplan betreft het opnemen van enige detailhandel (winkels) langs de Veilinghavenkade. Om de levendigheid langs de historische haven te vergroten en om rekening te houden met het voorzieningenpakket voor de nieuw te bouwen woningen in Dichterswijk-West is het wenselijk de mogelijkheid te bieden enkele kleine winkels in de "havenplint" onder te brengen. Voorgesteld wordt om maximaal vijf winkels (detailhandel) op te nemen, variërend in omvang van 100 tot 225 m², met een totale omvang van maximaal 625 m² bruto vloeroppervlak. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling een supermarkt in de "plint" op te nemen. Een dergelijke winkelvoorziening blijft voorbehouden aan de bestaande (buurt-) winkelcentra in Dichterswijk e.o. In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om 4000 m² bruto vloeroppervlak te realiseren ten behoeve van bedrijvigheid (voor bedrijfjes, dienstverlening, recreatieve of sportvoorzieningen, kantoren en horeca). Voorgesteld wordt hier detailhandel aan toe te voegen. Het totale aantal m² bedrijfsruimte in het bestemmingsplan blijft echter hetzelfde. Ook wordt door de Bouwfonds-Fortis Vastgoedontwikkeling geen toename van het aantal m² bedrijfsruimten (ca. 3000 m²) voorzien. De doelstelling is dus om met de introductie van enkele kleine winkels meer variatie en levendigheid langs de historische haven te bereiken.

Bouwvergunningprocedures

Voor het nieuwbouwplan zal een bouwvergunning worden aangevraagd.

De vergunningaanvraag vindt plaats in twee stappen (A en B).

- A. De volledige bouwvergunningaanvraag voor het nieuwbouwplan zal in de tweede helft van dit jaar plaatsvinden. Deze aanvraag zal worden getoetst aan het door de Provincie goedgekeurde bestemmingsplan voor Dichterswijk-West en aan het Bouwbesluit.
- B. Vooruitlopend zijn nu door Bouwfonds-Fortis voor twee onderdelen van het plan zogenoemde vrijstellingen aangevraagd. Deze vrijstellingen betreffen onderdelen van het bouwplan, waarin het bestemmingsplan nog niet kon voorzien.

Deze vrijstellingsverzoeken betreffen:

1. Het toestaan van een vijfde bouwlaag voor een gedeelte van de bebouwing langs de Veilinghavenkade en langs de Veilingstraat.
2. Het toestaan van maximaal vijf detailhandelunits in de "plint" langs de Veilinghavenkade, variërend in omvang van 100 tot 225 m² per unit, met een totale omvang van maximaal 625 m² bruto vloeroppervlak.

Voor deze vrijstellingsverzoeken wordt een zogenoemde artikel 19, lid 1 procedure doorlopen. De publicatie van deze verzoeken vindt naar verwachting plaats op 2 juli a.s. in het huis aan huis blad Ons Utrecht. In dat geval kunt u vanaf 3 juli tot 31 juli desgewenst uw inspraakreactie op de vrijstellingsverzoeken bij Burgemeester en Wethouders indienen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer W. den Teuling van de Afdeling Bouwbeheer (telefoon 2864654).

Start bouw en verkoop woningen

De start van de bouw is onder meer afhankelijk van de snelheid waarmee de bouwvergunningprocedures kunnen worden doorlopen en staat voor het 1e appartementenblok langs de Van Zijstweg gepland voor 2004. Eind dit jaar start Bouwfonds -Fortis met de verkoop van de appartementen. De eengezinswoningen op het binnenterrein zullen in een later stadium worden verkocht en gebouwd.

Om in aanmerking te kunnen komen voor één van de bovengenoemde woningen, moet u ingeschreven staan bij Woningnet als woningzoekende voor koopwoningen.

Als u nog niet ingeschreven staat, kunt u hiervoor contact opnemen met Woningnet op telefoonnummer 0900 - 202 30 72.

Het bezoekadres van Woningnet is: Beneluxlaan 2, 3503 RA Utrecht.

Voor informatie over de woningen kunt u de site www.parkhaven-utrecht.nl raadplegen.

Als de verkoop start aan het einde van dit jaar, adverteert Bouwfonds-Fortis in de Woningkrant Regio Utrecht. Tevens worden de advertenties op de site www.woningnet.nl op internet geplaatst. U kunt op deze advertentie reageren met uw registratienummer van Woningnet. Bij het verwerken van alle reacties door Woningnet wordt gekeken naar de inschrijfduur van uw registratie als woningzoekende. Deze datum is in het registratienummer verwerkt. Nadat Bouwfonds Fortis uw gegevens heeft ontvangen, wordt u benaderd met nadere informatie over deze woningen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Bouwfonds Fortis Vastgoedontwikkeling Leidsche Rijn, Gebouw De Schouw, Leidsche Rijn 55-69, 3454 PZ De Meern, telefoon 030 - 669 72 66

Bouwwerkzaamheden nieuwbouw

Voor de start van de bouw zult u nader geïnformeerd worden over de bouwwerkzaamheden. Het gaat dan o.a. over de bouwplaats, de route van het bouwverkeer, de funderingswerkzaamheden en de vooropnamen van de bestaande woningen. Voor dit laatste zal een inspectie - en expertisebureau door Bouwfonds-Fortis worden ingehuurd.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer W. den Teuling van de afdeling Bouwbeheer, telefoon (030) 2864654. Ook kunt u de plannen inzien op het Wijkservicecentrum Zuidwest, Marco Pololaan 71.

Colofon

Uitgave:
Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling

Illustraties:
Maccleanor en Lavington; Rotterdam/Londen

Ontwerp en druk:
PrintPartners Ipskamp Utrecht

Juni 2003
Aan de inhoud van dit Stadsplan kunt u geen rechten ontlenen.

Stadsplan

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

In dit Stadsplan informatie over:

- bouwplan Van Zijstweg in Dichterswijk-West
- vrijstellingsprocedures artikel 19, lid 1 voor aantal bouwlagen en toevoeging winkels langs haven

juni 2003

Informatie over bouwplan Van Zijstweg

Met dit stadsplan ontvangt u informatie over het bouwplan aan de Van Zijstweg in Dichterswijk-West. Dit bouwplan betreft één van de deelprojecten in het plangebied en vormt een uitwerking van het reeds (onherroepelijk) goedgekeurde bestemmingsplan voor Dichterswijk-West.

Op twee onderdelen wijkt het bouwplan echter af van het bestemmingsplan. Te weten het aantal bouwlagen voor een deel van het plan en de toevoeging van enkele kleine winkels langs de haven. Voor deze afwijkingen dient een zogenoemde artikel 19 procedure gevolgd te worden. Over deze aanpassingen en de te volgen procedure kunt u meer lezen in dit stadsplan.

Bouwplan Van Zijstweg

Dit bouwplan wordt ontwikkeld door projectontwikkelaar Bouwfonds-Fortis Vastgoedontwikkeling. De architecten van het plan zijn MaccreanorLavington Architects uit Rotterdam/Londen en de Architecten Werkgroep uit Antwerpen.

Het totale plan voorziet in de bouw van 197 woningen, waarvan 149 appartementen en 12 maisonnettes in de buitenrand. Op het binnenterrein komen 36 eengezinswoningen. Tevens is ca. 3000 m² bedrijfsruimte opgenomen (voor bedrijfjes, dienstverlening, recreatieve of sportvoorzieningen, kantoren, horeca en winkels).

De bedrijfsruimten komen in de plint van het bouwblok langs de Van Zijstweg en langs de haven. Het plan wordt uitgevoerd in rode baksteen, waardoor aansluiting ontstaat bij de huidige woonbebouwing van Dichterswijk.

Door de ontwerpers van Dichterswijk-West is lang gestudeerd op dit deelgebied om het vereiste kwaliteitsniveau te krijgen dat kenmerkend is voor de overige plannen in Dichterswijk-West, ook wel genoemd Parkhaven.

Met het voorliggende ontwerp is afgestapt van de oorspronkelijke opzet om alleen appartementen te bouwen.

Ten opzichte van het stedenbouwkundig plan, dat als onderlegger fungeerde voor het bestemmingsplan, is het totale aantal woningen voor dit bouwplan iets afgenomen (van 212 naar 197 woningen). Ook de omvang van de bedrijfsruimten is afgenomen van 4000 m² naar ca. 3000 m² bruto vloeroppervlak. Met name langs de Fruitstraat is het geplande aantal woningen sterk teruggebracht. In dit ontwerp worden op het binnenterrein en langs de Fruitstraat eengezinswoningen gerealiseerd in drie bouwlagen (langs de Fruitstraat met een kelder en carport).

Met het voorliggende ontwerp ontstaat een goede samenhang tussen het binnenterrein van de nieuwbouw en de Fruitstraat. Door het introduceren van een brede opening tussen de twee blokjes eengezinswoningen langs de Fruitstraat ontstaat vanaf de Croeselaan een doorgaande wandelroute naar het verhoogde binnenterrein en naar de historische haven.

Doordat de ondergrondse parkeergarage onder de omringende bebouwing komt te liggen en het binnenterrein niet intensief bebouwd zal gaan worden, kan dit binnenterrein een groene inrichting verkrijgen met veel bomen. Omdat de parkeerplaatsen voor de woningen en de bedrijfjes in de ondergrondse parkeergarage komen, ontstaat minder parkeerdruk van de nieuwbouw in de straten en langs de historische haven en kan een betere inrichting van de woonomgeving gemaakt worden.

Het voorliggende plan is inmiddels aan de Welstandscommissie voorgelegd en door deze commissie met veel enthousiasme ontvangen.

Voor de inrichting van de woonomgeving is het inrichtingsplan Dichterswijk-West opgesteld. Hierin wordt voorzien in parkeerplaatsen op straat voor de bezoekers van de



Maquette nieuwbouw Van Zijstweg

woningen en de bedrijfjes. Dit plan is na inspraak door het gemeentebestuur vastgesteld. Binnen deze inspraak is op verzoek van de ondernemersvereniging Croeselaan er voor gekozen een ventweg langs de Van Zijstweg aan te leggen die aansluit op de Fruitstraat. De verkeerscirculatie van de Fruitstraat en de ventweg is zodanig vorm gegeven dat de bevoorrading met vrachtwagens vanaf de Van Zijstweg via de ventweg (met eenrichtingsverkeer) naar de Fruitstraat kan plaats vinden en de wagens vervolgens richting de Croeselaan het gebied weer kunnen verlaten. Met het voorliggende ontwerp van het bouwplan wordt hierop aangesloten.

Verspreidingsgebied: Van Zijstweg, Fruitstraat, Veilingstraat, Croeselaan van het Veemarktplein tot het Brederoplein, Asselijnstraat, van der Goesstraat, Jeremias de Deckerstraat en Hubert Pootstraat.

Basisschool

Omwillen van een goede ruimtelijke inpassing, is voor basisschool 'De Kleine Dichter' in het plan een nieuwe locatie opgenomen aan het nieuwe plein. Bij de nieuwe school komt ook een gymnastiekzaal.

Bedrijvigheid

De huidige bedrijvigheid verdraagt zich niet met de voorgestane hoge woonkwaliteit binnen dit gebied. Maar dat wil niet zeggen dat er hier geen vormen van bedrijvigheid meer mogelijk zouden zijn. In het stedenbouwkundig plan is immers de mogelijkheid opgenomen voor maximaal 3600 m² bedrijfsruimte. Zo zijn aan de oostzijde van de haven bedrijfsruimten onder de woningen opgenomen voor lichte horeca, woon-werk-units en kleinschalige bedrijvigheid. Ook langs de Van Zijstweg, de Fruitstraat en het te handhaven voorgebouw van de Veilinghal zijn er mogelijkheden voor bedrijfsruimten. Een voorwaarde is wel dat de bedrijvigheid (maximaal hindercategorie 1 of 2) positief moet bijdragen aan de woonfunctie.

Inhoud van bestemmingsplannen

In een bestemmingsplan worden de bestemming en het gebruik van gronden en opstallen geregeld. Meestal bestaat een bestemmingsplan uit een of meerdere kaarten met daarop per locatie aangegeven wat de bestemming mag en kan zijn, plus voorschriften over het gebruik van deze gronden/opstallen. Op deze manier wordt duidelijk wat er in een bepaald gebied wel of niet mag. Wordt er gewoond of gewerkt of mag het allebei? Waar is het groen en moet dat ook zo blijven? En hoe hoog mag de bebouwing zijn? Een bestemmingsplan wordt vastgesteld door de Gemeenteraad. Iedereen moet zich aan de voorschriften van het bestemmingsplan houden!

Uitwerkingsplan Veilinghalterrein

Het grootste deel van de eerste fase van het stedenbouwkundig ontwerp (Veilinghalterrein) past binnen de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan. Om de bouw van deze fase te kunnen realiseren, is een uitwerkingsplan opgesteld. Zo kan naar verwachting in 2000 een start worden gemaakt met de bouw van circa 150 woningen (gestapeld en niet gestapeld). De volgende fasen kunnen mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan Dichterswijk West, dat evenals het uitwerkingsplan, nu dus onderwerp van inspraak is. Voor de

laatste fase (terrein Royco en Borent) wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Voor dit deel van het plan kan nog niet met zekerheid worden aangegeven wanneer dit gerealiseerd wordt.

U kunt het voorontwerp-bestemmingsplan en het voorontwerp-uitwerkingsplan, voorzien van kaarten, een toelichting en voorschriften, vanaf heden inzien bij:

Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijke Ordening en Ontwerp (Stedenbouw)
Ravellaan 96 (gebouw 1)

Van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur

Informatiecentrum Utrecht

Vredenburg 90
Van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur en op donderdag tot 21.00 uur

Wijkbureau Zuidwest

Da Costakade 20
Van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur

Inspraak

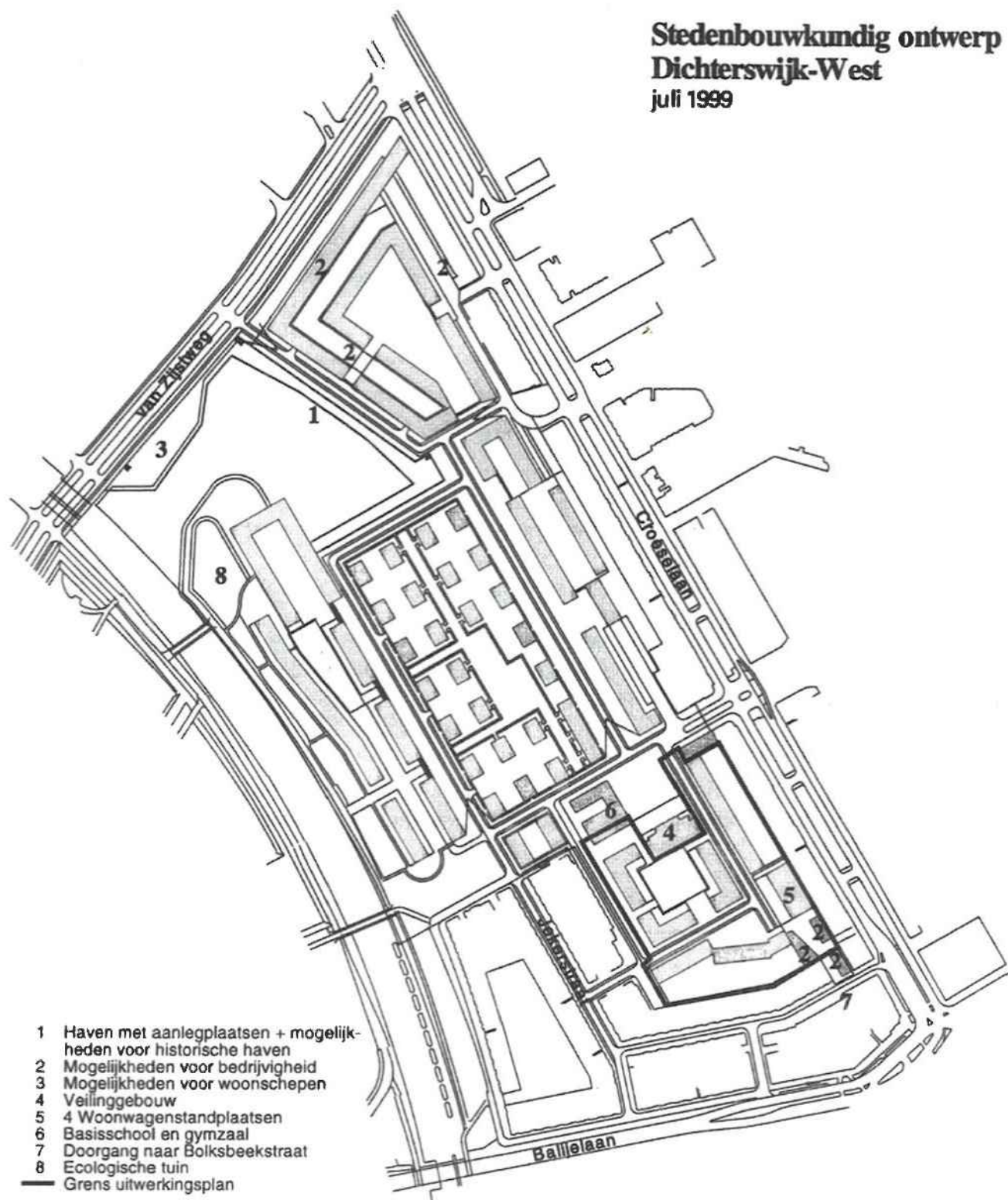
Als u niet op de inspraakavond aanwezig kunt zijn of er de voorkeur aan geeft schriftelijk te reageren, dan kunt u tot 1 december a.s. uw reactie sturen naar:

Dienst Stadsontwikkeling

t.a.v. dhr. W. van Gelder
Antwoordnummer 3376
3500 VP Utrecht
(een postzegel is niet nodig)

Na afloop van de inspraaktermijn worden alle reacties verwerkt en behandeld in het college van B & W. Vervolgens wordt de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen erover gehoord.

Stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West juli 1999



Colofon

Uitgave:

Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling
Algemene Zaken/Bureau
Communicatie
J.W.P. van Arkel

Illustraties:

Dienst Stadsontwikkeling

Druk:

Grafisch Centrum Utrecht

oktober 1999

Aan de inhoud van dit Stadsplan kunt u geen rechten ontleen.

Dit Stadsplan is verspreid in de gehele Dichterswijk.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:
Informatiebalie dienst
Stadsontwikkeling
Rachmaninoffplantsoen 61
(gebouw 2)
Van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur
Telefoon: (030) 2864802 of 2864803



Kenmerk	DSO 01103947	Datum	- 5 MAART 2001
Dienst/Sector/Afdeling	DSO_SenM_JZ	Behandeld door	5.1.2E
Onderwerp	ontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk West		

Voorleggen aan B en W	☒ ja	☐ nee	Routinestuk	☒ ja	☐ nee
Mandaat	☐ ja	☒ x nee			

Planning	Datum
1 Directeur	1 maart
2 B&W	20 maart
3 Commissie ROWG&O informeren	10 april
4	

Ter inzage aan	Datum	Paraaf
1 Directeur DSO	01/03	5.1.2E
2 Bureau Gemeentesecretaris		
3 Wethouder Van Kleef		
4		
5		

Opmerking

1

2

3

4

5



Aan b. en w.

Kenmerk DSO 01103947

Dienst/Sector/Afdeling DSO_SenM_JZ

Datum - 5 MAART 2001

Behandeld door 5.1.2E

Telefoon 5.1.2E

Vertrouwelijk ☒ Openbaar

Bijlage(n) ontwerp-bestemmingsplan met bijlagen
overzicht voorgestelde aanpassingen
verslag bijeenkomst 15 februari
advies PPC

Onderwerp ontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk West

Kopie aan auteur
5.1.2E (DSO/PMB)
5.1.2E (OGU)

Advies

1. kennisnemen van het advies van de PPC op het voorontwerp-plan
2. instemmen met de aanpassingsvoorstellen onder meer naar aanleiding van de voortgang in de planontwikkeling
3. de directeur DSO opdracht geven het ontwerp-bestemmingsplan terinzage te leggen
4. de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Wonen, Grondzaken en Onderwijs informeren conform bijgevoegde concept brief



- 5 MAART 2001

Kenmerk	DSO 01103947	Datum
Resultaat overleg diensten	Over de resultaten van de bijeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaars en de daaruit voortkomende aanpassingsvoorstellen heeft overleg plaatsgevonden binnen DSO/S&M en tussen het projectmanagementbureau, Bouwbeheer en Milieu.	

Financiële/personele gevolgen	De financiële uitvoerbaarheid is aangegeven in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan. De voorgestelde aanpassingen van het plan hebben geen invloed op de financiële uitvoerbaarheid.
-------------------------------	--

☒ Afd. Communicatie inschakelen

☐ Persbericht uitgeven

Besluit B & W

Datum

Ter uitvoering naar

DSO/S&M



Kenmerk

DSO 01103947

- 5 MAART 2001

Datum

1. Voorgeschiedenis.

Voor het gebied Dichterswijk West bestaat reeds enige jaren het voornemen om het te ontwikkelen tot een woongebied. In april 1990 is een stadsvernieuwingsplan voor het gehele gebied vastgesteld door de raad. In 1991 is een Masterplan opgesteld. In 1994 is de planvorming in projectgroepverband weer opgepakt waarna het college van B&W, gehoord de raadscommissie, in 1996 ontwikkelaars voor het gebied heeft geselecteerd (AMEV, Bouwfonds en Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid).

Onderhandelingen met marktpartijen hebben in 1998 geleid tot een stedenbouwkundig ontwerp, waarover met de buurt is gecommuniceerd. Vervolgens is het stedenbouwkundig ontwerp door de gemeenteraad vastgesteld en is een voorontwerp bestemmingsplan in de inspraak gebracht. Met de verwerking van de inspraak is door uw college, gehoord de raadscommissie, ingestemd (april 2000). Het bestemmingsplan vormt de juridische basis voor uitvoering van het stedenbouwkundig plan.

In totaal worden er volgens het stedenbouwkundig ontwerp in het plangebied in eerste instantie circa 700 woningen gerealiseerd. In een latere fase zal het woningaantal oplopen tot ongeveer 950. Hiervan wordt 20% in de sociale sfeer gerealiseerd. In de haven is de mogelijkheid van woonschepen opgenomen. Verder bevat het plangebied de mogelijkheid van bedrijfsruimte, een basisschool met bijbehorende gymzaal en mogelijkheden voor sociaal-culturele instellingen. Dichterswijk West is een binnenstedelijke VINEX locatie.

1. Advies PPC.

Na instemming door college en commissie met de verwerking van de inspraakreacties op het voorontwerp-plan in april 2000 is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en is behandeld in de vergadering van 20 september 2000. De PPC kan instemmen met het plan. Wel wordt verzocht in de toelichting bij het bestemmingsplan nog aandacht te besteden aan het thema duurzaamheid. De toelichting van het ontwerp plan is aangevuld op dit punt.

Gedeputeerde Staten heeft tevens een algemene verklaring van geen bezwaar afgegeven voor alle vrijstellingen die in overeenstemming zijn met het ingezonden ontwerp-plan.

2. Bouwplanontwikkeling.

Inmiddels heeft in de periode september 2000 tot en met februari 2001 een aantal bijeenkomsten plaatsgevonden tussen de gemeente, marktpartijen en hun architecten. In deze bijeenkomsten zijn de voorlopige ontwerpen van de bouwplannen besproken. Op een aantal punten is het concept ontwerp bestemmingsplan een beperking gebleken voor de ontwerp-vrijheid. Hieraan kan door aanpassing van het bestemmingsplan tegemoet worden gekomen, zonder dat dit leidt tot afbreuk van het stedenbouwkundig plan. Een deel van de aanpassingsvoorstellen is aan de orde geweest tijdens een bijeenkomst voor belanghebbenden op 15 februari (verslag bijgevoegd). Een overzicht van de aanpassingsvoorstellen is bijgevoegd.

3. Financiële gevolgen.

De financiële uitvoerbaarheid is aangegeven in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan. De voorgestelde aanpassingen van het plan hebben geen invloed op de financiële uitvoerbaarheid.

4. Vervolg.

Na instemming met de aanpassingsvoorstellen door uw college zal het ontwerp bestemmingsplan gedurende vier weken terinzage worden gelegd. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Vervolgens kan vaststelling van het plan door de raad plaatsvinden.

Ik stel u voor de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Wonen, Grondzaken en Onderwijs over het bovenstaande te informeren aan de hand van bijgevoegde concept brief.

Ik stel u voor met het bovenstaande advies akkoord te gaan.

5.1.2E

A.A. Verduijn, directeur.

AANPASSINGEN CONCEPT ONTWERP BESTEMMINGSPLAN DICTERSWIJK WEST.

- Verhoging van het bebouwingspercentage in de bestemming W3 van 30% naar 35%. De in het stedenbouwkundig plan beoogde openheid van dit deelgebied blijft gewaarborgd, terwijl ruimte wordt geboden aan een meer marktconform woningtype. Het aantal woningen in het deelgebied blijft gelijk.
- Vergroting van het bestemmingsvlak W3 met 2 tot 4 meter aan de noordzijde. Hierdoor ontstaat meer inpassingsruimte voor de bouwblokken.
- Opnemen van een mogelijkheid om in het bestemmingsvlak W2 een zesde bouwlaag te realiseren over maximaal 60% van het vlak. Een gedeeltelijke zesde bouwlaag op deze plaats is een versterking van het stedenbouwkundig concept.
- Vergroting van het havengebied. De eerste schetsen van de inrichting van de haven geven aan dat meer ruimte kan worden gegeven aan het water. Hierdoor wordt de belevingswaarde van de haven vergroot.
- Het bieden van de mogelijkheid van twee gemeenschappelijke gebouwde voorzieningen voor de woonschepen en overige schepen in de haven. Het opnemen van centrale ruimten verdient uit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur boven het realiseren van bijvoorbeeld individuele bergingen voor de woonschepen.
- Het voorgebouw krijgt de bestemming Maatschappelijke Doeleinden in plaats van Gemengde doeleinden en horeca. Hiermee wordt aangesloten op het haalbaarheidsonderzoek zoals dat recent is opgesteld. Tevens krijgt het pand de aanduiding 'gemeentelijk monument' op de plankaart.
- De locatie voor de permanente woonschepen wordt minder strikt vastgelegd. Tevens wordt geen maximaal aantal van 7 opgenomen. Door een andere inrichting van de haven kan meer ruimte voor schepen worden gecreëerd. Het thema 'historische haven' krijgt op deze manier meer kracht.
- Vergroten van de zone in het bestemmingsvlak W4 waar vijf bouwlagen zijn toegestaan met 5 meter. Op deze wijze ontstaat enige ontwerp vrijheid op deze locatie.
- Het mogelijk maken van gemengde functies tot maximaal 500m² in het bestemmingsvlak W3 ter hoogte van het voorgebouw van het Veilingterrein. Dit komt de gewenste functiemenging in het gebied ten goede.
- Mogelijk maken van een overbouwing in het bestemmingsvlak W2 met een maximale diepte van 1,5 meter. Op deze wijze is het mogelijk hier een stedenbouwkundig accent te realiseren.

Conceptverslag van de openbare uitloopvergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen, gehouden op 23 september 1999 in Utrecht.

Aanwezig: Mevrouw A.H.C. Leijenaar (PvdA; voorzitter), wethouder Ruimtelijke Ordening, mevrouw A.M.J. Rijckenberg (GroenLinks), wethouder Wonen, de heer J.H. Zwart (CDA), mevrouw C. Eilander (Leefbaar Utrecht), de heer W.A. Lenting (Leefbaar Utrecht), mevrouw N.R. Schipper (GroenLinks), de heer M. Sini (PvdA), mevrouw N.D. van den Broek (VVD), de heer M.A.M. Ornstein (VVD), mevrouw N.A.M.E. van der Laan-Wigny (CDA), de heer L.J. Verhulst (CDA), de heer G.D. van der Vlist (SP), de heer Van den Ham (GPV/RPF), en W. van Geelen (secretaris).
Ambtelijk aanwezig diverse medewerkers.
Voorts zijn diverse insprekers aanwezig.

Afwezig: de heer K.E. Driehuijs (PvdA), de heer R. Freeke (GPV/RPF), de heer J.W. Lemaier (D66), mevrouw M. Schuring (GroenLinks), mevrouw Vreeswijk-Mullaert (NB)

Verslag: 5.1.2E 5.1.2E

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur.

Van de heer Lemaier en mevrouw Vreeswijk is bericht van verhindering ontvangen.

2. Mededelingen

Wethouder Rijckenberg deelt mee dat het college het bestemmingsplan Leidsche Rijn nog niet heeft vastgesteld. Echter, om het bestemmingsplan binnen de wettelijke termijnen te kunnen vaststellen, is behandeling in de raad van 28 oktober a.s. noodzakelijk. De wethouder verzoekt de commissie daarom akkoord te gaan met agendering van het bestemmingsplan, aansluitend op de begrotingsbehandeling op 12 oktober a.s.

De heer Lenting vraagt naar de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan 1997.

Wethouder Rijckenberg zegt dat het bestemmingsplan grotendeels overeenkomt met het bestemmingsplan 1997. Hierop zijn enkele wijzigingen aangebracht. Dit betreft praktische en technische verbeteringen en wijzigingen naar aanleiding van de inspraakprocedure. De wijzigingen zijn aan de orde geweest bij behandeling van de zienswijzen op het plan.

De heer Lenting merkt op dat zijn fractie uit de vertrouwelijke stukken heeft geconcludeerd dat er koppelingen zijn tussen het UCP en dit bestemmingsplan, waardoor de besluitvorming over beide onderwerpen niet los van elkaar kan worden gezien. Het is dan ook zaak tijdig te worden geïnformeerd over de wijzigingen in het bestemmingsplan, om de effecten hiervan op de besluitvorming over het UCP te kunnen inschatten.

Wethouder Rijckenberg zegt dat de koppeling waar de heer Lenting op doelt, niet relevant is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De voorzitter stelt vast dat de commissie instemt met het voorstel, waarbij de heer Lenting een kanttekening heeft geplaatst.

Wethouder Rijckenberg memoreert dat in een vorige commissievergadering vragen zijn gesteld over speculatieve verkoop van woningen in Leidsche Rijn. Fortis heeft laten weten dat tot nu toe drie woningen zijn doorverkocht in verband met wijziging van werkring en in verband met echtscheiding. Er is dus geen sprake van speculatieve verkoop op grote schaal.

Wethouder Rijckenberg zegt dat onduidelijkheid bestond over de vaststelling van het beleid inzake GSM-masten. Een beleidsnotitie is in juni ter informatie toegezonden, maar heeft toen geen van de fracties aanleiding gegeven deze te agenderen. Indien hieraan thans wel behoefte bestaat, kan de notitie worden geagendeerd voor de commissievergadering van november.

Wethouder Rijckenberg PA

PA

Deze reis is niet vooraf aangekondigd.

29. Aanvullende onderzoeken voor Dichterswijk-West

Inspreker de heer van de Bunt zegt dat inspanningen van bewoners ertoe hebben geleid dat het ontwerp voor de toren, gelijk een tompouce, laag voor laag is afgeschraapt, totdat deze buiten de zichtlijn van de bestaande bebouwing viel. Toch blijft spreker voorstander van situering van hoogbouw aan de Van Zijstweg.

Voorts uit spreker zijn ontevredenheid over de wijze waarop aan participatie uitvoering is gegeven. De schriftelijke bijdrage van de heer Van de Bunt is bij het verslag gevoegd.

Inspreekster mevrouw Wulfert brengt naar voren dat bezwaren uit de buurt er uiteindelijk toe hebben geleid dat de geplande toren lager wordt. Spreekster is verheugd over dit resultaat, hoewel de gang van zaken er blijk van geeft dat participatie niet serieus wordt genomen; gezien de randvoorwaarden, had nooit een toren ontworpen mogen worden. Bewoners vinden het gebouw dan ook nog steeds te hoog.

Voorts uit spreekster haar verbazing over het feit dat het gebied sterk wordt ingericht op autoverkeer, terwijl het station op korte afstand is gelegen.

De heer Lenting verbaast zich erover dat over de reactie van het college geen communicatie heeft plaatsgevonden met de bewoners. Spreker betreurt het dat de bewonerparticipatie niet het resultaat heeft gehad dat iedereen gehoopt had.

In de bespreking van het stedenbouwkundig ontwerp heeft de fractie van Leefbaar Utrecht bezwaar geuit tegen de toren en tegen de sloop van de school. De keuze voor een gebouw van zeven woonlagen is weliswaar een verbetering, maar de fractie had liever een voorstel voor de aanpassing van de Van Zijstweg gezien.

Voorts is de fractie van mening dat de beschikbare ruimte voor woonschepen wel erg gering is. Gezien de noodzaak van geluidwerende maatregelen zou het te verkiezen zijn een andere locatie te zoeken voor de woonschepen.

De heer Sini is blij met de verlaging van de toren, maar zou graag zien dat de hoogte nog verder wordt teruggebracht. Spreker informeert naar de relatie van de gekozen hoogte met de grondexploitatie.

Spreker zegt dat zijn fractie kan instemmen met het voornemen de woonschepen te isoleren, opdat het zicht op het water niet wordt belemmerd.

Voorts merkt spreker op dat zijn fractie er de voorkeur aan geeft originele schepen in de haven te leggen, gezien de omgevingsaspecten van een historische haven.

Mevrouw Schipper verbaast zich over de gekozen tompouce-methode – zoals de heer Van de Bunt deze heeft aangeduid – maar vindt het resultaat alleszins acceptabel.

Wel vindt zij het jammer dat aan de breedgedragen suggestie de bebouwing aan de Van Zijstweg aan te passen, geen gevolg is gegeven.

Spreekster vraagt een toelichting op de inrichting van de historische haven en de benodigde manoeuvreerruimte.

Mevrouw Schipper vindt het een goede zaak dat het onderzoeksbureau rekening heeft gehouden met de maximale breedte van de Van Zijstweg. Zij informeert op welke termijn de Van Zijstweg deze aanblik te zien zal geven en wanneer het verwachte aantal vervoersbewegingen gerealiseerd zal zijn.

Spreekster merkt op dat haar fractie zich kan vinden in isolatie van de woonschepen, maar vraagt zich af wat de juridische betekenis van die keuze is.

Mevrouw Van der Laan is content met het feit dat de toren in het nieuwe ontwerp buiten de zichtlijn van de bewoners van de Croeselaan valt. Niettemin handhaaft haar fractie het standpunt dat dit gebouw niet bij de haven, maar aan de Van Zijstweg gesitueerd zou moeten worden. Het college komt wel tegemoet aan de bezwaren, maar gaat hiermee erg kort door de bocht. Overigens gaat de CDA-fractie akkoord met het voorstel.

Mevrouw Van den Broek stelt dat de invloed van inspraak wederom is bewezen, nu deze heeft geleid tot verlaging van de geplande toren. Wel moeten de financiële consequenties daarbij in het

Spreekster vraagt de aanpassing van de Van Zijstweg snel aan te pakken, opdat kan worden voorzien in een knip in de Croeselaan.

Naar de mening van mevrouw Wulfert zou de bouw van mooie woningen op het Van Vlietterrein een goed alternatief zijn geweest voor het huidige plan.

De heer Lenting steunt de suggestie van de heer Van de Bunt de dichtheid aan de Van Zijstweg te verhogen en daartegenover de toren te verlagen. Het markeringspunt zou daarmee worden verschoven naar de Van Zijstweg.

Spreekster vraagt aandacht voor de situatie van bewoners van woonschepen en vraagt het college zich in te spannen voor het creëren van meer ligplaatsen in Utrecht.

De heer Sini vraagt naar de financiële consequenties van een verdere verlaging van de toren.

Mevrouw Schipper vindt dat de bewoners steeds zeer positief hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van de plannen. Het is dan teleurstellend wanneer pas op het laatste moment een informatieavond wordt aangekondigd.

Spreekster is verheugd dat het woningprogramma niet verandert en dat het aantal woningen voor fase 4 gelijk blijft.

Spreekster wordt graag geïnformeerd over het alternatieve aanpassingsplan.

Naar aanleiding van de opmerking van wethouder Zwart over de inrichting van de historische havens merkt mevrouw Schipper op dat in havens elders in Nederland zeer veel schepen bijeen liggen in een kleine ruimte.

Mevrouw Van der Laan kan zich vinden in het plan. Eerdere bespreking heeft ertoe geleid dat de toren in het ontwerp is verlaagd, maar spreekster vindt dat niet moet worden overgegaan tot een verdere verlaging.

Ook **de heer Van den Ham** vindt dat de toren niet nog lager moet worden. Spreekster heeft geconstateerd dat nu wordt voorzien in bewoning van de onderste laag; zijns inziens is dit afwijkend van het oorspronkelijke uitgangspunt.

Spreekster vraagt een toelichting op de varianten die aan het college zijn voorgelegd.

Mevrouw Van den Broek verzoekt het college erop toe te zien dat de woonschepen in de historische haven goed onderhouden zijn.

Wethouder Rijckenberg zegt dat beide varianten die aan het college zijn voorgelegd, in de leeskamer ter inzage zullen worden gelegd.

Spreekster zegt dat het afgelopen jaar een inventarisatie is gemaakt van mogelijke locaties voor woonschepen, in samenwerking tussen de gemeente Utrecht en de SUWO. Een belangrijk criterium hiervoor vormden de milieuaspecten. Hierdoor is een groot aantal locaties afgevalen.

In het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp is een andere invulling gekozen van de onderste laag van de toren. De inrichting van dit gebouw zal te zijner tijd aan de orde komen bij behandeling van het bouwplan.

Wethouder Zwart zegt dat de commissie zich heeft uitgesproken voor de inrichting van een historische haven. Het is de bedoeling dat de schepen permanent in de haven liggen. De inrichting is dan niet vergelijkbaar met havens in de zomerperiode.

De voorzitter constateert dat de aanvullende onderzoeken zijn besproken.

32. Bouwplan Vliegend Hertlaan

Naar aanleiding van vragen is een nadere studie verricht naar de effecten van het bouwplan op de omgeving. **De heer P. Kurstjens** geeft hierop een toelichting.

De bestaande hoogbouw in Utrecht is in kaart gebracht. Daarbij is een categorie-indeling gemaakt naar gebouwen van 30 tot 45 meter, van 45 tot 65 meter en hoger dan 65 meter.

In Utrecht is hoogbouw gerealiseerd in naoorlogse wijken en in de omgeving van infrastructurele werken. Gebouwen die hoger zijn dan 65 meter, bevinden zich op kruispunten van hoofdwegen.

oog gehouden worden. Spreekster wijst erop dat het zelfs op deze locatie niet tot een plan komt dat winst oplevert.

Spreekster is niet gecharmeerd van woonboten. In haar beleving bezetten woonboten de mooiste locaties voor weinig geld en belemmeren zij het uitzicht. Spreekster informeert voor wie de kosten van geluidsisolatie zullen zijn.

De heer Van der Vlist is verheugd dat de inspraak heeft geleid tot verlaging van de toren, maar zou graag zien dat het aantal bouwlagen van de toren nog verder zou worden teruggebracht.

De plannen ten aanzien van de woonschepen hebben de instemming van de SP-fractie.

Spreeker zegt dat eerder is gevraagd naar de bodemvervuiling in het gebied. Tot op heden zijn die vragen niet beantwoord. Een notitie over dit onderwerp ziet spreker graag tegemoet.

De heer Van den Ham kan zich vinden in het voorstel ten aanzien van de woonschepen. Het bewonen van een schip is een relatief goedkope vorm van wonen. Het aanbrengen van geluidsisolatie aan de schepen is daarmee in overeenstemming.

De toren werd aanvankelijk gepresenteerd als "landmark", maar spreker heeft de indruk dat de hoogte voornamelijk werd ingegeven door financiële redenen. Met verlaging van de bouwhoogte wordt voldaan aan de wensen van omwonenden. Spreker vraagt zich echter af in hoeverre deze vormaanpassing past bij dit gebouw en bij het plan als geheel.

Wethouder Rijckenberg zegt dat het stedenbouwkundig ontwerp de basis vormt voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vervolgens de leidraad voor bouwplannen en onteigeningsprocedures. Bij behandeling van het stedenbouwkundig ontwerp heeft het college toegezegd een en ander te zullen aanpassen, conform bezwaren die naar voren werden gebracht. De wensen zijn vertaald in een planaanpassing. Tot haar teleurstelling wordt hieraan nu de kwalificatie "kort door de bocht" gegeven.

Er is vlot, maar zeer serieus gewerkt aan de planaanpassing. Hiervoor werden twee alternatieven voorgelegd aan het college, waarvan het voorliggende plan is gekozen. Dit plan voldoet aan de doelstellingen die voor het oorspronkelijke plan zijn geformuleerd. Het realiseren van een woontoren werd gezien als mogelijkheid om de doelstelling – een haven met een "smoel" als tegenwicht voor het UCP – te verwezenlijken. De haven vraagt om een herkenbare omgeving. De Van Zijstweg moet voor de bouw van een toren minder geschikt worden geacht, gezien de milieunormen.

De insprekers hebben aangegeven dat de belangrijkste bezwaren van de bewoners van de Croeselaan met de planaanpassing zijn weggenomen. Er blijft echter verschil van opvatting bestaan over de esthetische waarde. Niettemin is goed geluisterd naar de meningen en wensen en is getracht om een en ander in te brengen in het plan, met behoud van de vastgestelde doelstellingen. De omslag van een ouder plan naar een stedelijker invulling van het gebied met een hogere dichtheid en andere woningtypen is mede een gevolg van de veranderingen in de markt. Het uiteindelijke profiel van de Van Zijstweg staat nog niet vast. Bij geluidsmetingen is uitgegaan van een maximaal gebruik van de weg.

De noodzakelijke bodemsanering komt aan de orde bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het verlenen van een bouwvergunning is een schonegrondverklaring noodzakelijk.

Wethouder Zwart zegt dat het stedenbouwkundig ontwerp een aantal aannames bevat, waarop de financiële berekeningen zijn gebaseerd. Het geplande aantal woningen in fase vier blijft onveranderd.

Het ligt in de bedoeling de haven een historisch aanzien te geven door de ligplaatsen te reserveren voor 19e-eeuwse schepen. Deze schepen zijn laag, zodat zij het zicht op de haven niet belemmeren. Kopsgelegen, nemen de schepen veel ruimte in. Dit gaat ten koste van de beschikbare ruimte in de haven en van het ruimtelijk effect.

De heer Van de Bunt blijft bij zijn standpunt dat het de vookeur verdient de bebouwing aan de Van Zijstweg te verhogen, waardoor de toren nog verder verlaagd kan worden.

Spreeker merkt op dat de wethouder heeft aangegeven dat er twee alternatieven zijn uitgewerkt. Bewoners hebben echter maar één model gezien.

Mevrouw Wulfert merkt op dat de bewonersparticipatie zich de afgelopen periode heeft beperkt tot één informatieavond.

Nota van Aanpassingen

Stedenbouwkundig Ontwerp

Dichterswijk-West

april 1998^g

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	3
2 INSPRAAKPROCES	3
3 HOOFDPUNTEN UIT INSPRAAK	3
4 AANPASSINGEN.....	8
4.1 Omgeving Veilinghal	8
4.2 Historische Haven	10
4.3 Bedrijfsruimte.....	10
4.4 Woonschepen	10
4.5 Autoarme/autovrije wijk.....	11
4.6 Basisschool "De Kleine Dichter".....	12
4.7 Bijstelling Grondexploitatie.....	14
5. VERVOLG	14
5.1 Activiteiten	14
5.2 Planning.....	15

Bijlagen:

1. Verslag inspraakavond van 1 april 1998;
2. Beantwoording schriftelijke inspraakreacties;
3. Bedrijfsbegeleidingsplan;
4. Brochure over procedures Wet op de Ruimtelijke Ordening;
5. Planning.

INLEIDING

Wij hebben op 10 februari 1998 het stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West vrijgegeven voor de inspraak. In het kader van deze inspraak zijn verschillende reacties binnengekomen. In deze nota worden de inspraakreacties beantwoord en wordt aangegeven op welke onderdelen wij voorstellen het stedenbouwkundig ontwerp aan te passen. Daarnaast heeft de verdere planontwikkeling tot een aantal nieuwe inzichten geleid en voorstellen tot wijziging van het ontwerp. In deze nota wordt ook op deze wijzigingen ingegaan. Aansluitend gaan wij in op het verdere planproces en stellen wij u voor akkoord te gaan met de instelling van de bij het plan behorende grondexploitatie. De nota eindigt met ons voorstel aan de gemeenteraad.

2

INSPRAAKPROCES

Na onze besluitvorming op 10 februari 1998 is een uitgebreid Stadsplan huis-aan-huis verspreid in de hele wijk (gebied tussen Balijelaan-Vondellaan-spoorlijnen NS-Van Sijpesteijnkade-Graadt van Roggenweg-Merwedekanaal) waarin het stedenbouwkundig ontwerp in grote lijnen werd uitgelegd. Het stedenbouwkundig ontwerp met toelichting en maquette konden in maart en april op het wijkbureau ZuidWest worden bestudeerd. Van die gelegenheid is ruim gebruik gemaakt. In maart is een achttal bijeenkomsten georganiseerd voor de verschillende doelgroepen in en om het gebied, zoals: bewoners in het plangebied, ondernemers in het plangebied, woonwagenbewoners, overleggroep, de oude projectgroep die in 1996 de uitgangspunten geformuleerd heeft, de bewoners van Croeselaan 175-191, de ouders van leerlingen van de basisschool 'De Kleine Dichter' en de wijkcommissie. Daarnaast is op 19 maart 1998 een algemene informatieavond gehouden.

Middels een tweede Stadsplan, verstuurd rond 9 maart 1998, is de wijk geïnformeerd over de inspraakprocedure. Op 1 april 1998 is de inspraakavond gehouden; tot 15 april 1998 stond de mogelijkheid open tot schriftelijk reageren. Tijdens de inspraakavond is op enkele onderwerpen onderkend dat daarover aanvullend onderzoek nodig was. Met diverse belanghebbenden (bewoners omgeving Bijleveldstraat, bewoners Croeselaan, SUWO, schoolbestuur Kleine Dichter en initiatiefnemers Historische Haven) heeft vervolgens in juni een vervolggesprek plaats gevonden om hen nader te informeren en/of voorstellen voor aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp toe te lichten.

3

HOOFPUNTEN UIT INSPRAAK

Tijdens de inspraakavond van 1 april 1998, waarvan het verslag in bijlage 1 is opgenomen, zijn diverse opmerkingen gemaakt en zijn deze zoveel mogelijk beantwoord. Daarnaast zijn er 34 schriftelijke reacties binnengekomen tijdens de inspraakperiode. In bijlage 2 zijn deze per onderwerp uitgesplitst en wordt een reactie gegeven. Naar aanleiding van de toelichtende gesprekken in juni 1998 zijn aanvullende brieven binnengekomen van het SUWO, de Vereniging van Eigenaren Croeselaan 227 t/m 235 en de Stichting Historische Haven. Op de hierin genoemde aspecten wordt in dit advies ingegaan.

Hieronder wordt kort ingegaan op wat wij zien als de belangrijkste opmerkingen uit de inspraak. Zoals vermeld staat een overzicht van de reacties in bijlage 1 en 2.

Zekerheid planrealisering

Door diverse insprekers is de vraag gesteld hoe zeker het is dat het plan ook daadwerkelijk tot uitvoering wordt gebracht en op welke termijn. Daarbij wordt onder andere gewezen op verplaatsing van de Stadstimmerwerf.

De ontwikkeling en de realisering van het plan is sterk afhankelijk van de verkrijging van de verschillende eigendommen en de verplaatsing van de verschillende functies. Voor de sporthal is inmiddels een alternatieve locatie aangewezen in Galgenwaard. Met de planvoorbereiding hiervoor is inmiddels begonnen. Voor de Stadstimmerwerf ^{werft} ~~is~~ separaat een planidentificatie opgesteld, waarin een voorstel wordt gedaan voor een nieuwe locatie en de daarmee samenhangende verplaatsingstermijn en verplaatsingskosten. Voor de basisschool en de gymzaal is binnen het plan een nieuwe locatie aangegeven.

Naast de terreinen in eigendom bij de combinatie Bouwfonds/Bpf zullen de overige terreinen moeten worden verworven en/of vrijgemaakt van huur en worden ontruimd. Voor de eerste drie fasen (gebied Veilinghal, gebied rond Jekerstraat en gebied tussen Veilingstraat en van Zijstweg) zijn in de exploitatie gelden opgenomen die een actieve realisering hiervan door de gemeente mogelijk maakt. In dat kader is waar noodzakelijk het voorkeursrecht op de verwerving gevestigd en zal indien dit nodig blijkt, het onteigeningsinstrument worden toegepast. Voor de vierde fase (terreinen Royco en Borent) wordt om financiële redenen uitgegaan van een passieve verwerving. Dat wil zeggen dat het initiatief tot verkoop bij de eigenaren ligt. De gemeente is dan wel bereid het onroerend goed te verwerven. Het is immers onze stellige bedoeling het gehele plan tot uitvoering te brengen. Voor de realisering van dit deel van het plan betekent dit dat niet met zekerheid kan worden aangegeven wanneer dit zal gebeuren. Het plan is zodanig opgesteld dat de realisering van de andere planonderdelen daardoor niet wordt gehinderd.

Stedenbouwkundige structuur

Er worden vraagtekens gezet bij het verdwijnen van alle bedrijvigheid en bestaande woningen in het plangebied alsook de sloop van de 7 jaar oude school.

In de toelichtende nota bij het stedenbouwkundig plan hebben wij reeds uitgebreid beargumenteerd waarom wij bij de herontwikkeling van Dichterswijk-West gekozen hebben voor de integrale ontwikkeling van een kwantitatief en kwalitatief sterk woongebied. Daardoor worden de omringende woongebieden aan elkaar gesmeed en ontstaat een stadsdeel met een eigen en herkenbare identiteit. Een sterk woongebied betekent dat een integraal, samenhangend en gedifferentieerd woonmilieu gemaakt wordt dat maximaal gebruik maakt van de kansen die de locatie biedt; zij het dat dit gefaseerd wordt gerealiseerd.

Inpassing van de huidige bedrijvigheid, woningen en school op de huidige plekken doet hieraan afbreuk. Het woongebied zou zeer verbrokkeld raken, waardoor geen duidelijk stedenbouwkundige structuur met woonbuurten mogelijk zou zijn. Wel zijn in het plan nieuwe mogelijkheden voor bedrijfsvestiging opgenomen. Deze nieuwe bedrijfsruimte in het plangebied wordt geïntegreerd met het wonen, om zo tot een hoogwaardige stedenbouwkundige oplossing te komen.

Stedenbouwkundig gezien is in de huidige situatie 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.

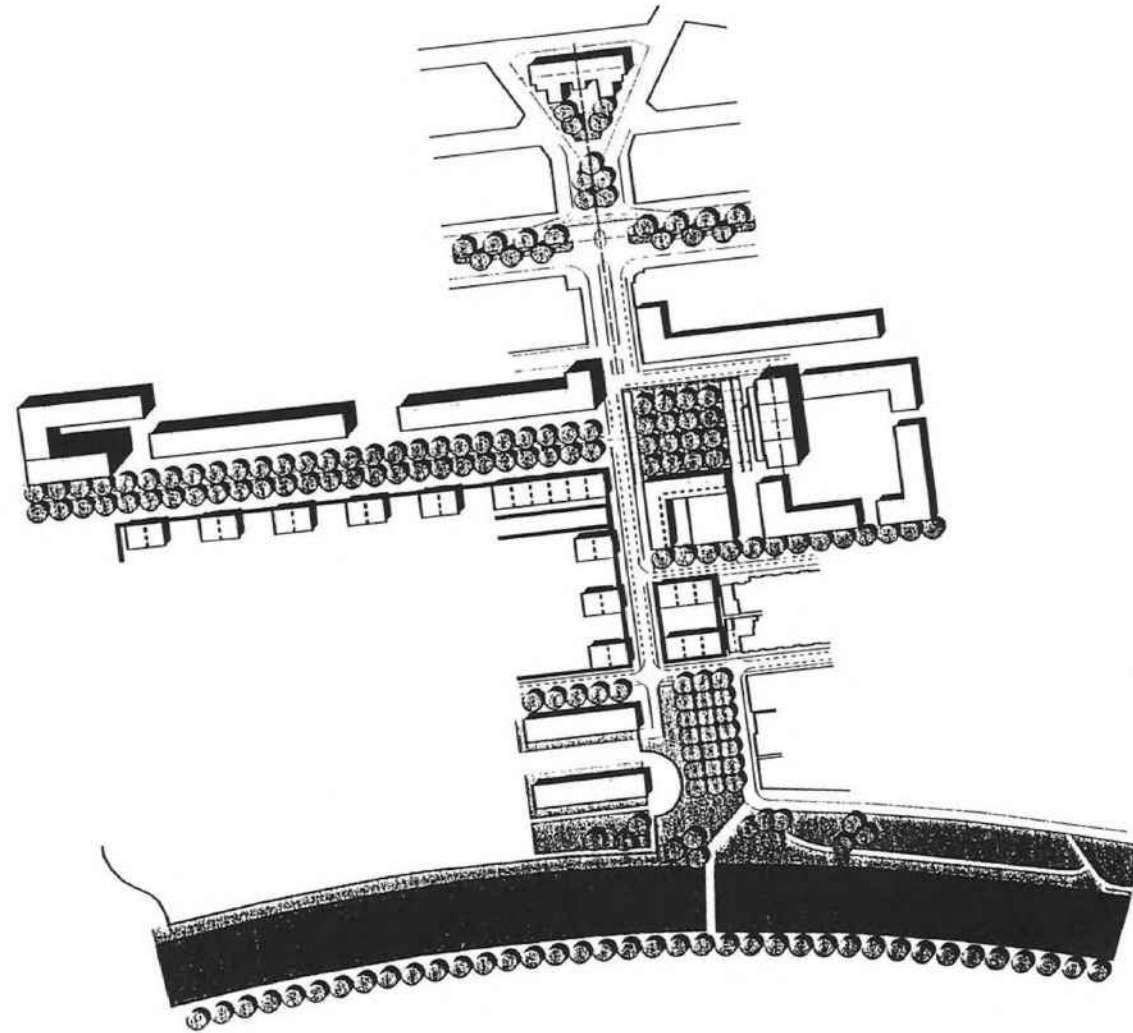
Deze ruimtelijke integratie kan worden bewerkstelligd door het aanleggen van meer doorsteken naar de Croeselaan. Deze optie wordt afgewezen, omdat dit sloop van de bebouwing langs de Croeselaan zou betekenen. Vandaar dat via de twee bestaande verbindingen de grootst mogelijke integratie tussen de verschillende gebiedsdelen moet worden 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

NB: andere
besluitvorming

Planidentificatie 1996

Projectdocument
1996



Figuur 1

Figuur 1

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. Zie figuur 1.

Door het voorstel ontstaat 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).

Begeleiding bedrijven

Het stedenbouwkundig plan leidt ertoe dat de bestaande bedrijvigheid niet op haar huidige locatie gehandhaafd kan worden. Voor de aanwezige bedrijven in het plangebied betekent dit dat deze zullen moeten verplaatsen. Om duidelijkheid te geven over de positie waarin de individuele bedrijven verkeren en waar men qua begeleiding op mag rekenen is het bedrijfsbegeleidingsplan, dat reeds in 1996 voor het plangebied is vastgesteld, geactualiseerd. Hierin geven wij aan hoe met de bedrijven wordt omgegaan en welke mogelijkheden voor subsidie er zijn bij bedrijfsverplaatsing/beëindiging. Daarmee is ook ingegaan op een aantal vragen uit de inspraak. Dit bedrijfsbegeleidingsplan is als bijlage 3 bijgevoegd.

Bezonning bestaande woonbebouwing Croeselaan

De realisering van de bebouwing in Dichterswijk-West heeft effect op de bezonning van de woningen aan de Croeselaan. De realisering van de vierde fase (Royco en Borent) zijn daarbij het meest bepalend. Daarom is in de berekeningen ervan uitgegaan dat deze fase is gerealiseerd. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden naar de effecten van de middelhoogbouw (3 tot 5 lagen) en van 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 toestaan. Bij de berekeningen is op drie momenten is 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 diverse schaduwdiagrammen liggen voor u ter inzage.

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 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 effect van de middelhoge bebouwing achten wij in een stedelijke situatie alleszins aanvaardbaar en is vergelijkbaar met zeer vele andere - ook recent gerealiseerde - situaties elders in de stad; het is een onvermijdelijk gevolg van de keuze dit gebied tot woongebied te ontwikkelen. Bovendien betreft het effect een 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 opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp

van februari 1998 (blz. 12). Daarom stellen wij voor de bouwhoogtes in het plangebied achter de Croeselaan niet te verlagen, inclusief de woontoren.

De resultaten van het onderzoek zijn op 30 juni 1998 gepresenteerd aan een groep bewoners van de Croeselaan die tijdens de inspraakavond te kennen hadden gegeven hierover in detail te willen worden geïnformeerd. Naar aanleiding daarvan heeft de Vereniging van Eigenaren Croeselaan 227 t/m 235 op 5 juli 1998 een brief geschreven. De inhoud geeft geen aanleiding tot een nadere reactie, waarbij wij wel opmerken dat geen of slechts enkele eigenaren van deze vereniging effect van de woontoren zal ondervinden.

Heien en grondwateronttrekking

De woningen in de omgeving van de Bijleveldstraat zijn op staal gefundeerd. De bewoners vrezen schade aan hun woningen bij het realiseren van het plan t.g.v. heien en grondwateronttrekking.

Ten aanzien van het heien hebben wij in december 1996 besloten dat het funderen van gebouwen door heien aan bepaalde maximale trillingseisen moet voldoen. Deze eisen worden aan de ontwikkelaar/aannemers opgelegd. Zij dienen bij de uitwerking van de bouwplannen te bepalen welke vorm van funderen het meest optimaal is in de gegeven situatie. In de fase van een stedenbouwkundig ontwerp kunnen geen uitspraken gedaan worden over hoe het funderen zal plaatsvinden. De door de omwonenden gevraagde toezegging om af te zien van het slaan van palen kan dus niet gedaan worden. Voor de afgifte van een bouwvergunning zal wel een Bouwveiligheidsplan geëist worden, waarin de maatregelen zijn aangegeven voor de bescherming van de nabije bebouwing. Dit plan wordt getoetst door de gemeente. Mocht er toch schade ontstaan aan de bebouwing dan is de aannemer hier voor aansprakelijk.

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 plaatsgevonden, te weten:

- de bouw van de Rabobank aan de Croeselaan (1978)
- de aanleg diepriool in de Heycopstraat (1973)
- de aanleg transportriool naar de Veilinghaven (1953)
- de rioolvernieuwing in de Croeselaan (1983 en 1996)

Bovengenoemde werken hebben niet tot schades geleid. Voor deze werken is toestemming c.q. vergunning verleend door de Provincie Utrecht. De provincie maakt ook een risicoanalyse voor schades ten gevolge van bronbemalingen; uitgangspunt is dat schades zoveel mogelijk worden voorkomen.

Behalve bodemonderzoek en onderzoek naar de funderingswijze van de bestaande bebouwing wordt voorafgaand 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 door 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.

In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp. Deze aanpassingen staan aangegeven op de vernieuwde plankaart (figuur 2).

4.1 Omgeving Veilinghal

Naar aanleiding van opmerkingen uit de inspraak, nader overleg en andere ontwikkelingen is het stedenbouwkundig ontwerp voor dit gebied aangepast. Er zijn de volgende wijzigingen ten opzichte van het eerdere stedenbouwkundig ontwerp (zie figuur 2).

- vergroten locatie woonwagens
- aanpassing situering bouwblokken bij doorbraak naar Bolksbeekstraat
- rekening houden met mogelijke achterpaden
- rekening houden met handhaving bomen achter woningen Croeselaan
- deels handhaven muur aan Bijleveldstraat
- verlaging bouwblok tussen Jekerstraat en Bijleveldstraat en rekening houden met toegankelijkheid garages bestaande woningen
- mogelijkheden voor extra bedrijfsruimten of bedrijf-aan-huis
- ontsluiting artspraktijk aan achterzijde Croeselaan

Aansluiting Bijleveldstraat

Conform de wens van de bewoners is het naastgelegen bouwblok verlaagd tot 3 woonlagen. Daarnaast is aangegeven hoe wordt omgegaan met de tussengelegen ruimte. 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 garages zal moeten worden opgenomen. Daarbij zijn meerdere varianten mogelijk, waarbij de gronden worden toegevoegd aan de bestaande woningen of behoren bij de nieuw te realiseren woningen (zie figuur 3). Er zal hier geen sprake zijn van een doorgaand voet-fietspad. Nader overleg met omwonenden en de ontwikkelaar zal uitwijzen of dit tussengebiet als privétuinen of gemeenschappelijk terrein uitgegeven kan worden.

Woonwagens

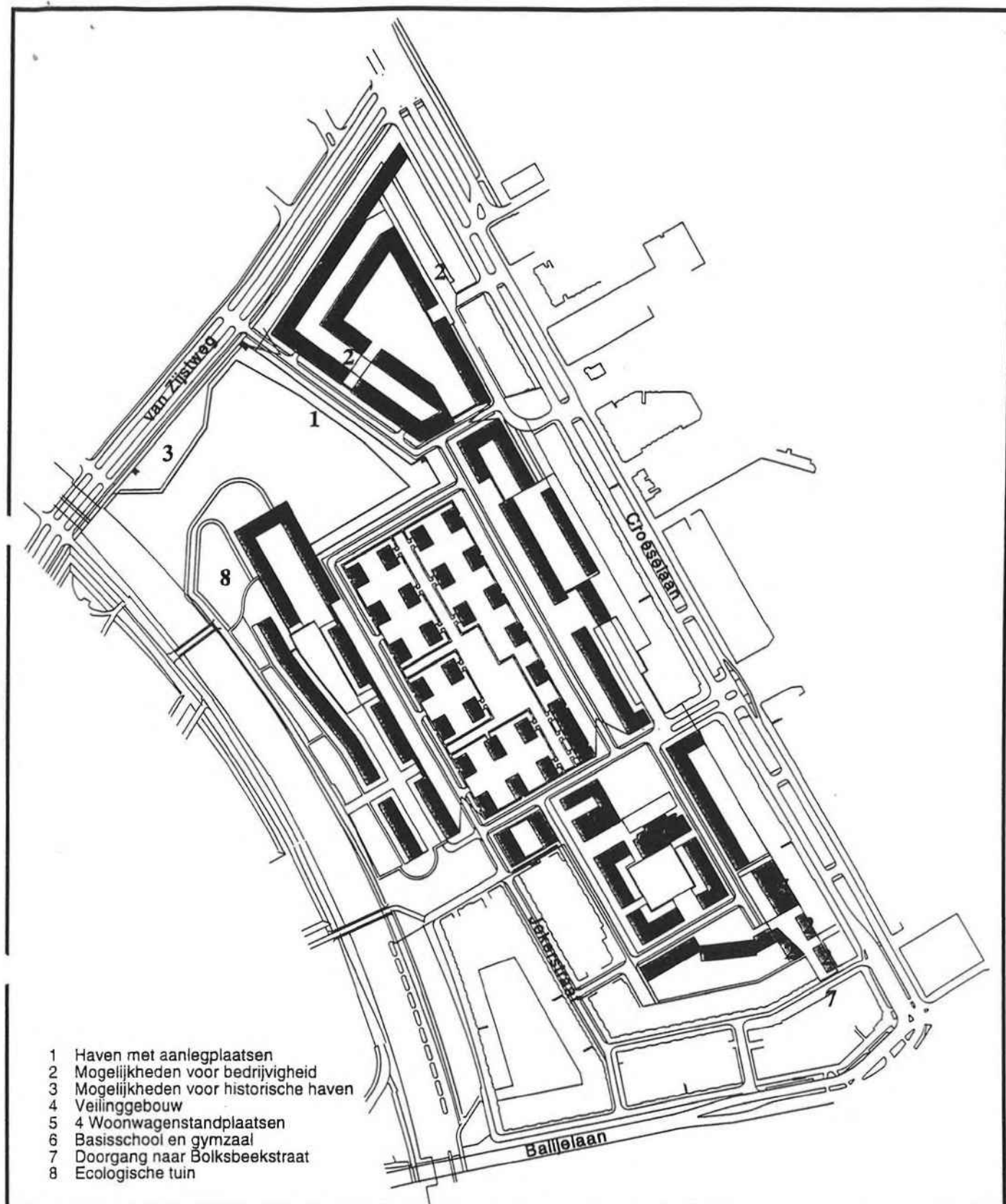
De locatie voor de woonwagens is aangepast om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke eisen die aan de standplaatsen worden gesteld. De aangegeven locatie biedt verschillende mogelijkheden om de 4 standplaatsen te realiseren. De wijze waarop de woonwagenlocatie precies wordt ingevuld zal tijdens de uitwerking van het stedenbouwkundig plan duidelijk worden.

Achterpaden, handhaving muren en bomen, maken achteruitgang

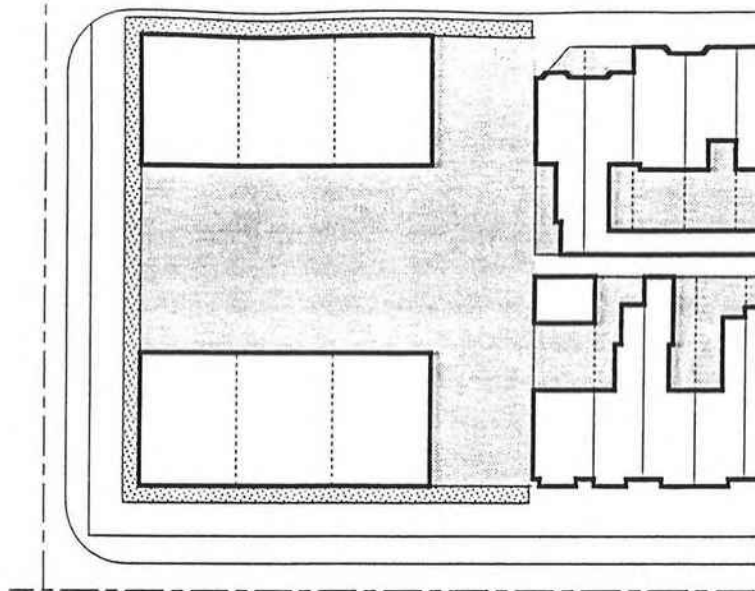
De muur van het Veilingterrein achter de Bolksbeekstraat en de Croeselaan wordt behouden. Daardoor kan het achterpad achter de Croeselaan worden behouden. Achter de Bolksbeekstraat kan in principe, onder nader te bepalen condities (o.a. regelingen t.a.v. eigendom en beheer) een achterpad worden aangelegd. Een en ander zal nader worden bepaald in de verdere uitwerking van het plan.

Het voorstel gaat ervan uit 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 ervan uit 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 ontwikkelaar. Ook op de woonwagenlocaties is behoud van de bomen mogelijk.

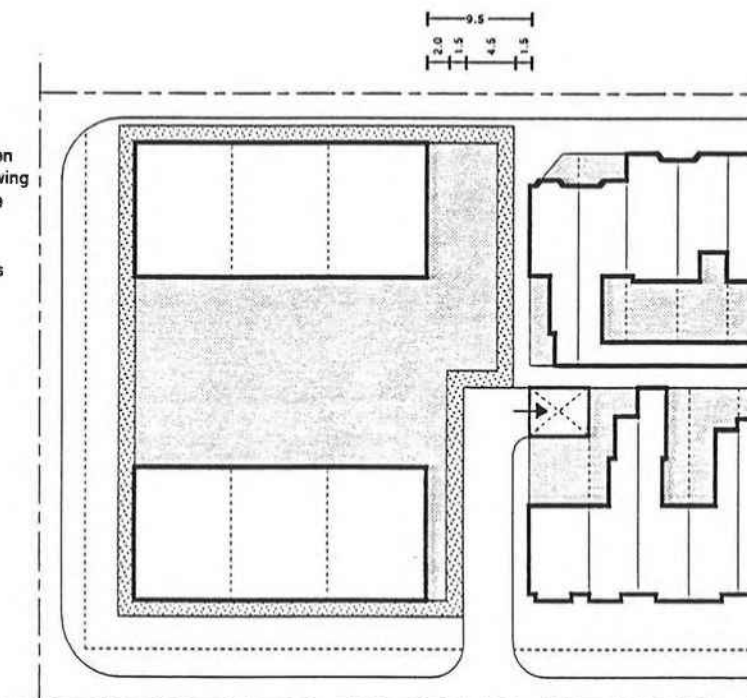


Figuur 2: plankaart



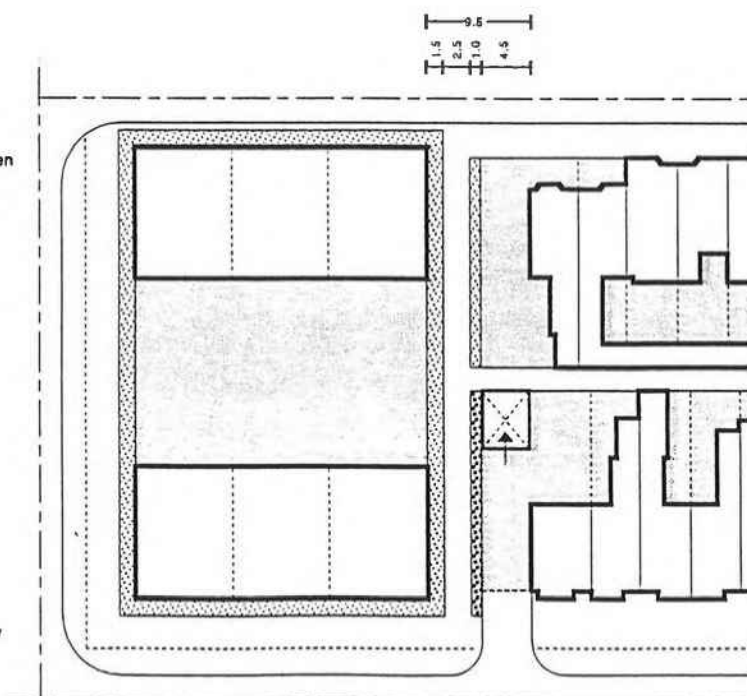
optie 1

- behoud erfgrenzen
bestaande bebouwing
- behoud bestaande
garage
- extra grote tuin
voor urban villa's



optie 2

- nieuwe erfgrenzen
- nieuwe garage
- extra grote tuin
voor bestaande
hoekpanden



Utrecht
Dichterswijk

hoek Bijleveldstraat/
Heycoopstraat

Atelier Quadret
oktober 1999

Figuur 3

Op verzoek van de huisarts aan de Croeselaan 387 is de ruimtelijk mogelijkheid gecreëerd om de praktijk een ingang te geven aan de achterzijde, waarbij de ingang in nader overleg als een duidelijke voordeur vormgegeven zal moeten worden.

Tevens is bij de doorsteek naar de Bolksbeekstraat de mogelijkheid gecreëerd voor bedrijfsruimte om deze route beter te begeleiden. Zie figuur 2.

4.2 Historische Haven

De Veilinghaven moet een levendige haven worden. Het Initiatief voor een historische haven willen wij daarom onderschrijven. 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.

Met initiatiefgroep Historische Haven Utrecht is 25 juni 1998 overlegd om te komen tot afstemming van het initiatief en het stedenbouwkundig plan. 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. Het gebied kan in ieder geval zodanig worden ingericht dat de mogelijkheden voor de inrichting van een historische haven aanwezig zijn.

Daarbij wordt ook bekeken of de huidige artefacten in de haven kunnen worden behouden. De kraan en de trechters verlevendigen het beeld en geven de historie van de plek weer. Handhaving hiervan op de huidige locatie is niet mogelijk: het zou de bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden voor deze locatie te veel beperken. Deze elementen zouden daarom verplaatst kunnen worden naar de zijde langs de Van Zijstweg, afhankelijk van de definitieve profilering van de Van Zijstweg. Eventueel aan de oostzijde van de haven, mits de aangrenzende woonbebouwing dit toelaat.

4.3 Bedrijfsruimte

De mogelijkheden voor bedrijfsruimte zijn vergroot. In het stedenbouwkundig plan was ruimte gecreëerd voor circa 1800 m² bedrijvigheid die past binnen een woongebied (hindercategorie 1 en 2). Langs de Van Zijstweg en de Fruitstraat kan ook bedrijfsruimte gevestigd worden. In totaal ontstaat er dan mogelijkheden voor 3600 m² bedrijvigheid. De wijze waarop deze bedrijfsruimten gerealiseerd zullen worden, wordt in de verdere uitwerking van de bouwplannen bepaald. Gedacht kan worden aan zelfstandige bedrijfsruimten of aan combinaties met de woningen.

4.4 Woonschepen

In de nota van toelichting bij het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk-West van januari 1998 is aangegeven dat 10 nieuwe ligplaatsen voor woonschepen zijn opgenomen in het plangebied. Deze waren in het stedenbouwkundig ontwerp gesitueerd aan de noordzijde van de Veilinghaven langs de Van Zijstweg.

Tijdens de inspraak is vanuit de SUWO naar voren gebracht dat deze plaatsen gezien de nabijheid van de Van Zijstweg (geluid) niet geschikt zijn. Gevraagd werd de ligplaatsen aan de oostzijde van het Merwedekanaal te situeren, in het verlengde van de huidige ligplaatsen aan de Merwedekade. Andere insprekers (met name buurtbewoners) hebben hiertegen juist bezwaar: de ligplaatsen zouden het openbare karakter van het gebied langs het kanaal en de relatie met het water verstoren.

In Dichterswijk-West worden op een beperkt gebied bijna 1000 woningen gebouwd. Dat betekent een hoge bebouwingsdichtheid. Tegenover deze hoge bebouwingsdichtheid staat de kwaliteit die aan de openbare ruimte wordt gegeven. Een belangrijk element daarin is de directe relatie met het water. Dit komt tot uitdrukking in het groengebied langs het kanaal, in de oriëntatie van woningen op het water (langs het kanaal en aan de haven) en in de kades langs de haven. Dit zijn nadrukkelijk gebieden die openbaar zijn en zo de hele wijk ten goede komen. Hier woonboten situeren betekent het privatiseren van deze kwaliteit door een kleine groep bewoners (10 woonschepen t.o.v. 1000 woningen). Ook het zicht op het kanaal, dat hier juist een bocht maakt, wordt dan door de woonschepen belet. Om het openbare karakter te garanderen is de zone langs het Merwedekanaal ingericht om te wandelen en te recreëren. In die opzet zijn geen mogelijkheden om de woonschepen langs het Merwedekanaal goed

Dit is het laatste stukje Merwedekanaal waarvan wij geen woonschepen liggen en waar wij de directe relatie met het water kan worden gelegd.

te ontsluiten en bereikbaar te maken. Voor de haven geldt daarbij dat het juist de bedoeling is de haven een functie te geven voor varende schepen. Wij zien daarom geen mogelijkheden voor ligplaatsen voor woonschepen aan de oostzijde van het kanaal en aan de kades van de haven.

De mogelijkheid die nog overblijft is de noordzijde van de haven, langs de Van Zijstweg, zoals aangegeven in het stedenbouwkundig ontwerp. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de geluidbelasting hier ca. 58 dB(A) bedraagt. Voor woningen is dit een niveau dat ruim onder het maximum ontheffingsniveau ligt. Voor woningen wordt bij ontheffing dan wel de eis gesteld dat er een geluidluwe zijde moet zijn en een binnenniveau gehaald wordt van max. 35 dB(A). Woonschepen worden in de wet Geluidhinder niet letterlijk als geluidsgevoelige objecten aangewezen*, wel wordt verwacht dat gemeenten nieuwe ligplaatsen niet zullen realiseren op plaatsen met een onaanvaardbaar hoog geluidsniveau. Voor woonschepen gaan wij daarbij uit van een maximum niveau dat gelijk is aan het niveau dat bij woonwagens wordt gehanteerd, namelijk 55 dB(A). De reden van dit lagere niveau dan bij woningen ligt in de beperkte mogelijkheden om binnen de constructie het vereiste binnenniveau te bereiken. In onderhavige situatie kan de geluidbelasting niet worden teruggebracht door maatregelen als schermen. Voor woonschepen is deze locatie dus vanwege met name geluidhinder niet geschikt. Vervolgens is onderzocht of ligplaatsen aan de westoever van het Merwedekanaal mogelijk zijn. Dit is eveneens niet mogelijk.

conform wettelijke Suwo

Deze bevindingen zijn in een gesprek op 25 juni 1998 aan de SUWO kenbaar gemaakt. De SUWO heeft hierop schriftelijk gereageerd middels de bijgevoegde brief van 24 juli 1998. De inhoud van deze brief geeft ons geen aanleiding tot een nadere reactie.

Overigens biedt de inpassing van het 'historische haven-concept' in de Veilinghaven toch een mogelijkheid voor bewoonde schepen in Dichterswijk West (zie ook paragraaf 4.2). De historische schepen die steeds voor korte of langere tijd een afmeerplek in de haven kunnen krijgen zijn namelijk ook bewoond. Voorbeelden uit historische havens in andere steden hebben geleerd dat die schepen ook bewoond moeten zijn vanwege de beheersbaarheid van het concept en de sociale controle in zo'n havengebied. Het gaat dan echter niet om permanente ligplaatsen (met permanente oeverbouwswsels), maar om aanlegplaatsen waar de historische schepen steeds voor een beperkte tijd aanleggen.

4.5 Autoarme/autovrije wijk

Dichterswijk-West biedt door zijn ligging nabij het Centraal Station en ander openbaar vervoer goede kansen voor een verminderd autogebruik. Door de opzet van het plan wordt dit dan ook gestimuleerd. Een groot deel van de openbare ruimte is exclusief bestemd en ingericht voor voetgangers en fietsers. Het stratenpatroon is veel wijdmaziger dan in de aanliggende bestaande buurten. Hierbinnen zijn de openbare gebieden autovrij. Voor fietsers en voetgangers is een aparte route opgenomen naar het winkelgebied en de openbaar-vervoer-haltes rond het punt Balijelaan/Rijnlaan/Croeselaan. Hiertoe wordt een speciale doorbraak gemaakt naar de Bolksbeekstraat. Bij toekomstige ontwikkeling van de gebieden aan de westzijde van het Merwedekanaal kunnen vanuit het plan eveneens exclusieve langzaam-verkeerverbindingen worden aangelegd. Het plan sluit voor het langzame verkeer goed aan op de routes in de omgeving (Van Zijstweg, Croeselaan, Balijelaan). In het grootste deel van het plan wordt het parkeren ondergronds gebracht; alleen voor bezoekers is er een aantal parkeerplaatsen op maaiveldniveau. 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.

Onderzocht is of er meer mogelijkheden zijn voor een autoarme/autovrije wijk. Dit onderzoek is recentelijk gereed gekomen. Het onderzoek geeft een aantal suggesties voor aanvullingen en aanpassingen op het stedenbouwkundig plan. Een deel van deze suggesties is al in het plan verwerkt een ander deel is niet aan de orde of komt aan de orde bij de bouwplanontwikkeling. Een belangrijke en verstrekkende suggestie is de parkeernorm in (een deel van) het plangebied te verlagen van 1,15 parkeerplaats naar 0,6 parkeerplaats per woning. Wij stellen voor deze weg niet te volgen: met verlaging van de parkeernorm is de kans groot dat in de toekomst alsnog parkeerdruk ontstaat die dan wordt afgewenteld op het openbare gebied en de omringende buurten, terwijl juist bij dit plan door vrijwel alle parkeerplaatsen ondergronds te brengen beoogt wordt die druk in het gebied zelf op te

Nieuw onderzoek
invalidering van woning

5.1.2E

* niet met
meer wijsweg
waardoor geen
eisen te stellen
zijn aan de
constructie

In 1998

vangen en toch een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied te creëren. Toch biedt juist Dichterswijk-West een zeer aantrekkelijke woonomgeving voor mensen die geen auto willen hebben. Wij streven er daarom naar wel het geplande aantal parkeerplaatsen en de ondergrondse oplossing daarvan te realiseren, maar in de uitgifte en het beheer daarvan een zodanige flexibiliteit aan te brengen dat een positieve keuze voor 'geen auto' niet wordt ontmoedigd door de last van een parkeerplaats en omgekeerd autobezit ook tot consequentie heeft voor een parkeerplaats te moeten zorgen. Een dergelijk systeem heeft echter nogal wat gevolgen voor bijvoorbeeld de inrichting van de regeling voor belanghebbenden parkeren, beheer en eigendom van parkeervoorzieningen, sociale veiligheid en beheersbaarheid en effecten op de omliggende gebieden. De mogelijkheden voor een dergelijke systeem staan derhalve niet bij voorbaat vast.

4.6 Basisschool "De Kleine Dichter"

Voor de basisschool 'De Kleine Dichter' is op grond van bijgestelde prognoses voor het leerlingenaantal, waarin ook de ontwikkeling van Dichterswijk-West is verwerkt, de benodigde omvang bepaald op 8 tot 9 groepen met 1200 m2 vloeroppervlak school, 900 m2 buitenruimte en 500 m2 gymzaal.

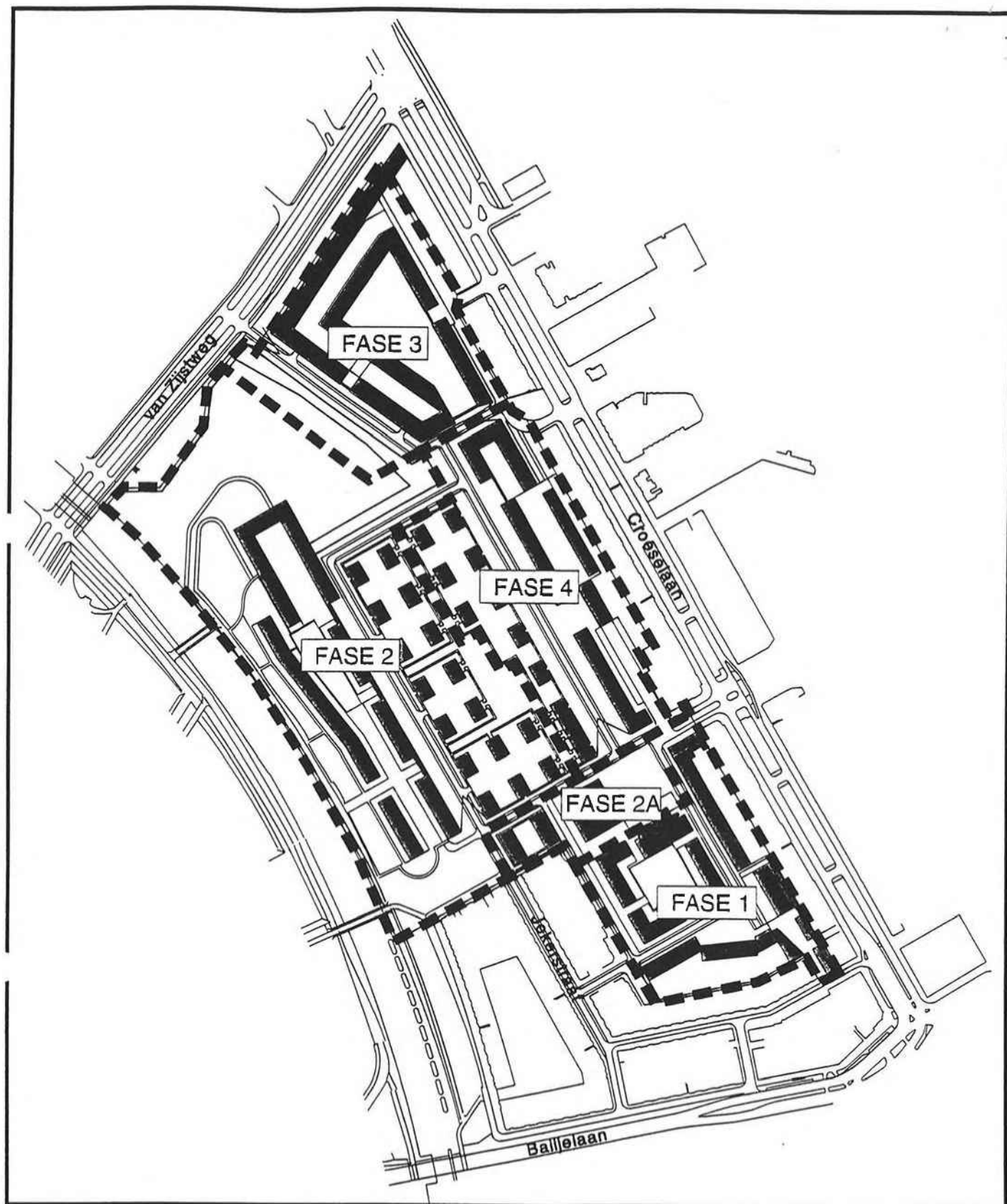
Voor de ontwikkeling dient ook de huidige gymzaal aan de Heycopstraat te verdwijnen. Volgens de prognoses zal de basisschool behoefte hebben aan 10-11 uren gymnastiek. Onderzocht is of deze uren elders kunnen worden ondergebracht, m.n. bij accommodaties in Rivierenwijk. Dit blijkt niet mogelijk te zijn, vooral gezien de afstand tot deze accommodaties. Bij de nieuwe school zal derhalve ook een gymnastiekaccommodatie moeten worden ondergebracht. Onderzocht wordt welk ander gebruik voor deze accommodatie mogelijk is.

Tevens is onderzocht of er andere functies zijn die mogelijk met de basisschool gecombineerd kunnen worden. Alle functies in Dichterswijk/Rivierenwijk die hiervoor in aanmerking komen zijn op dit moment goed gehuisvest. In het programma is derhalve niet in deze functies voorzien.

Voor de school annex gymzaal is in het stedenbouwkundig plan een locatie aangewezen aan het nieuwe plein voor het te handhaven voorgebouw van de veilinghal, op de hoek van de Heycopstraat en de Bijleveldstraat. Aanvankelijk was het schoolgebouw hier gedacht in combinatie met woningen op de verdieping. Door het geactualiseerde programma voor school en gymzaal zijn de woningen vervallen. Algemeen uitgangspunt is, dat de speelterreinen bij scholen openbaar toegankelijk zijn en ook een functie hebben voor het omliggende woongebied. Daarom kan het plein tevens dienen als de buitenruimte van de school.

De termijn waarop de school verplaatst moet worden is onafhankelijk van de realisering van de eerste fase (Veilinghalgebied). Het huidige schoolgebouw kan in principe blijven staan tot de realisering van fase 4 (Royco/Borentgebied).

(zie figuur 4)



Figuur 4: Fasering

4.7 Bijstelling Grondexploitatie

Het stedenbouwkundig ontwerp is nadat het is vrijgegeven voor inspraak op een aantal punten gewijzigd. Dit gewijzigde plan is doorgerekend en geeft een tekort te zien van $\pm f 8,7$ miljoen (startwaarde 1-1-1997) op prijspeil 1-1-1997 bij een woningcapaciteit van ongeveer 698 woningen Fasen 1 t/m 3).

Bij de berekening van dit tekort is conform het besluit van het college rekening gehouden met een VINEX-bijdrage voor 698 woningen van $\pm f 28.000,-$ per woning. Deze bijdrage komt vanuit de binnenstedelijke VINEX gelden omdat deze locatie in het kader van de contractafspraken over de VINEX-woningbouw tot 2005 is meegenomen als een van de sleutellocaties. De overige 249 woningen zullen niet meer binnen de VINEX periode (tot 2005) worden gerealiseerd en komen dus niet in aanmerking voor een VINEX-bijdrage.

Echter de VINAC-opgave loopt in ieder geval door tot 2010 en het is dus voorstelbaar dat de planontwikkeling van de vierde fase een rol kan spelen bij de uitvoering van het ondertekende VINAC contract.

Uitsluitend in het geval dat de vierde fase zou worden gerealiseerd binnen de VINAC periode, kan een gedeelte van het tekort worden gedekt uit de VINAC-gelden. Met de aanname dat de bijdrage per woning uit de VINAC-gelden even hoog is als uit de VINEX-gelden zou een extra subsidie van $\pm f 7,0$ miljoen (prijspeil 1-1-1997: $249 \times f 28.000,-$) kunnen worden gegenereerd.

In een separaat voorstel wordt u gevraagd akkoord te gaan met het vaststellen van de herziene grondexploitatie Dichterswijk-West

5. VERVOLG

5.1 Activiteiten

Bestemmingsplan

Onmiddellijk na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht (inspraak en art.10-overleg). Het bestemmingsplan dient uiterlijk eind februari 2000 door de raad te worden vastgesteld om het gevestigde voorkeursrecht te kunnen voortzetten.

Samenwerkingsovereenkomst met private partijen

De samenwerking met het Bouwfonds moet verder gestalte krijgen nu de planontwikkeling concreter wordt. Hiertoe zal een samenwerkingsovereenkomst gesloten moeten worden.

Uitwerking 1e fase (Veilinghal-gebied)

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp en de samenwerkingsovereenkomst kan de uitwerking plaatsvinden. In opdracht van de ontwikkelaar zal een architect een voorlopig ontwerp voor de woningen in dit gebied maken. Tegelijkertijd zal het ontwerp voor de openbare ruimte worden gemaakt.

Verwervingen en huurontbindingen bedrijven

Op grond van het voorbereidingskrediet dat door de Gemeenteraad op 12 maart 1998 beschikbaar is gesteld zijn inmiddels de verwervingsactiviteiten gestart.

Verhuizing bewoners plangebied

De bestaande woningen in het plangebied moeten gesloopt worden. De huidige bewoners in het plangebied zullen allen t.g.v. de planontwikkeling moeten verhuizen. Met Woonservice is overleg geweest over het herhuisvestingsproces en de urgentieverklaring. Omdat het hier meestal gaat om

minder gangbare situaties dient vroegtijdig met het herhuisvestingsproces begonnen te worden. Daarom wordt voorgesteld bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan tevens de urgentie van de huidige bewoners te regelen.

Verplaatsing Stadstimmerwerf

De verplaatsing van de Stadstimmerwerf is cruciaal voor de planontwikkeling. In de planning van Dichterswijk-West wordt uitgegaan van het beschikbaar komen van het terrein begin 2001.

Het is daarom van belang dat z.s.m. duidelijkheid ontstaat over de nieuwe locatie en de termijn waarop deze kan worden gerealiseerd. Separaat wordt een Planidentificatie opgesteld voor de verplaatsing en integratie van de Stadstimmerwerf met enige andere functies. In de Planidentificatie worden voorstellen gedaan t.a.v. de locatiekeuze, de financiering en planning.

Sporthal

Op 7 juli 1998 hebben wij Galgenwaard aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van een nieuwe sporthal. De voorbereidingen hiertoe zijn inmiddels in volle gang. Op het moment dat realisering van de sporthal op deze locatie zeker is, zullen wij afzien van de alternatieve locatie die tot nu toe in Dichterswijk-West aan de van Zijstweg is opgenomen.

Het is de verwachting dat de sporthal in het eerste kwartaal van 2001 gereed is. De sloop van de huidige sporthal in Dichterswijk-West zou dan - uitgaande van een termijn van maximaal 1 jaar tussen sloop van de Veilinghal en de ingebruikneming van de nieuwe sporthal in Galgenwaard - in mei 2000 kunnen plaatsvinden.

Bestemming voorgebouw Veilinghal

Het voorgebouw van de Veilinghal blijft behouden. Dit gebouw zal echter wel exploitabel moeten zijn. Daartoe zal onderzocht moeten worden op welke wijze dit kan gebeuren.

Onderzoek historische haven

Met de initiatiefnemers van de historische haven zullen nadere afspraken gemaakt worden over een onderzoek naar het programma van eisen, de financiële haalbaarheid en het beheer van een dergelijke haven.

Bij de inrichting van de haven (kades) zal in ieder geval rekening gehouden worden met een dergelijke functie.

5.2 Planning

De bouwvergunningsprocedure voor de woningen in de eerste fase kan starten nadat de uitwerkingsprocedure van het vigerende bestemmingsplan is afgerond. Dit is begin 2000. Het slopen en bouwrijp maken zou dan in mei 2000 zijn beslag krijgen met de sloop van de sporthal, waarna de bouw in het najaar van 2000 zal starten.

De sporthal bij Galgenwaard is in het voorjaar van 2001 gereed.

De realisering van de 2e, 3e en 4e fase is afhankelijk van de verwerving van de aanwezige bedrijven en de verplaatsing van de Stadstimmerwerf. Daarmee is moeilijk aan te geven wanneer deze fase zal starten. Als uitgegaan wordt de onteigeningsprocedure zou de bouw uiterlijk eind 2004 kunnen starten. Indien geen onteigening nodig blijkt te zijn dan kan in 2001 met de bouw worden gestart.

Een planning is opgenomen in bijlage 5.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verslag inspraakavond van 1 april 1998

Bijlage 2: Beantwoording schriftelijke inspraakreacties

Bijlage 3: Bedrijfsbegeleidingsplan

Bijlage 4: Brochure over procedures Wet op de Ruimtelijke Ordening

Bijlage 5: Planning

Bijlagen, behorende bij de
Nota van Aanpassingen

Stedenbouwkundig Ontwerp

Dichterswijk-West

april 1998

Definitief verslag inspraakavond stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West **woensdag 1 april 1998**

Aanwezig: Circa 200 bewoners en vertegenwoordigers van organisaties, instellingen en bedrijven
Aanwezig namens de gemeente: Dhr. 5.1.2E (voorzitter); mw. 5.1.2E (verslag); dhr. 5.1.2E (projectleider); dhr. 5.1.2E (assistent wijkmanager).

Inleiding

De heer 5.1.2E opent de avond en heet iedereen hartelijk welkom. Hij geeft een toelichting op de wijze waarop vanavond wordt gesproken. Het doel is om vooral een discussie te voeren over de standpunten ten aanzien van plannen voor Dichterswijk West. Dhr. 5.1.2E hoopt op een constructieve avond en stelt de twee mensen voor die namens de gemeente aanwezig zijn. Dit zijn: de heer 5.1.2E projectleider van het stedenbouwkundig plan, hij zal een toelichting geven op het doel van de avond en de procedure. De heer 5.1.2E is namens het wijkbureau Zuidwest aanwezig en zal een korte toelichting geven op het plan.

Na deze avond wordt de mogelijkheid geboden om, indien gewenst verder te praten over specifieke problemen. Zaken waar men niet uit komt en waarover de standpunten verschillen zullen ook worden meegenomen in het advies aan het college.

Doel van de avond en procedure

De heer 5.1.2E geeft nogmaals aan dat de avond vooral bedoeld is om te horen hoe de bewoners denken over het plan Dichterswijk West. Hier is een aantal voorlichtingsavonden aan vooraf gegaan. Naast deze avond kunnen ook schriftelijk reacties bij de gemeente worden ingediend. De reacties moeten voor 15 april a.s. worden ingediend, bij Wijkbureau Zuidwest, Da Costakade 20, 3521 VV Utrecht.

Van deze avond wordt een verslag gemaakt, waarin alle opmerkingen worden verwerkt. Het verslag wordt toegestuurd aan de aanwezigen die hun adres hebben genoteerd op de presentielijst. Zij kunnen tot 30 april a.s een reactie op het verslag geven.

De inspraakreacties van deze avond en de schriftelijk reacties worden ambtelijk beoordeeld. Uiteindelijk wordt een advies opgesteld, dat wordt ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders. Het college stelt vast hoe het plan aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Het standpunt van het college zal aan de aanwezigen die hun adres op de presentielijst hebben genoteerd of aan hen die schriftelijk hebben gereageerd, worden toegestuurd. Dit standpunt heeft de vorm van een z.g. 'twee-kolommenstuk'. Hierin zijn alle ingediende opmerkingen en het commentaar van het college verwerkt. Vervolgens gaat het twee-kolommenstuk naar de raadscommissie. In de raadscommissie kunnen bewoners gebruik maken van het burgersprekrecht. Hierna wordt het stedenbouwkundig plan vastgesteld in de gemeenteraad. Dit zal waarschijnlijk na de zomervakantie plaatsvinden.

Inhoud van het plan

De heer 5.1.2E geeft aan de hand van de plattegrond nog een korte schets van het plan. De kern van het plan bestaat uit een herontwikkeling van een groot gebied tussen de Croeselaan en het Merwedekanaal. De bedrijvigheid in dit gebied moet verdwijnen. Hiervoor in de plaats komen ongeveer 1000 woningen, een nieuwe school en veel groen. De veilinghaven krijgt opnieuw een gebruikswaarde. Dichterswijk zal als een stevige woonwijk worden neergezet. Er zal een scheiding worden aangebracht tussen kantoren en Jaarbeurs ten noorden van de Van Zijstweg en de woonwijk ten zuiden van de Van Zijstweg. Met het plan wordt geprobeerd het nieuwe en het oude gedeelte zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Het gebied ten westen van het Merwedekanaal (defensierrein) is in het stedenbouwkundig ontwerp als studiegebied opgenomen. Dit gebied wordt op korte termijn nog niet aangekocht door de gemeente. De informatieavonden en de inspraakavond gaan dus niet over dit studiegebied.

1. Bouwhoogtes, aansluitend op de bestaande wijk

opmerkingen en standpunten	antwoorden
De heer ^{5.1.2E} (Stichting Muziek Utrecht) heeft een algemene opmerking over het stedenbouwkundig plan: Hij is niet blij met het plan. Het plan heeft tot gevolg dat de bedrijven op het huidige industrieterrein rond de veilinghaven moeten verdwijnen. Hij protesteert hier tegen. Bovendien vraagt dhr. ^{5.1.2E} zich af of voldaan wordt aan de voorwaarden voor wijziging van het bestemmingsplan. Hij verwijst naar het kroonbesluit inzake het veilinghavengebied in 1991. Toen heeft de gemeente onvoldoende aangegeven op welke wijze hulp en steun geboden kan worden aan de bedrijven die hun huidige vestigingsplaats niet kunnen behouden. Dhr. ^{5.1.2E} vindt ook nu dat er geen rekening wordt gehouden met de bedrijven en hij vindt het huidige bedrijven-begeleidingsplan onvoldoende. Dhr. ^{5.1.2E} is het niet eens met de procedure. Hij vindt dat begeleiding ontbreekt en de bedrijven onvoldoende protest kunnen aantekenen.	Het principe om een woonwijk te creëren op een bedrijventerrein is een besluit van het college. Hoe met bedrijven wordt omgegaan is afhankelijk van de specifieke situatie waarin de bedrijven zich bevinden. Zij kunnen eigenaar zijn, huurder bij particulieren of gemeente, bruiklener enz. De bedrijven worden op basis van hun rechten schadeloosgesteld.
De heer ^{5.1.2E} bewoner van Jekerstraat ^{5.1.2E} maakt de volgende opmerkingen: De spreker heeft bezwaar tegen de hoogte van wooncomplexen aansluitend op de bestaande bebouwing van Jekerstraat en Bijleveldstraat. Mevrouw ^{5.1.2E} bevestigt dat de BOV van mening is dat deze bebouwing uit maximaal drie woonlagen mag bestaan. De spreker vindt dat in de geplande bebouwing aansluitend op de Jekerstraat en de Bijleveldstraat geen rekening is gehouden met een achterom of achter- en zijuitgang van de tuin. Hiervoor moet een oplossing gezocht worden. Echter de spreker wenst geen extra drukte door bij voorbeeld een voet- of fietspad langs zijn huis. Bovendien vreest de spreker dat hij vanuit zij zijraam, uitzicht zal krijgen op een blinde muur van de nieuwe bebouwing. De heer ^{5.1.2E} wil het liefst dat de genoemde huizenblokken verdwijnen. Hij heeft geen belang bij het aantal woningen dat gebouwd gaat worden. Een alternatief plan is volgens hem een speelweide voor de basisschool, De Kleine Dichter.	Het advies van de stedenbouwkundige luidt om het complex sluitend aan de Jekerstraat 3 woonlagen hoog te bouwen. Volgens stedenbouwkundige is een oplossing te vinden voor de achteruitgang (tuinen en garages) van de bestaande bebouwing. Hierover zal een gesprek plaatsvinden met de betrokken bewoners. In dit gesprek zullen oplossingen worden besproken en eventuele procesafspraken worden gemaakt. De vraag is namelijk of bovengenoemde aspecten nu al besproken kunnen worden in het kader van het stedenbouwkundig ontwerp of bij de verdere uitwerking aan de orde komen.

opmerkingen en standpunten	antwoorden
Spreker, dhr. ^{5.1.2E} woont aan de Bolksbeekstraat ^(5.1.2E). De bomen achter zijn huis vindt hij niet meer terug in de plannen. Hij vraagt waarom zoveel oud groen wordt weggehaald. Waarom wordt er niet uitgegaan van bestaand groen? Als voorbeeld wordt genoemd de bomen in de Jekerstraat. Deze moeten verdwijnen, terwijl hier kastanjes voor terugkomen.	De bomen langs de Bijleveldstraat aan de straatkant van de muur blijven staan. Ten aanzien van de bomen achter de Croeselaan wordt gekeken of de gezonde bomen in het plan kunnen worden opgenomen (in openbare of privé grond). Dit zelfde geldt voor de bomen achter de Bolksbeekstraat. Uitgangspunt is om de huidige boomstructuur te behouden. Onderzocht moet worden welke bomen gehandhaafd kunnen worden.
Spreker, namens de Croeselaan 249 tot 269 bevestigt de bezwaren tegen de hoogte van de bouw achter de woningen. Hij vreest voor nadelige invloed ten aanzien van de bezonning. Bovendien is hij van mening dat de bouw van een woontoren van 45 meter niet mag worden uitgevoerd. Deze bouw is in strijd met de eerder gestelde uitgangspunten van het plan. Het standpunt ten aanzien van de woontoren wordt door een groot deel van de aanwezigen gedeeld.	Zoals eerder toegezegd is, zal naar de bezonning worden gekeken en wordt hierover met de betrokken bewoners gesproken. Volgens de stedenbouwkundige is de woontoren niet zichtbaar vanuit de woningen aan de Croeselaan en heeft deze geen effect op de Croeselaan. Afstand en hoogte hebben met elkaar te maken.
De heer ^{5.1.2E} (Komitee Dichterswijk), vraagt in hoeverre het aantal geplande woningen vaststaat. Wanneer ergens lager wordt gebouwd, wordt dan elders in het plan hoger gebouwd zodat aan het aantal geplande woningen wordt voldaan?	Het uitgangspunt is om 900 tot 1000 woningen te realiseren. Hierin zit een marge. Wanneer het uitgangspunt niet gehaald kan worden dan zal dit in het advies aan het college van B&W worden voorgelegd.
De heer ^{5.1.2E} uit de Bolksbeekstraat vraagt hoe de invulling van het Bo-Rent en Royco terrein wordt besproken met de betrokken bewoners aan de Croeselaan.	Contact zal worden opgenomen met de Verenigingen van Eigenaren en bewonerscommissies. Gevraagd wordt contactpersonen op te geven en namen/adressen te geven. Tevens wordt gevraagd om de gemeente enige tijd te gunnen om de reacties te kunnen verwerken en mogelijke oplossingen te kunnen voorstellen.
Spreker vraagt naar de hoogteverschillen in het straatniveau. In hoeverre zijn de straten toegankelijk voor ouderen, invaliden en kinderwagens.	Hoogteverschillen mogen niet leiden tot ontoegankelijkheid. De gemeente zal in de nadere uitwerking van dit ontwerp duidelijk maken hoe de hoogteverschillen overwonnen kunnen worden.

2. Verkeer en parkeren

opmerkingen en standpunten	antwoorden
Spreker, de heer ^{5.1.2E} uit de Bolksbeekstraat heeft enkele opmerkingen over de verkeerssituatie. Hij is van mening dat de Bijleveldstraat een karakteristiek straatje is en vindt het jammer wanneer deze straat wordt opengesteld voor gemotoriseerd verkeer. De spreker vindt dat de knik in de Jekerstraat behouden kan blijven en vindt dat de Bijleveldstraat onaantastbaar is. Bovendien is hij het niet eens met het doortrekken van de Heycopstraat, volgens hem zal dit leiden tot verkeersoverlast. Hij verwijst hierbij naar de Croeselaan die zwaar belast is en waar nog steeds geen knip is gelegd om de verkeersdrukte af te remmen. Tevens vindt de spreker het een schande dat de school De Kleine Dichter wordt verplaatst om de Heycopstraat door te kunnen trekken. Overigens is de spreker ook van mening dat het een kapitaalvernietiging is dat bewoners van de Croeselaan hun huizen moeten verlaten ten behoeve van de Jaarbeurs.	De wens om de Bijleveldstraat af te sluiten voor doorgaand autoverkeer wordt meegenomen. Er komt een gesprek over de aansluiting van de bebouwing op de bestaande bebouwing bij Jekerstraat/Bijleveldstraat. De opvatting van dhr. ^{5.1.2E} zal hierin worden meegenomen. De knip op de Croeselaan is toegezegd door de gemeente wanneer de huidige maatregelen niet komen. Deze knip houdt in dat halverwege de Croeselaan wordt afgesloten zodat geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk is. Echter hierover zijn de meningen in de wijk verdeeld. De verwachting is dat het doorgaand verkeer zal afnemen wanneer de van Zijstweg definitief ingericht is als doorgaande weg. Wanneer een knip wordt aangelegd in de Croeselaan, moet worden voorkomen dat er sluipverkeer ontstaat door de nieuwe wijk. Dit betekent dat ook hier beperkingen aangebracht moeten worden. In lange rechte wegen kunnen snelheidsbeperkingen aangelegd worden in het profiel, bij voorbeeld door versmallingen en drempels. Dit is te gedetailleerd voor het stedenbouwkundig ontwerp. Snelheidsbeperkende maatregelen en inrichting van een 30-km gebied zijn uitgangspunten.
De BOV heeft de volgende standpunten en wensen t.a.v. verkeer en parkeren: In de wijk moeten snelheidsbeperkende maatregelen worden genomen, tenminste een <u>30 km/uur-zone</u>, zo mogelijk een woonerf. De BOV is absoluut tegen verkeersdrempels i.v.b. overlast en kans op schade aan huizen. Ook sluipverkeer van de Jaarbeurs (v. Zijstweg) naar de Balijelaan en v.v. moet worden tegengegaan. Tevens spreekt de BOV zich unaniem uit tegen bouwverkeer via de Bolksbeekstraat en de Jekerstraat. Aanvoer moet via de Heycopstraat en/of vanaf de Van Zijstweg lopen.evens wil de BOV nu beslist geen invoering van betaald/vergunning parkeren. In het gebied ten zuiden van de Heycopstraat ontbreekt elke noodzaak hiertoe. Er is geen sprake van parkeeroverlast van de Jaarbeurs. Op termijn, na de uitvoering van fase 1, 2 en 3 kan hier opnieuw over gesproken worden.	Voor alle wijken rondom het centrum, inclusief het noordelijk deel van Dichterswijk is een raadsbesluit genomen over de invoering van vergunning-parkeren. Dit is een onafwendbare ontwikkeling. Op dit moment is er geen overlast van de Jaarbeurs of het UCP in zuidelijk deel van Dichterswijk. Wanneer in het Noordelijk deel vergunning-parkeren wordt ingevoerd, is het van belang te onderzoeken of dit ook voor Dichterswijk West moet gelden. Het noordelijk deel van het plangebied grenst immers aan het Jaarbeursgebied. Nu is vergunningparkeren wellicht niet aan de orde. Echter wanneer op termijn de wijk wordt bebouwd, kan een situatie ontstaan dat vergunning-parkeren wel noodzakelijk is. Hierover zal dan opnieuw een raadsbesluit moeten worden genomen. Gestreefd wordt om de overlast door bouwverkeer zo minimaal mogelijk te houden. Ontsluiting zal waarschijnlijk via de Heycopstraat plaatsvinden, 100% garantie is hierover nog niet te geven. In ieder geval zal tegen de tijd dat tot uitvoering wordt overgegaan met de bewoners rondom het gebied overleg gevoerd worden.

opmerkingen en standpunten	antwoorden
De heer 5.1.2E van de Jekerstraat suggereert om snelheidsbeperkende maatregelen in de Jekerstraat al eerder in te voeren, bij voorbeeld voordat het bouwverkeer gaat opstarten. Dit is misschien de beste garantie dat de Heycopstraat door het bouwverkeer als ingangroute wordt gebruikt. (Hieraan wordt toegevoegd dat het gaat om de nieuwe Heycoproute)	Bekeken wordt of deze suggestie uitvoerbaar is voor het bestaande deel van Dichterswijk (zuidelijk deel).
Spreker van de Jekerstraat, ergert zich aan al het verkeer dat van de Jaarbeurs over de Croeselaan rijdt en geen gebruik maakt van de Van Zijstweg. Hij vraagt of het verkeer vanaf de parkeerplaats belemmerd kan worden om richting de Croeselaan te rijden, bij voorbeeld d.m.v. een middenberm.	Ook deze suggestie zal evenals de vorige suggestie nader worden onderzocht met de betrokken partijen,

opmerkingen en standpunten	antwoorden
De BOV vraagt of de gemeente toezeggingen wil doen over termijnen. Mensen willen gerustgesteld worden en snel duidelijkheid. Ook willen bewoners garanties dat zij niet de dupe worden van bouwschade e.d. De BOV vindt dat zij recht hebben op nog een inspraakronde.	Niet alle vragen kunnen nu beantwoord worden. Een aantal antwoorden kan pas gegeven worden op het moment dat de plannen nader uitgewerkt zijn. De gemeente zal ervoor zorgen dat de bewoners zo goed mogelijk geïnformeerd worden. De komende periode zal met betrokkenen gesproken worden over de uitvoeringsaspecten en zal gekeken worden over welke aspecten duidelijkheid gegeven kan worden. Ook zal besproken worden wanneer welke type maatregelen genomen kunnen worden.
De Vereniging van Eigenaren Croeselaan sluit zich aan bij de mening van de BOV.	
Spreker, bewoner van Jekerstraat ■, vraagt of de gemeente bekend is met de aanwezigheid van asbest in de wijk (Stadstimmerwerf) en of de gemeente bekend is met de termijn waarbinnen het asbest verwijderd moet zijn. Volgens een spreker wil de Stadstimmerwerf niet weg en wordt niet voldaan aan de milieu-eisen (boete voor milieuovertreding wordt niet betaald). Volgens spreker is de Stadstimmerwerf al een aantal jaren in overtreding omdat het asbest al lang weg had moeten zijn. Gewacht kan worden op fase II waarin de verplaatsing van de Stadstimmerwerf is opgenomen, dit kan nog jaren duren. De spreker vindt dat de verplaatsing van de werf en het opruimen van het asbest losgekoppeld moet worden. Ook vindt de spreker dat goed moet worden nagegaan hoe het staat met de milieu-overtreding. Spreker, wil los van het hele plan dat de asbest-situatie wordt uitgezocht; wanneer het asbest verwijderd wordt en teruggekoppeld wordt met de ouders van de kinderen op de school.	Het wijkbureau zal natrekken of de verwijdering van het asbest op schema ligt. Uitgezocht zal worden in hoeverre de Stadstimmerwerf zich houdt aan de regels die de milieupolitie heeft gesteld. Toegevoegd wordt dat de Stadstimmerwerf wel degelijk weg wil en zich realiseert dat het bedrijf moet verdwijnen. Het probleem is echter dat een alternatieve plek gezocht moet worden. Er zijn ideeën om de Stadstimmerwerf als geheel te verplaatsen, maar het kan ook zijn dat de werf verspreid wordt over de stad.
Gevraagd wordt wel rampenplan wordt gevolgd als brand uitbreekt in de Stadstimmerwerf. Dit in verband met de asbest alhier.	De heer Verheul, directeur van basisschool De Kleine Dichter geeft aan dat de adviezen elkaar tegenspreken: vluchten of opsluiten. De school heeft ervoor gekozen om bij brand in de Stadstimmerwerf de school goed af te sluiten en de kinderen binnen te houden.
Spreker namens de BOV stelt dat de ontwerper heeft bevestigd dat het niet noodzakelijk is om grondwater te onttrekken om de ondergrondse parkeergarages te bouwen. Zij is hier voorstander van en wil dat deze toezegging wordt bevestigd.	De halfverdiepte parkeergarages liggen naar verwachting boven het niveau van het grondwater. Of bemaling tijdens de bouw nodig is zal nog moeten blijken.

opmerkingen en standpunten	antwoorden
Mevrouw ^{5.1.2E} verwijst naar de hoogteverschillen in het plan. Zij vreest dat het veel geld gaat kosten om de wijk goed te beheren en prettig te houden. Zij vraagt waar het geld voor beheer vandaan gehaald wordt. Met name ten aanzien van semi openbare en semi privé groen.	Wanneer nieuwe investeringen worden gedaan worden ook de effecten op het beheer en onderhoud aangegeven. Hiervoor wordt extra geld begroot. Wat betreft het semi openbaar en semi privé groen worden vooraf afspraken gemaakt bij de verkoop.
De BOV brengt de volgende standpunten in: De BOV spreekt zich uit voor zoveel mogelijk behoud van <u>bestaande bomen</u> en groen, met name in de Bijleveldstraat De BOV heeft een <u>alternatief plan</u> ontwikkeld. Hierin zijn een aantal punten opgenomen, dit wordt schriftelijk ingediend De gemeente moet een adequaat budget ter beschikking stellen voor het plegen van stadsvernieuwing in de oudbouw, zodat de bestaande bebouwing goed kan aansluiten op de nieuwe bebouwing De BOV wil graag alle comité's bij elkaar roepen en vraagt hiervoor een overzicht van het wijkbureau. Hiermee wil de BOV gemeenschappelijke punten bundelen om in het kader van eventuele subsidieaanvragen een bredere dekking te bewerkstelligen. Ook wil de BOV voorkomen dat dingen dubbel worden gedaan. De BOV vraagt op korte termijn helder te maken wat de vervolgpprocedure is, op welke punten inspraak dan wel overleg mogelijk is en dit met data vast te leggen. Expliciet wordt gevraagd of de groenstrook in het zuidelijk deel van de Bijleveldstraat behouden kan blijven.	Het wijkbureau biedt zich aan als coördinatie van alle bewonerscomité's. De contactpersonen zullen geïnformeerd worden over de verdere procedures en afspraken. In het project wordt meegenomen hoe aansluiting tussen het oude deel en het nieuwe deel vorm kan krijgen. Het budget voor 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 het verschiep een aanpak voor stelselmatig woningonderhoud van particuliere woningen in de wijk. Dit betreft met name facilitaire hulp. Het alternatieve plan, inclusief kademuur en Bijleveldstraat wordt meegenomen en aan de orde gesteld in het nadere overleg. Handhaving van bijvoorbeeld bestaande bomen aan de kademuur is afhankelijk van het feit of zij al dan niet door de kademuur heen geworteld zijn. Ter verduidelijking wordt gezegd dat de kademuur niet zal dienen als onderheing van de nieuwe woningen. De vervolgpprocedure zal bij het verslag worden gevoegd.
De heer ^{5.1.2E} uit de Jekerstraat vraagt of er al iets bekend is over ^{5.1.2E} kleurstelling van de huizen.	Hierover is nog niets bekend, dit komt pas aan de orde in de bouwplannen.

De heer ^{5.1.2E} eindigt de avond om 23.00 uur en dankt alle belangstellenden voor hun bijdrage. De vervolgpprocedure wordt toegevoegd aan het verslag. Daarbij wordt ook gemeld hoe de planologische procedure voor dit stendbouwkundig ontwerp - die daarna komt - eruit ziet.

Bijlage 2: Schriftelijke inspraakreacties

Overzicht schriftelijke inspraakreacties stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West

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

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

briefnummer	naam	onderwerp	antwoordnummer
98.280821	Basisschool de Kleine Dichter	Verslag afspraken 27-01-98	
Nagekomen			
98.010919	Drs. ^{5.1,2E} VvE Croeselaan	Bezwaarschrift tegen toren van 12 verdiepingen	
98.281573	^{5.1,2E} SUWO	Verzoek om nieuwe ligplaatsen voor woonboten in het Merwedekanaal	
98.281601	^{5.1,2E} Stg. Historische Haven Utrecht i.o.	De zand- en grindtrechters en de NKM kraan op het terrein van van Leusden	

nr.	Vraag	briefnr. (naam)	antwoord
	ALGEMEEN		
1	De communicatie, informatievoorziening is slecht (geweest). Het Stadsplan is een verkoopbrochure en geen informatieplan en is niet overlegd met de overleggroep Dichterswijk. De informatieavond voor de bedrijven was te laat voor de raadsbehandeling van 12 maart. Hoe is overleg gevoerd met de bedrijven als gemeld in de Planidentificatie van 1995 ?	3541 (dwwbelangen ucp) 3542 (dwwbelangen ucp) 0751 (5.1.2E), 0784 (komitee 5.1.2E), 0787 (De Weergever), 0790 (dB's)	In de periode 1995-1996 is in projectgroepverband met vertegenwoordigers van bewoners, ondernemers, instellingen en gemeentelijke diensten gesproken over de toekomstige ontwikkeling van DWW. Dit heeft geleid tot het projectdocument met uitgangspunten voor ontwikkeling van DWW. Eind 1996 is dit document door B&W en de Raadscommissie vastgesteld en is ook de keuze van de marktpartijen gemaakt. De projectgroep had daarmee zijn werk afgerond. Begin 1997 is de stedenbouwkundig-ontwerpfase gestart. Planning was afronding sted.ontwerp voor zomer 1997. Deze planning kon niet gehaald worden vanwege de in 1997 voortdurende discussie over UCP/Zuidertunnel/tracé van Zijstweg/problemen met inpassing sporthal in DWW. Medio 1997 is de wijk via een huis-aan-huis-stadsplan geïnformeerd over deze vertraging. Pas na het UCP-raadsbesluit (dd 18-12-97) kon het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West worden afgerond. Na vrijgave voor 'informatie en inspraak' door B&W op 10 februari 1998 is een uitgebreid Stadsplan huis-aan-huis verspreid in de hele wijk. Het stedenbouwkundig ontwerp, met toelichting en maquette konden in maart en april op het wijkbureau worden bestudeerd. Van die gelegenheid is ruim gebruik gemaakt. In maart is een achttal bijeenkomsten georganiseerd voor de verschillende doelgroepen in en om het gebied, zoals: bewoners in het plangebied, ondernemers in het plangebied, woonwagenbewoners, overleggroep, de oude projectgroep die in 1996 de uitgangspunten geformuleerd heeft, de bewoners van Croeselaan 175-191, de ouders van leerlingen van de basisschool 'De Kleine Dichter' en de wijkcommissie. Daarnaast is op 19 maart een algemene informatieavond gehouden. De 'formele' inspraak is op 1 april (inspraakavond) geweest en schriftelijk mogelijk geweest tot 15 april. Tijdens de inspraakavond is op enkele onderwerpen onderkend dat daarover aanvullend onderzoek nodig was. Met diverse betrokken insprekers heeft vervolgens in juni een vervolgesprek plaats gevonden om hen nader te informeren en/of voorstellen voor aanpassing van het voorlopig ontwerp toe te lichten. De aard en de omvang van de inspraakreacties hebben er toe geleid dat het niet is gelukt de verwerking van de inspraak voor de zomer van 1998 af te ronden. Hiervan hebben alle betrokkenen bericht gehad. De informatieavond was bedoeld als voorbereiding op de inspraak op het stedenbouwkundig ontwerp en had als zodanig geen relatie met de behandeling van

			het planvoorbereidingskrediet in de raad van 12 maart 1998.
2	gemeente heeft naast bestuurlijke verantwoordelijkheid ook direct belang bij de ontwikkeling van het project en bedrijfsverplaatsing/beëindiging van de aanwezig bedrijven	0790 (dB's)	Dat de gemeente niet alleen bij het plan betrokken is in de sfeer van het scheppen van planologisch-juridische condities (bijvoorbeeld een herziening van het bestemmingsplan) voor de planuitvoering, maar ook bij de uitvoering zelf in het kader van verwerving, sloop, aanleg van infrastructuur e.d. is duidelijk en op zich niets bijzonders. Dergelijke stadsvernieuwingsprojecten kunnen feitelijk alleen maar tot stand komen dankzij de actieve betrokkenheid van de gemeente en de bereidheid financieel in de ontwikkeling bij te dragen. Vanuit die optiek is het ook juist dat de gemeente t.a.v. alle aspecten van het plan een zakelijke afweging maakt bij beslissingen rond kosten en opbrengsten. Een zakelijk standpunt mag derhalve ook in het verwervingstraject verwacht worden. Uitgangspunt daarbij is dat een ieder krijgt waarop hij recht heeft. Wat dat is hangt van de situatie af.
2	Mate waarin meerinkomsten door duurdere woningen ten goede aan de wijk komen	3542 (dwwbelangen ucp)	Met het plan voor Dichterswijk-West wil de gemeente een kwalitatief hoogwaardig woongebied toevoegen aan het gebied Dichterswijk/Rivierenwijk. Deze ontwikkeling zal een positief effect hebben op de positie van deze woonwijken. Het plan voor Dichterswijk-West is wel een kostbaar plan. Ook door duurdere woningen op te nemen zullen de kosten niet door de opbrengsten gedekt kunnen worden. Er is dus een tekort dat de gemeente uit andere middelen zal moeten dekken. Het plan levert dus geen extra geld op dat mogelijk in de wijk geïnvesteerd zou kunnen worden.
3	Hoe wordt social return ingebed in dit project en in hoeverre komt dit ten goede aan werkgelegenheid in Zuidwest	0714 (welzijn utr.zw)	De mogelijkheden voor 'social return' zullen worden uitgewerkt in de samenwerkings- en realiseringsovereenkomsten met de ontwikkelende partijen.
4	Wijzigen naam "Dichterswijk-West" in "Rivierenwijk-Noord" of één van de andere voorbeelden. Straatnamen ook riviernamen geven	0771 (S.1.2E)	Het voorstel zal te zijner tijd aan de straatnamencommissie worden voorgelegd. Zij maken het voorstel dat ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd.
5	Wanneer is de locatie aangewezen als binnenstedelijke vinex-locatie	0790 (dB's)	De locatie Dichterswijk-West is in een bijlage opgenomen bij het Vinex-contract 1994.
6	Toezenen lijst met aanwezige bedrijven in het plangebied Toezenen deelnemende bedrijven in projectgroep (verslag 9 maart 1998) Toezenen overzicht subsidiemogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing	0790 (dB's)	De lijst met de aanwezige bedrijven is opgenomen in het bedrijfsbegeleidingsplan. Deze is weergegeven in bijlage 3. De projectgroep is eind 1996 opgehouden te bestaan, toen de planidentificatie was afgerond en ter besluitvorming voorgelegd (zie ook onderdeel 1). Het aangeven van de deelnemende bedrijven in deze projectgroep is weinig relevant, omdat deze bedrijven niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp. Een overzicht van de subsidiemogelijkheden is opgenomen in het geactualiseerde bedrijfsbegeleidingsplan.

7	Op de hoogte brengen van art.49 WRO-procedure, van bezwaar en beroepmogelijkheden. Nu al bezwaar maken tegen bestemmingsplanwijziging	0787 (De Weergever)	Het stedenbouwkundig ontwerp is een beleidsvoornemen dat op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor inspraak is vrijgegeven. Het plan zal aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd, samen met de inspraakresultaten. Voorafgaand aan de raadsbehandeling worden de voorstellen behandeld in de raadscommissie ROW. Hierbij bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van het burgersprekrecht. Alle insprekers krijgen bericht over datum en tijdstip van deze vergadering. Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp zal er een bestemmingsplan worden opgesteld. De procedure voor het bestemmingsplan kent wederom een inspraakmogelijkheid. Daarna wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd en bestaat de mogelijkheid tot het geven van een zienswijze bij de gemeenteraad. Na de behandeling in de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Mocht de gemeenteraad niet instemmen met de zienswijze, dan kunnen bedenkingen worden ingebracht bij Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Tegen de uitspraak van de provincie is beroep mogelijk bij de Raad van State. Deze procedure is uitgebreider toegelicht in de brochure in bijlage 4. Mocht er sprake zijn van een vrijstellingsprocedure (artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) voor een bouwplan dan kunnen daartegen bedenkingen naar voren worden gebracht bij het college van B&W of de gemeenteraad. De provincie weegt ook deze bedenkingen bij het verlenen van toestemming (de zogenaamde verklaring van geen bezwaar). Daarna kan de gemeente de vrijstelling verlenen. Deze procedure is uitgebreider toegelicht in de brochure in bijlage 4. Na verlening van de vrijstelling of de afgifte van een bouwvergunning kan binnen zes weken bezwaar gemaakt worden op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht. In die periode kan ook schorsing van de bouwvergunning worden aangevraagd bij de Voorzitter van Rechtbank. Een verzoek tot planschadevergoeding op grond van artikel 49 WRO kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of de vrijstelling onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan is nog niet in procedure gebracht. Het op voorhand bezwaar maken is niet mogelijk. Naar verwachting gaat het bestemmingsplan begin 1999 in procedure en wordt het vrijgegeven voor de inspraak.
8	Plan houdt geen rekening met Kroonbesluit genoemd in planidentificatie uit 1995.	0790 (dB's)	Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierin is uiteraard rekening gehouden met het Kroonbesluit. <u>Het bestemmingsplan gaat begin 1999 in procedure.</u>
HUIDIGE STRUCTUUR			

9	Stand van zaken verhuizing particulieren bedrijven en Stadstimmerwerf. Bezorgdheid voor bezwaren en vertraging.	3542 (dwwbelangen ucp), 0782 (5.1.2E)	Het merendeel van de bedrijven in het plangebied heeft een bruikleencontract. Deze zijn zonder meer opzegbaar. Deze bedrijven kunnen onder voorwaarden een beroep doen op de Subsidieverordening Stadvernieuwing in het geval van verplaatsing of beëindiging. Met de bedrijven die van de gemeente huren is het Ontwikkelingsbedrijf in overleg om deze bedrijven te verplaatsen. Dit geldt ook voor de aanwezige eigenaren en erfpachters in het gebied. Deze gesprekken hebben in sommige gevallen al tot overeenstemming geleid. In andere gevallen nog niet. De gemeente heeft tevens rekening gehouden met eventuele kosten voor schadeloosstelling in de grondexploitatie. De gemeente wil Royco en Borent middels een passief aankoopbeleid verwerven. Dat wil zeggen dat het initiatief om te verkopen bij de eigenaren ligt. Ten aanzien van de Stadstimmerwerf geldt dat de gemeente een aantal locaties voor de verplaatsing van de werf onderzoekt. Hierover moet de komende maanden duidelijkheid ontstaan. Afhankelijk van de gekozen locatie, wordt duidelijk wanneer de Stadstimmerwerf verplaatst kan worden.
10	Wens om huisartspraktijk Croeselaan achteringang te geven	0628 (Karaya)	Het is ruimtelijk mogelijk om de huisartsenpraktijk een ingang te geven aan de achterzijde, waarbij de ingang in nader overleg als een duidelijke voordeur vormgegeven zal moeten worden. Zie ook het nieuwe voorstel Veilingterreingebed in de Nota van aanpassing. Aan een dergelijke ingang zullen wel nadere condities verbonden zijn (bijv. eigendomstuatie).
11	Wens betrokken te worden bij initiatieven op gebied van gezondheidszorg	0628 (Karaya), 0718 (5.1.2E)	In de uitgangspunten van het plan is opgenomen dat er geen detailhandel wordt opgenomen. Dit is bedoeld om de concurrentiepositie van de bestaande detailhandel niet te beïnvloeden. In een bestemmingsplan wordt een apotheek beschouwd als detailhandel. Vandaar dat hiervoor geen ruimte is opgenomen in het plangebied. Voor initiatieven om zich te vestigen in Dichterswijk en Rivierenbuurt kunnen gegadigden contact opnemen met mevr. H.Borst, medewerker GG&GD op wijkbureau Zuid-West.
12	Verzoek van bewoners Bolksbeekstraat om achterom voor hun woningen in te passen	0714 (welzijn utr.zw)	Het voorstel is de muur van het Veilingterrein achter de Bolksbeekstraat en de Croeselaan te behouden. Daardoor kan het achterpad achter de Croeselaan worden behouden. Achter de Bolksbeekstraat kan er een achterpad worden aangelegd onder bepaalde condities (o.a. beheer, recht van overpad).
13	Inpassen huidige sporthal, anders kapitaal en monumentvernieuwing. Hal is ook monument. Gehele gebouw plaatsen op monumentenlijst	0742 (5.1.2E), 0782 (5.1.2E)	Het voorgebouw van de veiling wordt behouden. Dit is bestuurlijk vastgelegd in het kader van de herontwikkeling van Dichterswijk tot woonwijk. De hal zal worden gesloopt. Het behoud herstel of

			uitbreiding ervan is niet verenigbaar met de woonfunctie van de wijk. De gemeente erkent de bijzondere waarde van de spanten van de hal en onderzoekt de mogelijkheid om deze spanten te behouden en elders te gebruiken.
14	Bedrijf handhaven	0787 (De Weergever)	Handhaven op huidige locatie zal binnen het plan niet mogelijk zijn. Gelet op de hindercategorie behoort de inpassing in de nieuwe bedrijfsruimte in het bouwblok bij de Haven/Van Zijstweg wel tot de mogelijkheden. Afhankelijk van de positie waarin een bedrijf verkeert vindt overleg plaats. In principe wordt nu gesproken met de eigenaren en de huurders van de gemeente over bedrijfsverplaatsing en/of beëindiging. Particuliere huurders zullen in eerste instantie zelf een nieuwe plek moeten vinden.
15	Verzoek om inpassing bestaande bedrijf in plan. Waar is inventarisatie te verplaatsen bedrijven met de problemen en de kosten? Tijdens de informatieavond van 9 maart 1998 voor bedrijven is niet gemeld dat er een bedrijvenbegeleidingsplan is. Verzoek om toezending bedrijvenbegeleidingsplan. Verzoek om intentieuitspraak voor inpassing bestaande bedrijven	0790 (dB's), 6113 (dB's) 5979 (B.1.2E)	Dichterswijk-West moet een kwalitatief hoogwaardig woongebied worden. Inpassing van bedrijvigheid op zijn huidige manier doet hieraan afbreuk. Het woongebied zou zeer verbrokken raken, waardoor geen duidelijk stedenbouwkundige structuur met woonbuurten mogelijk zou zijn. De nieuwe bedrijfsruimte wordt geïntegreerd met het wonen, om zo tot een hoogwaardige stedenbouwkundige oplossing te komen. Door het combineren van diverse bestanden heeft de gemeente een zo goed mogelijk beeld van de aanwezige bedrijvigheid verkregen. Door onderverhuur van terreinen kunnen echter bepaalde bedrijven niet bekend zijn. Dit zal slechts in een enkel geval zo zijn. Afhankelijk van de positie waarin een bedrijf verkeerd vindt overleg plaats. Er wordt nu gesproken met de eigenaren en huurders van de gemeente over bedrijfsverplaatsing en/of beëindiging. In verband met lopende gesprekken kan geen inzicht worden gegeven in de verwervings- of huurbeëindigingskosten, behalve als het gaat om de reguliere Stadsvernieuwingsverordening. De gemeente heeft echter een bedrag gereserveerd voor eventuele schadeloosstelling. Op basis van de bedrijfsactiviteiten heeft de gemeente geconcludeerd dat het bedrijf dB's niet inpasbaar is in de nieuwe situatie. Daarvoor is de hinder te groot. Dit bedrijf zal dus een andere ruimte in Utrecht moeten vinden en kan eventueel een beroep doen op de Subsidieverordening Stadsvernieuwing. Voor het Garagebedrijf Van Londen is het onduidelijk of de bebouwing van dit bedrijf gesloopt moet worden. Indien dit wel het geval is dan is het bedrijf inpasbaar in de nieuwe bedrijfsruimtes. Bij verplaatsing of beëindiging is een beroep op de Subsidieverordening Stadsvernieuwing eventueel mogelijk. Het bestaan van het bedrijvenbegeleidingsplan had expliciet vermeld kunnen worden tijdens de

			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 5.1.2E	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

			het verschiet een aanpak voor stelselmatig 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 en 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

			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 5.1.2E)	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 sluijverkeer.	0774 (5.1.2E)	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 sluijverkeer zal op andere wijze dan met bochtige wegen bereikt moeten worden. Zie verder onderdeel 48.
24	Stedenbouwkundige aansluiting op bestaande wijk wordt gemist	3541 (dwwbelangen ucp), 3542 (dwwbelangen ucp), 0784 (komitee 5.1.2E)	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 Bolksbeekstraat, wordt de Balijelaan bereikbaar gemaakt met behoud van

			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 (5.1.2E)	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 X	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 5.1.2E), 0785 (VvE Croeseln), 0786 (5.1.2E), 0802 (5.1.2E)	Uit de gemaakte schaduwdiagrammen blijkt dat de nieuwbouw een effect heeft op de bezonning van de bebouwing langs de Croeselaan. Daarbij is ervanuitgegaan 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, waarbij op drie momenten is 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 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 (5.1.2E)	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 (5.1.2E)	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 (rechttrekken Heycopstraat).

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 5.1.2E 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 De Goede 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 (5.1.2E)	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 nieuw te bouwen school aan de Vondellaan	0774 (5.1.2E)	De ruimtelijke eisen van de sporthal passen niet in de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het Vondellaanterrein. Daarom is de vestiging van de sporthal in dit gebied niet mogelijk.

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 (dwwbelangen 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 m² (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 (5.1.2E), 0742 (5.1.2E), 0751 (5.1.2E), 0783 (BOV), 0784 (komitee 5.1.2E), 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 koste van bestaande bomen en groen. Verplaatsen van de bouwlijn gaat weinig ten koste van plein en spaart bomen en groen	0742 (5.1.2E)	Het voorstel gaat uit van het structureel planten van 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 tesamen 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 Merwedekanaal lijken daarbij voor jongeren het meeste mogelijkheden te bieden. Daarmee moet voldoende compensatie plaatsvinden voor het terrein bij de Heycopstraat.
42 X	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 5.1.2E)	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. De optie voor het realiseren van een sporthal langs de Van Zijstweg blijft echter gehandhaafd tot voldoende zekerheid bestaat over de realisering van de sporthal bij Galgenwaard.
	VERKEER		
44 X	Wat is parkeerbeleid voor Dichterswijk i.r.t. wijk en omliggende bezoekersaantrekende functies	3541 (dwwbelangen ucp) 0784 (komitee 5.1.2E)	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 middengebied en het noorden van het plangebied wordt parkeren mogelijk gemaakt in de half-verdiept gebouwde parkeervoorzieningen. Voor de bewoners in het zuidelijk deel wordt parkeren op maaiveldniveau mogelijk gemaakt. Voor de bezoekers van

Dichterswijk Utrecht

			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 (5.1.2E)	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 X	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 automobilititeit 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 5.1.2E)	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 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 5.1.2E), 0786 (5.1.2E)	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 defensieterrrein niet zeker is	0742 (5.1.2E)	De voetbruggen worden pas aangelegd als het defensieterrrein wordt ontwikkeld. Op dit moment is realisatie nog niet aan de orde.
MILIEU			
52	Te weinig afschermende 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 afschermende 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 (5.1.2E), 0784 (komitee 5.1.2E)	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. Daartoe wordt bezien 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 bezien 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 goede busverbinding. De woningen in de 4e fase liggen circa 400 meter vanaf de Balijelaan. Voor ouderen waarvoor deze afstand te groot is, zijn goede 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 Merwedekanaal is vreselijk	0693 (5.1.2E)	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 X	Toezegging van de gemeente gewenst dat er niet wordt geheid, maar geschroefd	0743 (BOV), 0770 (BOV), 0784 (komitee 5.1.2E)	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 X	Geen grondwateronttrekking want de effecten zijn onvoorspelbaar. Gemeente en aannemer moeten verzakkingen voorkomen	0743 (BOV) 0770 (BOV) 0784 (komitee 5.1.2E)	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 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) - rioolvernieuwing 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 voorafgaand 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 X	Toezegging gewenst dat er voorzichtig wordt gesloopt, waar nodig handmatig. Afzien van sloopkogels. 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 X	Toezegging gewenst dat <u>bouwverkeer</u> 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 5.1.2E)	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 X	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.
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

Dichterswijk Utrecht

			verantwoordde 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.

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 verwezenlijking van de vastgestelde ruimtelijke economische structuur ten goede komen. De subsidie kan worden verstrekt aan bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden die verplaatst of beëindigd moeten worden in het kader van Stadsvernieuwingsplannen.

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 stadsvernieuwingsgebied 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

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 verkeerd, is er een verschillende aanpak.

Bruikleners/ voortgezet 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.

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

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	Maagdenburg 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	Automobielbedrijf 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

	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

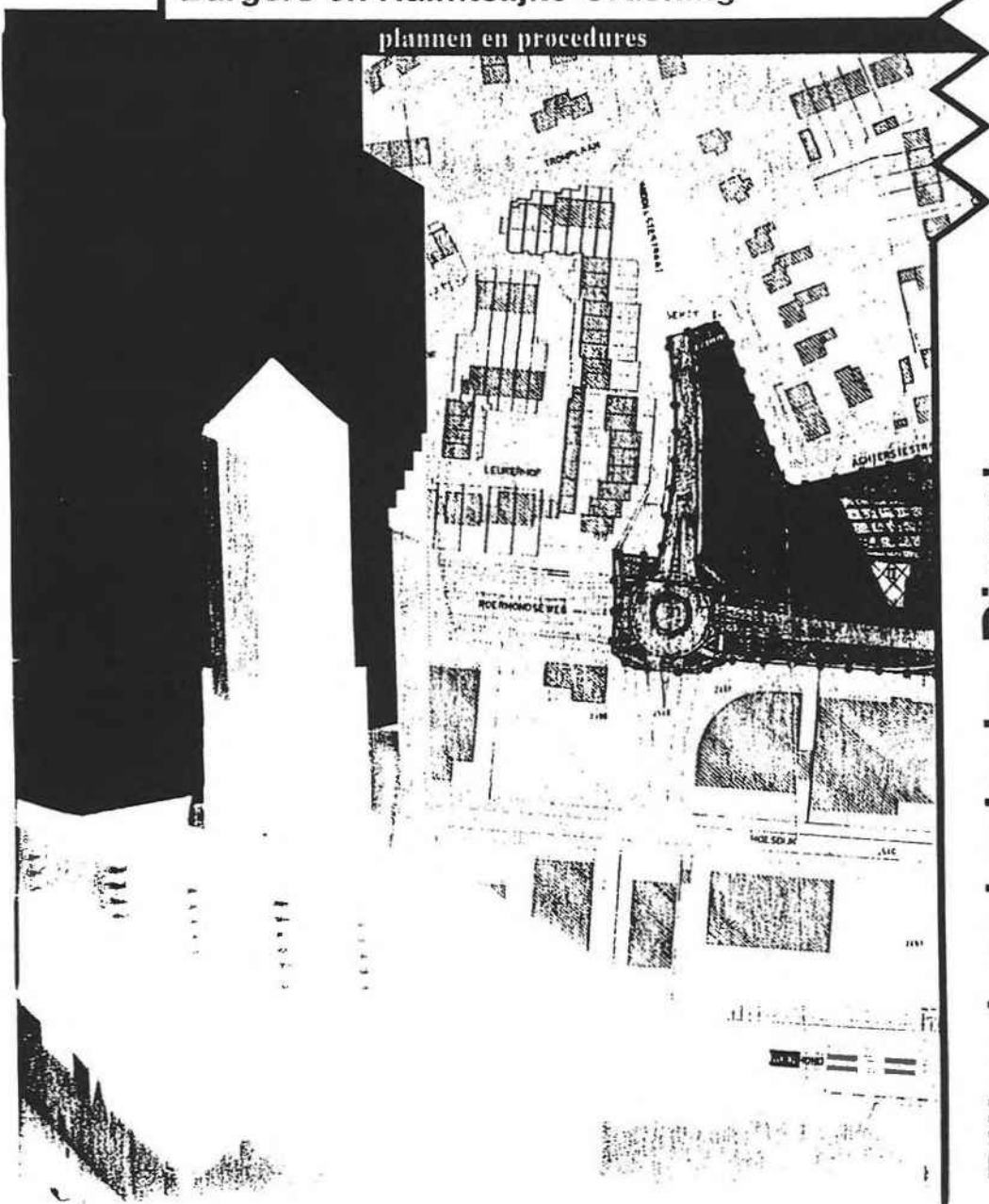
In de inleiding is aangegeven dat het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisering van 1800 tot 3600 m2 bedrijfsruimte voor bedrijven die passen in de woonomgeving. Een deel van de bedrijven in het plangebied voldoet aan deze eis of kan daaraan door aanpassing in de bedrijfsvoering voldoen. In principe 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



Burgers en Ruimtelijke Ordening

plannen en procedures



Rijksplanologische Dienst

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 bijvoor-beeld hun uitzicht belemmeren, of zonlicht wegnemen. Ook kan het voorkomen dat de gemeente iets regelt in een bestemmings-plan 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 zo iets 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 hoger opzoeken. 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

De ruimte verdelen: wie doet wat?

Het verdelen van de beschikbare ruimte in Nederland gebeurt door het opstellen van ruimtelijke plannen. Hoe deze plannen tót 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 daar tegen 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.

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.

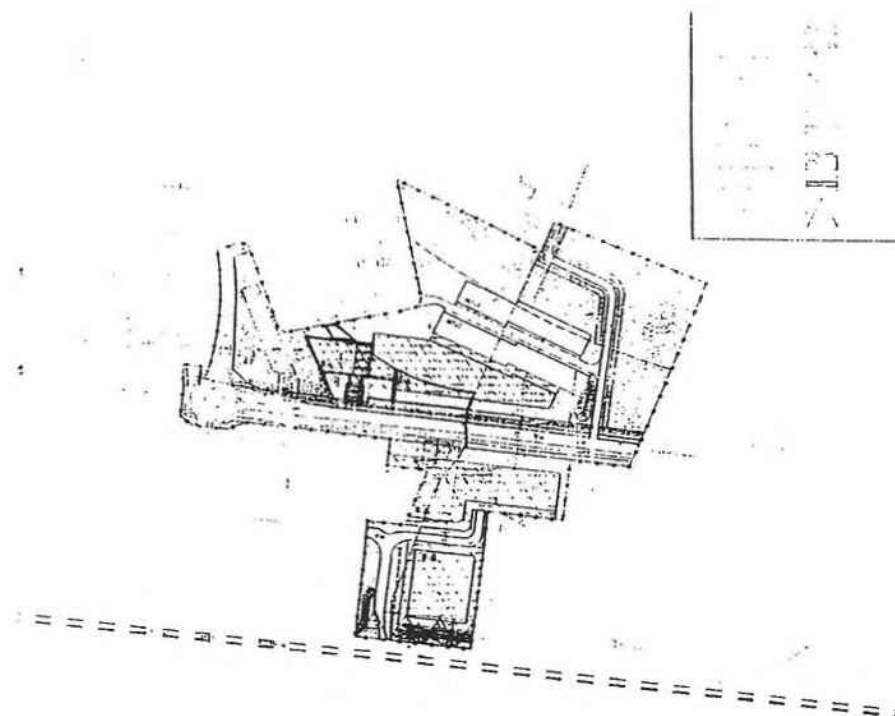
Binnen vier weken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, moet de gemeente het plan opnieuw ter inzage leggen en aan GS ter goedkeuring zenden. Gedurende vier weken heeft dan iedereen de gelegenheid het plan in te zien. Daar maken de plaatselijke kranten overigens melding van.

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.

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**

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.

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.

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	1998				1999				2000				2001			
					Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1
1	Raadsbesluit	17-06-99	0,2w	17-06-99																
2	Vorbereidingsbesluit	3-06-98	108,2w	28-06-00																
7	Wet Voorkeurrecht	1-05-98	97,2w	10-03-00																
8	verlenging	13-03-00	52w	9-03-01																
9	Bestemmingsplan	16-11-98	178,2w	15-04-02																
29																				
30	Contractering	28-12-98	32w	6-08-99																
34																				
35	Fase 1: Veilinghalgebied	1-04-99	135,4w	2-11-01																
36	Uitwerkingsplan voor fase 1	1-04-99	41,4w	14-01-00																
44	Ontwerp woningbouw	1-04-99	60,4w	26-05-00																
51	Bouwvergunningsprocedure	29-05-00	23w	3-11-00																
54	Ontwerp en aanleg Openbare Ruimte	1-04-99	112,8w	29-05-01																
65	Civieltechnisch plan sloop en bouwrijp maken	2-08-99	28,8w	17-02-00																
66	europese aanbesteding	2-08-99	28,8w	17-02-00																
92	Kapvergunningsprocedure	14-08-00	12w	3-11-00																
93	Grondwateronttrekking	27-09-99	39w	23-06-00																
96	Sloop werkplaats Bolksbeekstraat	1-02-00	12,8w	28-04-00																
99	Sloop sporthal	1-05-00	16,6w	23-06-00																
102	Woonwagens	3-01-00	22,2w	5-06-00																
107	bouwrijp maken	26-06-00	17w	20-10-00																
108	bouw	6-11-00	52w	2-11-01																
111																				
112																				
113																				

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	1998			1999				2000				2001				
					Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1
114	Fase 2: Middengebieden Veilinghaven-Zuid	1-01-99	201w	7-11-02																
115	Verervingen/Verplaatsingen	18-06-99	104w	14-06-01																
117	Verplaatsing Stadstimmerwerf	1-01-99	132w	12-07-01																
123	bouwplan ontwikkeling	12-05-00	48w	12-04-01																
130	Bouwvergunningprocedure	13-04-01	36w	20-12-01																
134	Ontwikkeling Openbare Ruimte	24-07-00	119,8w	7-11-02																
141	Kapvergunningprocedure	29-06-01	12w	20-09-01																
142	Grondwateronttrekking	13-10-00	39w	12-07-01																
145	Bodemsanering en bouwrijp maken	13-07-01	17w	8-11-01																
146	bouw	9-11-01	52w	7-11-02																
149																				

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	1998			1999				2000				2001				
					Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1
150	<i>Fase 3 en 4: Minnelijke verwerving</i>	<i>1-12-98</i>	<i>158,6w</i>	<i>13-12-01</i>																
151	<i>Verervingen/Verplaatsingen</i>	<i>1-12-98</i>	<i>56,8w</i>	<i>31-12-99</i>																
153	<i>bouwplan ontwikkeling</i>	<i>18-06-99</i>	<i>48w</i>	<i>18-05-00</i>																
160	<i>Bouwvergunningprocedure</i>	<i>19-05-00</i>	<i>23w</i>	<i>26-10-00</i>																
163	<i>Ontwikkeling en aanleg Openbare Ruimte</i>	<i>18-06-99</i>	<i>130w</i>	<i>13-12-01</i>																
171	<i>Kapvergunningprocedure</i>	<i>4-08-00</i>	<i>12w</i>	<i>26-10-00</i>																
172	<i>Grondwateronttrekking</i>	<i>19-11-99</i>	<i>39w</i>	<i>17-08-00</i>																
175	<i>bodemsanering en bouwrijp maken</i>	<i>18-08-00</i>	<i>17w</i>	<i>14-12-00</i>																
176	<i>bouw</i>	<i>15-12-00</i>	<i>52w</i>	<i>13-12-01</i>																
179																				