

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
180	Fase 2, 3 en 4: Met onteigening	1-05-98	403,4w	23-01-06																
181	Verwervingen	22-08-00	224w	6-12-04																
182	Onteigening: Adm.spoedprocedure	22-08-00	54w	3-09-01																
192	Tijd waarin dagvaarding dient te geschieden	4-09-01	104w	1-09-03																
193	Onteigening: Gerechtelijke procedure	14-02-03	94,4w	6-12-04																
199																				
200	bouwplan ontwikkeling	1-04-03	48w	1-03-04																
207	Bouwvergunningprocedure	2-03-04	23w	9-08-04																
210	Ontwikkeling en aanleg Openbare Ruimte	1-05-98	393,4w	14-11-05																
218	Kapvergunningprocedure	18-05-04	12w	9-08-04																
219	Grondwateronttrekking	30-12-03	39w	27-09-04																
222	Bodemsanering en bouwrijp maken	28-09-04	17w	24-01-05																
223	bouw	25-01-05	52w	23-01-06																

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

Nr.	Activiteit	2002			2003				2004				2005				2006				
		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	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1
1	<i>Raadsbesluit</i>																				
2	<i>Vorbereidingsbesluit</i>																				
7	<i>Wet Voorkeurrecht</i>																				
8	<i>verlenging</i>																				
9	<i>Bestemmingsplan</i>																				
29																					
30	<i>Contractering</i>																				
34																					
35	<i>Fase 1: Veilinghalgebied</i>																				
36	<i>Uitwerkingsplan voor fase 1</i>																				
44	<i>Ontwerp woningbouw</i>																				
51	<i>Bouwvergunningsprocedure</i>																				
54	<i>Ontwerp en aanleg Openbare Ruimte</i>																				
65	<i>Civieltechnisch plan sloop en bouwrijp maken</i>																				
66	<i>europese aanbesteding</i>																				
92	<i>Kapvergunningsprocedure</i>																				
93	<i>Grondwateronttrekking</i>																				
96	<i>Sloop werkplaats Bolksbeekstraat</i>																				
99	<i>Sloop sporthal</i>																				
102	<i>Woonwagens</i>																				
107	<i>bouwrijp maken</i>																				
108	<i>bouw</i>																				
111																					
112																					
113																					

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

Nr.	Activiteit	2002			2003				2004				2005				2006				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	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	
114	<i>Fase 2: Middengebieden Veilinghaven-Zuid</i>																				
115	<i>Verervingen/Verplaatsingen</i>																				
117	<i>Verplaatsing Stadstimmerverf</i>																				
123	<i>bouwplan ontwikkeling</i>																				
130	<i>Bouwvergunningprocedure</i>																				
134	<i>Ontwikkeling Openbare Ruimte</i>																				
141	<i>Kapvergunningprocedure</i>																				
142	<i>Grondwateronttrekking</i>																				
145	<i>Bodemsanering en bouwrijp maken</i>																				
146	<i>bouw</i>																				
149																					

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

Nr.	Activiteit	2002			2003				2004				2005				2006				
		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	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	
150	Fase 3 en 4: Minnelijke verwerving																				
151	Verervingen/Verplaatsingen																				
153	bouwplan ontwikkeling																				
160	Bouwvergunningprocedure																				
163	Ontwikkeling en aanleg Openbare Ruimte																				
171	Kapvergunningprocedure																				
172	Grondwateronttrekking																				
175	bodemsanering en bouwrijp maken																				
176	bouw																				
179																					

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

Nr.	Activiteit	2002			2003				2004				2005				2006				
		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	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1
180	Fase 2, 3 en 4: Met onteigening																				
181	Verwerkingen																				
182	Onteigening: Adm.spoedprocedure																				
192	Tijd waarin dagvaarding dient te geschieden																				
193	Onteigening: Gerechtelijke procedure																				
199																					
200	bouwplan ontwikkeling																				
207	Bouwvergunningprocedure																				
210	Ontwikkeling en aanleg Openbare Ruimte																				
218	Kapvergunningprocedure																				
219	Grondwateronttrekking																				
222	Bodemsanering en bouwrijp maken																				
223	bouw																				

Het kan zijn dat
er geen ander boekje
gemaakt is.
besluitvorming met
afwijking woontaken

stedebouwkundig ontwerp

Dichterswijk-west / Merwedekanaal / Defensieterrein

Utrecht



inhoud

	pag
inleiding	3
ligging in de stad	11
stedebouwkundig plan	12
plankaart	13
de opgave	15
overwegingen bij het ontwerp	16
differentiaties van woonmilieu's	19
de groene stad	23
niveau's	27
overgang architectuur en buitenruimte	36
profielen buitenruimte	38
de opbouw van het woningblok	40
plankaart	48
peilen	49
parkeerplaatsen	50
buitenruimte	51
fasering	52
woningaantallen	53
omschrijving referentiebeelden	54

stedebouwkundig ontwerp

inleiding

Aan de westzijde van Utrecht vinden met de projecten Leidsche Rijn en Utrecht Centrum Project belangrijke ontwikkelingen plaats. De plannen voor deze stadsuitleg en centrumherstructurering krijgen steeds meer vorm en bekendheid.

Met dit stedebouwkundig ontwerp voor de locaties Dichterswijk-West en Defensierrein wordt vormgegeven aan wederom een omvangrijk project. De locatie is op dit moment een bedrijventerrein dat zijn oude stedelijke functies verloren heeft (overslag en veilingterrein) of aan het verliezen is (reorganisatie defensierreinen). Het gebruik transformeert daardoor langzamerhand naar activiteiten die behoren bij een stedelijke periferie. De context van de locatie zal door de twee bovenbeschreven projecten sterk veranderen. De locatie ligt vlak tegen het te herontwikkelen stationsgebied/Jaarbeursterrein en langs de locatie zal een nieuwe verbindingsweg vanuit het westen naar de stad aangelegd worden.

De tijd is gekomen om aan de locaties Dichterswijk-West en Defensierrein een nieuwe stedelijke betekenis te geven. Het Merwedekanaal met zijn haven speelt daarbij een belangrijke rol als stedelijk recreatief element. De nadruk ligt op stedelijke woningbouw met een sterke groenstructuur, een duurzaam woongebied in stedelijke dichtheid met een gedifferentieerde opbouw. Het stedebouwkundig ontwerp is een integrale visie voor het totaal, opdat maximaal bijgedragen kan worden aan een structuurverbetering in dit westelijk deel van de stad. Binnen het studiegebied is het plangebied Dichterswijk-West te onderscheiden. De besluitvorming, verdere ontwikkeling en realisering zal zich primair op dit plangebied richten. Een doorlopend ontwikkelingsproces van het gehele studiegebied wordt echter essentieel geacht.

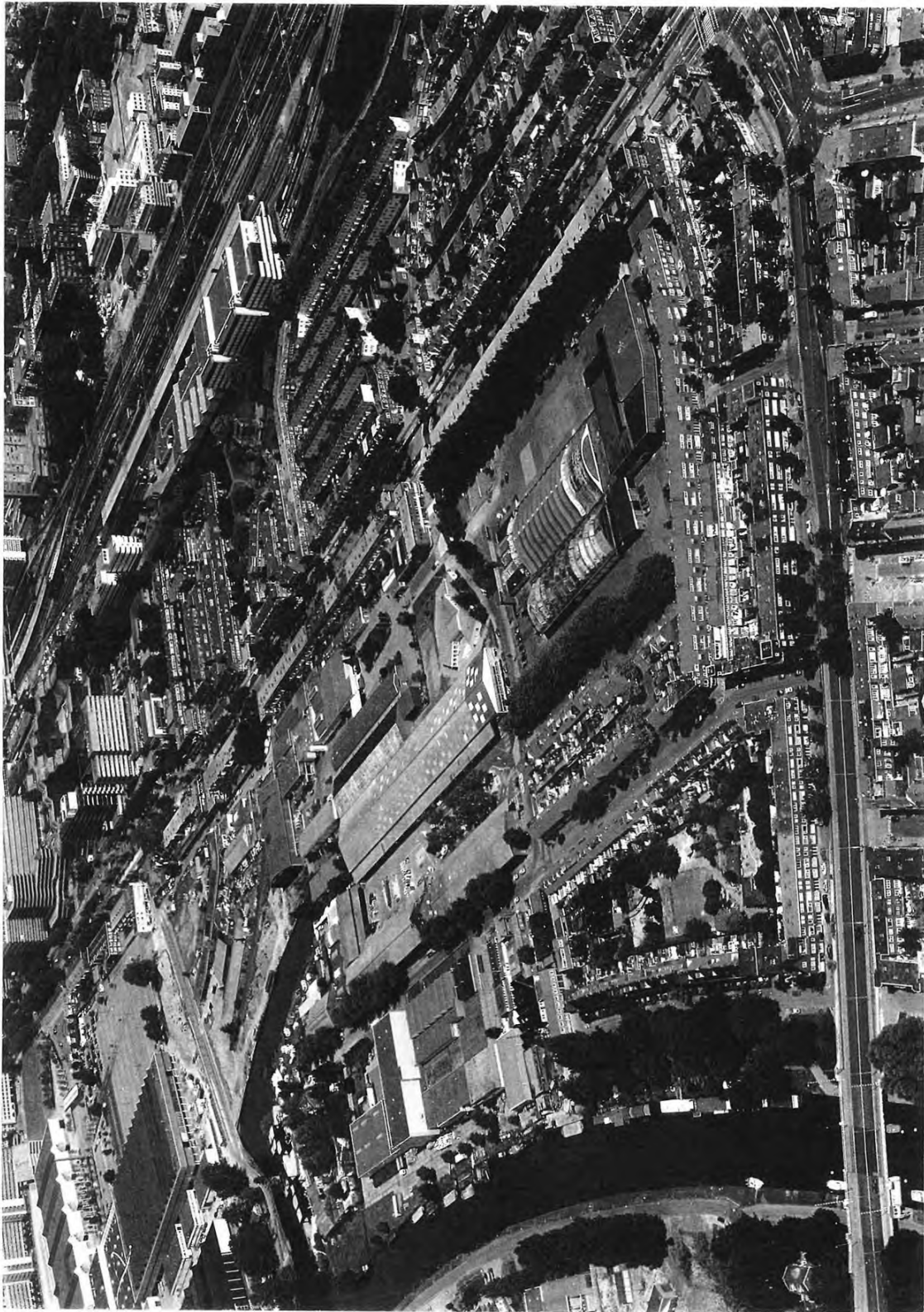
Het ontwerp is gemaakt in opdracht van Gemeente Utrecht, Bouwfonds Woningbouw en Sociaal Fonds Bouwnijverheid.

Achtereenvolgens worden hierna toegelicht: het stedebouwkundig ontwerp, de overwegingen daarbij, de te onderscheiden plan-elementen en een aanzet tot uitwerking. Overige aspecten zijn opgenomen in een bij dit stedebouwkundig ontwerp behorende afzonderlijke "Toelichting".

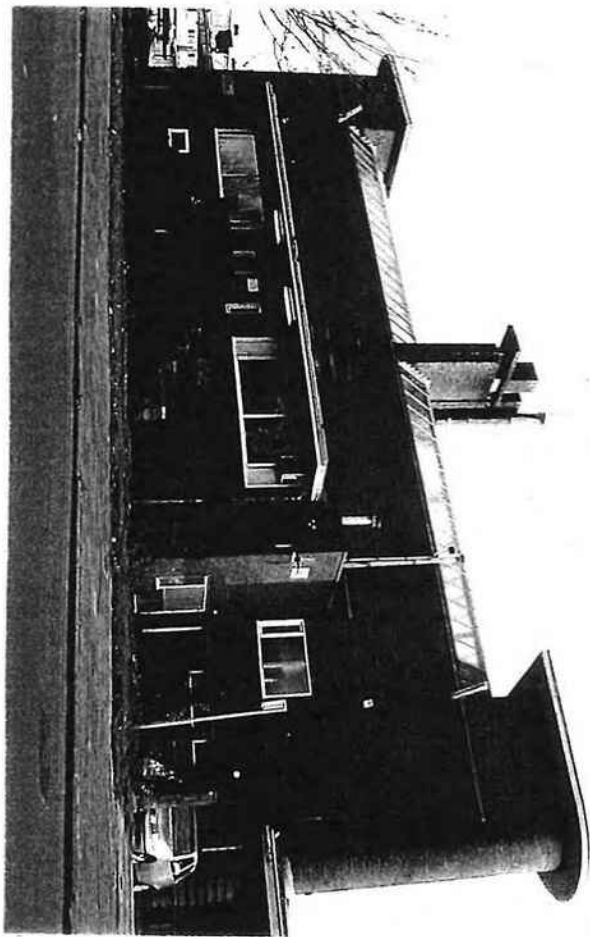
februari 1998

Quadrat, atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur
Gemeente Utrecht
Bouwfonds Woningbouw
Sociaal Fonds Bouwnijverheid

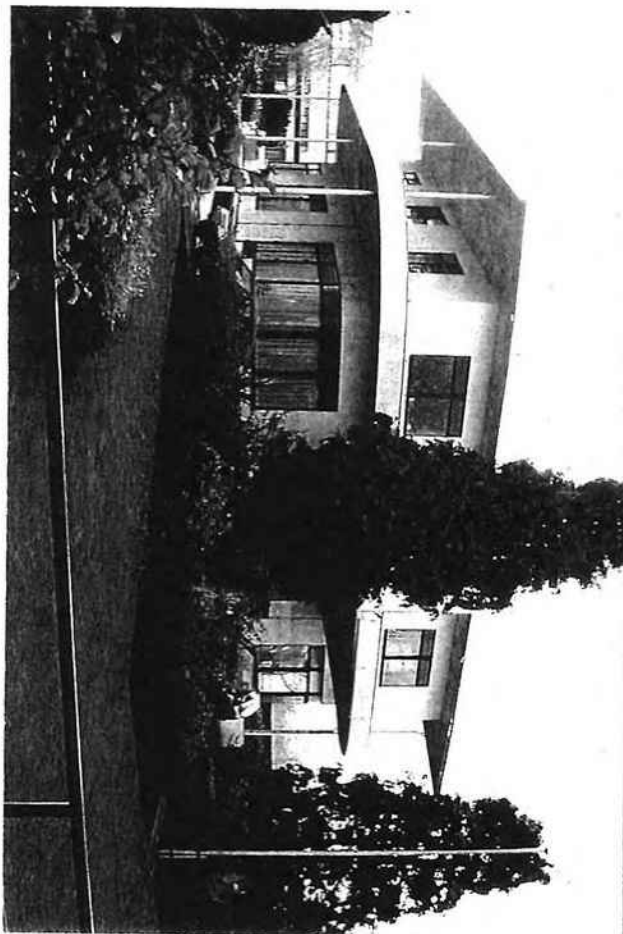




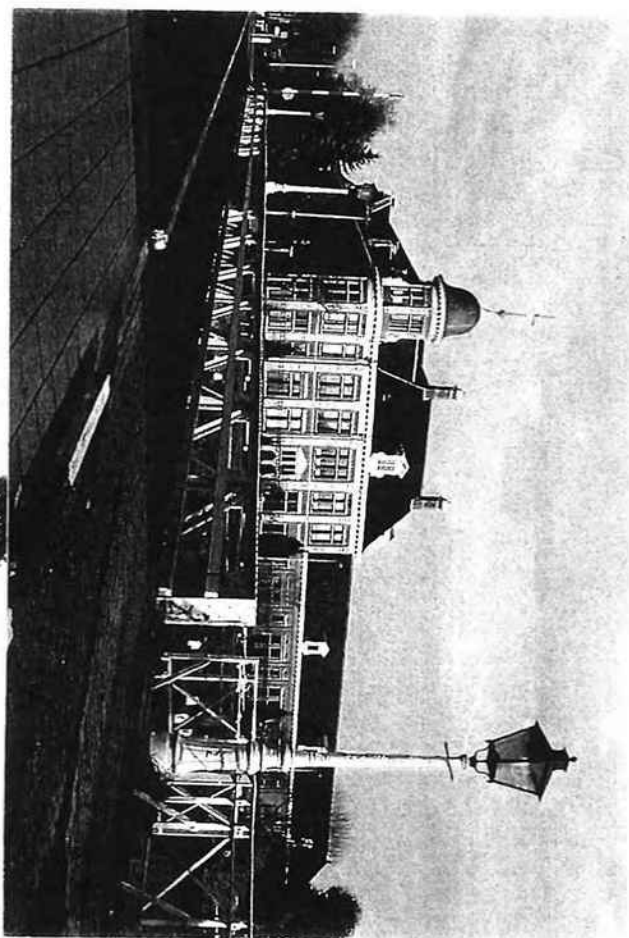
veilinggebouw



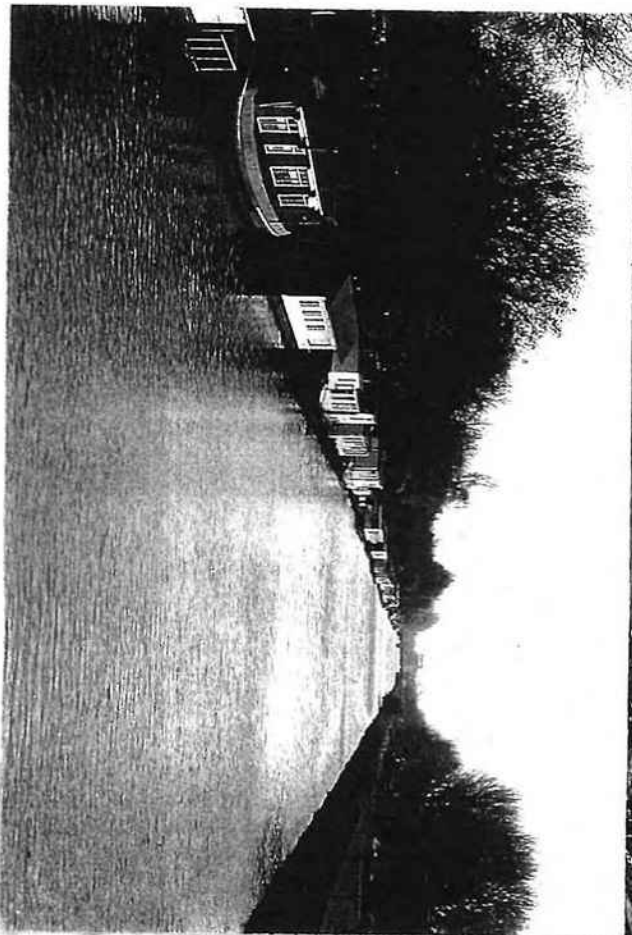
voormalig kantoor commandant



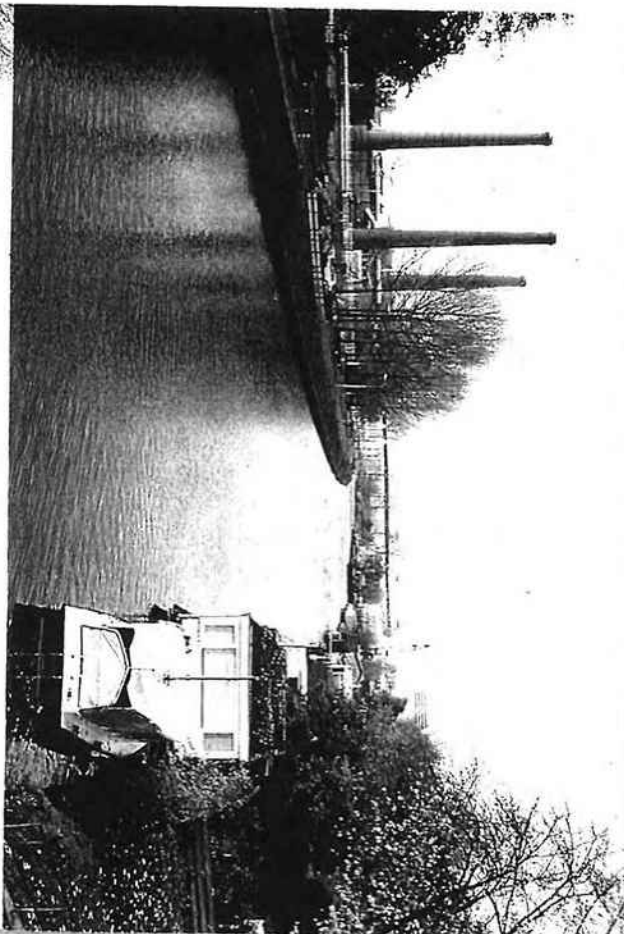
Rijks Muntgebouw



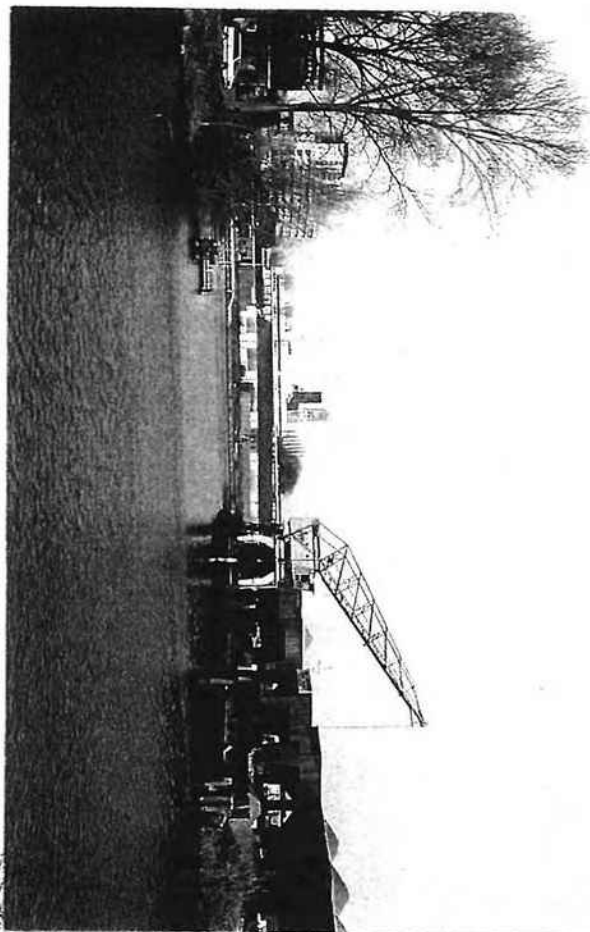
Merwedekanaal naar het zuiden



Merwedekanaal naar het noorden

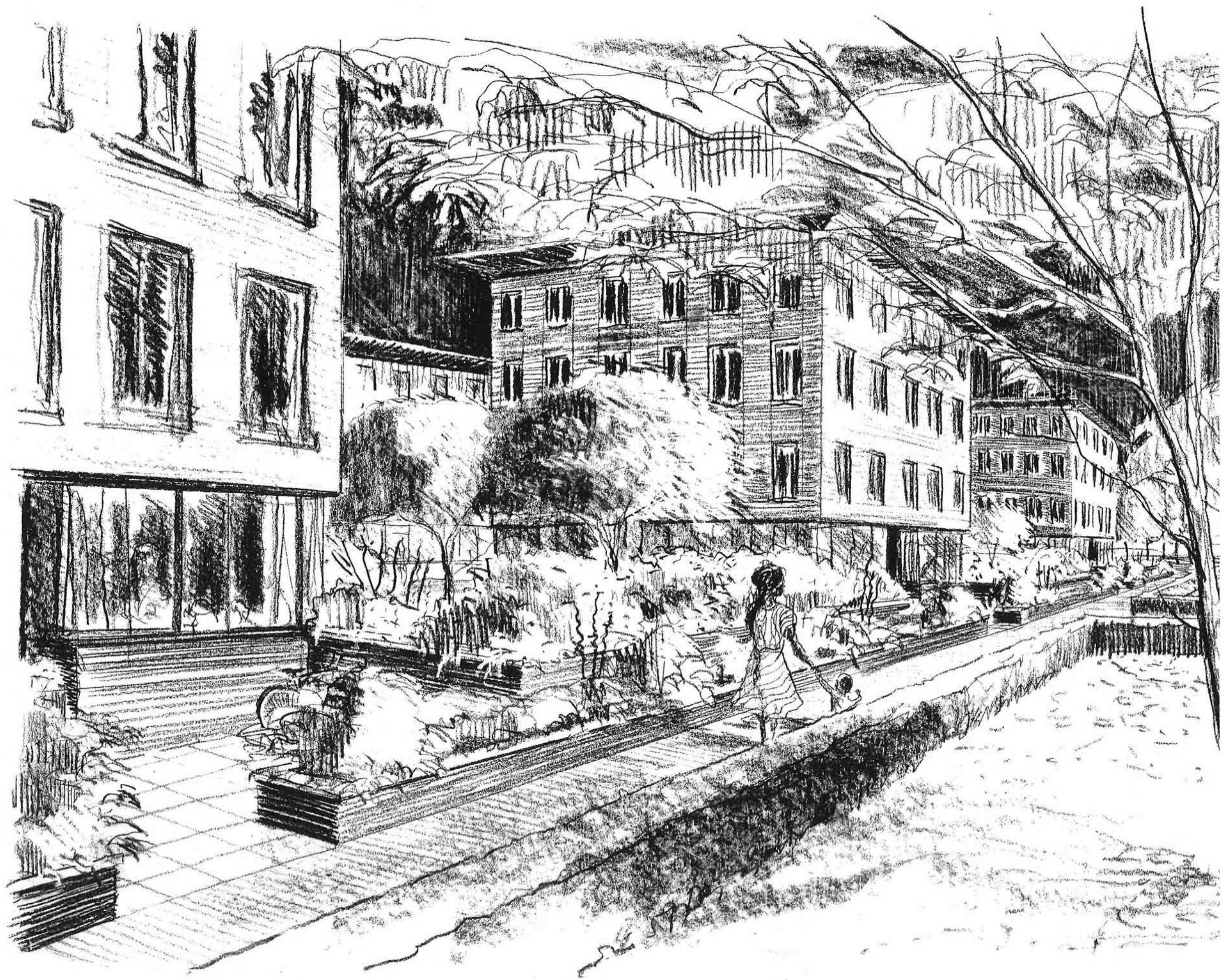


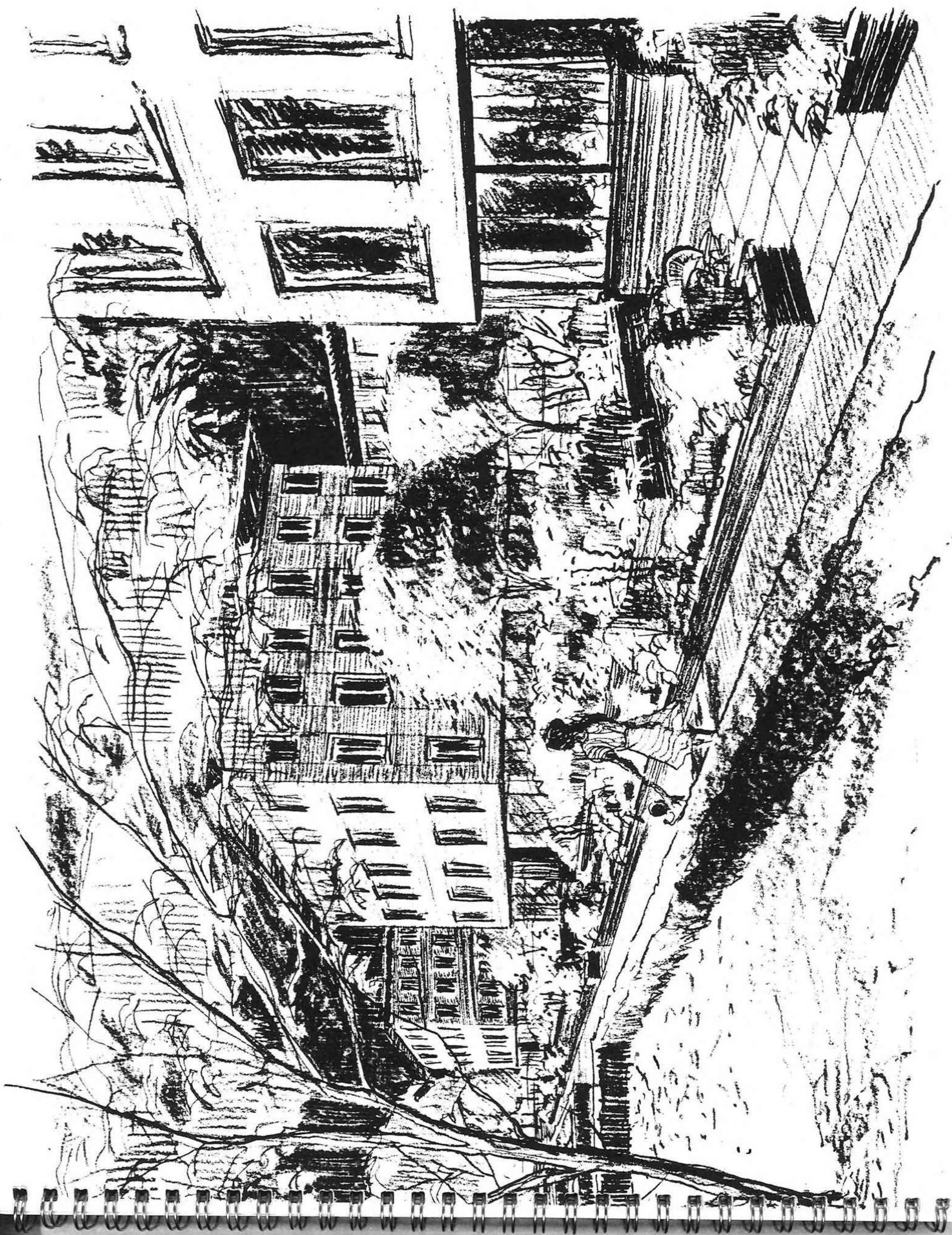
zicht op de Dom over de veilinghaven

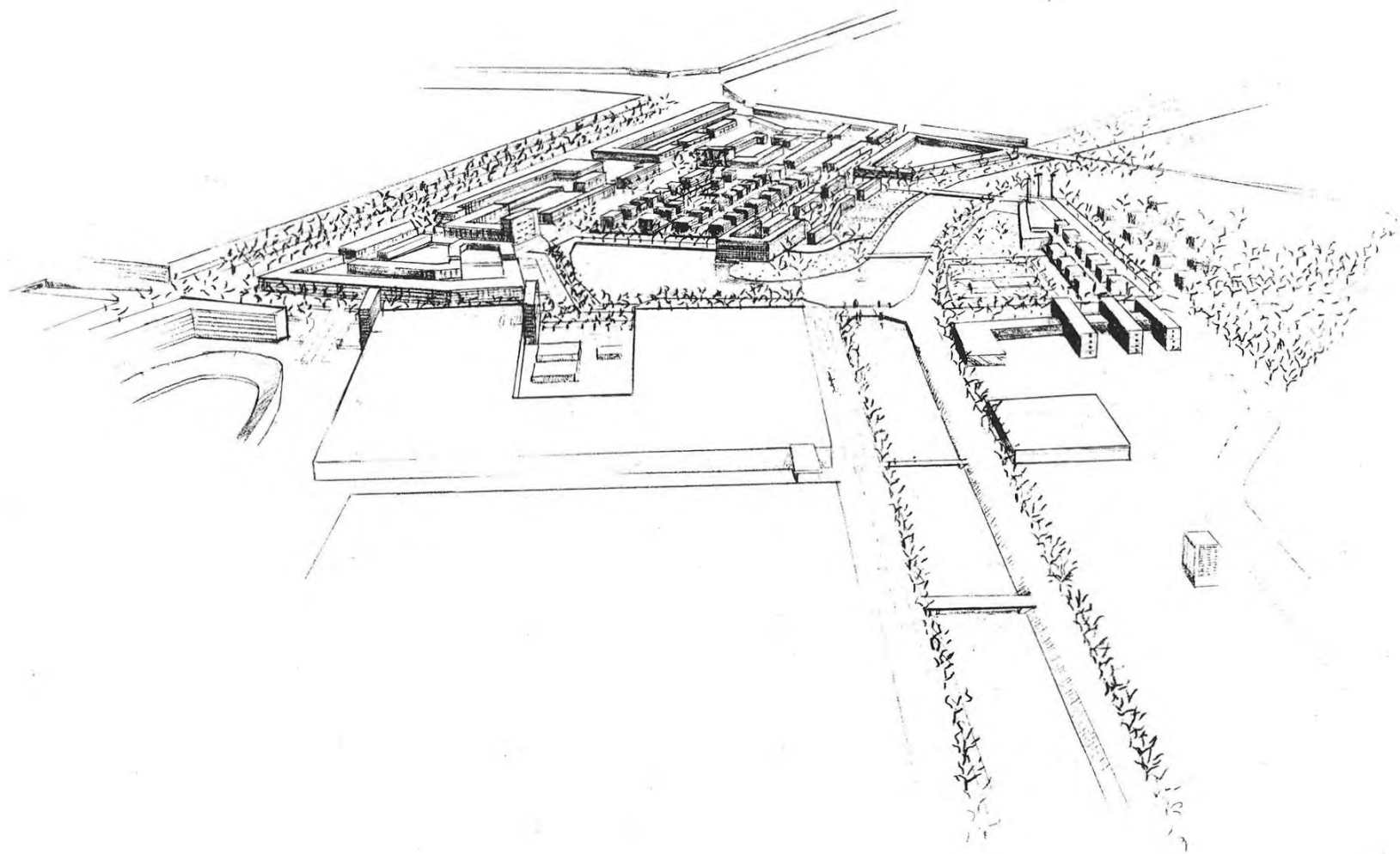


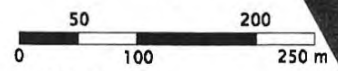


stedebouwkundig plan









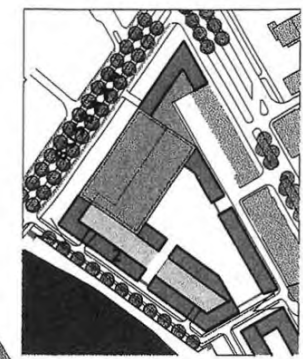
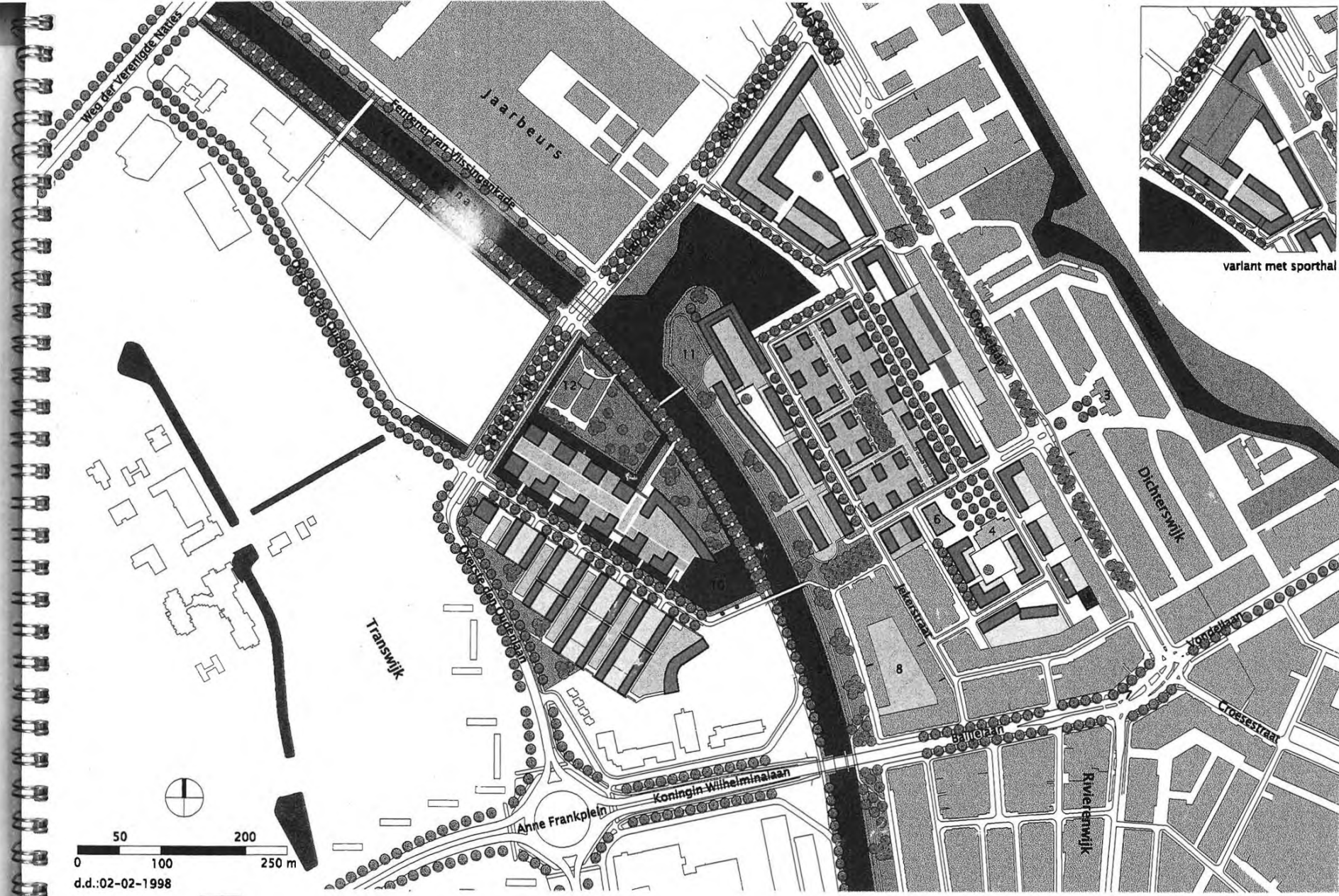
d.d.:02-02-1998



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

- | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
| 1. aanlegplaats rondvaartboot | 3. Amsterdamse School-gebouw | 5. woonwagenstandplaats | 7. winkels Balljelaan | 9. woonboten | 11. ecologische tuin |
| 2. bedrijfsruimtes | 4. Veiling-gebouw | 6. basisschool | 8. speeltuin | 10. schoorstenen | 12. witte villa |

- | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|-------|----------------|---------------------|------------------|-------------|---------------|
| bestaande bebouwing | nieuwe bebouwing | water | openbaar groen | semi-openbaar groen | semi-prive groen | prive groen | vlonders kade |
|---------------------|------------------|-------|----------------|---------------------|------------------|-------------|---------------|



variant met sporthal



de

Een duurzame woonwijk

Een woongebied met een sterke groene structuur,
met stedelijke activiteiten,
met een stedelijke dichtheid,
met gedifferentieerde woningbouw.

Het aanleggen van gebouwde parkeervoorzieningen voor bewoners en het
aanbrengen van een scheiding tussen privé en openbaar is noodzakelijk.



stedebouwkundig plan

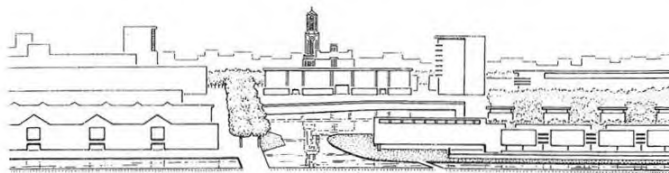
positie in de stad

Het studiegebied ligt tussen enerzijds het gebied van Jaarbeurs en U.C.P. aan de noordkant en anderzijds de woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en Transwijk aan de oost-, zuid- en westzijde. Het gebied zelf heeft op dit moment vooral een bedrijfsfunctie. Tussen de verschillende onderdelen van het gebied is nauwelijks enige samenhang aanwezig. Ook met de omliggende gebieden ontbreekt die samenhang. Ontwikkelingen in de omgeving als Jaarbeurs, U.C.P., Vondellaanterrein en aanleg Van Zijstweg, bieden voor het gebied een nieuw perspectief. Dit perspectief is gericht op een duidelijk herkenbaar en samenhangend woongebied van hoge kwaliteit. Dit woongebied smeedt als het ware de omringende woongebieden aaneen, met het Merwedekanaal en de haven als centraal bindend element. Kiezen voor dit perspectief geeft de bestaande woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en Transwijk een sterkere positie in de stad, zowel op de woningmarkt als ten opzichte van de ontwikkelingen rond de Jaarbeurs en het U.C.P.

entree van de stad

Het bedrijventerrein Dichterswijk-west en het Defensieterrein zijn twee grote gebieden die in de stedelijke ervaring van de stadsbewoner onbekend zijn. Alle omringende bebouwing heeft de rug gekeerd naar het gebied. Uitzondering is de route langs het Merwedekanaal. Het Merwedekanaal is het bindende element.

Het kanaal nadert hier met een ruime bocht het dichtst de stad. In de bocht van het kanaal ligt de haven waar de goederen overgeslagen en op veilingterreinen verhandeld werden. Eens was dit punt van het kanaal het raakpunt van stad en ommeland. Die betekenis van raakpunt van stad en ommeland zal het gebied op nieuwe wijze kunnen behouden: de fietsroute de stad uit naar het zuiden wordt aantrekkelijker gemaakt, in de haven zal een rondvaartboot een aanlegplaats krijgen en er zullen op een nog te bouwen statenjacht gasten van buiten ontvangen worden. De stedelijke betekenis van de locatie zal enorm versterkt worden door de aanleg van de nieuwe Van Zijstweg. Deze weg zal een belangrijke toegangsweg tot de stad vormen, zeker wanneer de tunnel onder het spoor aangelegd is. De nieuwe Van Zijstweg zal met het Merwedekanaal een stedelijk assenkruis vormen, een nieuw stedelijk knooppunt. De haven komt aan dit knooppunt te liggen en wordt daarmee een bijzondere plek in de stad, niet meer verborgen, maar ruim en zichtbaar.



zicht over de veilinghaven op de Dom

Vanouds is het zicht vanuit het westen op de stad door velen geschilderd, toen er nog vrij zicht was op de stad. Dankzij de aanleg van de Van Zijstweg kan het stadsgezicht, dat we nu sky-line noemen, weer een rol spelen. De bebouwing aan de oostzijde van de haven is dusdanig dat een bezoeker komend vanuit het zuiden bij de brug over het kanaal boven de bebouwing de Domtoeren ziet. Het hogere gebouw in de rechter zichthoek houdt het zicht, dat in de linker beeldhoek gedomineerd zal worden door de toekomstige U.C.P.-bebouwing, enigszins in balans. Het voormalige raakpunt tussen stad en ommeland wordt zo omgevormd tot entree van de stad. Het gebied zal zich op zijn best presenteren aan dit nieuwe stedelijke knooppunt.

verbindingen

De hoofdentree van het plangebied ligt bij de haven aan de Van Zijstweg, langs een kade onder kastanjabomen. Deze toegangsweg zet zich voort als kastanjelaan in de as van het te behouden Veilinggebouw en eindigt hier op een plein met kastanjes. Midden in het plangebied wordt de Jekerstraat recht doorgetrokken tot aan de haven. De haven wordt hiertoe aan de westzijde

enigszins vergroot. Met de verbindingswegen tussen hoofdentree en verlengde Jekerstraat ontstaat een molenwievormig patroon van zichtlijnen en beweging. Op een tweetal punten wordt de hoofdstructuur verbonden met de Croeselaan. De noordelijke verbinding heeft een enigszins versprongen verloop en sluit daarmee aan op het verspringend verloop van de Kruisvaart. De zuidelijke verbinding wordt gevormd door de Heycopstraat te verleggen. Door deze in de as van het Amsterdamse School-gebouw ten oosten van de Croeselaan te leggen, ontstaat vanuit de Croeselaan direct zicht op de openheid van het Merwedekanaal. De te handhaven schoorstenen aan de overzijde van het kanaal vangen de blik. Het gebied ligt daardoor niet meer verborgen achter de Croeselaan, men wordt als het ware uitgenodigd het gebied te bezoeken. Om dit te bereiken zal de huidige basisschool, die de zichtlijn nu doorbreekt, verplaatst worden naar het kastanjeplein voor het Veilinggebouw.

In het verlengde van de Heycopstraat leidt een brug over het Merwedekanaal naar de centrale kastanjelaan in het westelijk woongebied. Deze laan wordt met een kruispunt verbonden met de Overste Den Oudenlaan, die hierdoor een nieuwe aansluiting krijgt op de Van Zijstweg. De muur rond het veilingterrein wordt grotendeels gehandhaafd, behalve langs de Bijleveldstraat; één rij bomen blijft staan. In de zuid-oosthoek wordt de muur doorbroken om een verbinding te leggen met de winkels aan de Balijelaan. Hier kan een viertal woonwagens een plaats krijgen. Aan de noordelijke kade van de veilinghaven kan een tiental woonboten, onder architectuur ontworpen, een ligplaats vinden. De sporthal komt in principe niet meer in het gebied terug. Er wordt onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie voor de sporthal elders. Indien een dergelijk alternatief niet mogelijk is, dan komt de sporthal aan de zuidzijde van de Van Zijstweg nabij de Croeselaan.

parktuinen, hoven en stadstuinen

Het Merwedekanaal heeft een karakteristiek verschil tussen de oost- en de westoever. De westoever is continue; hier ligt de doorgaande fietsroute. De oostoever bestaat uit meerdere doodlopende stukken. Dit verschil zal in de groenaanleg tot uitdrukking komen.

Aan de oostoever ligt in het groenontwerp de nadruk op het maken van een reeks verschillende verblijfsplekken: een ecologische tuin op de kop, een laagliggend schipperspad en een verhoogd terras met vergezicht over de lengte van het kanaal. Het verhoogde terras wordt ingericht als parktuin met borders voor vaste planten.

Aan de westoever wordt een ruimtelijke continuïteit nagestreefd. Langs de her in te richten Kanaalweg worden twee rijen populieren geplant en het karakteristieke slootje wordt doorgezet tot in een grote vijver. Door het slootje krijgt het aanliggende parkgebied het karakter van een tuin. Voorgesteld wordt het gebied in te delen tot enerzijds een parktuin aansluitend bij de monumentale witte villa en anderzijds een parktuin aansluitend bij het wooncomplex.

De bebouwing is zeer gevarieerd met binnen die variatie telkens een eigen motief. Op de oostoever omringen de meer gesloten blokken een centraal gelegen open verkaveling: de Stadstuinen. Dit centrale gebied kenmerkt zich door een geterrasseerde groenstructuur. Deze terrassen worden geleed door muurtjes, trap treden, paden en plantenbakken en zijn uitgevoerd in dezelfde steen als de gevels. De meer gesloten bebouwing heeft als basiskenmerk de hof. Veelal worden de woningen ontsloten vanuit de hof. De hof is soms besloten als een plein, soms meer open in verbinding met het omliggende groengebied.

Op de westoever heeft de bebouwing langs het kanaal een open karakter. De bebouwing en het centrale gemeenschappelijk groengebied met woningtoegangen heeft hier een grotere maat dan de open bebouwing in de Stadstuinen op de oostoever; het sluit meer aan bij de grotere maten in dit stadsdeel. Het meest westelijk liggen langs de Overste Den Oudenlaan straatjes met stadshuizen als overgang naar de bebouwing in Transwijk.

opgave

De combinatie van beplanting met baksteen bepaalt de sfeer van de stadstuinen en stadshoven.

Door het maken van terrassen op verschillende niveau's verdwijnen half-verdiepte parkeergarages onder verhoogde stadstuinen en stadshoven.

Door het aanbrengen van niveauverschillen wordt het openbaar gebied vertikaal gescheiden van het privé-domein.

Alleen door integrale afstemming van grondwerk, beplantingsplan, (kastanjelanen, vaste plantenborders, hagen, oevers en rietkragen) constructie en materiaaltoepassing (van gevels, plantenbakken, keermuren, kades en woonpaden) zal uiteindelijk in het detail van het concept zichtbaar worden.

overwegingen bij het ontwerp

De stad en de scheiding tussen openbaar en privé

De woongebieden zijn ten opzichte van de openbare wegen bijna een meter hoger gelegd. Hierdoor wordt een scheiding gemaakt tussen privé en openbaar. Toegevoegde muurtjes, hekwerken en gemetselde plantenbakken voorkomen openbare toegankelijkheid van het privé-gebied, zonder dat het visuele verband tussen privé en openbaar verbroken wordt. Door met niveauverschillen de scheiding tussen privé en openbaar te maken, is niet meer alleen het gesloten bouwblok het zaligmakend middel. Er kan ook een open bebouwing toegepast worden zonder dat daarmee een ongewenste vermenging tussen privé en openbaar ontstaat.

Tussen het lage niveau van de openbare straat en het hoge niveau van het privé-gebied wordt een extra niveau voor woningontsluiting toegevoegd. Met dit tussenniveau worden niet alleen de niveauverschillen overbrugd, maar ontstaat ook een grotere gelaagdheid van te benoemen gebieden: openbaar, gemeenschappelijk en privé. De gemeenschappelijke en de private gebieden kunnen nog op verschillende manieren uitgewerkt worden.

De groene stad en de samenhang tussen tuin en straat

Indien een open bebouwingsstructuur geplaatst wordt op het verhoogde niveau, kan het groen van de (al dan niet gemeenschappelijke) privé-tuinen ruimtelijk samengaan met het groen in de straten en zal een groen stadsbeeld ontstaan.

Op het niveau van het privé-gebied zal het groen informeel van aard zijn. Het groene karakter van het lager liggende gemeenschappelijke tussen-niveau van de woningontsluiting zal bepaald worden door gemetselde plantenbakken met vaste en bloeiende beplanting. Het lage niveau van de openbare straat zal een groen karakter krijgen door kastanjabomen in grasvlakken, al dan niet met geschoren hagen omzoomd.

Voor de grote kastanjabomen zullen de straten breed moeten zijn. En er moet voorkomen worden dat de brede straten gevuld worden met auto's. De meeste bewoners zullen parkeren in half verdiepte garages onder het verhoogde privé-niveau.

Indien een meer gesloten bebouwing geplaatst wordt op het verhoogde niveau, kunnen vanuit de gemeenschappelijke (al dan niet publiek toegankelijke) hoger gelegen binnenhoven woningen ontsloten worden. Hierdoor worden meerdere verhoudingen tussen interieure en exterieure ruimtes mogelijk en kan er een grotere samenhang van groene ruimtes gemaakt worden.

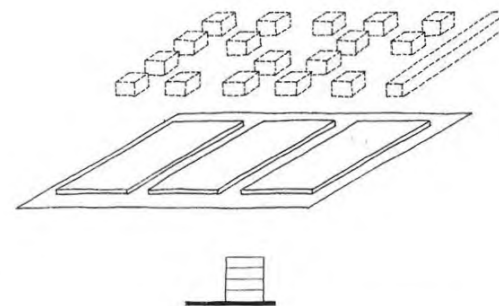
Het wonen in de stad en de differentiatie van woonmilieus

Door de scheiding van niveau's kunnen allerlei woonvormen een plaats in de woongebieden krijgen. De huidige woningbouwopgave vraagt om een grote typologische differentiatie. Dankzij de niveauverschillen kan de differentiatie ruimtelijk zo geordend worden dat er specifieke woonmilieus ontstaan. De randen tussen openbaar en privé zullen als vanzelfsprekend een ordening op hoger schaalniveau mogelijk maken. De differentiatie zal niet vrij op een open grondvlak gesitueerd zijn, noch hoeft de differentiatie in een vaststaand verkavelingssysteem geperst te worden.

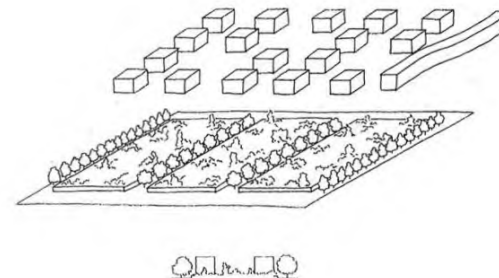
Om werkelijk een gevarieerd en herkenbaar woonmilieu tot stand te brengen is een bepaalde mate van eenduidigheid in vormtaal en detaillering van belang. Door het gemeenschappelijke tussenniveau kunnen meerdere verhoogde woonniveau's ruimtelijk geschakeld worden tot een bepaald milieu.

Het concept van scheiding tussen openbaar en privé door middel van niveauverschillen op het grondvlak maakt een gevarieerde stedelijke bebouwing met een duidelijk karakter. Het definiëren van scherpe grenzen tussen openbaar en privé van een groen karakter is op deze locatie van belang om de aansluiting met enerzijds het stedelijke centrumgebied van Jaarbeurs en U.C. en anderzijds de heid van het Merwedekanaal en de tuinsteden Dichterswijk, Rivierenwijk en IJssendijk. De aansluiting met de omliggende gebieden bepaalt in grote mate de wijze waarop de woonmilieudifferentiatie is uitgewerkt.

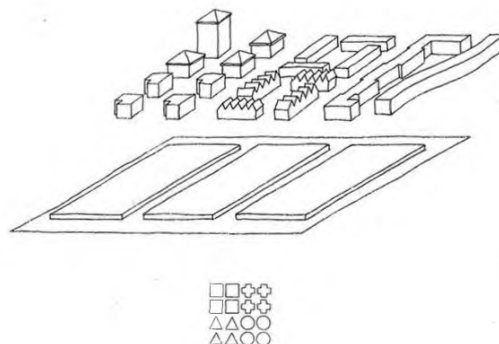
Achtereenvolgens wordt toegelicht op welke wijze de niveauverschillen zijn uitgewerkt, de woonmilieu's zijn gedifferentieerd en het groen met de stad is verweven.



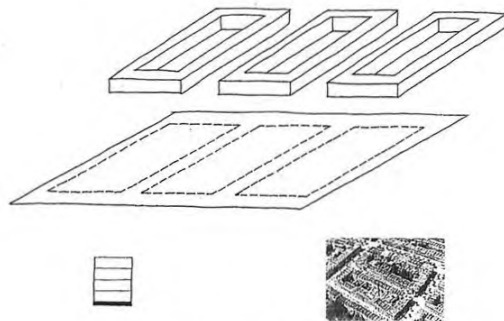
1a scheiding openbaar-privé met niveauverschillen



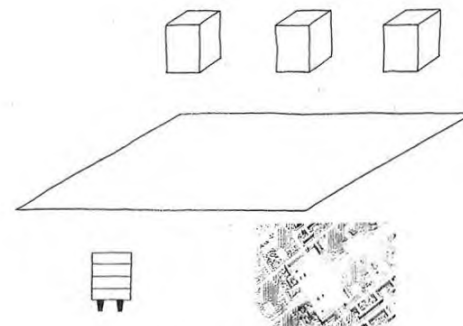
2a samenhang tuin en straat



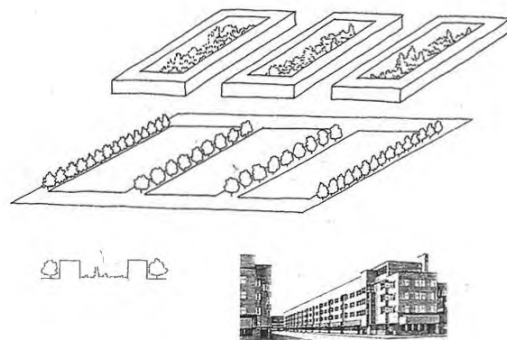
3a differentiatie van woonmilieu's



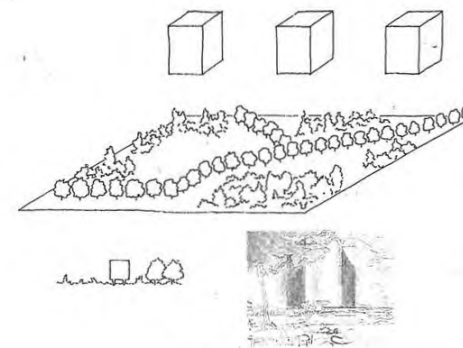
1b scheiding openbaar-privé in gesloten bouwblokken



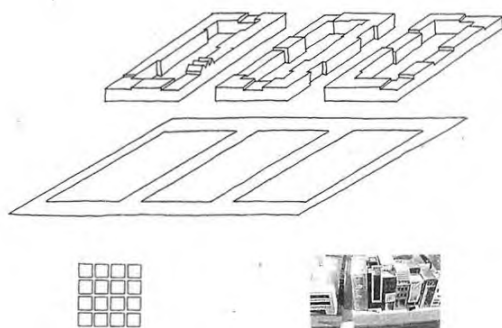
1c menging openbaar-privé



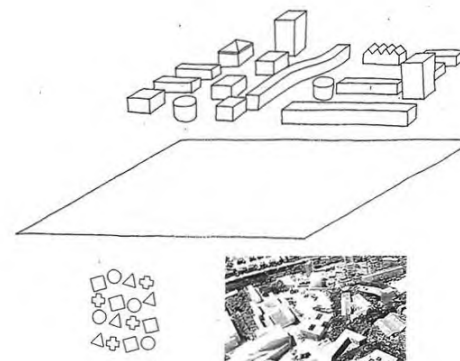
2b scheiding tuin en straat



2c opheffing tuin en straat



3b woningdifferentiatie in bouwblok



3c losse woningdifferentiatie

An aerial, black-and-white photograph of a city neighborhood, likely from the mid-20th century. The image shows a mix of urban development: large, rectangular apartment buildings or institutional structures, smaller residential houses, and several green spaces including parks and sports fields. A prominent road or railway line runs diagonally through the lower half of the frame. The overall scene illustrates different types of living environments within a single urban area.

differentiaties van woonmilieu's

differentiatie van woonmilieus

Langs de Croeselaan, de Balijelaan en het Merwedekanaal staan gesloten bouwblokken. In het plangebied wordt deze bebouwingsstructuur aan de oost- en zuidzijde en langs het Merwedekanaal voortgezet, waardoor een haakvormig patroon van gesloten bebouwing ontstaat. Ter plaatse van de Veilinghal worden de bestaande halve bouwblokken gesloten, met behoud van de muur. De overige gesloten bebouwing is steeds met varianten op stadshoven uitgewerkt: de bebouwing heeft gemeenschappelijke binnenruimtes, elk in meer of mindere mate openbaar toegankelijk.

Zo ligt aan de noordzijde bij de Van Zijstweg een hofbebouwing binnen een ring van stedelijke bebouwing met bedrijfsruimten op de begane grond. Achter het Veilinggebouw ligt een open binnenterrein, waarover een diagonale route naar de winkels van de Balijelaan loopt. In het bestaande bouwblok langs het Merwedekanaal ligt een kinderspeeluin. De nieuwe bebouwing langs het Merwedekanaal wordt ontsloten vanuit het binnengebied van het blok, waardoor een vrije parkruimte langs het Merwedekanaal ontstaat; door dit bouwblok lopen openbare routes naar het park.

In het middengebied is een open bebouwing gesitueerd. Het zijn kleine volumes (vier lagen, twee woningen per laag), omgeven met relatief veel groen. Dit meer open en groene gebied dat we Stadstuinen noemen, is gevat in gemetselde muren en sluit aan op de vergrote haven en via de haven met het Merwedekanaal. Deze meer open bebouwingsstructuur is te zien als een groene haak die de contramal vormt van de rode haak van gesloten bebouwing.

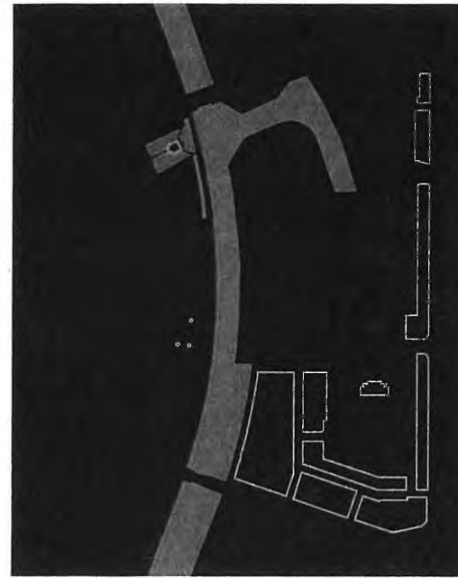
In de karakteristieke bocht van het Merwedekanaal drukt de bebouwing in de buitenbocht zich in de oeverlijn terwijl in de binnenbocht de bebouwing juist afstand neemt van de oeverlijn. Hierdoor ontstaat aan de westzijde een groter parkgebied waarin de markante witte villa een eigen plaats kan krijgen.

Aan dit westelijke park grenst een open bebouwingsstructuur van appartementenblokken, die vanuit een zelfstandig middengebied ontsloten worden. De bebouwing volgt de richting van de aan te leggen verlengde Van Zijstweg.

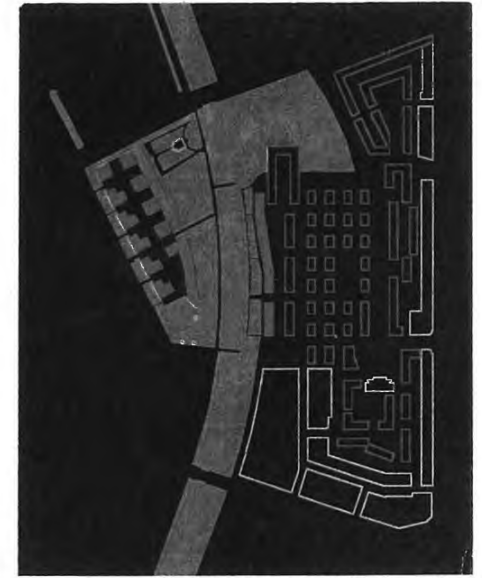
In dezelfde richting ligt aan de westzijde van het studiegebied een open structuur van woonstraatjes met stadshuizen erlangs. Langs de Overste Den Oudenlaan wordt de bebouwing dusdanig afgesneden dat er driehoekige plantsoenen ontstaan. Op deze wijze sluit deze bebouwing aan op de structuur van het naastliggende tuindorp in Transwijk.



bestaande bebouwingsstructuur



bestaande groenstructuur



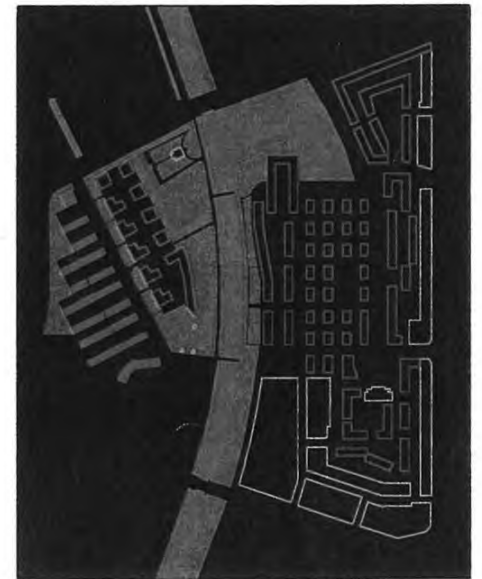
Merwedekanaal, samenspel bebouwing en groen



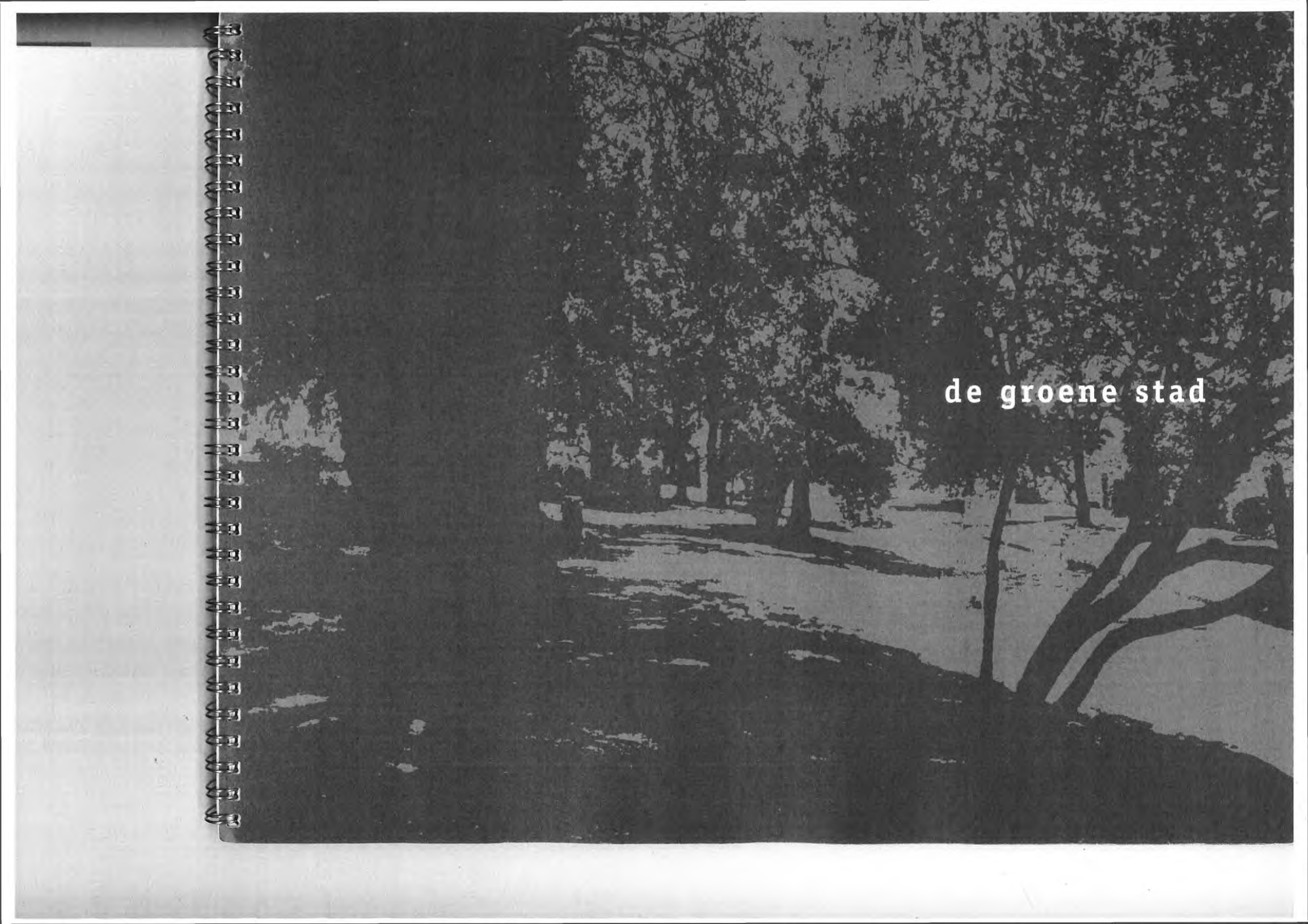
stadshoven: de rode haak als voortzetting gesloten bebouwingsstructuur



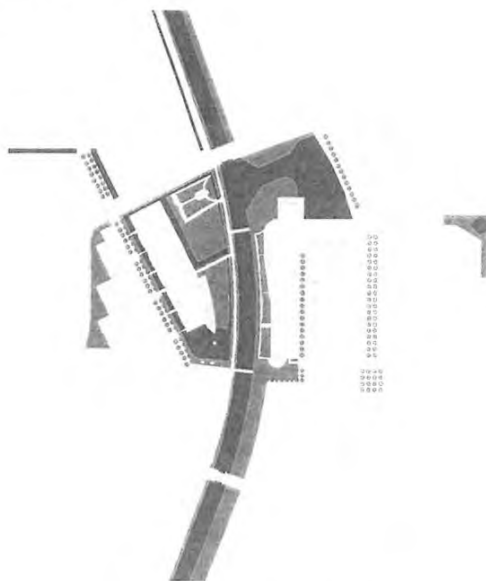
stadstuinen: de groene haak als voortzetting open groenstructuur



woonstraten met stadshuizen

A black and white photograph of a park path. The path is paved and leads into the distance, flanked by trees and foliage. The lighting creates strong shadows on the path. On the left side of the image, there is a spiral-bound notebook with a dark cover, partially visible. The text "de groene stad" is printed in white on the right side of the image.

de groene stad



parken en lanen

parken en lanen

Aan weerszijden van het Merwedekanaal liggen parkzones. Het oostelijk deel ligt in het verlengde van de bestaande groenzone en eindigt bij de haven. Een laag pad met bankjes langs het water leidt naar de groene kop waar een iets verdiepte ecologische tuin gesitueerd is. Tussen de bruggen ligt tegen de woningen aan een verhoogd park met vakken voor vaste planten, als een bastion met uitzicht over de lengte van het kanaal.

In het westelijk deel wordt het bestaande slootje langs de weg verlengd tot aan een grote vijver. In en bij de vijver kunnen de bestaande schoorstenen als sculpturen behouden blijven. Het verdient voorkeur, na aanleg van de Van Zijstweg, ook in het noordelijk deel dit op meerdere plaatsen karakteristieke slootje opnieuw aan te leggen.

De weg langs het Merwedekanaal heeft een functie als doorgaande fietsroute. De weg kan iets versmald worden waardoor er doorgaande rijen populieren geplant kunnen worden.

Tussen het slootje en de woonbebouwing ligt een parkgebied dat door middel van water verder ingedeeld wordt. Aldus ontstaan twee begrensde parktuinen. Eén die een functie kan krijgen passend bij een mogelijke uitgaansfunctie in de bestaande monumentale witte villa en één die een speel functie kan krijgen.

Langs de kade van de haven en in de laan in het verlengde hiervan worden kastanjes geplant. Uitgegroeid tot monu-

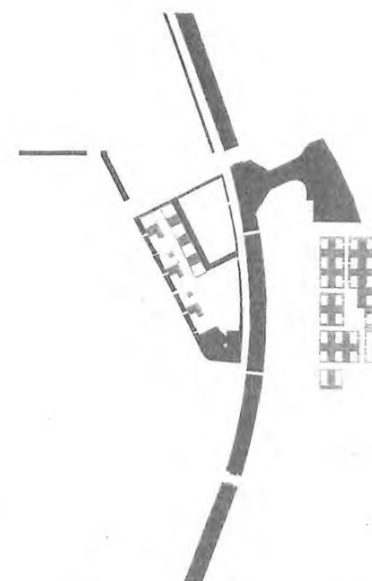


plekken en hoven

mentale bomen begeleiden ze de hoofdontsluiting, die eindigt op een plein met kastanjes. In het verlengde van de Jekerstraat staan ook kastanjes, waardoor het middengebied, de Stadstuinen, door opgaand groen omkaderd wordt. Onderzocht kan worden of in de bestaande Jekerstraat door een herprofilering ook kastanjes geplaatst kunnen worden, waardoor bestaand en nieuw sterker met elkaar verbonden worden. Het kastanjeplein voor het Veilinggebouw, de kastanjes op het groenstuk tussen bestaande en verlengde Jekerstraat en de vijver met schoorstenen aan de westzijde van het kanaal zijn drie plekken in de verbinding met de centrale laan in het westelijk woongebied. Ook deze laan in het verlengde van de nieuwe aansluiting van de Overste Den Oudenlaan, wordt met kastanjes beplant.

plekken en hoven

De belangrijkste stedelijke plek is de verlaagde kade langs de haven, waar de rondvaartboot en het statenjacht aan kunnen leggen. Ten oosten hiervan ligt een besloten hof van waaruit grondgebonden woningen ontsloten worden. Op deze verhoogde hof, bereikbaar door poorten en een grote trappartij op het zuiden, staat minstens één grote kastanje. De toekomstige bebouwing op het dan voormalige Bo-rent/Royco-terrein wordt veelal vanuit de binnenzijde ontsloten: de hoogbouw vanuit een centraal atrium, de eengezinshuizen grenzend aan de tuinen van de bestaande bebouwing langs de Croeselaan vanaf een verhoogde bin-



gemeenschappelijke tuinen

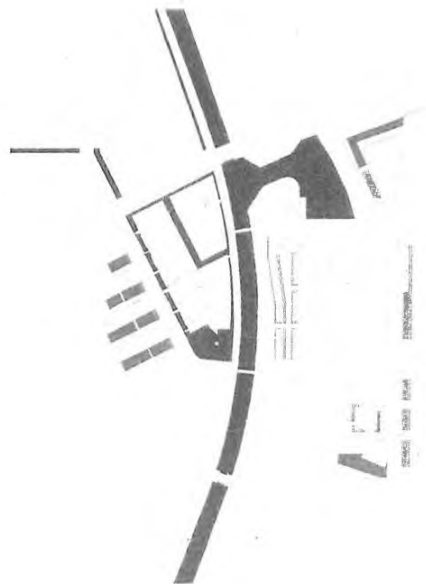
nenhof op het dak van een garage.

Achter het veilinggebouw gaat door een binnenterrein een route naar de winkels aan de Balijelaan. Het binnenterrein is grotendeels uitgevoerd met een houten vlonder.

Voor het Veilinggebouw en de nieuwe basisschool is een kastanjeplein gesitueerd. In de centrale Stadstuinen ligt op het knooppunt van de woonpaden een ruime plek waar minstens drie kastanjes geplant zullen worden. De ten opzichte van de straten iets verhoogde woonpaden zijn gemeenschappelijke verblijfsgebieden met gemetselde plantenbakken erin en erlangs. In het binnenterrein van het bestaande bouwblok tussen Jekerstraat en Merwedekanaal ligt een speeltuin.

In het nieuwe bouwblok ten oosten van het Merwedekanaal worden de woningen langs het kanaal ontsloten vanuit het verhoogde binnenterrein op het dak van een garage.

Over dit binnenterrein lopen een aantal publiek toegankelijke routes naar het park langs het kanaal; twee ervan worden over een houten vlonder naar de kop van het park geleid. Omsloten door water staat aan de westzijde van het kanaal een verhoogd open bouwblok, waar alle woningen vanuit het binnenterrein ontsloten worden. Dit binnenterrein wordt met bruggen ontsloten vanaf de kastanjelaan en heeft een grotere ruimte aan de vijver met de drie schoorstenen. Het meest westelijke woongebied met stadshuizen wordt ontsloten vanuit verhoogde verkeersvrije woonstratjes.



privé-tuinen

gemeenschappelijke tuinen

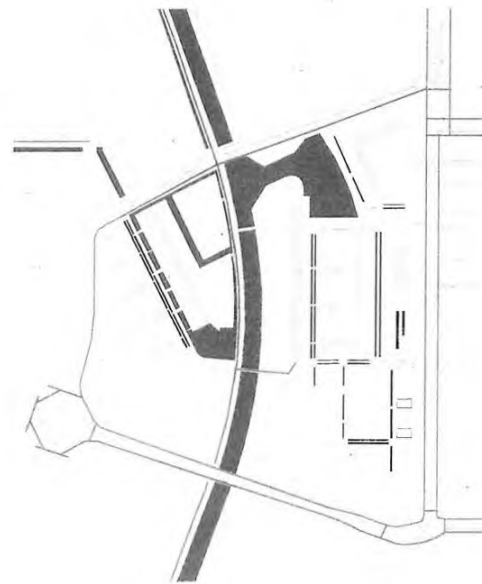
De groengebieden die alleen toegankelijk zijn voor de bewoners van omliggende woningen zijn bij voorkeur gemeenschappelijke tuinen. Ze worden door hoogteverschillen, muurtjes, hekwerken en plantenbakken gescheiden zijn van het openbaar toegankelijk gebied.

privé-tuinen

Nabij de grondgebonden woningen bevinden zich privé-tuinen. Om een zo groen mogelijk karakter te krijgen, verdient het de voorkeur géén bergingen in de tuinen te plaatsen. Aangezien de privé-gebieden goed gescheiden zijn van het openbaar gebied, is een meer Scandinavische inrichting van de tuingebieden mogelijk: alleen tegen de gevels van de huizen staan erfscheidingen, het overige deel blijft open als gemeenschappelijk groengebied.

parkeren

Bij nagenoeg alle wooncomplexen is het dankzij de hoogteverschillen mogelijk half-verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen te maken in de directe nabijheid van de woningen. De woningtoegangen kunnen inpandig doorverbonden worden met de parkeergarages, zodat de bergingen van woningen in de garages een plaats kunnen krijgen. In de straten wordt langsparkeren mogelijk gemaakt voor bezoekers. Het straatbeeld kan daarmee een klassieke

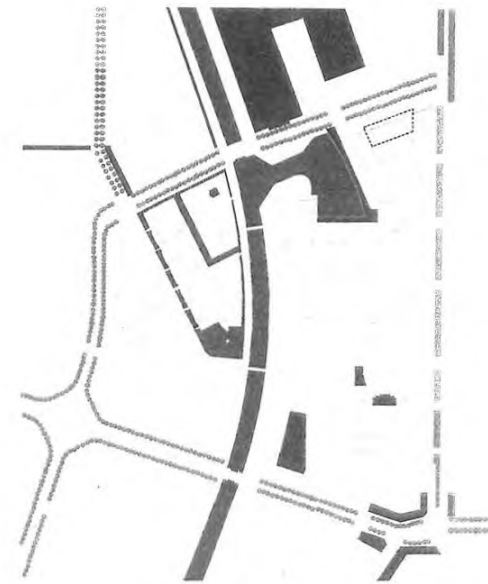


parkeren

inrichting krijgen. Vanwege de nabijheid van Jaarbeurs en U.C.P. zal een vorm van parkeerbeheer noodzakelijk zijn.

stadsboulevards en stedelijke voorzieningen

Het gebied wordt omsloten door stadsboulevards met verschillende karakters. De Croeselaan heeft een klassiek profiel met bomen in een middenberm, de Balijelaan gaat over van een stadsstraat in een parkweg met nadruk op de groene randen. Het is gewenst de nieuwe Van Zijstweg uit te voeren met een middenberm. Op deze middenberm kan eventueel een openbaar vervoersbaan gesitueerd worden, waardoor de Van Zijstweg een stedelijk profiel krijgt. Pas bij de overgang naar de Overste Den Oudenlaan verandert het profiel in die van een parkweg, met meer nadruk op de verkeersfunctie. Door de Van Zijstweg een stedelijk profiel te geven, wordt een situatie geschapen waarin de Jaarbeurs meer stedelijke functies aan deze zijde van het complex kan realiseren. Indien de Van Zijstweg een verkeersdomein wordt, zal deze rand langs de Van Zijstweg de achterzijde/bevoorradingkant van het Jaarbeurscomplex blijven. Met een doorbraak wordt een verbinding met de winkels op de hoek Croeselaan-Balijelaan mogelijk gemaakt. Deze route loopt langs de nieuwe basisschool en het veilinggebouw met verhuurbare ruimtes. Bij het gebruik van de haven wordt gestreefd naar een bedrijvig karakter. Aan de oostzijde van de haven zijn verhuurbare ruimtes gesitueerd. Hier kan een horecavestiging



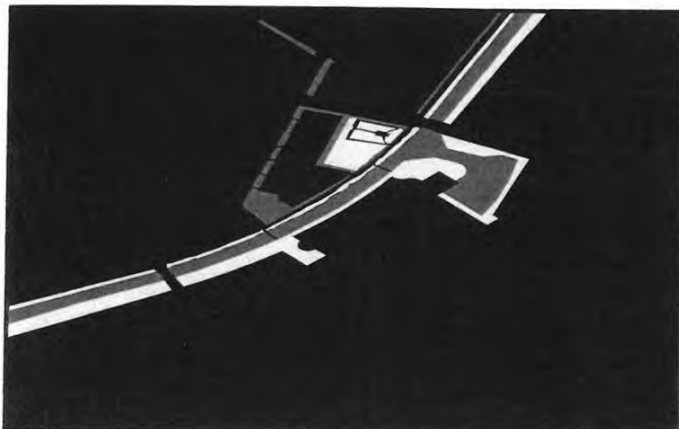
stadsboulevards en stedelijke voorzieningen

een plaats krijgen, naast vestigingen van hoogwaardige commerciële dienstverlening of combinaties van werkruimtes met bovenliggende woningen. Onderzocht kan worden in hoeverre kinderopvang gewenst is, waarvoor in het gebouwencomplex langs de oostzijde van het Merwedekanaal ruimte gevonden kan worden. De witte villa aan de oostzijde van het Merwedekanaal is bij uitstek geschikt voor een horecagelegenheid. De barokke tuin blijft behouden en kan worden aangevuld met een zijdelings gelegen meer eigentijds ontworpen tuin. Indien binnen het plangebied een sporthal wordt gerealiseerd, dan biedt het noordoostelijk deel nabij de Van Zijstweg daarvoor de beste mogelijkheden.

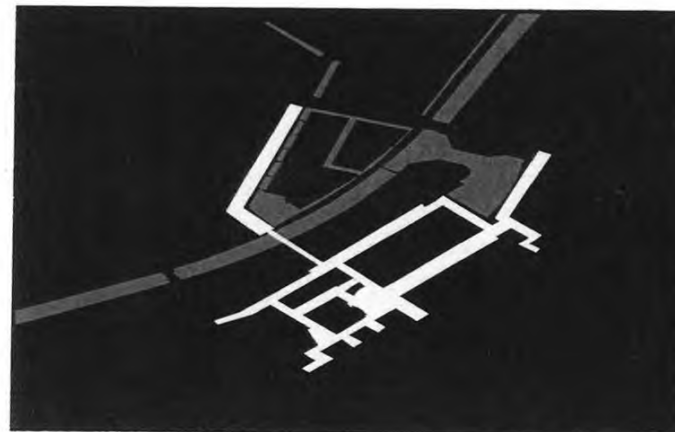
niveau's

niveauverschillen

In het plan worden door middel van niveauverschillen verschillende domeinen gedefinieerd. Het laagste niveau is het stedelijke gebied van het water met vlak daarboven de lage parkeers en stadskades. Op maaiveldniveau liggen de openbare ontsluitingsstraten van de woonwijk. Op een tussenniveau liggen de gemeenschappelijke, semi-openbare terreinen van waaruit de woningen ontsloten worden. Op het hoogste niveau liggen, semi-privé, de buitenruimtes van de woningen.



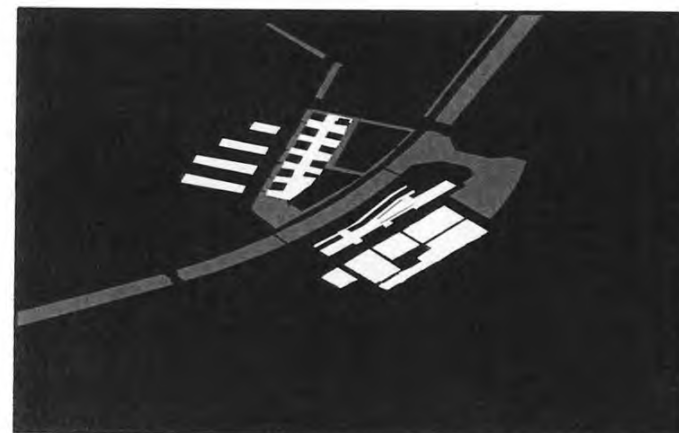
laag niveau: water, parkoever en stadskade



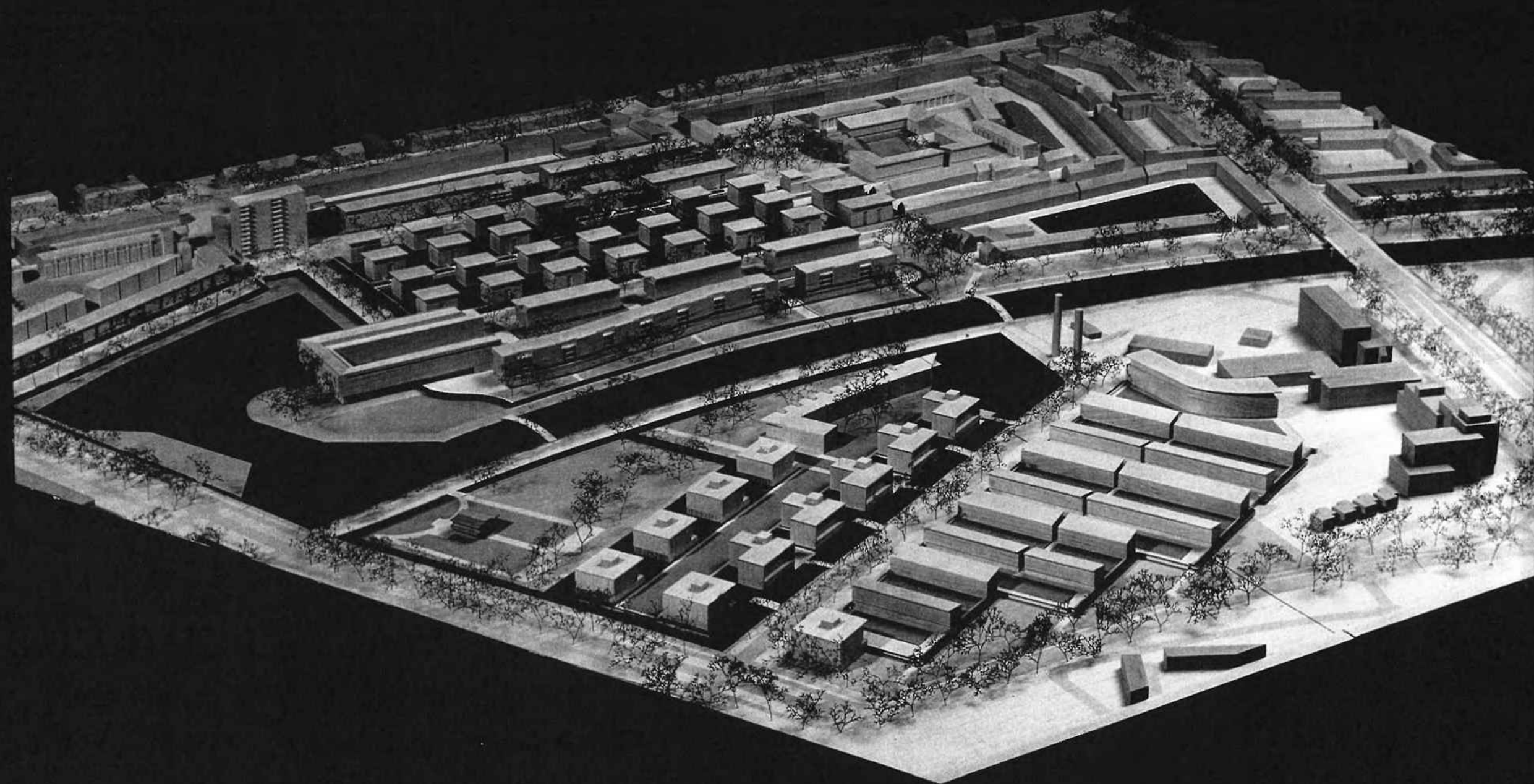
maasveldniveau: openbaar gebied



tussenniveau: gemeenschappelijk, semi-openbaar gebied

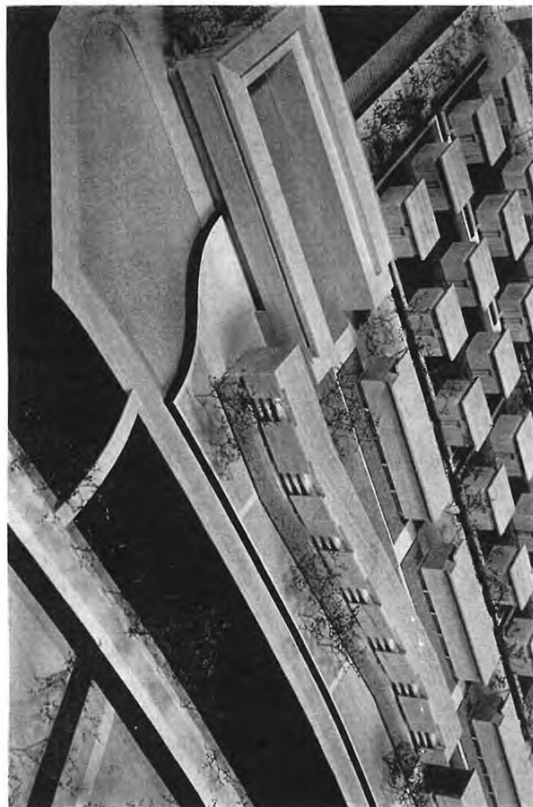


hoog niveau: gemeenschappelijk, semi-privé gebied





oostelijke parkzone met verhoogd terras en ecologische tuin



verlengde Heycopstraat: zicht op Merwedekanaal



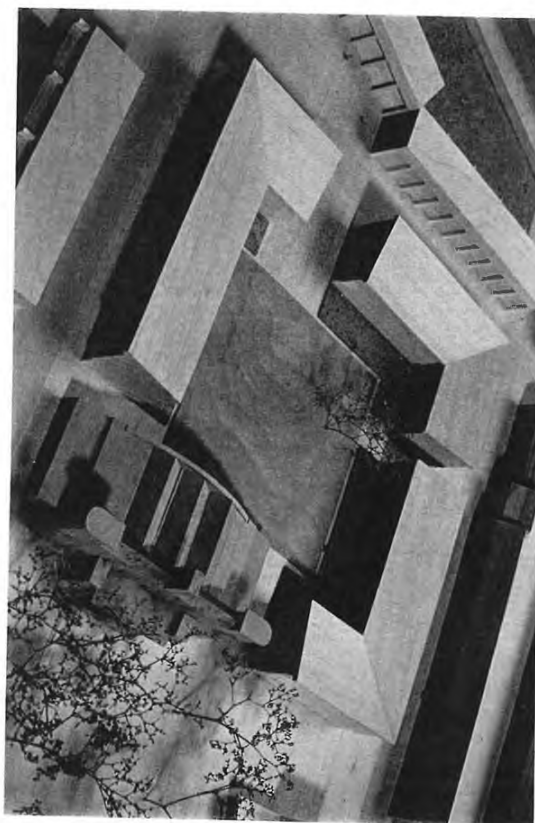
ligging van het Merwedekanaal in zuidelijke richting



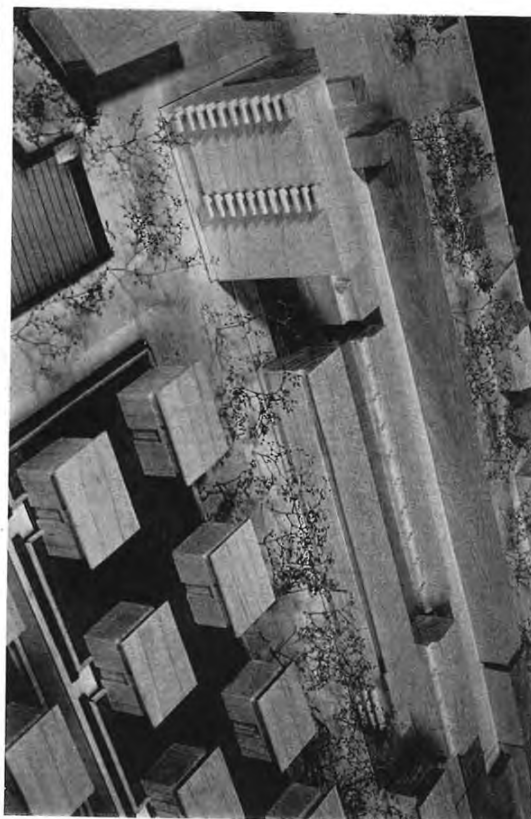
ligging van het Merwedekanaal in noordelijke richting



veilingterrein: veilinggebouw met hof



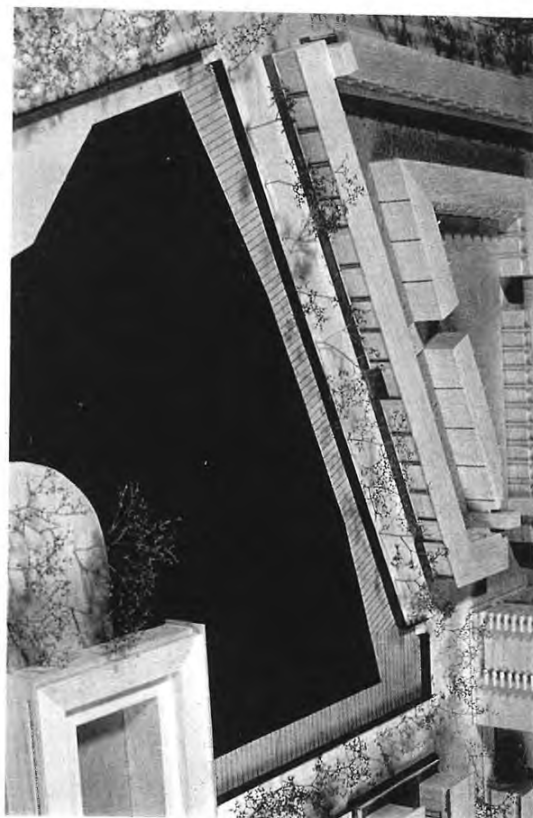
kastanjelaan als hoofdentree

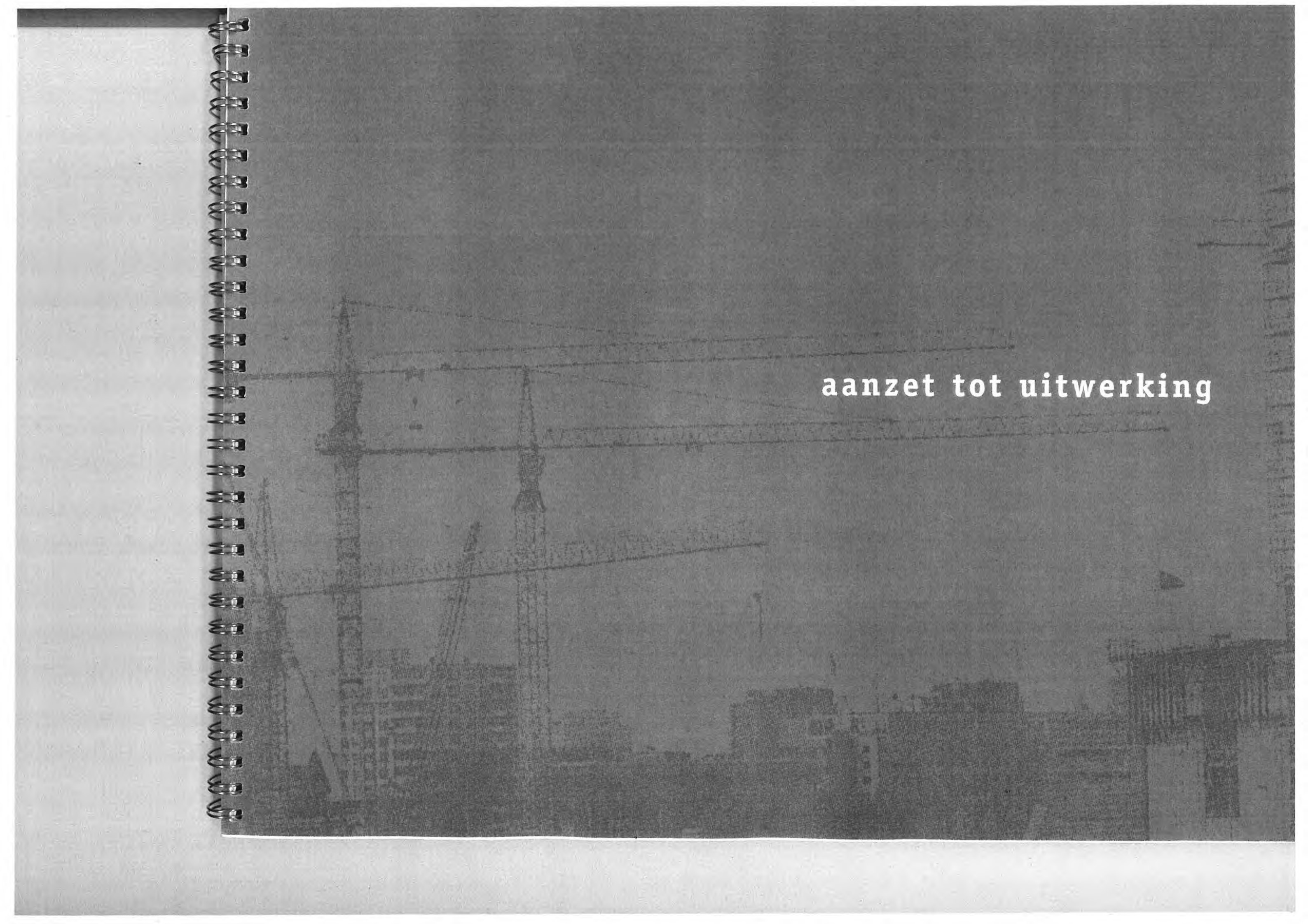


westzijde Herwedekanaal: vijver met schoorsteen

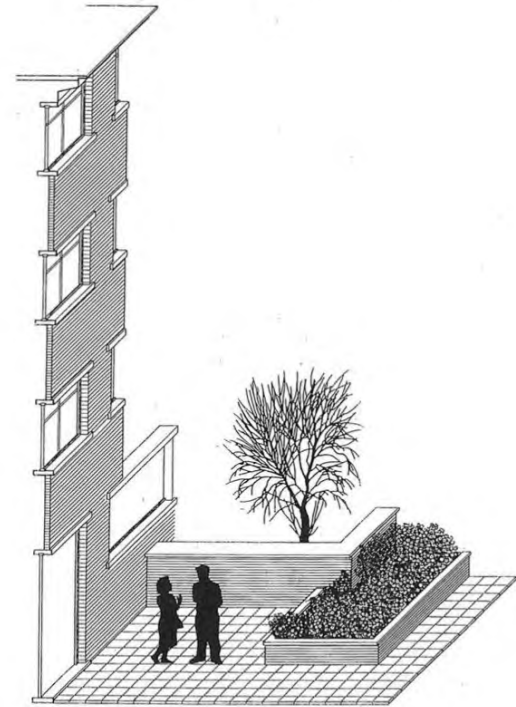
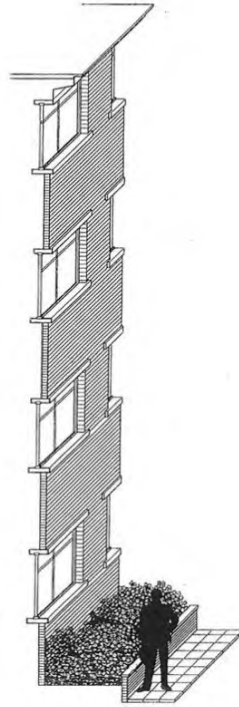
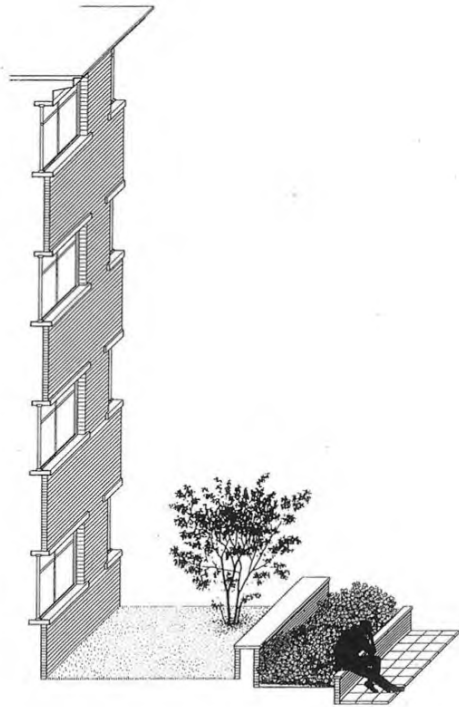


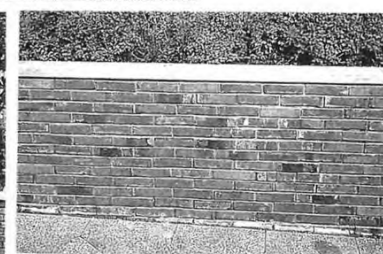
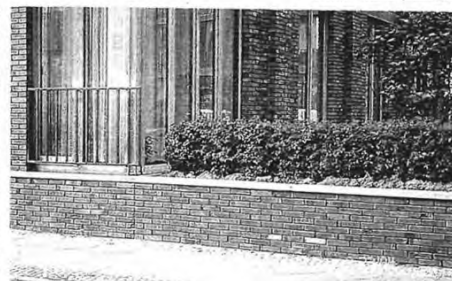
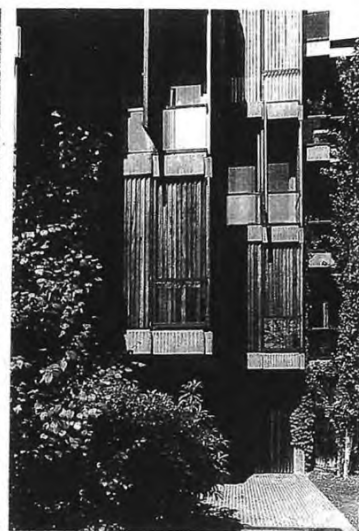
veilinghaven



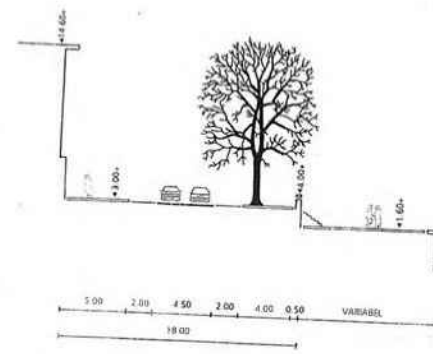
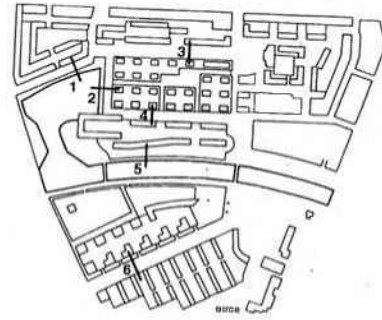


aanzet tot uitwerking

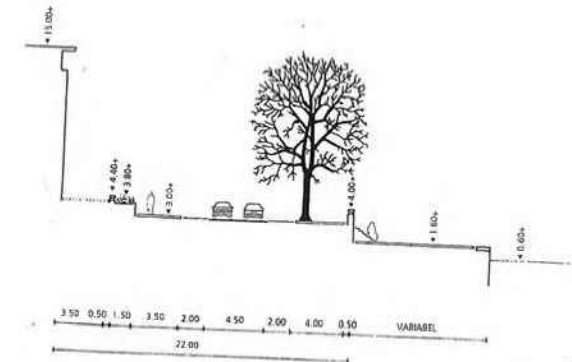




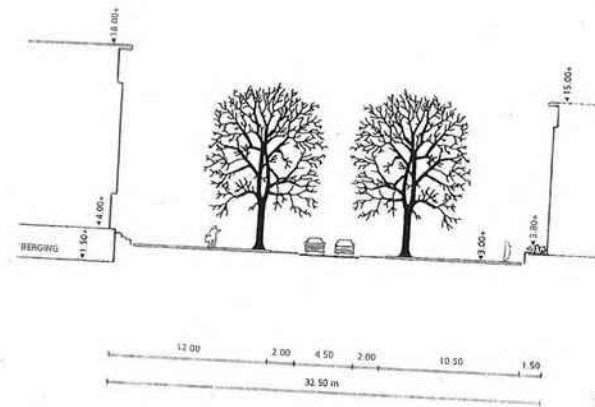
profielen buitenruimte



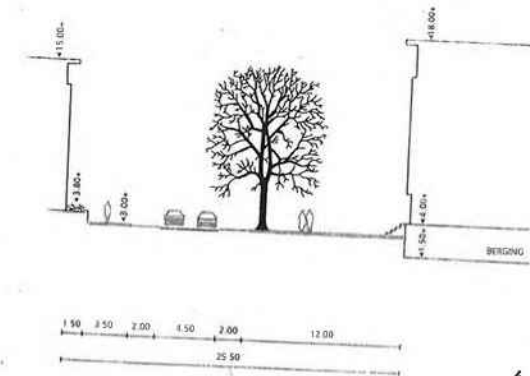
1



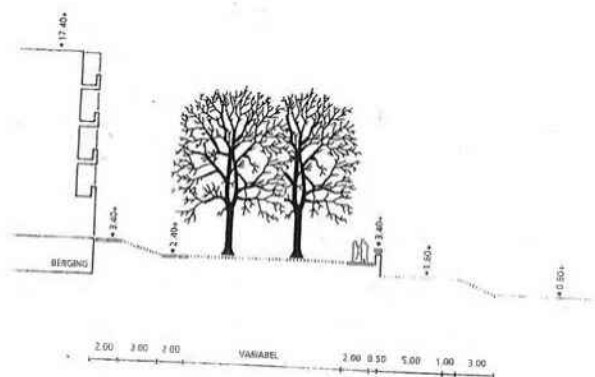
2



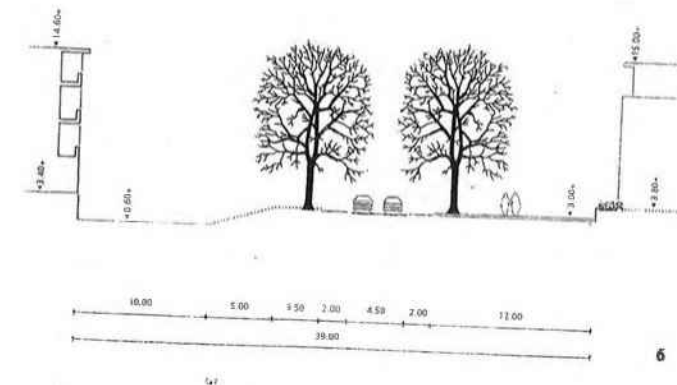
3



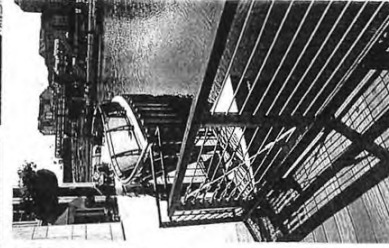
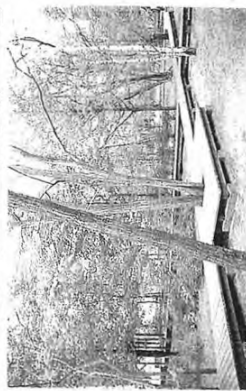
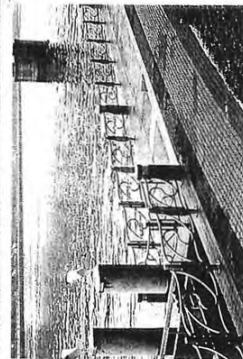
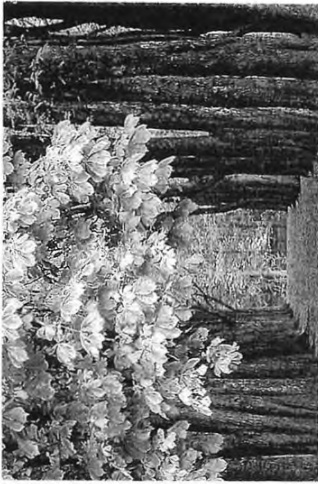
4



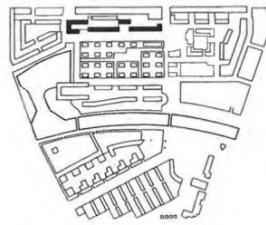
5



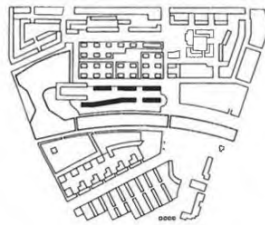
6



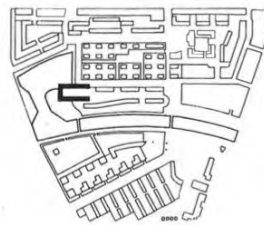
de opbouw van het woningblok



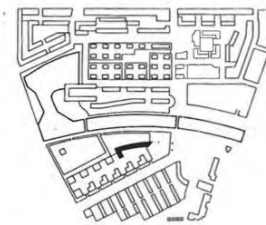
A A+



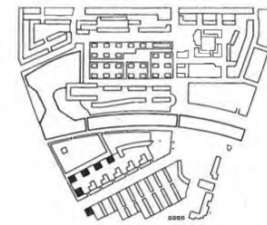
B



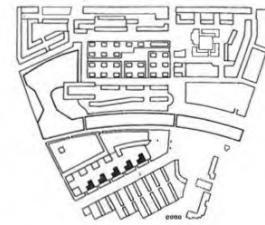
C



D



E



F

A, A+

omschrijving: 4-5 lagen woningen gekoppeld aan ondergrondse garage en bergingen (A)
12 lagen woningen, 4 woningen per laag (A+) appartementen
type: 18.00 m+ (A)
totale blokhoogte: 45.00 m+ (A+)
parkeeroplossing: maatveld
aantal woningen: 127 (A)
48 (A+)

B

omschrijving: 5 lagen woningen gekoppeld aan ondergrondse garage en bergingen
type: appartementen
totale blokhoogte: 17.40 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: 180

C

omschrijving: 6 lagen woningen gekoppeld aan ondergrondse garage en bergingen
type: laag 1-5: appartementen
laag 6: penthouses
totale blokhoogte: 20.20 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: appartementen: 105
penthouses: 9

D

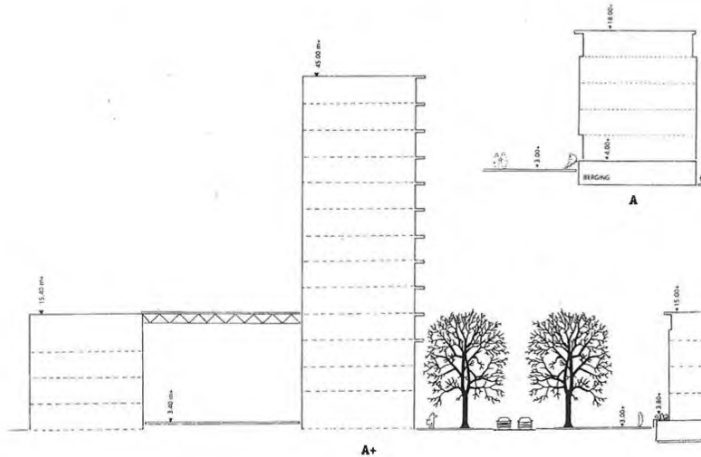
omschrijving: 4 lagen woningen gekoppeld aan ondergrondse garage en bergingen
type: appartementen
totale blokhoogte: 14.60 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: 48

E

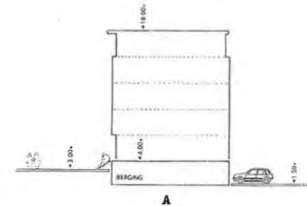
omschrijving: 4 lagen woningen gekoppeld aan ondergrondse garage en bergingen
type: urban villa, 4 woningen / laag
totale blokhoogte: 14.60 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: 96

F

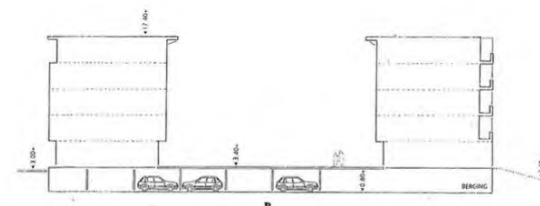
omschrijving: 4 lagen woningen gekoppeld aan ondergrondse garage en bergingen
type: urban villa, 4 woningen / laag
totale blokhoogte: 14.60 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: 80



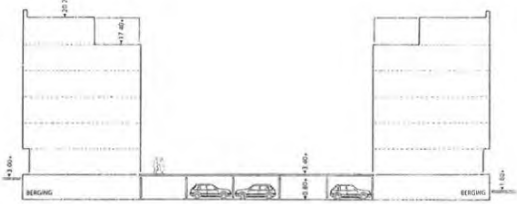
A+



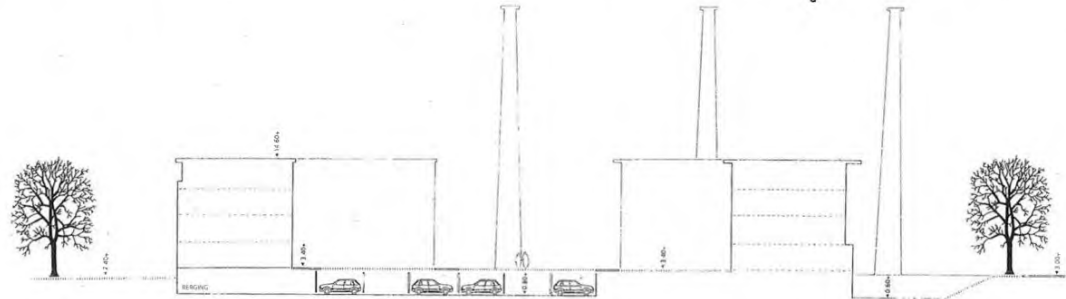
A



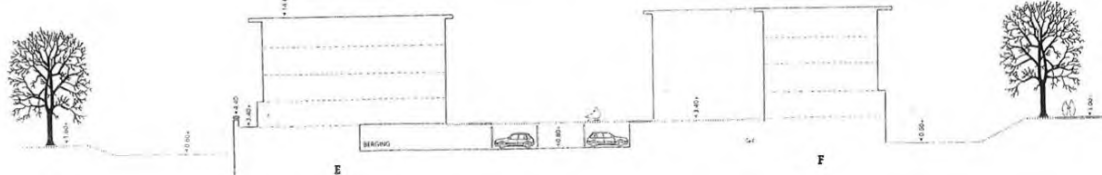
B



C

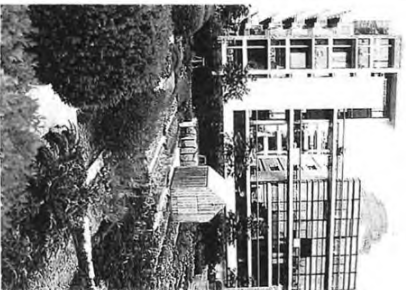
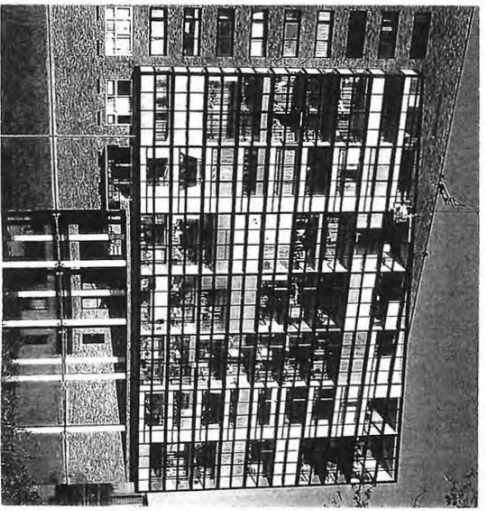
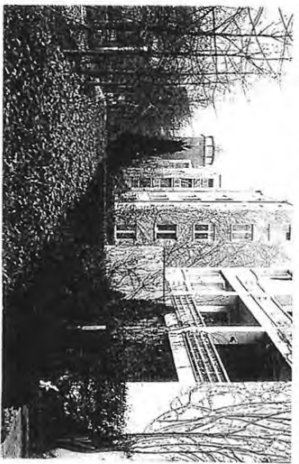
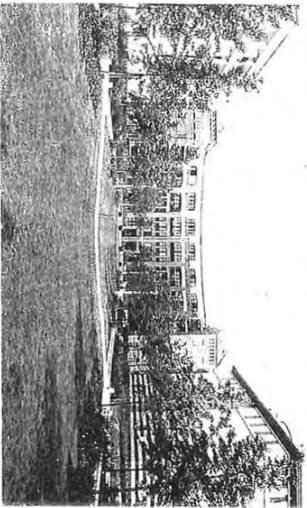
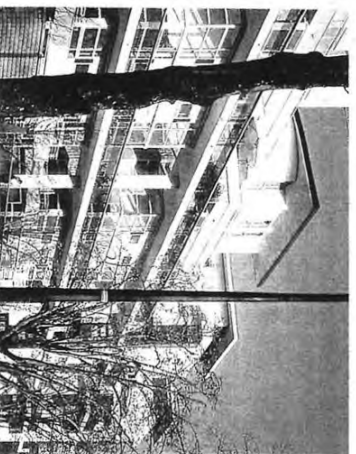
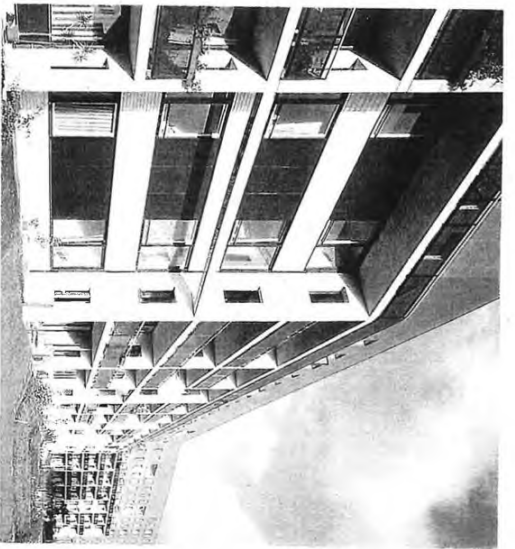


F

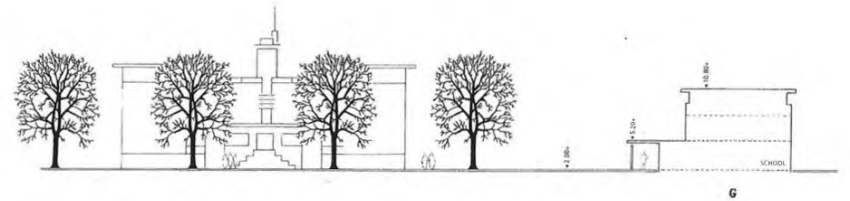
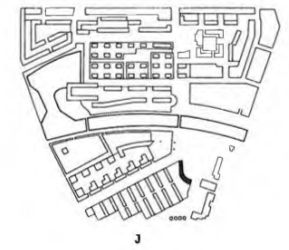
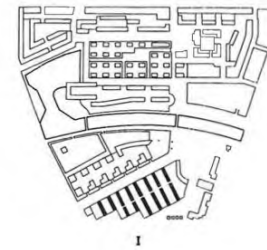
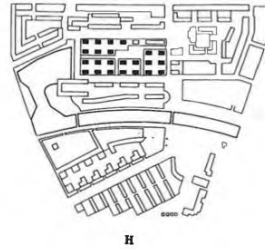


E

F



de opbouw van het woningblok



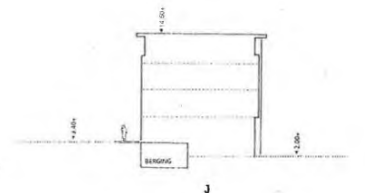
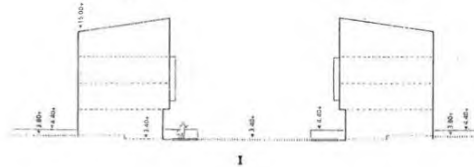
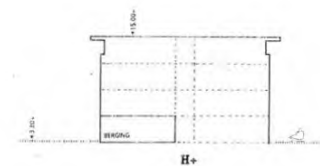
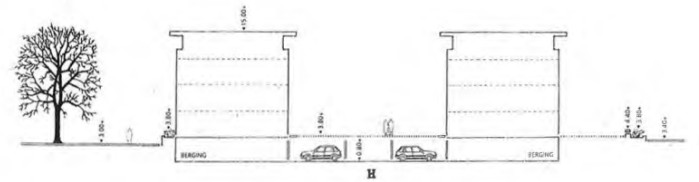
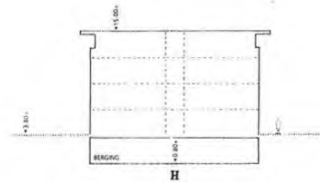
G
omschrijving: 2 lagen woningen op school
appartementen
type: 10,80 m+
totale blokhoogte: maaiveld
parkeeroplossing: 8
aantal woningen:

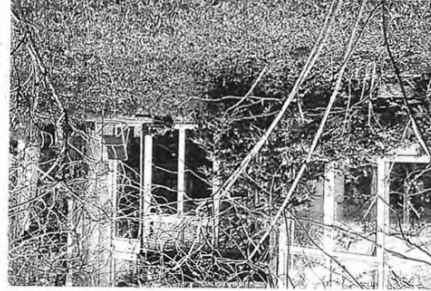
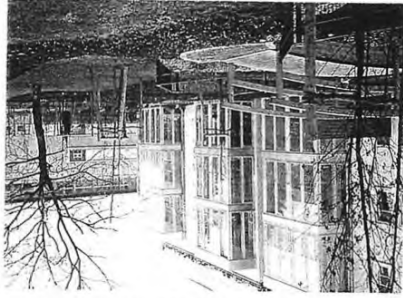
H
omschrijving: urban villa, 2 woningen per
laag, gekoppeld aan garage en
bergingen, 8 woningen per blok
type: urban villa
totale blokhoogte: 15,00 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: 184

H+
omschrijving: urban villa, 2 woningen per
laag, 7 woningen per blok
type: urban villa
totale blokhoogte: 15,00 m+
parkeeroplossing: maaiveld
aantal woningen: 46

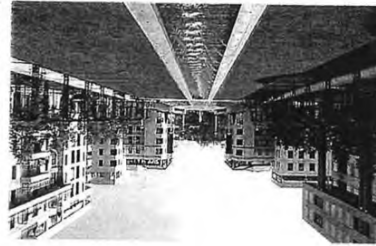
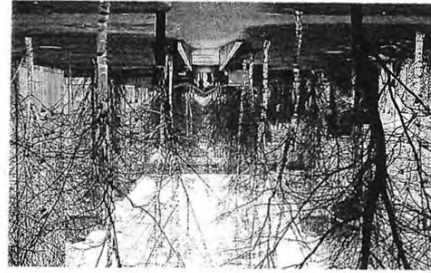
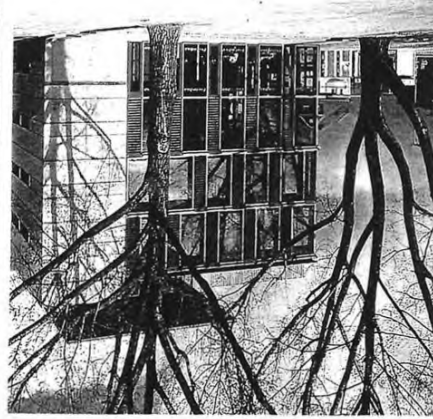
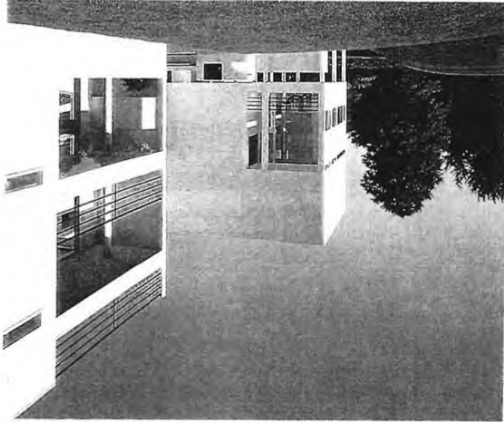
I
omschrijving: woningen van 3 lagen aan
autovrije straat, gekoppeld aan
ondergrondse garage en
bergingen
type: stadshuizen
totale blokhoogte: 15,00 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: 146

J
omschrijving: 4 lagen woningen aan autovrij
gebied
type: appartementen
totale blokhoogte: 14,60 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: 32

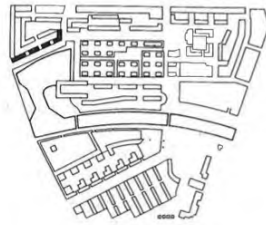




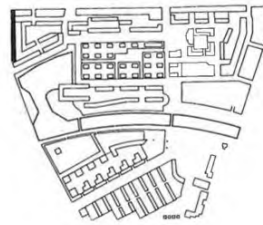
42 | 43



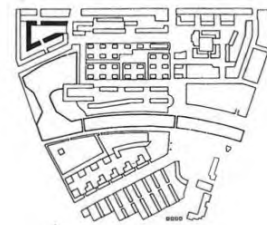
de opbouw van het woningblok



K K+ K++



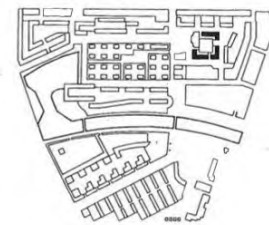
L



M



N



N+

K
omschrijving: 3 lagen woningen op bedrijfs-
ruimtes, gekoppeld aan
ondergrondse garage en
bergingen
type: appartementen
totale blokhoogte: 14,60 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: zie L

K+
omschrijving: 2 lagen woningen boven poort,
gekoppeld aan ondergrondse
garage en bergingen
type: appartementen
totale blokhoogte: 14,60 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: zie L

K++
omschrijving: 3 lagen woningen boven
ingang parkeergarage,
gekoppeld aan ondergrondse
garage en bergingen
type: appartementen
totale blokhoogte: 14,60 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: zie L

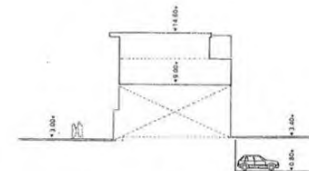
L
omschrijving: 4 lagen woningen, gekoppeld
aan ondergrondse garage en
bergingen, mogelijke integratie
met sporthal
type: appartementen
totale blokhoogte: 14,60 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: 118 (zonder sporthal)
57 (met sporthal)

M
omschrijving: 4 lagen woningen rondom hof,
gekoppeld aan ondergrondse
garage en bergingen,
mogelijke integratie met
sporthal
type: maisonnettes / bebo's
totale blokhoogte: 14,60 m+
parkeeroplossing: ondergrondse garage
aantal woningen: 94 (zonder sporthal)
56 (met sporthal)

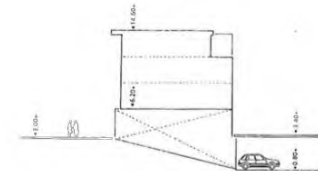
N, N+
omschrijving: 3 lagen woningen
eengezinshuizen met prive-
tuinen
type: maaiveld
totale blokhoogte: 10,40 m+
parkeeroplossing: 66
aantal woningen: (+ 4 woonwagendplaatsen)



K



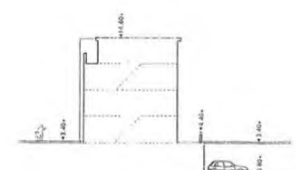
K+



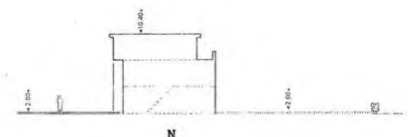
K++



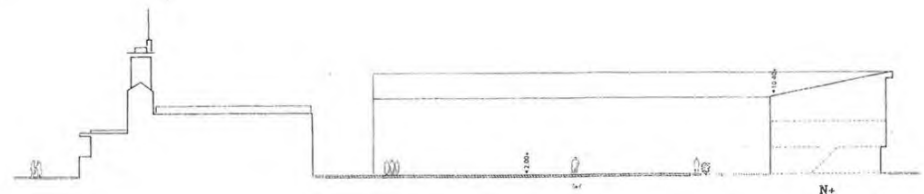
L



M



N



N+



Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Aan:
burgemeester en wethouders
van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

29 MAART 2002



02.004484

Tel. 5.1.2E
Fax 5.1.2E
<http://www.provincie-utrecht.nl>

Datum 28 maart 2002
Nummer 2002REG000561i
Uw brief van
Uw nummer
Bijlage 1

Referentie mw. 5.1.2E
Doorkiesnummer 030 - 5.1.2E
Faxnummer 030 - 2583496
E-mailadres 5.1.2E @provincie-utrecht.nl
Onderwerp uitnodiging hoorzitting

Geacht college,

Op donderdag 18 april 2002 om 15.30 uur wordt in het provinciehuis Rijsweerd (Pythagoraslaan 101 te Utrecht, kamer E 4.14) een hoorzitting gehouden in verband met de bedenkingen die zijn ingebracht tegen het bestemmingsplan "Dichterswijk West" van uw gemeente. Over dit plan heeft de Provinciale Planologische Commissie advies uitgebracht.

Hierbij nodigen wij u uit op deze zitting aanwezig te zijn en uw reactie over de bedenkingen en het PPC-advies naar voren te brengen. Het advies treft u hierbij aan.

Voor een goede gang van zaken vernemen wij graag vóór 16 april 2002 van u of u van deze uitnodiging gebruik maakt en wie u tijdens de zitting zullen vertegenwoordigen.

In verband met de hoorzitting verzoeken wij u voorts de van toepassing zijnde stukken met ingang van 4 april 2002 op het gemeentehuis ter inzage te leggen.

Dit zijn:

- het plan met bijlagen zoals dat ons ter goedkeuring is ingezonden;
- de u bij brief d.d. 13 december 2001 toegezonden, bij ons ingebrachte bedenkingen;
- het PPC-advies.

Wij danken u voor uw medewerking.

Hoogachtend,
gedeputeerde staten van Utrecht
namens hen

5.1.2E

mw. 5.1.2E

dienst Ruimte en Groen



Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Aan: het college van gedeputeerde staten van Utrecht

Tel. 030-5.1.2E
Fax 030-5.1.2E

Datum 28 maart 2002
Kenmerk 2002REG000748i
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlage

Onderwerp vastgesteld bestemmingsplan
Dichterswijk West
gemeente Utrecht

Geacht college,

In onze vergadering van 27 maart 2002 hebben wij het vastgestelde bestemmingsplan "Dichterswijk West" van de gemeente Utrecht behandeld. Naar aanleiding daarvan berichten wij u als volgt.

I. Beschrijving en doelstelling van het plan.

Dichterswijk-West vormt de grootste binnenstedelijke VINEX-lokatie van Utrecht. Het plangebied is gelegen tussen de Croeselaan en het Merwedekanaal ten zuiden van het Jaarbeurscomplex. Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van een functiewijziging van bedrijvigheid naar stedelijk woongebied. Zo nodig kan het plan als basis dienen voor een onteigeningsprocedure. Het totale plangebied kan uiteindelijk ruimte bieden aan ca. 950 woningen, 4.000 m² bedrijfsruimte (categorie 1 en 2 uit de Staat van Inrichtingen), een school met gymzaal en mogelijkheden voor sociaal-culturele en medische voorzieningen alsmede groenvoorzieningen langs het Merwedekanaal. De bestaande veilinghaven wordt in omvang vergroot en aantrekkelijker gemaakt voor de bijbehorende woonfunctie.

II. Totstandkoming van het plan.

Het plan heeft als ontwerp met ingang van 28 mei 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft het plan vastgesteld op 11 oktober 2001. Het vastgestelde plan heeft met ingang van 8 november 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen (5 december 2001). Het plan is op 26 oktober 2001 ter goedkeuring verzonden en op 8 november 2001 ontvangen. De in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven procedure is op correcte wijze toegepast. De beslissing over goedkeuring dient uiterlijk 5 juni 2002 bekend te zijn gemaakt aan de gemeenteraad.

III. Aanvaardbaarheid van het plan en de voorschriften.

In het streekplan Utrecht is het gebied opgenomen als stedelijk gebied. Het plan is daarmee in overeenstemming. De beoogde transformatie van het plangebied naar een woongebied is het gevolg van gewijzigde omstandigheden in en rondom het plangebied. Het omstreeks 1920 ontwikkelde veilinghaventerrein, met hoofdzakelijk bedrijfsmatige activiteiten, heeft zijn oorspronkelijke betekenis en functie al geruime tijd verloren.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan vormt het in 1999 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige plan. De hierin gemaakte keuze voor de ontwikkeling van Dichterswijk West tot woongebied heeft niet alleen voor het plangebied zelf, maar vooral ook voor de aangrenzende

woongebieden een grote strategische betekenis. Een kwantitatief en kwalitatief sterke woonfunctie in Dichterswijk West smeedt de omringende woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en wellicht in de toekomst Kanaleneiland (na ontwikkeling Defensieterrein aan de overzijde van het Merwedekanaal) aaneen. Zo ontstaat een compleet stadsdeel met een eigen en duidelijke identiteit. Niet meer de achterkant van het stationsgebied, maar een gedifferentieerd woongebied dat een sterke positie inneemt ten opzichte van het Stationsgebied, Centrum en Leidsche Rijn.

Wij kunnen met de beoogde transformatie van het gebied instemmen. De bijbehorende voorschriften en plankkaart achten wij aanvaardbaar.

IV. Bedenkingen.

Van de mogelijkheid om bij uw college bedenkingen in te dienen tegen het vastgestelde plan is gebruik gemaakt door:

1. Mevrouw 5.1.2E [REDACTED] namens de Ondernemingsvereniging Croeselaan en omgeving;
2. De heer 5.1.2E [REDACTED] namens dB's, basisvoorzieningen bands;
3. De heer 5.1.2E [REDACTED] namens Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg (SUWO).
4. De heer 5.1.2E [REDACTED] namens Stichting Muzikanten Utrecht;

Reclamanten genoemd onder 1 en 2 hebben hun bedenkingen voor de afloop van de termijn van ter inzage ligging van het plan, dat wil zeggen tijdig, ingediend. Omdat zij ook tijdig bij de gemeenteraad hun zienswijze over het ontwerpplan hebben kenbaar gemaakt, kunnen hun bedenkingen in behandeling worden genomen.

Reclamant genoemd onder 3 heeft zijn bedenkingen voor de afloop van de termijn van ter inzage ligging van het plan, dat wil zeggen tijdig, ingediend. Hij heeft echter geen zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. De bedenkingen betreffen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 WRO is reclamant bij brief van 13 december 2001 in de gelegenheid gesteld om tot 5 januari 2002 aan te tonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerpplan kenbaar te maken.

Reclamant heeft bij brief van 2 januari 2002 aangevoerd dat de gemeente bij het "inrichtingsplan Dichterswijk-West, Historische Haven Utrecht" de definities voor ligplaatsen woonboten uit het bestemmingsplan anders geïnterpreteerd heeft dan in het bestemmingsplan is aangegeven. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan kon reclamant nog niet vermoeden, op welke wijze de gemeente de definities zou interpreteren. Wij achten dit evenwel geen verschoonbare reden. Deze bedenkingen kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Reclamant genoemd onder 4 heeft tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt, maar hij heeft zijn bedenkingen pas na de afloop van de termijn van ter inzage ligging van het plan, dat wil zeggen niet tijdig, ingediend (7 december 2001). Reclamant is bij brief van 13 december 2001 in de gelegenheid gesteld om tot 5 januari 2002 aan te tonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat waren. Reclamant heeft bij brief van 19 december 2001 aangevoerd dat de overschrijding het gevolg is van een combinatie van factoren. Reclamant is van een andere sluitingsdatum uitgegaan en geeft aan dat tijdens de periode van ter inzage ligging verschillende alternatieve voorstellen voor het betreffende gebied gepresenteerd werden. Deze voorstellen heeft hij eerst willen bestuderen aangezien alle voorstellen afwijken van het bij ons ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan. Wij achten dit evenwel geen verschoonbare reden. Deze bedenkingen kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

V. Inhoud en overwegingen ten aanzien van de bedenkingen.

1. Mevrouw 5.1.2E namens de Ondernemingsvereniging Croeselaan e.o.

De bedenkingen van reclamant menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. Reclamant verzoekt de aansluiting van de Fruitstraat op de Van Zijstweg op te nemen in het plan en op de plankaart. Op deze wijze blijft de bestaande doorgaande route gehandhaafd. De dagelijkse bevoorrading van gevestigde bedrijven aan de Croeselaan 175 –217 vindt plaats via de achteringen van de bedrijven aan de Fruitstraat. Achteruitrijdende of kerende vrachtauto's in de Fruitstraat acht reclamant onaanvaardbaar.
- b. Reclamant heeft bij de ingediende zienswijze aangegeven dat bij de herinrichting van de Fruitstraat laad- en losplaatsen alsmede voldoende kortparkeerplaatsen voor bezoekende klanten noodzakelijk zijn omdat deze op de Croeselaan onvoldoende aanwezig zijn. Bij de beantwoording is de gemeente onvoldoende op dit aspect ingegaan. In de optiek van reclamant zijn deze bestaande voorzieningen voor het op economische wijze exploiteren van de bedrijven echter onmisbaar. Derhalve verzoekt reclamant om deze plaatsen op te nemen in het plan en op de plankaart.
- c. Reclamant verzoekt voorts om de subsidieregeling voor begeleiding van bedrijven die liep tot eind 2000 te verlengen zolang als nodig is om alle betrokken bedrijven te verplaatsen. Volgens reclamant zijn door de totaal gewijzigde omstandigheden alsnog bedrijven die overwegen om te verhuizen.
- d. Daarnaast verzoekt reclamant bedrijven die bij de vaststelling van het plan buiten de plangrens zijn geplaatst, te weten de bedrijven aan de Croeselaan 175 tot en met 187, eveneens gebruik kunnen maken van de Subsidieverordening Stadsvernieuwing aangezien deze, wegens de nog niet bekende HOV-plannen met de Van Zijstweg, in grote onzekerheid komen te verkeren.

Ad a.

Bij de beantwoording van de zienswijze heeft de gemeente aangegeven dat handhaving van de aansluiting van de Fruitstraat op de Van Zijstweg vanuit verkeerstechnisch en uit oogpunt van verkeersveiligheid niet mogelijk is. Dit vanwege de directe nabijheid van de kruising van de Van Zijstweg inclusief de aan te leggen HOV zuidradiaal met de Croeselaan. Daarnaast is een ontsluiting via de Van Zijstweg ook niet strikt noodzakelijk gelet op de goede aansluiting van de Fruitstraat op de Croeselaan.

Bij de herinrichting van de Fruitstraat zal door de gemeente in het (nog op te stellen) inrichtingsplan voor Dichterswijk nadrukkelijk rekening worden gehouden met de mogelijkheid van laden en lossen van (grotere) vrachtauto's. De kaders van dit inrichtingsplan worden bepaald door het bestemmingsplan.

Volgens de gemeente laat de bestemming "Verkeer en verblijf" (Vv) voldoende ruimte voor een passende inrichting ook ten aanzien van kerende vrachtauto's aangezien de maximale breedte van de Fruitstraat 17 meter bedraagt.

In haar reactie van 7 februari 2002 op de ingediende bedenking van reclamant geeft de gemeente aan dat inmiddels op verzoek van en in overleg met reclamant een inrichtingsplan is gemaakt dat voorziet in een ventweg langs de Van Zijstweg. Dit inrichtingsplan is op 13 maart 2002 de inspraak in worden gebracht, waarna het al dan niet gewijzigd door het college wordt vastgesteld. De verkeerssituatie van de Fruitstraat is zodanig vormgegeven dat de bevoorrading met vrachtwagens vanaf de Van Zijstweg via een ventweg (met eenrichtingsverkeer) naar de Fruitstraat kan plaatsvinden en deze vervolgens richting de Croeselaan het gebied weer kunnen verlaten.

Wij zijn met de gemeente van mening dat een directe aansluiting van de Fruitstraat op de Van Zijstweg, mede gezien de toekomstplannen met de Van Zijstweg, verkeerstechnische en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet reëel is. Wij achten het dan ook aanvaardbaar dat deze aansluiting, die alleen gebruikt kan worden om op de Fruitweg te komen, komt te vervallen.

De bereikbaarheid van de bestaande bedrijven langs de Croeselaan 175-217 dient echter wel gewaarborgd te blijven. De in eerste instantie gekozen oplossing van afsluiting van de Fruitstraat (doodlopende weg) is aanvaardbaar indien dit verkeerstechnische verantwoord is. De gemeente heeft aangegeven dat dit, gezien het wegprofiel van de Fruitstraat met een breedte van 17 meter, het geval is. Wij hebben geen redenen te veronderstellen dat afsluiting van de Fruitstraat, waarbij de bereikbaarheid van de bedrijven gewaarborgd blijft, verkeerstechnisch niet mogelijk zou zijn. Dit mede gezien het kleinschalige karakter van de bestaande bedrijven aan de Croeselaan waardoor de bevoorrading van deze bedrijven ook van een beperkte omvang zal zijn.

De in het ontwerp inrichtingsplan gekozen oplossing voor een ventweg langs de Van Zijstweg die vervolgens aansluit op de Fruitstraat vinden wij een goed alternatief. Het bestemmingsplan laat deze doorgaande route echter niet toe, aangezien de bestemming "Verkeer en verblijf" (Vv) wordt onderbroken door de bestemming "Woondoeleinden 4" (W4). Binnen de bestemming W4 zijn immers geen wegen toegestaan. De gemeente geeft aan dat zij de aansluiting van de Fruitstraat op de ventweg via een artikel 19 WRO procedure wil bewerkstelligen. Met deze constructie kunnen wij instemmen. Onthouding van goedkeuring aan het meest noordelijke punt van de bestemming W4 is overigens geen optie omdat het door het inrichtingsplan Dichterswijk West nog in de ontwerpfase verkeerd en daaraan derhalve nog geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Ad b

Uit de gemeentelijke reactie op de ingediende bedenkingen blijkt dat langs de luifel van de bedrijven aan de Fruitstraat voldoende ruimte aanwezig is om een laad en losruimte in te richten en de mogelijkheid aanwezig is om auto's te parkeren. De Fruitstraat behoudt met name in dit deel waar de ondernemingen zijn gevestigd, evenals nu, een breed profiel met een meer informele inrichting. Aan de nieuwbouwzijde van de Fruitstraat en met name op het braakliggend terrein verdwijnen met de realisatie van de nieuwbouw de informele parkeermogelijkheden. Het opnemen van een aanduiding op de plankaart voor een ventweg dan wel parkeervoorzieningen, zoals reclamant verzoekt, voegt in juridische zin niets toe. Er ontstaat hiermee namelijk geen plicht tot daadwerkelijke realisering.

Wij zijn met de gemeente van mening dat binnen het profiel van de Fruitstraat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden voor de bezoekers van de bestaande bedrijven aan de Croeselaan mede gezien het kleinschalige karakter van deze bedrijven. Daarnaast zouden in onze optiek de werknemers van de bedrijven aan de Croeselaan gebruik moeten kunnen maken van de aan te leggen parkeergarages binnen de bestemming "Woondoeleinden 4" (W4). Het bestemmingsplan sluit deze mogelijkheid niet uit. Dat aan de nieuwbouwzijde van de Fruitstraat parkeermogelijkheden verdwijnen ten behoeve van woningbouw, achten wij aanvaardbaar.

Wij zijn overigens wel met reclamanten van mening dat het apart bestemmen van parkeerplaatsen op de plankaart op zich meer zekerheden biedt dat de geplande parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd c.q. in de toekomst in stand blijven. Weliswaar heeft de gemeente geen plicht tot daadwerkelijke realisering maar het is voor de gemeente in ieder geval procedureel moeilijker om een ander gebruik op de locatie van de geplande parkeerplaatsen toe te laten. Dit biedt in theorie meer zekerheden dat eenmaal aangelegde parkeerplaatsen in de toekomst ook daadwerkelijk behouden blijven. De door de gemeente gekozen plansystematiek met globale bestemmingen vinden wij evenwel niet onaanvaardbaar. Bij ontwikkelingsplannen zoals Dichterswijk West is enige flexibiliteit in het plan immers gewenst. De gekozen oplossing om middels inrichtingsplannen in overleg met belanghebbenden de definitieve inrichting te bepalen, achten wij gezien het ontwikkelingskarakter van het bestemmingsplan Dichterswijk West aanvaardbaar.

Ad c

Ons is niet gebleken dat de lijst van bedrijven zoals opgenomen in het geactualiseerde bedrijfsbegeleidingsplan (bijlage 2 van de toelichting) gedateerd zou zijn. Daarbij is de duur en het werkingsgebied van de subsidieregeling een autonome bevoegdheid van de Utrechtse gemeenteraad. Wij beoordelen wel of de gemeente Utrecht gedurende de planvorming in voldoende mate rekening heeft gehouden met de bestaande gevestigde belangen van de bedrijven. Wij hebben niet kunnen constateren dat dit niet het geval zou zijn.

Ad d

Dit onderdeel van de bedenking is niet bij de zienswijze ingebracht, heeft geen betrekking op bij de vaststelling gewijzigde onderdelen van het plan en behoeft formeel dus ook geen behandeling. Wij laten dit onderdeel van de bedenking dan ook buiten behandeling.

Conclusie

Wij achten de bedenkingen deels ongegrond (onderdeel a, b en c) en laten de bedenkingen deels buiten behandeling (onderdeel d).

2. De heer ^{5.1.2E} [REDACTED] namens dB's, basisvoorzieningen bands

De bedenkingen van reclamant menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

Het bedrijf dB's waar de heer ^{5.1.2E} [REDACTED] eigenaar van is, huurt sinds medio 1994 van Onroerend goed en Verhuurmaatschappij van Hees BV (eigenaar pand) het pand aan de Jekerstraat 82A. Het bedrijf exploiteert volledig uitgeruste oefenstudio's aan muzikanten.

Reclamant verzoekt om goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan Dichterswijk-West in afwachting van oplossingen op gebied van inpassing, verplaatsingsmogelijkheden en financiële tegemoetkoming.

De eigenaar van het pand heeft op 9 maart 2000 schriftelijk aangegeven dat de huurovereenkomst per 30 juni 2002 niet wordt verlengd. Als reden wordt aangegeven dat in het kader van de ontwikkelingen rondom het in procedure zijnde bestemmingsplan Dichterswijk de aan eigenaar toebehorende en aan dB's verhuurde onroerende zaken zullen worden onteigend, dan wel ter voorkoming van onteigening, minnelijk aan de gemeente Utrecht zullen worden verkocht.

Reclamant heeft door het IMK laten toetsen of het bedrijf dB's in aanmerking komt voor subsidie in het kader van de subsidieverordening Stadsvernieuwing. Deze subsidieverordening kent een maximum van f120.000,- (€54.453,63). Het IMK heeft berekend dat het te subsidiëren bedrag f278.156,- (€ 126.222,-) zou bedragen. Het verschil wordt grotendeels veroorzaakt door te maken kosten in verband met de bouw van oefenruimtes. Door het te geringe maximale subsidiabele bedrag komt het voortbestaan van het bedrijf in gevaar. Hoewel de gemeente mondeling de intentie heeft uitgesproken om hierin naar een oplossing te zoeken, bestaat hierover tot op heden nog geen enkele rechtszekerheid voor het bedrijf. Reclamant stelt dat sluiting van het bedrijf onredelijk en onbillijk is en reden voor bezwaar tegen het bestemmingsplan.

Reclamant vindt het onterecht dat de gemeente het bedrijf niet als onderhandelingspartner erkent, met name met betrekking tot het zoeken naar vervangende woonruimte. Dit omdat de gemeente Utrecht geen huurrelatie heeft met het bedrijf. Reclamant vindt dit onterecht aangezien de nieuwbouwplannen van de gemeente afkomstig zijn.

Daarbij geeft reclamant aan dat de gemeente heeft aangegeven niet in staat is voor vervangende nieuwbouw te zorgen. Reclamant vindt echter dat de gemeente zich meer dient in te spannen om voor

vervangende bedrijfsruimte te zorgen, mede omdat het voor bedrijven die oefenruimtes verhuren zeer lastig is om in Utrecht geschikte huisvesting te vinden. Indien het bedrijf niet voortgezet kan worden is er bovendien sprake van maatschappelijke schade aangezien 150 groepen wekelijks repeteren in de oefenruimtes.

Ten slotte geeft reclamant aan dat de gemeente ondanks uitdrukkelijke verzoeken daartoe op geen enkele wijze heeft onderzocht of het bedrijf inpasbaar zou zijn in het nieuwe bestemmingplan. Reclamant stelt dat de nieuwe bestemming voor Jekerstraat 82 A niet wenselijk en absoluut niet noodzakelijk is. Ook stelt reclamant de in het plan gekozen milieu-norm (categorie 1 en 2 volgens de Staat van Inrichtingen) ter discussie aangezien deze norm niet onderbouwd is. Bovendien is in het plan geen aandacht geschonken aan bestaande bedrijven waarvan reeds lang bekend was dat ze niet aan de in het plan opgenomen milieu-norm voldoen.

De bedenkingen van dB's, basisvoorzieningen bands menen wij als volgt te kunnen beantwoorden.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Dichterswijk West heeft de gemeente de toekomstige inrichting van het gebied is vastgelegd. De gemeente heeft gekozen voor het versterken van de woonfunctie ten koste van de bestaande bedrijfsfunctie. Dat de gemeente heeft besloten om in het plangebied slechts lichte vormen van bedrijvigheid (categorie 1 en 2 uit de Staat van Inrichtingen) terug te laten keren is aanvaardbaar gezien de overwegende toekomstige woonfunctie van het plangebied. Bij bovenstaande functiewijzigingen van het gebied is het van groot belang dat de gemeente de compensatie van bedrijven die als gevolg van planontwikkeling verplaatst of beëindigd moeten worden, adequaat regelt.

In de door de raad vastgestelde Subsidieverordening Stadsvernieuwing is een subsidieregeling opgenomen die de compensatie aan de bestaande bedrijven bepaalt. Reclamant heeft ook een beroep gedaan op deze regeling. In deze regeling is de mate van financiële compensatie en inzet bij de begeleiding bij het zoeken naar vervangende bedrijfsruimte afhankelijk gesteld van de juridische positie die het bedrijf ten opzichte van de gemeente heeft. Dit achten wij niet onredelijk.

Uit de op 7 februari 2002 ontvangen gemeentelijke reactie op de bedenking van reclamant wordt nog aangegeven dat bestuurlijk extra inspanningen zijn toegezegd om tot een verdere tegemoetkoming in de kosten te komen. De subsidieverordening biedt mogelijkheden om meer te subsidiëren dan het tot nu toe vastgestelde bedrag. Indien een nieuwe plek voor het bedrijf voorhanden is, zal dit nader worden beschouwd op basis van de daadwerkelijk te maken kosten.

Wij zijn van mening dat de gemeente niet onredelijk handelt ten opzichte van reclamant. Daarnaast zijn de financiële middelen voor de verplaatsing van het bedrijf in de begroting gereserveerd. Dit betreft dan het deel dat publiekrechtelijk via de subsidieverordening aan reclamant kan worden toegekend. Privaatrechtelijk heeft reclamant een relatie met Verhuurmaatschappij Van Hees B.V. en niet met de gemeente Utrecht. Op grond van het huurrecht (BW Boek 7A, 1624 e.v.) heeft reclamant ook de mogelijkheid voor compensatie via zijn verhuurder.

Conclusie

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

VI. Conclusie.

Wij adviseren uw college het volgende te besluiten:

A. Het bestemmingsplan goed te keuren.

- B. 1. De bedenkingen van mevrouw ^{5.1.2E} [redacted] deels ongegrond te verklaren en deels buiten behandeling te laten.
2. De bedenkingen van de heer ^{5.1.2E} [redacted] ongegrond te verklaren
3. De bedenkingen van de heer ^{5.1.2E} [redacted] en de heer ^{5.1.2E} [redacted] buiten beschouwing te laten.

Hoogachtend,

de Commissie voor Gemeentelijke Plannen
en Stadsvernieuwing van de PPC,

^{5.1.2E} [redacted]

Dr. J. Streng, voorzitter

^{5.1.2E} [redacted]

R.C. Buis, secretaris

AFSCHRIFT



Kenmerk DSO 99 10 09 72

Datum

Dienst/Sector/afdeling DSO, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en
Ontwerp, Bureau SSR

Behandeld door

5.1.2E

Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West en voorontwerp uitwerkingsplan
Dichterswijk West VeilinghalterreinVoorleggen aan B&W ☒ ja ☐ neen

routinestuk

☒ ja ☐ neenMandaat ☐ ja ☒ neen

Planning

Datum

23 august 1999

1 Directeur DSO

23 augustus 1999

2 B&W

14 september 1999

3 Commissie R.O.W. (informereren)

5 oktober 1999

4

5

Ter inzage aan

Datum

Peraaf

1 Directeur DSO

5.1.2E

2 Bureau gemeentesecretaris

3 Wethouder RO

4

5

Opmerking

1

3

4

5



Aan College van B&W

kenmerk DSO 99 10 09 72

Dienst/sector/afdeling DSO, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Ontwerp, Bureau SSR

Datum

Behandeld door 5.1.2E

Telefoon 5.1.2E

☐ Vertrouwelijk ☒ Openbaar

Bijlage(n) Voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West en voorontwerp uitwerkingsplan Dichterswijk West Veilinghalterrein incl. plankaarten en f.e.p.

Onderwerp **Voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West en voorontwerp uitwerkingsplan Dichterswijk West Veilinghalterrein**

Copie aan Wijkbureau Zuidwest (5.1.2E), OGU (5.1.2E)

Advies

1. Instemmen met het voorontwerp van bestemmingsplan Dichterswijk West en het voorontwerp van het uitwerkingsplan Dichterswijk West Veilinghalterrein
2. Besluiten het voorontwerp van het bestemmingsplan Dichterswijk West vrij te geven voor overleg in het kader van artikel 10 BRO en voor inspraak; besluiten het voorontwerp van het uitwerkingsplan Dichterswijk West Veilinghalterrein vrij te geven voor inspraak
3. Instemmen met de financieel-economische paragraaf van het ontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk West en het uitwerkingsplan Veilinghalterrein.
4. De commissie ROW informeren over uw besluit (**concept-brief bijgevoegd**)

Kenmerk

DSO 99 10 09 72

Resultaat overleg
diensten

De betrokken diensten, DWS (wijkbureau Zuidwest), OGU en DSO (afdelingen R.O.O., Mobiliteit en Verkeer, Milieu en Duurzaamheid, Bouwen en Wonen, Bouwbeheer sectie bouwvergunningen gaan accoord. Zij zullen bij het vervolgtraject betrokken blijven.

Financiële/personele
gevolgen

Uit de financieel-economische paragraaf blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West in principe gewaarborgd is, doordat de kosten minus de opbrengsten afgetrokken worden met de voorziening voor verliezen op de grondexploitaties.

☐ Voorlichting inschakelen

☐ Persbericht uitgeven

Besluit B & W

Datum

Ter uitvoering naar

5.1.2E



Kenmerk

DSO 99 10 09 72

Toelichting.**In- en aanleiding**

Het doel van het bestemmingsplan Dichterswijk West en het uitwerkingsplan voor het Veilinghalterrein is het mogelijk maken van een functiewijziging van bedrijvigheid naar een stedelijk woongebied. Voor deze ambitie is een stedenbouwkundig plan ontworpen dat een integraal, samenhangend en sterk gedifferentieerd woongebied voorstaat met een hoge kwaliteit, dat maximaal gebruik maakt van de kansen die de lokatie biedt. Met dit stedenbouwkundig plan heeft u op 27 april 1999 ingestemd, samen met het daarbij behorende bedrijfsbegeleidingsplan.

Het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk West is te verdelen in drie deelgebieden: het Veilinghalterrein, het Middengebied en het Veilinghavengebied. In 1990 is het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan voor het gehele gebied vastgesteld door de gemeenteraad. De Gedeputeerde Staten volgden met een goedkeuring van het grootste deel van het stadsvernieuwingsplan in november 1990. In het stadsvernieuwingsplan, met als doel versterking van de woonfunctie in het gebied, hebben het Veilinghalterrein en het veilinghaventerrein een uit te werken woonbestemming gekregen. In 1991 is een Masterplan voor deze beide gebieden opgesteld, in augustus 1992 is echter bij Koninklijk besluit geen goedkeuring verleend aan de bestemming van het Veilinghaventerrein. Voor het Veilinghalterrein heeft het stadsvernieuwingsplan wel volledige rechtskracht.

In het ontwerp uitwerkingsplan Dichterswijk West Veilinghalterrein, wordt de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden II" uit het stadsvernieuwingsplan nader uitgewerkt. Hierdoor wordt de realisatie van een stedelijk woongebied op deze locatie mogelijk gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp van het Veilinghalterrein (als onderdeel van Dichterswijk West) past nagenoeg binnen de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan.

Het ontwerp bestemmingsplan Dichterswijk west maakt realisatie van het Veilinghavengebied en een deel van het Middengebied mogelijk (uitvoeringsfasen 2, 2A en 3). Voor de realisatie van het overige (oostelijke) deel van het middengebied (fase 4, de terreinen van Royco en Borent) is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen, waarmee de ambitie om een sterk, samenhangend woongebied te ontwikkelen tot uitdrukking wordt gebracht.

Het Veilinghaventerrein is in de jaren twintig ten westen van de toenmalige stad aangelegd op een bijzonder strategische locatie. De stad heeft zich echter in de loop der tijd verder westelijk uitbreid en het gebied verloor zijn aantrekkelijkheid voor veilingactiviteiten, deze hebben het gebied inmiddels dan ook verlaten. Bedrijvigheid en andere activiteiten die eigenlijk in de stedelijke periferie thuishoren hebben bezit genomen van het gebied. Dichterswijk West ligt zeer strategisch ten opzichte van ontwikkelingen als het Utrecht Centrumproject, de Jaarbeurs en Leidsche Rijn. Het plangebied maakt onderdeel uit van de binnenstedelijke VINEX-taakstelling. Ontwikkeling tot woongebied zorgt voor versterking van het draagvlak van voorzieningen in het gebied, maar verstevigt tevens de positie van de omliggende woongebieden in de stad.

Toekomstige situatie*Wonen, bedrijvigheid en voorzieningen*

In totaal worden er volgens het stedenbouwkundig ontwerp in Dichterswijk West in eerste instantie (in de fasen 1, 2, 2A en 3) een kleine 700 woningen gerealiseerd, waarvan circa 66 woningen en 4 woonwagendplaatsen in de eerste fase. Na realisering van fase 4, de terreinen van Royco en Borent, zal het woningaantal oplopen tot een kleine 1000. Langs de Van Zijstweg zijn 7 ligplaatsen voor woonschepen opgenomen. In het Middengebied en het Veilinghavengebied is grotendeels sprake van middelhoogbouw, waardoor een hoge stedelijke dichtheid wordt bereikt. De woningbouw op het Veilinghalterrein sluit qua hoogte aan bij de omringende lagere bebouwing. Voor fase 4 (terreinen Royco en Bo-rent) is in het stedenbouwkundig plan op de kop van de



Vervolgblad
behorende bij

Toelichting bij advies

Kenmerk

Bladnummer 2

Veilinghaven een woongebouw van 8 lagen (waarvan 7 woonlagen) opgenomen. Door dit gebouw krijgt Dichterswijk-West in het algemeen en het havengebied in het bijzonder een accent dat zichtbaar is vanaf een belangrijke entree van de stad, namelijk de Van Zijstweg. Er wordt een reeks van verschillende groene verblijfsplekken gecreëerd en door het ruimtelijk samengaan van de semi-privetuinen en het gemeenschappelijk middengebied zal een groen stadsbeeld ontstaan.

De integraliteit en kwaliteit van het woongebied met een geheel nieuwe ruimtelijke structuur verlangt dat de huidige bebouwing en inrichting van het gebied geheel moet verdwijnen, met uitzondering van het monumentale voorgebouw van de oude veilinghal in het uitwerkingsgebied Veilinghalterrein. Daarbij komt dat in enkele gevallen de huidige bedrijvigheid milieutechnisch niet inpasbaar is. Bedrijvigheid moet positief bijdragen aan de woonfunctie. In het plan is de mogelijkheid voor circa 3600 m² nieuwe bedrijfsruimte opgenomen. Ook voor de sporthal in de voormalige veilinghal en de basisschool "De Kleine Dichter" moet een alternatieve locatie gevonden worden, omdat de huidige locatie een belemmering vormt voor het maken van een aantrekkelijk woonmilieu. Voor de basisschool is een alternatieve locatie gevonden aan het nieuwe plein voor het te handhaven voorgebouw van de veilinghal. Voor de sporthal is het voornemen om deze te verplaatsen naar Galgenwaard, maar omdat hierover nog onzekerheden bestaan, heeft u besloten om bij de ontwikkeling van fase 3 (het Veilinghaventerrein) rekening te houden met een eventuele inpassing van de sporthal aan de Van Zijstweg. De voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West voorzien in deze mogelijkheid.

Het door u, samen met het stedenbouwkundig ontwerp, op 27 april 1999 vastgestelde bedrijfsbegeleidingsplan, geeft aan hoe met de aanwezige bedrijvigheid wordt omgegaan, voor welke rechten en tegemoetkomingen de bedrijven in aanmerking komen, afhankelijk van de positie van deze bedrijven.

Milieu en verkeer

De verwachte verkeersintensiteit van de Van Zijstweg is zodanig hoog dat de voorkeursgrenswaarde van woningen (50 dB(A)) wordt overschreden. Deze is bij 22.000 motorvoertuigen per etmaal bijna 62 dB(A). De maximale ontheffing is 65 dB(A). Voor die situaties waar de 50 dB(A)grens wordt overschreden wordt bij de provincie ontheffing aangevraagd.

Op de gevel van de woningen het dichtst bij Royco is het geluidsniveau dat veroorzaakt wordt door de bedrijfsactiviteiten van Royco maximaal 50 dB(A). Dit geldt voor de beginsituatie. Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal het geluidsniveau door aanpassing van de werkzaamheden vermindere(n). Bij de realisatie van fase 4, zal het geluidsniveau uiteindelijk ook onder de voorkeurswaarde.

Voor woonboten zijn geen grenswaarden in de zin van de Wet geluidshinder gedefinieerd. Er moet echter wel een acceptabel woonklimaat gerealiseerd kunnen worden. Dit kan via isolatie van de woonschepen bereikt worden. Via de privaatrechtelijke weg zal de isolatie van de woonschepen geregeld worden. Met behulp van een kettingbeding zal dit verder verzekerd worden.

Dichterswijk West wordt primair ontsloten door aansluitingen op de stedelijke ontsluitingsweg Van Zijstweg en via de Heycopstraat (Croeselaan). Verwacht wordt dat het verkeer dat de wijk genereert zonder problemen afgewikkeld kan worden. In de periode dat fase 4 nog niet gerealiseerd is, wordt er een tijdelijke verbinding aangebracht ter hoogte van de noord-oostpunt van de haveninham, om vanaf het Middengebied het autoverkeer te ontsluiten op de Van Zijstweg.

In Dichterswijk West wordt gestreefd om zo groot mogelijke autovrije verblijfsgebieden te creëren en om mogelijkheden voor gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen te bieden. De gebouwde parkeervoorzieningen worden verdiept gerealiseerd. Er wordt een parkeernorm van 1,15 gehanteerd en vanwege de nabijheid van het UCP en de Jaarbeurs wordt gereguleerd parkeren ingevoerd.



Vervolgblad
behorende bij

Toelichting bij advies

Kenmerk

Bladnummer 3

Op alle bestaande en nieuwe wegen kan gefietst en gewandeld worden. Er wordt een doorbraak naar de Bolksbeekstraat gemaakt, waardoor voor fietsers een rechtstreekse verbinding ontstaat naar het winkelgebied Balijelaan/Rijnlaan. Langs het Merwedekanaal wordt een doorgaande fietsroute aangelegd, hier worden ook voorzieningen voor voetgangers getroffen.

De financieel-economische paragraaf Dichterswijk West

De planning en fasering van de verdere uitwerking en uitvoering van Dichterswijk West wordt vooral bepaald door het beschikbaar krijgen van de verschillende terreinen en de te volgen procedures. Dit leidt tot een gefaseerde uitwerking en uitvoering, waarbij de volgende fases zijn te onderscheiden:

- fase 1: Veilinghalterrein: op grond van vigerende regeling kunnen hier - na uitwerking van de bestemming - op korte termijn woningen worden gebouwd, zodra tevens met de bouw van de sporthal op de alternatieve locatie is gestart. Verwachting start bouw in 2000
- fase 2: Middengebied, excl. Royco en Borent. Verwachting start bouw in 2001
- fase 2A: Heycopstraat, verplaatsing basisschool. Verwachting start bouw gelijk met fase 4
- fase 3: Veilinghavengebied. Verwachting start bouw in 2001
- fase 4: Terreinen Royco en Borent. Verwachting start bouw in 2003 of later

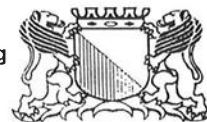
De financieel-economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is doorgerekend. Naast de kosten en opbrengsten van het opgenomen programma, is in de grondexploitatie ook rekening gehouden met een bijdrage vanuit de binnenstedelijke VINEX gelden voor 698 van de 947 woningen. Conform het collegebesluit van 10 februari 1998. 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 actualisatie van de Vierde Nota Extra, de zogenaamde VINAC-opgave loopt door tot 2010 en het is dus voorstelbaar dat de planontwikkeling van de vierde fase een rol kan gaan 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 zullen zijn als de VINEX-gelden, zou een extra subsidie van ± f 7 miljoen (prijsspeil 1-1-1997: 249 x f 28.000,-) kunnen worden gegenereerd.

De grondexploitatie van het plangebied Dichterswijk-West als geheel vertoont het volgende beeld:

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

Het negatieve saldo van de grondexploitatie Dichterswijk West zal worden gedekt uit de voorziening voor verliezen op de grondexploitaties.



Vervolgblad
behorende bij

Toelichting bij advies

Kenmerk

Bladnummer 4

De grondexploitatie van het uitwerkingsplan Veilinghalterrein (fase 1) vertoont het volgende beeld:

Kosten:

planvoorbereidingskosten	f	400.000,--
verwervingskosten	f	500.000,--
kosten tijdelijk beheer	f	40.000,--
sloopkosten	f	865.000,--
milieukosten	f	630.000,--
bouwrijp maken	f	760.000,--
woonrijp maken	f	660.000,--
excessieve kosten	f	550.000,--
btw	f	660.000,--
begeleidingskosten	f	700.000,--
rente	f	125.000,--
Totaal kosten	f	5.890.000,--

Opbrengsten:

woningbouw	f	6.804.432,--
woonwagens (4 stuks)	f	120.000,--
subsidies (VINEX t.b.v. 80 woningen)	f	2.240.000,-
Totaal opbrengsten	f	9.164.432,-

Positief saldo f 3.274.432,-
(nominaal op prijspeil 01-01-1999)

Het saldo van Dichterswijk-West fase 1 maakt onderdeel uit van de totale grondexploitatie Dichterswijk-West, waarvan het nadelige saldo uiteindelijk zal worden gedekt uit de voorziening voor verliezen op de grondexploitaties.

Communicatie in de buurt

Met vertegenwoordigers van de huidige bewoners, ondernemers, instellingen en gemeentelijke diensten is uitgebreid gesproken over de toekomstige ontwikkeling van Dichterswijk West. Dit heeft onder andere in 1996 geleid tot een projectdocument met uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Dichterswijk West. Daarna zijn in maart 1998 een achttal bijeenkomsten georganiseerd voor de verschillende doelgroepen in het gebied over het stedenbouwkundig ontwerp. In maart is ook een algemene informatieavond gehouden en in april 1998 is een inspraakavond geweest over het stedenbouwkundig ontwerp. In het vervolg zullen uiteraard de normale inspraak- en overlegprocedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd worden.

Het vervolgtraject van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan

Nadat u hebt ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk West en het voorontwerp uitwerkingsplan Dichterswijk West Veilinghalterrein, zal de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen worden geïnformeerd. In september 1999 kan de inspraak plaatsvinden, nadat de raad op 1 juli 1999 heeft ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp. Gelijktijdig kan het overleg ex artikel 10 BRO worden gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West. De inspraak- en overlegresultaten zullen u met eventuele aanpassingsvoorstellen worden voorgelegd, waarna de commissie ROW wordt gehoord. Na behandeling van het plan door de Provinciale Planologische Commissie kan in overleg met u het ontwerp-bestemmingsplan gereed worden gemaakt voor de ter inzage legging.



Vervolgblad
behorende bij

Toelichting bij advies

Kenmerk

Bladnummer 5

Gestreefd wordt naar de volgende planning:

	BESTEMMINGSPLAN DICTERSWIJK-WEST	UITWERKINGSPLAN VEILINGHAL
FASE 1	t/m 14 september 1999	t/m 14 september 1999
FASE 2A / 2	14 september - 14 december 1999	14 september - 14 december 1999 of 14 september - 16 november 1999
FASE 2B	t/m 8 februari 2000 ¹	n.v.t.
FASE 3	t/m 16 juni 2000	t/m 1 maart 2000 of t/m 1 april 2000

Ik stel voor met bovenstaand advies akkoord te gaan.

5.1.2E

(A.A. Verduijn - directeur)

¹ Als met de provincie afspraken gemaakt kan worden over eerdere PPC-behandeling.



Nummer: DSO 99100972
Toestel: 5.1.2E
Onderwerp: bestemmingsplan Dichterswijk West

Bijlagen: Bijgevoegd

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

Utrecht,

Geachte dames en heren,

Hierbij willen wij u informeren over het ontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk-west en over het ontwerp van het uitwerkingsplan Veilinghal. Daartoe hebben wij op besloten om:

1. in te stemmen met het voorontwerp van bestemmingsplan Dichterswijk West en het voorontwerp van het uitwerkingsplan Dichterswijk West Veilinghalterrein;
2. het voorontwerp van het bestemmingsplan Dichterswijk West vrij te geven voor overleg in het kader van artikel 10 BRO en voor inspraak en het voorontwerp van het uitwerkingsplan Dichterswijk West Veilinghalterrein vrij te geven voor inspraak
3. In te stemmen met de financieel-economische paragraaf van het ontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk West en het uitwerkingsplan Veilinghalterrein.

In- en aanleiding

Het doel van het bestemmingsplan Dichterswijk West en het uitwerkingsplan voor het Veilinghalterrein is het mogelijk maken van een functiewijziging van bedrijvigheid naar een stedelijk woongebied. Voor deze ambitie is een stedenbouwkundig plan ontworpen dat een integraal, samenhangend en sterk gedifferentieerd woongebied voorstaat met een hoge kwaliteit, dat maximaal gebruik maakt van de kansen die de

tekening bij de hoogbouw in fase 4 en bij de woonschepenligplaatsen, op 1 juli 1999 ingestemd, samen met het daarbij behorende bedrijfsbegeleidingsplan.

Het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk West is te verdelen in drie deelgebieden: het Veilinghalterrein, het Middengebiet en het Veilinghaverengebied. In 1990 is het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan voor het gehele gebied vastgesteld door de gemeenteraad. De Gedeputeerde Staten volgden met een goedkeuring van het grootste deel van het stadsvernieuwingsplan in november 1990. In het stadsvernieuwingsplan, waarin versterking van de woonfunctie in het gebied tot de doelstellingen behoort, hebben het Veilinghalterrein en het Veilinghaverengebied een uit te werken woonbestemming gekregen. In 1991 is een Masterplan voor deze beide gebieden opgesteld, in augustus 1992 is echter bij Koninklijk besluit goedkeuring onthouden aan de bestemming van het Veilinghaverengebied. Voor het Veilinghalterrein heeft het stadsvernieuwingsplan wel volledige rechtskracht.

AAN: de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen



In het ontwerp uitwerkingsplan Dichterswijk West Veilinghalterrein, wordt de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden II" uit het stadsvernieuwingsplan nader uitgewerkt. Hierdoor wordt de realisatie van een stedelijk woongebied op deze locatie mogelijk gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp van het Veilinghalterrein (als onderdeel van Dichterswijk West) past nagenoeg binnen de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan.

Het ontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West maakt realisatie van het Veilinghavengebied en een deel van het Middengebied mogelijk (uitvoeringsfasen 2, 2A en 3). Voor de realisatie van het overige (oostelijke) deel van het middengebied (fase 4, de terreinen van Royco en Borent) is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen, waarmee de ambitie om een sterk, samenhangend woongebied te ontwikkelen tot uitdrukking wordt gebracht.

Het Veilinghaventerrein is in de jaren twintig ten westen van de toenmalige stad aangelegd op een bijzonder strategische locatie. De stad heeft zich echter in de loop der tijd verder westelijk uitgebreid en het gebied verloor zijn aantrekkelijkheid voor veilingactiviteiten. Deze hebben het gebied inmiddels dan ook verlaten. Bedrijvigheid en andere activiteiten die eigenlijk in de stedelijke periferie thuishoren hebben bezit genomen van het gebied. Dichterswijk West ligt zeer strategisch ten opzichte van ontwikkelingen als het Utrecht Centrumproject, de Jaarbeurs en Leidsche Rijn. Het plangebied maakt onderdeel uit van de binnenstedelijke VINEX-taakstelling. Ontwikkeling tot woongebied zorgt voor versterking van het draagvlak van voorzieningen in het gebied, maar verstevigt tevens de positie van de omliggende woongebieden in de stad.

Toekomstige situatie

Wonen, bedrijvigheid en voorzieningen

In totaal worden er volgens het stedenbouwkundig ontwerp in Dichterswijk West in eerste instantie (in de fasen 1, 2, 2A en 3) een kleine 700 woningen gerealiseerd, waarvan circa 66 woningen en 4 woonwagendplaatsen in de eerste fase. Na realisering van fase 4, de terreinen van Royco en Borent, zal het woningaantal oplopen tot een kleine 1000. Langs de Van Zijstweg zijn, naar aanleiding van de discussie in de gemeenteraad, 7 ligplaatsen voor woonschepen opgenomen. In het Middengebied en het Veilinghavengebied is grotendeels sprake van middelhoogbouw, waardoor een hoge stedelijke dichtheid wordt bereikt. De woningbouw op het Veilinghaventerrein zal bestaan uit een laagbouw met een maximale laagbouwbehouwing. Voor fase 4

(terreinen Royco en Borent) is in het na de discussie in de gemeenteraad aangepaste stedenbouwkundig plan op de kop van de Veilinghaven een woongebouw van 8 lagen (waarvan 7 woonlagen) opgenomen. Door dit gebouw krijgt Dichterswijk-West in het algemeen en het havengebied in het bijzonder een accent dat zichtbaar is vanaf een belangrijke entree van de stad, namelijk de Van Zijstweg. In het bestemmingsplan is dit gebied bestemd voor bedrijfsdoeleinden met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Dit houdt in dat wij bevoegd zijn om via de wettelijke procedure – die gelijk is aan de procedure voor het opstellen van een uitwerkingsplan – de bestemming te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid is o.a. ingeperkt door het opnemen van maximale bouwhoogten die aansluiten bij het stedenbouwkundig plan.

Er wordt een reeks van verschillende groene verblijfsplekken gecreëerd en door het ruimtelijk samengaan van de semi-privetuinen en het gemeenschappelijk middengebied zal een groen stadsbeeld ontstaan.

De integraliteit en kwaliteit van het woongebied met een geheel nieuwe ruimtelijke structuur verlangt dat de huidige bebouwing en inrichting van het gebied geheel moet



verdwijnen, met uitzondering van het monumentale voorgebouw van de oude veilinghal in het uitwerkingsgebied Veilinghalterrein. Daarbij komt dat in enkele gevallen de huidige bedrijvigheid milieutechnisch niet inpasbaar is. Bedrijvigheid moet positief bijdragen aan de woonfunctie. In het plan is de mogelijkheid voor circa 3600 m² nieuwe bedrijfsruimte opgenomen. Ook voor de sporthal in de voormalige veilinghal en de basisschool "De Kleine Dichter" moet een alternatieve locatie gevonden worden, omdat de huidige locatie een belemmering vormt voor het maken van een aantrekkelijk woonmilieu. Voor de basisschool is een alternatieve locatie gevonden aan het nieuwe plein voor het te handhaven voorgebouw van de veilinghal. De sporthal wordt verplaatst, waarschijnlijk naar Galgenwaard, maar omdat hierover nog onzekerheden bestaan, hebben wij besloten om binnen het gebied dat bij fase 3 ontwikkeld wordt (het Veilinghaventerrein) rekening te houden met een eventuele inpassing van de sporthal aan de Van Zijstweg. De voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West voorzien in deze mogelijkheid.

Het door ons, samen met het stedenbouwkundig ontwerp, op 27 april 1999 vastgestelde bedrijfsbegeleidingsplan, geeft aan hoe met de aanwezige bedrijvigheid wordt omgegaan: voor welke rechten en tegemoetkomingen de bedrijven in aanmerking komen, afhankelijk van de positie van deze bedrijven.

Milieu en verkeer

De verwachte verkeersintensiteit van de Van Zijstweg is zodanig hoog dat de voorkeursgrenswaarde van woningen (50 dB(A)) wordt overschreden. Deze is bij 22.000 motorvoertuigen per etmaal bijna 62 dB(A). De maximale ontheffing is 65 dB(A). Voor die situaties waar de 50 dB(A)grens wordt overschreden wordt bij de provincie ontheffing aangevraagd.

Op de gevel van de woningen het dichtst bij Royco is het geluidsniveau dat veroorzaakt wordt door de bedrijfsactiviteiten van Royco maximaal 50 dB(A). Dit geldt voor de beginsituatie. Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal het geluidsniveau door aanpassing van de werkzaamheden verminderen. Bij de realisatie van fase 4, zal het geluidsniveau afnemen tot ruim onder de voorkeurswaarde.

Voor woonboten zijn geen grenswaarden in de zin van de Wet geluidshinder gedefinieerd. Er moet echter wel een acceptabel woonklimaat gerealiseerd kunnen worden. Dit kan via isolatie van de woonschepen bereikt worden. Via de privaatrechtelijke weg zal de isolatie van de woonschepen geregeld worden. Met behulp van een kettingbeding zal de continuïteit hiervan verzekerd worden.

Dichterswijk West wordt primair ontsloten door aansluitingen op de stedelijke ontsluiting van de Van Zijstweg op de Van Zijstweg (Grootelaan). Verwacht wordt dat het verkeer dat de wijk genereert zonder problemen afgewikkeld kan worden. In de periode dat fase 4 nog niet gerealiseerd is, wordt er een tijdelijke verbinding aangebracht ter hoogte van de noord-oostpunt van de haveninham, om vanaf het Middengebied het autoverkeer te ontsluiten op de Van Zijstweg.

In Dichterswijk West wordt gestreefd om zo groot mogelijke autovrije verblijfsgebieden te creëren en om mogelijkheden voor gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen te bieden. De gebouwde parkeervoorzieningen worden verdiept gerealiseerd. Er wordt een parkeernorm van 1,15 gehanteerd. Vanwege de nabijheid van het UCP en de Jaarbeurs wordt gereguleerd parkeren ingevoerd.

Op alle bestaande en nieuwe wegen kan gefietst en gewandeld worden. Er wordt een doorbraak naar de Bolksbeekstraat gemaakt, waardoor voor fietsers een rechtstreekse verbinding ontstaat naar het winkelgebied Balijelaan/Rijnlaan. Langs het Merwedekanaal wordt een doorgaande fietsroute aangelegd, hier worden ook voorzieningen voor voetgangers getroffen.



De financieel-economische paragraaf Dichterswijk West

De planning en fasering van de verdere uitwerking en uitvoering van Dichterswijk West wordt vooral bepaald door het beschikbaar krijgen van de verschillende terreinen en de te volgen procedures. Dit leidt tot een gefaseerde uitwerking en uitvoering, waarbij de volgende fases zijn te onderscheiden:

- fase 1 Veilinghalterrein: op grond van vigerende regeling kunnen hier - na uitwerking van de bestemming - op korte termijn woningen worden gebouwd, zodra tevens met de bouw van de sporthal op de alternatieve locatie is gestart. Verwachting start bouw in 2000.
- fase 2 Middengebied, excl. Royco en Borent. Verwachting start bouw in 2001.
- fase 2A Heycopstraat, verplaatsing basisschool. Verwachting start bouw gelijk met fase 4.
- fase 3 Veilinghavengebied. Verwachting start bouw in 2001.
- fase 4 Terreinen Royco en Borent. Verwachting start bouw in 2003 of later.

De financieel-economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is doorerekend. Naast de kosten en opbrengsten van het opgenomen programma, is in de grondexploitatie ook rekening gehouden met een bijdrage vanuit de binnenstedelijke VINEX gelden voor 698 van de 947 woningen. Conform het collegebesluit van 10 februari 1998. 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 actualisatie van de Vierde Nota Extra, de zogenaamde VINAC-opgave loopt door tot 2010 en het is dus voorstelbaar dat de planontwikkeling van de vierde fase een rol kan gaan 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 zullen zijn als de VINEX-gelden, zou een extra subsidie van ±NLG 7 miljoen (prijspeil 1-1-1997: 249 x NLG 28.000,-) kunnen worden gegenereerd.

De grondexploitatie van het plangebied Dichterswijk-West als geheel vertoont het

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

Het negatieve saldo van de grondexploitatie Dichterswijk West zal worden gedekt uit de voorziening voor verliezen op de grondexploitaties.

De grondexploitatie van het uitwerkingsplan Veilinghalterrein (fase 1) vertoont het volgende beeld:

**Koſten:**

planvoorbereidingskosten	NLG	400.000,-
verwervingskosten	NLG	500.000,-
kosten tijdelijk beheer	NLG	40.000,-
sloopkosten	NLG	865.000,-
milieukosten	NLG	630.000,-
bouwrijp maken	NLG	760.000,-
woonrijp maken	NLG	660.000,-
excessieve kosten	NLG	550.000,-
btw	NLG	660.000,-
begeleidingskosten	NLG	700.000,-
rente	NLG	125.000,-
Totaal kosten	NLG	5.890.000,-

Opbrengsten:

woningbouw	NLG	6.804.432,-
woonwagens (4 stuks)	NLG	120.000,-
subsidies (VINEX t.b.v. 80 woningen)	NLG	2.240.000,-
Totaal opbrengsten	NLG	9.164.432,-

Positief saldo**NLG 3.274.432,-**

(nominaal op prijspeil 01-01-1999)

Het saldo van Dichterswijk-West fase 1 maakt onderdeel uit van de totale grondexploitatie Dichterswijk-West, waarvan het nadelige saldo uiteindelijk zal worden gedekt uit de voorziening voor verliezen op de grondexploitaties.

Communicatie in de buurt

Met vertegenwoordigers van de huidige bewoners, ondernemers, instellingen en gemeentelijke diensten is uitgebreid gesproken over de toekomstige ontwikkeling van Dichterswijk West. Dit heeft onder andere in 1996 geleid tot een projectdocument met uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Dichterswijk West. Daarna zijn in maart 1998 een achttal bijeenkomsten georganiseerd voor de verschillende doelgroepen in het gebied over het stedenbouwkundig ontwerp. In maart is ook een algemene informatieavond gehouden en in april 1998 is een inspraakavond geweest over het stedenbouwkundig ontwerp. In het vervolg zullen uiteraard de normale inspraak- en overlegprocedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Het vervolgtraject van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan

In september 1999 kan de inspraak plaatsvinden, nadat de raad op 1 juli 1999 heeft ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp. Gelijktijdig kan het overleg ex artikel 10 BRO worden gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West. Over de inspraak- en overlegresultaten zult u zoals gebruikelijk worden gehoord. Na behandeling van het plan door de Provinciale Planologische Commissie kan het ontwerp-bestemmingsplan gereed worden gemaakt voor de ter inzage legging. Gestreefd wordt naar de volgende planning:

	BESTEMMINGSPLAN DICTERSWIJK-WEST	UITWERKINGSPLAN VEILINGHAL
FASE 1	t/m 14 september 1999	t/m 14 september 1999



FASE 2A / 2	14 september - 14 december 1999	14 september - 14 december 1999 of 14 september - 16 november 1999
FASE 2B	t/m 8 februari 2000	n.v.t.
FASE 3	t/m 16 juni 2000	t/m 1 maart 2000 of t/m 1 april 2000

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,
drs. A. Vermeulen

De burgemeester,
mr. A.H. Brouwer-Korf



Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 5.1.2E 5.1.2E

Fax 5.1.2E

Aan: het college van gedeputeerde staten van Utrecht

Datum 28 maart 2002
Kenmerk 2002REG000748i
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlage

Onderwerp vastgesteld bestemmingsplan
Dichterswijk West
gemeente Utrecht

Geacht college,

In onze vergadering van 27 maart 2002 hebben wij het vastgestelde bestemmingsplan "Dichterswijk West" van de gemeente Utrecht behandeld. Naar aanleiding daarvan berichten wij u als volgt.

I. Beschrijving en doelstelling van het plan.

Dichterswijk-West vormt de grootste binnenstedelijke VINEX-lokatie van Utrecht. Het plangebied is gelegen tussen de Croeselaan en het Merwedekanaal ten zuiden van het Jaarbeurscomplex. Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van een functiewijziging van bedrijvigheid naar stedelijk woongebied. Zo nodig kan het plan als basis dienen voor een onteigeningsprocedure. Het totale plangebied kan uiteindelijk ruimte bieden aan ca. 950 woningen, 4.000 m² bedrijfsruimte (categorie 1 en 2 uit de Staat van Inrichtingen), een school met gymzaal en mogelijkheden voor sociaal-culturele en medische voorzieningen alsmede groenvoorzieningen langs het Merwedekanaal. De bestaande veilinghaven wordt in omvang vergroot en aantrekkelijker gemaakt voor de bijbehorende woonfunctie.

II. Totstandkoming van het plan.

Het plan heeft als ontwerp met ingang van 28 mei 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft het plan vastgesteld op 11 oktober 2001. Het vastgestelde plan heeft met ingang van 8 november 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen (5 december 2001). Het plan is op 26 oktober 2001 ter goedkeuring verzonden en op 8 november 2001 ontvangen. De in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven procedure is op correcte wijze toegepast. De beslissing over goedkeuring dient uiterlijk 5 juni 2002 bekend te zijn gemaakt aan de gemeenteraad.

III. Aanvaardbaarheid van het plan en de voorschriften.

In het streekplan Utrecht is het gebied opgenomen als stedelijk gebied. Het plan is daarmee in overeenstemming. De beoogde transformatie van het plangebied naar een woongebied is het gevolg van gewijzigde omstandigheden in en rondom het plangebied. Het omstreeks 1920 ontwikkelde veilinghaventerrein, met hoofdzakelijk bedrijfsmatige activiteiten, heeft zijn oorspronkelijke betekenis en functie al geruime tijd verloren.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan vormt het in 1999 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige plan. De hierin gemaakte keuze voor de ontwikkeling van Dichterswijk West tot woongebied heeft niet alleen voor het plangebied zelf, maar vooral ook voor de aangrenzende

woongebieden een grote strategische betekenis. Een kwantitatief en kwalitatief sterke woonfunctie in Dichterswijk West smeedt de omringende woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en wellicht in de toekomst Kanaleneiland (na ontwikkeling Defensieterrein aan de overzijde van het Merwedekanaal) aaneen. Zo ontstaat een compleet stadsdeel met een eigen en duidelijke identiteit. Niet meer de achterkant van het stationsgebied, maar een gedifferentieerd woongebied dat een sterke positie inneemt ten opzichte van het Stationsgebied, Centrum en Leidsche Rijn.

Wij kunnen met de beoogde transformatie van het gebied instemmen. De bijbehorende voorschriften en plankaart achten wij aanvaardbaar.

IV. Bedenkingen.

Van de mogelijkheid om bij uw college bedenkingen in te dienen tegen het vastgestelde plan is gebruik gemaakt door:

1. Mevrouw 5.1.2E [redacted] namens de Ondernemingsvereniging Croeselaan en omgeving;
2. De heer 5.1.2E [redacted] namens dB's, basisvoorzieningen bands;
3. De heer 5.1.2E [redacted] namens Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg (SUWO).
4. De heer 5.1.2E [redacted] namens Stichting Muzikanten Utrecht;

Reclamanten genoemd onder 1 en 2 hebben hun bedenkingen voor de afloop van de termijn van ter inzage ligging van het plan, dat wil zeggen tijdig, ingediend. Omdat zij ook tijdig bij de gemeenteraad hun zienswijze over het ontwerpplan hebben kenbaar gemaakt, kunnen hun bedenkingen in behandeling worden genomen.

Reclamant genoemd onder 3 heeft zijn bedenkingen voor de afloop van de termijn van ter inzage ligging van het plan, dat wil zeggen tijdig, ingediend. Hij heeft echter geen zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. De bedenkingen betreffen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 WRO is reclamant bij brief van 13 december 2001 in de gelegenheid gesteld om tot 5 januari 2002 aan te tonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerpplan kenbaar te maken.

Reclamant heeft bij brief van 2 januari 2002 aangevoerd dat de gemeente bij het "inrichtingsplan Dichterswijk-West, Historische Haven Utrecht" de definities voor ligplaatsen woonboten uit het bestemmingsplan anders geïnterpreteerd heeft dan in het bestemmingsplan is aangegeven. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan kon reclamant nog niet vermoeden, op welke wijze de gemeente de definities zou interpreteren. Wij achten dit evenwel geen verschoonbare reden. Deze bedenkingen kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Reclamant genoemd onder 4 heeft tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt, maar hij heeft zijn bedenkingen pas na de afloop van de termijn van ter inzage ligging van het plan, dat wil zeggen niet tijdig, ingediend (7 december 2001). Reclamant is bij brief van 13 december 2001 in de gelegenheid gesteld om tot 5 januari 2002 aan te tonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat waren. Reclamant heeft bij brief van 19 december 2001 aangevoerd dat de overschrijding het gevolg is van een combinatie van factoren. Reclamant is van een andere sluitingsdatum uitgegaan en geeft aan dat tijdens de periode van ter inzage ligging verschillende alternatieve voorstellen voor het betreffende gebied gepresenteerd werden. Deze voorstellen heeft hij eerst willen bestuderen aangezien alle voorstellen afwijken van het bij ons ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan. Wij achten dit evenwel geen verschoonbare reden. Deze bedenkingen kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

V. Inhoud en overwegingen ten aanzien van de bedenkingen.

1. Mevrouw 5.1.2E namens de Ondernemingsvereniging Croeselaan e.o.

De bedenkingen van reclamant menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. Reclamant verzoekt de aansluiting van de Fruitstraat op de Van Zijstweg op te nemen in het plan en op de plankaart. Op deze wijze blijft de bestaande doorgaande route gehandhaafd. De dagelijkse bevoorrading van gevestigde bedrijven aan de Croeselaan 175 –217 vindt plaats via de achteringen van de bedrijven aan de Fruitstraat. Achteruitrijdende of kerende vrachtauto's in de Fruitstraat acht reclamant onaanvaardbaar.
- b. Reclamant heeft bij de ingediende zienswijze aangegeven dat bij de herinrichting van de Fruitstraat laad- en losplaatsen alsmede voldoende kortparkeerplaatsen voor bezoekende klanten noodzakelijk zijn omdat deze op de Croeselaan onvoldoende aanwezig zijn. Bij de beantwoording is de gemeente onvoldoende op dit aspect ingegaan. In de optiek van reclamant zijn deze bestaande voorzieningen voor het op economische wijze exploiteren van de bedrijven echter onmisbaar. Derhalve verzoekt reclamant om deze plaatsen op te nemen in het plan en op de plankaart.
- c. Reclamant verzoekt voorts om de subsidieregeling voor begeleiding van bedrijven die liep tot eind 2000 te verlengen zolang als nodig is om alle betrokken bedrijven te verplaatsen. Volgens reclamant zijn door de totaal gewijzigde omstandigheden alsnog bedrijven die overwegen om te verhuizen.
- d. Daarnaast verzoekt reclamant bedrijven die bij de vaststelling van het plan buiten de plangrens zijn geplaatst, te weten de bedrijven aan de Croeselaan 175 tot en met 187, eveneens gebruik kunnen maken van de Subsidieverordening Stadsvernieuwing aangezien deze, wegens de nog niet bekende HOV-plannen met de Van Zijstweg, in grote onzekerheid komen te verkeren.

Ad a.

Bij de beantwoording van de zienswijze heeft de gemeente aangegeven dat handhaving van de aansluiting van de Fruitstraat op de Van Zijstweg vanuit verkeerstechnisch en uit oogpunt van verkeersveiligheid niet mogelijk is. Dit vanwege de directe nabijheid van de kruising van de Van Zijstweg inclusief de aan te leggen HOV zuidradiaal met de Croeselaan. Daarnaast is een ontsluiting via de Van Zijstweg ook niet strikt noodzakelijk gelet op de goede aansluiting van de Fruitstraat op de Croeselaan.

Bij de herinrichting van de Fruitstraat zal door de gemeente in het (nog op te stellen) inrichtingsplan voor Dichterswijk nadrukkelijk rekening worden gehouden met de mogelijkheid van laden en lossen van (grotere) vrachtauto's. De kaders van dit inrichtingsplan worden bepaald door het bestemmingsplan. Volgens de gemeente laat de bestemming "Verkeer en verblijf" (Vv) voldoende ruimte voor een passende inrichting ook ten aanzien van kerende vrachtauto's aangezien de maximale breedte van de Fruitstraat 17 meter bedraagt.

In haar reactie van 7 februari 2002 op de ingediende bedenking van reclamant geeft de gemeente aan dat inmiddels op verzoek van en in overleg met reclamant een inrichtingsplan is gemaakt dat voorziet in een ventweg langs de Van Zijstweg. Dit inrichtingsplan is op 13 maart 2002 de inspraak in worden gebracht, waarna het al dan niet gewijzigd door het college wordt vastgesteld. De verkeerssituatie van de Fruitstraat is zodanig vormgegeven dat de bevoorrading met vrachtwagens vanaf de Van Zijstweg via een ventweg (met eenrichtingsverkeer) naar de Fruitstraat kan plaatsvinden en deze vervolgens richting de Croeselaan het gebied weer kunnen verlaten.

Wij zijn met de gemeente van mening dat een directe aansluiting van de Fruitstraat op de Van Zijstweg, mede gezien de toekomstplannen met de Van Zijstweg, verkeerstechnische en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet reëel is. Wij achten het dan ook aanvaardbaar dat deze aansluiting, die alleen gebruikt kan worden om op de Fruitweg te komen, komt te vervallen.

Ad c

Ons is niet gebleken dat de lijst van bedrijven zoals opgenomen in het geactualiseerde bedrijfsbegeleidingsplan (bijlage 2 van de toelichting) gedateerd zou zijn. Daarbij is de duur en het werkingsgebied van de subsidieregeling een autonome bevoegdheid van de Utrechtse gemeenteraad. Wij beoordelen wel of de gemeente Utrecht gedurende de planvorming in voldoende mate rekening heeft gehouden met de bestaande gevestigde belangen van de bedrijven. Wij hebben niet kunnen constateren dat dit niet het geval zou zijn.

Ad d

Dit onderdeel van de bedenking is niet bij de zienswijze ingebracht, heeft geen betrekking op bij de vaststelling gewijzigde onderdelen van het plan en behoeft formeel dus ook geen behandeling. Wij laten dit onderdeel van de bedenking dan ook buiten behandeling.

Conclusie

Wij achten de bedenkingen deels ongegrond (onderdeel a, b en c) en laten de bedenkingen deels buiten behandeling (onderdeel d).

2. De heer 5.1.2E namens dB's, basisvoorzieningen bands

De bedenkingen van reclamant menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

Het bedrijf dB's waar de heer 5.1.2E eigenaar van is, huurt sinds medio 1994 van Onroerend goed en Verhuurmaatschappij van Hees BV (eigenaar pand) het pand aan de Jekerstraat 82A. Het bedrijf exploiteert volledig uitgeruste oefenstudio's aan muzikanten.

Reclamant verzoekt om goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan Dichterswijk-West in afwachting van oplossingen op gebied van inpassing, verplaatsingsmogelijkheden en financiële tegemoetkoming.

De eigenaar van het pand heeft op 9 maart 2000 schriftelijk aangegeven dat de huurovereenkomst per 30 juni 2002 niet wordt verlengd. Als reden wordt aangegeven dat in het kader van de ontwikkelingen rondom het in procedure zijnde bestemmingsplan Dichterswijk de aan eigenaar toebehorende en aan dB's verhuurde onroerende zaken zullen worden onteigend, dan wel ter voorkoming van onteigening, minnelijk aan de gemeente Utrecht zullen worden verkocht.

Reclamant heeft door het IMK laten toetsen of het bedrijf dB's in aanmerking komt voor subsidie in het kader van de subsidieverordening Stadsvernieuwing. Deze subsidieverordening kent een maximum van f120.000,- (€54.453,63). Het IMK heeft berekend dat het te subsidiëren bedrag f278.156,- (€ 126.222,-) zou bedragen. Het verschil wordt grotendeels veroorzaakt door te maken kosten in verband met de bouw van oefenruimtes. Door het te geringe maximale subsidiabele bedrag komt het voortbestaan van het bedrijf in gevaar. Hoewel de gemeente mondeling de intentie heeft uitgesproken om hierin naar een oplossing te zoeken, bestaat hierover tot op heden nog geen enkele rechtszekerheid voor het bedrijf. Reclamant stelt dat sluiting van het bedrijf onredelijk en onbillijk is en reden voor bezwaar tegen het bestemmingsplan.

Reclamant vindt het onterecht dat de gemeente het bedrijf niet als onderhandelingspartner erkent, met name met betrekking tot het zoeken naar vervangende woonruimte. Dit omdat de gemeente Utrecht geen huurrelatie heeft met het bedrijf. Reclamant vindt dit onterecht aangezien de nieuwbouwplannen van de gemeente afkomstig zijn.

Daarbij geeft reclamant aan dat de gemeente heeft aangegeven niet in staat is voor vervangende nieuwbouw te zorgen. Reclamant vindt echter dat de gemeente zich meer dient in te spannen om voor

Dichterswijk-West Inrichtingsplan Woonomgeving en Historische Haven

Resultaten consultatieavond en schriftelijke inspraakreacties

Inleiding

Het inrichtingsplan en het plan voor de historische haven zijn gebaseerd op zowel het door de gemeenteraad goedgekeurde stedenbouwkundig plan (1999) als het vastgestelde bestemmingsplan Dichterswijk-West (2001). Over beide laatst genoemde plannen heeft inspraak plaats gevonden.

Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan Dichterswijk West vormen het vastgesteld ruimtelijk en juridisch kader waarbinnen het inrichtingsplan zich begeeft. Het inrichtingsplan voor de woonomgeving en het plan voor de historische haven zijn geen formeel juridische planvormen zoals een bestemmingsplan of een bouwplan dat een bouwvergunningprocedure doorloopt.

Hoewel het ruimtelijk en juridisch kader reeds is vastgesteld lenen het inrichtingsplan en het plan voor de historische haven 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 vergunningprocedure (eventueel met ter visie legging) dienen te worden doorlopen.

Op 13 maart 2002 is in de basisschool de Kleine Dichter een consultatie-avond over het inrichtingsplan voor de woonomgeving en het plan voor de historische haven gehouden.

Aansluitend is er tot eind maart gelegenheid geweest tot het indienen van reacties.

In het navolgende "twee-kolommenstuk" wordt een samenvatting van deze reacties gegeven met daarachter een beantwoording van de reactie (gemeentelijk standpunt). In voorkomende gevallen wordt aangegeven of, en op welke wijze, de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. Bij de weergegeven reacties wordt vermeld of deze op de consultatieavond in de vier themagroepen zijn gegeven (met vermelding "Av.") of dat het reacties betreffen die schriftelijk aan de gemeente zijn toegezonden (met vermelding a, b, c etc). De inspraakreacties en de gemeentelijke beantwoording zullen na besluitvorming door het College van Burgemeester en Wethouders aan de leden van de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling worden toegezonden. Bij de agendering in de raadscommissie wordt gelegenheid gegeven voor een mondelinge toelichting op de ingebrachte reacties. Hiervoor worden naast de mensen die een schriftelijke reactie hebben ingediend, ook de mensen die de consultatieavond hebben bezocht, uitgenodigd.

Twee-kolommenstuk consultatieavond en schriftelijke inspraakreacties

In het onderstaande twee-kolommenstuk wordt een samenvatting van ingebrachte reacties gegeven met daarachter een beantwoording van de reactie (gemeentelijk standpunt) en wordt aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. De reacties zijn mondeling ingebracht op de consultatieavond of schriftelijk als inspraakreactie. Bij benadering zijn de ingebrachte reacties voor ongeveer de helft afkomstig van toekomstige bewoners (kopers) en voor de ander helft van wijkbewoners. Omdat een groot aantal reacties hetzelfde onderwerp betreffen, worden deze hierna gebundeld per onderwerp behandeld. De reacties worden zoveel mogelijk thematisch behandeld.

De themagroepen zijn:

- Algemeen
- Verkeer en parkeren
- Inrichting buitenruimte
- Historische Haven/Woonschepen
- Veilinghalterrein

Van de volgende personen is een schriftelijke reactie ontvangen:

- Belangenvereniging Omwonenden Veilingterrein (BOV); Bijleveldstraat 24, 3521 EM
- VVE Croeselaan 227-235 bis-5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- Opbouwwerk, St. Welzijn Zuid-West, 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E 3522 VB
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
- 5.1,2E 5.1,2E

Thema inrichting buitenruimte

	Inspraakreactie	Gemeentelijk commentaar
28.	Gezien de afwisseling van openbaar en uitgeefbaar groen wordt een goed beheersplan gewenst. Gelet op de huidige staat van onderhoud van het groen in Dichterswijk-West wordt dit als een zorgelijke zaak aangemerkt. (reactie b)	Het beheer van de openbare ruimte vindt plaats door de Dienst Stadsbeheer van de gemeente. Met het oog op het "Politiekeurmerk Veilig Wonen" zullen tussen de Politie en de Dienst Stadsbeheer afspraken over het beheer van de openbare ruimte worden vastgelegd. Het nautisch beheer van de haven, alsmede het afhalen van huisvuil en de kringlooppunten voor papier, kleding en glas wordt verzorgd door de Reiniging- en Haven Dienst (RHD). Het eigendom en daarmee ook het beheer

		van de (semi-openbare) binnengebieden komt in handen van de toekomstige bewoners (Vereniging van Eigenaren). De marktpartijen zullen zorgdragen voor een goede start van de beheertaken door de Verenigingen van Eigenaren in de vorm van een aanstelling van een huismeester en de voorbereiding van collectieve onderhoudscontracten voor de buitenruimte. Door het verval van grote delen van de wijk is in de afgelopen decennia ook het beheer onder druk komen te staan. De huidige beheerssituatie is niet vergelijkbaar met de situatie dat de wijkvernieuwing zal zijn afgerond.
29.	Wat wordt in het plan gedaan voor jongeren, met name in de leeftijdsgroep van 12-16 jaar? Verwacht wordt dat jongeren op de hellingbanen gaan skaten. De bloembakken zijn potentiële hangplekken. Gewezen wordt op de al lang bestaande vraag naar gerichte "speel/ hangplekken" voor de oudere jeugd. Deze ontmoetingsplekken kunnen beter vooraf worden benoemd, zodat er rekening kan worden gehouden met de beperking van overlast voor omwonenden. Ook kunnen jongeren zelf worden ingeschakeld bij de inrichting van deze plekken. Er is nu reeds overlast van jongeren die het buurthuis aan de Heycopstraat bezoeken. Een groenplek/trapveld op deze locatie lijkt omwonenden niet verstandig. De locatie van het buurthuis wordt ter discussie gesteld. (reactie Av, c)	Binnen het plangebied Dichterswijk-West komen in totaal zeven nieuwe speelplekken. Gevoegd bij de bestaande speeltuin tussen de Jekerstraat en de Merwedekade wordt de buurt hiermee goed voorzien. Deze speelplekken betreffen alle leeftijdsgroepen tot 16 jaar. De mogelijkheid wordt open gehouden om in deelgebieden waar veel ouderen een woning kopen (gedeelten van) speelplekken te benutten voor bijvoorbeeld een jeu de boules baan. Voor de oudere jeugd (12 tot 18 jaar) is het van belang dat de wijk zich leent voor ontmoetingsplekken waar ze ongestoord wat rond kunnen hangen. De ruimtelijke opzet van de wijk leent zich hiervoor. De plekken hiervoor zullen toch vanzelf ontstaan, de jeugd zal zich deze plekken niet laten voorschrijven. Verwacht wordt dat de haven, het trapveld of de kanaalzone hiervoor aantrekkelijk zullen zijn. De locatie van het buurthuis staat niet ter discussie. Bij de inrichting van de groenplek/trapveld is het uitgangspunt dat de locatie juist als speelplek voor jongeren gaat functioneren. Gedacht wordt aan een goede verlichting, openheid en geen overkappingen. De nabijheid van het buurthuis kan voor een directe betrokkenheid van het buurthuis zorgdragen, waardoor de sociale controle juist toeneemt.
30.	Positief wordt de aanwijzing vooraf van twee hondentoiletten aangemerkt. Eén ervan ligt op een bestaand stuk groen in het Merwedepark, dat nogal kunstmatig bij het plangebied is betrokken. Het lijkt op een verkapte manier om bij bestaande bewoners alsnog een hondentoilet aan te leggen	Voor deze locatie is gekozen zodat zowel de huidige als de nieuwe bewoners hiervan gebruik kunnen maken. Bij de aanleg van hondentoiletten dient rekening te worden gehouden met de afstand tot fietspaden en speelplekken. Juist omdat het plantsoen, bedoeld is als speel- en recreatieplek voor kinderen en

	(bij de actie "Domstad poepvrij" in 1997 is dit als gevolg van bezwaren niet gelukt). Een andere plek in het nieuwbougebied (het veilinghavengebied) dient hiervoor gezocht te worden en geeft een betere spreiding van hondentoiletten in de wijk. Suggesties voor een andere locatie worden aangedragen: het noordelijk deel van het plan zodat een meer evenwichtige verdeling in het plangebied ontstaat, bv. t.p.v. de nieuwe blokken aan de Kastanjelaan. Dit is echter pas een oplossing indien de Royco fabriek verdwijnt. Waarom is een hondentoilet aan het Merwedekanaal gesitueerd? Er zijn reeds twee hondentoiletten, waarvan één aan de andere zijde van de Baliëbrug. Twee van deze hondentoiletten aan de noordzijde van de Baliëbrug op korte afstand van elkaar is teveel. Bovendien houden hondenbezitters zich niet aan deze plekken, ondanks toezeggingen dat de gemeente toezicht zou houden. Het plantsoen, dat ook is bedoeld als speel- en recreatieplek voor kinderen en wijkbewoners is vrijwel onbegaanbaar en onbespeelbaar geworden. Voor de groenvoorzieningen, ook bij de doorsteek naar de Bolksbeekstraat, dient een "anti-hondenpoepbeleid (verbod)" te komen. (reactie Av, c, e, t)	wijkbewoners is het belangrijk in een goed aanbod van hondentoiletten te voorzien, ook al houdt niet elke hondenbezitter zich hieraan. Rekening is gehouden met de spreiding van hondentoiletten in de groenzone langs het Merwedekanaal en naar de bereikbaarheid van de locaties voor de wekelijkse schoonmaak. In het inrichtingsplan wordt inderdaad ook een locatie aan de kastanjelaan voorzien. Omdat deze locatie, afhankelijk van het vertrek van de Royco, voorlopig nog niet gebruikt kan worden, zal in overleg met de Hondenwacht, een tijdelijk hondentoilet worden gevestigd in de voorlopig als groenzone in te richten ruimte langs het Roycoterrein (op het voormalig terrein van de Stadstimmerwerf). De groenvoorziening bij de doorsteek naar de Bolksbeekstraat wordt zodanig ingericht dat dit niet geschikt is om honden uit te laten. De algemene gemeentelijke richtlijn is dat hondenbezitters zelf de poep van de hond dienen op te ruimen (uitgezonderd op de hondentoiletten) en de honden altijd aangelijnd dienen te zijn (uitgezonderd op de hondenspeelweide, waar de honden kunnen rennen en spelen). Op de kinderspeelplaatsen en het trapveld mogen geen honden komen. Zonodig worden hiertoe verbodsborden geplaatst. De gemeente Utrecht heeft hondenwachters in dienst die toezien op de regels en zonodig een bekeuring kunnen uitschrijven. Bij klachten over hondenoverlast kan contact worden opgenomen met het Wijkbureau Zuidwest.
31.	Waar komen de afvalbakken te staan? (reactie Av.)	In deze fase van de planontwikkeling is nog geen gedetailleerde uitwerking voor afvalbakken gemaakt. Dit wordt in samenhang met de bouwplannen voor de woningen gedaan. Wel staan de kringlooppunten in het inrichtingsplan aangegeven.
32.	Verzocht wordt de ingang van de school in verband met geluidsoverlast niet tegenover de nieuwbouwwoningen op het Veilinghalterrein te plaatsen. (reactie d)	Voor de nieuwbouw van de school is gekozen voor een compacte opzet in twee lagen, waarvan de gevellijnen de bebouwing aan de Heycopstraat en aan de Bijleveldstraat volgen. Door deze compacte opzet wordt het mogelijk om tegenover de betreffende nieuwbouwwoningen het schoolpleintje voor de onderbouw te realiseren. Omdat tussen dit schoolpleintje en de nieuwe woningen ook nog een buurtspeelvoorziening komt wordt er enige afstand gehouden tussen de nieuwe

		woningen en de school. De school heeft twee ingangen. De hoofdingang is gesitueerd aan het nieuwe grote plein voor het Veilinghalgebouw, de zij ingang aan het schoolpleintje voor de onderbouw.
33.	Op de plankaart is een brug aangeduid. Wanneer wordt deze gerealiseerd en voor wie? (reactie Av.)	Als het Defensieterrein aan de overzijde van het Merwedekanaal wordt ontwikkeld dan is het wenselijk dat een brug voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) gerealiseerd wordt. Autoverkeer kan gebruik maken van de twee bestaande bruggen; de Balijbrug en de Nelson Mandelabrug.
34.	Wat gebeurt er met de woonboten t.p.v. de nieuwe brug? (reactie Av.)	De woonboten ten zuiden van de gewenste brug voor langzaam verkeer kunnen blijven liggen. Ze conflicteren niet met de nieuwe brug.
35.	De tankwagens kunnen t.p.v. de groenstrook de woonboten niet meer bereiken. Is hier rekening mee gehouden? Hoe groot mogen de bergingen worden van de woonboten aan het Merwedekanaal? (reactie Av.)	De bereikbaarheid van de woonboten zal onveranderd blijven via de Heycopstraat. De bestaande woonboten liggen buiten de plangrens. In het vigerende stadsvernieuwingsplan 'Dichterswijk/ Croeselaan' (vastgesteld: 12-04-'90, goedgekeurd: 13-11-'90, kroon: 06-08-'92) is aangegeven dat op de oevers van het Merwedekanaal met de bestemming Oever-erf (Eo) de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 2,20m en de oppervlakte niet meer dan 6 m ² .
36.	Het groen in de wijk wordt als beperkt ervaren, vooral omdat voorlopig een deel van de wijk (ter plaatse van Royco en borent) nog niet gerealiseerd wordt. (reactie m)	De nieuwe stadswijk zal een uitstraling krijgen met veel ruimte en gekenmerkt worden door de sfeer van het water en de haven. Ook zal er het nodige groen worden aangebracht. Zo worden de brede lanen met kastanjabomen kenmerkend voor Dichterswijk-West (de "kastanjelaan" met een dubbele rij bomen als verbinding van de haven naar het (school)plein, de Jekerstraat en de kades rond de haven. Op het schooplein komen een aantal bomen, komt er een groen pleintje bij de doorsteek naar de Bolksbeekstraat en blijven de lindebomen en sierappelbomen in de Bijleveldstraat gehandhaafd. Langs het Merwedekanaal wordt het bestaande Merwedepantsoen als het ware doorgetrokken in een parkzone (ecologische zone) langs de nieuwbouw. Als uitgangspunt is gekozen voor autovrije deelgebieden die worden verbonden door een wijdmazig stratenpatroon. Met uitzondering van het Veilinghalterrein wordt op de binnenterreinen en in de parkzone langs het Merwedekanaal geen

		autoverkeer toegestaan. Ook daardoor wordt het mogelijk deze binnenterreinen met groen in te richten. Met name op het centraal gelegen Stadstimmerwerfterrein zal dit het geval zijn
37.	Wat gebeurt er met de bomen in de Jekerstraat? Worden kleine of grote bomen teruggeplaatst? (reactie Av.)	In het gebied zal een grond- en grondwatersanering plaats vinden. Tevens zal het plangebied ter plaatse van de Jekerstraat opgehoogd worden. Het gevolg hiervan is dat deze bomen niet gehandhaafd kunnen worden en dienen te worden gekapt of verplaatst. Inmiddels is een vergunning verleend om deze bomen te kappen of te verplanten. De groep haagbeuken die langs de Jekerstraat en langs het terrein van Burgman Heybroek nabij de haven staan worden verplant naar het terrein van de Stadstimmerwerf. Nader bezien wordt of de bomen langs het Merwedekanaal gehandhaafd kunnen blijven. De nieuw te planten bomen zullen afhankelijk van het soort een doorsnede hebben van 8 tot 15 cm.

PRESENTIELIJST

Consultatie-avond Inrichtingsplan en Historische Haven Dichterswijk-West op 13-3-2002

naam en voorletters	adres	postcode	telefoon	bedrijf/-organisatie
5.1.2E & 5.1.2E	5.1.2E 5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E & 5.1.2E 5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E 5.1.2E	5.1.2E	Hospitality services
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E		
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E		
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E 5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E SUWO
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E 5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E		
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E & 5.1.2E 5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E 5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E 5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E & 5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E		
5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E		

5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E 5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E 5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E 5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	Beheercie
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E 5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E 5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E 5.1,2E		
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		
5.1,2E & 5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E 5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E			
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		

5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	B.O.V.
5.1,2E & 5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E & 5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	Carriere Cafe
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E 5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E & 5.1,2E	5.1,2E5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E		
5.1,2E	5.1,2E		5.1,2E	

5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E		
--------	--------	--------	--	--

Def. versie

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

project:

Dichterswijk-west v. Zijstblok

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ARTIKEL 19 LID 1

Adres:	Dichterswijk West, bouwdeel L, M en N
BV-nummer:	BV203 2366, 2367 en 2368
Korte omschrijving plan:	Het oprichten van drie woongebouwen met op de begane grond bedrijfsruimte, detailhandel of horeca, met daaronder een parkeerkelder.
Bestemmingsplan:	Dichterswijk West
Bestemming:	Woondoeleinden 4 (artikel 8)
Strijdigheid:	Met artikel 8 lid C3, het aantal bouwlagen bedraagt meer dan het aantal dat op de plankaart staat aangegeven (5 in plaats van 4 bouwlagen). Met artikel 8 lid A, detailhandel past niet in de doeleindenomschrijving.

BELEID

Vastgesteld beleid:	Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan Dichterswijk-west (vastgesteld d.d. 11 oktober 2001, goedgekeurd door G.S. op 28 mei 2002).
Visie op toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied:	Voor Dichterswijk-west is in 1997 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan, waarin de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied tussen Croeselaan, Merwedekanaal, v. Zijstweg en Balijelaan is beschreven, is 1 juli 1999 vastgesteld door de raad. Deze ruimtelijk gewenste ontwikkeling is juridisch mogelijk gemaakt in het vastgestelde (d.d. 11 oktober 2001) en goedgekeurde (d.d. 28 mei 2002) bestemmingsplan Dichterswijk-west.

OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

Motivering en achtergrond en:	Er is gestreefd om de plint, waar o.a. dienstverlening, recreatieve en/of sportvoorzieningen en horeca is toegestaan, verhoogd uit te voeren. De ontwikkelaar (Bouwfonds-Fortis) acht dit niet haalbaar en heeft ervoor gekozen de plint (met uitzondering van de horeca op de hoek haven-Veilingstraat) te verlagen. Hierdoor is het mogelijk om bij gelijkblijvende bouwhoogte een extra woonlaag toe te voegen. In het bestemmingsplan wordt voorgeschreven dat de daklijn een continue hoogte dient te hebben. Indien, bij een verlaagde plint, geen extra bouwlaag wordt toegevoegd dan ontstaat een ruimtelijk ongewenste situatie en strijdigheid met wat in art. 8 C.3. van het vigerende bestemmingsplan is voorgeschreven. Gedurende het planproces is gekozen om de haven een historisch karakter te geven. Detailhandel kan bijdragen aan de levendigheid aan de haven. Hiervoor is overleg gevoerd met de afdeling Economische Zaken. Het is echter niet de bedoeling dat aan de haven een supermarkt of afhaalzaken worden gevestigd.
--------------------------------------	--

ruimtelijke en functionele structuur:	Huidige situatie: Op dit moment is het terrein braakliggend. Aan de achterzijde van de bebouwing aan de Croeselaan ligt de Fruitstraat. Deze straat dient voor de ontsluiting van de bedrijven die hier zijn gevestigd.
--	---

Toekomstige situatie:

Het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk-West, gemaakt door het bureau Quadrat, dateert uit 1997.

Dit plan (gebruikt als onderlegger voor het bestemmingsplan) ging uit van de bouw van appartementen langs de Van Zijstweg en de haven met op het binnenterrein en aan de Fruitstraat een tweede zone met appartementen.

De hoogte van de bebouwing t.o.v. NAP was aan de van Zijstweg en de haven continue gedacht.

Na uitvoerig overleg met het planteam en de Welstand is er voor gekozen om, t.o.v. het stedenbouwkundig plan uit 1997, meer onderscheid te maken tussen randbebouwing en het binnenterrein. De randbebouwing krijgt een meer stedelijke uitstraling, passend in haar omgeving (v. Zijstweg als stedelijke invalsweg en de historische haven). Het binnenterrein, grenzend aan de bebouwing van de Croeselaan, krijgt daarentegen een meer informeel en groen karakter. De Fruitstraat blijft onveranderd en dient als ontsluitingsweg voor de hier gelegen bedrijven en voor de hier gedachte eengezinswoningen.

De bouwhoogte van de randbebouwing is de t.o.v. NAP continue, zoals ook in het stedenbouwkundig plan uit 1997 was bedacht en in het bestemmingsplan is voorgeschreven.

Aan de v. Zijstweg worden 4 woonlagen boven een bedrijvenplint gerealiseerd. Aan de havenzijde is het maaiveldniveau hoger. In combinatie met de hogere plint op de hoek haven-Veilingstraat (waar horeca is gedacht) en de 3 woonlagen wordt eenzelfde hoogte bereikt als langs de v. Zijstweg.

Waar geen horeca komt is een 5e bouwlaag voorgesteld om daarmee de uit ruimtelijk oogpunt gewenste continue bouwhoogte te realiseren. In het bestemmingsplan zijn aan de haven en de Veilingstraat echter maximaal 4 bouwlagen toegestaan waarmee het bouwplan dus strijdig is.

N.B.: Over de exacte bouwhoogten worden in het bestemmingsplan geen uitspraken gedaan. Wel wordt het maximaal aantal bouwlagen aangegeven. Het bestemmingsplan biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om aan de Veilingstraat een hoge plint te realiseren (horeca) met daarboven 3 woonlagen. Hiermee zou dezelfde bouwhoogte worden bereikt als in het nu voorliggende bouwplan waarin 5 bouwlagen zijn voorgesteld. De ruimtelijk context wordt t.o.v. de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt dus niet aangetast.

De eengezinswoningen op het binnenterrein zijn gesitueerd in een groene setting waardoor het onderscheid tussen een stedelijk karakter aan de buitenzijde en een informeel karakter op het binnenterrein wordt versterkt. De groene setting biedt zowel voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw als voor de bewoners aan de Croeselaan een aangenamer woonmilieu dan oorspronkelijk was voorgesteld (namelijk appartementen in 4 bouwlagen en minder transparant). De eengezinswoningen hebben maximaal 3 bouwlagen en passen derhalve binnen de bepalingen van het vigerend bestemmingsplan.

De groene setting, de meer open verkaveling en de keuze voor eengezinswoningen in 3 bouwlagen op het binnenterrein is een verbetering voor de omwonenden.

Daarnaast wordt voorgesteld om in de plint aan de haven (naast de in het bestemmingsplan toegestane functies zoals dienstverlening, recreatieve en/of sportvoorzieningen en horeca) kleinschalige detailhandel mogelijk te maken. Gedurende het planproces is ingezet op een historisch karakter van de haven. De toevoeging van kleinschalige detailhandel in de plint aan de haven, kan het gewenste historische karakter van de haven versterken en de levendigheid vergroten. Het is echter niet de bedoeling dat een supermarkt of een afhaalzaak zich vestigt aan de haven. Detailhandel is strijdig met de voorschriften in het bestemmingsplan.

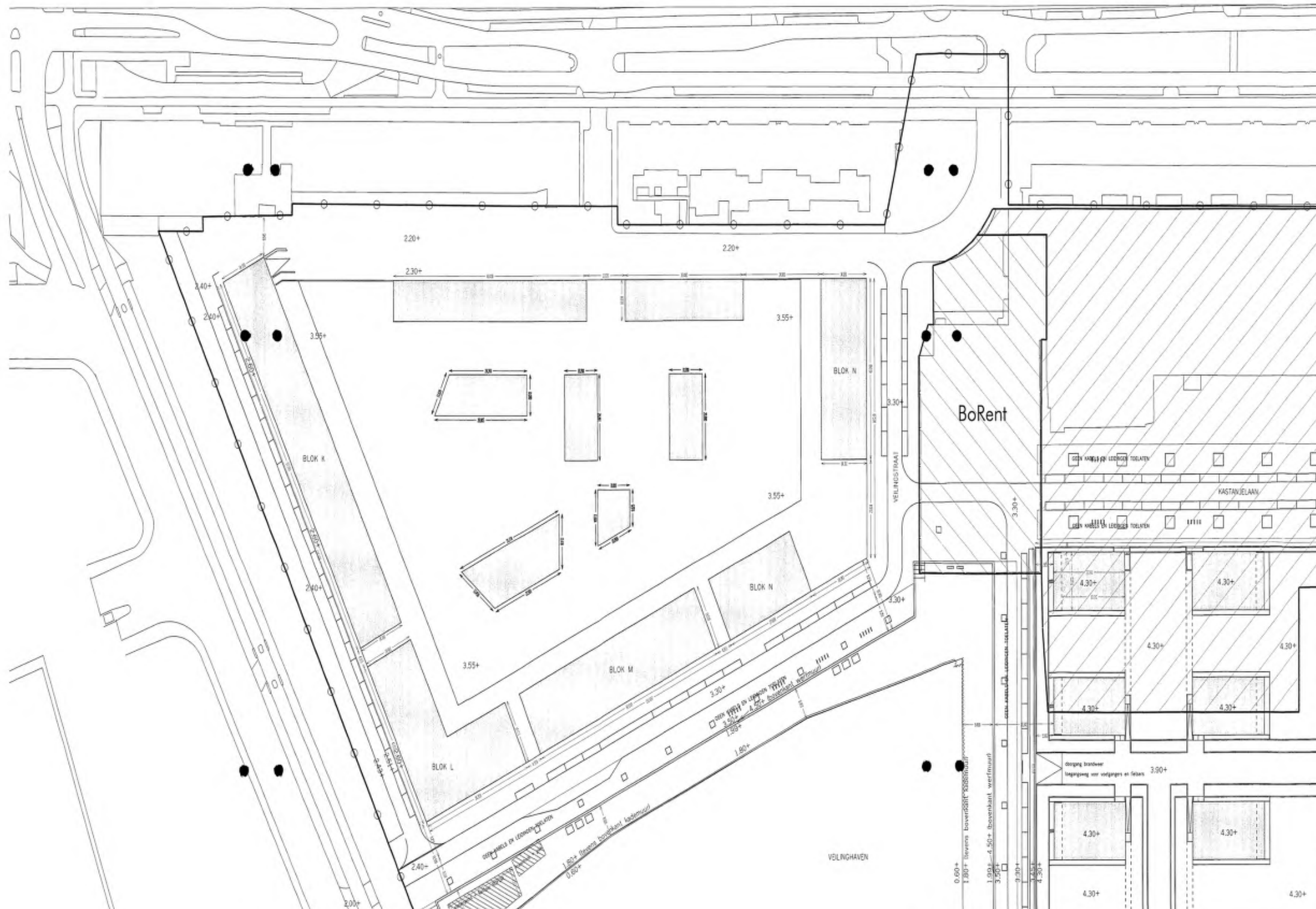
Ruimtelijk heeft de toevoeging van detailhandel echter geen consequenties. Verwacht wordt dat de wijk/buurtfunctie van de bedrijvenplint door de winkels wordt versterkt.

Cultuurhistorische aspecten:	Niet van toepassing
Verkeersaspecten:	Huidige situatie: 1. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan ging uit van appartementen met een (half) ondergrondse parkeergarage voor de bewoners van de nieuwbouw. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte. In het inrichtingsplan Dichterswijk-west zijn hiervoor ruim voldoende parkeerplaatsen ingetekend. 2. Het bestemmingsplan laat de volgende functies in de plint aan de haven toe: bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, recreatieve en/of sportvoorzieningen, kantoren en horeca corresponderend met type B van de lijst van horeca-inrichtingen Toekomstige situatie: 1. Het bouwplan gaat eveneens uit van een (half) ondergrondse parkeergarage voor de bewoners van de nieuwbouw. Het totaal aantal woningen is echter lager dan oorspronkelijk gedacht omdat een deel van de appartementen is vervangen door eengezinswoningen. In de openbare ruimte is derhalve voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers. 2. In het bouwplan wordt voorgesteld vestiging van kleinschalige detailhandel mogelijk te maken. Indien detailhandel zich vestigt dan komt dit in de plaats van de functies die reeds zijn toegestaan in het bestemmingsplan. De detailhandel heeft vooral een buurtfunctie. Het is niet te verwachten dat kleinschalige detailhandel (met een buurtfunctie) meer verkeer zal aantrekken. Wel zal in de openbare ruimte een laad- en losplaats aangelegd worden.

Milieu-aspecten:	Blok A (aan de v. Zijstweg) kent geen veranderingen t.o.v. het bestemmingsplan. Voor de blokken B, C en D is bij het bestemmingsplan (en dus ook bij het Hogere waardeverzoek) uitgegaan van een hoogte van 4 bouwlagen. Door gewijzigde stedenbouwkundige inzichten zijn de blokken B, C en D opgehoogd tot 5 bouwlagen. Om dit mogelijk te maken wordt een art 19 lid 1 procedure gevoerd. In verband hiermee is door Bureau Geluid in opdracht van Bouwfonds Fortis een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelastingen op de 5e bouwlaag (4e verdieping) van de blokken B, C en D. Ten gevolge van het verkeer op de Van Zijstweg wordt op de 4e verdieping van blok B en een groot deel van blok C de voorkeursgrenswaarde overschreden. Op de 4e verdieping bij de laatste woning van blok C en op de 4e verdieping bij blok D vindt geen overschrijding meer plaats van de voorkeursgrenswaarde. Ten gevolge van het verkeer op de Croeselaan vindt nergens overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde. Om de 5e bouwlaag op de blokken B en C te kunnen realiseren wordt een hogere grenswaarde aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.
Economische aspecten:	De toevoeging van maximaal 5 detailhandelunits (variërend van 100 tot 225m² per unit, met een totale omvang van 625 m²) in de 'plint' aan de historische haven is wenselijk. De vestiging van een supermarkt past echter niet in het detailhandelbeleid.
Maatschappelijke uitvoerbaarheid / Inspraak:	Via het stadsplan van juni 2003 is aan belanghebbenden informatie gegeven omtrent het bouwplan Van Zijstweg in Dichterswijk-West. Het plan heeft gedurende 4 weken ter visie gelegen. Er zijn een tweetal zienswijzen ingediend. De inspraakreacties en het gemeentelijke commentaar hierop worden t.z.t. bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.
Financiële uitvoerbaarheid:	Bouwfonds-Fortis

Afweging:	De bestaande bebouwing aan de Croeselaan en de randbebouwing aan de v. Zijstweg, de haven en de Veilingstraat vormen het binnenterrein. Door het binnenterrein een meer informeel en groen karakter te geven, met eengezinswoningen i.p.v. appartementen (3 i.p.v. 4 bouwlagen), ontstaat een intiem woonmilieu dat beter aansluit bij de bebouwing aan de Croeselaan. De randbebouwing vormt het gezicht naar de omgeving. Een stedelijke uitstraling is altijd uitgangspunt geweest, gezien de ligging van het bouwblok aan de v. Zijstweg (belangrijke stedelijke invalsweg) en de historische haven. Ook een daklijn met continue bouwhoogte is altijd uitgangspunt geweest. De keuze van de ontwikkelaar om de plint te verlagen heeft als consequentie dat een daklijn met continue bouwhoogte niet kon worden bereikt waardoor ook de stedelijkheid van het gehele blok werd aangetast. Met een extra bouwlaag worden de negatieve ruimtelijke consequenties van het verlagen van de plint opgeheven. De toevoeging van kleinschalige detailhandel in de plint aan de haven, kan het gewenste historische karakter van de haven versterken. Hiertoe is overleg met de afdeling Economische Zaken gevoerd.
------------------	--

Datum:19-08-2003



* ligging plangebied



BESTEMMINGSPLAN
DICHTERSWIJK WEST

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD OP 11 OKTOBER 2001
GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN OP 28 MEI 2002
ONHERROEPELIJK MET INGANG VAN 1 AUGUSTUS 2002
(vaststellingsbesluit en goedkeuringsbesluit achterin ingevoegd)

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 <i>aanleiding tot en doel van het plan</i>	5
1.2 <i>beleidsuitgangspunten</i>	5
1.3 <i>besluitvorming tot nu toe</i>	6
1.4 <i>begrenzing plangebied</i>	6
1.5 <i>Regelingen</i>	8
1.6 <i>Communicatie</i>	8
2. Huidige situatie	11
2.1 <i>ruimtelijke structuur</i>	11
2.2 <i>functionele structuur</i>	11
2.3 <i>milieu aspecten</i>	12
2.3.1 Bodem	12
2.3.2 Geluid	12
2.3.3 Ecologie	12
2.4 <i>verkeersstructuur</i>	12
2.4.1 Autoverkeer	12
2.4.2 Parkeren	12
2.4.3 Langzaam verkeer	12
2.4.4 Verkeersveiligheid	12
2.4.5 Openbaar Vervoer	13
3. Toekomstige situatie	15
3.1 <i>ruimtelijke structuur</i>	15
3.2 <i>Beschrijving hoofdlijnen stedenbouwkundig plan</i>	15
3.2.1 Hoofdstructuur	15
3.2.2 Realisatie stedenbouwkundig plan	17
3.3 <i>Positionering in de woningmarkt</i>	20
3.4 <i>milieu aspecten</i>	20
3.4.1 Bodem	20
3.4.2 Geluidhinder	20
3.4.3 Ecologie	21
3.4.4 Hinder van bedrijven	22
3.5 <i>verkeersstructuur</i>	22
3.5.1 Autoverkeer	22
3.5.2 Parkeren	22
3.5.3 Langzaam verkeer	23
3.5.4 Openbaar vervoer	23
3.5.5 Verkeersveiligheid	23

4. Inpassing en begeleiding bedrijven	25
4.1 <i>Voorgeschiedenis</i>	25
4.2 <i>Stedenbouwkundig plan</i>	25
5. Juridische plan	27
5.1 <i>beschrijving plansystematiek</i>	27
5.2 <i>beschrijving voorschriften</i>	27
5.2.1 <i>Algemeen</i>	27
5.2.2 <i>Bestemmingen</i>	27
6. Financieel Economische Paragraaf	29
6.1 <i>Planning en fasering</i>	29
6.2 <i>Kosten en opbrengsten</i>	29
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1 <i>Inleiding</i>	30
7.2 <i>Schriftelijke reacties</i>	30
7.3 <i>Overleg artikel 10</i>	30
7.4 <i>Mutaties na inspraak en overleg</i>	30
BIJLAGE 1: KAART 50 DB(A)-CONTOUR	32
BIJLAGE 2: BEDRIJFSBEGELEIDINGSPLAN	35
VOORSCHRIFTEN (GEEL)	38
BIJLAGEN BIJ DE VOORSCHRIFTEN (BLAUW)	67
RAADSVOORSTEL	(achterin)
RAADSBESLUIT	(achterin)
GOEDKEURINGSBESLUIT	(achterin)
INTREKKING BEROEP, BRIEF RAAD VAN STATE	(achterin)

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT EN DOEL VAN HET PLAN

Het Veilinghaventerrein, waar groenten en fruit werd geveild, is in de jaren twintig ten westen van de toenmalige stad aangelegd op een bijzonder strategische locatie. Het gebied lag aan het Merwedekanaal en kreeg een eigen haven en zelfs een eigen aansluiting op het spoorwegennet, terwijl het via de toenmalige invalswegen ook perfect bereikbaar was. De stad heeft zich echter in de loop der tijd verder westelijk uitgebreid en het gebied verloor zijn aantrekkelijkheid voor veilingactiviteiten die het terrein inmiddels dan ook verlaten hebben. Naast bedrijvigheid hebben langzaam maar zeker ook andere activiteiten, die eigenlijk in de stedelijke periferie thuishoren, bezit genomen van het gebied. Een dergelijk gebruik van het voormalige Veilinghaventerrein stemt niet overeen met de huidige betekenis en ligging van het gebied in Utrecht.

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 gebied rond het station, 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 en het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot.

Dichterswijk-West vormt de grootste binnenstedelijke VINEX-locatie van Utrecht. Het doel van dit bestemmingsplan Dichterswijk West is het mogelijk maken van een functiewijziging van bedrijvigheid naar een stedelijk woongebied.

1.2 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij reeds aanwezige gemeentelijke sectorale beleidskaders op het gebied van verkeer, volkshuisvesting, groen, werkgelegenheid etc. Tevens vormt de Structuurvisie Utrecht (1995) een ruimtelijk toetsingskader.

De Structuurvisie biedt een perspectief voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en karakteriseert het gebied tussen binnenstad en Merwedekanaal als gemengd stedelijk gebied. Het bestemmingsplangebied is een deel van de bovengenoemde zone.

Een gemengd stedelijk gebied wil zeggen:

1. Gemengd woonmilieu met verspreide concentraties van niet-woonfuncties waar dat voor het behoud van de functie noodzakelijk is; functiemenging op blokniveau is wenselijk.
2. Een hoge bebouwingsdichtheid in een blokstructuur waardoor een hoge kwaliteit van de openbare ruimte noodzakelijk is. Die openbare ruimte is vooral stenig van aard, groen komt in de openbare ruimte voor in concentraties.

Het gemengd stedelijk gebied fungeert als overgang tussen het centrum en de tuinstedelijke gebieden en wordt goed ontsloten door een netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer.

Het wijkplan Zuidwest 1997-2000 biedt een duidelijk beeld van de activiteiten en projecten die in en voor de gehele wijk worden voorbereid of uitgevoerd. De opgave voor de toekomst voor geheel Dichterswijk ligt volgens het Wijkplan en het Wijkperspectief Dichterswijk in het versterken van de woonfunctie, onder andere door middel van het toevoegen van woningen in de hogere marktsegmenten. Daarnaast zijn opgaven geformuleerd voor welzijn, voorzieningen, verkeer, mobiliteit, leefbaarheid en veiligheid.

In de (directe) omgeving van het plangebied zullen in de nabije toekomst grote veranderingen plaatsvinden. Het Centraal Station zal in het kader van de planvorming in het gebied worden omgevormd tot een hypermodern Openbaar Vervoersterminal. Tevens zullen in de toekomst mogelijk ook op het Jaarbeursterrein ontwikkelingen plaatsvinden. Parallel aan de ontwikkeling van Leidsche Rijn zullen verbindingen voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) worden aangebracht om

dit nieuwe stadsdeel bereikbaar te maken en te verbinden met het stadscentrum.

1.3 BESLUITVORMING TOT NU TOE

Dichterswijk West is te verdelen in drie deelplannen: het Veilinghalterrein, het Middengebied en het Veilinghavengebied.

In april 1990 is een stadsvernieuwingsplan voor het gehele gebied vastgesteld door de raad. Gedeputeerde Staten volgden met een goedkeuring van het grootste deel van het stadsvernieuwingsplan in november 1990. In 1991 is een Masterplan opgesteld voor het Veilinghal- en Veilinghaventerrein, als uitwerking van het stadsvernieuwingsplan. In augustus 1992 is bij Koninklijk Besluit geen goedkeuring verleend aan het Veilinghavengebied omdat de belangen van de bedrijven in het gebied onvoldoende beschermd werden in de toenmalige plannen. Daarna heeft de planontwikkeling enige tijd stilgelegen. Voor het Veilinghalterrein heeft het stadsvernieuwingsplan wel volledige rechtskracht. Het betreffende plan is op 6 augustus 1992 onherroepelijk geworden.

In 1994 is de planontwikkeling weer opgepakt. Er is een projectgroep geformeerd met vertegenwoordigers uit de wijk en van de gemeentelijke diensten. Deze heeft een zogenaamde planidentificatie opgesteld met daarin beleidsuitgangspunten en het programma van eisen voor het plangebied, welke op 29 augustus 1995 door B&W is vastgesteld. Op 5 oktober 1995 heeft de raadscommissie ROW hiermee ingestemd.

Vervolgens is - opnieuw in projectgroepverband - de planidentificatie verder uitgewerkt in een 'projectdocument'. Op 26 november 1996 hebben B&W enkele ontwikkelaars gekozen (AMEV, Bouwfonds Woningbouw BV en de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BPF)) voor Dichterswijk West, en besloten een intentieovereenkomst met deze partijen te sluiten met als doel een integraal stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief op te stellen. Tevens hebben zij op die datum besloten het projectdocument Dichterswijk-West te hanteren als basis voor het op te stellen ontwikkelingsperspectief. De Raadscommissie ROW is over dit besluit gehoord op 17 december 1996.

Vervolgens is begin 1997 een start gemaakt met de onderhandelingen voor een intentieovereenkomst en het opstellen van het integraal stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied Dichterswijk-West. Deze werkzaamheden hebben op 10 februari 1998 geleid tot een B&W-besluit over het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en het vrijgeven daarvan voor informatie en inspraak én de intentieovereenkomst met de partijen Bouwfonds en BPF. Op 17 februari 1998 is de Raadscommissie voor ROW hierover gehoord.

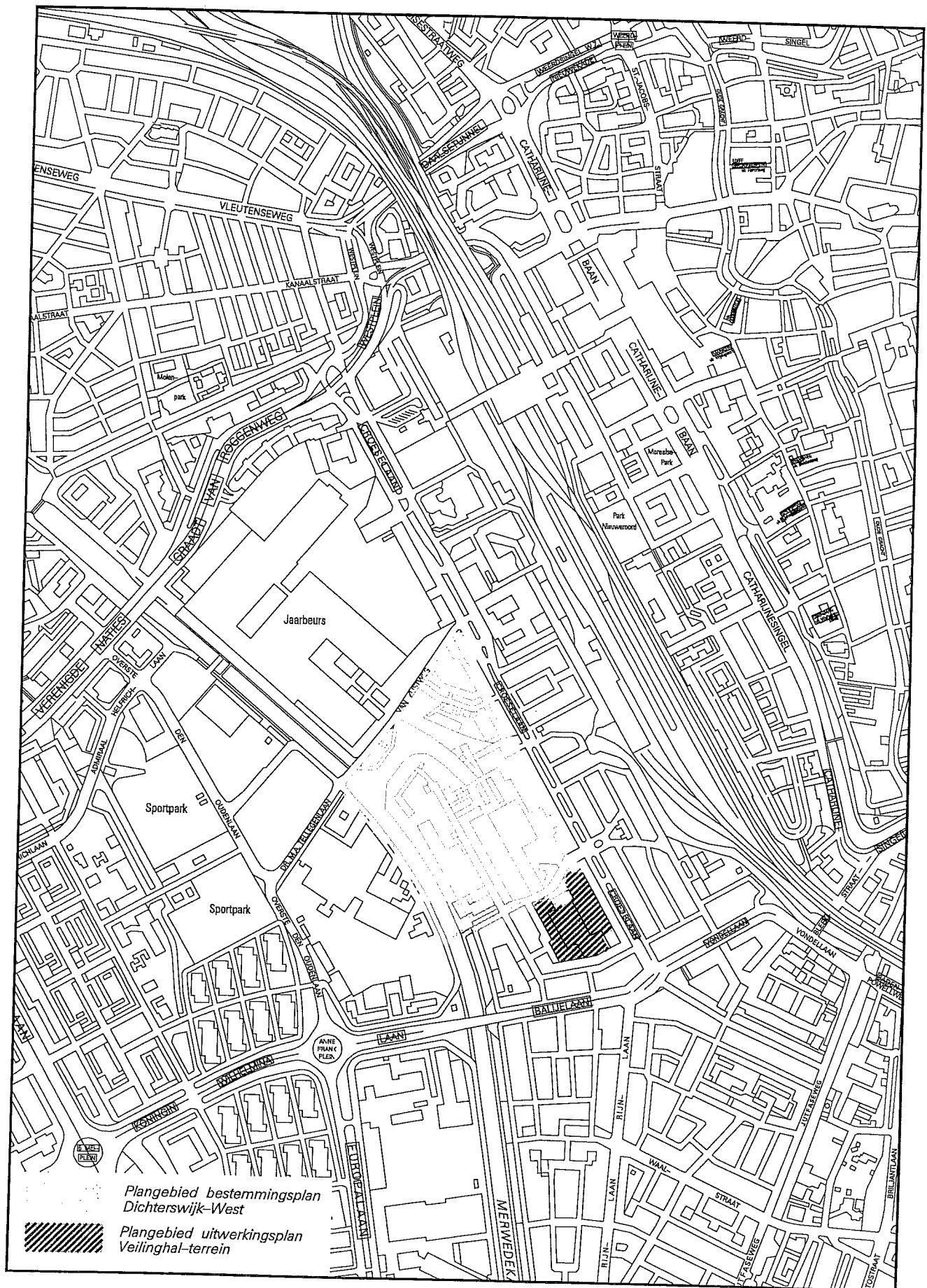
In de maanden maart en april 1998 is de buurt uitvoerig over de plannen geïnformeerd en heeft inspraak plaatsgevonden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het opstellen van het definitief stedenbouwkundig ontwerp en parallel daaraan tot een concept bestemmingsplan. Voor het Veilinghalterrein is gewerkt aan een uitwerkingsplan.

Het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp is op 1 juli 1999 door de gemeenteraad vastgesteld, samen met de na aanleiding van de inspraak en verdere planontwikkeling opgestelde nota van aanpassingen en het geactualiseerde bedrijfsbegeleidingsplan.

Tegelijkertijd is een planidentificatie opgesteld waarin is onderzocht of het mogelijk is de sporthal niet in Dichterswijk West, maar in het gebied Galgenwaard te realiseren. Op 7 juli 1998 hebben B&W met de 'planidentificatie sporthal Galgenwaard' ingestemd.

1.4 BEGRENZING PLANGEBIED

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied van het stedenbouwkundig plan Dichterswijk-west past binnen de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemming in het stadsvernieuwings



plan Dichterswijk-Croeselaan. Via een uitwerkingsplan is gezorgd voor de juridische basis van de uitvoering van dit deelgebied. Het plangebied wordt zodoende aan de zuidkant begrensd door de Heycopstraat, inclusief het monumentale voorgebouw van de oude veilinghal, aan de westkant door het Merwedekanaal, aan de noordkant door de Van Zijstweg en de Jaarbeurs en aan de oostkant door de achterkanten van de bestaande woningen aan de Croeselaan. Het plangebied staat aangegeven op de kaart op de volgende bladzijde.

1.5 REGELINGEN

Voor het grootste deel van het plangebied is het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan van kracht. Aan het noordelijk deel rond de haven is echter goedkeuring onthouden en gelden feitelijk de Voorschriften voor de Bebouwde Kom (VBK) 1958, waarin dit gebied een bedrijfsbestemming heeft. Het overige deel van het plangebied is eveneens bestemd voor bedrijven volgens het stadsvernieuwingsplan. Om woningbouw mogelijk te maken zullen deze bedrijfsbestemmingen moeten worden omgezet in de bestemming wonen.

1.6 COMMUNICATIE

In de periode 1995-1996 is in projectgroepverband met vertegenwoordigers van bewoners, ondernemers, instellingen en gemeentelijke diensten gesproken over de toekomstige ontwikkeling van Dichterswijk-West. Dit heeft geleid tot een planidentificatie met uitgangspunten voor ontwikkeling van Dichterswijk West (1995). En daarnaast tot een nader onderzoek op een aantal aspecten, waarvan de resultaten neergelegd zijn in een projectdocument (1996).

Begin 1997 is de stedenbouwkundige ontwerp-fase gestart. De planning was afronding van het stedenbouwkundig ontwerp voor de zomer van 1997. Deze planning kon echter niet worden gehaald in verband met onzekerheden omtrent het UCP. Medio 1997 is de wijk via een huis-aan-huis verspreid stadsplan geïnformeerd over deze vertraging. Pas na het UCP-raadsbesluit (d.d. 18-12-1997) 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 van 1998 op het wijkbureau worden bestudeerd. Van die gelegenheid is ruim gebruik gemaakt. In maart is een achttal informatiebijeenkomsten 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 1995 en 1996 de uitgangspunten geformuleerd heeft, de bewoners van Croeselaan 175-191, de leerkrachten en ouders van leerlingen van de basisschool 'De Kleine Dichter' en de wijkcommissie. Daarnaast is op 19 maart 1998 een algemene informatieavond gehouden en op 1 april is een inspraakavond geweest. Schriftelijke reacties konden tot 15 april ingeleverd worden. Tijdens de inspraakavond is op enkele onderwerpen onderkend dat daarover aanvullend onderzoek nodig was. Met diverse groepen insprekers heeft een vervolgsprek plaatsgevonden om hen nader te informeren en voorstellen voor aanpassing van het voorlopig ontwerp toe te lichten.

De aard en 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 heeft iedereen die bij de inspraak betrokken was bericht gehad. Het stedenbouwkundig ontwerp is in april 1999 voorgelegd aan B&W. De gemeenteraad heeft op 1 juli 1999 het definitieve stedenbouwkundige ontwerp vastgesteld.

De inspraakreacties hadden vooral betrekking op 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. Daarnaast zijn er nog specifieke reacties over ligplaatsen voor woonschepen en de mogelijkheden voor de inrichting van een historische haven. De reacties zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het definitieve stedenbouwkundige ontwerp. Voor de woonschepen en woontoren is een nader onderzoek ingesteld, waarvan de resultaten verwerkt zijn in dit bestemmingsplan. Over de uitvoeringsaspecten wordt nader overleg gevoerd.

Het definitief stedenbouwkundig ontwerp dient als uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan beoogt uitvoering van woningbouw zoals aangegeven in het stedenbouwkundig ontwerp mogelijk te maken.

De eerste fase van het stedenbouwkundig ontwerp past binnen de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan. Om de realisatie van deze fase mogelijk te maken, is een uitwerkingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan zullen de fasen 2, 2A en 3 mogelijk worden gemaakt; voor de realisering van fase 4 wordt een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied Dichterswijk-West ligt tussen Jaarbeurs en Dichterswijk aan respectievelijk noord- en oostkant, en Rivierenwijk en Merwedekanaal aan respectievelijk zuid- en westzijde. Ondanks de centrale ligging in de stad ligt het gebied nogal verscholen achter de bestaande bebouwing langs Croeselaan en de Balijelaan en heeft het weinig directe, heldere relaties met de omliggende gebieden. Dit is te verklaren door de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

De Veilinghaven, gekoppeld aan het Merwedekanaal, is in de jaren twintig van deze eeuw aangelegd ten westen van de toenmalige stad. Behalve een eigen haven kreeg het gebied zelfs een eigen aansluiting op het spoorwegennet. In de loop der tijd verloor het terrein zijn aantrekkelijkheid voor veilingactiviteiten die het terrein inmiddels ook hebben verlaten. De haven zelf werd voor een groot deel gedempt en de diverse spoor aansluitingen verdwenen. Andere activiteiten, voornamelijk bedrijvigheid, namen bezit van het gebied, zonder dat er een nieuwe stedenbouwkundige structuur werd aangebracht. Het geheel maakt daardoor een verbrokkelde indruk.

De huidige stedenbouwkundige structuur wordt nu in hoge mate bepaald door twee noord-zuid lopende oude structuurlijnen, namelijk de Croeselaan en het Merwedekanaal. Daarnaast spelen de veilinghaven zelf en de Heijcopstraat en de Jekerstraat een rol. Tenslotte vormt ook de Van Zijstweg, inmiddels met een meer rechtstreeks tracé, een belangrijk element.

De Croeselaan is met zijn brede profiel en groene karakter een herkenbare centrale as in de Dichterswijk. Deze weg heeft een belangrijke rol voor de bereikbaarheid van het plangebied. De koppeling met het stedelijk verkeerssysteem vindt plaats via de Graadt van Roggenweg en de Vondellaan c.q. Balijelaan.

Het Merwedekanaal is een ander belangrijk structurerend element en heeft momenteel met

name een recreatieve functie. Verschillende roeiverenigingen, sportvissers en de pleziervaart maken gebruik van het kanaal. De oorspronkelijke functie als transportas heeft het kanaal hier verloren.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Dichterswijk telt zo'n 1500 woningen, waarvan het merendeel is gebouwd in de periode 1920 tot 1945. Een relatief groot deel van deze woningen is koopwoning waarvan éénderde in het bovensegment van de markt ligt. Aan de oostkant van de Croeselaan en tussen de Heycop- en Bolksbeekstraat is de woonfunctie overheersend. De economische ontwikkeling in dit deel van de stad is begonnen rondom de veilinghaven langs het Merwedekanaal. Vandaar dat tussen de Van Zijstweg en de Heycopstraat nog veel bedrijvigheid aanwezig is.

Naast wonen en werken zijn er in Dichterswijk ook diverse voorzieningen aanwezig zoals het buurtcentrum De Heycop met peuterzaal en een activiteiten aanbod voor kinderen en jongeren. De oude Veilinghal aan de Heycopstraat wordt gebruikt als sporthal en als vestiging van worstelvereniging De Halter. In deze hal is ook een sportkantine / horecagelegenheid gevestigd. Daarnaast is er aan de Heycopstraat de basisschool De Kleine Dichter gevestigd. Veel van de voorzieningen hebben zowel een functie voor Dichterswijk als voor Rivierenwijk. Voorbeelden hiervan zijn de winkelconcentratie rondom Balijelaan en Rijnlaan, het wijkcentrum voor hulpverlening en opbouwwerk en het dienstencentrum voor ouderen.

In het plangebied zelf zijn hoofdzakelijk bedrijven en gemeentelijke diensten van uiteenlopende aard en omvang gevestigd. Naast een aantal grote vestigingen zoals Royco Voedingsmiddelen en de Stadstimmerwerf, zijn er nog enkele tientallen kleinere bedrijven in diverse bedrijfstakken aanwezig. De bedrijven hebben zich in de loop der jaren in het plangebied gevestigd, veelal op basis van tijdelijke contracten in afwachting van de planrealisering. Een duidelijke structuur ontbreekt. Bij deze bedrijven gaat het voor meer dan de helft om ondernemingen die in dit gebied een opslagruimte hebben.

Langs de randen van het plangebied bevinden zich de Jaarbeurs, het Merwedekanaal met aan-

sluitend het defensieterrein en de veilinghal. De overige zijden zijn omsloten door woningbouw en de Croeselaan. Daarnaast bevinden zich in het plangebied totaal 21 woningen, 9 aan de Croeselaan, 9 woningen aan de Jekerstraat, 2 woningen aan de Fruitstraat en 1 woning aan de Groenendaalstraat.

2.3 MILIEU ASPECTEN

2.3.1 Bodem

Door industriële activiteiten in het verleden is de bodem op diverse plaatsen in het plangebied verontreinigd. Het gaat hier dus om een verdachte locatie. Door nader bodemonderzoek zal duidelijk moeten worden welke maatregelen dienen te worden getroffen om voor realisatie van de voorliggende plannen en functies een geschikte bodemkwaliteit te garanderen.

2.3.2 Geluid

Zowel de Van Zijstweg als de Croeselaan kennen een redelijk hoge verkeersintensiteit. Daarmee gaat een hoge geluidsbelasting gepaard. Op de plangrens aan de Van Zijstweg is het geluidsniveau in de huidige situatie rond de 60 dB(A); dit is hoger dan gewenst voor woningsituaties. De bestaande woningen aan de Croeselaan geven voldoende afscherming om de geluidsbelasting door de hoge verkeersintensiteit van deze weg te beperken tot acceptabele hoogte (<50 dB(A)).

2.3.3 Ecologie

De actuele natuurwaarde van het groen binnen Dichterswijk West is laag. Deels komt dit door het huidige tekort aan zowel wijk- als buurtgroen. Verder zijn de huidige oevers van het Merwedekanaal niet ingericht als verbindingzone voor planten en dieren.

2.4 VERKEERSSTRUCTUUR

2.4.1 Autoverkeer

De Van Zijstweg en de Balijelaan zijn stedelijke ontsluitingswegen. Dichterswijk West heeft aansluitingen op zowel de Van Zijstweg als de Croeselaan en de Balijelaan. De Bolksbeekstraat, Zoomstraat en een deel van de Jekerstraat kennen een éénrichtingsregime. De overige straten in Dichterswijk West zijn voor verkeer in twee richtingen. De Bijleveldstraat is alleen bereikbaar via de Jekerstraat en de Molkenbeekstraat. De aansluiting op de Heycopstraat is voor autoverkeer afgesloten.

2.4.2 Parkeren

In de huidige situatie is geen sprake van betaald parkeren.

2.4.3 Langzaam verkeer

De Van Zijstweg, Croeselaan en Balijelaan zijn onderdeel van het hoofdfietsnet. Aan de overzijde van het Merwedekanaal ligt tevens een fietsroute die behoort tot het hoofdfietsnet. In de huidige situatie lopen geen specifieke fietsroutes door het gebied.

Voor voetgangers is in de Heycopstraat een oversteek aanwezig, met name bestemd voor de basisschool. Andere specifieke voetgangersvoorzieningen zijn in de wijk momenteel niet aanwezig.

2.4.4 Verkeersveiligheid

Voor de analyse van de door de politie geregistreerde ongevallen is alleen binnen de grenzen van het plangebied gekeken. Met andere woorden de Van Zijstweg, Croeselaan en Balijelaan zijn buiten beschouwing gelaten. Uit de analyse van de ongevallen over de jaren 1995 t/m 1997 blijkt dat in Dichterswijk West geen verkeersongevallenconcentraties (lokaties met meer dan 12 ongevallen in 3 jaar) aanwezig zijn.

2.4.5 Openbaar Vervoer

Op de Croeselaan zijn in de directe omgeving van de Veilingstraat, Heycopstraat en de kruising Balijelaan/Vondellaan/Rijnlaan bushaltes aanwezig.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Momenteel vinden in de omgeving van Dichterswijk West belangrijke ontwikkelingen plaats die van grote invloed zijn op de positionering van het plangebied. Zo zal de omgeving van het Centraal Station worden herontwikkeld in het kader van de planvorming rondom het station. Mogelijk vinden in de toekomst ook ontwikkelingen plaats op het Jaarbeursterrein. Op het Vondellaan-terrein komen nieuwe woningen en onderwijsvoorzieningen. Ook op het gebied van infrastructuur vinden diverse ontwikkelingen plaats zoals de aanleg van de nieuwe stedelijke invalsweg, de Van Zijstweg en de mogelijke aanleg van de Zuidertunnel (als onderdeel van de stadsboulevard- voormalig - UCP) en HOV-Zuidradiaal. Dichterswijk West ligt daarom bijzonder strategisch in de stad Utrecht; dichtbij de binnenstad, het Centraal Station en de stedelijke auto- en HOV-verbindingen.

Met een verbetering van de stedenbouwkundige structuur wordt het gebied beter aangehecht aan zijn omgeving. De Veilingstraat en Heijcopstraat en Jekerstraat vormen duidelijke verbindingen met de Dichterswijk en Rivierenwijk.

De ontwikkeling van Dichterswijk West tot woongebied is niet alleen voor het plangebied zelf, maar vooral ook voor de aangrenzende woongebieden van grote betekenis. Een kwantitatief en kwalitatief sterke woonfunctie op deze plek smeedt de omringende woongebieden Dichterswijk en Rivierenwijk aaneen. Zo ontstaat een compleet stadsdeel met een eigen en duidelijk herkenbare identiteit; niet meer de achterkant van het station, maar een afwisselend en gedifferentieerd stedelijk woongebied met een hoge kwaliteit dat een sterke positie inneemt ten opzichte van het stationsgebied. Het moet aantrekkelijk zijn en blijven om hier te wonen zodat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Deze stedelijke duurzaamheid is binnen het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt

op specifieke onderdelen. Het auto-arm inrichten van een woonwijk biedt mogelijkheden om aantrekkelijkere openbare ruimten te realiseren. Het gebruik maken van een deel van de bestaande bomenstructuren geeft de wijk een aantrekkelijke beginkwaliteit, die in de loop der jaren alleen maar beter wordt. Vele aspecten van het thema duurzaamheid zijn in het plan verwerkt, zoals compacte bouw, gebouwde parkeervoorzieningen, duurzaam waterbeheer, veilige schone en groene woonomgeving, aanpak diffuse bodemverontreiniging, duurzaam waterbeheer in de vorm van het afkoppelen van dakvlakken en verhard oppervlak met een apart aangelegd infiltratieriool en de aanleg van een ecologische tuin. Bij de uitwerking in concrete bouwplannen zal het duurzaamheidsprincipe verder gestalte krijgen.

Naast versterking van de positie van de woonwijken in de stad, heeft de ontwikkeling van Dichterswijk-West ook tot gevolg dat het draagvlak voor voorzieningen (winkels, scholen, maatschappelijke dienstverlening) vergroot wordt, waarmee ook het voortbestaan van deze voorzieningen zekerder is. De in het plan te realiseren openbare ruimte biedt ook aan de omliggende woonbuurten meer mogelijkheden voor recreatief gebruik en de voor de omgeving hinderlijke bedrijfsactiviteiten verdwijnen.

3.2 BESCHRIJVING HOOFDLIJNEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.2.1 Hoofdstructuur

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

In het totaal worden er volgens het stedenbouwkundig ontwerp in het plangebied in eerste instantie een kleine 700 woningen gerealiseerd

(fase 1, 2 en fase 3). Na realisering van fase 4, de terreinen van Royco en Borent, zal het woningaantal oplopen tot ongeveer 950.

Van deze woningen wordt circa 20% in de sociale sfeer gerealiseerd. In het havengebied zijn ligplaatsen voor woonschepen opgenomen. In het zuidelijk deel van het plangebied (het Veilinghalterrein) zijn vier standplaatsen voor woonwagens opgenomen. Voor het Veilinghalterrein is een uitwerkingsplan opgesteld.

Verder bevat het plangebied maximaal ca. 4000 m² bedrijfsruimte, een basisschool met bijbehorende gymzaal en mogelijkheden voor sociaal-culturele instellingen.

In het plangebied is grotendeels sprake van middelhoogbouw, waardoor een hoge stedelijke dichtheid wordt bereikt. Het zuidelijk deel (het Veilinghalterrein) sluit qua hoogte aan bij de omringende bestaande lagere bebouwing. De woongebieden liggen ten opzichte van de openbare wegen bijna een meter hoger. De scheiding tussen openbaar en privé vindt plaats door middel van niveauverschillen in het grondvlak. Voor fase 4 (terreinen Royco en Borent) is in het stedenbouwkundig plan op de kop van de Veilinghaven een woongebouw met een bouwhoogte van circa 25 meter opgenomen (7 lagen op een onderbouw). Door dit gebouw krijgt Dichterswijk-West in het algemeen en het havengebied in het bijzonder een accent dat zichtbaar is vanaf een belangrijke entree van de stad namelijk de Van Zijstweg.

De meer gesloten bouwblokken omringen een centraal gelegen open verkaveling. Het centrale gebied, de Stadstuinen, kenmerkt zich door een geterrasseerde groenstructuur met kleine bouwvolumes. Door het ruimtelijk samengaan van de semi prive-tuinen en het gemeenschappelijk middengebiet zal een groen stadsbeeld ontstaan. Voor zover nodig zullen privaatrechtelijke regelingen worden opgesteld voor het regelen van erfafscheidingen.

Groenstructuur

In het plangebied ligt het accent op het creëren van een reeks verschillende groene verblijfsplekken: een ecologische tuin op landtong tussen Merwedekanaal en veilinghaven, een laagliggend jaagpad en een verhoogd terras als parktuin met een vergezicht over de lengte van het kanaal.

Basisschool

De huidige locatie van de basisschool "De kleine Dichter" belemmert een goede aanhechting van de nieuwbouw aan de Croeselaan én de ontwikkeling van een aaneengesloten woongebied. Er is nu sprake van een sterk geïsoleerd gebied. Via de twee bestaande entrees, verbindingen naar Dichterswijk-West moet de grootst mogelijke integratie tussen de verschillende gebiedsdelen worden bereikt. 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 hierdoor een heldere entree van de buurt. Daarnaast krijgt in de nieuwe situatie het monumentale voorgebouw van de Veilinghal een duidelijke plaats door de ligging aan een plein; waardoor de monumentaliteit van het gebouw beter tot haar recht komt.

Omwille van de ruimtelijke kwaliteit van het plan zal de basisschool niet op de huidige plaats gehandhaafd kunnen worden. Hiervoor is binnen het plan een alternatieve locatie opgenomen. De school wordt gevestigd aan het nieuwe plein voor het voorgebouw van de veilinghal, op de hoek van de Heycopstraat en de Bijleveldstraat. Bij de nieuwe school wordt ook een gymnastiekaccommodatie ondergebracht. De ontwikkeling tot woongebied versterkt het draagvlak voor de school.

Bedrijvigheid

De integraliteit en kwaliteit van het woongebied verlangt, dat de huidige bedrijvigheid in het plangebied niet kan worden gehandhaafd. Dit wil niet zeggen dat er geen vormen van bedrijvigheid in het gebied mogelijk zijn, maar deze zullen positief moeten bijdragen aan de woonfunctie. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreider ingegaan op de inpassing en begeleiding van bedrijven. In het stedenbouwkundig plan is de mogelijkheid voor circa 4000 m² bedrijfsruimte opgenomen; met name in fase 3. Andere mogelijkheden vormen woon-werkunits.

Aan de oostzijde van de haven zijn bedrijfsruimten onder de woningen opgenomen voor horeca, woon-werk-units en kleinschalige bedrijvigheid. Langs de Van Zijstweg en de Fruitstraat kan ook bedrijfsruimte gevestigd worden. In de verdere uitwerking kan bepaald worden in hoeverre er behoefte en mogelijkheden zijn andere buurtvoorzieningen en combinaties van

wonen en werken in de woonbebouwing op te nemen.

Voorgebouw Veilinghal en historische haven
Het monumentale voorgebouw van de Veilinghal wordt gehandhaafd en geeft ruimte voor verschillende activiteiten.

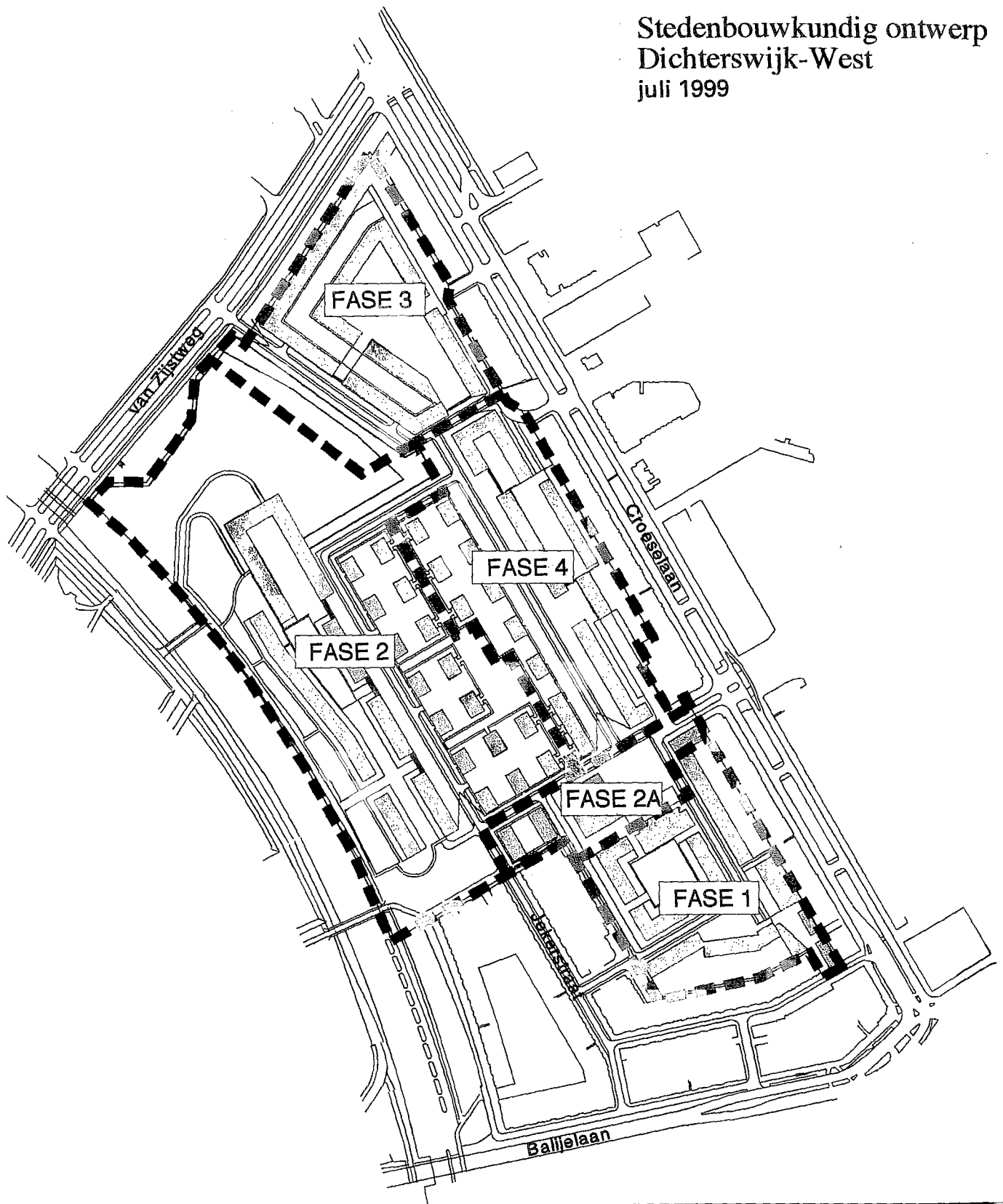
De Veilinghaven moet een levendige haven worden. Hiervoor is het concept van de 'historische haven' geïnitieerd. Met de initiatiefnemers worden nadere afspraken gemaakt over het programma van eisen, de financiële haalbaarheid en het beheer. Daarna wordt over dit concept een besluit genomen.

In de historische haven kunnen historische schepen voor korte of langere tijd een afmeerplek in de haven krijgen. Voorbeelden uit historische havens in andere steden hebben geleerd dat die schepen bewoond moeten zijn vanwege de beheersbaarheid van het concept en de sociale controle in zo'n havengebied. Het gaat echter niet om permanente ligplaatsen. Tevens wordt gedacht aan het plaatsen van het Statenjacht.

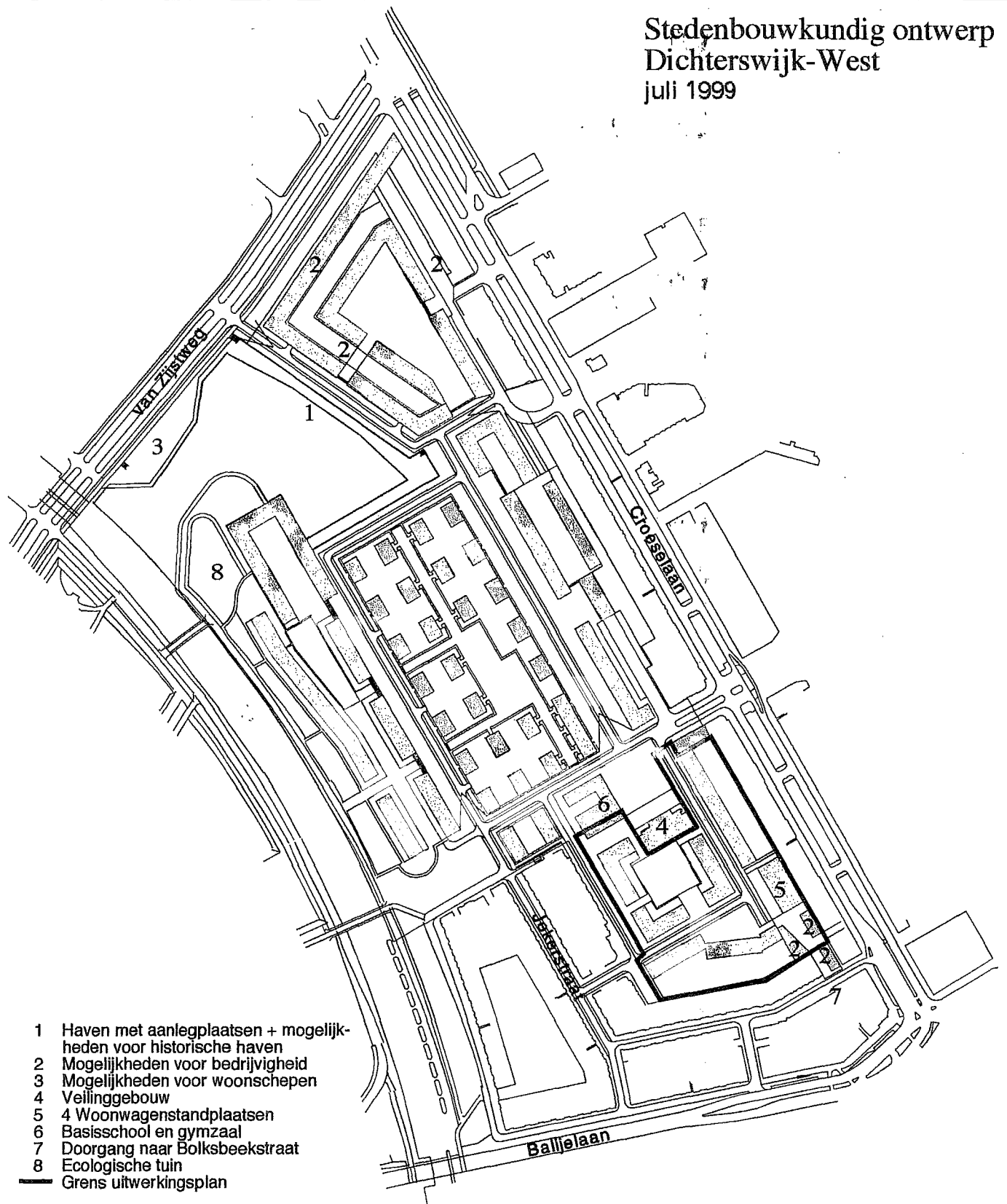
3.2.2 Realisatie stedenbouwkundig plan

Voor de realisering van fase 1 (gebied Veilinghal, uit te werken bestemming), fase 2 (gebied rond Jekersstraat) en fase 3 (gebied tussen Veilingstraat en van Zijstweg) zijn in de exploitatie gelden opgenomen die een actieve realisering van deze fasen mogelijk maakt. Voor de vierde fase (Royco en Borent) wordt om financiële redenen uitgegaan van een passieve verwerving. Het initiatief tot verkoop ligt bij de eigenaren van de panden. Voor de realisering van dit deel van het plan betekent dit dat niet met zekerheid kan worden aangegeven wanneer de realisatie zal plaatsvinden.

Stedenbouwkundig ontwerp
Dichterswijk-West
juli 1999



Stedenbouwkundig ontwerp
Dichterswijk-West
juli 1999



- 1 Haven met aanlegplaatsen + mogelijkheden voor historische haven
- 2 Mogelijkheden voor bedrijvigheid
- 3 Mogelijkheden voor woonschepen
- 4 Veilinggebouw
- 5 4 Woonwagenstandplaatsen
- 6 Basisschool en gymzaal
- 7 Doorgang naar Bolksbeekstraat
- 8 Ecologische tuin
- Grens uitwerkingsplan

3.3 POSITIONERING IN DE WONINGMARKT

Utrecht wil hogere inkomensgroepen aantrekken. Het beleid van de 'Gedifferentieerde stad' is erop gericht om de woningmarkt open te stellen voor deze inkomensgroepen, overeenkomstig het convenant dat gesloten is in het kader van het grote stedenbeleid.

Met het in het Stedebouwkundig plan gepresenteerde bebouwingsvoorstel wordt de algemene gedachte van upgrading voor Dichterswijk gerealiseerd. Het kwaliteitsbeeld van deze wijk wordt erdoor versterkt. De wijk heeft veel traditionele bouw uit de jaren dertig. Deze woonvorm is zeer geliefd. De prijzen van onroerend goed duiden op een grote belangstelling. Delen van de wijk hebben een gelijke potentie als Oog en Al en Wittevrouwen. Helaas zijn deze wijkdelen van een beperkte omvang. Door de beperkte omvang en de ligging tegen de overgangszone rond het station kan de woonfunctie onder druk komen te staan. Door hier nieuwe woningbouw te ontwikkelen wordt de omvang van het woongebied vergroot en de samenhang in het gebied versterkt. De positieve aspecten van nieuwbouw komen voort uit het aanzienlijke aantal (een kleine 700) woningen in eerste instantie en na het realiseren van fase 4 worden er nog eens een kleine 300 woningen gebouwd, de heldere stedenbouwkundige structuur die ontstaat na realisering van fase 4, de kwalitatief hoogwaardige architectuur en de aankleding van de openbare ruimte. Kortom, het nieuwbouwplan biedt een waarborg voor de toekomst van de woningvoorraad van geheel Dichterswijk.

Uit een onderzoek van de Utrechtse makelaars blijkt dat er een grote behoefte is aan appartementen in de luwte van het stadscentrum. Dichterswijk West is een plek waar je rustig kunt wonen terwijl alle kwaliteiten van de stad onder handbereik zijn. Ruim 40% van de appartementen die de laatste jaren zijn gebouwd worden bewoond door jonge mensen. Een ruime woning biedt voldoende garantie om ook bij gezinsuitbreiding hier te blijven wonen. Voor specifieke groepen zijn kleinere (drie-kamer) woningen beschikbaar. Opvallend is de groeiende vraag van senioren naar appartementen in

wijken als Dichterswijk. Het aandeel van deze groep bedraagt nu reeds bijna 50% en is nog steeds groeiend.

In het plangebied Dichterswijk-West worden in het havengebied ligplaatsen voor woonschepen mogelijk gemaakt. In het zuidelijk deel van het plangebied (het Veilinghalterrein dat niet in dit bestemmingsplan is opgenomen: zie § 1.4) zijn 4 standplaatsen voor woonwagens opgenomen.

3.4 MILIEU ASPECTEN

3.4.1 Bodem

De bodem van de locatie wordt waar nodig gesaneerd. De bodem in de nieuwe situatie zal zodanig van kwaliteit zijn dat alle functies zoals aangegeven in dit bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Verontreinigde grond met voldoende verantwoorde mogelijkheden wordt binnen het plangebied toegepast en blijft hierdoor gebiedseigen. Deze aanpak behoudt een groot deel van de bodem voor het gebied en scheelt aanzienlijk op primaire grondstoffen en energie.

3.4.2 Geluidhinder

De verwachte verkeersintensiteit van de Van Zijstweg is zodanig hoog dat de voorkeursgrenswaarde van woningen (50 dB(A)) wordt overschreden. De maximale ontheffing is 65 dB(A). Voor die situaties waar de 50 dB(A) grens wordt overschreden is bij de provincie ontheffing aangevraagd (verleend bij besluit van Gedeputeerde Staten dd 18 april 2000).

Uitgaande van een intensiteit van 22.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal over de Van Zijstweg zal de gevelbelasting van het bouwblok evenwijdig aan de Van Zijstweg bijna 62 dB(A) bedragen. De belasting op de zijde Croeselaan van het blok bedraagt 53 - 57 dB(A). Op de zuidgevel van het aansluitende blok loodrecht op de Van Zijstweg is de belasting 52 dB(A).

Het grote woonblok aan de kop van de haven kent bij op de noord-westgevel een geluidsbe-

lastig van 55 dB(A) De belasting op de zuid-west gevel loopt van 53 dB(A) tot 50 dB(A). De noord-oost gevel is geheel geluidsluw.

Op de gevel van de woningen het dichtst bij Royco is het geluidsniveau, dat veroorzaakt wordt door de bedrijfsactiviteiten van Royco, maximaal 50 dB(A). In bijlage 1 is een kaart opgenomen van de 50 dB(A)-contour. Fase 4 zal pas worden ontwikkeld wanneer Royco verdwenen is. Van enige geluidshinder is dan geen sprake meer.

Aan de overzijde van het Merwedekanaal zijn bedrijfsactiviteiten gevestigd met een vastgestelde zone industrielawaai conform artikel 41 van de Wet geluidhinder, deze is op de plankaart aangegeven. Binnen deze zone mag geen woonbebouwing plaatsvinden. De zone levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling van Dichterswijk-West, het gebied heeft een groenbestemming.

Vanuit de Wet geluidhinder is het stedenbouwkundig model haalbaar mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Ieder woning dient te beschikken over een geluidsluwe zijde.
- b. Iedere woning dient te beschikken over een buitenruimte. Deze buitenruimte dient gesitueerd te worden aan een gevel met een geluidsbelasting die maximaal 55 dB(A) bedraagt. Vanuit woon- en leefkwaliteit wordt echter geadviseerd om de buitenruimte te situeren aan een gevel met een geluidsbelasting van max. 50 dB(A) buitenruimte te situeren aan een gevel met geluidsbelasting van max. 50 dB(A) (geluidsluw).
- c. De geluidsgevoelige ruimten dienen zoveel als mogelijk gesitueerd te worden aan de geluidsluwe zijde.
- d. De tweedelijns bebouwing mag niet hoger zijn dan de eerstelijnsbebouwing.

Voor bedrijven gelden geen geluidsnormen aan de gevel.

Voor woonboten zijn geen grenswaarden in de zin van de Wet geluidhinder gedefinieerd. Er moet echter wel een acceptabel woonklimaat gerealiseerd kunnen worden. Dit kan zonodig via isolatie van de schepen bereikt worden. Via de privaatrechtelijke weg zal de isolatie van de woonschepen geregeld worden. Met behulp van een kettingbeding zal dit verder verzekerd worden.

3.4.3 Ecologie

Langs de oostzijde van het Merwedekanaal wordt een groenzone aangebracht die in het verlengde ligt van de bestaande groenzone en eindigt bij de haven. Op de landtong tussen kanaal en haven ligt een ecologische tuin. Door de aanleg van deze groenzones wordt het groenarme karakter van de wijk verminderd. Het is van belang om binnen de nieuwe groenstructuren een combinatie te zoeken tussen de belevingswaarde van het groen en de natuurwaarde van het groen.

De natuurwaarde van het groen wordt hier bepaald door natte/drassige natuur met bij behorende plant en diersoorten. De volgende plant- en diersoorten zijn hiervoor bepalend: moerasvogels als Rietzanger, amfibieën als Groene kikker en libellen en moerasplanten.

De ecologische tuin en de groene oevers van het Merwedekanaal maken onderdeel uit van de ecologische infrastructuur van de stad. Deze gebieden dienen dan ook optimaal ingericht te worden voor de bovengenoemde plant- en diersoorten. De hoofdfunctie in deze gebieden is natuur. Hierbij dient het aspect beleving niet uit het oog verloren te worden.

Het openbaar groen in het plan zal een bijdrage leveren aan het aspect natuur. Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de genoemde doelsoorten (planten en dieren).

3.4.4 Hinder van bedrijven

Aan de rand van het plangebied bevindt zich gemengde bedrijvigheid in de bebouwing langs de Croeselaan. Verplaatsing van deze bedrijven is niet noodzakelijk, maar door de nieuwe woonbebouwing zullen deze bedrijven milieu-vergunnings-technisch niet kunnen uitbreiden.

Nieuwe bebouwing aan de westzijde van de Fruitstraat zal zodanig moeten worden vormgegeven dat de functies daar verenigbaar zijn met de bestaande bedrijvigheid aan de oostzijde. Werkfuncties op de onderste laag met daarboven wonen is mogelijk. Een afschermende laag (b.v. een uitstekende luifel) tussen de nieuwe bedrijven en woningen is wenselijk.

Bedrijven die vallen onder de hindercategorie 1 of 2 worden in het plangebied toegestaan. Bestaande zwaardere bedrijven in het gebied direct achter de Croeselaan kunnen blijven voortbestaan.

3.5 VERKEERSSTRUCTUUR

3.5.1 Autoverkeer

De nieuwbouw in Dichterswijk West wordt primair ontsloten door aansluitingen op de stedelijke ontsluitingsweg Van Zijstweg en de Croeselaan (via Heycopstraat). De intensiteiten op de Van Zijstweg zullen een waarde bereiken van circa 22.000 mvt/etmaal. Verwacht wordt dat het verkeer dat de wijk genereert zonder problemen afgewikkeld kan worden op de genoemde aansluitingen en het achterliggend wegennet.

Het éénrichtingsregime in een aantal straten in het gebied ten zuiden van de Heycopstraat blijft gehandhaafd. De Bijleveldstraat is in de toekomst ook direct bereikbaar vanaf de Heycopstraat.

In de periode dat fase 4 nog niet gerealiseerd is, is het door de aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid (Royco en Borent) niet mogelijk om vanaf het Middengebied het autoverkeer te ontsluiten op de Van Zijstweg. Door het aanbrengen van een tijdelijke verbinding ter hoogte van de noord-oostpunt van de haveninham, wordt hiertoe een oplossing geboden.

3.5.2 Parkeren

Dichterswijk-West biedt door zijn ligging nabij het Centraal Station en ander openbaar vervoer goede kansen voor een verminderd autogebruik. Daarom wordt in woongebieden zoals Dichterswijk-West gestreefd naar concentratie van het parkeren, om zo groot mogelijke autovrije verblijfsgebieden te creëren en om mogelijkheden voor gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen te bieden. Er wordt een parkeernorm van 1,15 gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning voor de bewoners en 0,15 parkeerplaats per woning voor de bezoekers.

In de plannen voor Dichterswijk West is het bij nagenoeg alle wooncomplexen mogelijk (half)-verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen (ten behoeve van de bewoners) te maken in de directe nabijheid van de woningen. De woningtoegangen kunnen inpandig doorverbonden worden met de parkeergarages. In het zuidelijk deel van Dichterswijk West (het Veilinghalterrein) worden geen (half) verdiepte parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt parkeren mogelijk gemaakt in de straten.

Voor bezoekers wordt parkeren in de straten mogelijk gemaakt. Voor Dichterswijk-West worden oplossingen onderzocht, die de invoering van betaald parkeren wellicht in een later stadium aan de orde brengen.

Voor specifieke functies (zoals bv. verschillende bedrijvigheid) moet rekening gehouden worden met de geldende parkeernormen.

3.5.3 Langzaam verkeer

Op alle bestaande en nieuwe wegen kan ook worden gefietst. Daarnaast is een doorbraak naar de Bolksbeekstraat gemaakt, waardoor voor fietsers een rechtstreekse verbinding ontstaat met het winkelgebied Balijelaan/Rijnlaan. Langs het Merwedekanaal wordt in Dichterswijk West een doorgaande fietsroute aangelegd. Daar waar in het gebied hoogteverschillen aanwezig zijn worden deze voor het fiets- en voetgangersverkeer overwonnen door de toepassing van hellingbanen.

In het noordelijk deel kunnen in de parkeervoorzieningen bergingen een plaats krijgen die gebruikt kunnen worden voor het stallen van fietsen. Op de openbare weg moet voor bezoekers dan de mogelijkheid geboden worden om hun fiets te kunnen stallen.

Ook geldt voor specifieke functies zoals bijvoorbeeld bedrijven dat rekening gehouden moet worden met de geldende normen.

Voor voetgangers wordt naast de beschikbare openbare ruimte ten behoeve van auto- en fietsverkeer de mogelijkheid geboden om een route te bewandelen door de hoger gelegen gemeenschappelijke tuinen. De hoogteverschillen worden overwonnen door de toepassing van hellingbanen. Ook langs het Merwedekanaal en langs de verlaagde kade langs het kanaal worden voorzieningen voor voetgangers getroffen.

3.5.4 Openbaar vervoer

Naast het openbaar vervoer in de huidige situatie, zijn er plannen om de Van Zijstweg (buiten het plangebied) onderdeel te maken van het HOV-netwerk. In dat geval wordt op de Van Zijstweg een HOV-halte gesitueerd. De verwachte frequentie (in de spits, per rijrichting, per uur) is 20. Ook bestaat de kans dat de interliner gebruik gaat maken van de Van Zijstweg. Of hier dan ook gehalteerd wordt is niet bekend. De verwachte frequentie is in de spits 30 bussen per uur per richting.

3.5.5 Verkeersveiligheid

Dichterswijk West wordt volgens de eisen van Duurzaam Veilig ingericht als 30 km/uur gebied. Hiertoe bestaan verschillende mogelijkheden, zoals verkeersdrempels en versmallingen.

4. INPASSING EN BEGELEIDING BEDRIJVEN

4.1 VOORGESCHIEDENIS

Eind jaren 80 heeft de gemeente het Stadsvernieuwingsplan Croeselaan in procedure gebracht. In dit plan werd het plangebied in drie delen geknipt. Het middengebied werd gereserveerd voor bedrijven. Het noordelijke (Veilinghaven) en zuidelijke deel (Veilinghal) kregen de bestemming "Uit te werken woondoeleinden". Middels het Koninklijk besluit van 6 augustus 1992 werd aan het noordelijk deel van het Stadsvernieuwingsplan Croeselaan goedkeuring onthouden. De reden hiertoe was hoofdzakelijk dat geen inpassingsonderzoek was verricht naar de Stichtse Zand en Grindhandel, waarbij het onduidelijk was in welke milieuhinder categorie dit bedrijf zou vallen en dat in het bijbehorende uitvoeringsschema ook niet werd aangegeven hoe met de aanwezige bedrijven moest worden omgegaan die niet in het plangebied konden terugkeren.

Naar aanleiding van het Kroonbesluit heeft Heidemij Advies in opdracht van de gemeente in oktober 1994 een inpasbaarheidsonderzoek verricht voor twee bedrijven in Dichterswijk-West: Doe-het-zelf Garage New York en de Stichtse Zand en grindhandel. Uit het onderzoek bleek dat beide bedrijven niet inpasbaar zijn in het plangebied. Op 3 juli 1996 is een concept-begeleidingsplan opgesteld voor bewoners en bedrijven in Dichterswijk-West. Dit plan is tezamen met het projectdocument Dichterswijk-West op 26 november 1996 door het college van B&W vastgesteld.

Het begeleidingsplan is geactualiseerd en als bijlage bij het definitief stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 1999. Het bedrijfsbegeleidingsplan geeft aan hoe met de aanwezige bedrijvigheid wordt omgegaan en voor welke rechten en tegemoetkomingen de bedrijven in aanmerkingen komen, afhankelijk van de positie van deze bedrijven.

Voor de inhoud van de regelingen wordt dan ook verwezen naar het Bedrijfsbegeleidingsplan dat als bijlage bij dit bestemmingplan gevoegd is.

Daarnaast is beroep op de bedrijvensubsidie mogelijk in het kader van de stadsvernieuwing. De Subsidieverordening stadsvernieuwing biedt steun voor verplaatsing/beëindiging van bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden en is van toepassing tot 2001.

4.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is om van Dichterswijk West een zo sterk mogelijk woongebied te maken met een geheel nieuwe en 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.

Nieuwe bedrijfsruimte is opgenomen in het noordelijk deel van het plangebied: de oostzijde van de haven en langs de Van Zijstweg. Het betreft bedrijfsruimte onder woningen. De combinatie van wonen en werken is eventueel ook mogelijk langs het verlengde van de Fruitstraat, tussen de Van Zijstweg en de Groenedaalstraat. In totaal is er dan maximaal ca. 4000 m² bvo beschikbaar voor kleinschalige bedrijfsruimte (hindercategorie 2). De wijze waarop deze bedrijfsruimten gerealiseerd zullen worden, wordt in de verdere uitwerking van de bouwplannen bepaald. Tevens zal bekeken worden of ook op andere plaatsen functiemenging mogelijk is, bijvoorbeeld in het middengebied aan de zijde van het plein aan het voorgebouw van de Veilinghal.

5. JURIDISCHE PLAN

5.1 BESCHRIJVING PLANSYSTEMATIEK

Omdat een gedetailleerde invulling van woonbestemmingen binnen het plangebied nog niet gegeven kan worden, is bij die bestemmingen gekozen voor een zogenaamd "globaal eindplan". Dat wil niet zeggen dat "alles kan". Conform het stedenbouwkundig ontwerp (1998) waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd, zijn bouwhoogtes en waar mogelijk bouwgrenzen of bebouwingspercentages aangegeven.

De bedrijfsbestemming, die reeds gerealiseerd is, is gedetailleerder geregeld.

Het plan vormt een directe toetsingsgrond voor een aanvraag voor een bouwvergunning. Het plan hoeft dus niet uitgewerkt te worden.

De bij het bestemmingsplan behorende voorschriften zijn gebaseerd op de in de 'Utrechtse Leest' opgenomen standaard.

5.2 BESCHRIJVING VOORSCHRIFTEN

5.2.1 Algemeen

De voorschriften zijn verdeeld over drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende bepalingen, zoals de begripsomschrijvingen en de wijze van meten. In het tweede hoofdstuk staan de bestemmingsbepalingen. De algemene bepalingen staan in hoofdstuk 3.

5.2.2 Bestemmingen

Zoals in § 5.1 is aangegeven is gekozen voor een globaal eindplan. Voor de diverse te ontwikkelen locaties zijn aparte woonbestemmingen opgenomen. In de bestemming Woondoeleinden 1 (W1) wordt ruimte geboden aan de realisering van enkele woningen die aansluiten bij de ge-

plande bebouwing ten zuiden van de Heycopstraat. De regeling sluit aan bij het uitwerkingsplan voor dat gebied.

De bestemming Woondoeleinden 2 (W2) voorziet in de realisering van woningen in een groene omgeving. Door middel van het opnemen van de bebouwingspercentages wordt het karakter van deze bebouwing gewaarborgd. In dit woongebied is een mogelijkheid opgenomen voor een zesde laag, mist deze niet over het gehele bestemmingsvlak wordt gerealiseerd. Een zelfde systematiek wordt gehanteerd bij de bestemming Woondoeleinden 4 (W4). Deze bestemming biedt tevens ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid die aan de woonfunctie ongeschikt is.

Het groene karakter van het gebied met de bestemming Woondoeleinden 3 (W3) wordt via de beschrijving in hoofdlijnen van het betreffende artikel en het opnemen van een bebouwingspercentage gegarandeerd.

Ondergrondse voorzieningen zijn van het aangegeven bebouwingspercentage uitgezonderd.

Bedrijfsdoeleinden (B) is een bestemming die aansluit op het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk Croeselaan. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat overigens uit van de realisering van woningen in het tot deze bestemming behorende gebied. Daarom is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (laatste artikel van hoofdstuk 2 van de voorschriften). Met gebruikmaking van deze bevoegdheid kan de bestemming Bedrijfsdoeleinden, na het vertrek van de bedrijven die daar nu zitten en binnen de randvoorwaarden die verbonden zijn aan deze bevoegdheid, veranderd worden in bestemmingen die uitvoering van stedenbouwkundig ontwerp mogelijk maken

Het voorgebouw van de voormalige Veilinghal heeft de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (M) gekregen. Dit is een bestemming waardoor de monumentaliteit van het voorgebouw gewaarborgd kan worden. Hiertoe is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Verder zijn nog bestemmingen opgenomen voor de realisering van een school, voor het groen, waaronder water, en voor verkeersdoeleinden. Een deel van de verkeersdoeleinden zal uiteindelijk ook openbaar groen worden. Op dit moment is echter enige flexibiliteit ingebouwd, omdat de wegenstructuur uit het stedenbouwkundig ontwerp (nog) niet gerealiseerd kan worden, zolang niet van eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid gebruik is gemaakt.

6. FINANCIIEEL ECONOMISCHE PARAGRAAF

6.1 PLANNING EN FASERING

De planning en fasering van de verdere uitwerking en uitvoering van het plan wordt vooral bepaald door het beschikbaar krijgen van de verschillende terreinen en de te volgen procedures. Een specifiek aandachtspunt is de bodemverontreiniging.

Een belangrijk deel van de terreinen is in eigendom bij de gemeente of het Bouwfonds/BPF. De gemeentegronnen zijn echter niet allen zonder meer beschikbaar. De gemeente heeft hierbij een aantal zaken zelf in de hand: in het Veilinghalgebied is dat de verplaatsing van de sporthal; in het middengebied de verplaatsing van de basisschool/gymzaal en van de Stadstimmerwerf. Voor het overige zullen bruikleen-, huur- en erfpachtovereenkomsten beëindigd moeten worden. Daarnaast zijn nog enkele terreinen in particulier eigendom, meestal bedrijven. Deze terreinen dienen verworven te worden.

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

- fase 1: Veilinghalterrein: op grond van de vigerende regeling kunnen hier - na uitwerking van de bestemming - op korte termijn woningen worden gebouwd. Verwachting start bouw vierde kwartaal 2001.
- fase 2: Middengebied, excl. Royco en Bo-rent. Verwachting start bouw in 2002.
- fase 2A: Heycopstraat; verplaatsing basisschool Verwachting start bouw gelijk met fase 4
- fase 3: Gebied Veilinghaven; Verwachting start bouw in 2002
- fase 4: Terreinen Royco en Bo-rent. Verwachting start bouw in 2003 of later

Voor de zekerstelling van de verkrijging en de beschikking van de eigendom over de verschil-

lende terreinen zijn de noodzakelijke verwervings- en ontruimingstrajecten ingezet en zullen, indien nodig, onteigeningsprocedures gevolgd worden. Op een groot deel van het plangebied heeft de gemeenteraad op 12 maart 1998 het voorkeursrecht gevestigd.

6.2 KOSTEN EN OPBRENGSTEN

De financieel-economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is doorerekend. Naast de kosten en opbrengsten van het opgenomen programma, is in de grondexploitatie ook rekening gehouden met een bijdrage vanuit de binnenstedelijke VINEX gelden voor 698 van de 947 woningen. Conform het collegebesluit van 10 februari 1998. 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 actualisatie van de Vierde Nota Extra, de zogenaamde VINAC-opgave loopt door tot 2010 en het is dus voorstelbaar dat de planontwikkeling van de vierde fase een rol kan gaan 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 zullen zijn als de VINEX-gelden, zou een extra subsidie van $\pm f$ 7 miljoen (prijsspeil 1-1-1997: $249 \times f28.000,-$) kunnen worden gegeneerd.

De grondexploitatie vertoont het volgende beeld:

Totale investeringen	NLG	84.767.487
Grondopbrengsten woningbouw	NLG	42.138.738
Grondopbrengsten niet woningbouw	NLG	4.098.441
Subsidies	NLG	30.420.166
<u>Terugvorderbare BTW</u>	<u>NLG</u>	<u>1.420.612</u>
Negatief saldo nominaal	NLG	6.689.530
Negatief saldo eindwaarde 1-1-2006	NLG	11.500.461
Neg.saldo contante waarde 1-1-2000	NLG	7.532.675

Het negatieve saldo van de grondexploitatie Dichterswijk West zal worden gedekt uit de voorziening voor verliezen op de grondexploitaties.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 INLEIDING

Vanwege de onderlinge samenhang hebben het voorontwerp van het bestemmingsplan Dichterswijk-West en het voorontwerp van het uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-West hebben tegelijkertijd de gebruikelijke inspraakprocedure doorlopen. Op 8 november 1999 is een algemene inspraakavond gehouden, 9 november gevolgd door een inspraakavond voor de bedrijven in het plangebied. Verslagen van deze avonden zijn opgenomen als bijlage 1 en 2 bij het uitwerkingsplan. In de periode 1 november 1999 tot 1 december 1999 kon schriftelijk op de plannen gereageerd worden. Naar aanleiding van de klacht van de Belangenvereniging Omwonenden Veilinghalterrein dat de stukken slechts een week van tevoren ingezien konden worden is tijdens de inspraakavond afgesproken dat tijdens een vergadering van de afstemmingsgroep in november 1999 ook op de plannen gereageerd kon worden. Betreffende vergadering van de afstemmingsgroep waarin vertegenwoordigers van diverse belangengroepen en de gemeente aanwezig waren vond plaats op 22 november 1999. Het verslag van deze vergadering is, voor zover relevant, opgenomen als bijlage 3; de tijdens de vergadering gegeven reacties op het bestemmingsplan zijn verwerkt in het tweekolommenstuk (bijlage 4).

Op 24 mei 2000 heeft de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen in hoofdlijn ingestemd met de resultaten van de inspraak.

7.2 SCHRIFTELIJKE REACTIES

Er zijn 154 schriftelijke reacties over de beide plannen binnengekomen. In bijlage 4, "tweekolommenstuk", wordt een samenvatting van deze reacties gegeven met daarachter een beantwoording van de reactie (gemeentelijk standpunt) en een conclusie waarin wordt aan-

gegeven of, en in welke zin, de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

7.3 OVERLEG ARTIKEL 10

De reacties in het kader van het overleg op grond van artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) zijn samengevat en van commentaar voorzien in een tweekolommenstuk dat is opgenomen als bijlage 5.

De Provinciale Planologische Commissie heeft het plan behandeld in de vergadering van september 2000. Zij kan met het plan instemmen, met dien verstande dat in de toelichting nog enige aandacht dient te worden geschonken aan het thema duurzaamheid. Naar aanleiding hiervan is een passage in de toelichting opgenomen.

7.4 MUTATIES NA INSPRAAK EN OVERLEG

Naar aanleiding van de inspraak en overleg en op basis van voortschrijdend inzicht zijn in hoofdlijn de volgende wijzigingen aangebracht.

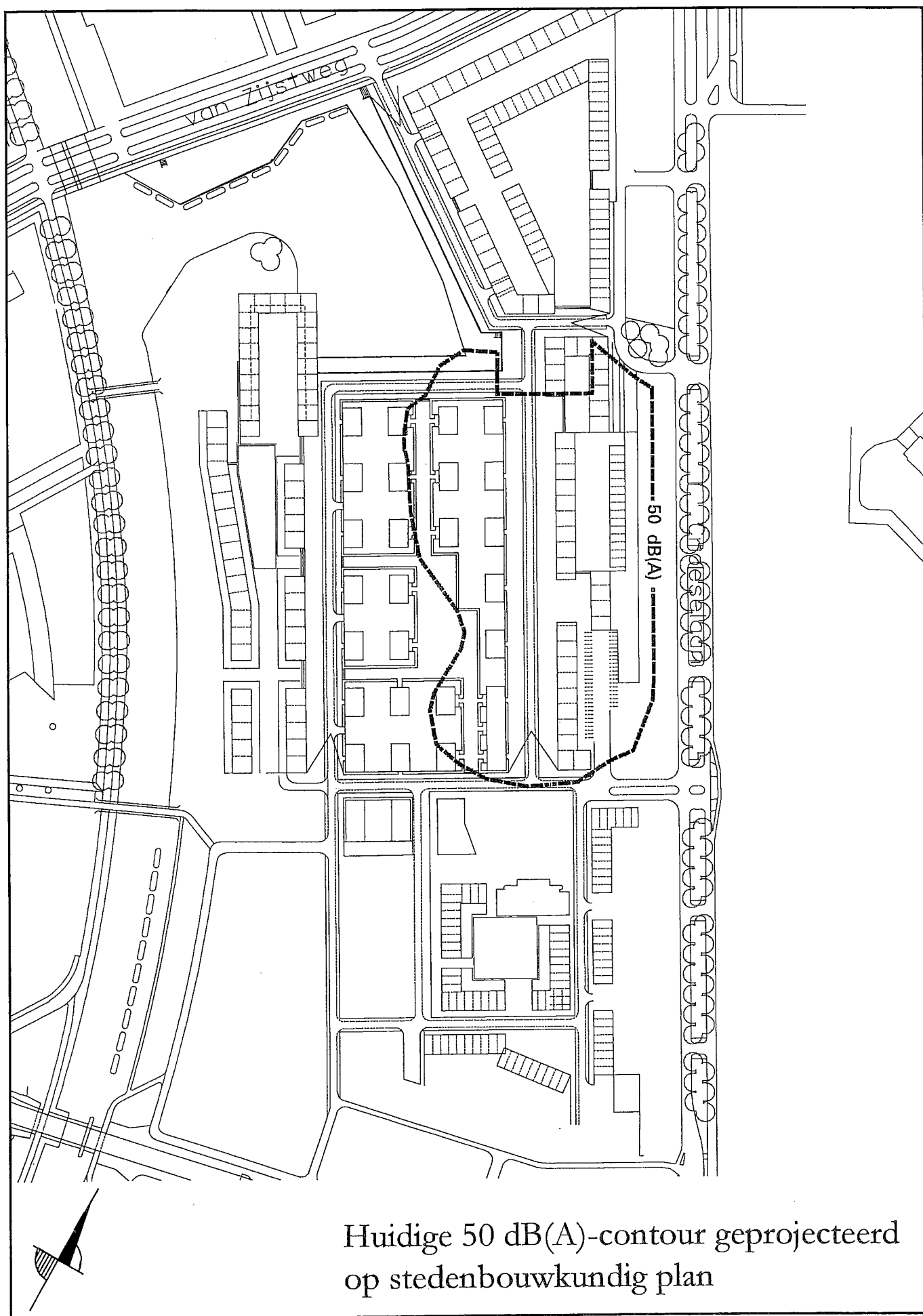
- Omdat er op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid is over de planontwikkeling (en het definitieve profiel) van de HOV-zuidradiaal is besloten de hoek van de van Zijsweg/Croeselaan buiten het bestemmingsplan te laten.
- De sporthal wordt niet gevestigd langs de van Zijsweg. Het uitgangspunt van de gemeente is om de sporthal te verplaatsen naar de locatie Galgenwaard. Voordat de nieuwe sporthal gereed is zal -tijdelijk- elders een blaashal worden gevestigd.
- De voorschriften W4 (artikel 8) worden nu er duidelijkheid bestaat over de verplaatsing van de sporthal aangepast. De mogelijkheid van het realiseren van een sporthal wordt geschrapt.

De ambthelve mutaties zijn opgenomen in bijlage 6. In aanvulling daarop is nog een aantal aanpassingen verricht die het gevolg zijn van de nadere planontwikkeling. Zo is meer ruimte gegeven aan de contour van de haven, is de ligplaats voor woonboten minder strikt aangegeven, een op het woongebouw aan het Merwedekanaal een gelimiteerde mogelijkheid voor een zesde bouwlaag en een overbouwing opgenomen en is een mogelijkheid voor functiemening in blok W3 opgenomen. Tevens is een

gezamenlijke bebouwingsmogelijk voor de woonboten (permanente en passanten) opgenomen en het aantal woonboten dat een plaats in de haven kan krijgen verhoogd. Tenslotte is op basis van het haalbaarheidsonderzoek voor het Veilinggebouw de bestemming Gd gewijzigd in de bestemmings M (Maatschappelijke Doeleinden) en is de plangrens aan het Merwedekanaal aangepast om ruimte te geven aan bestaande woonboten.

Ten behoeve van de 1^e ter inzage legging worden de dubbele inspraakreacties en onbedoeld opgenomen aanmeldingen voor de tweede inspraakavond ambtshalve verwijderd. De inspraakreacties met de nummers 117, 133, 154, 155 en 158 komen daardoor te vervallen.

**BIJLAGE 1: 50 DB(A)-
CONTOUR**



BIJLAGE 2: BEDRIJFS BEGELEIDINGSPLAN

Bedrijfsbegeleidingsplan

Actualisering 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 verbouwkosten, 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/ voorgezet gebruik om niet

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

Deze bedrijven krijgen geen begeleiding vanuit de gemeente bij het zoeken van vervangende huisvesting. Wel kan een aantal bedrijven bij verplaatsing of beëindiging een beroep doen op de

subsidieverordening Stadsvernieuwing. Afhankelijk van de voorwaarden in de subsidieregeling kan dan subsidie verkregen worden.

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
fase 4: gebied Royco en Borent	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	5.1.2E Autobedrijf Walters

In fase 3 zitten de volgende bedrijven:

eigenaren	Handelsbouw, Croeselaan Dielessen, Croeselaan 5.1.2E Handelsonderneming De Ster
huurders van gemeente	Doe het zelf-garage New York InterCar
particuliere huurders	Automobiëlbedrijf London Uitzendorganisatie Kick 5.1.2E Sunlite Zonwering 5.1.2E Phills Motorshop

bruikleners	Torpedo fietsen VRB Friesland Dimensio 5.1.2E  Multi P Ned. Dagblad Unie 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

Aanvulling en toelichting bedrijfsbegeleidingsplan Dichterswijk-west

DSO / afdeling Economische Zaken

februari 2000

Inleiding:

Bij de inspraakavond vorig jaar bleek dat de begeleiding vanuit de gemeente ten aanzien van het inzetten van de subsidieverordening in samenhang met de onteigeningsregelingen niet sluitend was. Of met andere woorden, het was geen duidelijk verhaal en als ondernemer wist je niet of en op welke regeling je een beroep kon doen.

Afgesproken is daarom dat de gemeente zich intern, juridisch zou beraden en een duidelijke notitie zou uitgeven. Deze notitie is te beschouwen als een aanvulling en toelichting op het bedrijfsbegeleidingsplan van december 1998.

Genoemde artikelnummers verwijzen naar de subsidieverordening stadsvernieuwing.

Categorieën:

Aanvulling geschiedt specifiek ten aanzien van punt 3 uit voornoemd bedrijfsbegeleidingsplan "bedrijven en begeleiding". Aansluitend hanteren we dan ook dezelfde indeling.

Bruiklener:

Eén van de moeilijker categorieën waarover veel discussie is geweest. De omschrijving van bruikleners komt reeds in het bedrijfsbegeleidingsplan van december 1998 uitgebreid aan de orde. Vraag was of het niet betalen van huur een vorm was van een geldelijke aanspraak zoals omschreven in de verordening onder artikel 4.4 lid 4.

Daar er geen sprake is van *geldelijke* aanspraken zijn bruikleners, zijnde rechtmatig gevestigde ondernemers, als volgt te behandelen:

- **geen** recht op huurgewenningsbijdrage zoals omschreven in artikel 4.12 van de verordening (huurgewenningsbijdrage);
- **geen** recht op bijdrage in hogere huisvestingskosten voor ondernemer / eigenaar zoals omschreven in artikel 4.13 van de verordening (hogere huisvestingskosten);
- **wel** ondersteuning bij verplaatsing zoals omschreven in artikel 4.14 van de verordening (verplaatsing);

Huurder van de gemeente:

Gelijk aan tekst in het bedrijfsbegeleidingsplan van december 1998.

Huurder van particulier / erfpachter:

De andere moeilijke categorie omdat daarbij sprake is van particulier eigendom waardoor de gemeente er geen volledig zicht op heeft. Getuige ook de aanvulling met de sub-categorie onderhuurders.

Ook hier geldt in hoeverre de ondernemer geldelijke aanspraken kan ontlenen aan zijn huurcontract. Die ondernemers die een contract hebben met een aflopende termijn op grond waarvan zij bij de eigenaar *geen* geldelijke aanspraken kunnen laten gelden, komen in aanmerking voor ondersteuning vanuit de subsidieverordening. De ondernemers die op basis van hun huurcontract dus wel geldelijke aanspraken kunnen ontlenen dienen zich te wenden tot hun verhuurder en komen niet in aanmerking voor steun vanuit de subsidieverordening. In de procedure wordt de beoordeling van het huurcontract meegenomen.

Onderhuurders van huurders:

Er bleek tijdens de inspraakavond eveneens sprake te zijn van ondernemers die een ruimte huren van huurders. In principe hebben zij dezelfde rechten en volgen zij daarmee dezelfde procedure als die van huurders.

Eigenaren van panden / gronden:

Gelijk als in bedrijfsbegeleidingsplan uit 1998. Aankoop, schadeloosstelling en eventuele onteigening door gemeente.

Procedure bij aanvraag:

Blijkens ons voorstel zullen de ondernemers ook een huurcontract en eventueel verdere informatie dienen te overleggen.

Iedere aanvraag wordt binnen de gemeente afgestemd met de projectleiding, het OGU, EZ en waar nodig overige afdelingen en diensten.

NB:

De (overige) voorwaarden zoals reeds omschreven in het bedrijfsbegeleidingsplan van december 1998 alsmede subsidieverordening blijven van kracht.

NB 2:

Het bedrijfsbegeleidingsplan van december 1998 spreekt tevens van al dan niet begeleiding bij het vinden van vervangende huisvesting. In dat kader de volgende opmerkingen. De gemeente heeft geen of weinig panden welke ingezet kunnen worden ten behoeve van vervangende huisvesting.

Vanuit de Bedrijvenwinkel wordt iedere ondernemer waar mogelijk begeleid naar andere huisvesting. De Bedrijvenwinkel hanteert hierbij een regionale lijst met leegstaande bedrijfs- en kantoorpanden. Deze lijst wordt maandelijks door het Bedrijfsvestigingscentrum (BVC) van de Regio Utrecht geactualiseerd op basis van de inbreng van de makelaars.

Mocht er op een of andere wijze in de toekomst sprake zijn van de inrichting van een bedrijventerrein specifiek voor die bedrijven die verplaatst dienen te worden ten behoeve van uitvoering van gemeentelijke plannen zal nader gesproken worden over selectiecriteria en eventuele voorkeursposities.

VOORSCHRIFTEN
BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN
DICHTERSWIJK - WEST

INHOUD

Voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan Dichterswijk West

blz.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen 41

Artikel 1	Begrenzing en benaming	41
Artikel 2	Begripsbepalingen	41
Artikel 3	Wijze van meten	45
Artikel 4	Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen	46

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen 47

Artikel 5	Woondoeleinden 1 (W1)	47
Artikel 6	Woondoeleinden 2 (W2)	48
Artikel 7	Woondoeleinden 3 (W3)	49
Artikel 8	Woondoeleinden 4 (W4)	50
Artikel 9	Bedrijfsdoeleinden (B)	51
Artikel 10	Maatschappelijke doeleinden (M)	53
Artikel 11	Gemengde doeleinden (Gd)	54
Artikel 12	Groenvoorziening, openbaar groen (Go)	55
Artikel 13	Water (Wa)	56
Artikel 14	Verkeer en verblijf (Vv)	57

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen 59

Artikel 15	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	59
Artikel 16	Algemene wijzigingsbevoegdheid	60
Artikel 17	Overgangsbepaling	61
Artikel 18	Algemene gebruiksbepaling	62
Artikel 19	Strafrechtelijke bepaling	63

Bijlagen

Bijlage 1: Lijst van horeca-inrichtingen	64
Bijlage 2: Lijst van bedrijfsactiviteiten	68

Besluitvorming

Raadsvoorstel	(achterin)
Raadsbesluit	(achterin)
Goedkeuringsbesluit	(achterin)
Intrekking beroep, brief Raad van State	(achterin)

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRENZING EN BENAMING

- A. Deze voorschriften vormen tezamen met de tekeningen nrs. 420624042-1 en 420624042-2 het bestemmingsplan Dichterswijk West.
- B. De grens van het bestemmingsplan is op de tekeningen nrs. 420624042-1 en 420624042-2 met een grove puntlijn aangegeven.
- C. Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften Dichterswijk West".

ARTIKEL 2 BEGRIPSBEPALINGEN

In dit plan wordt verstaan onder:

Aan-huis-verbonden beroep	een beroep dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak of een horecabedrijf of een beroep in de prostitutie.
Aanbouw	een gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht zodanig aansluit op het hoofdgebouw, dat het van het hoofdgebouw deel is gaan uitmaken.
Afhaalzaak	een detailhandelsvestiging waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie elders dan ter plaatse.
Bebouwing	een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bebouwingspercentage	een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat, per bouwperceel, maximaal mag worden bebouwd.
Begane grondlaag	een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.
Bestemmingsgrens	een op de plankaart aangegeven lijn, die de

	grens vormt van een bestemmingsvlak.
Bestemmingsvlak	een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.
Bijgebouw	een gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
Bouwgrens	een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
Bouwlaag	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van zolder en dakopbouw en met uitsluiting van souterrain, indien de vloer waarmee het souterrain wordt afgedekt minder dan 1,20 meter boven (straat)peil is gelegen.
Bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
Bouwvlak	een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
Bouwwerk	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Dakopbouw	een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw ten behoeve van voorzieningen zoals noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.
Detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; hieronder niet begrepen: afhaalzaken.
Dienstverlening	het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt in: a. administratieve, zakelijke en financiële dienstverlening e.d.: het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden; b. publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in

	hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleend gericht op het publiek, zoals een stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.
Eindwoning	een op de begane grond gelegen woning met tenminste één vrije zijmuur, waarnaast een zijtuin is gelegen
Gebouw	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gestapelde woning	een woning, waarboven of waaronder één of meer andere woningen of delen daarvan gelegen zijn.
Hoofdgebouw	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
Horecabedrijf	een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.
Kantoor	een ruimte voor het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.
Kelderlaag	het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat)peil is gelegen.
Lijst van bedrijfsactiviteiten	bijlage bij de voorschriften, aangevende een stedenbouwkundige onderverdeling van inrichtingen.
Lijst van horeca-inrichtingen	bijlage bij de voorschriften, waarin de in dit plan gehanteerde onderverdeling van horeca-inrichtingen is weergegeven en toegelicht.
Maatschappelijke voorzieningen	educatieve, sociaal medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.
Niet-gestapelde woning	een woning, waarboven of waaronder geen andere woningen of delen daarvan gelegen zijn.
Parkeervoorziening, gebouwd	een bouwwerk ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen.

Plan	het bestemmingsplan Dichterswijk West bestaande uit de tekening nrs. 47.01.37.010-1 en 47.01.37.010-2 en de "Voorschriften bestemmingsplan Dichterswijk West".
Productiegebonden detailhandel	detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie duidelijk ondergeschikt is aan de productiefunctie.
Recreatieve en/of sportvoorzieningen	inrichting of bebouwing van een terrein ten behoeve van vrijetijdsbesteding of sportbeoefening, een speelautomatenhal of amusementshal daaronder niet begrepen.
Souterrain	het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat gedeeltelijk onder het (straat)peil is gelegen.
(Straat)peil	a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang.
Woonschip	een op het water drijvend gebouw dat, te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak dient tot de huisvesting van een of meerdere huishoudens.
Verdieping	een boven de begane grondlaag gelegen bouwlaag.
Zolder	een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de dakschilden op het laagste punt nergens meer dan 1,20 meter bedraagt; in afwijking hiervan wordt niet als zolder aangemerkt een ruimte, waarin aan minimaal één zijde, over een breedte van minimaal 75% van de gevelbreedte, door middel van één of meer dakkapellen, de vrije hoogte op minimaal 2 meter is gebracht.

ARTIKEL 3 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- A. afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens;
- B. breedte, diepte, lengte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
- C. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- D. goothoogte:
vanaf het (straat)peil tot aan de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daar-onder gelegen buitenwerks gevelvlak, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
- E. hoogte van een gebouw:
vanaf het (straat)peil tot aan het hoogste punt van het gebouw, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, masten, windvanen, dakopbouwen en antennes niet meegerekend;
- F. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
vanaf het (straat)peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
- G. inhoud van een bouwwerk:
boven (straat)peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van dakvlakken, erkers en dakkapellen;
- H. oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks en op (straat)peil;
- I. vloeroppervlakte van een gebouw:
de bruto vloeroppervlakte zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2580, zoals die luidde op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan; bij de berekening van de parkeernorm blijft de vloeroppervlakte, die als parkeer- en/of stallingsruimte wordt gebruikt, buiten beschouwing.

ARTIKEL 4 ALGEMENE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

- A. Bescherming van het plan
Het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.
- B. Verwijsbepaling andere wettelijke regelingen
Waar in dit plan verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp- bestemmingsplan.
- C. Vlaggenmasten, antennemasten, lichtreclames, schoorstenen en dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties
 - 1. Vlaggenmasten, antennemasten, lichtreclames en schoorstenen, die onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 meter overschrijden.
 - 2. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,5 meter, en mogen geen groter oppervlakte hebben dan 30 % van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 5 WOONDOELEINDEN 1 (W1)

- A. Doeleindenomschrijving
De op de plankaart voor Woondoeleinden 1 (W1) aangewezen gronden zijn bestemd voor
 - 1. wonen;
 - 2. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluiting.
 - 3. groenvoorzieningen
 - 4. ontsluiting voor langzaam verkeer
- B. Bebouwingsbepalingen
 - 1. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven percentage, ondergrondse parkeervoorzieningen uitgezonderd.
 - 2. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven.

ARTIKEL 6 WOONDOELEINDEN 2 (W2)

- A. Doeleindenomschrijving
De op de plankaart voor Woondoeleinden (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wonen;
 2. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluiting;
 3. maximaal 600 m² b.v.o. maatschappelijke doeleinden;
 4. groenvoorzieningen;
 5. ontsluiting voor langzaam verkeer.
- B. Beschrijving in hoofdlijnen
1. De bebouwing in dit gebied heeft het karakter van gesloten bebouwing met een centraal gelegen open terrein. De bebouwing ten behoeve van de maatschappelijke doeleinden dient gesitueerd te worden in het noordelijke deel van het bouwblok.
 2. De onbebouwde grond bestaat, voor zover niet nodig als toegangsweg voor de woningen, uit tuinen en semi-openbaar of openbaar.
 3. Parkeervoorzieningen ten behoeve van de (toekomstige) bewoners worden ondergronds of half-ondergronds aangelegd. Per woning dient ten minste 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd.
- C. Bebouwingsbepalingen
1. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven percentage, ondergrondse parkeervoorzieningen uitgezonderd.
 2. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven. Daar waar het maximum aantal bouwlagen 5 bedraagt is een zesde bouwlaag toegestaan over maximaal 60% van het te ontwikkelen bouwplan (begane grondoppervlak), met dien verstande dat een zesde laag aan de Jekerstraat tenminste 3 meter terugligt ten opzichte van de vijfde bouwlaag. Ter hoogte van de aanduiding is een overbouwing van de bestemmingsgrens van meerdere bouwlagen, behalve de begane groundbouwlaag toegestaan. De overschrijding bedraagt maximaal 1,5 meter.
 3. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag in de vorm van een souterrain of kelder met de daarbij behorende voorzieningen in de begane grondlaag.
- D. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de situering van:

- parkeervoorzieningen;
- de toegangen tot de verkeersvoorzieningen en
- de bouwblokken.

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de situering van:

- parkeervoorzieningen;
- de toegangen tot de verkeersvoorzieningen en
- de bouwblokken.

ARTIKEL 7 WOONDOELEINDEN 3 (W3)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden (W3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen;
2. bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
3. dienstverlening;
4. kantoren;
5. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluiting;
6. groenvoorzieningen;
7. ontsluiting voor langzaam verkeer.

B. Beschrijving in hoofdlijnen

1. Het gebied met deze bestemming krijgt open en groen karakter.
2. Gegeven het gestelde in lid B sub 1 mogen schuurtjes en bergingen niet vrijstaand gerealiseerd worden.
3. De onbebouwde grond bestaat, voor zover niet nodig als toegangsweg voor de woningen, uit tuinen en semi-openbaar of openbaar groen.
4. Parkeervoorzieningen ten behoeve van de (toekomstige) bewoners worden ondergronds of half-ondergronds aangelegd. Per woning dient ten minste 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd.

C. Bebouwingsbepalingen

1. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven percentage, ondergrondse parkeervoorzieningen uitgezonderd.
2. De doeleinden die genoemd worden in lid A onder 2, 3 en 4 mogen uitsluitend op de begane grond met een maximum omvang van totaal 500m² b.v.o. gerealiseerd worden.
3. De oppervlakte mag per bouwwerk niet meer 350 m² bedragen.
4. In afwijking van hetgeen hiervoor onder 3 bepaald is mag, al dan niet na gebruikmaking van de aan Artikel 9 lid D1 sub a ontleende wijzigingsbevoegdheid, aan de oostzijde eenmaal één gebouw gerealiseerd worden met een oppervlakte van 1000m².
5. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven.

6. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag in de vorm van een souterrain of kelder met de daarbij behorende voorzieningen in de begane grondlaag.

D. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de situering van:

- parkeervoorzieningen;
- de toegangen tot de verkeersvoorzieningen en
- de bouwblokken.

6. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag in de vorm van een souterrain of kelder met de daarbij behorende voorzieningen in de begane grondlaag.

D. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de situering van:

- parkeervoorzieningen;
- de toegangen tot de verkeersvoorzieningen en
- de bouwblokken.

ARTIKEL 8 WOONDOELEINDEN 4 (W4)

- A. Doeleindenomschrijving
De op de plankaart voor Woondoeleinden (W4) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wonen;
 2. bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
 3. dienstverlening;
 4. recreatieve en/of sportvoorzieningen;
 5. kantoren;
 6. horeca corresponderend met type B van de lijst van horeca-inrichtingen;
 7. gebouwde parkeervoorzieningen.
- B. Beschrijving in hoofdlijnen
Parkeervoorzieningen ten behoeve van de (toekomstige) bewoners worden ondergronds of half-ondergronds aangelegd. Per woning dient ten minste 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd.
- C. Bebouwingsbepalingen
1. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven percentage, ondergrondse parkeervoorzieningen uitgezonderd.
 2. De doeleinden die genoemd worden in lid A onder 2, 3, 4, 5 en 6 mogen uitsluitend op de begane grond met een maximum omvang van 500 m² b.v.o. per bedrijfseenheid gerealiseerd worden tot maximaal 4000 m² b.v.o., waarvan maximaal 750 m² ten behoeve van horeca.
 3. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven. De hoogten langs de noordelijke en westelijke rooilijn dienen gelijk te zijn.
 4. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag in de vorm van een souterrain of kelder met de daarbij behorende voorzieningen in de begane grondlaag.
- D. Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de situering van:
- parkeervoorzieningen;
 - de toegangen tot de verkeersvoorzieningen en
 - de bouwblokken.

ARTIKEL 9 BEDRIJFSDOELEINDEN (B)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Bedrijfsdoeleinden, B" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten of die niet vallen onder de Wet Milieubeheer;
2. groen- en speelvoorzieningen;
3. wegen, fiets- en voetpaden

B. Bebouwingsbepalingen

1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven.
2. Daar waar op de plankaart een maximaal aantal bouwlagen van één bouwlaag is aangegeven, geldt tevens een maximale bouwhoogte van 4 meter en waar een maximaal aantal bouwlagen van 4 is aangegeven geldt tevens een maximale bouwhoogte van 12 meter.

C. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid A, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, afhaalzaken en/of horeca.

D. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de betreffende bedrijfsfunctie ter plaatse wordt of is opgeheven of indien door maatregelen de geluidsbelasting voor de omgeving zodanig is gedaald dat woningbouw nabij de bedrijfsfunctie mogelijk is, het plan wijzigen ter versterking van de functie wonen, zodat:
 - a. gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied A" gewijzigd worden in de bestemming "Woondoeleinden 3, W3" (Artikel 7);
 - b. gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied B" gewijzigd worden in de bestemming "Verkeer en verblijf, Vv" (Artikel 13);
 - c. gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied C" gewijzigd worden in een bestemming woondoeleinden die de volgende doeleinden mag bevatten: wonen, waaronder tuinen mede begrepen zijn, en ondergeschikt aan het wonen: verkeersdoeleinden (conform Artikel 13), gebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en in het noordelijke deel maatschappelijke doeleinden tot een maximum van 600 m² b.v.o.

2. Bij het wijzigen van de bestemming kunnen bebouwingsbepalingen opgenomen worden binnen de onderstaande grenzen:
 - a. voor de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied A" gelden de bepalingen in Artikel 7;
 - b. de bebouwingsbepalingen in Artikel 13 van de voorschriften voor de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied B";
 - c. op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied C" mag het bebouwingspercentage niet meer dan 60% bedragen en mag het aantal bouwlagen op die gronden die minder dan 17 meter uit de plangrens aan de zijde van Croeselaan liggen niet meer dan 1 bedragen, op de gronden die tussen de 17 en 30 meter uit de plangrens liggen mag het aantal bouwlagen niet meer dan 4 bedragen en overigens niet meer dan 5.
 - d. In afwijking van het hierboven onder c bepaalde mag aan de zijde van de bestemming "Woondoeleinden 4 (W4)" een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 25 meter gerealiseerd worden, met een maximaal oppervlak van 650 m².
3. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond lid D onder 1 is de procedure als beschreven in artikel 16 van toepassing.

ARTIKEL 10 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Maatschappelijke doeleinden, M" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. onderwijsdoeleinden;
2. sociaal-medische doeleinden;
3. sociaal-culturele doeleinden;
4. overheidsvoorzieningen;
5. groen- en speelvoorzieningen;
6. doeleinden van sport en sportieve recreatie;

B. Bebouwingsbepalingen

1. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven percentage.
2. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven.

ARTIKEL 11 GROENVOORZIENING, OPENBAAR GROEN (Go)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Groenvoorziening, openbaar groen (Go)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen;
2. water;
3. nutsvoorzieningen;
4. ontsluiting voor langzaam verkeer inclusief bruggen;
5. erf ten behoeve van één woonboot of woonschip in een strook van maximaal 4 meter breed evenwijdig aan en grenzend aan de aanduiding op de plankaart voor een woonschepenligplaats;
6. recreatie en sport.

B. Bebouwingsbepalingen

1. De gronden mogen niet worden bebouwd behoudens met de voor deze bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zitbanken en speeltoestellen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, objecten van beeldende kunst, bruggen ten behoeve van langzaam verkeer, bij een haven passende bouwwerken, zoals kranen en kleine voorzieningen betrekking hebbend op het aanmeren van schepen.
2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bebording, alsmede kranen en andere voorzieningen betrekking hebbend op het aanmeren van schepen, waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen.
3. Voor de gronden die gebruikt worden voor het in lid A sub 5 aangegeven doel, gelden de volgende bepalingen:
 - a. deze gronden mogen uitsluitend bebouwd worden met voor dit doel passende bouwwerken, zoals berg- en hobbyruimten, ruimten voor kleine huisdieren en erfafscheidingen;
 - b. de hoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag niet meer dan 2,2 meter bedragen en de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, gebouwen geen gebouwen zijnde niet meegerekend, mag niet meer bedragen dan 6 m²;
 - c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - d. in geval van strijdigheid gaat het hiervoor onder 3 bepaalde voor het bepaalde in dit lid onder 1 en 2.
4. De hoogtebepalingen in dit lid zijn niet van toepassing op bruggen.

ARTIKEL 12 WATER (Wa)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Water (Wa)", aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. water;
2. groenvoorzieningen;
3. ontsluiting voor langzaam verkeer inclusief bruggen;
4. ligplaatsen ten behoeve van schepen met ingegrip van ligplaatsen ten behoeve van een woonboot of woonschip, echter uitsluitend aan de noord- en westzijde van de haven en de op de plankaart aangegeven locatie, waarbij maximaal 1 woonboot of woonschip in het Merwedekanaal is toegestaan ter hoogte van de aanduiding op de plankaart;
5. recreatie en sport.

B. Bebouwingsbepalingen

1. De gronden mogen niet worden bebouwd behoudens;
 - a. met de voor deze bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zitbanken en speeltoestellen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, objecten van beeldende kunst, bruggen ten behoeve van langzaam verkeer, bij een haven passende bouwwerken, zoals kranen, trechters en kleine voorzieningen betrekking hebbend op het aanmeren van schepen en
 - b. in ondergeschikte mate voor bebouwing ten behoeve van de in artikel 14 toegelaten voorzieningen voor de woonschepen en overige schepen, uitsluitend in het gebied direct grenzend aan de bestemming Vv.
2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bebording, waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen. De hoogte van een gebouw als bedoeld in lid B 1b bedraagt maximaal een bouwlaag.
3. De hoogtebepalingen in dit lid zijn niet van toepassing op bruggen.
4. Het aantal bouwlagen (woonlagen) van de woonboten of woonschepen mag niet meer dan 1 bedragen

ARTIKEL 13 VERKEER EN VERBLIJF (Vv)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer en verblijf, Vv', aangewezen gronden bestemd voor:

1. wegen, fiets- en voetpaden;
2. parkeerstroken;
3. groen-, en speelvoorzieningen;
4. water;
5. oeverstroken;
6. ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de woonschepen en overige boten en schepen, uitsluitend aan de noord- en westzijde van de haven;
7. bij deze bestemming behorende en passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

B. Bebouwingsbepalingen

1. De gronden mogen niet worden bebouwd behoudens, grenzend aan de bestemming Water (W), bij een haven passende bouwwerken, zoals kranen, trechters en kleine voorzieningen betrekking hebbend op het aanmeren van schepen en behoudens het gestelde onder sub 3.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede voorzieningen betrekking hebbend op het aanmeren van schepen, mag ten hoogste 3 m. bedragen.
3. Voor de gronden die gebruikt worden voor het in lid A sub 6 aangegeven doel, gelden de volgende bepalingen:
 - a. deze gronden mogen uitsluitend bebouwd worden met maximaal 1 voor dit doel passend voorzieningengebouw voor de woonschepen en passantenschepen, zoals berg- en hobbyruimten, wasruimten etc. tot een maximum van 150m², alsmede met maximaal 1 voorzieningengebouw ten behoeve van overige op recreatieve functie van de haven gerichte functies tot een maximum van 100m²;
 - b. de hoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag niet meer dan een bouwlaag bedragen;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - d. in geval van strijdigheid gaat het hiervoor onder 3 bepaalde voor het bepaalde in dit lid onder 1 en 2.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 14 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen:

1. van de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
2. van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
3. van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de westelijke bestemmingsgrens (niet bouwgrens) van de bestemming W2 in westelijke richting mag verschuiven met maximaal 5 m., en de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming W4 in noordelijke richting mag verschuiven met maximaal 5 m.
4. van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes,abri's, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - a. de hoogte per gebouwtje niet meer dan 3 meter bedraagt;
 - b. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 25 m² bedraagt;
5. van de bestemmingsbepalingen, indien bepaald is dat bedrijven zijn toegestaan die genoemd zijn in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, en toestaan dat tevens bedrijven en onderdelen van bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2.
6. van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak, en de grenzen van het bouwvlak tevens bestemmingsgrens zijnde voorzover deze grenst aan de bestemmingen "Verkeer en Verblijf" (Vv) en "Groenvoorziening openbaar groen" (Go) naar de buitenzijde worden overschreden door erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons, bordessen, trappen en galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits:
 - a. de bouwgrens dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden, en
 - b. niet lager aangebracht worden dan 4,2 meter boven de rijweg en 2,2 meter boven een voetpad;

7. van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of ontvangstmasten, wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter.

ARTIKEL 15 ALGEMENE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

A. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeesters en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt gewijzigd door het onderbrengen van een bedrijf in een andere categorie, dan wel door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven;

ARTIKEL 16 PROCEDUREVOORSCHRIFT

- A. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in artikel 9 en 15 gelden de volgende bepalingen:
1. Een ontwerp-besluit tot wijziging waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
 2. De burgemeester geeft tevoren kennis in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van de terinzageligging;
 3. Gedurende de onder 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen over het ontwerp-besluit.

ARTIKEL 17 OVERGANGSBEPALING

A. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

B. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid A toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

C. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

D. Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
2. Lid C is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

ARTIKEL 18 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

- A. Verbod strijdig gebruik
Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).
- B. Geen ongerechtvaardigde beperking meest doelmatige gebruik
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- C. Aan-huis-verbonden beroep
De uitoefening van aan-huis-verbonden beroep door een hoofdbewoner in het hoofdgebouw van woningen is toegestaan, mits
- geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
 - niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning, met een maximum van 60 m², voor de beroepsuitoefening wordt gebruikt;
 - het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

ARTIKEL 19 STRAFRECHTELIJKE BEPALING

Overtreding van het bepaalde in Artikel 18 lid A ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

bijlage 1 bij de voorschriften

LIJST VAN HORECA-INRICHTINGEN

Lijst van horeca-inrichtingen

Type:	Inrichting:	Activiteiten:
A	discotheek bar-dancing zaalverhuur/ party-centra ¹	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u>.</i>
B	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de <u>verstrekking van drank</u>.</i>
C	cafetaria snackbar grill-room fastfood-restaurant automatiek snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>.</i>
D	restaurant bistro crêperie lunchroom konditorei	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>etenswaren voor consumptie ter plaatse</u>.</i>
	koffie-/theehuis	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>alcoholvrije drank</u>.</i>
	ijssalon	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse.

A. Toelichting

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

In dit bestemmingsplan is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige in-

¹ regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek- en dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur voor congressen en seminars

vloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De lijst van horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

- Categorie A. Discotheek; bar-dancing; zaalverhuur/party-centra (regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen, i.t.t. zaalverhuur t.b.v. congressen en seminars)
- Categorie B. Café; bar; brasserie
- Categorie C. Cafetaria; snackbar; grillroom; fastfood-restaurant; automatiek; snelbuffet
- Categorie D. Restaurant; bistro; crêperie, lunchroom; konditorei
Koffie-/theehuis
IJssalon

Onderscheid café - disco

Het verschil tussen een café en een disco zit in het gelegenheid geven tot dansen als wezenlijk onderdeel van de inrichting.

Cafetaria/snackbar

Het verschil tussen een lunchroom en een cafetaria /snackbar zit in het feit dat cafetaria al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren verstrekt. Het betreft hier laagdrempelige inrichtingen met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open zijn. Deze zaken zijn hoofdzakelijk ingericht voor het meenemen dan wel snel nuttigen ter plaatse van etenswaren. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door afval op straat van buiten de inrichting geconsumeerde spijsen en de daarbij behorende stank- en geluidsoverlast.

Afhaalcentra

Een winkel met als nevenfunctie een horeca-voorziening valt bestemmingsplan technisch gezien onder de detailhandelsfunctie. Voorwaarde is dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van branchevervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties.

Definitie afhaalcentrum: "detailhandelsvestiging met een horeca-exploitatievergunning op grond van de horeca-exploitatieverordening Utrecht".

Additionele horeca

Bij deze categorie gaat het om horeca-activiteiten die neven- of ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van de instelling. Deze activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de functie 'horeca' begrepen, maar onder de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/maatschappelijke/(sportief-)recreatieve doeleinden) gerekend.

Voor de toepassing van de lijst van horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen:

een bedrijf of instelling waar

1. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of,
2. bedrijfsmatig zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

bijlage 2 bij de voorschriften

LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN