

Toelichting lijst van bedrijfsactiviteiten.

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een nieuwe bedrijvenlijst.

De lijst is gebaseerd op de bestaande Utrechtse bedrijvenlijst, maar aangepast en gemoderniseerd door gebruik te maken van de gegevens van de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering".

Zonering

De zoneringsstappen 40m, 100m, 500m en 1500m van de oude Utrechtse bedrijvenlijst zijn gehandhaafd, vanwege het feit dat veel bestaande bedrijfsterreinen volgens die afstandsstappen zijn opgebouwd.

Er is een extra zoneringstap toegevoegd bij 300m afstand van de woonbebouwing om het gat in de oude bedrijvenlijst tussen 100m (categorie 4) en 500m (categorie 5) op te vullen. Deze extra categorie wordt categorie 4a genoemd, zodat de categoriebenamingen 5 en 6 dezelfde betekenis blijven houden.

Vergelijking VNG-zonering met de Utrechtse zonering

De VNG hanteert de hinderstappen: 0, 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500, 700, 1000 en 1500m. Deze 11 hinderafstanden zijn (als vrijblijvend voorbeeld) samengebundeld tot 6 categorieën:

categorie 1: 0m en 10m;

categorie 2: 30 m;

categorie 3: 50m en 100m, de zonering bedraagt dan 100m;

categorie 4: 200m en 300m, de zonering bedraagt dan 300m;

categorie 5: 500m, 700m en 1000m, de zonering bedraagt dan 1000m;

categorie 6: 1500m, de zonering bedraagt dan 1500m.

De Utrechtse Lijst kent dezelfde werkwijze, maar hanteert enigszins andere zones en andere categoriedefinities.

Oude Utrechtse staat:

categorie 1: bedrijven passend binnen de woonomgeving;

categorie 2: bedrijven passend binnen de woonomgeving, maar geconcentreerd in wijk-, buurt- of stadscentrum;

bedrijven die enige afstand nodig hebben, worden als volgt ingedeeld:

categorie 3: tot en met 40m;

categorie 4: van 41m tot 100m;

categorie 5: van 101m tot 500m;

categorie 6: boven 500 m.

Nieuwe Utrechtse staat:

De formuleringen bij de categorieën 1 en 2 worden aangepast:

voor categorie 1 geldt: bedrijven of installaties passend binnen de woonomgeving;

voor categorie 2 geldt: bedrijven of installaties passend op een bedrijfsterrein dat grenst aan woningen of in daartoe aangegeven functiemengingszones waarbij geen noodzakelijke afstand dient te worden aangehouden.

Vanwege de grote sprong tussen de categorieën 4 en 5 is een categorie 4a ingevoerd. Het betreft bedrijven waarvan de hinderafstand op circa 300m ligt. In deze categorie 4a komen alle bedrijven uit de VNG-uitgave die hinderafstanden hebben van 200m of 300m (behoudens de genoemde eventuele uitzonderingen).

Indeling van de bedrijven op grond van hun potentiële hinderlijkheid

De VNG-afstanden tot woonbebouwing voor de diverse bedrijfstypen zijn zoveel mogelijk overgenomen in de nieuwe Utrechtse bedrijvenlijst.

Waar in de oude Utrechtse bedrijvenlijst kleinere afstanden voorkomen en uit ervaring is gebleken dat daarbij geen hinder optreedt, zijn deze kleinere afstanden aangehouden. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven in de nieuwe lijst in een hogere afstandklasse worden geplaatst, zonder dat daartoe vanuit hindoogpunt enige aanleiding is geweest.

Daarbij dient in overweging genomen te worden dat de afstanden genoemd in de VNG-uitgave indicatief en niet normstellend zijn, zodat er ruimte is voor het gebruik maken van eigen gemeentelijke ervaring wat betreft aan te houden afstanden.

Wat betreft de lichtere bedrijven is in overweging genomen dat de VNG-lijst niet is opgesteld vanuit de functiemenging-gedachte. Deze gedachte beoogt zoveel mogelijk lichtere bedrijven toe te laten in de stedelijke omgeving, wanneer technische inpassing mogelijk is. Om deze reden kunnen enkele bedrijven iets lichter zijn ingeschaald dan volgens de VNG-lijst.

Door de algemene tendens dat bedrijven minder hinderlijk zijn geworden door verbetering van de techniek en productiewijze, zijn diverse bedrijfstypen in een lagere categorie terechtgekomen. Alleen "visrokerij", "vulcaniseerinrichting" en "azijn, mosterd- en azijnfabriek, fabriek voor zuurwaren" zijn naar een hogere categorie gegaan, overeenkomstig de VNG-uitgave.

Zowel de VNG-lijst als de Utrechtse bedrijvenlijst zijn indicatief, omdat steeds de mogelijkheid bestaat uit diverse planologische overwegingen de aan te houden afstanden enigszins te wijzigen. Ook is het mogelijk op planologische gronden bedrijven te weren die op basis van afstandscriteria wel toegelaten kunnen worden. Dit betekent dat niet noodzakelijk bij ieder bestemmingsplan exact dezelfde bedrijvenlijst gehanteerd zal worden.

Differentiatie naar grootte in de bedrijfsklassen

Op diverse plaatsen in de nieuwe Utrechtse Staat is een nadere differentiatie van de indeling volgens de SBI-code toegepast, omdat de SBI niet primair bedoeld is om milieu-effecten van bedrijven te categoriseren. Vaak bleek de oude Utrechtse lijst al goede differentiëringen te bezitten, zodat deze zijn overgenomen.

Indeling van de bedrijven op grond van hun potentiële hinderlijkheid

De VNG-afstanden tot woonbebouwing voor de diverse bedrijfstypen zijn zoveel mogelijk overgenomen in de nieuwe Utrechtse bedrijvenlijst.

Waar in de oude Utrechtse bedrijvenlijst kleinere afstanden voorkomen en uit ervaring is gebleken dat daarbij geen hinder optreedt, zijn deze kleinere afstanden aangehouden. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven in de nieuwe lijst in een hogere afstandsklasse worden geplaatst, zonder dat daartoe vanuit hinderoogpunt enige aanleiding is geweest.

Daarbij dient in overweging genomen te worden dat de afstanden genoemd in de VNG-uitgave indicatief en niet normstellend zijn, zodat er ruimte is voor het gebruik maken van eigen gemeentelijke ervaring wat betreft aan te houden afstanden.

Wat betreft de lichtere bedrijven is in overweging genomen dat de VNG-lijst niet is opgesteld vanuit de functiemenging-gedachte. Deze gedachte beoogt zoveel mogelijk lichtere bedrijven toe te laten in de stedelijke omgeving, wanneer technische inpassing mogelijk is. Om deze reden kunnen enkele bedrijven iets lichter zijn ingeschaald dan volgens de VNG-lijst.

Door de algemene tendens dat bedrijven minder hinderlijk zijn geworden door verbetering van de techniek en productiewijze, zijn diverse bedrijfstypen in een lagere categorie terechtgekomen. Alleen "visrokerij", "vulcaniseerinrichting" en "azijn, mosterd- en azijnfabriek, fabriek voor zuurwaren" zijn naar een hogere categorie gegaan, overeenkomstig de VNG-uitgave.

Zowel de VNG-lijst als de Utrechtse bedrijvenlijst zijn indicatief, omdat steeds de mogelijkheid bestaat uit diverse planologische overwegingen de aan te houden afstanden enigszins te wijzigen. Ook is het mogelijk op planologische gronden bedrijven te weren die op basis van afstandscriteria wel toegelaten kunnen worden. Dit betekent dat niet noodzakelijk bij ieder bestemmingsplan exact dezelfde bedrijvenlijst gehanteerd zal worden.

Differentiatie naar grootte in de bedrijfsklassen

Op diverse plaatsen in de nieuwe Utrechtse Staat is een nadere differentiatie van de indeling volgens de SBI-code toegepast, omdat de SBI niet primair bedoeld is om milieu-effecten van bedrijven te categoriseren. Vaak bleek de oude Utrechtse lijst al goede differentiëringen te bezitten, zodat deze zijn overgenomen.

LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

behorende bij het bestemmingsplan "Dichterswijk West"

De gebruikte afkortingen in de lijst zijn:

<	kleiner dan
>=	groter dan of gelijk aan
cat.	categorie
i.e.	inwonersequivalenten
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlakte
u	uur
d	dag
j	jaar

categorie-indeling	
categorie 1	bedrijven of installaties passend binnen de woonomgeving
categorie 2	bedrijven of installaties passend op bedrijfsterrein grenzend aan woningen of in daartoe aangegeven functiemengingszones
categorie 3	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 40 m
categorie 4	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 100 m
categorie 4a	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 300 m
categorie 5	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 500 m
categorie 6	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 1500 m

bijlage: Lijst van Bedrijfsactiviteiten

	omschrijving	SBI- code	VNG afstand	cat 1	cat 2	cat 3: 40m	cat 4: 100m	cat 4a: 300m	cat 5: 500m	cat 6: 1500m
1	afval, verbranden van afvalstoffen met een capaciteit < 1,5 t/u	1,0	30				1			
2	afval, verbranden van afvalstoffen met een capaciteit >= 1,5 t/u	1,0	100					1		
3	afvalwaterbehandelingsinstallatie < 100.000 i.e.	1,0	200					1		
4	afvalwaterbehandelingsinstallatie >= 100.000 i.e.	1,0	500						1	
5	afvalwaterbehandelingsinstallatie >= 100.000 i.e. met thermische slibdroging	1,0	700							1
6	anorganische nitraathoudende stoffen (1), opslag van - tot een maximale hoeveelheid van 500 kg	1,0	50		1					
7	anorganische nitraathoudende stoffen (2), opslag van - tot een maximale hoeveelheid van 10 t	1,0	50			1				
8	anorganische nitraathoudende stoffen (3), opslag van - tot een maximale hoeveelheid van 100 t	1,0	50				1			
9	anorganische nitraathoudende stoffen (4), opslag van - tot een maximale hoeveelheid > 100 t	1,0	50						1	
10	brandbare vloeistoffen (1), ondergronds, K1/K2 klasse	1,0	30		1					
11	brandbare vloeistoffen (2), ondergronds, K3 klasse	1,0	10	1						
12	brandbare vloeistoffen (3), opslag van K1 en/of K2 of K3 produkten of daarmee te vergelijken produkten in ondergrondse tanks met aftap of afleveringsinstallatie met een capaciteit < 150 m3	1,0	30			1				
13	brandbare vloeistoffen (4), opslag van K1 en/of K2 of K3 produkten of daarmee te vergelijken produkten in ondergrondse tanks met aftap of afleverinstallatie met een capaciteit >= 150 m3	1,0					1			
14	brandbare vloeistoffen (5), opslag van K1 en/of K2 produkten in bovengrondse tanks, < 10 m3	1,0	30			1				
15	brandbare vloeistoffen (6), opslag van K1 en/of K2 produkten in bovengrondse tanks, > 10 m3,	1,0	50				1			
16	brandbare vloeistoffen (7), bovengrondse opslag van K3 produkten, max 3 m3	1,0			1					
17	brandbare vloeistoffen (8), bovengrondse opslag van K3 produkten < 100 m3	1,0	30			1				
18	brandbare vloeistoffen (9), bovengrondse opslag van K3 produkten > 100 m3	1,0	50				1			
19	drukhouders, bewaren en afleveren van LPG in een drukhouder met een maximuminhoud van 20 m3, niet zijnde een verkooppunt.	1,0					1			
20	drukhouders, bewaren en bezigen van butaan of propaan in bovengrondse drухouders (1) met een maximuminhoud van 1,6 m3	1,0	30			1				
21	drukhouders, bewaren en bezigen van butaan of propaan in bovengrondse drухouders (2) met een maximuminhoud van 8 m3	1,0	50				1			
22	drukhouders, bewaren en bezigen van butaan of propaan in bovengrondse drухouders (3) met een maximuminhoud < 50 m3	1,0	100					1		
23	drukhouders, bewaren en bezigen van butaan of propaan in ondergrondse drухouders met een maximuminhoud -20 - 250 m3	1,0	200					1		
24	drukhouders, bewaren en bezigen van butaan of propaan in ondergrondse drухouders met een maximuminhoud < 20 m3	1,0	50			1				
25	drukhouders, bewaren en bezigen van butaan, propaan, acetyleen e.d. in drухouders (1) met een maximuminhoud per drukhouder van 50 liter en een gezamenlijke inhoud van 110 liter	1,0		1						
26	drukhouders, bewaren en bezigen van butaan, propaan, acetyleen e.d. in drухouders (2) met een maximuminhoud per drukhouder van 0,050 m3 en een gezamenlijke inhoud van max. 1,5 m3	1,0				1				
27	drukhouders, bewaren en bezigen van butaan, propaan, acetyleen e.d. in drухouders (3) met een maximuminhoud per drukhouder van 0,120 m3 en een gezamenlijke inhoud van max. 12 m3	1,0	30				1			

bijlage: Lijst van Bedrijfsactiviteiten

	omschrijving	SBI- code	VNG afstand	cat 1	cat 2	cat 3: 40m	cat 4: 100m	cat 4a: 300m	cat 5: 500m	cat 6: 1500m
28	drukhouders, bewaren en bezigen van butaan, propaan, acetyleen e.d. in drukhouders (4) met een maximuminhoud per drukhouder van 0,120 m3 en een gezamenlijke inhoud van > 12 m3	1,0	100-200					1		
29	drukhouders, bewaren en bezigen van onder druk tot vloeistof verdichte niet-reactieve kryogene gassen	1,0	50				1			
30	drukhouders, bewaren en bezigen van onder druk tot vloeistof verdichte niet-reactieve kryogene gassen met een maximuminhoud per drukhouder van 10 m3	1,0	50			1				
31	drukhouders, bewaren van - met samengeperste, onder druk tot vloeistof verdichte of in vloeistof verdichte of in vloeistof opgeloste gassen voor industriële of medische doeleinden met een maximuminhoud per drukhouder van 0,120 m3	1,0	50		1					
32	gasflessenvulinstallatie	1,0	100				1			
33	koelinstallatie, ammoniak, 10 - 300 kW	1,0	100				1			
34	laadschoppen, shovels, bulldozers	1,0	100				1			
35	laboratorium, chemisch / biochemisch	1,0	50			1				
36	windmolens (2), wiekdiameter - 8 - 14 m	1,0	100				1			
37	windmolens (3), wiekdiameter > 14m	1,0	200					1		
38	hoveniersbedrijf <200 m2	130,0	10		1					
39	ertsen, malen, roosten, pelletiseren of doen sinteren	1900,0								1
40	abattoir, slachterij	2011,0	200						1	
41	vetsmelterij	2016,0	700				1			
42	zuivel, bereiden van zuivelprodukten	2021,0	500				1			
43	zuivel, bereiden van melkprodukten <55.000 t/j	2022,0	100				1			
44	zuivel, bereiden van zuivelprodukten op ambachtelijke wijze	2022,0			1					
45	consumptie-ijs, bereiden	2023,0	100			1				
46	consumptie-ijs, bereiden op ambachtelijke wijze	2023,0			1					
47	vis, bereiden van visconserven (roken, inleggen, inblikken, invriezen)	2031,0	300					1		
48	vis, bereiden van visconserven met niet meer dan 5 produktiemedewerkers	2031,0					1			
49	vis, vismeelfabriek	2031,0	700							1
50	vis, visrokerij	2031,0	500						1	
51	meel, zaden e.d., malen, mengen, bewerken en opslag met een capaciteit < 5.000 t/j	2041,0				1				
52	meel, zaden e.d., malen, mengen, bewerken en opslag met een capaciteit van < 500 t/u	2041,0	200					1		
53	meelfabriek, p.c. >=500 t/u	2041,0	300						1	
54	suikerfabriek, inrichting voor het verwerken van suikerbieten tot bietsuiker, alsmede tot het raffineren van rietsuiker	2051,0	500-1000							1
55	conserven, bereiden, met meer dan 100 produktiemedewerkers	2071,0	100-300					1		
56	conserven, bereiden, met meer dan 25 doch niet meer dan 100 produktiemedewerkers	2071,0					1			
57	conserven, bereiden, met niet meer dan 25 produktiemedewerkers	2071,0				1				
58	brood en banket (1), bakken van brood, banket, biscuit e.d. met maximaal 20 m2 bakoppervlakte	2081,1			1					
59	brood en banket (2), bakken van brood, banket, biscuit e.d. met maximaal 100 m2+B113 bakoppervlakte	2081,1	50			1				
60	brood en banket (3), fabriek tot het bakken van brood, banket, biscuit e.d.	2081,2	100				1			
61	branderij, branden van cacao	2091,0	500						1	
62	chocolade, bereiden van	2091,0	500				1			
63	suikerwerkfabriek met een vloeroppervlakte < 100 m2, zonder suiker branden	2092,0			1					
64	suikerwerkfabriek, met suiker branden	2092,0	300					1		
65	suikerwerkfabriek, zonder suiker branden	2092,0	100				1			
66	mengvoederfabriek	2121,0	300-500						1	
67	veevoederfabriek	2121,0	500-1000							1
68	beenderen en huiden, bereiden van vet, lijm, as, kool, proteïne of gelatine	2129,0	1000							1

bijlage: Lijst van Bedrijfsactiviteiten

omschrijving	SBI-code	VNG afstand	cat 1	cat 2	cat 3: 40m	cat 4: 100m	cat 4a: 300m	cat 5: 500m	cat 6: 1500m
69 beenderen en huiden, bewaren, mits in een gesloten gebouw	2129,0							1	
70 dierlijk afval, bewaren en verwerken, ook SBI 6293	2129,0	300						1	
71 drogerij, door kunstmatige verwarming drogen van voorwerpen of stoffen, zoals graan, groente, kruiden	2129,0							1	
72 drogerij, door kunstmatige verwarming drogen van voorwerpen of stoffen, zoals gras, schelpdieren, dierlijk afval	2129,0								1
73 branderij, branden van koffie	2132,0	500						1	
74 azijn, mosterd- en azijnfabriek, fabriek voor zuurwaren	2133,0	200						1	
75 specerijmalerij	2133,0						1		
76 aardappelproducten, bakken en/of stomen >= 500 t/j	2137,0	500						1	
77 groentenverwerking, snacks en salades	2138,0				1				
78 groentenverwerking, snacks en salades, max 100 m2	2138,0			1					
79 bakken in oliën en vetten (frites voorbakken, chips e.d.)	2139,0					1			
80 branderij, branden van pinda's	2139,0							1	
81 dierlijke stoffen, koken, roken, smelten of zouten	2139,0					1			
82 voedingsmiddelenfabriek	2139,0	200						1	
83 destillatie, van alcoholen	2141,0	300						1	
84 bier brouwen, ambachtelijk	2151,0			1					
85 bier, brouwen en bottelen	2151,0	300						1	
86 limonade, bereiden en bottelen van limonades en frisdranken	2160,0	200						1	
87 limonade, bereiden en bottelen van limonades en frisdranken met een mechanisch vermogen < 25 kW	2160,0				1				
88 tabaksverwerkende industrie	2170,0	100-200					1		
89 brei-inrichting	2200,0				1				
90 textiel, vervaardigen (voorbewerken, spinnen, bleken, verven, weven, drukken e.d.)	2200,0	300						1	
91 dekkleden, vervaardigen en impregneren	2273,0	50			1				
92 touwfabriek	2293,0	50				1			
93 confectie, vervaardigen, herstellen, oppersen	2310,0	30	1						
94 kleermakerij	2330,0	10	1						
95 bont, atelier	2340,0	50	1						
96 bont, vervaardigen (bontlooierij)	2340,0							1	
97 bont, verven	2340,0							1	
98 huiden, leerlooierij, looien	2410,0	300						1	
99 lederenwaren, tent- en zeildoekartikelen, vervaardigen	2410,0				1				
100 ortopedische artikelen, vervaardigen	2430,0		1						
101 schoenen, fabrieksmatig vervaardigen	2430,0	50			1				
102 hout, machinaal bewerken (1) met een mechanisch vermogen van < 10 kW en niet meer dan 3 kW per machine (ambachtelijk)	2510,0		1						
103 hout, machinaal bewerken (2) met een mechanisch vermogen van <10 kW en niet meer dan 3 kW per machine	2510,0			1					
104 hout, machinaal bewerken (3) met een mechanisch vermogen t/m 25 kW	2510,0				1				
105 hout, machinaal bewerken (4) met een mechanisch vermogen van meer dan 25 kW	2510,0	200				1			
106 hout, machinaal bewerken in open lucht	2510,0							1	
107 hout, hout(vezel)platenfabriek	2522,0	200						1	
108 hout verduurzamen, met organische oplossingen	2523,0	300						1	
109 hout verduurzamen, met zoutoplossingen	2523,0	100				1			
110 hout, verduurzamen middels creosoteren en carbolineum	2523,0	500						1	
111 emballagefabriek, hout	2540,0	100				1			
112 borstelwarenfabriek	2562,0	100				1			
113 mandenmakerij (ambachtelijk)	2563,0	30	1						
114 meubelfabriek, inclusief lakspuiterij	2571,0	100				1			
115 rietmeubelfabriek, zonder lakspuiterij	2573,0	50			1				
116 matrassenfabriek	2574,0	50				1			
117 stoffeerderij	2575,0	10	1						
118 papierfabriek p.c. < 3 t/u	2610,0	50				1			
119 papierfabriek, p.c. >= 3 t/u	2610,0	300						1	
120 behangselfabriek	2620,0							1	
121 papierwarenindustrie	2620,0	30			1				
122 strokartonfabriek	2631,0	300						1	

bijlage: Lijst van Bedrijfsactiviteiten

	omschrijving	SBI- code	VNG afstand	cat 1	cat 2	cat 3: 40m	cat 4: 100m	cat 4a: 300m	cat 5: 500m	cat 6: 1500m
123	cartonnage-artikelen en papierwaren, met drukkerij, mechanisch vermogen >= 50 kW	2632,0	100				1			
124	cartonnage-artikelen en papierwaren, vervaardigen, mechanisch vermogen < 50 kW	2632,0				1				
125	drukkerij, <= 40 kW	2700,0	50-100		1					
126	drukkerij, met een geïnstalleerd mechanisch vermogen van niet meer dan 10kW	2700,0	30	1						
127	drukkerij, rotatiedrukkerij, krantendrukkerij, diepdrukkerij	2711,0	200				1			
128	chemografisch bedrijf	2715,0	30			1				
129	copieerinrichting	2718,0	50			1				
130	zeefdrukkerij	2719,0				1				
131	boekbinderij, met een mechanisch vermogen < 10 kW	2730,0		1						
132	boekbinderij, met een mechanisch vermogen >= 10 kW	2730,0	30			1				
133	aardolie, raffinage van	2810,0	1500							1
134	cokes, bereiden, uit steenkool	2821,0	1500							1
135	asfalt, bereiden van asfaltmenginstallatie	2822,0	300-500						1	
136	bitumineus dakbedekkingsmaterialenfabriek	2823,0	200-500						1	
137	teer, vervaardigen van teer of bitumen	2829,0	300-500						1	
138	chemische producten, vervaardigen van basisproducten voor de chemische-, cosmetische- en farmaceutische industrie (tenzij elders genoemd)	2900,0	500-700						1	
139	emaille, vervaardigen van emailles	2900,0							1	
140	kunstharsenfabrieken	2920,0	700							1
141	chloor, bereiden (industrieel)	2942,0								1
142	fosfor, vervaardigen (industrieel)	2942,0								1
143	fosfor, vervaardigen van fosfor- of stikstofhoudende kunstmeststoffen (industrieel)	2942,0	700							1
144	reuk, smaakstoffen en aroma's, bereiden	2943,0	1000							1
145	verf, verf- en lakfabriek	2951,0	300					1		
146	farmaceutische producten bewerken, verpakken, uitgezonderd in apotheken	2961,0	50			1				
147	geneesmiddelenfabrieken	2961,0	100				1			
148	verbandstoffen, verpakken	2962,0				1				
149	verbandstoffen, vervaardigen	2962,0	30				1			
150	wasmiddelenfabriek	2971,0	300					1		
151	cosmetische industrie, bereiden van cosmetische producten	2972,0	300				1			
152	lijm, vervaardigen van - van niet-dierlijke oorsprong	2991,0	100				1			
153	poetsmiddelenfabriek	2993,0	100				1			
154	ontplobbare stoffen, vervaardigen en/of verwerken	2995,0	500						1	
155	chemische productenfabriek, niet elders genoemd	2999,0	200					1		
156	kaarsen, vervaardigen	2999,0							1	
157	kaarsen, vervaardigen waarbij uitsluitend elders geraffineerde paraffine en was worden gebruikt	2999,0					1			
158	kaarsenvervaardiging (ambachtelijk)	2999,0		1						
159	rayon, of viscose, bereiden	3000,0	300					1		
160	autobanden, vervaardigen	3111,0	300					1		
161	rubberfabriek	3111,0							1	
162	vulcaniseerinrichting	3120,0	200					1		
163	vulcaniseerinrichting, behorende bij een autobandenservicebedrijf	3120,0	50			1				
164	kunststoffen, verwerken en bewerken, met fenolharsen	3130,0	500						1	
165	kunststoffen, verwerken en bewerken, zonder fenolharsen	3130,0	200					1		
166	aardewerk vervaardigen < 175 kW	3220,0	200			1				
167	aardewerk vervaardigen >= 175 kW	3220,0	200				1			
168	aardewerk vervaardigen, ambachtelijke pottenbakkerij < 75 kW thermisch vermogen	3224,0	200	1						
169	steenfabriek	3230,0	100-300					1		
170	cement, vervaardigen van cement of cementklinker met een capaciteit < 100.000 t/j	3241,0	500						1	
171	cement, vervaardigen van cement of cementklinker met een capaciteit >= 100.000 t/j	3241,0	1000							1
172	branderij, branden van kalk	3242,0	200-500						1	
173	kalk (al dan niet geblust) bereiden, bewaren en verwerken van kalkmortel	3242,0					1			
174	branderij, branden van gips	3243,0	200-500						1	
175	beton, vervaardigen van betonwaren zonder het gebruik van persen, triltafels e.d.	3251,0	200			1				

bijlage: Lijst van Bedrijfsactiviteiten

	omschrijving	SBI- code	VNG afstand	cat 1	cat 2	cat 3: 40m	cat 4: 100m	cat 4a: 300m	cat 5: 500m	cat 6: 1500m
176	beton, vervaardigen van betonwaren, met persen, triltafels en bekist. trillers p.c. < 100 t/d	3251,0	300					1		
177	beton, vervaardigen van betonwaren, met persen, triltafels en bekist. trillers, p.c. >= 100 t/d	3251,0	700							1
178	beton, bereiden (betonmortelcentrale), p.c. < 100 t/u	3253,0	100				1			
179	beton, bereiden (betonmortelcentrale), p.c. >= 100 t/u	3253,0	300					1		
180	steenbewerking	3260,0	100				1			
181	steenbewerking, in gesloten gebouw	3260,0				1				
182	steenbrekerij, breken, malen, zeven of drogen in een gesloten gebouw	3260,0	300					1		
183	steenbrekerij, breken, malen, zeven of drogen met een totale capaciteit < 100.000 t/j	3260,0	300					1		
184	steenbrekerij, breken, malen, zeven of drogen met een totale capaciteit >= 100.000 t/j	3260,0	700							1
185	isolatiemateriaal, overig isolatiemateriaal	3273,0	200					1		
186	isolatiemateriaalfabriek, steenwol >= 5000 t/j	3273,0	300					1		
187	glas, vervaardigen	3281,0	100-300					1		
188	glasvezel, glaswol, bereiden met een capaciteit < 5.000 t/j	3281,0	300					1		
189	glasvezel, glaswol, bereiden met een capaciteit >= 5.000 t/j	3281,0	500						1	
190	glas, blazen, slijpen en/of polijsten (industrieel)	3282,0	50			1				
191	glas, slijpen en/of polijsten van glas, behorende bij een glashandel	3282,0				1				
192	glas, blazen, slijpen en/of polijsten (ambachtelijk)	3284,0		1						
193	glas, vervaardigen van glas in lood (ambachtelijk)	3285,0	30	1						
194	metaalwalserij p.o. < 2000 m2	3331,0	500						1	
195	metaalwalserij p.o. >= 2000 m2	3331,0	1000							1
196	draad, trekken, p.o. < 2000 m2	3333,0	300					1		
197	draad, trekken, p.o. >= 2000 m2	3333,0	500						1	
198	lood, smelten met een capaciteit < 2.500 t/j (uitgezonderd drukkerijen)	3343,0	300					1		
199	lood, smelten met een capaciteit >= 2.500 t/j (uitgezonderd drukkerijen)	3343,0							1	
200	blik, vervaardigen	3400,0							1	
201	metaalraadplechterij en -weverij	3400,0						1		
202	metaalbewerking, metaalsmelterij of gieterij, smelten of gieten van aluminium en/of aluminiumlegeringen, koper en/of koperlegeringen, ijzer, staal, tin of zink met een capaciteit < 1.000 t/j	3401,0					1			
203	metaalbewerking, metaalsmelterij of gieterij, smelten of gieten van aluminium en/of aluminiumlegeringen, koper en/of koperlegeringen, ijzer, staal, tin of zink met een capaciteit < 4.000 t/j	3401,0	200					1		
204	metaalbewerking, metaalsmelterij of gieterij, smelten of gieten van aluminium en/of aluminiumlegeringen, koper en/of koperlegeringen, ijzer, staal, tin of zink met een capaciteit >= 4.000 t/j	3401,0	500						1	
205	metaalbewerking, metaalbewerking, stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven met een mechanisch vermogen < 25 kW	3412,0				1				
206	metaalbewerking, stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	3412,0	100				1			
207	metaalbewerking, metaaldraaijerij met een mechanisch vermogen < 50 kW	3420,0				1				
208	metaaldraaijerij (onbeperkt vermogen)	3420,0	100				1			
209	tank, reservoir- en pijpleidingbouwbedrijven, p.o. < 2000 m2	3430,0	300					1		
210	tank, reservoir- en pijpleidingbouwbedrijven, p.o. >= 2000 m2	3430,0	700							1
211	constructiewerkplaats, vervaardigen van constructies in de open lucht	3440,0	300-500					1		
212	constructiewerkplaats, vervaardigen van constructies in een gesloten gebouw	3440,0	200				1			
213	constructiewerkplaats, vervaardigen van constructies in een gesloten gebouw met een geïnstalleerd mechanisch vermogen < 40 kW	3440,0				1				
214	blik, verwerken	3460,0	100-300				1			
215	vaten, vervaardigen uit metaal	3460,0	300					1		
216	metaalwaren vervaardigen (ambachtelijk)	3480,0		1						
217	metaalbewerking, smederij, lasinrichting, metaalplaatbewerking met een bedrijfsoppervlakte < 75 m2	3491,0	100			1				

bijlage: Lijst van Bedrijfsactiviteiten

	omschrijving	SBI- code	VNG afstand	cat 1	cat 2	cat 3: 40m	cat 4: 100m	cat 4a: 300m	cat 5: 500m	cat 6: 1500m
218	herstellinrichtingen voor zwaar materieel (grondverzetmachines, wegenbouwmachines, landbouwwerktuigen, hijswerktuigen)	3492,0	100				1			
219	emaille, ambachtelijk emailleerbedrijf	3493,0		1						
220	emaille, industrieel emailleerbedrijf	3493,0	100				1			
221	emaille, industrieel emailleerbedrijf met toepassing van tunnelovens	3493,0							1	
222	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf, waarbij de gezamenlijke inhoud van de behandelingsbaden (uitgezonderd de spoelbaden) < 25 m3	3493,0				1				
223	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf, waarbij de gezamenlijke inhoud van de behandelingsbaden (uitgezonderd de spoelbaden) >= 25 m3	3493,0	100				1			
224	straalinrichting, grit-, staal-	3493,0	200						1	
225	verf, verfdompel-, spuit- en/of moffelinrichting	3493,0	100						1	
226	verf, verfdompel-, spuit- en/of moffelinrichting met een oppervlakte van de pomp- c.q. spuitruimte < 35 m2	3493,0				1				
227	machine- en apparatenfabriek, in een gesloten gebouw	3500,0	100				1			
228	machine- en apparatenfabriek, in een gesloten gebouw en een mechanisch vermogen < 25 kW	3500,0				1				
229	verbrandingsmotoren, revideren	3500,0				1				
230	kabels, vervaardigen	3610,0	200						1	
231	electrotechnische industrie, niet elders genoemd	3692,0	50			1				
232	lampenfabriek	3692,0	500							1
233	verlichtingsartikelenfabriek, elektrotechnische apparatenfabriek	3697,0	100				1			
234	elektrotechnisch installatiebedrijf	3699,0	30	1						
235	carrosserieën, vervaardigen	3722,0	200				1			
236	scheepswerf, vervaardigen en herstellen van binnenvaartschepen van bijzondere schepen voor gebruik op binnen- en kustwateren	3741,0	200						1	
237	scheepswerf, vervaardigen en herstellen van jachten	3741,0	100				1			
238	scheepswerf, verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan jachten	3746,0				1				
239	voertuigen, werkplaats t.b.v. de revisie van weg- en railvoertuigen	3750,0	100				1			
240	rijwielafwerking	3760,0	100				1			
241	instrumentmakerij (ambachtelijk)	3800,0		1						
242	optische artikelen, vervaardigen	3800,0	30		1					
243	tandtechnische artikelen, vervaardigen	3813,0		1						
244	graveerinrichting	3900,0		1						
245	edelsmederij	3910,0		1						
246	diamantslijperij	3911,0		1						
247	ontwikkelcentrale	3931,0		1						
248	speelgoed, vervaardigen	3941,0	50			1				
249	compostbedrijf, gesloten	3999,1	100				1			
250	compostbedrijf, open	3999,1	700							1
251	energie, opwekken m.b.v. kernenergie	4011,0	1500							1
252	energie, opwekken t.b.v. de electriciteitsproductie en/of stadsverwarming met een thermisch vermogen < 75 MW	4011,0				1				
253	energie, opwekken t.b.v. de electriciteitsproductie en/of stadsverwarming met een thermisch vermogen >= 75 MW	4011,0						1		
254	transformatorstation (1) met een vermogen < 10MW	4012,0	30		1					
255	transformatorstation (2) met een vermogen -10MW - 100 MW	4012,0	50			1				
256	transformatorstation (3) met een vermogen - 100MW - 200 MW	4012,0	100				1			
257	transformatorstation (4) met een vermogen - 200MW - 1000 MW	4012,0	300					1		
258	transformatorstation (5) met een vermogen > 1000 MW	4012,0	500						1	
259	drinkwater, bereiden uit grondwater	4031,0	50			1				
260	drinkwater, bereiden uit oppervlaktewater	4031,0					1			
261	bouwbedrijf	5100,0	50			1				
262	bouwinstallatiebedrijf	5200,0	30		1					
263	lood, loodgietersbedrijf voor het bouwbedrijf en onderhoudswerken	5211,0			1					
264	groothandel landbouwproducten	6111,0	30			1				

bijlage: Lijst van Bedrijfsactiviteiten

	omschrijving	SBI-code	VNG afstand	cat 1	cat 2	cat 3: 40m	cat 4: 100m	cat 4a: 300m	cat 5: 500m	cat 6: 1500m
265	groothandel ruwe tropische producten	6139,0	100				1			
266	ertsen, laden, lossen en de opslag, met een oppervlakte voor de bewaring < 2.000 m2	6141,0	500						1	
267	ertsen, laden, lossen en de opslag, met een oppervlakte voor de bewaring >= 2.000 m2	6141,0	1000							1
268	op- en overslagbedrijf (losgestort materiaal)	6141,0							1	
269	chemicaliën, groothandel, met inbegrip van het verpakken in het klein en de opslag van gereede produkten	6151,0	300				1			
270	bestrijdingsmiddelen, opslag (1) tot een maximale hoeveelheid van 500 kg	6152,0			1					
271	bestrijdingsmiddelen, opslag (2) tot een maximale hoeveelheid van 1 t	6152,0				1				
272	bestrijdingsmiddelen, opslag (3) tot een maximale hoeveelheid van 10 t	6152,0					1			
273	bestrijdingsmiddelen, opslag (4) tot een maximale hoeveelheid van 100 t	6152,0						1		
274	bestrijdingsmiddelen, opslag (5) > 100 t	6152,0	500						1	
275	groothandel zand en grind	6166,0	100				1			
276	bouwmaterialen, opslag en handel	6169,0	50			1				
277	groothandel handelsprodukten	6170,0	50			1				
278	groothandel in dierlijke voedingsmiddelen	6250,0	50			1				
279	groothandel in schroot en oude materialen	6291,0						1		
280	sloperij, automobielen, waarbij de werkzaamheden plaatsvinden in een gesloten gebouw	6291,0				1				
281	afval, bewaren, bewerken en verwerken van oud papier, lompen en/of oude metalen in een gesloten gebouw	6294,0	30				1			
282	afval, bewaren, bewerken en verwerken van oud papier, lompen en/of oude metalen in een gesloten gebouw tot een maximale hoeveelheid van 15.000 kg	6294,0				1				
283	sloperij, automobielen, inclusief verschroten	6296,0	100					1		
284	sloperij, automobielen, onderdelenhandel	6296,0	50				1			
285	afval, opslaan en verwerken van oude autobanden	6299,0							1	
286	groothandel puin, glas en hout	6299,0	100				1			
287	autobanden, servicebedrijf	6620,0			1					
288	ontplobbare stoffen, bewaren van vuurwerk tot en met 150 kg	6689,0		1						
289	ontplobbare stoffen, bewaren van vuurwerk van 150 t/m 500 kg	6689,0			1					
290	ontplobbare stoffen, bewaren van vuurwerk van 500 t/m 1.000 kg	6689,0				1				
291	ontplobbare stoffen, bewaren van vuurwerk meer dan 1.000 kg	6689,0					1			
292	schoenen, ambachtelijk vervaardigen, herstellen	6810,0	10	1						
293	automobielen, herstellen en onderhoud plegen aan personenauto's zonder plaatwerkerij	6821,0	30			1				
294	automobielen, herstellen en onderhoud plegen aan personenauto's zonder plaatwerkerij met een maximum bedrijfsoppervlak < 200m2	6821,0			1					
295	automobielen, herstellen en onderhoud plegen aan vrachtauto's zonder plaatwerkerij	6821,0				1				
296	automobielen, herstellen met plaatwerkerij, zonder spuitrij	6822,0	100			1				
297	autospuitinrichting met opp. spuitruimte < 35 m2	6823,0				1				
298	autobekleiderij	6824,0	10		1					
299	automobielen, servicestation voor de elektrische installatie	6829,0			1					
300	tectyleerinrichting	6829,0	100				1			
301	tectyleerinrichting, behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een garagebedrijf ter plaatse	6829,0				1				
302	fietsenreparatiebedrijf	6830,0	30	1						
303	motorrijwielherstel inrichting < 200 m2	6830,0	30		1					
304	uurwerkreparatiebedrijf	6840,0	10	1						
305	edelsmederij, reparatiebedrijf	6850,0	10	1						
306	reparatie-inrichting voor elektrische gebruiksgoederen	6860,0	10	1						
307	muziekinstrumentenreparatiebedrijf	6870,0	10	1						
308	reparatiebedrijf gebruiksgoederen	6890,0	10	1						
309	taxibedrijf	7221,0	30		1					
310	transportbedrijf	7230,0	100				1			
311	fietsenstallingsbedrijf	7242,0	50	1						

bijlage: Lijst van Bedrijfsactiviteiten

	omschrijving	SBI- code	VNG afstand	cat 1	cat 2	cat 3: 40m	cat 4: 100m	cat 4a: 300m	cat 5: 500m	cat 6: 1500m
312	automobielen, keuringsstation voor personenauto's	7621,0				1				
313	automobielen, keuringsstation voor vrachtauto's	7621,0					1			
314	postdistricts distributie	7701,0				1				
315	veiling (groenten, fruit, bloemen)	8497,0	100				1			
316	veiling, goederen	8497,0			1					
317	autoverhuurbedrijf	8510,0	50		1					
318	afval, stortplaats, het in de bodem brengen van afval	9811,2	300					1		
319	afval, overslaan van huishoudelijk, afvalscheiden	9811,3	300					1		
320	afval, inzamelen, voorbereiden en bewaren van chemisch afval met een capaciteit < 500 t/j	9811,4	50			1				
321	afval, inzamelen, voorbereiden en bewaren van chemisch afval met een capaciteit >= 500 t/j	9811,4					1			
322	afval, verbranden van besmet afval uit ziekenhuizen	9813,0	30					1		
323	bagger en slib, bewaren, bewerken, verwerken	9813,0							1	
324	bagger en slib, verbranden van slib	9813,0	300					1		
325	pompinstallatie, t.b.v. de beheersing van het peil van het oppervlaktewater	9815,0			1					
326	schoonmaakbedrijven	9821,0	30		1					
327	automobielen, mechanisch wassen in de open lucht	9823,0	50			1				
328	automobielen, mechanisch wassen in een gesloten gebouw	9823,0			1					
329	wasserij	9831,0	100			1				
330	chemische wasserij	9832,0	30			1				
331	tapijtreinigingsbedrijf	9836,0	50			1				

Raadsvoorstel

RAAD 11 OKT. 2001

z.h.o. cfm [REDACTED]



Gemeente Utrecht

Datum **25 september 2001** Jaargang **20 01** Nummer **216**
Dienst/sector/afdeling **DSO/S&M** Kenmerk **DSO 01.11454/01.011663 BGS**
Onderwerp **vaststelling bestemmingsplan Dichterswijk West.**

Bijlagen

bestemmingsplan Dichterswijk West, de samenvatting van de zienswijzen en het commentaar daarop, de zienswijzen, de inspraakreacties en de reacties overleg (artikel 10 Bro), alsmede het besluit tot vaststelling hogere grenswaarde wegverkeer/waai (in de leeskamer ter inzage).

Voorstel

- niet instemmen met de zienswijzen van:
 - CMS Derks Star Busmann Hanotiau namens de Koninklijke Jaarbeurs N.V.;
 - Stichting Muzikanten,
 - Handelsonderneming dB's,
 - A. Verleun,
 - M.H. van der Velde,
 - Ondernemersvereniging Croeselaan en omgeving,
 - De Jonge Peters Remmelink Advocaten, namens Aannemersbedrijf B. van Hees & Zonen en Onroerend Goed en Verhuurmaatschappij Van Hees B.V.;
- instemmen met de in het raadsvoorstel genoemde ambtelijke aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan Dichterswijk West en
- het bestemmingsplan Dichterswijk West vaststellen.

GEMEENTE UTRECHT
INGEKOMEN
15 OKT. 2001
Clnr. -1.731.212
Br.nr.
01.118063

Samenvatting

Bestemmingsplan Dichterswijk West beoogt de realisering van een gemengd gebied met circa 900 woningen, maatschappelijke voorzieningen en lichte bedrijvigheid mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is een vertaling van het in 1999 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan voor het gebied. Het bestemmingsplan heeft vanaf 28 mei 2001 vier weken ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Een zienswijze ziet (met name) op de relatie met het Jaarbeursterrein. De woningen van Dichterswijk beperken de Jaarbeurs echter niet in haar huidige functioneren. Tevens is enige uitbreiding van activiteiten mogelijk. Met deze zienswijze kan niet worden ingestemd. Voor de inhoud van de overige zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen die ter inzage liggen in de leeskamer. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen.

Conclusie commissie(s) Ruimtelijke Ordening, Wonen, Grondzaken en Onderwijs d.d. 11 september 2001

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 2001, nr. 216

Kenmerk

DSO 01.114544/01.011663 BGS

Bladnummer

2

Datum

25 september 2001

Inleiding

Op 1 juli 1999 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West vastgesteld. Het hier voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van Dichterswijk West – juridisch – mogelijk te maken (Jaargang 1999, nr. 204). Zo nodig kan het plan als basis dienen voor een ont-eigeningsprocedure.

Het bestemmingsplangebied omvat het gebied tussen de Van Zijstweg, de Croeselaan, het voorgebouw van de voormalige Veiling en het Merwedekanaal.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 28 mei tot en met 25 juni 2001 ter inzage gelegen. In deze periode zijn een zevental zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bijlage bij dit voorstel samengevat en van commentaar voorzien.

De procedures in het kader van de Wet Geluidhinder, hebben inmiddels geleid tot een positieve beschik-king (ligt in de leeskamer ter inzage).

Het bestemmingsplan

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. Het Merwedekanaal, de Veilinghaven, de nabijheid van het sta-tion en de ligging te midden van bestaande woonbuurten bieden daarvoor bijzondere mogelijkheden. Het bestemmingsplan biedt de juridische basis voor realisering van deze ontwikkeling. Naast versterking van de woonwijken in de stad, heeft de ontwikkeling van Dichterswijk West ook tot gevolg dat het draag-vlak voor voorzieningen (winkels, scholen, maatschappelijke dienstverlening) vergroot wordt, waarmee ook het voortbestaan van deze voorzieningen zekerder is. In totaal worden er gefaseerd ongeveer 950 woningen in het plangebied gerealiseerd (circa 20% hiervan wordt in de sociale sfeer gerealiseerd). In het havengebied zijn ligplaatsen voor woonschepen opgenomen. Verder bevat het plan ruimte voor ruim 4000m² bedrijfsruimte, een basisschool met bijbehorende gymzaal en mogelijkheden voor andere maat-schappelijke functies. Het plangebied is een VINEX locatie.

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

Het monumentale voorgebouw van de Veilinghal wordt gehandhaafd en geeft ruimte voor verschillende maatschappelijke activiteiten. De veilinghaven zelf moet een levendige haven worden. Hiervoor is het concept 'historische haven' geïnitieerd.

Omdat een gedetailleerde invulling van de woonbestemming binnen het plangebied nog niet gegeven kan worden, is bij de bestemmingen gekozen voor een zogenaamd 'globaal eindplan'. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn bouwhoogten en waar mogelijk bouwgrenzen of bebouwingspercentages aangegeven. Het plan vormt een directe toetsingsgrond voor een aanvraag voor een bouwvergunning. Voor het gebied aan de achterzijde van de Croeselaan is de huidige situatie (bedrijven Royco en Borent) vastgelegd en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien deze bedrijven zijn verplaatst is ook hier woningbouw mogelijk. Voor dit gebied ontbreken op dit moment de financiële middelen om tot actieve verwerving over te gaan.

Voor realisering van het plan is het noodzakelijk dat de bestaande functies in het gebied zijn gesaneerd of verplaatst. Hiervoor is in 1996 een – geactualiseerd – Bedrijfsbegeleidingsplan vastgesteld dat aan-geeft op welke wijze met de aanwezige bedrijvigheid wordt omgegaan. Afhankelijk van de positie waarin een bedrijf verkeert (eigenaar, huurder, bruiklenner, erfpachter etc) is er een verschillende aanpak. Op dit moment moet nog met twee bedrijven overeenstemming worden bereikt omtrent de aankoop. Daarnaast dient nog overeenstemming te worden bereikt over de verplaatsing van de woonboot.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 2001, nr. 216

Kenmerk

DSO 01.114544/01.011663 BGS

Bladnummer

3

Datum

25 september 2001

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In november 1999 heeft de inspraak plaatsgevonden. Vervolgens het overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Met de resultaten hiervan heeft uw commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen, Grondzaken en Onderwijs in mei 2000 en mei 2001 ingestemd.

De reacties van inspraak en overleg hadden in hoofdlijnen betrekking op:

- de bouwhoogte van de bebouwing aan de Van Zijstweg en de haven: hier waren zowel voor- als tegenstanders;
- het gebrek aan doorzicht van het bouwblok langs het Merwedekanaal;
- de nut en noodzaak van het slopen van de huidige school;
- het mogelijk toenemen van verkeersdruk in het gebied, het aantal parkeerplaatsen en het invoeren van betaald parkeren;
- het handhaven van de verbinding Fruitstraat en Van Zijstweg;
- de realisering van een tweetal bruggen over het Merwedekanaal;
- de beperkte ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in het plangebied;
- het saneren van bestaande bedrijvigheid zonder beschikbaarheid vervangende locaties
- de wijze van vergoeding van schade als gevolg van verhuizing;
- de afstemming van de ontwikkelingen op het Jaarbeursterrein.

De reacties hebben niet geleid tot wijziging van het plan. Wel zijn ambtelijk een aantal redactionele aanpassingen doorgevoerd. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan en het overzicht van de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan.

De ter inzage legging, behandeling zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 28 mei 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn zeven zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van commentaar voorzien in de bijlage. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijke aanpassingen van de toelichting.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op een tweetal plaatsen een stellige uitspraak gedaan ten aanzien van de centrumontwikkeling en Jaarbeursontwikkeling. Deze teksten zijn geschreven in de tijd van het voormalige UCP en behoeven enige actualisatie. Voorgesteld wordt de volgende aanpassingen door te voeren:

- pagina 6: eerste zin wijzigen in: 'Tevens zullen in de toekomst mogelijk ook op het Jaarbeursterrein ontwikkelingen plaatsvinden'.
- pagina 15: tweede zin wijzigen in: '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'.

De financieel-economische paragraaf

Uit de financieel-economische paragraaf blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Dichterswijk is gewaarborgd. Het negatieve saldo van de grondexploitatie Dichterswijk West zal worden gedekt uit de voorziening voor verliezen op de grondexploitatie. Mogelijk kan een deel van het tekort worden gedekt uit extra gelden die beschikbaar komen bij de uitvoering van de VINAC opgave (actualisatie Vierde Nota Extra). Dit is mogelijk indien realisering van de laatste fase woningbouw plaatsvindt voor 2010.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. W.J.P. Kok

Mr. A.H. Brouwer-Korf



Vervolblad
behorende bij

Jaargang 2001, nr. 216

Kenmerk

DSO 01.11-544/01.011663 BGS

Bladnummer

3

Datum

25 september 2001

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In november 1999 heeft de inspraak plaatsgevonden. Vervolgens het overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Met de resultaten hiervan heeft uw commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen, Grondzaken en Onderwijs in mei 2000 en mei 2001 ingestemd.

De reacties van inspraak en overleg hadden in hoofdlijnen betrekking op:

- de bouwhoogte van de bebouwing aan de Van Zijstweg en de haven: hier waren zowel voor- als tegenstanders;
- het gebrek aan doorzicht van het bouwblok langs het Merwedekanaal;
- de nut en noodzaak van het slopen van de huidige school;
- het mogelijk toenemen van verkeersdruk in het gebied, het aantal parkeerplaatsen en het invoeren van betaald parkeren;
- het handhaven van de verbinding Fruitstraat en Van Zijstweg;
- de realisering van een tweetal bruggen over het Merwedekanaal;
- de beperkte ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in het plangebied;
- het saneren van bestaande bedrijvigheid zonder beschikbaarheid vervangende locaties
- de wijze van vergoeding van schade als gevolg van verhuizing;
- de afstemming van de ontwikkelingen op het Jaarbeursterrein.

De reacties hebben niet geleid tot wijziging van het plan. Wel zijn ambtelijk een aantal redactionele aanpassingen doorgevoerd. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan en het overzicht van de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan.

De ter inzage legging, behandeling zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 28 mei 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn zeven zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van commentaar voorzien in de bijlage. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijke aanpassingen van de toelichting.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op een tweetal plaatsen een stellige uitspraak gedaan ten aanzien van de centrumontwikkeling en Jaarbeursontwikkeling. Deze teksten zijn geschreven in de tijd van het voormalige UCP en behoeven enige actualisatie. Voorgesteld wordt de volgende aanpassingen door te voeren:

- pagina 6: eerste zin wijzigen in: 'Tevens zullen in de toekomst mogelijk ook op het Jaarbeursterrein ontwikkelingen plaatsvinden'.
- pagina 15: tweede zin wijzigen in: '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'.

De financieel-economische paragraaf

Uit de financieel-economische paragraaf blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Dichterswijk is gewaarborgd. Het negatieve saldo van de grondexploitatie Dichterswijk West zal worden gedekt uit de voorziening voor verliezen op de grondexploitatie. Mogelijk kan een deel van het tekort worden gedekt uit extra gelden die beschikbaar komen bij de uitvoering van de VINAC opgave (actualisatie Vierde Nota Extra). Dit is mogelijk indien realisering van de laatste fase woningbouw plaatsvindt voor 2010.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. W.J.P. Kok

Mr. A.H. Brouwer-Korf

Raadsbesluit



Gemeente Utrecht

Voorstel b. en w. d.d. **25 september 2001**

Jaargang **20 01** Nummer **216**

Publicatiedatum

Kenmerk **DSO 01.114544/01.011663 BGS**

Datum in werking
treding verordening

Dienst/sector/afdeling **DSO/S&M**

Onderwerp **vaststelling bestemmingsplan Dichterswijk West.**

Bijlage(n)

De raad der gemeente Utrecht gelet op het voorstel van b. en w. d.d. 25 september 2001

Besluit

1. niet in te stemmen met de zienswijzen van:
 - CMS Derks Star Busmann Hanotiau namens de Koninklijke Jaarbeurs N.V.,
 - Stichting Muzikanten,
 - Handelsonderneming dB's
 - 5.1.2E
 - Ondernemersvereniging Croeselaan en omgeving, en
 - De Jonge Peters Rammelink Advocaten namens B.V. Aannemersbedrijf B. van Hees & Zonen en Onroerend Goed en Verhuurmaatschappij Van Hees B.V,
2. in te stemmen met de in het raadsvoorstel genoemde ambtelijke aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan Dichterswijk West en
3. het bestemmingsplan Dichterswijk West vast te stellen.

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

De secretaris,

De burgemeester,



Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 5.1.2E

Fax 5.1.2E

<http://www.provincie-utrecht.nl>

Datum 28 mei 2002
Nummer 2002REG001210i
Uw brief van 26 oktober 2001
Uw nummer DSO01.118241
Bijlage Div.

Sector RGO
Referentie 5.1.2E
Doorkiesnummer
Faxnummer
E-mailadres 5.1.2E@provincie-utrecht.nl
Onderwerp goedkeuringsbesluit bestemmingsplan
"Dichterswijk-West" van de gemeente Utrecht.

Besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 28 mei 2002 over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Dichterswijk-West", dat bij besluit van 11 oktober 2001 door de raad van de gemeente Utrecht is vastgesteld.

I. Beslissing.

In onze vergadering van vandaag hebben wij besloten:

- A. Het bestemmingsplan goed te keuren.
- B. 1. De bedenkingen van mevrouw 5.1.2E, namens Ondernemersvereniging Croeselaan, deels ongegrond te verklaren en deels buiten beschouwing te laten.
2. De bedenkingen van de heer 5.1.2E, namens dB's, basisvoorzieningen bands, ongegrond te verklaren.
3. De bedenkingen van 5.1.2E, namens Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg (SUWO), buiten beschouwing te laten.
4. De bedenkingen van 5.1.2E, namens Stichting Muzikanten Utrecht buiten beschouwing te laten.

Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. 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.

III. 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 gewijzigd vastgesteld op 11 oktober 2001. Het vastgestelde plan heeft met ingang van 8 november 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen. 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.

Over het plan en de daartegen bij ons ingediende bedenkingen heeft de Provinciale Planologische Commissie (PPC) bij brief van 28 maart 2002 een advies uitgebracht. Deze commissie kan met het plan instemmen.

IV. Aanvaardbaarheid van het plan.

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 Defensierrein 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.

Samenvattend vinden wij het plan vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

V. Bedenkingen.

Tegen het vastgestelde plan zijn bij ons college schriftelijk bedenkingen ingebracht 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.

VI. Hoorzitting en overleg met gemeentebestuur.

Op 18 april 2002 heeft de hoorzitting plaatsgevonden waarop reclamanten volgens het bepaalde in artikel 27, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hun bedenkingen konden toelichten. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

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

VII. 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.

De bedenkingen van de Ondernemingsvereniging Croeselaan e.o. menen wij als volgt te kunnen weergeven.

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 bewerkstellingen. 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 beschouwing (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 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.

Samenvattend laten wij de ingediende bedenkingen deels buiten beschouwing en achten wij deze voor het overige ongegrond.

VIII. Inwerkingtreding van het besluit.

Op grond van artikel 28, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Wanneer evenwel binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op dit verzoek is beslist.

IX. Beroep.

Voor zover dit besluit strekt tot goedkeuring kan daartegen beroep worden ingesteld door:

- a. degene die zich tijdig op grond van artikel 27, eerste of tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot ons college heeft gewend, alsmede door
- b. een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig genoemd artikel 27, eerste of tweede lid, tot ons college te wenden.

Het beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag binnen de periode van zes weken dat dit besluit ter inzage ligt. De beroepstermijn vangt aan met ingang van de dag van de ter inzage legging van dit besluit, die in het algemeen zal plaatsvinden binnen twee weken na de bekendmaking van dit besluit. Burgemeester en wethouders zullen hiervan kennis geven in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, alsmede in de Staatscourant.

Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd van € 109,-- voor een natuurlijk persoon of € 218,-- voor een rechtspersoon.

Hoofdstuk 6 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 36 van de Wet op de Raad van State (algemene en bijzondere bepalingen over beroep) zijn van toepassing.

X. Voorlopige voorziening.

Indien beroep is ingesteld, kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, indien er tijdelijke maatregelen nodig worden bevonden waarmee niet tot de uitspraak op het beroepsschrift kan

worden gewacht. Indien dit verzoek wordt gedaan binnen de beroepstermijn, wordt de werking van dit besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Een verzoek om voorlopige voorziening moet worden gedaan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Daarbij is het hiervoor genoemde bedrag aan griffierecht opnieuw verschuldigd.

XI. Verzending.

Een kopie van dit besluit zenden wij aan:

1. de raad van de gemeente Utrecht, postbus 8406, RK utrecht;
2. burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, teneinde toepassing te kunnen geven aan het bepaalde in artikel 28, lid 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met het verzoek ons college afschriften van de publicaties toe te zenden, postbus 8406, RK Utrecht;
3. de inspecteur van de ruimtelijke ordening, postbus 1160, BD Haarlem;
4. de Provinciale Planologische Commissie te Utrecht;
5. mevrouw ^{5.1.2E} [redacted] namens de Ondernemingsvereniging Croeselaan en omgeving, Croeselaan 175-179, 3521 BM Utrecht;
6. de heer ^{5.1.2E} [redacted] namens dB's, basisvoorzieningen bands, Jekerstraat 82A, 3521 EJ Utrecht;
7. de heer ^{5.1.2E} [redacted] namens Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg (SUWO), postbus 8074, 3503 RB Utrecht.
8. de heer ^{5.1.2E} [redacted] namens Stichting Muzikanten Utrecht, Gietershof 4, 3514 BA Utrecht.

Gedeputeerde staten van Utrecht,

voorzitter,

^{5.1.2E} [redacted]

griffier,

^{5.1.2E} [redacted]



provincie :: Utrecht

VERZONDEN 30 MEI 2002

Dienst Ruimte en Groen

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 5.1.2E

Fax 5.1.2E

<http://www.provincie-utrecht.nl>



Datum 28 mei 2002
Nummer 2002REG001210i
Uw brief van 26 oktober 2001
Uw nummer DSO01.118241
Bijlage Div.

Sector RGO
Referentie 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
Faxnummer 5.1.2E
E-mailadres 5.1.2E@provincie-utrecht.nl
Onderwerp goedkeuringsbesluit bestemmingsplan
"Dichterswijk-West" van de gemeente Utrecht.

Besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 28 mei 2002 over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Dichterswijk-West", dat bij besluit van 11 oktober 2001 door de raad van de gemeente Utrecht is vastgesteld.

I. Beslissing.

In onze vergadering van vandaag hebben wij besloten:

- A. Het bestemmingsplan goed te keuren.
- B. 1. De bedenkingen van mevrouw 5.1.2E namens Ondernemersvereniging Croeselaan, deels ongegrond te verklaren en deels buiten beschouwing te laten.
2. De bedenkingen van de heer 5.1.2E namens dB's, basisvoorzieningen bands, ongegrond te verklaren.
3. De bedenkingen van 5.1.2E namens Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg (SUWO), buiten beschouwing te laten.
4. De bedenkingen van 5.1.2E namens Stichting Muziekanten Utrecht buiten beschouwing te laten.

Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. 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

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.

VI. Hoorzitting en overleg met gemeentebestuur.

Op 18 april 2002 heeft de hoorzitting plaatsgevonden waarop reclamanten volgens het bepaalde in artikel 27, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hun bedenkingen konden toelichten. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

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

VII. 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:

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 bewerkstellingen. 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

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.

worden gewacht. Indien dit verzoek wordt gedaan binnen de beroepstermijn, wordt de werking van dit besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Een verzoek om voorlopige voorziening moet worden gedaan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Daarbij is het hiervoor genoemde bedrag aan griffierecht opnieuw verschuldigd.

XI. Verzending.

Een kopie van dit besluit zenden wij aan:

1. de raad van de gemeente Utrecht, postbus 8406, RK utrecht;
2. burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, teneinde toepassing te kunnen geven aan het bepaalde in artikel 28, lid 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met het verzoek ons college afschriften van de publicaties toe te zenden, postbus 8406, RK Utrecht;
3. de inspecteur van de ruimtelijke ordening, postbus 1160, BD Haarlem;
4. de Provinciale Planologische Commissie te Utrecht;
5. mevrouw ^{5.1.2E} [redacted] namens de Ondernemingsvereniging Croeselaan en omgeving, Croeselaan 175-179, 3521 BM Utrecht;
6. de heer ^{5.1.2E} [redacted] namens dB's, basisvoorzieningen bands, Jekerstraat 82A, 3521 EJ Utrecht;
7. de heer ^{5.1.2E} [redacted] namens Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg (SUWO), postbus 8074, 3503 RB Utrecht.
8. de heer ^{5.1.2E} [redacted] namens Stichting Muzikanten Utrecht, Gietershof 4, 3514 BA Utrecht.

Gedeputeerde staten van Utrecht,

voorzitter,

^{5.1.2E} [redacted]

griffier,

^{5.1.2E} [redacted]

ADVIES

Ontwikkelingsbedrijf



GEMEENTE UTRECHT

Aan College van B.&W.
kenmerk OGU 98 129140
Dienst/sector/afdeling OGU acc. management

Datum

door

Telefoon

99 4322

5.1.2E

5.1.2E

☐ Vertrouwelijk

☒ Openbaar

Bijlage(n)

1. Stedenbouwkundig plan en nota van toelichting;
2. Nota van aanpassingen, incl.5 bijlagen (verslag inspraakavond, beantwoording schriftelijke inspraakreacties, Bedrijfsbegeleidingsplan, brochure over procedures Wet op de Ruimtelijke Ordening, Planning) en schaduwdiagrammen;
3. Inspraakreacties, Tweekolommenstuk;
4. Grondexploitatie.
5. Ontwerp Raadsvoordracht en Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststelling stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West

kopie aan

Wijkbureau Zuidwest: 5.1.2E

DSO: 5.1.2E

Advies

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied Dichterswijk-West, zoals aangegeven op de plankaart in de Nota van Aanpassingen, figuur 2;
- 2.a.Urgentie voor vervangende woonruimte geven op basis van stadsvernieuwing aan:
 1. eigenaren die hun woning in bewoonde staat verkopen aan de gemeente;
 2. huurders van de gemeente met een standaard huurcontract;
 3. huurders van een particulier als betreffende woning in bewoonde staat wordt aangekocht door de gemeente;
 4. standaard woonwagengewoners.
- b.De "verordening financiële tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten aan huurders bij stadsvernieuwingsactiviteiten 1996" van toepassing te verklaren;
- c.De directeur Woonservice te verzoeken om de onder punt a genoemde bewoners een urgentieverklaring te geven.
3. In te stemmen met het gemeentelijke commentaar op de inspraakreacties;
4. a. In te stemmen met het bedrijvenbegeleidingsplan van december 1998;
b. Dir.DWS opdracht geven de MPS-subsidiepost "steun bedrijven" voor Dichterswijk-west van toepassing te verklaren, conform hetgeen in de communicatie tot nu toe is vermeld.
5. Dir. DSB opdracht geven om de verplaatsing van de Stadstimmerwerf zowel programmatisch als financieel te regelen, zodat de locatie uiterlijk 1-1-2001 voor herontwikkeling beschikbaar komt,
6. Dir. DMO opdracht geven om de verplaatsing van de school de Kleine Dichter zowel programmatisch als financieel te regelen (o.b.v spelregels Beheersverordening), zodat de

vervolg →



locatie op een nog nader te bepalen tijdstip beschikbaar komt (waarbij de inzet is zo laat mogelijk in het planproces) .

7. Kennis te nemen van het voorstel om voor zomer 1999 een advies inzake de herinrichting van de woonwagenstandplaatsen voorgelegd te krijgen.
8. De herziene grondexploitatie vast te stellen met een geraamde tekort op startwaarde per 1-1-1997 van f 8,7 miljoen, met daarbij de opdracht aan dir. OGU om gedurende het planproces te trachten het financiële resultaat te optimaliseren.

g. De raad voorstellen, conform bijgevoegde ontwerp-Raadsvoordracht en -besluit en gehoord de Commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen: :

1. Met het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied Dichterswijk-west in te stemmen;
2. de herziene grondexploitatie voor Dichterswijk-west vast te stellen.
3. herbevestigen van het genomen besluit in het kader van de MPG-rapportage dat de resterende binnenstedelijke VINEX-bijdrage aan woningplannen, f 9 miljoen gulden netto contant per 1 januari 1997, toebedeeld wordt aan Dichterswijk-west.

Resultaat overleg
diensten

Dit advies is opgesteld in overleg met het WMO Zuidwest (DSO, DWS, DSB en DMO). Dir. DWS zal i.h.k.v. vaststelling MPS-rapportage voorstellen om de geraamde kosten voor verplaatsing van bedrijven in Dichterswijk-west (t.b.v. bedrijven die niet in aanmerking komen voor voorliggende regelingen zoals schadeloosstelling) onder te brengen bij de stedelijke post Steun Bedrijven. Directeur DMO (afd. Onderwijs) stelt dat zowel de huidige bandbreedte als de geldende verordening voor onderwijs een (eventuele) investering (die niet door de schadeloosstelling wordt gedekt) t.b.v. verplaatsing van de school de kleine Dichter niet toelaat. Inzake de verplaatsing van de woonwagens in Dichterswijk-west vindt nog overleg plaats met de DSO over wie financieel verantwoordelijk is voor de herinrichting. OGU is daarbij van mening dat dit ten laste van de DSO komt in het kader van de algemene afspraken inzake herinrichting woonwagenstandplaatsen. Het advies wordt aan het Directiebestuur voorgelegd, gelijktijdig met het voorstel aan B&W. Dit omdat de proceduretijd tbv het in procedure brengen van het bestemmingsplan en de WVG dit noodzakelijk maken.

Financiële/personele
gevolgen

De investeringen worden verricht in het kader van de grondexploitatie Dichterswijk-West. Het tekort van de grondexploitatie, groot 8,7 miljoen gulden wordt ten laste gebracht van de voorziening voor verliezen op grondexploitaties. In dit tekort is al rekening gehouden met een extra VINEX-bijdrage van 9 miljoen gulden netto contant per 1 januari 1997.



Bij het opzetten van een grondexploitatie wordt, in geval van verplaatsing van voorzieningen, gerekend met schadevergoedingen volgens de onteigeningswet en conform de beheersverordening. Deze vergoeding is over het algemeen lager dan het bedrag dat nodig is voor herinvestering. Dit kan veroorzaakt worden door:

- aanvullende eisen;
- in de nieuwe situatie moet alsnog voldaan worden aan bestaande eisen;
- in de schadevergoeding wordt rekening gehouden met "nieuw voor oud".

Deze situatie doet zich in Dichterswijk-West voor bij de verplaatsing van de stadstimmerwerf, de basisschool "De Kleine Dichter" inclusief de gymzaal en de woonwagens. Indien u zich uitspreekt dat dezelfde voorziening(en) nog steeds gewenst is (zijn) dient voor het verschil tussen schadevergoeding en herinvestering aanvullende financiering geregeld te worden. De afdeling Onderwijs van de DMO stelt daarbij nadrukkelijk dat zowel de huidige bandbreedte als de geldende verordening voor onderwijs dit momenteel niet toelaat. Inzake de verplaatsing van de woonwagens in Dichterswijk-west vindt nog overleg plaats met de DSO over wie financieel verantwoordelijk is voor de herinrichting. OGU is daarbij van mening dat dit ten laste van de DSO komt in het kader van de algemene afspraken inzake herinrichting woonwagenstandplaatsen. Het feit dat de huidige standplaatsen gedoogplaatsen zijn doet aan de algemene uitgangspunten niets af. In dit kader verwijs ik naar de adviespunten 5, 6 en 7.

4. Voorkeursrecht gemeenten.

Het voorkeursrecht is per 12 maart 1998 gevestigd. Om dit voorkeursrecht te behouden dient binnen 2 jaar het bestemmingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Voor de terreinen van Royco en Borent vindt geen voortzetting van het voorkeursrecht plaats ten gevolge van verwervingsstrategie en de wijze waarop deze bedrijven zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

5. Bestemmingsplan

Voor de eerste fase van het plangebied (omgeving Veilinghal) zal een uitwerking van het vigerend plan plaatsvinden. Voor het overige gebied zal een bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden. Het voorontwerp-bestemmingsplan voor Dichterswijk-West is nagenoeg gereed. Dit wordt direct na dit advies over het stedenbouwkundig ontwerp aan u voorgelegd met het oog op de start van de inspraak. Deze zal onmiddellijk starten na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan in de gemeenteraad. Het is daarbij van belang om het ontwerp-bestemmingsplan vóór 12-3-2000 ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen i.v.m. het voorkeursrecht. Mocht de raad voor die datum geen besluit hebben genomen dan vervalt het voorkeursrecht en wordt het verwerven van eigendommen ten behoeve van de uitvoering van het plan bemoeilijkt. Dit betekent dat de bestemmingsplanprocedure vlot doorlopen moet worden. Dit vraagt ook medewerking van de provincie.

6. Stadstimmerwerf

De afgelopen periode is een vervangende locatie gezocht voor de Stadstimmerwerf aan de Heycopstraat. Tevens zijn tussen het Ontwikkelingsbedrijf en de Dienst Stadsbeheer gesprekken gaande over de schadeloosstelling. Dat deel van de verplaatsingskosten dat ten laste van de grondexploitatie Dichterswijk-west komt is geregeld. De DSB is verantwoordelijk voor het resterende deel van de verplaatsingskosten, en voor het tijdig ter beschikking komen hiervan. Dit wordt verwerkt in een Planidentificatie. Middels een separaat voorstel zal de Dienst Stadsbeheer u hierover informeren. De verplaatsing van de werf is essentieel. Enerzijds omdat dit een groot deel beslaat van fase 2 van het plangebied; anderzijds omdat verwervingen van de overige bedrijven bemoeilijkt zou worden bij een rechtsgang als de gemeente haar eigen dienst nog niet verplaatst heeft of daartoe vergaande plannen heeft. De planning van de verplaatsing is gericht op 2001. Op dat moment is de start van de bouw van de woningen in de tweede fase van Dichterswijk-West. De Dienst Stadsbeheer zal haar nieuwbouw-activiteiten hierop moeten afstemmen.

7. Sporthal

De voorbereidingen voor de realisering van een sporthal bij Galgenwaard zijn bezig. Volgens de huidige planning zal deze in het eerste kwartaal van 2001 gerealiseerd zijn. De sloop in Dichterswijk-West zal in het eerste kwartaal van 2000 plaatsvinden.

na 1 mei

(einde atleetische werf)

(Gepresenteerd op versnellingsmede note P. Bosman)



kenmerk

OGU 98 129140

Toelichting.

Op 10 februari 1998 heeft uw college het stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West met bijbehorende nota van toelichting vrijgegeven voor inspraak.

Tevens heeft de gemeenteraad op 12 maart 1998 een krediet beschikbaar gesteld voor de planvoorbereiding en is inzake aanwijzing gronden ingevolge Wet Voorkeursrecht Gemeente het voorkeursrecht gevestigd op een groot deel van het plangebied.

In bijgaande Nota van Aanpassing zijn opgenomen de hoofdpunten uit de inspraak en de reactie daarop en de voorstellen voor aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp n.a.v. de inspraak en verdere planontwikkeling. De Nota van Aanpassing gaat vergezeld van de gewijzigde plankaart en een aantal toelichtende kaarten, het verslag van de inspraakavond, een samenvatting van de schriftelijke inspraakreacties en het commentaar daarop, het bedrijvenbegeleidingsplan en een planning.

U wordt gevraagd aan de raad voor te stellen:

- Met het stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West met inachtneming van de voorgestelde aanpassingen in te stemmen;
- Voor de uitvoering van het plan Dichterswijk-West de herziene grondexploitatie Dichterswijk-West vast te stellen.

De nota van aanpassingen gaat uitgebreid in op de verschillende aspecten van het plan en de inspraakreacties. De volgende punten breng ik nog onder uw aandacht:

1. Duur van de inspraakverwerking

De inspraakprocedure is in de maanden maart en april 1998 doorlopen. De verwachting was dat de verwerking van de reacties nog voor de zomervakantie kon worden afgerond. Dit is voor het grootste deel ook gelukt. Interne zaken - met name zaken rond de verplaatsing van gemeentelijke instellingen - bleven langere tijd onzeker, terwijl deze bepalend zijn voor het stedenbouwkundig plan en de realisering daarvan. Ook de wijze waarop met het bestemmingsplan en het voorkeursrecht moet worden omgegaan in relatie tot de verwerving van Royco en Borent vergde meer studie dan gedacht. Nu hierover duidelijkheid bestaat kan de bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden.

2. Communicatie met belanghebbenden

Na de inspraak is eind juni 1998 met diverse belanghebbenden (SUWO, bewoners Croeselaan, omwonenden Veilinghal) nader overleg gevoerd over de ingediende reacties en mogelijkheden daaraan tegemoet te komen. Insprekers hebben tweemaal bericht ontvangen dat besluitvorming is uitgesteld.

Degenen die hebben gereageerd tijdens de inspraak, mondeling en/of schriftelijk, krijgen bericht na uw besluit over het stedenbouwkundig plan. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om tijdens de behandeling in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Wonen in te spreken.

3. Verwervingen en huurontbindingen

Het voorbereidingskrediet is op 12 maart 1998 verleend. Op basis daarvan en uw besluit van 10 februari 1998 om mij opdracht te geven tot verwerving en ontruiming zijn de verwervingen en huurontbindingen gestart. In een aantal gevallen zijn de gesprekken in een vergevorderd stadium. In andere gevallen wordt gewacht op de rechterlijke uitspraak. In bepaalde gevallen lijken vooralsnog geen oplossingen aanwezig, omdat binnen Utrecht geen vervangende locatie gevonden kan worden. Bestuurlijke inzet kan in het vervolgtraject nodig zijn.

De verwervingen en huurontbindingen zijn bepalend voor de voortgang van dit project. Mocht het niet lukken om tot een minnelijke verwerving te komen, dan zal uiteindelijk tot onteigening worden overgegaan. In dat verband is het van belang snel de bestemmingsplanprocedure te doorlopen om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen. Alleen voor de vierde fase, Royco en Borent, wordt uitgegaan van mogelijke passieve verwerving. De kosten daarvan zijn in de eerste drie fasen niet voorzien.



Het voorgebouw van de Veilinghal (de huidige sportlocatie) blijft gehandhaafd binnen het plangebied. Momenteel worden er gesprekken gevoerd met de DMO m.b.t de toekomstige invulling van het gebouw, hetgeen enerzijds te maken heeft met toezeggingen en anderzijds met financiële mogelijkheden.

8. Basisschool "De Kleine Dichter"

Voor de nieuwe basisschool is de nieuwe locatie bepaald. Deze biedt ruimte voor de basisschool (volgens de prognoses) en de gymzaal. De verplaatsing zal niet in de eerste fase plaatsvinden; daardoor zal de huidige school nog enige jaren op haar huidige locatie kunnen blijven functioneren. Recentelijk is het schoolbestuur en de directeur in een gesprek hiervan op de hoogte gesteld.

9. Woonwagens

Reeds geruime tijd zijn er een viertal woonwagens gevestigd in Dichterswijk-west. Het betreft zogenaamde art. 10 standplaatsen (gedoogplaatsen). In het programma van eisen voor Dichterswijk-west is de inrichting van een officiële woonwagenlocatie opgenomen. Hierbij wordt een relatie met de huidige bewoners gelegd. Het is de bedoeling dat in het jaar 2001 de corporaties de woonwagenstandplaatsen in de stad (waaronder deze vier) onder hun verantwoordelijkheid gaan nemen. In de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars zal aangegeven worden hoe de toekomstige rol van de corporaties zal zijn t.a.v deze nieuw te ontwikkelen woonwagenstandplaats. Momenteel is de gemeente zelf verantwoordelijke. DSO en OGU zijn in gesprek om ieders rollen en taken nader af te bakenen. Over de inrichting en de kosten die hiermee gemoeid zijn volgt een apart voorstel aan het college.

10. Woonschepen

In het stedenbouwkundig plan van februari 1998 was nog sprake van 10 ligplaatsen voor woonschepen. Deze ligplaatsen zijn vervallen.

De ligplaatsen zijn niet gewenst in het Merwedekanaal en de zuidzijde van de haven omdat de plaatsen afbreuk doen aan het openbare karakter van het groen langs de oever. Door de zeer hoge dichtheid in Dichterswijk-West zal de openbare ruimte kwalitatief goed moeten zijn. De beleving van het Merwedekanaal is daarbij een belangrijke kwaliteit van deze woonomgeving. De realisering van de ligplaatsen zou dit beeld verstoren. Aangezien dit een wandelgebied is, zouden de ligplaatsen niet bereikbaar zijn. Ook realisering aan de overzijde van het Merwedekanaal bleek niet mogelijk. De ligplaatsen zijn niet gewenst in de haven langs de Van Zijstweg vanwege de hoge geluidbelasting op deze woonschepen. Hierdoor is het niet mogelijk om een acceptabel binnenmilieu te realiseren.

11. Autoarme/autovrije wijk

In het plan voor Dichterswijk-West wordt een groot deel van het maaiveld autovrij door het parkeren onder de woningen te brengen. Alleen voor bezoekers zullen er een aantal parkeerplaatsen op maaiveldniveau worden gerealiseerd.

Onderzocht is of er meer mogelijkheden zijn voor een autoarme/autovrije wijk. Dit onderzoek in opdracht van DSO-Milieu is recentelijk gereed gekomen. Het onderzoek geeft een aantal suggesties voor aanvullingen en aanpassingen op het stedenbouwkundig plan. Een deel van deze suggesties is al in het plan verwerkt en een ander deel is niet aan de orde of komt aan de orde bij de bouwplanontwikkeling. Een belangrijke en verstrekkende suggestie is de parkeernorm in (een deel van) het plangebied te verlagen van 1,15 parkeerplaats naar 0,6 parkeerplaats per woning. Ik stel u voor deze weg niet te volgen: met verlaging van de parkeernorm is de kans groot dat in de toekomst alsnog parkeerdruk ontstaat die dan wordt afgewenteld op het openbare gebied en de omringende buurten, terwijl juist bij dit plan door vrijwel alle parkeerplaatsen ondergronds te brengen beoogt wordt die druk in het gebied zelf op te vangen en toch een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied te creëren. Toch biedt juist Dichterswijk-West een zeer aantrekkelijke woonomgeving voor mensen die geen auto willen hebben. Er wordt daarom naar gestreefd om het geplande aantal parkeerplaatsen en de ondergrondse oplossing daarvan te realiseren, maar in de uitgifte en het beheer daarvan een zodanige flexibiliteit aan te brengen dat een positieve keuze voor 'geen auto' niet wordt ontmoedigd door de last van een parkeerplaats en omgekeerd autobezit ook tot consequentie heeft voor een parkeerplaats te moeten zorgen. Een dergelijk systeem heeft echter nogal wat gevolgen voor bijvoorbeeld de inrichting van de regeling voor belanghebbenden parkeren, beheer en eigendom van parkeervoorzieningen, sociale veiligheid en beheersbaarheid en effecten op de omliggende gebieden. De mogelijkheden voor een dergelijke systeem staan derhalve niet bij voorbaat vast.



12. Bedrijvenbegeleiding

Het stedenbouwkundig plan leidt ertoe dat de bestaande bedrijvigheid niet op haar huidige locatie gehandhaafd kan worden. Voor de aanwezige bedrijven in het plangebied betekent dit dat deze zullen moeten verplaatsen. Om duidelijkheid te geven over de positie waarin de individuele bedrijven verkeren en waar men qua begeleiding op mag rekenen is het bedrijvenbegeleidingsplan geactualiseerd. Hierin is aangegeven hoe met de bedrijven wordt omgegaan en welke mogelijkheden voor subsidie er zijn bij bedrijfsverplaatsing/-beëindiging. Dit bedrijvenbegeleidingsplan is als bijlage 3 van de Nota van aanpassingen bijgevoegd. Het ontbreken van een adequate begeleiding van de ondernemers was een van de redenen om aan een deel van het huidige Stadsvernieuwingsplan goedkeuring te onthouden. Door het bedrijvenbegeleidingsplan en het vroegtijdig opstarten van verwervingen wordt meer rekening gehouden met de belangen van de ondernemers. In het MPS 1998-2005 is in het kader van de afbouw van de stedelijke posten een inperking van de subsidiepost "steun bedrijven" ingezet. Binnenkort zal het Meerjarenprogramma Stadsvernieuwing (MPS 1999-2005) aan u worden voorgelegd. Hierin dienen middelen gereserveerd te worden voor Dichterswijk-West op basis van de Subsidieverordening Stadsvernieuwing, conform in de informatiebijeentkomsten naar ondernemers in het gebied is gecommuniceerd. Deze subsidie heeft de functie het bedrijfsverplaatsingen-proces te versoepelen. Ondernemers die geen rechten op schadeloosstelling kunnen claimen, kunnen een beroep doen op de subsidie "steun bedrijven".

13. Samenwerking met marktpartijen

Er is een Intentieovereenkomst gesloten met Bouwfonds en S.F.B waartoe de Raad op 12 maart 1998 heeft besloten. Op grond van de aankoop van het onroerend goed van het bedrijf Burgman-Heybroek hebben deze private partijen een bouwclaim in het plangebied. Daarnaast heeft Bouwfonds-Fortis vanwege de uitwisseling met Leidsche Rijn een aanvullende bouwclaim. Op dit moment is een samenwerkingsovereenkomst in voorbereiding, waartoe u mij op 10 februari eveneens opdracht heeft gegeven. Naar verwachting wordt deze medio 1999 aan u voorgelegd ter besluitvorming. Voor het sociale woningbouw deel moeten de afspraken nog nader ingevuld worden. Realisering hiervan is het meest waarschijnlijk in fase 4 van de herontwikkeling van Dichterswijk-west.

14. Financiële paragraaf

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

Op 10 februari 1998 heeft het college van B&W de grondexploitatie behorende bij het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk-west goedgekeurd.

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

Het tekort op de uitvoering van de eerste drie fasen werd op dat moment geraamd op ± 13,8 mln.

Gezien het tekort op de eerste drie fasen, werd voor wat betreft fase 4 (Royco en Bo-Rent) besloten om met dit deel thans niet te starten.

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

Tegelijkertijd zijn de kosten en de opbrengsten in het betreffende plan geactualiseerd en is gezien de problemen, besloten tot het aanpassen van de fasering

Hierdoor bedroeg het tekort in het MPG ± 8.9 mln. in plaats van de verwachte ±4.9 mln. (contante waarde per 1-1-1997).

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

Totale investeringen	74.146.757,-
Grondopbrengsten woningbouw	41.110.963,-
Grondopbrengsten niet woningbouw	3.428.600,-
Subsidies	28.568.300,-
Negatief saldo nominaal	982.897,-



Negatief saldo op eindwaarde (1-1-2005)
Negatief saldo op startwaarde (1-1-1997)

15.251.621,-
8.679.970,-

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

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

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

De huidige berekeningen in de grondexploitatie zijn gebaseerd op het stedenbouwkundige programma zoals dat nu voorligt. Mochten er op basis van inspraak e.d. verdere planwijzigingen noodzakelijk zijn, dan kan dit gevolgen hebben voor de financiële uitkomsten van het plan.

Voorzover deze planwijzigingen een negatief effect hebben op de voorliggende grondexploitatie, dienen deze separaat ter bestuurlijk besluitvorming te worden aangeboden.

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

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

15. Planning

Voor de eerste fase zullen nu de bouwplannen ontwikkeld worden. Na de architectenselectie zullen de woningen ontworpen worden en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte gemaakt. Na de afronding van het uitwerkingsplan op basis van het huidige Stadsvernieuwingsplan zal de bouwvergunningsprocedure gevolgd worden en zou in mei 2000 de bouw van deze fase starten.

Noodzakelijk hiervoor is dat verplaatsing van de Sporthal tijdig gerealiseerd is, en er geen vertragingen ontstaan door planvorming in de omgeving waardoor aanpassingen in Dichterswijk-west gevraagd worden. Uit het project Galgenwaard is naar voren gekomen dat de DMO sloop voorstaat na het sluiten van het winterseizoen van de atletiekvereniging per 1 mei 2000. Dat betekent een vertraging van de eerste paal van ongeveer 4 maanden in Dichterswijk-west. In eerdere rapportage is door het OGU reeds aangegeven dat deze vertraging een extra kostenpost van f 200.000,- betekent.

De realisering van de tweede, en derde fase is sterk afhankelijk van de verplaatsing en de verwerving van de aanwezige bedrijven. Deze fase zou dan op de kortste termijn in 2001 gerealiseerd kunnen worden. Met onteigening zou dit gerealiseerd kunnen worden in 2005. Fase vier (de locatie Royco en Bo-rent) is momenteel niet in de voorgelegde grondexploitatie opgenomen. Zodra zicht op realisering op basis van passieve verwerving mogelijk wordt zal hierover een apart voorstel aan het College en de Raad worden voorgelegd.

Kortheidshalve verwijs ik voor meer informatie naar de Nota van Aanpassing, het stedenbouwkundig ontwerp en de inspraakreacties en de herziene grondexploitatie.

5.1.2E

Ir. A.H. Kalt,
directeur Ontwikkelingsbedrijf.

CIRCULATIELIJST

Ontwikkelingsbedrijf



GEMEENTE UTRECHT

Kenmerk OGU 98 129140

Datum

Dienst/Sector/afdeling OGU / account management

Behandeld door 5.1.2E

Onderwerp Vaststelling stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West

Voorleggen aan B&W ☒ ja ☐ neenroutinestuk ☒ ja ☐ neenMandaat ☐ ja ☒ neen

Planning

1 B & W

2 Commissie ROW

3 Gemeenteraad

4

5

Ter inzage aan

1 Bureau Gemeentesecretaris

2 Wethouder Wonen

3 Wethouder Ruimtelijke Ordening

4 wethouder Financiën

5 wethouder Onderwijs

Opmerking

1

2

3

4

5

Datum

23 maart 1999

20 april 1999

20 mei 1999

Secretaris Utrecht	
In: 24 MAART 1999	51
BCJ	
Regio	
99.004322	
Kopie van:	

Datum

Paraaf

Afgedaan op:

Paraaf:



(st.a.v. 99.1993 en 99.4176)

99.4322

Kenmerk OGU 98 129140 Datum
 Dienst/Sector/afdeling OGU / account management Behandeld door
 Onderwerp Vaststelling stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West

Voorleggen aan B&W ☒ ja ☐ neen
 Mandaat ☐ ja ☒ neen

routinestuk ☒ ja ☐ neen

Planning

1 B & W

Datum
 23 maart 1999

2 Commissie ROW

20 april 1999

3 Gemeenteraad

20 mei 1999

4

5

Ter inzage aan

- 1 Bureau Gemeentesecretaris
- 2 Wethouder Wonen
- 3 Wethouder Ruimtelijke Ordening
- 4 wethouder Financiën
- 5 wethouder Onderwijs

5.1.2E

Datum

25 mrs
 20/3
 20/3
 1/4
 1/4

Paraaf

5.1.2E

Opmerking

1 24/3 kopie Fin (per fax) 25/3 Fin akk

2

3 Zie correcties ad 10 - ~~bestuur~~ adres
 Historiënen 'vergeten' → moet nog bijgevoegd.

4

5 In College verplaatsingskosten school en dekking
 opvul bespreken. 1-4

5.1.2E



Besluit B & W

27 APR. 1999

:

Opm - aangevuld - advies.

5.1.2E

6 APR. 1999

-

Teruggenomen.

Datum

Ter uitvoering naar OGU



KENMERK: 99.4322 BGS

DIENST: Om ontwikkelingsbedrijf

ONDERWERP: Stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-west

- 6 APR. 1999

	Paraaf accoord	Paraaf bespreken
Secretaris	5.1,2E	
Burgemeester		
Wethouder Kernkamp	5.1,2E	5.1,2E
Wethouder Mik		
Wethouder Zwart		
Wethouder Rijckenberg		5.1,2E
Wethouder Van der Linden-de Feijter		5.1,2E
Wethouder Van Leijenhorst		
Wethouder Van Zanen		



KENMERK: 99.4322 BGS

DIENST: Ontwikkelingsbedrijf

ONDERWERP: Stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-west.

27 APR. 1999

	Paraaf accoord	Paraaf bespreken
Secretaris		
Burgemeester		
Wethouder Kernkamp	5.1.2E	5.1.2E
Wethouder Mik		
Wethouder Zwart		
Wethouder Rijckenberg		5.1.2E
Wethouder Van der Linden-de Feijter		
Wethouder Van Leijenhorst		
Wethouder Van Zanen		

5.1.2E

RAADSCOMMISSIE
RUIMTELIJKE ORDENING en WONEN

tel.2864164/2864221

datum commissievergadering : 18 mei 1999

agendapunt : 31

onderwerp : Vaststelling steden-
bouwkundig ontwerp
Dichterswijk- west

stuk : OGU 98 129140

dienst : OGU

afdeling/wijkbureau : Accountmanagement

behandelend ambtenaar : Diederer

besluit commissie : stelt het stedenbouw-
kundig ontwerp voor de
Dichterswijk op twee
elementen na vast. Die
elementen zijn de to-
ren en de school ten
aanzien waarvan in de
uitwerkingsfase con-
form de door de wet-
houder gedane toezeg-
ging een inhoudelijke
discussie met commis-
sie en betrokkenen zal
volgen omtrent de
vraag of het steden-
bouwkundig plan op die
punten gehandhaafd
c.q. gewijzigd zal
moeten worden

origineel toegezonden aan : bureau Gemeentesecre-
taris m.h.o. op behan-
deling van dit voor-
stel in de Raad

afschrift commissiebesluit naar : dhr.Smorenburg (OGU)

bijzonderheden : mede n.a.v. de 10 in-
spraakreacties heeft
er een intensieve ge-
dachtenwisseling met

de commissie plaatsgevonden. De discussie concentreerde zich, naast de genoemde elementen van de toren en de school, op de volgende elementen:

- mogelijkheden voor de roeisport;
- de verplaatsing van de sporthal;
- de bedrijven (bedrijfsbegeleidingsplan);
- een nader onderzoek voor max.10 ligplaatsen voor woonboten aan de Van Zijstweg;
- de Stadstimmerwerf en de verplaatsing daarvan;

Van de kant van wethouder Rijckenberg wordt tenslotte de toezegging gedaan dat uit de bij te stellen raadsvoordracht helder naar voren zal komen met welke voorbehouden de Raad dit stedenbouwkundige plan zal gaan vaststellen

nummer : 08398
datum afhandeling : 19 mei 1999

paraaf secretaris

5.1.2E



"Strekt ter
vervanging"



GEMEENTE UTRECHT

RAADSVOORSTEL

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

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

Voorstel

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

Samenvatting

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

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

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

Deze voorstellen hebben uitsluitend betrekking op het hierboven aangeduide plangebied.



GEMEENTE UTRECHT

Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

2

Datum

31 mei 1999

Op 26 november 1996 heeft ons college besloten op basis van het projectdocument 'Dichterswijk-West' de planontwikkeling voor dit gebied voort te zetten en daartoe in samenwerking met de marktpartijen een integraal stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief op te stellen. De gemeente heeft vervolgens een intentie-overeenkomst gesloten met Bouwfonds Woningbouw BV en de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid. Gemeente en marktpartijen hebben gezamenlijk een stedenbouwkundig ontwerp laten maken voor de ontwikkeling van het plangebied, globaal begrensd door de Croeselaan, de Van Zijstweg, het Merwedekanaal en de Bolksbeekstraat, met een vooruitblik op de ontwikkeling van de westzijde van het Merwedekanaal (studiegebied).

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

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

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

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

Belang van de ontwikkeling

Voor het gebied Dichterswijk-West bestaat reeds enige jaren het voornemen om het te ontwikkelen tot een woongebied. Het heeft daarvoor grote potenties: de ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven, de nabijheid van de binnenstad, de nabijheid van het Centraal Station en de toekomstige ontwikkelingen in het kader van het UCP bieden goede kansen voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd binnenstedelijk woonmilieu. Ook voor de omliggende woonwijken Dichterswijk, Rivierenwijk en Kanaleneiland heeft deze ontwikkeling een grote betekenis: de positie van deze woonwijken in de stad wordt versterkt door toevoeging van woningen en aaneensluiting van woongebieden; het draagvlak voor voorzieningen (winkels, scholen, maatschappelijke dienstverlening) wordt versterkt, waarmee ook het voortbestaan van deze voorzieningen zekerder is; de in het plan te realiseren openbare ruimte biedt ook aan de bestaande omliggende woonbuurten meer mogelijkheden voor recreatief gebruik; de voor de omgeving hinderlijke bedrijfsactiviteiten verdwijnen. Met een capaciteit van circa 700 woningen (circa 950 woningen inclusief fase 4) vormt Dichterswijk-West de grootste binnenstedelijke VINEX-locatie. Wij hebben daarom ook gekozen voor een integrale herontwikkeling van het gebied tot woongebied. In het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp is dit vertaald in een zeer gevarieerd woonmilieu. Belangrijke elementen daarin zijn: de aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur; de grote variëteit aan woningen, zowel in type als in prijsklasse; de grote variëteit in de openbare ruimte, waarbij ook de mogelijkheden van het kanaal en de haven worden benut; het zoveel mogelijk ondergronds brengen van de parkeervoorzieningen; het autoluwe en

deels autovrije karakter.



GEMEENTE UTRECHT

Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

3

Datum

31 mei 1999

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

Inspraak en overleg

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

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

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

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

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

Raadscommissie ROW van 18 mei 1999

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

a. School

Er zijn vraagtekens gesteld bij de sloop van een 7 jaar oude school. Wij zijn ervan overtuigd dat de verplaatsing van de school noodzakelijk is voor het slagen van de herontwikkeling van dit terrein. Er is nu sprake van een sterk geïsoleerd gebied. Vandaar dat via de twee bestaande verbindingen de grootst mogelijke integratie tussen de verschillende gebiedsdelen moet worden bereikt. De ligging van de huidige school vormt een belemmering voor deze integratie. De huidige school ligt in het hart waar de twee belangrijkste ontsluitingen van het plangebied elkaar kruisen, vanaf de Van Zijstweg en vanaf de Croeselaan. De aanpassing van de wegenstructuur bij de Heycopstraat geeft vanaf de Croeselaan zicht op de nieuwbouw en het Merwedekanaal. Er ontstaat een helder entree van de buurt. Daarnaast krijgt in de nieuwe situatie het voorgebouw van de Veilinghal een duidelijke plaats door de ligging aan een plein; waardoor de monumentaliteit van het gebouw beter tot haar recht komt. Dit kan alleen gerealiseerd worden als de school wordt verplaatst. Handhaving betekent een forse ingreep in het stedenbouwkundig plan, waarbij op de ruimtelijke kwaliteit zal worden ingeleverd en vertraging ontstaat in de uitvoering. Overigens wordt sloop van de school over een aantal jaren geïmplementeerd, wanneer fase 4 wordt gerealiseerd.

geëffectueerd T pas

Bladnummer

5

Datum

31 mei 1999

Historische haven

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

Fasering en planning

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

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

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

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

Grondexploitatie

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

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

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

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

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

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

de problemen, besloten tot het aanpassen van de fasering. Hierdoor bedraagt het tekort in het MPG ± NLG 8,9 mln. ~~aan~~ plaats van de verwachte ± NLG 4,9 mln. (constante waarde per 1 januari 1997).

Faxbericht

Secretarie



GEMEENTE UTRECHT

Datum

23-6

Aan

5.1.2E [redacted]

Faxnummer

1068

Van

5.1.2E [redacted]

Aantal pagina's

5.1.2E [redacted]

Incl. deze pag.

5

Indien u niet alle pagina's ontvangen hebt, s.v.p. contact opnemen met:

Naam

Telefoon

1075

Betroft

verbetering Raadsvoorstel nr 204

S.v.p. de verbeteringen aanbrenge en
(na correctie praefomh) het hele voorstel
weer aannemen. Over tijdstip verzending
informeer ik je nadere.

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

RAAD- 1 JULI 1999

z.h.o. cfm

Strekt ter vervanging



GEMEENTE UTRECHT

RAADSVOORSTEL

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

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

Voorstel

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

Samenvatting

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

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

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

Deze voorstellen hebben uitsluitend betrekking op het hierboven aangeduide plangebied.

Commissie

Ruimtelijke Ordening
en Wonen

Datum

18.05.1999



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

2

Datum

31 mei 1999

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

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

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

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

Deze voorstellen hebben uitsluitend betrekking op het hierboven aangeduide plangebied.

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

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

Belang van de ontwikkeling

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

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



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

3

Datum

31 mei 1999

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

Inspraak en overleg

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

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

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

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

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

Raadscommissie ROW van 18 mei 1999

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

a. School

Er zijn vraagtekens gesteld bij de sloop van een 7 jaar oude school. Wij zijn ervan overtuigd dat de verplaatsing van de school noodzakelijk is voor het slagen van de herontwikkeling van dit terrein. Er is nu sprake van een sterk geïsoleerd gebied. Vandaar dat via de twee bestaande verbindingen de grootst mogelijke integratie tussen de verschillende gebiedsdelen moet worden bereikt. De ligging van de huidige school vormt een belemmering voor deze integratie. De huidige school ligt in het hart waar de twee belangrijkste ontsluitingen van het plangebied elkaar kruisen, vanaf de Van Zijstweg en vanaf de Croeselaan. De aanpassing van de wegenstructuur bij de Heycopstraat geeft vanaf de Croeselaan zicht op de nieuwbouw en het Merwedekanaal. Er ontstaat een helder entree van de buurt. Daarnaast krijgt in de nieuwe situatie het voorgebouw van de Veilinghal een duidelijke plaats door de ligging aan een plein; waardoor de monumentaliteit van het gebouw beter tot haar recht komt. Dit kan alleen gerealiseerd worden als de school wordt verplaatst. Handhaving betekent een forse ingreep in het stedenbouwkundig plan, waarbij op de ruimtelijke kwaliteit zal worden ingeleverd en vertraging ontstaat in de uitvoering. Overigens wordt sloop van de school pas over een aantal jaren geëffectueerd, wanneer fase 4 wordt gerealiseerd.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

4

Datum

31 mei 1999

b. Woonschepen

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

c. Woontoren

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

d. Heien en bemalen

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

Begeleiding bedrijven

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

Urgentie woningzoekenden

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



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

5

Datum

31 mei 1999

Historische haven

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

Fasering en planning

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

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

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

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

Grondexploitatie

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

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

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

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

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

Tegelijkertijd zijn de kosten en de opbrengsten in het betreffende plan geactualiseerd en is gezien de problemen, besloten tot het aanpassen van de fasering.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

6

Datum

31 mei 1999

Hierdoor bedroeg het tekort in het MPG $\pm$ NLG 8.9 mln. in plaats van de verwachte $\pm$ NLG 4.9 mln. (contante waarde per 1 januari 1997).

De thans voorliggende exploitatie berekening betreft uitsluitend de fasen 1 tot en met 3.

De grondexploitatie vertoont thans het volgende beeld:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmingsplan

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

Samenwerking marktpartijen

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



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1999, nr. 204

Kenmerk

OGU 98 129140/99.4322 BGS

Bladnummer

7

Datum

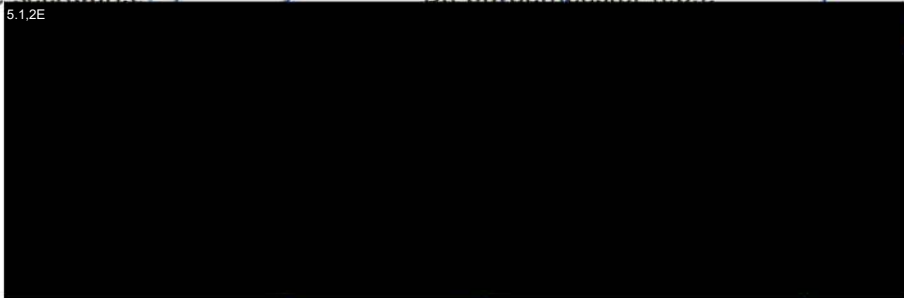
31 mei 1999

Betrekken bewoners

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

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris De burgemeester (l.b.)

5.1.2E



RAADSBSLUIT



GEMEENTE UTRECHT

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

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

Besluit

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

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op **1 JULI 1999**

De secretaris,

De burgemeester (l.b.),

5.1.2E





Postbus 8613, 3503 RP Utrecht

Telefoon 030 - 286 42 88
Telefax 030 - 286 42 16

Insprekers stedenbouwkundig plan Dichterswijk west

Bij antwoord datum, kenmerk
en onderwerp vermelden

Verzonden

Behandeld door

[REDACTED]

Doorkiesnummer

[REDACTED]

Datum

21 mei 1999

Ons kenmerk

OGU 99109140

Uw kenmerk

Uw brief van

Bijlage(n)

Geen

Onderwerp

Nasturen volledig verslag Dichterswijk-west

Geachte heer/mevrouw.

Onlangs heeft u stukken gekregen over de vaststelling van het definitieve stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk-West. Hierbij zat ook het verslag van de inspraakavond van 1 april 1998. Helaas is gebleken dat dit verslag niet volledig is opgenomen; de even pagina's ontbreken. Wij betreuren deze vergissing zeer en bieden daarvoor u onze excuses aan. Het volledige verslag doen wij u hierbij alsnog toekomen. Ook in de stukken voor de raadscommissieleden was het verslag niet volledig. Ook zij hebben inmiddels een volledig exemplaar ontvangen.

Hoogachtend,

5.1.2E
[REDACTED]

[REDACTED]
account manager OGU

Definitief verslag inspraakavond stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West

woensdag 1 april 1998

Aanwezig: Circa 200 bewoners en vertegenwoordigers van organisaties, instellingen en bedrijven

Aanwezig namens de gemeente: Dhr. 5.1,2E (voorzitter); mw. 5.1,2E (verslag); dhr. 5.1,2E (projectleider); dhr. 5.1,2E (assistent wijkmanager).

Inleiding

De heer 5.1,2E opent de avond en heet iedereen hartelijk welkom. Hij geeft een toelichting op de wijze waarop vanavond wordt gesproken. Het doel is om vooral een discussie te voeren over de standpunten ten aanzien van plannen voor Dichterswijk West. Dhr. 5.1,2E hoopt op een constructieve avond en stelt de twee mensen voor die namens de gemeente aanwezig zijn. Dit zijn: de heer 5.1,2E projectleider van het stedenbouwkundig plan, hij zal een toelichting geven op het doel van de avond en de procedure. De heer 5.1,2E is namens het wijkbureau Zuidwest aanwezig en zal een korte toelichting geven op het plan.

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

Doel van de avond en procedure

De heer 5.1,2E geeft nogmaals aan dat de avond vooral bedoeld is om te horen hoe de bewoners denken over het plan Dichterswijk West. Hier is een aantal voorlichtingsavonden aan vooraf gegaan. Naast deze avond kunnen ook schriftelijk reacties bij de gemeente worden ingediend. De reacties moeten voor 15 april a.s. worden ingediend, bij Wijkbureau Zuidwest, Da Costakade 20, 3521 VV Utrecht.

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

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

Inhoud van het plan

De heer 5.1,2E geeft aan de hand van de plattegrond nog een korte schets van het plan. De kern van het plan bestaat uit een herontwikkeling van een groot gebied tussen de Croeselaan en het Merwedekanaal. De bedrijvigheid in dit gebied moet verdwijnen. Hiervoor in de plaats komen ongeveer 1000 woningen, een nieuwe school en veel groen. De veilinghaven krijgt opnieuw een gebruikswaarde. Dichterswijk zal als een stevige woonwijk worden neergezet. Er zal een scheiding worden aangebracht tussen kantoren en Jaarbeurs ten noorden van de Van Zijstweg en de woonwijk ten zuiden van de Van Zijstweg. Met het plan wordt geprobeerd het nieuwe en het oude gedeelte zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Het gebied ten westen van het Merwedekanaal (defensie terrein) is in het stedenbouwkundig ontwerp als studiegebied opgenomen. Dit gebied wordt op korte termijn nog niet aangekocht door de gemeente. De informatieavonden en de inspraakavond gaan dus niet over dit studiegebied.

Het plan Dichterswijk West tussen de Croeselaan en het Merwedekanaal wordt in vier fasen opgezet, namelijk:

Fase I

Deze fase bestaat uit de sloop van de veilinghal met omliggende gebouwen. Het voorgebouw van de veiling blijft staan (dit is een monument). Hier omheen worden eengezinswoningen gebouwd en een nieuwe basisschool. De Heycopstraat wordt rechtgetrokken, hiermee wordt een goede zichtlijn verkregen vanaf de voormalige Da Costaschool/ Croeselaan. Voor de Veilinghal komt een plein. Aan de Heycopstraat wordt een tweetal gebouwen van drie woonlagen gerealiseerd.

Fase II

Deze fase betreft het middengebied. Hier komen huur en/of koopappartementen, bestaande uit vier of vijf woonlagen. Deze woningen zijn ingebed in een groenzone van verschillende aard, waaronder een ecologische tuin. Ook worden in dit gebied z.g. urban villa's gevestigd. Dit gebied wordt op een parkeerdek gebouwd. Op de begane grond worden parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Dit deel van de wijk zal een groen beeld geven, met openbaar groen, half openbaar groen en privé groen.

Fase III.

Deze fase bestaat uit de driehoek van Zijstweg, Veilinghaven en Croeselaan. In dit gebied worden appartementen gebouwd gecombineerd met bedrijvigheid, bestaande uit vier à vijf woonlagen. Het binnengebied van de driehoek zal een rustig woongebied vormen waar geen auto's kunnen komen. De veilinghaven wordt iets korter en breder gemaakt. Hiermee wordt een ontsluiting van de wijk gecreëerd en krijgt de haven een betere functie binnen het gebied, bij voorbeeld voor historische schepen.

Fase IV.

Deze fase bestaat uit de bebouwing van het terrein van de Bo-rent en de Roycofabriek, inclusief een stukje middengebied. Ook hier worden woningen neergezet. Echter op dit moment wil de gemeente de Bo-rent en de Royco nog niet actief opkopen. Deze fase zal waarschijnlijk pas vanaf 2003 worden uitgevoerd. Ook hier zal een brede weg gemaakt worden met kastanjes om het groene karakter van de wijk te benadrukken. In de voorfase van de planontwikkeling is gesteld dat tot 25 meter hoogte gebouwd kan worden langs de Van Zijstweg, langzaam aflopend naar beneden. Op dit punt is een woontoren gepland van 45m boven NAP, ongeveer 42 meter. Dit wijkt af van de uitgangspunten. Bij de geplande woontoren zal een aansluiting plaatsvinden op de kronkelige route van het van Vlietterein/Croeselaan.

De heer [REDACTED] geeft tenslotte aan dat enkele zaken nog niet ontwikkeld zijn, zo is nog niet zeker hoe de HOV-lijn ingepast wordt in de Van Zijstweg.

Wanneer belangstellenden de plannen nader willen bestuderen kunnen zij terecht bij het wijkbureau. Hier zal de maquette van het plan nog tot 15 april staan en liggen de plannen ter inzage.

De heer [REDACTED] geeft de aanwezigen de gelegenheid om hun reacties te geven en hun standpunten te uiten.

De discussie zal aan de hand van vier blokken worden gevoerd, namelijk:

- a. bouwhoogtes en aansluiting op de bestaande wijk
- b. verkeer en parkeren
- c. uitvoering van de plannen: heien, bouwverkeer, grondwater e.d.
- d. overige reacties

In het algemeen kan gezegd worden dat veel aanwezigen positief zijn over de plannen als geheel. Desalniettemin wordt een groot aantal kanttekeningen en bezwaren bij de plannen geplaatst. Deze worden hieronder weergegeven aan de hand van bovengenoemde discussiepunten.

1. Bouwhoogtes, aansluitend op de bestaande wijk

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

opmerkingen en standpunten	antwoorden
Mevrouw ^{5.1.2E} spreekt namens de Vereniging van Eigenaren Croeselaan 221 t/m 235. Zij vraagt of de bebouwing achter de Croeselaan een verdieping lager gebouwd kan worden. Ook pleit zij ervoor dat de woontoren lager wordt gebouwd. De spreekster is van mening dat de woontoren een vrijbrief is om in het UCP nog hoger te bouwen (tot 70 meter). Bovendien maakt zij zich zorgen over de bezonning van de woningen aan de Croeselaan. Mw. ^{5.1.2E} heeft hierover nog geen rapport ontvangen waaruit blijkt dat haar zon niet wordt weggenomen. Bovendien vreest zij dat haar uitzicht minder fraai zal worden dan het uitzicht dat zij nu heeft. Mw. ^{5.1.2E} vraagt of de eigenaren aan de Croeselaan in aanmerking kunnen komen voor een schadevergoeding. Ook spreker, dhr. ^{5.1.2E} wonende aan de Croeselaan ^{5.1.2E} wil weten hoe het op deze plek gesteld is met de bezonning. Het betreft de plek tegenover de woonwagenstandplaatsen.	Een verandering van uitzicht is een consequentie van het huidige plan waarin gekozen is voor de ontwikkeling van zo'n 1000 woningen. Uitgangspunt is dat de berekeningen goed zijn uitgevoerd. Het voorstel wordt gedaan om met de betrokken bewoners te praten over de bezonning. Duidelijk zal worden gemaakt wat de effecten zijn; de stedenbouwkundige is bereid om te laten zien hoe de bezonning uitwerkt voor de betreffende woningen. Op basis van deze informatie kunnen mensen reageren. Dit kan een afweging zijn om de plannen aan te passen. De gesprekken zullen voordat de definitieve plannen aan het college worden voorgelegd, plaatsvinden. Het is echter niet altijd mogelijk om op alle vragen een direct antwoord te geven. Dit is afhankelijk van de fase waarin de plannen zich bevinden.
Mevrouw ^{5.1.2E} uit de Jekerstraat geeft aan dat zij haar huis uit moet vanwege de nieuwbouw. Zij wil graag direct doorverhuizen naar een 55+ woning binnen het gebied Dichterswijk West. Echter zij herkent in de plannen geen 55+ woning.	De woontypes in het plan zijn niet als 55+ woning benoemd. Maar zijn voor een belangrijk deel wel geschikt voor ouderen (o.a. toegankelijkheid). Het is op dit moment nog niet aan te geven op welke plek deze woningen gebouwd kunnen worden. Het veilingterrein komt niet meer in aanmerking omdat hier de eengezins-koopwoningen worden gepland. In het definitieve ontwerp worden de 55+ woningen aangegeven. Opgemerkt wordt dat het etiket 55+ woning niet meer wordt gebruikt. Uitgangspunt is dat de woningen goed toegankelijk zijn voor oudere mensen, een lift hebben of alles op de begane grond hebben. De meeste woningen in het huidige plan voldoen aan deze kwaliteits-eis. De mogelijkheid om direct door te verhuizen, hangt af van de fasering van de plannen en de types en prijsklasse van de woningen. In hoeverre hieraan tegemoet gekomen kan worden is nog onzeker. Met betrokken bewoners zal nog individueel overleg plaatsvinden in het plangebied. Ook wordt een sociaal projectplan opgesteld met de bewoners in het plangebied, waarin rechten en plichten van bewoners en gemeente worden vastgelegd.

opmerkingen en standpunten	antwoorden
Spreker, dhr. 5.1.2E woont aan de Bolksbeekstraat (5.1.2E). De bomen achter zijn huis vindt hij niet meer terug in de plannen. Hij vraagt waarom zoveel oud groen wordt weggehaald. Waarom wordt er niet uitgegaan van bestaand groen? Als voorbeeld wordt genoemd de bomen in de Jekerstraat. Deze moeten verdwijnen, terwijl hier kastanjes voor terugkomen.	De bomen langs de Bijleveldstraat aan de straatkant van de muur blijven staan. Ten aanzien van de bomen achter de Croeselaan wordt gekeken of de gezonde bomen in het plan kunnen worden opgenomen (in openbare of privé grond). Dit zelfde geldt voor de bomen achter de Bolksbeekstraat. Uitgangspunt is om de huidige boomstructuur te behouden. Onderzocht moet worden welke bomen gehandhaafd kunnen worden.
Spreker, namens de Croeselaan 249 tot 269 bevestigt de bezwaren tegen de hoogte van de bouw achter de woningen. Hij vreest voor nadelige invloed ten aanzien van de bezonning. Bovendien is hij van mening dat de bouw van een woontoren van 45 meter niet mag worden uitgevoerd. Deze bouw is in strijd met de eerder gestelde uitgangspunten van het plan. Het standpunt ten aanzien van de woontoren wordt door een groot deel van de aanwezigen gedeeld.	Zoals eerder toegezegd is, zal naar de bezonning worden gekeken en wordt hierover met de betrokken bewoners gesproken. Volgens de stedenbouwkundige is de woontoren niet zichtbaar vanuit de woningen aan de Croeselaan en heeft deze geen effect op de Croeselaan. Afstand en hoogte hebben met elkaar te maken.
De heer 5.1.2E5, 1.2E (Komitee Dichterswijk), vraagt in hoeverre het aantal geplande woningen vaststaat. Wanneer ergens lager wordt gebouwd, wordt dan elders in het plan hoger gebouwd zodat aan het aantal geplande woningen wordt voldaan?	Het uitgangspunt is om 900 tot 1000 woningen te realiseren. Hierin zit een marge. Wanneer het uitgangspunt niet gehaald kan worden dan zal dit in het advies aan het college van B&W worden voorgelegd.
De heer 5.1.2E uit de Bolksbeekstraat vraagt hoe de invulling van het Bo-Rent en Royco terrein wordt besproken met de betrokken bewoners aan de Croeselaan.	Contact zal worden opgenomen met de Verenigingen van Eigenaren en bewonerscommissies. Gevraagd wordt contactpersonen op te geven en namen/adressen te geven. Tevens wordt gevraagd om de gemeente enige tijd te gunnen om de reacties te kunnen verwerken en mogelijke oplossingen te kunnen voorstellen.
Spreker vraagt naar de hoogteverschillen in het straatniveau. In hoeverre zijn de straten toegankelijk voor ouderen, invaliden en kinderwagens.	Hoogteverschillen mogen niet leiden tot ontoegankelijkheid. De gemeente zal in de nadere uitwerking van dit ontwerp duidelijk maken hoe de hoogteverschillen overwonnen kunnen worden.

opmerkingen en standpunten	antwoorden
De heer ^{5.1,2E} (BOV) vindt dat in plaats van de geplande sporthal in de wijk een aantal woningen op deze plek gebouwd kunnen worden. Hiermee kunnen andere complexen lager worden gebouwd. Zo kan worden voldaan aan het streefcijfer van 900 tot 1000 woningen.	Het huidige plan is berekend zonder sporthal. Een sporthal in het huidige plan is alleen aan de orde wanneer de verplaatsing naar Galgenwaard niet mogelijk blijkt. Het aantal woningen tussen de 900 en 1000 is dus gebaseerd op een plan zonder sporthal.
Spreker vraagt of de woontoren geplaatst kan worden op de groen kop bij de haven. Hier is nu het bedrijf van Leusden gevestigd.	De stedenbouwkundige pleit voor hoogste kwaliteit en denkt dat een hoge bebouwing een mooi accent kan leggen in het havengebied. Daarmee wordt een accent gegeven aan het “waterplein”. Dat accent moet dan vanuit stedenbouwkundige redenering op de plaats staan waar nu Borent is gevestigd.
Mevrouw vindt dat wanneer de woontoren gebouwd wordt dit een argument is om binnen de kantoorbebouwing in het UCP tot 50 à 70 meter hoog te bouwen. Hiermee wordt een stedenbouwkundig argument gegeven om Dichterswijk West straks te omgeven met UCP hoogbouw.	De stedenbouwkundige benadrukt nogmaals dat het juist de bedoeling is om met dit ontwerp een sterk woongebied te laten ontstaan. Het is niet de bedoeling om hieraan argumenten te ontleen voor meer hoogbouw in het woongebied.

2. Verkeer en parkeren

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

opmerkingen en standpunten	antwoorden
Mevrouw ^{5.1.2E} uit de Coornhertstraat vraagt of de twee bruggen over het Merwedekanaal bedoeld zijn voor langzaam verkeer. Ook vraagt zij of de kastanjelaan opgenomen in fase IV toegankelijk is voor het verkeer. Zij is bang dat hierdoor verkeersoverlast ontstaat als het gehele gebied via de Heycopstraat moet worden ontsloten.	De kleine bruggen over het Merwedekanaal zijn fiets- en voetgangersbruggen, niet bedoeld voor autoverkeer. Let wel, deze bruggen komen pas wanneer de overzijde van het Merwedekanaal wordt ontwikkeld. De genoemde bruggen zitten niet in het huidige plangebied, maar in het zgn. studiegebied. De kastanjelaan loopt over het Roycoterrein. Deze ^{5.1.2E} wordt pas aangelegd als fase IV aan de orde komt. In principe is er voor het zuidelijk deel en het noordelijk deel een ontsluiting (via de Heycopstraat en de Van Zijstweg). Zolang de "kastanjelaan" niet gerealiseerd kan worden, is het mogelijk dat langs de Bo-Rent een verbinding wordt aangelegd naar het gebied aan de noordzijde van de Jekerstraat.
De heer ^{5.1.2E} woont aan de noordkant van de Croeselaan. Hij is van mening dat in Dichterswijk West wel betaald parkeren moet worden ingevoerd. Hij verwacht parkeerdrukke van de Jaarbeurs als in het Noordelijk deel van Dichterswijk betaald parkeren is ingevoerd. Hij vraagt hoe andere verkeersproblemen die UCP en Jaarbeurs veroorzaken worden tegengegaan in de nieuwe wijk.	Ten aanzien van parkeren is het vergunningparkeren een mogelijke oplossing. Zie ook hierboven gestelde vragen. Als het gaat om toeleidende verkeer. Daarvoor is de Van Zijstweg aangelegd zodat de Jaarbeurs wordt ontsloten. Voorkomen zal moeten worden dat in de wijk Dichterswijk West sluiproutes gaan ontstaan.
Spreker namens de Utrechtse Roeivereniging . Hij vraagt hoe de veiligheid van fietsers wordt gewaarborgd. Veel coaches op de fiets kruisen de van Zijstweg, De kruising Mandelabrug/Kanaalweg is een gevaarlijke kruising. De spreker stelt voor direct grenzend aan de linkerkant van het kanaal een fietspad te creëren. Tenslotte merkt de spreker op dat de bruggen die ontwikkeld worden een tunneleffect geven voor de roeiers. Hierdoor zijn afstanden moeilijker in te schatten.	De gevaarlijke situatie op de kruising van de Van Zijstweg is reeds gesignaleerd. Men is nu bezig met de belijning van de Van Zijstweg. De kruising wordt aangepast en duidelijker gemaakt. Als de nieuwe bruggen gepland worden, dan wordt met partijen die bij het water betrokken zijn (roeivereniging of woonboten) overleg gevoerd.
Mevrouw ^{5.1.2E} vraagt of al is nagedacht over de extra knip die in Dichterswijk West kan komen te liggen.	Nee. Als de snelheidbeperkende maatregelen op de Croeselaan in combinatie met de Van Zijstweg geen resultaat hebben, zal er een knip komen. Deze zal waarschijnlijk ergens midden in de wijk komen. Met alle belanghebbende zal hierover gesproken worden.

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

3. Uitvoering van de plannen

opmerkingen en standpunten	antwoorden
De BOV wenst ten aanzien van de uitvoering het volgende. Er mag absoluut niet geheid worden. Een alternatief kan zijn schroeven. Dit vanwege de kans op schade aan de bestaande woningen. De huidige situatie moet worden vastgelegd evenals wie verantwoordelijk is voor het betalen van de schade. De bewoners willen zeker weten dat zij een schadevergoeding krijgen en bij wie zij dan moeten zijn. Er mag geen grondwater worden onttrokken aan het hele gebied. Als er garanties gegeven worden door de projectontwikkelaar/aannemer dat onttrekking van grondwater geen effect heeft, dan is het te bespreken. Er moet voorzichtig gesloopt worden. De BOV is tegen slopen met de kogel en voor handmatig slopen. Vooraf moet geïnventariseerd worden waar asbest aanwezig is, moeten goede maatregelen worden genomen en moeten bewoners voldoende worden geïnformeerd. Veel mensen in de zaal hebben weinig vertrouwen in de wijze van uitvoering. Verwezen wordt naar verschillende onderzoeken en situaties in het verleden. Bij voorbeeld de schade aan een woning, waarbij de oorzaak onttrekking van grondwater pas na 12 jaar is vastgesteld.	Vooraf wordt altijd onderzocht of er geheid, gedrild of geschroefd moet worden. Per bouwproject wordt de situatie onderzocht en per bouwproject wordt hierover besloten. Naast de afspraken over bouwhoogtes e.d. is het goed wanneer bewoners mee willen praten over de uitvoering. Ten aanzien van het verlagen van het grondwaterpeil geldt hetzelfde als heien. Bestaande onderzoeken zullen gebruikt worden bij het besluit over de uitvoer. Als hieruit blijkt dat er nergens geheid kan worden, dan zal het onwaarschijnlijk zijn dat in de nieuwe plannen wel geheid wordt. Zelfs als er geschroefd, gedrild of geboord gaat worden, dan zijn er regels die vastleggen welke rechten bewoners hebben en welke procedures gevolgd worden. Deze informatie wordt bij het verslag gevoegd. De bewoners worden hierover tijdig geïnformeerd. Ook aan de wijze van slopen worden tegenwoordig hoge eisen gesteld; o.a. dat de verschillende materialen worden gescheiden. Voor de asbest verwijdering worden gespecialiseerde bedrijven ingeschakeld, zij gaan hier zorgvuldig mee om.
De heer [REDACTED] uit de Jekerstraat vindt dat er meer gekeken moet worden naar wat mogelijk is voordat een ontwerp als dit wordt gepresenteerd.	Wel degelijk wordt er gekeken naar mogelijkheden, maar een plan doorloopt een aantal stappen, van grof naar fijn. Het plan bevindt zich nu slechts in de stedenbouwkundige ontwerpfase. In het voorbereidingsproces zal alles op alles gezet worden om schade te voorkomen. In de bouwfase zal met de betrokken bewoners over de uitvoering worden gesproken.
De heer 5.1.2E [REDACTED] uit de Jekerstraat vindt dat een expertisebureau moet worden ingeschakeld om te bepalen welke wijze van uitvoering (on)geschikt is. Hij stelt voor om de bewoners een subsidie te geven zodat zij hun eigen expertisebureau kunnen inschakelen. Echter een spreker vindt dat de gemeente zelf goed moet uitzoeken wat wel of niet mogelijk is. De BOV wil gebruik maken van subsidie voor een tegenonderzoek wanneer zij het niet eens is met een onderzoeksrapport van de gemeente.	De gemeente of de ontwikkelaar zal wel degelijk onderzoek verrichten. De gemeente zal tevens uitleg en duidelijkheid geven over wie verantwoordelijk is. Wanneer de gemeente met een rapport komt waar de bewoners het niet mee eens zijn, is er contra expertise mogelijk. De gemeente zal uitzoeken in hoeverre hiervoor subsidie mogelijk is.

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

opmerkingen en standpunten	antwoorden
Spreker vraagt waar mensen terecht kunnen die schade hebben door de bouw.	Toegezegd wordt dat er een eenduidig meldpunt komt. Dit kan afdeling bouwbeheer zijn of het wijkbureau. Hierover worden omwonenden in een latere fase nog geïnformeerd.
Spreker komt terug op de Stadstimmerwerf. Hij verwijst naar de dienst sport en recreatie die in het verleden de plannen heeft tegengehouden vanwege de verplaatsing van de sporthal. De spreker is bang dat ook de Stadstimmerwerf het plan kan vertragen zolang geen alternatief voor dit bedrijf wordt geboden.	Het college heeft uitgesproken dat de Stadstimmerwerf weg moet uit dit gebied om het plan te realiseren. De dienst sport en recreatie heeft gezegd dat de sporthal gesloopt kon worden, maar dat een alternatief voor voor de sporthal gezocht moest worden. Op Galgenwaard wordt onderzocht of de sporthal zich hier kan vestigen. Hierover is nog geen garantie te geven.
Spreker vraagt of de gemeente ook wil toezeggen dat de schadeclaims worden afgehandeld. Kan de gemeente eventuele schadeclaims voorschieten en vervolgens zelf de schade afhandelen. De BOV kan eisen dat per overgangsfase de situatie opnieuw wordt bekeken, zodat de bewoners kunnen aantonen in welke fase en activiteit bepaalde schade is opgelopen.	In ieder geval wordt duidelijk wie verantwoordelijk is voor bepaalde werkzaamheden. Hieruit zal blijken waar een eventuele schadeclaim terecht moet komen. Echter de gemeente kan niet de afhandeling van claims op zich nemen, die voortvloeien uit werkzaamheden waarvoor zij niet verantwoordelijk is.

4. Overige reacties

opmerkingen en standpunten	antwoorden
De heer ^{5.1.2E} spreekt namens het Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg (SUWO). SUWO wil zich hard maken voor een veilinghaven met historische schepen. Het SUWO maakt onderscheid tussen ligplaatsen voor woonschepen en ligplaatsen voor historische schepen. De ligplaatsen voor historische schepen kunnen gebruikt worden voor wonen, maar ook voor reparatie of passanten. Het SUWO wil de nieuwe aanvullende woonschepen in het Merwedekanaal plannen. Onduidelijk is hoe de woonschepen ingevuld worden, het SUWO wil hier graag op korte termijn een invulling van zien en hier contact over hebben. De BOV voegt hier aan toe zich juist te kunnen vinden in de mening van de stedenbouwkundig ontwerper om geen woonboten te plaatsen aan het nieuwe groen langs het water. Dit met name om de toegankelijkheid van het gebied te waarborgen.	De woonboten is inderdaad iets anders dan de historische schepen. Het plan gaat ervan uit dat er 10 nieuwe ligplaatsen voor woonboten komen. Ze staan nu ingetekend langs de Van Zijstweg. Ook zijn er ideeën om de ligplaatsen langs het Merwedeplantsoen te plannen. Hierover zijn tegengestelde meningen. Over de plek van woonboten zal apart overleg nodig zijn.

opmerkingen en standpunten	antwoorden
De heer ^{5.1.2E} uit de Bijleveldstraat geeft de suggestie om alle straten in de nieuwe wijk te vernoemen naar nog niet genoemde riviertjes. Volgens hem zijn in het plangebied genoeg rivierenstraten te vinden, zie bij voorbeeld de Bijleveldstraat, genoemd naar het riviertje de Bijleveld bij Kockengen. Spreker meldt dat de naam van het ontwerp niet klopt. Het gaat hier om een deel van Rivierenwijk en niet om Dichterswijk.	Deze suggestie komt wat vroeg voor een stedenbouwkundige fase maar zal t.z.t. aan de straatnamencommissie worden meegegeven.
Mevrouw ^{5.1.2E} spreekt namens de stichting historische haven i.o. Zij is blij met de ondersteuning van de SUWO en zal geen aanspraak maken op de 10 ligplaatsen voor de woonboten. Zij wil graag de doorgaande waterwegkwaliteit meenemen in het plan van de veilinghaven. De spreekster wijst erop dat het bedrijf van Leusden verkocht is en wil met spoed dit deel van de haven onder de aandacht brengen en pleit voor behoud van het karakter van dit stukje haven. Dhr. de Goede voegt hier aan toe dat de kraan, die essentieel is voor het plan te koop staat. Hij vindt het belangrijk dat de kraan blijft behouden. Tevens wijst hij op de stuifduinen in het gebied waar de ecologische tuin is gepland, wellicht kunnen deze in het plan worden betrokken. Mw. ^{5.1.2E} vindt het uitzicht van de Van Zijstweg een zwak onderdeel van het plan. Zij houdt een pleidooi voor een nieuwe invulling van het plan met als belangrijk kenmerk het behoud van de kranen aan de haven.	Toegezegd wordt om met betrokkenen nader te overleggen over de invulling van de plannen. Het feit dat de kraan te koop staat is niet bekend bij de projectleider. Dit zal worden nagegaan. Echter de gemeente heeft enige tijd nodig om alle vragen voor te bereiden.
De heer ^{5.1.2E} verwijst naar het tekort van 25 miljoen gulden voor het plan. Hij vraagt of dit tekort consequenties heeft voor de leuke aspecten van het plan en vraagt hoe het tekort wordt opgevuld.	Het tekort is gedekt door gemeentelijke middelen.
Spreker vraagt hoe het plan wordt afgestemd met de HOV lijn. Hij pleit ervoor om de HOV lijn vooraf te laten gaan aan de uitvoering van de plannen. Hiermee wordt voorkomen dat de bewoners inmiddels een auto hebben aangeschaft op het moment dat de HOV lijn wordt gerealiseerd.	Er ligt nog geen raadsbesluit over een HOV verbinding over de Van Zijstweg. In het plan is wel rekening gehouden met inpassing van HOV op de Van Zijstweg. Over de planning van het HOV valt op dit moment niets te zeggen.

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

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

Verdere procedure stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West

Gelet op de hoeveelheid reacties zijn op dit moment nog geen data vast te leggen

- Inspraakreacties worden ambtelijk beoordeeld, waarbij met diverse groepen insprekers nader overleg gevoerd wordt.
- Daarna wordt advies uitgebracht aan B&W over mogelijke aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp.
- Aanwezigen op de inspraakavond en degenen die schriftelijk reageren krijgen het standpunt van B&W toegestuurd in de vorm van een tweekolommen stuk. Tevens krijgen ze bericht over de datum waarop de Raadscommissie over het onderwerp vergadert.
- De inspraakreacties, het definitief stedenbouwkundig ontwerp en het standpunt van B&W worden om advies voorgelegd aan de Raadscommissie.
- Er is spreekrecht in de Raadscommissie.
- Daarna stelt de Gemeenteraad het stedenbouwkundig ontwerp vast.

Planologische procedure

Voordat met de realisering van de bouwplannen kan worden gestart, zullen planologische procedures gevolgd moeten worden. In deze procedures zijn mogelijkheden voor inspraak en het indienen van bezwaren opgenomen.

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

Procedure uitwerking woonbestemming van stadsvernieuwingsplan

De in het stedenbouwkundig ontwerp voorgestelde woningbouw op het Veilinghalterrein kan voor het grootste deel worden gerealiseerd op basis van het uitwerken van het geldende stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan.

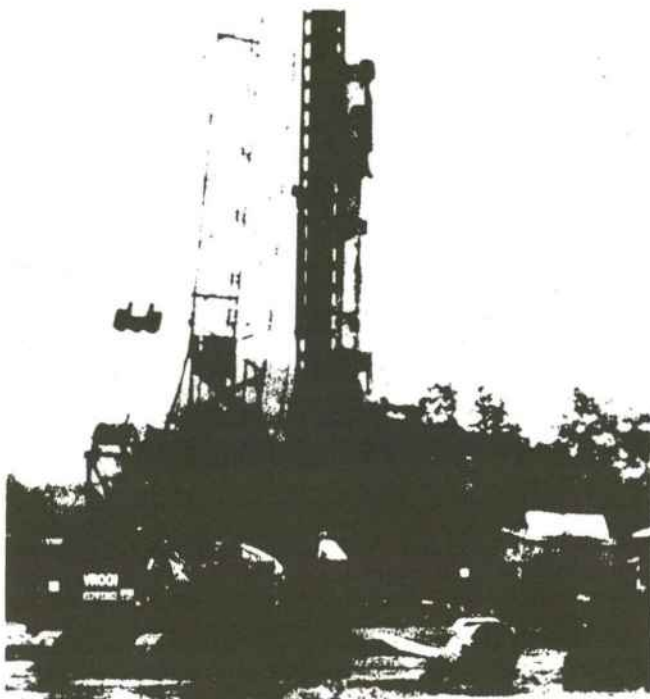
Bestemmingsplan en artikel 19 procedure

Voor de overige delen van het plangebied zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. De bouwvergunningsprocedure kan worden gevolgd nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen. Eventueel kan de bouwvergunningsprocedure eerder worden gestart, op grond van artikel 19 van de wet Ruimtelijke Ordening.

HEIEN IN UTRECHT

ALS VASTGESTELDE GELUIDS- OF TRILLINGSGRENZEN WORDEN OVERSCHREDEN KAN DE GEMEENTE OPTREDEN

Zodra bekend wordt dat voor een nieuwbouwproject geheid zal worden geeft dat, zoals we wel zeggen, "geheid" onrust bij omwonenden. "Mijn hele huis staat straks mee te trillen met alle mogelijke gevolgen van dien", is de zorg die dan leeft. "Ze kunnen tegenwoordig toch net zo goed schroeven. Dat is trillingvrij en maakt niet zo'n herrie. Dat heien moet de gemeente verbieden." Maar de gemeente kan heien niet zomaar verbieden en dat kan (funderingstechnisch) ook niet gewenst zijn. Wel zijn er grenzen vastgesteld voor trillingen en geluid als gevolg van heien. Pas als die grenswaarden worden overschreden is er sprake van ernstige geluidshinder of kans op schade en kan de gemeente op grond van de Bouwverordening optreden.



Een gebouw moet stevig staan

Wil een gebouw stevig staan dan moet het gewicht ervan goed gedragen worden door de ondergrond. Niet te zware gebouwen tot zo'n drie bouwlagen kunnen in Utrecht vaak, zoals de vakman zegt, "op staal" gefundeerd worden. Bij die methode wordt na afgraven van de bovenlaag van de grond het bouwwerk met een brede voet - de fundering - rechtstreeks op de draagkrachtige grond geplaatst. Deze wijze van funderen is meestal niet geschikt

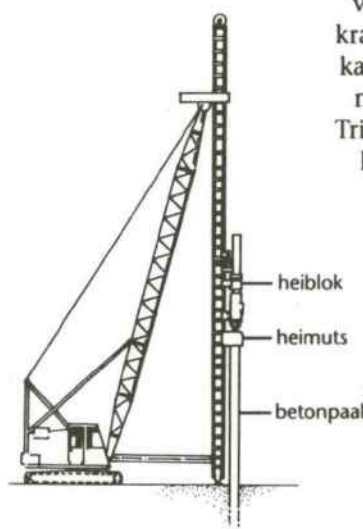
voor de zwaardere gebouwen. Dan moet met behulp van palen het gewicht overgedragen worden op dieper gelegen vaste grondlagen. Daarvoor zijn er in grote lijnen twee funderingstechnieken: heien en schroeven. Heien veroorzaakt trilling en lawaai. Het is een methode waarbij men een goed inzicht verkrijgt in de draagkracht. Schroeven is een geluids- en trillingsarme methode, maar funderingstechnisch niet altijd de meest geschikte.

Heien

De techniek van heien is eenvoudig. Zet een betonpaal overeind en sla die met een heiblok op zijn kop tot de voet van de paal in de grond op de vereiste diepte komt. Van te voren wordt aan de hand van een grondmechanisch onderzoek vastgesteld hoe de bodem is opgebouwd. Aan de

hand daarvan wordt de benodigde paallengte bepaald.

Bij heien kan sprake zijn van prefab betonpalen of in de grond gemaakte palen met behulp van een ingeheidde stalen buis. Heien verdient bij bouwers vaak de voorkeur. Vooral omdat bij heien een nauwkeurig inzicht wordt verkregen in de draagkracht. Heien gaat, en dat kan niet anders, gepaard met lawaai en trilling. Trillen is hinderlijk en de kans op schade roept bezorgdheid op.



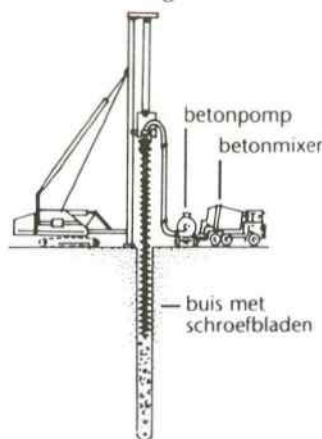
Met behulp van het heiblok wordt de prefab betonpaal de grond ingeslagen. Naderhand wordt het nog boven de grond uitstekende gedeelte van de paal gesloopt; het zgn. 'koppen snellen'.

Schroeven

Met behulp van een buis met schroefbladen wordt tot de gewenste diepte geboord. Bij het optrekken van de schroefbuis wordt tegelijkertijd door de holte van de buis betonmortel geperst. Doordat met het schroeven grond verwijderd wordt kan grond vervormen, waardoor de draagkracht van

naastgelegen funderingen kan worden aangetast en het bestaande gebouw kan verzakken.

De draagkracht van een schroefpaal kan minder goed bepaald worden dan die van een heipaal. Bij schroefpalen zijn, in vergelijking met heien, meer palen nodig en de uitvoering neemt vaak meer tijd in beslag. Het grote voordeel is dat het een trillingsvrije en geluidsarme methode is.



Na het boren tot de gewenste diepte wordt de schroefbuis opgetrokken. Tegelijkertijd wordt via de buis betonmortel in de holle ruimte gepompt.

Heien onder voorwaarden

Als we over heien spreken dan wordt daarmee bedoeld het inheien of intrillen van palen, stalen buizen, damwandprofielen enz. Bij heien is sprake van twee categorieën van bezwaren: geluidshinder en mogelijke schade door trillingen. Slechts in geval van ernstige geluidshinder of schade door trilling kan de gemeente op grond van de Utrechtse Bouwverordening het heien verbieden. Er is sprake van ernstige hinder als de door de gemeente vastgestelde toetsingswaarden met betrekking tot geluid en trilling worden overschreden. Tijdens heiwerkzaamheden is een bouwer verplicht geluids- en trillingsmetingen te verrichten. Geven de metingen aan dat de vastgestelde toetsingswaarden worden overschreden dan kan de gemeente optreden.

Het Utrechts Heibeleid

Bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning wordt met de bouwer de wijze van funderen, met name het heien, besproken. Daarbij wordt aangedrongen op een veilige methode die de kans op schade minimaal maakt. Het overleg richt zich met name op de te volgen methodiek (soort palen, heimachine en dergelijke), het verplicht stellen van trillingsmeters, de vastgestelde grenswaarden en de tijdstippen waarop geheid mag worden. Vaak gaat dit gepaard met een onafhankelijk grondmechanisch advies. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een bouwveiligheidsplan dat op grond van de Bouwverordening moet worden overlegd.

Schade

Schade als gevolg van heien is tot nu toe in Utrecht beperkt gebleven. In het algemeen is heiwerk in Utrecht als normaal, dus niet als zwaar te omschrijven. Wanneer meer dan 20 m van nabij gelegen gebouwen wordt geheid of getrild is vrijwel nooit schade te verwachten. Trillings- of geluidshinder kunnen zich dan nog wel voordoen. Bij afstanden tot de nabij gelegen gebouwen van meer dan 50 m zal dat over't algemeen aanvaardbare vormen aannemen. Mocht u menen dat er desondanks toch schade ontstaat als gevolg van heien bij u in de buurt dan kunt u die op de bouwer verhalen. Normaal gesproken heeft de bouwer of aannemer zich verzekerd tegen schade als gevolg van heien.

Heien geeft lawaai

Heien maakt lawaai, dat is niet te vermijden. Dat kan heel irritant zijn, maar gelukkig is het altijd van tijdelijke aard.

Om hinder zo veel mogelijk te beperken mag alleen geheid worden tussen 07.00 uur en 19.00 uur. Daarbij mag het geluid een door de gemeente vastgesteld piekgeluidsniveau niet overschrijden. De door het heien veroorzaakte geluidspieken buiten tegen uw gevel mogen gemiddeld niet meer dan 65 dB(A)* zijn.

Dat geluidsniveau is te vergelijken met grasmaaier op 7m afstand.

*Geluidsniveau waarbij rekening is gehouden met eigenschappen van het menselijk oor.

De schade bewijzen

Schade aan uw huis door heien is meestal niet gedekt door uw opstalverzekering. Als u schade wilt verhalen op de bouwer dan moet u die kunnen aantonen. Dat kan aan de hand van foto's, zowel gemaakt voor de start van het heien als na het ontstaan van de schade. Laat de foto's wel merken door de belastingdienst. Plak daartoe de foto's op een blad papier en stuur ze naar de Belastingdienst, afdeling Registratie, Postbus 18300, 3501 CH, Utrecht (tel. 030-2752337) met vermelding: Aangeboden ter registratie. De belastingdienst registreert ze dan en drukt er vervolgens een stempel op met datum waarna ze aan u geretourneerd worden met een rekening van f 6,-.

Met het belastingstempel erop is het een document dat de rechter als bewijsstuk accepteert. U kunt natuurlijk ook een in dergelijke zaken gespecialiseerde expert in de hand nemen, maar daar hangt een prijskaartje aan.



Zijn de op een blad geplakte foto's door de belastingdienst voorzien van een stempel met datum dan accepteert de rechter ze als bewijsmateriaal.

Heien in de achtertuin

Woont u in een rijtjeshuis en wilt u achter het huis uitbreiden dan kan daar, als dat nodig is, ook geheid worden. Er zijn kleine heimachines die zo door de voordeur naar uw achtertuin kunnen. Ook kan een heimachine met een mobiele kraan over het huis gehesen worden.



Foto: Heibedrijf Versluis, Ameide

Vragen staat vrij

Heeft u nog vragen dan kunt u daarmee terecht bij de sector Bouwvergunningen of Uitvoeringscontrole van de Dienst Stadsontwikkeling, Rachmaninoffplantsoen 61, 3533 JZ Utrecht. Telefonisch bereikbaar onder nummer 030-2864001; bezoektijden maandag t/m vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur.

Autoarme/autovrije wijk

In het plan voor Dichterswijk-West wordt een groot deel van het maaiveld autovrij door het parkeren onder de woningen te brengen. Alleen voor bezoekers is er een aantal parkeerplaatsen op maaiveldniveau. Onderzocht zou worden of er meer mogelijkheden zijn voor een autoarme/autovrije wijk. Dit onderzoek is recentelijk gereed gekomen. Het onderzoek geeft een aantal suggesties voor aanvullingen en aanpassingen op het stedenbouwkundig plan. Hieronder wordt aangegeven hoe deze suggesties zich verhouden tot de verdere planontwikkeling (cursief aangegeven):

- ruime en goed bereikbare fietsenstallingen: *dient in de bouwplannen aan de orde te komen*
- directe en snelle fietsroutes naar station, centrum, voorzieningen aan Balijelaan/Rijnlaan: *het plan sluit optimaal aan op de bestaande wegen structuur; er is een doorbraak opgenomen naar de Bolksbeekstraat waardoor de route naar de Balijelaan voor het zuidelijk deel wordt bekort en voor het hele plangebied de Croeselaan vrijwel geheel vermeden kan worden; in de toekomst zijn er aparte langzaamverkeer verbindingen over het kanaal mogelijk in het verlengde van de Heycopstraat.*
- kruisingen op fietsroutes vanuit het plangebied naar belangrijke bestemmingen moeten snel over te steken zijn. Fietsers moeten zoveel mogelijk voorrang krijgen op autoverkeer. *In het plangebied zijn geen aparte fietsroutes opgenomen; het gaat om een verblijfsgebied waar fietsers gebruik maken van de straat; de omvang van het gebied maakt dergelijke routes ook weinig zinvol. Voor de routes buiten het plangebied geldt, dat de aanbevelingen moeten worden beoordeeld in het kader van het algemene verkeers- en vervoersbeleid.*
- veilige fietsroutes (sociaal- en verkeersveilig). Fietsroutes moeten zoveel mogelijk brommer- en scooter vrij zijn. *Dit punt is gezien het vorige binnen het plangebied Dichterswijk-West niet aan de orde.*
- snelle en directe looproutes naar belangrijke bestemmingen. *Zie tweede punt.*
- voetpaden in plangebied gescheiden van fietsroutes en onaantrekkelijk voor skaters. *Uitgangspunt is een traditioneel straatprofiel met verhoogdliggende trottoirs. Voetpaden liggen dus gescheiden van het rijdende verkeer.*
- veilige looproutes *Zie vorige punt*
- ligging halte HOV aan de Van Zijstweg. *Route van het HOV staat op dit moment nog niet vast. Plangebied krijgt zowel naar de VanZijstweg als de Balijelaan goede verbindingen.*
- woningen geschikt voor ouderen dichtbij haltes openbaar vervoer. *Het plan biedt daarvoor vele mogelijkheden.*
- Oriëntatie en ligging woonvertrekken en entrees van woningen aan de Van Zijstweg naar de weg toe en zoveel mogelijk op de begane grond i.v.m. sociale veiligheid. *In principe mogelijk, alleen moet wel rekening gehouden worden met mogelijkheid voor bedrijfsruimten op begane grond en eisen vanuit de wet geluidhinder.*
- aanvullende voorzieningen zoals deelauto/autoverhuur en een buurtcongiërge. *Aan de Croeselaan is reeds een bedrijf gevestigd voor deelauto en autoverhuur.*

Voorts zijn in het onderzoek twee varianten voor de stedenbouwkundige opzet opgenomen die moeten leiden tot een groter autovrij gebied.

De eerste variant gaat uit van een andere situering van bezoekersparkeerplaatsen en van de toegang tot de parkeergarages waardoor autoverkeer uit een deel van de wijk gehouden kan worden. De gehanteerde parkeernorm wordt gehandhaafd.

Commentaar:

De in het onderzoek voorgestelde ontsluiting van de parkeergarages aan de aan te leggen straat over het Royco/Borentterrein is slechts mogelijk als dit gebied op korte termijn te verwerven is. Dit is niet het geval. Overigens is in het stedenbouwkundig ontwerp de situering van de toegangen tot de parkeergarages zorgvuldig gekozen. Dergelijke toegangen blijven - hoe fraai ook ontworpen - onaantrekkelijke elementen. Daarom zijn zij zoveel mogelijk buiten de juist voor voetgangers aantrekkelijke routes (zoals langs de haven, langs de Heycopstraat) gesitueerd.

Hetzelfde geldt voor het bezoekersparkeren. In het onderzoek wordt voorgesteld deze geconcentreerd aan te leggen bij de haven en aan de Heycopstraat bij het Merwedekanaal, wat zoals gezegd juist

aantrekkelijke verblijfsgebieden zijn. Bovendien wordt de sociale veiligheid hierdoor niet bevorderd. Om die reden is het bezoekersparkeren juist als langsparkeren aan de straten opgenomen.

In het stedenbouwkundig plan is voorts zorgvuldig gekeken en zal ook in de uitwerking van het plan zorgvuldig gekeken moeten worden naar niet alleen de situering van de parkeervoorzieningen, maar ook naar de relatie met de woningen en de controleerbaarheid, beheersbaarheid en veiligheid. Daarom hebben de parkeergarages ook een beperkte omvang en geldt een principe 'alleen toegankelijk voor bewoners van de bovenliggende woningen'.

Overigens heeft het concentreren van het bezoekersparkeren en van de toegangen tot de parkeergarages, zoals voorgesteld in het onderzoek, tot gevolg dat een deel van de wijk wordt opgescheept met het verkeer van het autovrije deel.

Daarnaast dient de bereikbaarheid voor bedienend verkeer gewaarborgd te zijn.

De tweede variant gaat uit van het verlagen van de parkeernorm tot 0,6 plaats per woning.

Commentaar:

Het verlagen van de parkeernorm betekent dat een deel van de parkeerplaatsen niet gerealiseerd wordt. Dit vereist dat ook in de toekomst bewoners geen auto mogen hebben. Hiervoor is geen garantie te geven. Dat betekent dat het parkeren vervolgens wordt afgewenteld op het openbare gebied. Ook de niet autovrije gebieden en de omliggende bestaande woonbuurten kunnen daarmee geconfronteerd worden. Aangezien het plan uitgaat van parkeren ondergronds, zijn deze parkeerplaatsen later niet meer op die wijze te realiseren.

In het plan Dichterswijk-West wordt hoog ingezet op de kwaliteit van de woonomgeving. Voorkomen moet worden dat door een verlaging van de parkeernorm in de toekomst deze kwaliteit te niet wordt gedaan. Daarom wordt voorgesteld niet in te leveren op het aantal parkeerplaatsen en de ondergrondse realisering daarvan. Wel kan worden nagedacht kan over hoe deze plaatsen worden uitgegeven, hoe met belanghebbende parkeren wordt omgegaan, welke mogelijkheden ervoor zijn om privaat en publiekrechtelijk een flexibel systeem in te richten waar bewoners een positieve keuze kunnen maken voor 'geen auto' zonder de last van een parkeerplaats en omgekeerd de keuze voor autobezit als consequentie heeft ook de last van een parkeerplaats te dragen. In zo'n situatie zou het voor bewoners mogelijk moeten zijn hun parkeerplaats voor andere doeleinden te gebruiken, bijvoorbeeld voor het stallen fietsen. Voorwaarde is dan wel dat er een belanghebbende parkeerregeling wordt ingevoerd die voorkomt dat bewoners vervolgens als nog hun auto in de straat parkeren of omliggende buurten met het probleem worden opgescheept. De huidige regelingen zijn in dat opzicht niet toereikend.

Tot slot:

De stedenbouwkundige opzet van het Plan Dichterswijk-West beoogt ook de bruikbaarheid in de toekomst te waarborgen. Daarom is gekozen voor een ontsluiting via straten en parkeervoorzieningen. Die opzet biedt voor de toekomst flexibiliteit t.a.v. de wijze waarop verkeer en parkeren behandeld wordt en legt niet bij voorbaat één systeem vast.

De financiële druk op het plan vraagt om een hoge marktpositionering die alleen bereikbaar is als het product ook aan marktconforme eisen voldoet. Parkeergelegenheid is zo'n eis.

PROCEDURES

BESTEMMINGSPLAN

1. **Opstellen voorontwerp**
 - a. opstellen voorontwerp
 - b. B&W, voorontwerp vrijgeven voor inspraak en artikel 10
 - c. commissie ROW informeren
- 2a. **Inspraak en artikel 10 BRO-overleg**
 - a. verwerken inspraak en artikel 10
 - b. B&W, inspraakreacties
 - c. commissie ROW horen
 - d. zo nodig plan aanpassen (n.a.v. inspraak + ambtelijke mutaties)
- 2b. **Advies PPC**
 - a. plan ter advies naar de PPC
 - b. zo nodig plan aanpassen (n.a.v. PPC)
 - c. B&W, PPC-reacties; plan vrijgeven voor 1^e ter visielegging
 - d. commissie ROW horen
3. **Vaststelling**
 - a. 1^e ter visielegging (4 weken) met mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
 - b. verwerken zienswijzen* en zo nodig plan aanpassen voor vaststellen
 - c. B&W zienswijzen*; plan vrijgeven voor vaststelling
 - d. commissie ROW horen
 - e. de gemeenteraad stelt het plan vast
4. **Goedkeuring**
 - a. 2^e ter visielegging (4 weken) met mogelijkheid om bedenkingen in te dienen
 - b. plan ter goedkeuring naar GS
 - c. hoorzitting GS
 - c. besluit GS
5. **Beroep**
 - a. 3^e ter visielegging (6 weken) met mogelijkheid om in beroep te gaan
 - b. zitting + uitspraak RvS^o

UITWERKINGSPLAN

1. **Opstellen voorontwerp**
 - a. opstellen voorontwerp
 - b. B&W, voorontwerp vrijgeven voor inspraak
 - c. commissie ROW informeren
2. **Inspraak**
 - a. verwerken inspraak
 - b. B&W, inspraakreacties
 - c. commissie ROW horen
 - d. zo nodig plan aanpassen (n.a.v. inspraak + ambtelijke mutaties)
3. **Vaststelling**
 - a. ter visielegging (4 weken) met mogelijkheid om bedenkingen (zienswijzen) in te dienen
 - b. verwerken zienswijzen* en zo nodig plan aanpassen voor vaststellen
 - c. B&W zienswijzen*
 - d. commissie ROW horen*
 - e. B&W stelt het plan vast
 - f. commissie ROW informeren
4. **Goedkeuring**
 - a. plan ter goedkeuring naar GS[#]
 - b. besluit GS
5. **Beroep**
 - a. mogelijkheid om in beroep te gaan
 - b. zitting + uitspraak RvS

* Alleen als er zienswijzen zijn ingediend

In het bestemmingsplan kan bepaald worden dat goedkeuring van GS niet nodig is als er geen zienswijzen ingediend zijn; in dat geval kan beroep tegen het vaststellingbesluit van B&W worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak RvS.

^o Er kan naast beroep ook een schorsingsverzoek worden ingesteld: in dat geval komt er een extra zitting met uitspraak.

PLANNING DICTERSWIJK-WEST

	BESTEMMINGSPLAN DICTERSWIJK- WEST	UITWERKINGSPLAN VEILINGHAL
FASE 1	t/m juli 1999	t/m juli 1999
FASE 2A / 2	1 september - 14 december 1999	1 september - 14 december 1999 of 1 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 of t/m 1 april

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

Nota van Aanpassingen
Stedenbouwkundig Ontwerp
Dichterswijk-West
april 1998

INHOUDSOPGAVE

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

Bijlagen:

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

1 INLEIDING

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

2 INSpraakPROCES

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

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

3 HOOFDPUNTEN UIT INSpraak

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

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

Zekerheid planrealisering

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

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

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

Stedenbouwkundige structuur

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

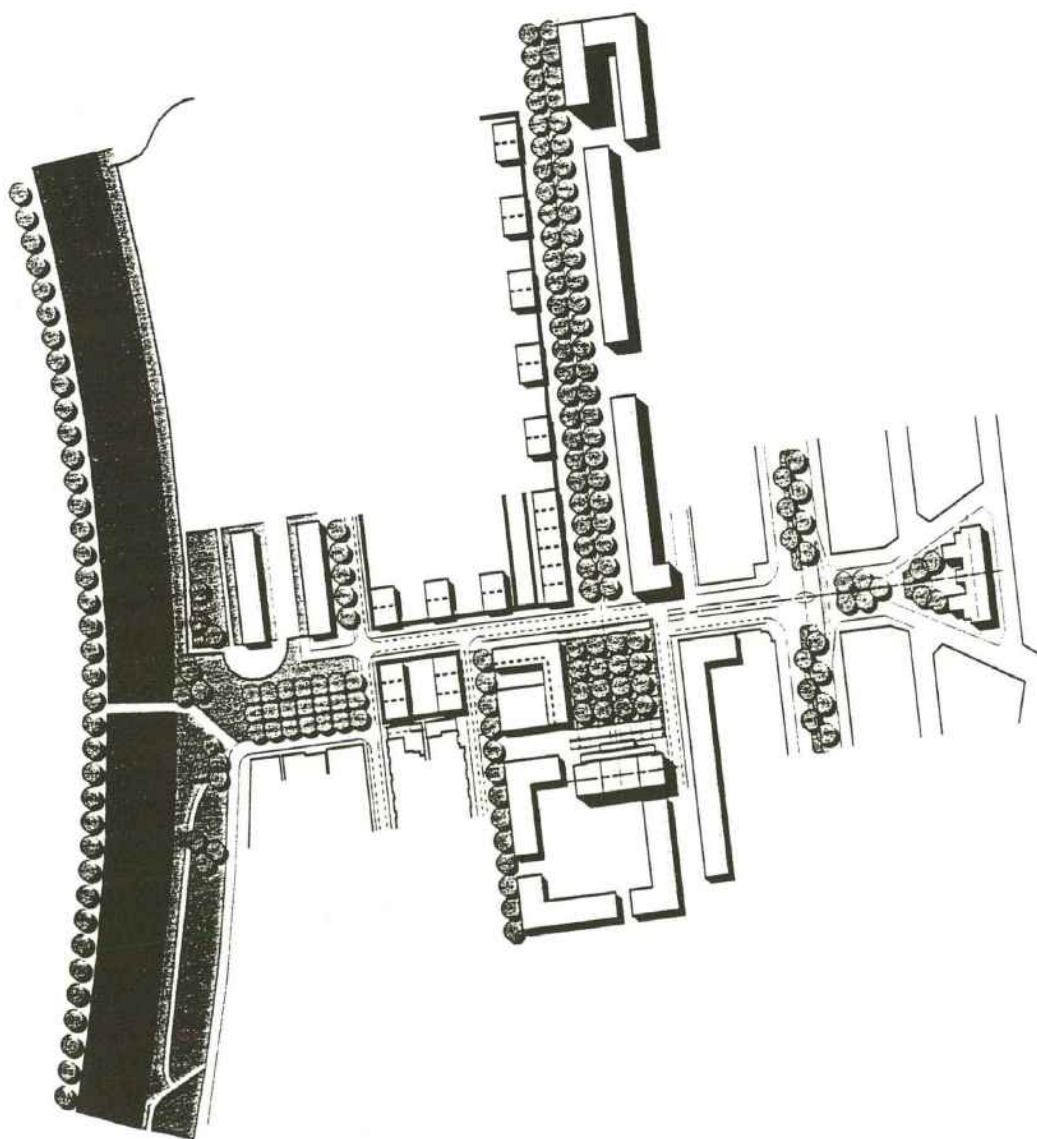
In de toelichtende nota bij het stedenbouwkundig plan hebben wij reeds uitgebreid beargumenteerd waarom wij bij de herontwikkeling van Dichterswijk-West gekozen hebben voor de integrale ontwikkeling van een kwantitatief en kwalitatief sterk woongebied. Daardoor worden de omringende woongebieden aan elkaar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

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

Stedenbouwkundig gezien is in de huidige situatie sprake van een geïsoleerd gebied. Dit wordt mede veroorzaakt door de lange bebouwingsstroken langs de Croeselaan. Het is van groot belang voor een duurzame toekomst van de nieuwe wijk dit isolement op te heffen. Het plangebied is te klein om zelfstandig een stedenbouwkundige identiteit te kunnen opbouwen. De nieuwbouw zal optimaal moeten integreren met de bestaande wijk, waardoor ook de omliggende buurten kunnen profiteren van de kwaliteiten van deze transformatie.

Deze ruimtelijke integratie kan worden bewerkstelligd door het aanleggen van meer doorsteken naar de Croeselaan. Deze optie wordt afgewezen, omdat dit sloop van de bebouwing langs de Croeselaan zou betekenen. Vandaar dat via de twee bestaande verbindingen de grootst mogelijke integratie tussen de verschillende gebiedsdelen moet worden bereikt. De ligging van de huidige school vormt een belemmering voor deze integratie.

De aanpassing van de wegenstructuur bij de Heycopstraat geeft vanaf de Croeselaan zicht op de nieuwbouw en het Merwedekanaal. Er ontstaat een heldere entree van de buurt. Daarnaast krijgt in de nieuwe situatie het voorgebouw van de Veilinghal een duidelijke plaats door de ligging aan een plein; waardoor de monumentaliteit van het gebouw beter tot haar recht komt. Dit kan alleen gerealiseerd worden als de school wordt verplaatst. Deze komt eveneens aan het plein te liggen waardoor dit plein



Figuur 1

Figuur 1

een nog grotere betekenis krijgt. In de toekomst wordt dit nog verder versterkt als ook de vierde fase gerealiseerd wordt en het plein en het voorgebouw een centrale plaats op het assenkruis van de twee hoofdonthutingswegen van de nieuwe woonbuurt krijgen. Zie figuur 1.

Door het voorstel ontstaat een patroon van rechte wegen met daarbinnen zeer sterk gevarieerde woonmilieus. De rechtstanden garanderen helderheid en overzichtelijkheid, hetgeen een aspect is van duurzaam bouwen (veiligheid en oriëntatie, maar ook toekomstwaarde door de mogelijkheid van herprofilering of veranderend gebruik).

Begeleiding bedrijven

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

Bezonning bestaande woonbebouwing Croeselaan

De realisering van de bebouwing in Dichterswijk-West heeft effect op de bezonning van de woningen aan de Croeselaan. De realisering van de vierde fase (Royco en Borent) zijn daarbij het meest bepalend. Daarom is in de berekeningen ervan uitgegaan dat deze fase is gerealiseerd. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden naar de effecten van de middelhoogbouw (3 tot 5 lagen) en van de woontoren (12 lagen). Dit effect is aangegeven ten opzichte van de bestaande situatie en niet ten opzichte van de vigerende regelingen (bestemmingsplan, Komregeling), die een hogere bouwhoogte toestaan. Bij de berekeningen is op drie momenten is gemeten: 21 maart, 21 juni en 21 september. Er is niet gemeten op 21 december omdat de zon dan zo laag staat dat er in een stedelijke situatie gedurende het grootste deel van de dag schaduw zal zijn. De diverse schaduwdiagrammen liggen voor u ter inzage.

De middelhoogbouw heeft op de langste dag (21 juni) een effect in de avond. Vanaf circa 17.30 wordt voor circa 30 benedenwoningen (Croeselaan 199 t/m 261 en 285 t/m 291) de zon weggenomen, waardoor deze woningen 1 uur minder zon krijgen. Op circa 45 bovenwoningen (nrs. 199 t/m 261, 285 t/m 291 en 341 t/m 349) is dit effect een half uur en treedt het later op (19.15). In het voorjaar en de herfst (respectievelijk 21 maart en 21 september) is het effect van de bebouwing dat circa 20 benedenwoningen (Croeselaan 199 t/m 261 en 277 t/m 285) 1 uur minder zon krijgen. De zon verdwijnt dan om 15.00 uur in plaats van 16.00 uur. Voor circa 5 woningen (Croeselaan 277 t/m 285) op de eerste etage heeft het eenzelfde effect. Circa 25 woningen op tweede etage (nrs. 199 t/m 261) krijgen 1,5 uur minder zon (vanaf 16.30 uur).

De woontoren heeft in het voorjaar en de herfst voor circa 10 woningen, Croeselaan 233 t/m 255 een effect van 1 uur minder zon op de benedenwoningen en 2 uur minder zon op de bovenwoningen, waarbij aangetekend wordt dat dit effect soms al door de middelhoogbouw ontstaat. Op de langste dag heeft het voor circa 10 beneden- en bovenwoningen een negatief effect van 3 uur (vanaf 16.00 uur), voor circa 15 woningen, Croeselaan 249 t/m 271, een negatief effect van 2 uur.

Het effect van de middelhoge bebouwing achten wij in een stedelijke situatie alleszins aanvaardbaar en is vergelijkbaar met zeer vele andere - ook recent gerealiseerde - situaties elders in de stad; het is een onvermijdelijk gevolg van de keuze dit gebied tot woongebied te ontwikkelen. Bovendien betreft het effect een beperkt aantal woningen (30-45 woningen) en een beperkte achteruitgang (1- 1,5 uur). De ontstane niveaus voor deze woningen is meer regel dan uitzondering in het stedelijk gebied.

Het effect van de woontoren op de bezonning is groter: 2 tot 3 uur voor 10 tot 15 woningen. Gezien dit geringe aantal woningen geven wij voorrang aan de stedenbouwkundige argumenten om een woontoren van 12 lagen op die plek te situeren, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp

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

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

Heien en grondwateronttrekking

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

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

Het is niet mogelijk het plan te realiseren zonder bronbemalingen. Dit geldt met name voor de aanleg van rioleringen en misschien voor de bouw van de halfverdiepte parkeervoorzieningen. In het verleden hebben in dit gebied diverse bronbemalingen plaatsgevonden, te weten:

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

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

Behalve bodemonderzoek en onderzoek naar de funderingswijze van de bestaande bebouwing wordt voorafgaand aan ieder rioleringswerk een opname gemaakt van alle gevels (gebouwen) in de naaste omgeving van de werkzaamheden. Deze opname bestaat uit het nemen van foto's. Indien door de provincie van te voren wordt ingeschat dat er een verhoogd risico is, dan wordt er een uitgebreide vooropname gemaakt, waarbij de omliggende gebouwen ook van binnen worden bekeken en gefotografeerd. Aan de hand van de vooropname kan later bekeken worden of bijvoorbeeld een scheur in de gevel er al was voor het begin van de werkzaamheden of dat deze door de werkzaamheden is ontstaan. Om deze reden worden de foto's geregistreerd c.q. het rapport wordt gemaakt door een beëdigd taxateur.

Voor ieder werk wordt door de gemeente een Constructie All Risk verzekering afgesloten. Overeenkomstig het bestek moet de aannemer een aansprakelijkheden verzekering hebben met voldoende dekking.

4 AANPASSINGEN

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

4.1 Omgeving Veilinghal

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

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

Aansluiting Bijleveldstraat

Conform de wens van de bewoners is het naastgelegen bouwblok verlaagd tot 3 woonlagen. Daarnaast is aangegeven hoe wordt omgegaan met de tussengelegen ruimte. De afstand tussen deze nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing zal zo'n 7,5 meter zijn. Het voorstel is de tussenruimte naast de nieuwbouw als verbinding met het bestaande achterpad op te nemen en de rest uit te geven als tuin, waarin de toegang tot de bestaande garages zal moeten worden opgenomen. Daarbij zijn meerdere varianten mogelijk, waarbij de gronden worden toegevoegd aan de bestaande woningen of behoren bij de nieuw te realiseren woningen (zie figuur 3). Er zal hier geen sprake zijn van een doorgaand voet-fietspad. Nader overleg met omwonenden en de ontwikkelaar zal uitwijzen of dit tussengebied als privétuinen of gemeenschappelijk terrein uitgegeven kan worden.

Woonwagens

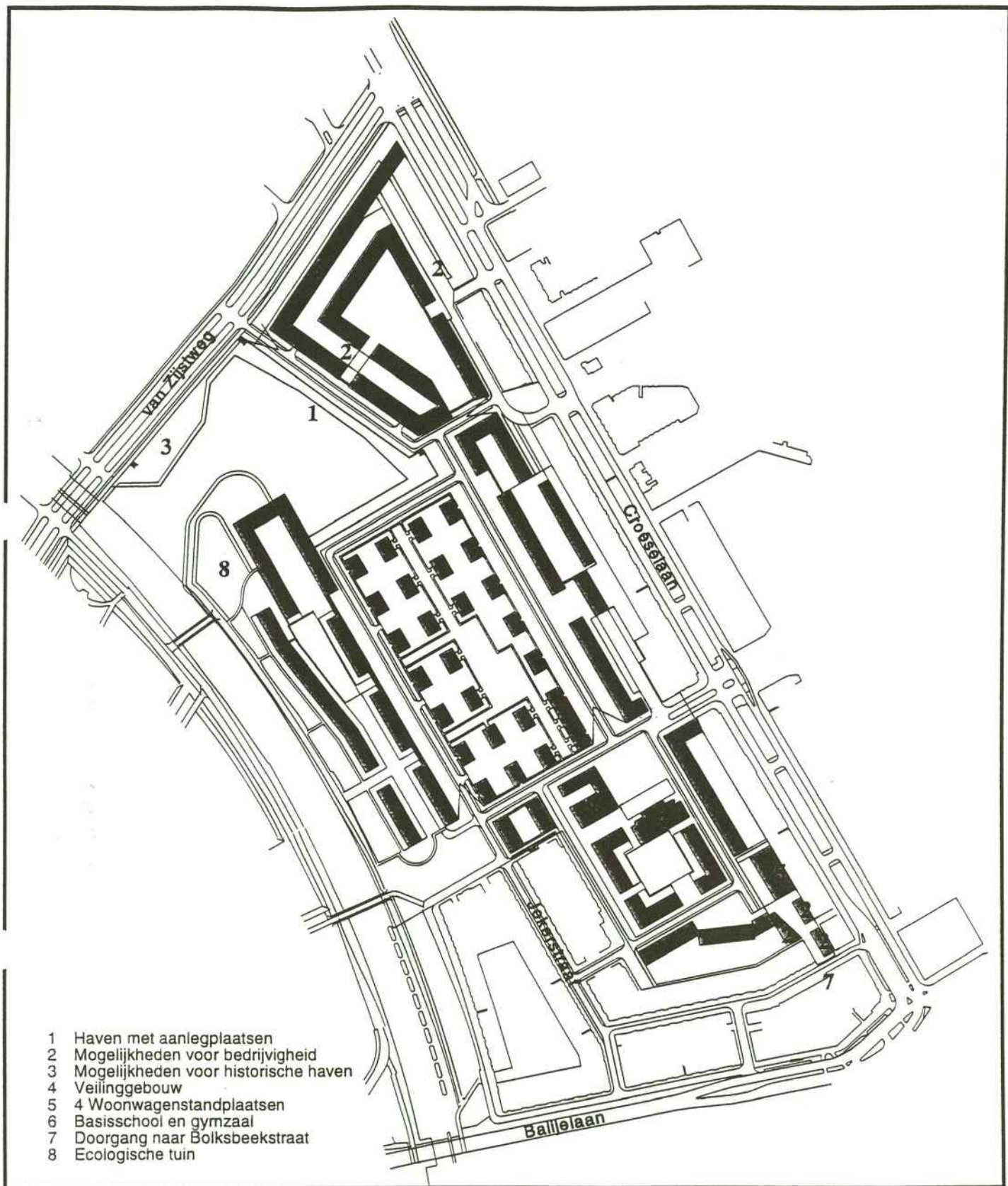
De locatie voor de woonwagens is aangepast om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke eisen die aan de standplaatsen worden gesteld. De aangegeven locatie biedt verschillende mogelijkheden om de 4 standplaatsen te realiseren. De wijze waarop de woonwagenlocatie precies wordt ingevuld zal tijdens de uitwerking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

Achterpaden, handhaving muren en bomen, maken achteruitgang

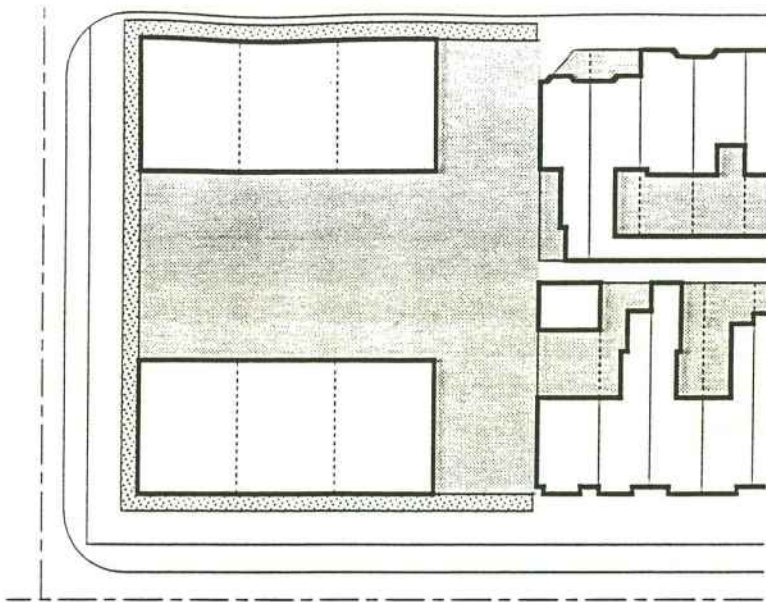
De muur van het Veilingterrein achter de Bolksbeekstraat en de Croeselaan wordt behouden. Daardoor kan het achterpad achter de Croeselaan worden behouden. Achter de Bolksbeekstraat kan in principe, onder nader te bepalen condities (o.a. regelingen t.a.v. eigendom en beheer) een achterpad worden aangelegd.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

Het voorstel gaat ervan uit dat door behoud van fundering van de muur langs de Bijleveldstraat er aan de oostzijde nieuw gebouwd kan worden terwijl de bestaande bomen aan de westzijde van de muur gehandhaafd kunnen worden.

Tevens gaat het voorstel ervan uit dat de bomen langs de muur aan de oostzijde van het Veilingterrein behouden kunnen worden indien het mogelijk is deze bomen mee uit te geven in de tuinen van de toekomstige nieuwbouw aldaar. Dit zal weliswaar nog overlegd moeten worden met de betrokken ontwikkelaar. Ook op de woonwagenlocaties is behoud van de bomen mogelijk.



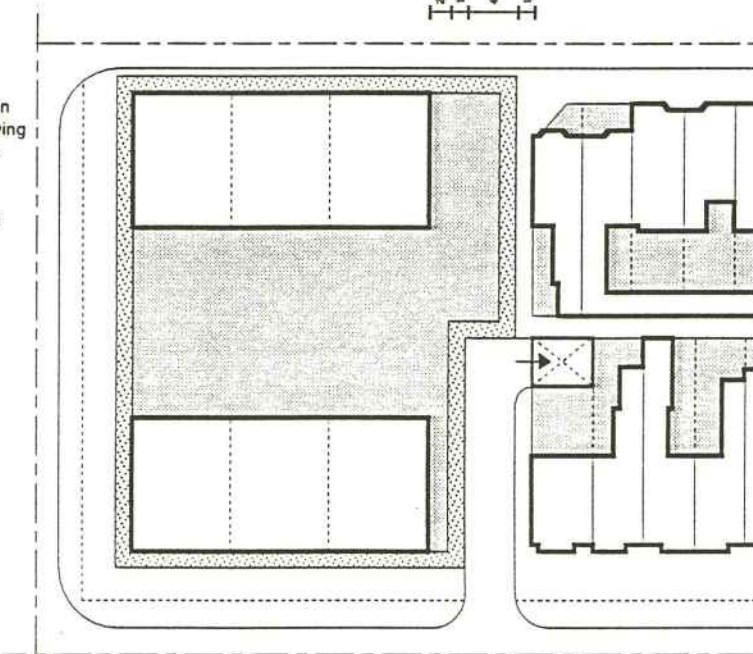
Figuur 2: plankkaart



2.0 9.5
1.5 4.5
1.5

optie 1

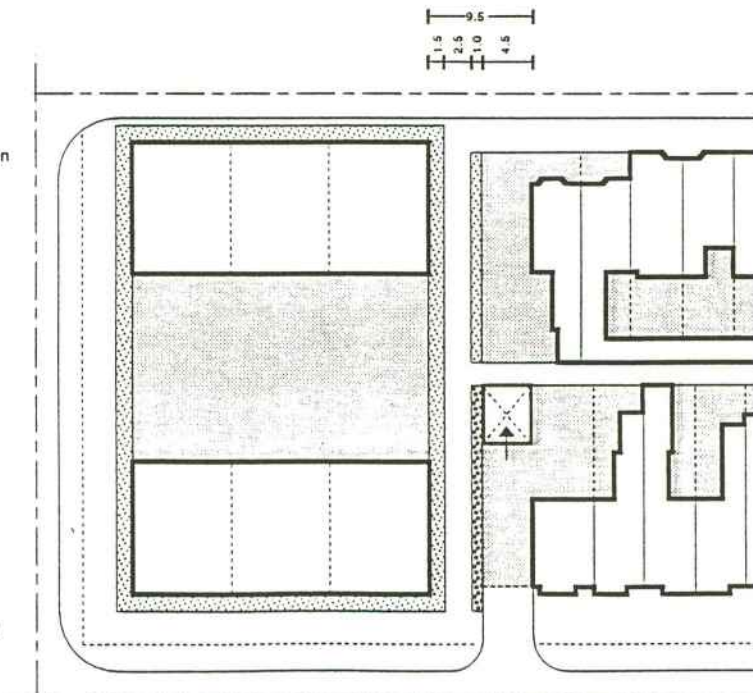
- behoud erfgrenzen
bestaande bebouwing
- behoud bestaande
garage
- extra grote tuin
voor urban villa's



2.0 9.5
1.5 4.5
1.0

optie 2

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



Utrecht
Dichterswijk

hoek Blijveldstraat/
Heycopstraat

Atelier Quadrel
oktober 1998

Figuur 3

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

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

4.2 Historische Haven

De Veilinghaven moet een levendige haven worden. Het Initiatief voor een historische haven willen wij daarom onderschrijven. Het verleden van de plek kan doorklinken in het behoud van de kraan en de trechters en zo een onderdeel van het 'collectieve geheugen' van de nieuwe woonwijk gaan vormen.

Met initiatiefgroep Historische Haven Utrecht is 25 juni 1998 overlegd om te komen tot afstemming van het initiatief en het stedenbouwkundig plan. Er zal echter meer duidelijkheid moeten ontstaan over het programma van eisen, de financiële haalbaarheid en het beheer alvorens een definitief besluit genomen kan worden. Dit onderzoek zal in overleg met de Initiatiefnemers plaatsvinden. Het gebied kan in ieder geval zodanig worden ingericht dat de mogelijkheden voor de inrichting van een historische haven aanwezig zijn.

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

4.3 Bedrijfsruimte

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

4.4 Woonschepen

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Autoarme/autovrije wijk

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

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

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

4.6 Basisschool "De Kleine Dichter"

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

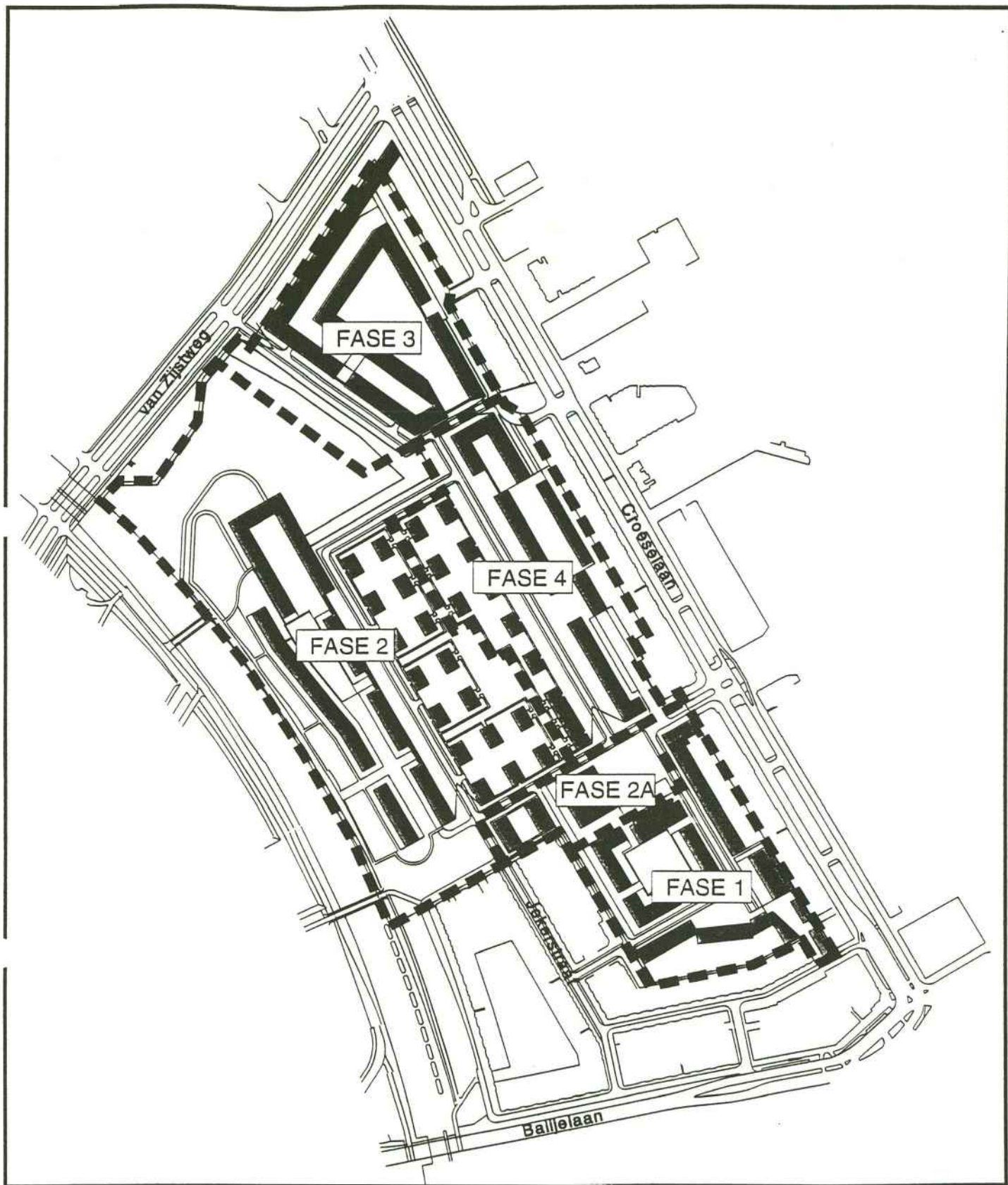
Voor de ontwikkeling dient ook de huidige gymzaal aan de Heycopstraat te verdwijnen. Volgens de prognoses zal de basisschool behoefte hebben aan 10-11 uren gymnastiek. Onderzocht is of deze uren elders kunnen worden ondergebracht, m.n. bij accommodaties in Rivierenwijk. Dit blijkt niet mogelijk te zijn,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

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

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

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

(zie figuur 4)



Figuur 4: Fasering

4.7 Bijstelling Grondexploitatie

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

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

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

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

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

5. VERVOLG

5.1 Activiteiten

Bestemmingsplan

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

Samenwerkingsovereenkomst met private partijen

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

Uitwerking 1e fase (Veilinghal-gebied)

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

Verwervingen en huurontbindingen bedrijven

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

Verhuizing bewoners plangebied

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

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

Verplaatsing Stadstimmerwerf

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

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

Sporthal

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

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

Bestemming voorgebouw Veilinghal

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

Onderzoek historische haven

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

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

5.2 Planning

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

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

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

Een planning is opgenomen in bijlage 5.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verslag inspraakavond van 1 april 1998

Bijlage 2: Beantwoording schriftelijke inspraakreacties

Bijlage 3: Bedrijfsbegeleidingsplan

Bijlage 4: Brochure over procedures Wet op de Ruimtelijke Ordening

Bijlage 5: Planning

Bijlagen, behorende bij de
Nota van Aanpassingen

Stedenbouwkundig Ontwerp

Dichterswijk-West

april 1998

Definitief verslag inspraakavond stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West

woensdag 1 april 1998

Aanwezig: Circa 200 bewoners en vertegenwoordigers van organisaties, instellingen en bedrijven

Aanwezig namens de gemeente: Dhr. [REDACTED] (voorzitter); mw. [REDACTED] (verslag); dhr. [REDACTED] (projectleider); dhr. [REDACTED] (assistent wijkmanager).

Inleiding

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

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

Doel van de avond en procedure

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

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

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

Inhoud van het plan

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

1. Bouwhoogtes, aansluitend op de bestaande wijk

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

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

2. Verkeer en parkeren

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

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

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

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

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

Bijlage 2: Schriftelijke inspraakreacties

Overzicht schriftelijke inspraakreacties stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West

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

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

briefnummer	naam	onderwerp	antwoordnummer
98.280821	Basisschool de Kleine Dichter	Verslag afspraken 27-01-98	
Nagekomen			
98.010919	Drs. ^{5.1.2E} VvE Croeselaan	Bezwaarschrift tegen toren van 12 verdiepingen	
98.281573	^{5.1.2E} SUWO	Verzoek om nieuwe ligplaatsen voor woonboten in het Merwedekanaal	
98.281601	^{5.1.2E} Stg. Historische Haven Utrecht i.o.	De zand- en grindtrechters en de NKM kraan op het terrein van van Leusden	

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

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

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

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

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

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

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

			rondom de schepen (reparatie enz.). Het typische stedelijke karakter van de schepen verhoudt zich moeilijk met het beoogde rustige, groene karakter van de kop van de haven waarin het U-vormige blok is gelegen. Met initiatiefgroep Historische Haven Utrecht is 25 juni 1998 overlegd om te komen tot afstemming van het initiatief en het stedenbouwkundig plan. Het initiatief wordt verwelkomd door de gemeente. Er zal echter meer duidelijkheid moeten ontstaan over het programma van eisen, de financiële haalbaarheid en het beheer alvorens een definitief besluit genomen kan worden. Dit onderzoek zal in overleg met de Initiatiefnemers plaatsvinden.
21	Welke woningen aan de Croeselaan moeten worden gesloopt. Vaststellen keiharde grens dat er geen woningen meer worden gesloopt aan de Croeselaan.	0784 (komitee [REDACTED])	Het staat nog niet vast welke woningen er aan de Croeselaan gesloopt moeten worden; dit is namelijk afhankelijk van de uiteindelijke functie en profilering van de van Zijstweg. Op dit moment wordt ervan uitgegaan dat sloop niet verder zal gaan dan tot en met Croeselaan 191.
GRONDEXPLOITATIE			
22	Hoe wordt het tekort op de exploitatie gedekt?	0790 (dB's)	Het plangebied is opgedeeld in vier fasen. Voor de uitvoering van de vierde fase is nog geen dekking aangegeven. Het tekort van de 1e t/m 3e fase wordt ten laste gebracht van de voorziening voor verliezen op de grondexploitatie van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Utrecht.
STEDENBOUW			
23	School niet slopen om rechte lijn te creëren. Bochtigere wegen zijn veiliger en vermijden sluipverkeer.	0774 (5.1.2E [REDACTED])	Het gebied heeft slechts een beperkt aantal toegangen en ligt momenteel sterk 'verborgen', onder andere achter de huidige school. Het is van groot belang voor een duurzame toekomst van de wijk deze verborgen ligging op te heffen. Hiertoe is sloop van de school noodzakelijk. Zie ook onderdeel 16. Veilige wegen en voorkomen van sluipverkeer zal op andere wijze dan met bochtige wegen bereikt moeten worden. Zie verder onderdeel 48.
24	Stedenbouwkundige aansluiting op bestaande wijk wordt gemist	3541 (dwwbelangen ucp), 3542 (dwwbelangen ucp), 0784 (komitee [REDACTED])	De achterzijde van de lange, halve bouwblokken langs de Croeselaan en Bolsbeekstraat worden als vanzelfsprekend in het stedenbouwkundige voorstel opgenomen (daar waar tuinen grenzen worden de binnenterreinen afgemaakt, daar waar een achterstraat is, is deze als tweezijdige achterstraat gerespecteerd). De Bijleveldstraat krijgt een tweezijdige bebouwing. De Jekerstraat is behouden als brede straat en krijgt zicht op het water van de vergrote haven. Door in de uiterste zuid-oosthoek van het Veilingterrein een doorsteek te maken voor langzaam verkeer naar de Bolsbeekstraat, wordt de Balijelaan bereikbaar gemaakt met behoud van

			het karakter van het Veilingterrein en de Bolksbeekstraat. Door de Heycopstraat recht door te trekken ontstaat een helder verband tussen woongebied en de Croeselaan. Hiermee en door de noord-zuidlaan haaks op de Heycopstraat ontstaat een interessant ruimtelijk verband van twee haakse assen: een as op het monumentale Amsterdamse School-gebouw aan het Brederodeplein en een as op het monumentale hoofdgebouw van de voormalige Veiling. Het karakter van de Veilingstraat is behouden als een meer besloten en informele route; aldus wordt aangesloten op het karakter van het verlengde van deze route in Dichterswijk als besloten en informele route langs de Kruisvaart en zal de haven in deze zuid-oost hoek een besloten karakter behouden, hetgeen de verblijfswaarde ten goede zal komen.
25	Twee bouwblokken aan verlengde Bijleveld- en Jekerstraat sluiten niet aan op bestaande bebouwing. De villa's nabij bestaande wijk niet hoger bouwen dan 3 lagen, en herplaatsen opdat bewoners vrije achterom hebben. Vrije toegang tot garages noodzakelijk. Bezwaar tegen doorgaand fiets-voetpad langse de woningen ter voorkoming van overlast.	0743 (BOV), 0802 (5.1.2E), 0742 ()	Conform de wens van de bewoners is het voorstel de nieuwbouw op deze hoek uit te voeren in drie woonlagen. De afstand tussen deze nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing zal zo'n 7,5 meter zijn. Het voorstel is de tussenruimte naast de nieuwbouw als verbinding met het bestaande achterpad op te nemen en de rest uit te geven als tuin, waarin de toegang tot de bestaande garage zal moeten worden opgenomen. Er zal hier geen sprake zijn van een doorgaand voet-fietspad. Nader overleg zal uitwijzen of dit tussengebied als privétuinen of gemeenschappelijk terrein uitgegeven kan worden.
26	Bouwhoogten i.r.t. bezonning-schaduwwerking op bestaande gebouwen en de effecten op de bestaande bebouwing. Maar drie woonlagen op nieuwe Heycopstraat	3541 (dwwbelangen ucp), 3542 (dwwbelangen ucp), 0784 (komitee), 0785 (VvE Croeseln), 0786 (5.1.2E), 0802 ()	Uit de gemaakte schaduwdiagrammen blijkt dat de nieuwbouw een effect heeft op de bezonning van de bebouwing langs de Croeselaan. Daarbij is ervanuitgegaan dat de 4e fase Royco-Borent is gerealiseerd. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden naar de middelhoogbouw (3 tot 5 lagen) en de woontoren (12 lagen). Dit effect is aangegeven ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij op drie momenten is gemeten: 21 maart, 21 juni en 21 september. Er is niet gemeten op 21 december omdat de zon dan zo laag staat dat er in een stedelijke situatie gedurende het grootste deel van de dag schaduw zal zijn. De middelhoogbouw heeft op de langste dag (21 juni) een effect in de avond. Vanaf circa 17.30 wordt voor circa 30 benedenwoningen (Croeselaan 199 t/m 261 en 285 t/m 291) de zon weggenomen, waardoor deze woningen 1 uur minder zon krijgen. Op circa 45 bovenwoningen (nrs. 199 t/m 261, 285 t/m 291 en 341 t/m 349) is dit effect een half uur en treedt het later op (19.15). In het voorjaar en de herfst (respectievelijk 21 maart en 21 september) is het effect van de bebouwing dat circa 20 benedenwoningen (Croeselaan 199 t/m 261 en 277 t/m 285) 1 uur minder zon krijgen. De zon verdwijnt dan om 15.00 uur in plaats van 16.00 uur. Voor circa 5 woningen (Croeselaan 277 t/m

			285) op de eerste etage heeft het eenzelfde effect. Circa 25 woningen op tweede etage (nrs 199 t/m 261) krijgen 1,5 uur minder zon (vanaf 16.30 uur). De woontoren heeft in het voorjaar en de herfst voor circa 10 woningen, Croeselaan 233 t/m 255 een effect van 1 uur minder zon op de benedenwoningen en 2 uur minder zon op de bovenwoningen, waarbij aangetekend wordt dat dit effect soms al door de middelhoogbouw ontstaat. Op de langste dag heeft het voor circa 10 beneden- en bovenwoningen een negatief effect van 3 uur (vanaf 16.00 uur), voor circa 15 woningen, Croeselaan 249 t/m 271, een negatief effect van 2 uur. Het negatieve effect van de middelhoge bebouwing wordt aanvaardbaar gevonden, aangezien het gaat om een relatief beperkt aantal woningen (30-45 woningen) en een beperkte achteruitgang (1 -1,5 uur). De ontstane niveaus voor deze woningen is meer regel dan uitzondering in het stedelijk gebied. Het effect van de woontoren op de bezonning is groter (2 tot 3 uur) voor 10 tot 15 woningen. Gezien dit geringe aantal woningen geven wij voorrang aan de stedenbouwkundige argumenten om een woontoren van 12 lagen op die plek te situeren, zoals genoemd in het stedenbouwkundig ontwerp van februari 1998 (blz. 12). Daarom stellen wij voor de bouwhoogtes in het plangebied langs de Croeselaan niet te verlagen, inclusief de woontoren.
27	30km gebied? i.r.t. lange straten. Voorkeur voor speelsere opzet verkaveling	0475 (voetg.ver.)	Het voorstel is een patroon van rechte wegen met daarbinnen zeer sterk gevarieerde woonmilieus. De rechtstanden garanderen helderheid en overzichtelijkheid, hetgeen een aspect is van duurzaam bouwen (veiligheid en oriëntatie, maar ook toekomstwaarde door de mogelijkheid van herprofilering of veranderend gebruik). Door de grote variatie ontstaan verschillende doorzichten en afwisselende plekken. De wegen in het gebied zullen allen onderdeel zijn van een 30 km gebied.
28	Hoogteverschillen van straatniveaus en trappen leiden tot toegangsproblemen voor kindervagens, minder validen e.d.	0742 ()	De hoogteverschillen zullen met trappen en hellingbanen overbrugd worden, waarbij de normen voor 'geboden toegang' gehanteerd zullen worden.
29	De bestaande structuur en bebouwing verdwijnt geheel. In het stedenbouwkundig plan wordt geen enkele woning of bedrijfspand ingepast.	0751 (5.1.2E)	Uitgangspunt is geweest om van Dichterswijk-West een kwalitatief hoogwaardig woongebied te maken. Dit vereist een heldere structuur met goed herkenbare woonbuurten. Tijdens het stedenbouwkundig ontwerpproces bleek het niet mogelijk de bestaande bebouwing in fase 1 t/m 3 in te passen, zodat dat afbreuk werd gedaan aan de kwaliteit van het plan. Daarop is besloten de bestaande bebouwing niet op te nemen in het stedenbouwkundig plan. De huidige structuur van het gebied blijft soms gehandhaafd (Jekerstraat) en wordt waar nodig versterkt (rechttrekken Heycopstraat).

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

37	Veiling weer aan het water leggen, door de haven verder uit te graven	0782 (■■■■)	In het voorstel wordt veel waarde gehecht aan het realiseren van een samenhangend woonmilieu. Het opnieuw uitgraven van de haven zal het woongebied teveel versnipperen. Tevens zal die haven te weinig kwaliteit krijgen; het ontbeert activiteiten en er zal te weinig sprake zijn van een havenmilieu. In het voorstel is gekozen voor het vergroten van de bestaande haven, waardoor de haven het karakter krijgt van een stedelijk waterplein. Daarnaast zou het verlengen van de haven betekenen dat er minder woningen gebouwd zouden kunnen worden. Dit zou de tekorten op dit plan nog groter maken, waardoor de herstructurering van het gebied niet gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is onwenselijk, gezien het belang dat aan het versterken van het wonen in dit deel van de stad wordt gehecht.
GROEN, SPEELVOORZIENINGEN			
38	Weinig groen in de nieuwe wijk, ondanks vele bomen	3541 (dwwbelangen ucp)	In het projectgebied wordt bijna 3 ha aan groen gerealiseerd in diverse verschijningsvormen: Langs de oostelijk oever van het Merwedekanaal 1,35 ha in de vorm van een oeverpark met hoog en laag terras, een wandelpad en een ecologische tuin; langs de haven 0,3 ha in de vorm van een laaggelegen verblijfskade; voor het Veilinggebouw een kastanjeplein van 0,3 ha. In de woonclusters wordt een vijftal groene plekken gemaakt van elk zo'n 1500 à 2000 m2 (totaal 0,9 ha) ten behoeve van spel en verblijf. Naast deze -bijna- 3 ha zijn de profielen van de twee hoofdontsluitingen extra breed gemaakt tbv plaatsing van kastanjes, die de verschillende groenplekken in passende sfeer verbinden. Op veel plaatsen grenzen de privétuinen aan bovenstaand openbaar gebied, waardoor de ruimtelijkheid van het groen, de visuele openheid, versterkt wordt. Het vergroten van de Veilinghaven zal de ruimtelijkheid van het gebied eveneens versterken.
39	Bestaande bomen inpassen, lindebomen met groenstrook langs Bijleveldstraat behouden en inpassen met de bestaande muur.	0693 (5.1.2E ■■■■), 0742 (■■■■ ■■■■), 0751 (■■■■), 0783 (BOV), 0784 (komitee ■■■■), 0785 (VvE Croeseln)	Het voorstel gaat er vanuit dat door behoud van fundering van de muur langs de Bijleveldstraat er aan de oostzijde nieuw gebouwd kan worden terwijl de bestaande bomen aan de westzijde van de muur gehandhaafd kunnen worden. Tevens gaat het voorstel er vanuit dat de bomen langs de muur aan de oostzijde van het Veilingterrein behouden kunnen worden indien het mogelijk is deze bomen mee uit te geven in de tuinen van de toekomstige nieuwbouw aldaar. Dit zal weliswaar nog overlegd moeten worden met de betrokken private partij.
40	Groot leeg plein voor veilinggebouw gaat ten koste van bestaande bomen en groen. Verplaatsen van de bouwlijn gaat weinig ten koste van plein en spaart bomen en groen	0742 (■■■■ ■■■■)	Het voorstel gaat uit van het structureel planten van eerste soort bomen (kastanjes) in de noord zuid lopende brede straten. De oostelijke straat eindigt op een plein bij het Veilinggebouw. Dit plein zal worden beplant met dezelfde soort bomen. Daarmee krijgt het plein (open zoals bij een plein hoort) een bladerdak.

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