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

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

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

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

			verantwoordde wijze verwijderd. Op het moment dat de plannen voor dit deelgebied worden gerealiseerd, wordt de werf gesloopt of zoveel eerder als de nieuwe locatie betrokken kan worden.

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

Actualisering bedrijfsbegeleidingsplan
december 1998

1. Inleiding

De planontwikkeling van Dichterswijk-West loopt al enige jaren. Na de planidentificatie in 1995 is in november 1996 het projectdocument Dichterswijk-West vastgesteld. Onderdeel van dit projectdocument was een bedrijfsbegeleidingsplan.
Najaar 1997 is een stedenbouwkundig plan voor het plangebied gemaakt. Het uitgangspunt is van Dichterswijk-West een zo sterk mogelijk woongebied te maken met een geheel nieuwe samenhangende ruimtelijke structuur. Dit betekent dat de huidige bebouwing en inrichting van het gebied geheel moet verdwijnen met uitzondering van het voorgebouw van de voormalige Veilinghal.
Dit betekent dat alle in het plangebied aanwezige bedrijvigheid verplaatst of beëindigd moet worden.
Februari 1998 heeft het college van B&W het stedenbouwkundig plan voor de inspraak vrijgegeven.
In maart 1998 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor de aanwezige bedrijven. In april 1998 is gelegenheid gegeven tot inspraak.
Met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad dient voor de aanwezige bedrijven een goed beeld te bestaan van hun mogelijkheden en de medewerking die zij vanuit de gemeente kunnen krijgen. Daarom is het bedrijfsbegeleidingsplan uit 1996 geactualiseerd, waarbij aangeven wordt op welke manier met de aanwezige bedrijvigheid wordt omgegaan.

In het plangebied komt ook bedrijfsruimte terug, met name in het bouwblok tussen de Van Zijstweg, de haven en de Fruitstraat. Het betreft bedrijfsruimte onder woningen en kan alleen ruimte bieden aan bedrijven die passen in de woonomgeving (tot en met hindercategorie 2). Er is minimaal 1800 en maximaal 3600 m2 beschikbaar, afhankelijk van de vraag naar dit soort bedrijfsruimte en de wijze van uitwerking van de bouwplannen.
Indien bedrijven in het plangebied voldoen aan de eisen, zouden zij in principe hier een plaats kunnen vinden. Of dit werkelijk het geval zijn hangt onder meer af van de huur of koopprijs, de fasering, en ruimtelijke mogelijkheden.

2. Regelingen

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

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

Voorwaarden waaraan moet worden voldaan, wil men in aanmerking komen voor de subsidie zijn:
1. het bedrijf mag niet meer dan 25 arbeidsplaatsen beschikken;
2. het bedrijf moet levensvatbaar zijn.
3. het bedrijf moet minimaal drie jaar in het gevestigde pand gevestigd zijn;
4. het bedrijf moet in het bezit zijn van de vereiste vergunningen.

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

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

Verplaatsing

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

Beëindiging

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

Procedure

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

Afloop Subsidieverordening

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

3. Bedrijven en begeleiding

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

Bruikleners/ voorgezet gebruik om niet

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

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

Huurder van de gemeente

In drie gevallen is sprake van een verhuring binnen de werking van artikel 1624 boek 7a Burgerlijk Wetboek. De gemeente tracht met deze bedrijven via een minnelijke regeling tot huurbeëindiging te komen. Gepoogd wordt om een vervangende locatie voor deze bedrijven te vinden. Indien dit niet lukt zullen de huurovereenkomsten conform de regels van het huurrecht beëindigd worden.
In de grondexploitatie zijn middelen opgenomen voor een eventuele schadeloosstelling. Deze bedrijven kunnen onder bepaalde voorwaarden een beroep doen op de subsidieverordening Stadsvernieuwing.

Huurder van Particulier/Erfpachter

Volledig zicht op deze categorie heeft de gemeente niet, gezien het particuliere eigendom. Ook is in sommige gevallen niet bekend in welke mate er sprake is van een huurrelatie. In een aantal gevallen zijn huurcontracten voor een bepaalde tijd afgesproken. Voor zover bekend gaat het om 16 bedrijven:
De gemeente zal eerst het terrein van de eigenaar moeten verwerven, waarbij afhankelijk van de gemaakte afspraken de eigenaar het terrein vrij van huurders moet opleveren of de gemeente na het verkrijgen van eigendom de huur zal opzeggen.
Dit betekent dat de gemeente de bedrijven die particulier huren nu niet actief begeleidt bij het zoeken van vervangende huisvesting. Hiervan zal wel sprake zijn op het moment dat de gemeente het eigendom met huurders verwerft. Mocht de gemeente het terrein vrij van huur verwerven dan is het aan de huidige eigenaar om met deze huurders tot een regeling te komen.

Erfpacht van gemeente

In vijf gevallen heeft de gemeente gronden in erfpacht uitgegeven.
In drie gevallen is de erfpacht afgelopen.Deze bedrijven zullen hun gronden moeten leveren aan de gemeente. Sommige erfpachters hebben daarbij hun terrein "verhuurt" aan andere gebruikers. Deze activiteiten zal de erfpachter moeten beëindigen.
De erfpachtcontracten voor twee bedrijven zijn nog niet afgelopen. De gemeente wil deze gronden eerder in haar bezit krijgen en de erfpacht beëindigen. In de komende jaren zal geprobeerd worden deze bedrijven middels een passief aankoopbeleid te verwerven. Wanneer deze twee bedrijven daarom vragen, zal de gemeente de bedrijven actief begeleiden bij het zoeken van een vervangende locatie, maar zal hier financieel niet aan bijdragen.

Eigenaar/gebruikers en eigenaar/verhuurders

Hiervan is sprake bij zes bedrijven:

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

4. Fasering en planning

De herontwikkeling van Dichterswijk-West is geknipt in vier fasen

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

fase 4: gebied Royco en Borent start bouw in 2001/2004

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

In fase 2 zitten de volgende bedrijven:

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

In fase 3 zitten de volgende bedrijven:

eigenaren	Handelsbouw. Croeselaan Dielessen. Croeselaan Dubbeldik Handelsonderneming De Ster
huurders van gemeente	Doe het zelf-garage New York InterCar
particuliere huurders	Automobielbedrijf London Uitzendorganisatie Kick 5.1,2E Sunlite Zonwering 5.1,2E Phills Motorshop
bruikleners	Torpedo fietsen VRB Friesland Dimensio [redacted] 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E Multi P Ned. Dagblad Unie 5.1,2E 5.1,2E

	5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E Bredewoud Perscombinatie 5.1,2E
erfpachter	5.1,2E

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

5. herhuisvesting bedrijvigheid binnen plangebied

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

DHV/SH/26-11-98

Ministerie v Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Jening en Milieubeheer

Burgers en Ruimtelijke Ordening

plannen en procedures

Rijksplanologische Dienst

Inhoud

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

Burgers en ruimtelijke ordening

Waarom deze brochure?

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

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

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

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

De ruimte verdelen: wie doet wat?

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

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

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

Bestemmingsplannen: u kunt uw mening geven

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

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

Belangrijke termen

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

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

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

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

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

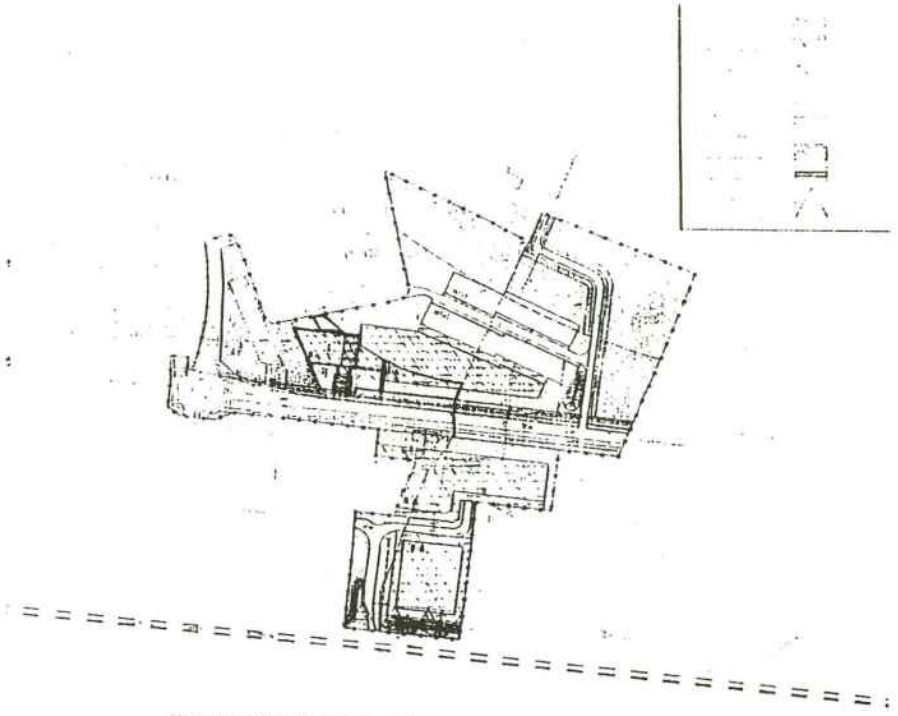
Iedereen die schriftelijk een zienswijze heeft kenbaar gemaakt, krijgt van de gemeente een uitnodiging om mondeling een toelichting te geven.
Na de periode (van vier weken) dat het plan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeenteraad binnen vier maanden het bestemmingsplan vaststellen. De gemeenteraad moet dit besluit toelichten. Wanneer niemand zienswijzen kenbaar heeft gemaakt, heeft de gemeente acht weken de tijd het plan vast te stellen.

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

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

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

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



Kaart van bestemmingsplan

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

Stel dat u dit wilt voorkomen: wat zijn dan uw mogelijkheden? In dat geval moet u tegelijk met het beroep dat u bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instelt, bij de voorzitter van die afdeling een 'verzoek om een voorlopige voorziening' indienen.
Hiermee vraagt u voor het onderdeel van het plan waar u het niet mee eens bent om een schorsing van het besluit van GS. Dat betekent dat, indien de voorzitter u gelijk geeft, de gemeente bijvoorbeeld geen bouwvergunning kan afgeven.

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

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

Hieronder staan alle stappen nogmaals op een rij:

De procedure bij bestemmingsplannen

1. **Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan peilt de gemeente de meningen van de bevolking en andere belanghebbenden (inspraak).**

2. **De gemeente stelt een ontwerp-bestemmingsplan op.**

3. **Ontwerp-bestemmingsplan ligt 4 weken ter inzage. Iedereen kan schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad**

4. **Binnen 8 weken of – als zienswijzen kenbaar zijn gemaakt – binnen 4 maanden, stelt de gemeenteraad het plan vast**

5. **Binnen 4 weken ligt het vastgestelde plan ter inzage. Er is dan 4 weken de tijd om schriftelijk bedenkingen bij GS in te brengen, die daarna mondeling kunnen worden toegelicht.**

6. **Binnen 12 weken of – als bedenkingen zijn ingebracht – binnen 6 maanden, volgt het besluit van GS inzake goedkeuring**

7. **Besluit van GS ligt gedurende 6 weken met het bestemmingsplan ter inzage bij de gemeente**

8. **Beroep mogelijk bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na ongeveer 12 maanden volgt de beslissing op het beroep**

Artikel 19-procedure: wanneer vrijstelling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In afwachting van de beslissing op het bezwaarsch[illegible]. willen de bewoners voorkomen dat de eerste paal de grond in[illegible]

Daarom dienen zij (tegelijkertijd met het bezwaarschrift) bij de president van de rechtbank een verzoek om een 'voorlopige voorziening' in.
Wanneer de rechter besluit om de gevraagde voorziening toe te kennen, betekent dit schorsing van de verleende bouwvergunning. De projectontwikkelaar in Polderbrug mag dus (nog) niet met de bouw van zijn sportcomplex beginnen.

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

Hieronder staan alle stappen nogmaals op een rij:

Schema: de artikel 19 - procedure

1. **Bedenkingen tegen het verzoek tot vrijstelling binnen 2 weken indienen bij B en W**

2. **B en W besluiten binnen 8 weken tot het aanvragen van een 'verklaring van geen bezwaar' bij GS**

3. **GS nemen binnen 8 weken een beslissing over de aanvraag**

4. **B en W moeten binnen 2 weken een besluit nemen over het verlenen van de vrijstelling c.q. de afgifte van de bouwvergunning**

5. **Bezwaarschrift binnen 6 weken indienen bij B en W. Verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de President van de rechtbank**

6. **Bij ongegrond verklaren van bezwaarschrift: binnen 6 weken beroep instellen bij de rechtbank**

7. **Hoger beroep binnen 6 weken instellen bij de Afdeling bestuu[illegible]chtspraak van de Raad van State**

Tijdelijke vrijstelling

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

Bouwvergunning: wanneer aanvragen?

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

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

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

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

Voor bouwwerken die niet vallen onder de categorieën vergunningvrij of meldingsplichtig, moet u een bouwvergunning aanvragen.
Als u wilt (ver)bouwen aan een monument of wanneer het gaat om een beschermd stads- of dorpsgezicht, neem dan altijd contact op met uw gemeente.

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

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

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

U lijdt schade: wat te doen?

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

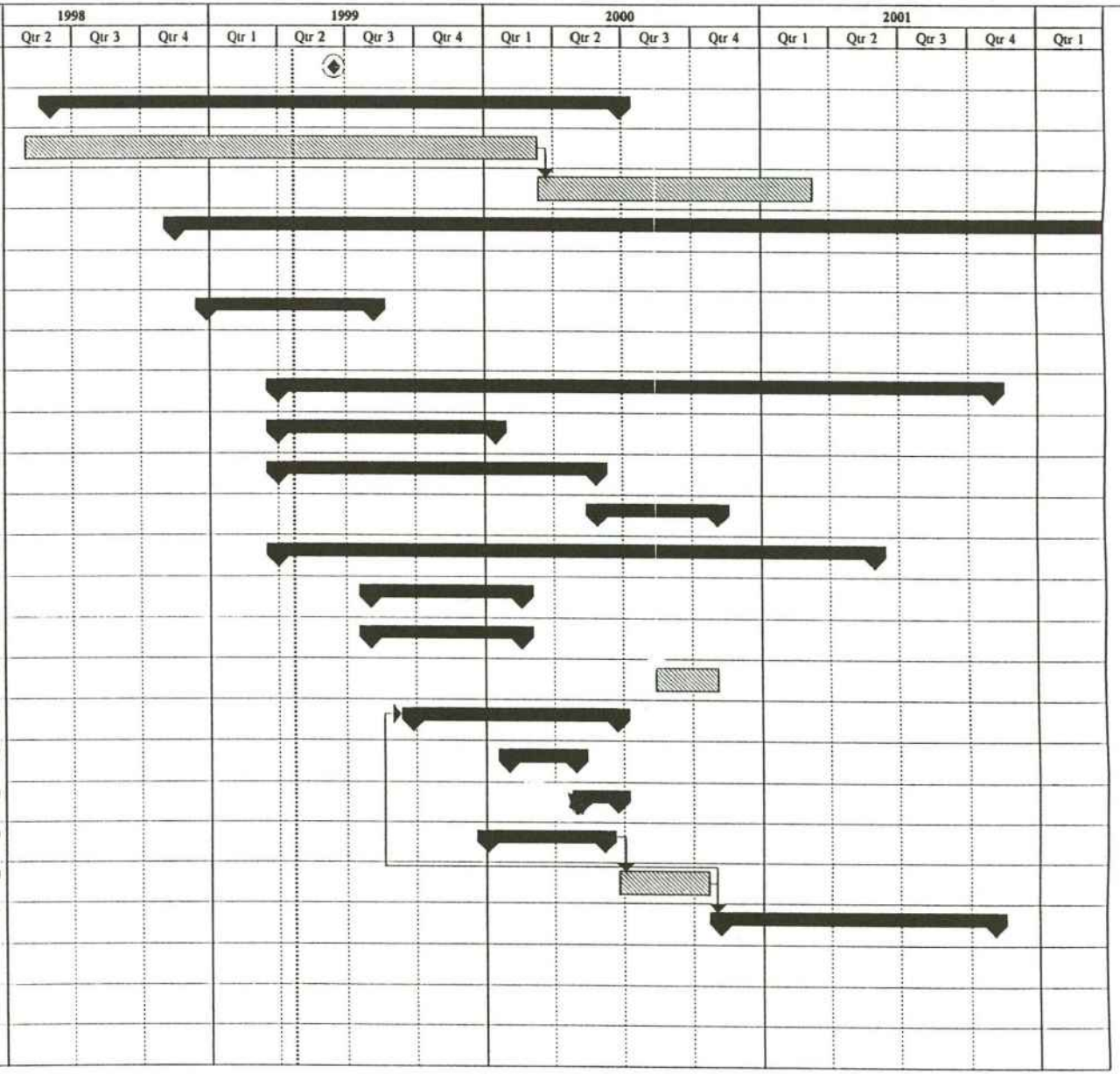
Voorbeeld: aan de overzijde van de straat waar u woont, bevindt zich een weiland. U heeft vrij uitzicht. De gemeente heeft in een bestemmingsplan vastgelegd dat het weiland wordt volgebouwd met huizen, of dat er een industriepark zal verrijzen. Het gevolg is dat uw uitzicht zal verdwijnen, waardoor de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

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

Opdrachtgever:
gemeente Utrecht

...lanontwikkeling Dichterswijk-West Utre...

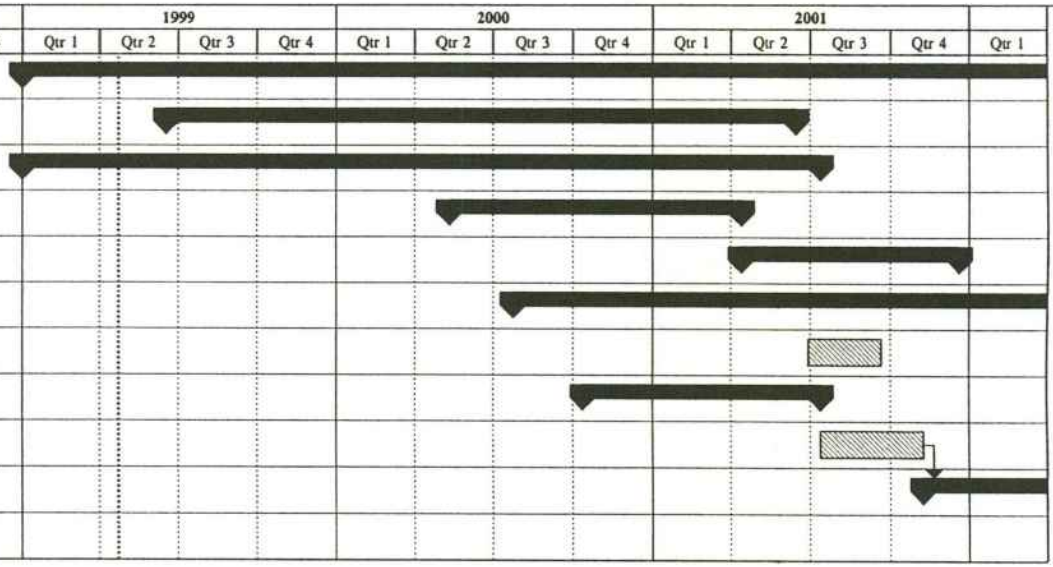
Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde
1	*Raadsbesluit*	17-06-99	0,2w	17-06-99
2	*Voorbereidingsbesluit*	*3-06-98*	*108,2w*	*28-06-00*
7	*Wet Voorkeurrecht*	*1-05-98*	*97,2w*	*10-03-00*
8	verlengning	13-03-00	52w	9-03-01
9	*Bestemmingsplan*	*16-11-98*	*178,2w*	*15-04-02*
29				
30	*Contractering*	*28-12-98*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



Opdrachtgever:
gemeente Utrecht

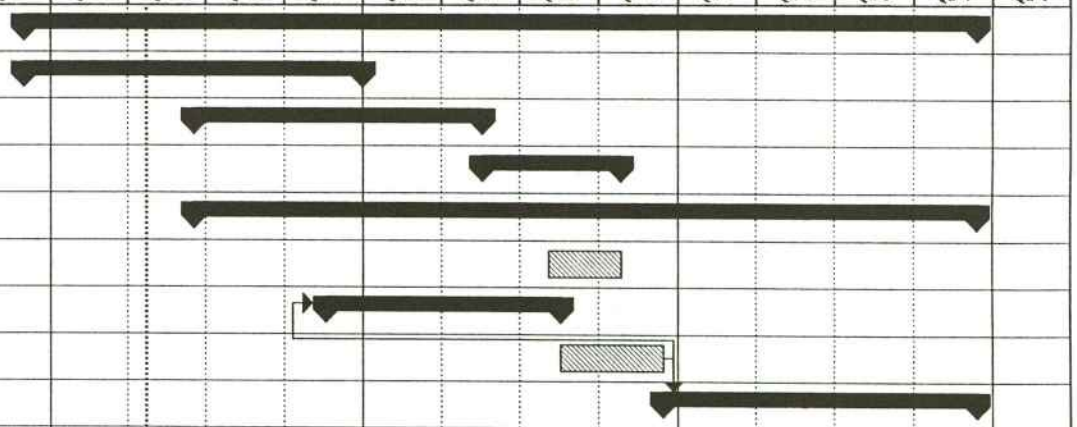
Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

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



anontwikkeling Dichterswijk-West Utrec

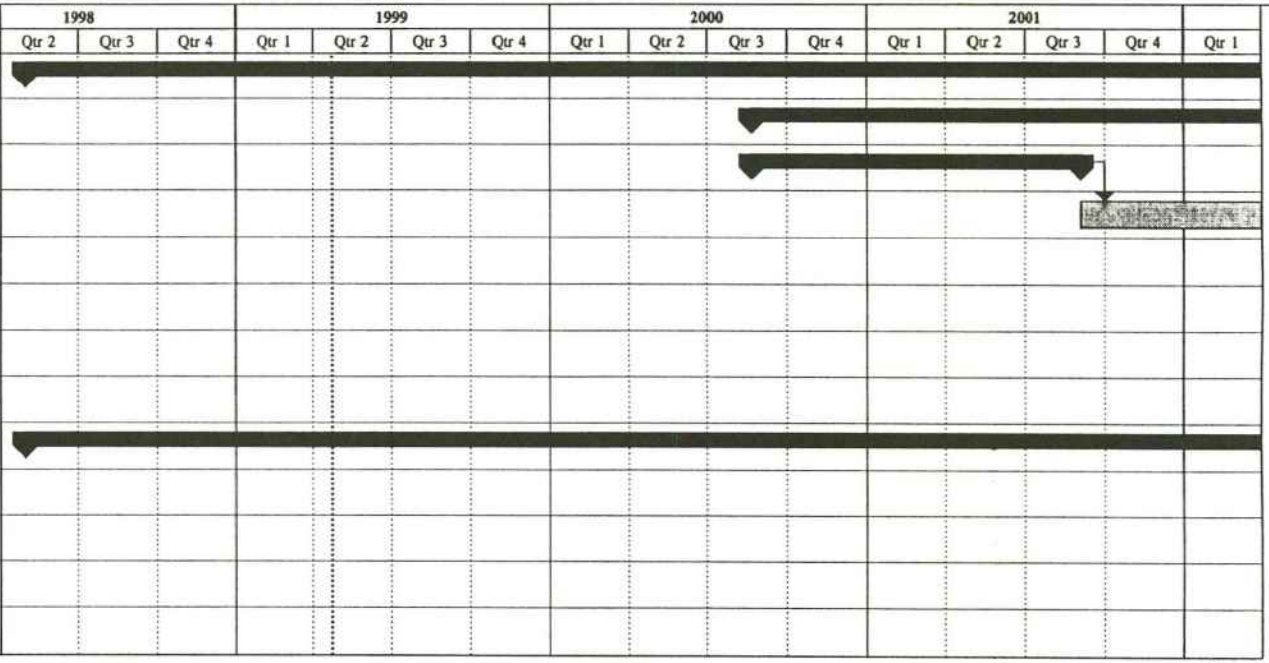
Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde
150	*Fase 3 en 4: Minnelijke verwerving*	*1-12-98*	*158,6w*	*13-12-01*
151	*Verwervingen/Verplaatsingen*	*1-12-98*	*56,8w*	*31-12-99*
153	*bouwplan ontwikkeling*	*18-06-99*	*48w*	*18-05-00*
160	*Bouwverguningsprocedure*	*19-05-00*	*23w*	*26-10-00*
163	*Ontwikkeling en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



Opdrachtgever:
gemeente Utrecht

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

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



...anontwikkeling Dichterswijk-West Utrec...

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

Opdrachtgever:
gemeente Utrecht

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht

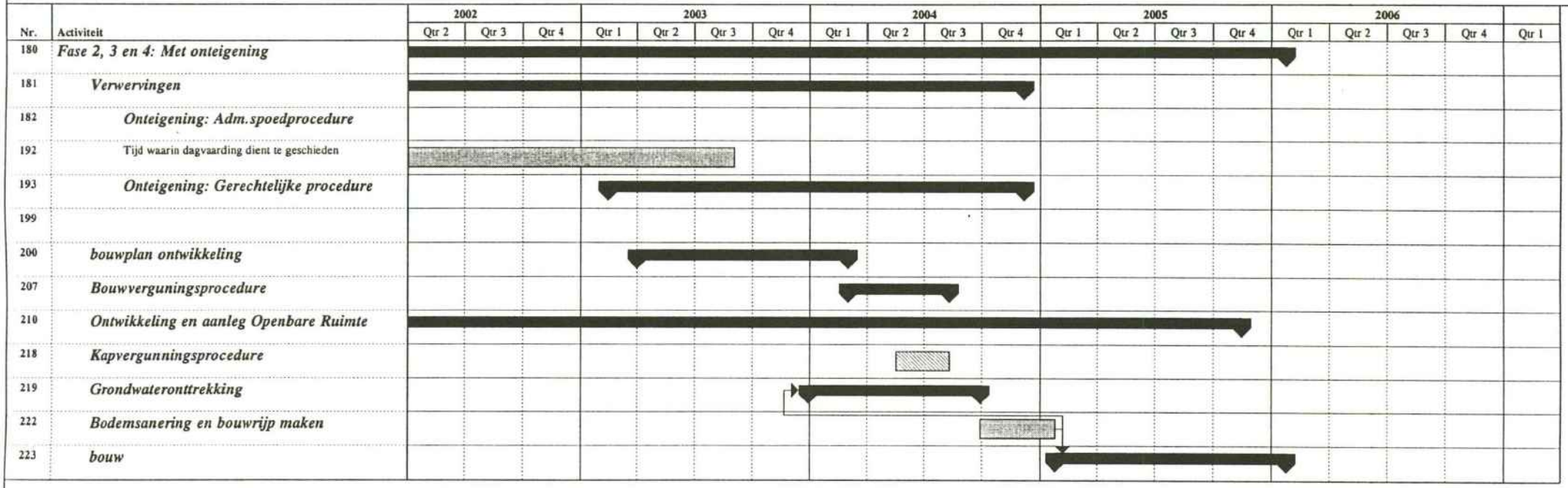
Nr.	Activiteit	2002			2003				2004				2005				2006				
		Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1
114	*Fase 2: Middengebieden Veilinghaven-Zuid*																				
115	*Verwervingen/Verplaatsingen*																				
117	*Verplaatsing Stadstimmerwerf*																				
123	*bouwplan ontwikkeling*																				
130	*Bouwverguningsprocedure*																				
134	*Ontwikkeling Openbare Ruimte*																				
141	*Kapvergunningsprocedure*																				
142	*Grondwateronttrekking*																				
145	*Bodemsanering en bouwrijp maken*																				
146	*bouw*																				
149																					

.anontwikkeling Dichterswijk-West Utrec

Nr.	Activiteit	2002			2003				2004				2005				2006				
		Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1
150	*Fase 3 en 4: Minnelijke verwerving*																				
151	*Verwervingen/Verplaatsingen*																				
153	*bouwplan ontwikkeling*																				
160	*Bouwverguningsprocedure*																				
163	*Ontwikkeling en aanleg Openbare Ruimte*																				
171	*Kapvergunningsprocedure*																				
172	*Grondwateronttrekking*																				
175	*bodemsanering en bouwrijp maken*																				
176	*bouw*																				
179																					

Opdrachtgever:
gemeente Utrecht

Planontwikkeling Dichterswijk-West Utrecht



Dichterswijk-West

een binnenstedelijke vinex-locatie

nota van toelichting

Gemeente Utrecht
januari 1998

Inhoudsopgave

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

13 VERKEER EN PARKEREN 19

14 AANPAK BODEMVERONTREINIGING 20

14 OVERIGE MILIEUASPECTEN 21

15 VERWERVINGSPLAN 22

16 PLANOLOGISCH KADER 22

17 PLANNING 23

18 SAMENWERKING TUSSEN PARTIJEN 24

BIJLAGE 1 PLANNING 25

BIJLAGE 2 KAARTMATERIAAL 26

Inleiding

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

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

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

Plangebied en studiegebied staan aangegeven op kaart in bijlage 2.

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

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

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

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

ingegaan:

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

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

Deel 1: Besluitvorming

1 Opdracht van het bestuur

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

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

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

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

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

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

2 Uitgangspunten

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

- de woonfunctie in Dichterswijk-West moet versterkt worden door:
  - Veilinghaven: overwegend woningbouw (gestapeld en niet gestapeld);
  - Veilinghal: overwegend woningbouw (gestapeld en niet gestapeld);
  - Middengebied: woningbouw, Royco-vestiging wordt gehandhaafd, een park is wenselijk en kleinschalige bedrijvigheid is geen bezwaar.
- handhaving van sportvoorzieningen in Dichterswijk-West tot maximaal 5400 m^2 grondoppervlak en 7000 m^2 bvo
- bevordering van kantoordoeleinden/kleinschalige bedrijvigheid tot maximaal 5000 m^2 bvo
- sociaal-culturele voorzieningen zijn wenselijk;
- substantieel deel groen- en speelvoorzieningen: waardevolle boomstructuren dienen te blijven staan;
- handhaving van de haven;
- realisering van ligplaatsen voor woonschepen;
- maximale bouwhoogte in het gebied Veilinghaven is 25 meter, aflopend naar het gebied van de Veilinghal;
- De woningcategorieën zijn in de deelgebieden:
  - Veilinghaven: voor de kleinere huishoudens met een stedelijke oriëntatie: sociale en marktsector;
  - Veilinghal: op de wijk georiënteerde huishoudens , geschikt voor ouderen, sociale huur of koop;
  - Middengebied: midden en hogere inkomensgroepen; marktsector.
- inpassing woningbouw in de bestaande c.q. bebouwde structuur voor zover mogelijk
- betere bereikbaarheid van de basisschool "De Kleine Dichter"
- de parkeerdruk moet gelijk blijven of verminderen; parkeeroplossingen primair niet in de openbare ruimte.

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

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

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

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

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

Ecologie: het Merwedekanaal geldt als een belangrijke groene ader in de stad; een zo breed mogelijke groene zone langs dit kanaal en natuurvriendelijke oevers verhogen de ecologische waarde in het gebied.

Mobiliteit: Dichterswijk-West heeft een ideale uitgangspositie voor het verwezenlijken van auto-arme en/of autovrije buurten; hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit, het wooncomfort en het milieu positief beïnvloed worden.

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

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

3 Ambitie

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

De reeds gemaakte keuze voor de ontwikkeling van Dichterswijk-West tot woongebied heeft niet alleen voor het plangebied zelf, maar vooral ook voor de aangrenzende woongebieden een grote strategische betekenis. Een kwantitatief en kwalitatief sterke woonfunctie in Dichterswijk-West en op het Defensieterrein aan de overzijde van het Merwedekanaal smeedt de omringende woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en Kanaleneiland aaneen met het Merwedekanaal en de haven als centraal bindend element. Zo ontstaat een compleet stadsdeel met een eigen en duidelijk herkenbare identiteit; niet meer de achterkant van het station en het centrum, maar een gedifferentieerd woongebied dat een sterke positie inneemt ten opzichte van het Jaarbeurs- en UCP-gebied.
Dat is de reden dat hoog is ingestoken op de kwaliteit van het wonen in het plangebied. Het moet aantrekkelijk zijn om hier te wonen en het moet aantrekkelijk blijven om hier te wonen. Dit betekent dat een afwisselend en gedifferentieerd woonmilieu moet worden geboden dat tevens een versterking betekent van de omliggende woongebieden. Dan is er sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

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

4 Beschrijving hoofdlijnen stedenbouwkundig plan

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

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

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

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

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

Voorlopig programma plangebied:

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

plus 10 lokaties voor woonschepen.

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

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

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

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

Bebouwing
In het plangebied is grotendeels sprake van middelhoogbouw, waardoor een hoge stedelijke dichtheid wordt bereikt. Het zuidelijk deel sluit qua hoogte aan bij de omringende bestaande bebouwing. De woongebieden zijn ten opzichte van de openbare wegen bijna een meter hoger gelegd. Deze scheiding van openbaar en privé door middel van niveauverschillen in het grondvlak maakt een gevarieerde bebouwing met een groen karakter mogelijk. Hierdoor is een grote differentiatie aan woningtypen en woonmilieus mogelijk, wat nog versterkt wordt door de ligging aan het Merwedekanaal en de Veilinghaven.
De meer gesloten bouwblokken omringen een centraal gelegen open verkaveling. Dit centrale gebied, de Stadstuinen, kenmerkt zich door een geterrasseerde groenstructuur met kleine bouwvolumes (4 lagen, 2 woningen per laag). Door het ruimtelijk samengaan van de prive-tuinen en het openbaar groen zal een groen stadsbeeld ontstaan. De gesloten bouwblokken functioneren als een hof. De woningen worden vanuit de hof ontsloten. Soms is de hof besloten als een plein, soms de hof in verbinding met het omringende groen.
In het studiegebied heeft de bebouwing langs het kanaal een meer open karakter. De bebouwing met het centrale gemeenschappelijk groengebied heeft hier een grotere maat dan de open bebouwing in het plangebied. Daardoor wordt meer aangesloten bij het karakter van dit stadsdeel. Het meest westelijk langs de Overste Den Oudenlaan zijn straatjes met stadshuizen geprojecteerd als overgang naar de bebouwing in Transwijk.
In het stedenbouwkundig ontwerp is langs het Merwedekanaal en in de haven ruimte voor ongeveer 10 nader aan te wijzen ligplaatsen voor woonschepen. In de zuid-oosthoek van het plangebied zijn vier woonwagenstandplaatsen opgenomen.

Wegenstructuur
De hoofdentree van het plangebied ligt bij de haven aan de Van Zijstweg. Deze toegangsweg zet zich voort in de as van het te handhaven Veilinggebouw en eindigt hier op een plein met kastanjes. Midden in het plangebied wordt de Jekerstraat recht doorgetrokken. Op twee punten wordt de hoofdwegenstructuur verbonden met de Croeselaan.
In het verlengde van de Heycopstraat leidt een brug voor voetgangers en fietsers over het Merwedekanaal naar het studiegebied.

Groenstructuur
In het plangebied ligt het accent op het creëren van een reeks verschillende verblijfsplekken: een ecologische tuin op de kop, een laagliggend schipperspad en een verhoogd terras als parktuin met een vergezicht over de lengte van het kanaal.
In het studiegebied wordt een ruimtelijke continuïteit nagestreefd. Langs de Kanaalweg worden rijen populieren geplant en het karakteristieke slootje wordt doorgezet in een grote vijver. Het aanliggende parkgebied krijgt het karakter van een tuin

Parkeren

Dankzij de hoogteverschillen is het mogelijk half verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen te maken in de directe nabijheid van de woningen. In de straten wordt langsparkeren mogelijk gemaakt voor de bezoekers. Door de gebouwde parkeervoorzieningen krijgt de openbare ruimte extra kwaliteit.
Door de nabijheid van het centrum en het NS-Station is een lage parkeernorm gehanteerd van 1,15 parkeerplaats per woning. Gezien de nabijheid van de Jaarbeurs zal parkeerbeheer noodzakelijk zijn.

Voorzieningen en bedrijvigheid
De huidige locatie van de basisschool "De kleine Dichter" belemmert de ontwikkeling van een aaneengesloten woongebied en beperkt zo de mogelijkheid om tot een heldere structuur en een aantrekkelijk woonmilieu te komen. De basisschool wordt daarom verplaatst naar het kastanjeplein bij het Veilinggebouw.
De sporthal wordt in principe verplaatst buiten het plangebied. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is er een mogelijkheid bij de Van Zijstweg.
Het Veilinggebouw is gehandhaafd en geeft ruimte voor verschillende activiteiten. Ook de haven moet bedrijvigheid kennen. Aan de oostzijde van de haven zijn bedrijfsruimten onder de woningen opgenomen voor horeca, woon-werk-units en kleinschalige bedrijvigheid. In de verdere uitwerking kan bepaald worden in hoeverre er behoefte en mogelijkheden zijn andere buurtvoorzieningen en combinaties van wonen en werken in de woonbebouwing op te nemen.

5 specifieke aandachtspunten

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

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

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

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

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

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

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

6 Toetsing aan de uitgangspunten

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

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

Het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp voldoet ruimschoots aan de gestelde uitgangspunten. Op een aantal punten is daarvan geheel of in grote mate afgeweken:
- het plangebied en daarmee de woonfunctie is uitgebreid met de terreinen van Royco, Bo-rent

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

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

7 Planning en fasering

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

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

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

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

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

fase 1: Veilinghalterrein: op grond van de vigerende regeling kunnen hier - na uitwerking van de bestemming - op korte termijn woningen worden gebouwd, zodra tevens met de bouw van de sporthal op de alternatieve locatie is gestart.
Verwachting start bouw in 2000;

fase 2: Middengebied, excl. Royco en Bo-rent: mits tijdige verplaatsing Stadstimmerwerf en verwerving/ontruiming van een aantal bedrijven.
Verwachting start bouw in 2000;

fase 3: Gebied Veilinghaven: mits tijdig ontruimd. Verwachting start bouw in 2000 of 2003;

fase 4: Terreinen Royco en Bo-rent. Verwachting start bouw in 2003 of later.

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

8 Kosten en opbrengsten

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

9 Aanpak bodemsanering

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

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

10 Vervolgtraject

Na instemming van het college van B&W zal het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp in de inspraak worden gebracht. Door nu een formele inspraakprocedure te volgen kunnen belanghebbenden vroegtijdig reageren. De status van het stedenbouwkundig ontwerp als toetsingskader voor te volgen procedures wordt versterkt als dat is vastgesteld met afweging van reacties van belanghebbenden. Gelijktijdig met de inspraak kan met hetzelfde doel overleg gevoerd worden met de provincie en eventuele andere instanties. Na inspraak en overleg kan het ontwerp worden bijgesteld en door de gemeenteraad worden vastgesteld.
Parallel aan inspraak en overleg zal de samenwerking met het Bouwfonds en BPF gestalte moeten krijgen en in een overeenkomst moeten worden vastgelegd. Op grond van de eventuele aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp wordt ook de exploitatieopzet aangepast en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

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

In de periode februari-maart 1998 zal het plan door middel van informatie en inspraak bekend worden gemaakt aan de bevolking. Resultaten hiervan zullen via een tweekolommenstuk worden verwerkt en voorgelegd aan B&W en raad omstreeks juni 1998.
In onderstaand overzicht is aangegeven wanneer welke stappen worden gezet en hoe de besluitvorming en communicatie met belanghebbenden zal plaatsvinden.

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

11 Collegebesluit

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

-1 de integrale ontwikkeling van Dichterswijk-West tot woongebied als uitgangspunt te nemen voor de planontwikkeling;

-2 akkoord te gaan met het stedenbouwkundig ontwerp van Quadrat;

-3 akkoord te gaan met het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp;

-4 in principe af te zien van het realiseren van een sportaccommodatie in het plangebied van Dichterswijk-West;

-5 de voorlopige grondexploitatie en de dekking van het tekort vast te stellen;

-6 de directeur OGU opdracht te geven voor verwerving en ontruiming van de benodigde opstallen en terreinen;

-7 in principe te kiezen voor een cofinancierings-constructie bij het verkrijgen van bodemsaneringssubsidies en de directeur DSO opdracht te geven een voorstel voor deze cofinanciering uit te werken met de betrokken marktpartijen;

-8 de directeur DSO opdracht te geven de juridische planvorming te starten i.c. het wijziging van het vigerend bestemmingsplan en eventuele vrijstellingsprocedures; en het voorlopig ontwerp om kommentaar voor te leggen aan de Provincie en andere relevante instanties.

-9 de directeur OGU opdracht te verlenen een samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds en BPF op te stellen voor de ontwikkeling en realisatie;

-10 het (voorlopig) stedenbouwkundig ontwerp te presenteren en in de inspraak brengen;

-11 de Raad voor te stellen een krediet van f 9.311.438 te verlenen voor uitvoeringskosten van de jaarsnedes 1997/1998 voor het project Dichterswijk West.

-12 De Raadscommissie ROW horen.

- Deel 2: Achtergronden

12 Positionering in de woningmarkt

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

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

Het voorstel

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

Voorlopig programma plangebied:

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

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

Indicatief programma studiegebied:

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

Het STUW-bestuur heeft op 15 oktober 1995 besloten dat K'77 en SWU het opdrachtgeverschap voor de sociale huurwoningen zullen invullen, waarbij de corporaties kunnen besluiten dat het opdrachtgeverschap door één van hen beiden uitgevoerd wordt.
In het ontwerp is rekening gehouden met de uitgangspunten voor aanpasbaar bouwen, sociale veiligheid en het convenant duurzaam bouwen.

Het plan is sterk doordat er veel ruimte, groen en water in is opgenomen. Het plan is bij uitstek kindvriendelijk. Op straatniveau is er veel aan gedaan om het aantal autobewegingen te beperken. Speelruimte en groene ruimte zijn sterk aanwezig. De woonomgeving is zeer uitnodigend gedacht. Het ontwerp heeft zodanige kwaliteiten dat het zeker als duurzaam kan worden aangemerkt.
Er is voorzien in een brede schakering aan woningtypen waarmee een gedifferentieerde bevolking wordt aangetrokken. Zowel senioren als gezinnen met kinderen en jonge alleenstaanden vinden hier een woning naar wens. De menging en de kwaliteit (ruimte) van de woningen zijn een goede voorwaarden voor een stabiele buurt.

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

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

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

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

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

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

13 Verkeer en parkeren

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

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

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

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

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

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

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

14 Aanpak bodemverontreiniging

Resultaten bodemonderzoek

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

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

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

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

14 Overige milieuaspecten

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

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

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

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

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

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

15 Verwervingsplan

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

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

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

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

16 Planologisch kader

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

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

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

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

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

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

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

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

17 planning

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

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

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

De ontwikkeling van Dichterswijk-West valt in vier fasen uiteen (zie bijlage 1 en 2):
1. locatie Sporthal, start bouw in 2000;
2. locatie Middengebied, start bouw in 2000;
3. locatie Veilingstraat-Van Zijstweg, afhankelijk van te volgen procedures is start bouw in 2000 of 2003;
4. locatie Royco-Bo-rent, start bouw in 2003 of later.

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

en de verplaatsing zal in 1998/99 plaatsvinden.

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

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

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

18 Samenwerking tussen partijen

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

Zodra het stedenbouwkundig ontwerp definitief kan worden vastgesteld zal met de betrokken partijen worden onderhandeld over een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling en realisatie. Tevens zullen afspraken worden gemaakt over de wijze waarop en door wie het gebied bouw- en woonrijp gemaakt zal worden.
De grond voor de te realiseren sociale woningbouw zal rechtstreeks aan de betrokken corporatie(s) worden uitgegeven.

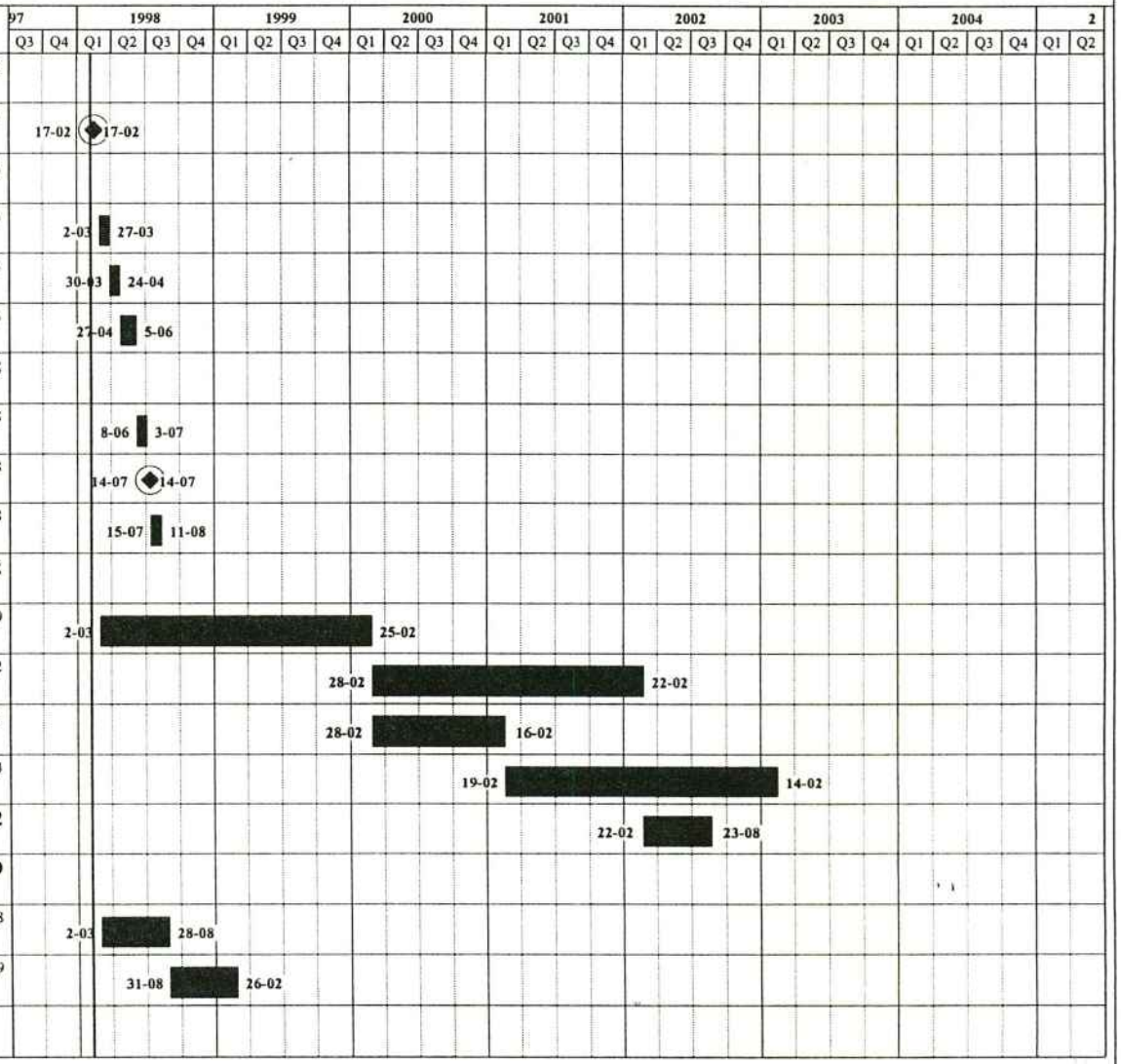
Bijlage 1 **Planning**

DHV Sector Ruimtelijke Ordening
Boekingsnr. M0121-01-001

Voorzet Planning Dichterswijk, Ontwikkelingsvisie

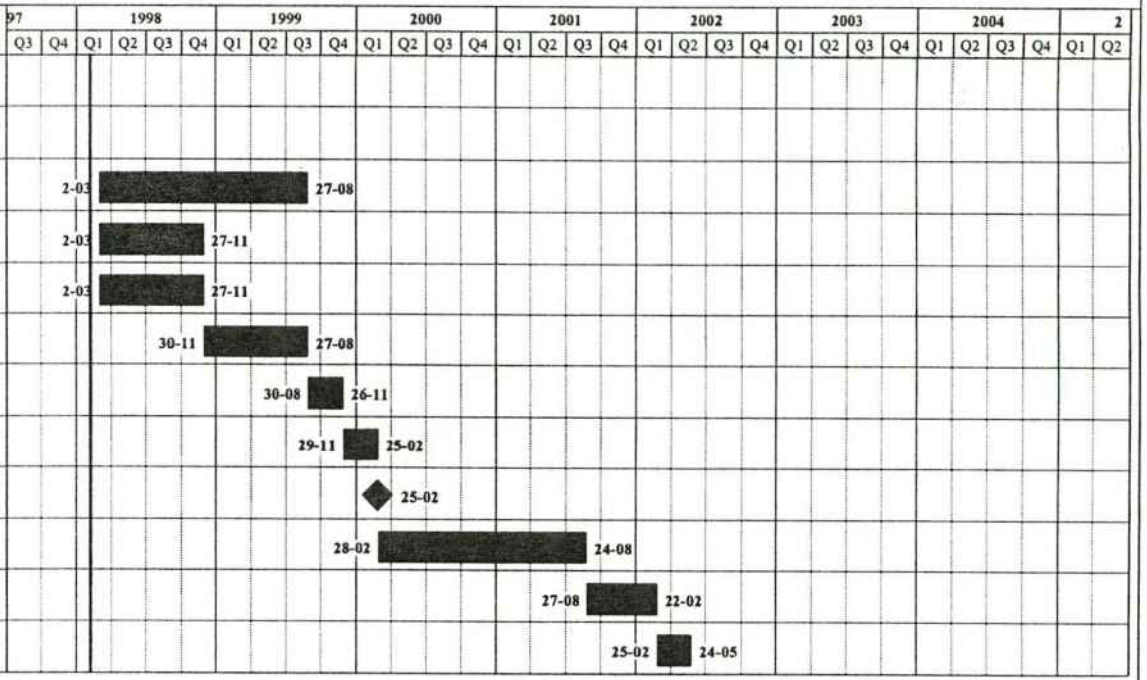
Gemeente Utrecht, Bouwfonds, SFB

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



Voorzet Planning Dichterswijk, Ontwikkelingsvisie

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde
32	**Faseren: Bouwen op lokatie sporthal**	**2-03-98**	**221w**	**24-05-02**
33	**Woningen**	**2-03-98**	**221w**	**24-05-02**
34	Verplaatsing sporthal	2-03-98	78w	27-08-99
35	Plan ontwerp woningen, inrichting, civ techn	2-03-98	39w	27-11-98
36	Voorbereiding bouwrijpmaken	2-03-98	39w	27-11-98
37	Uitwerkingsplanprocedure (art 11 wro)	30-11-98	39w	27-08-99
38	Vergunningen	30-08-99	13w	26-11-99
39	Slopen, Saneren en Bouwrijpmaken	29-11-99	13w	25-02-00
40	Start bouw	25-02-00	0w	25-02-00
41	Bouwtijd	28-02-00	78w	24-08-01
42	Woonrijpmaken	27-08-01	26w	22-02-02
43	Doorbraak Bolksbeekstraat	25-02-02	13w	24-05-02

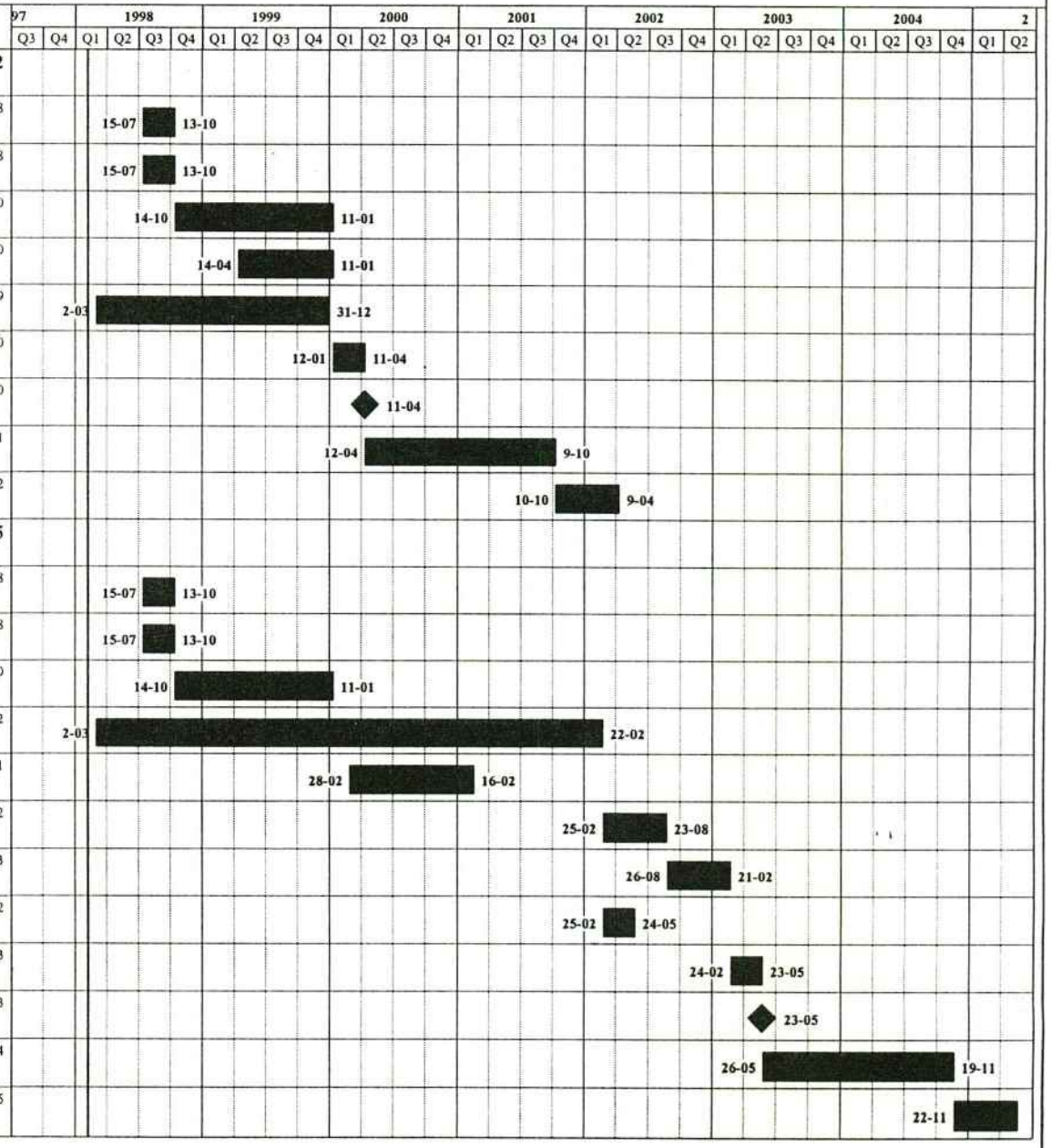


DHV Sector Ruimtelijke Ordening
Boekingsnr. M0121-01-001

Voorzet Planning Dichterswijk, Ontwikkelingsvisie

Gemeente Utrecht, Bouwfonds, SFB

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

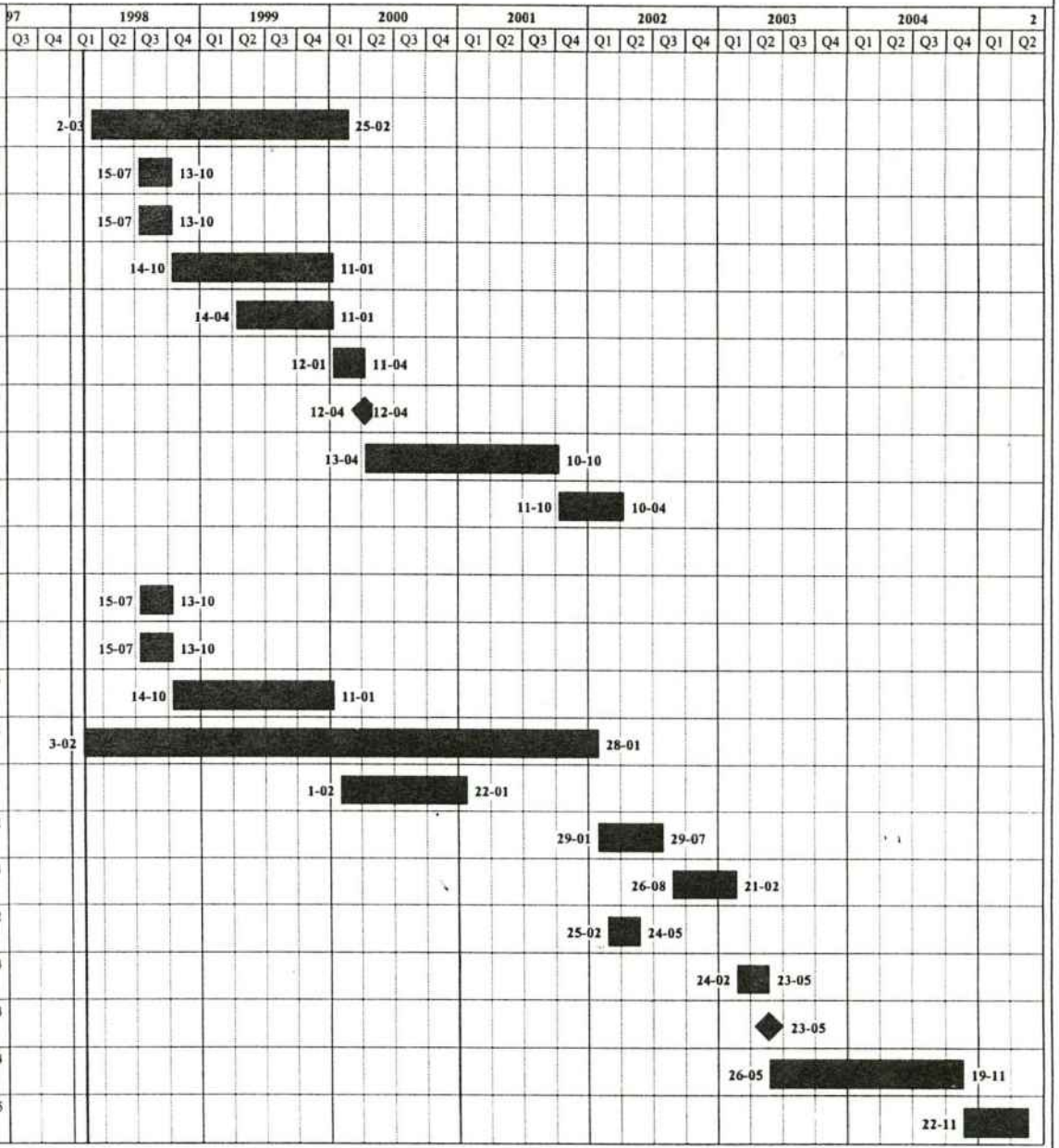


DHV Sector Ruimtelijke Ordening
Boekingsnr. M0121-01-001

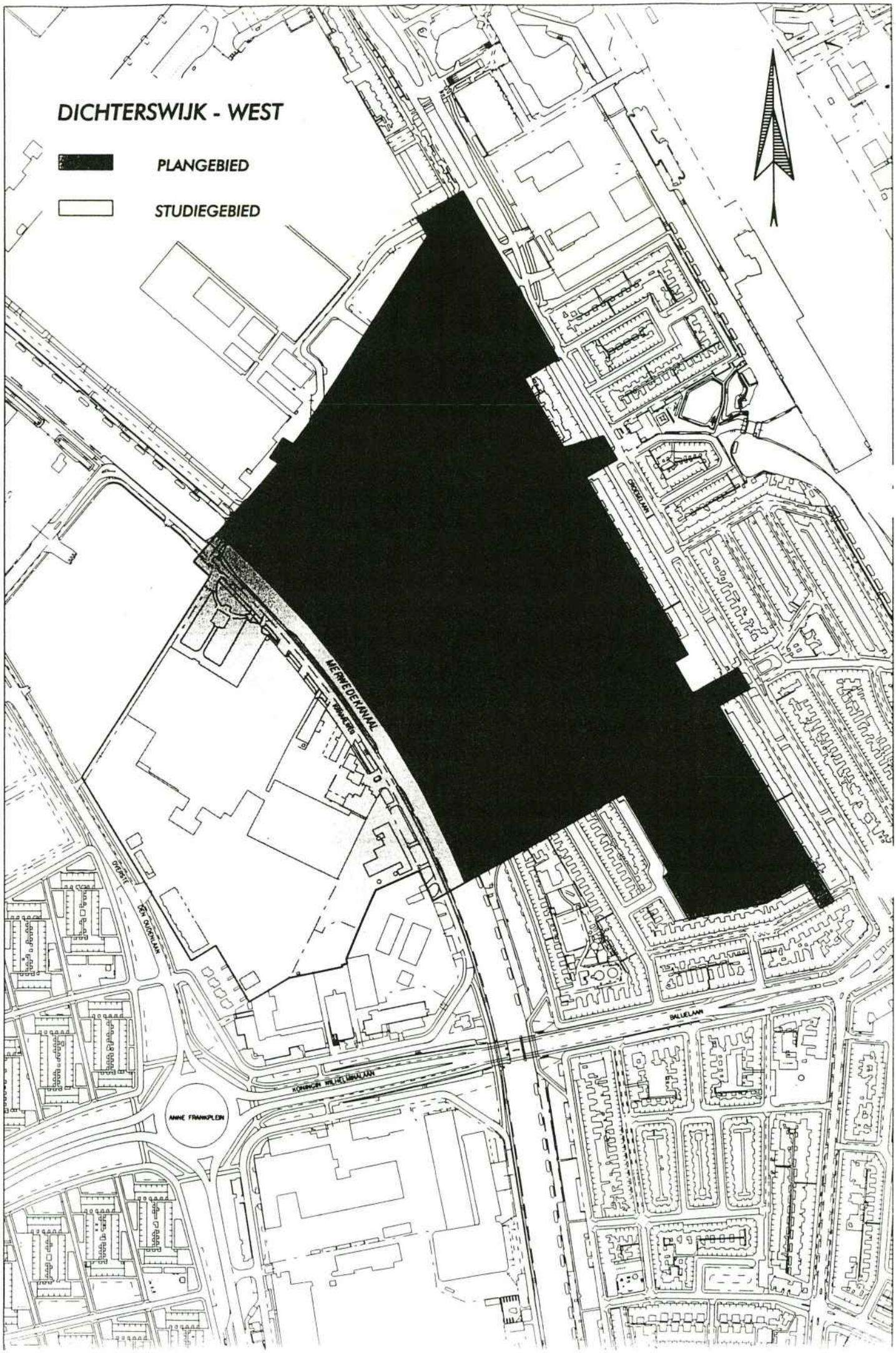
Voorzet Planning Dichterswijk, Ontwikkelingsvisie

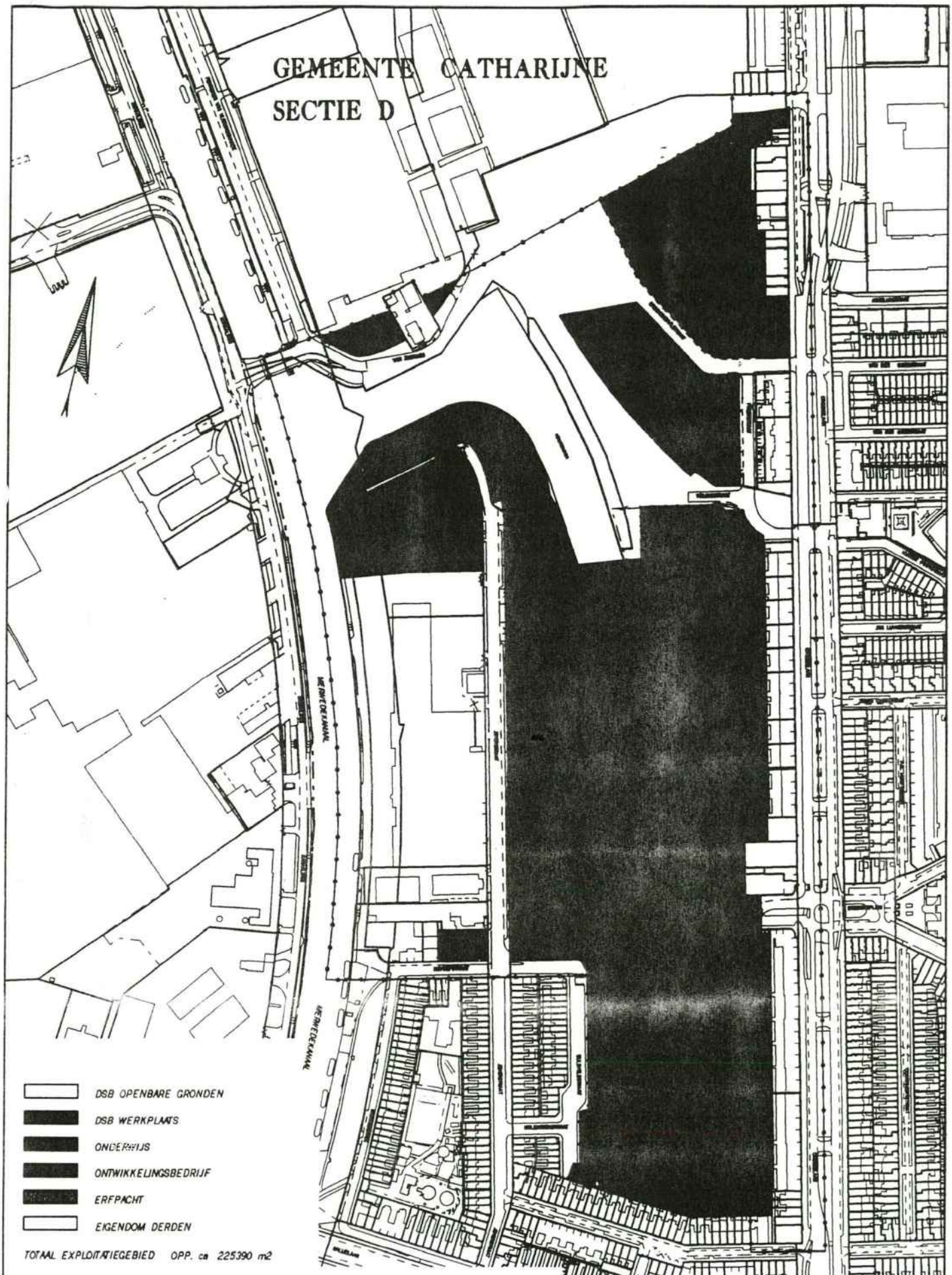
Gemeente Utrecht, Bouwfonds, SFB

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



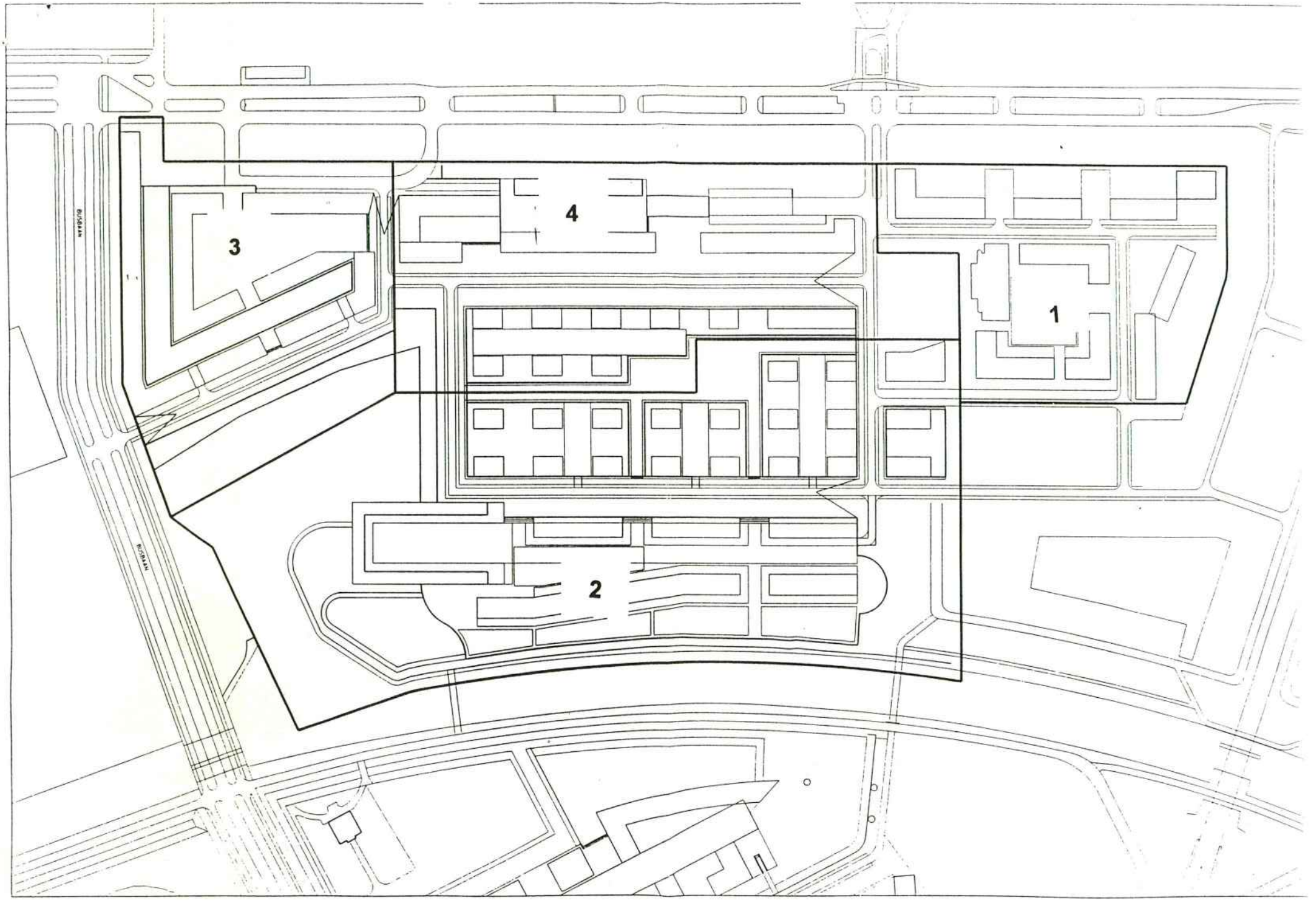
Bijlage 2 Kaartmateriaal


DICHTERSWIJK - WEST
PLANGEBIED
STUDIEGEBIED
MERWEDEKANAL
ANNE FRANKPLEIN
BALLELAAN



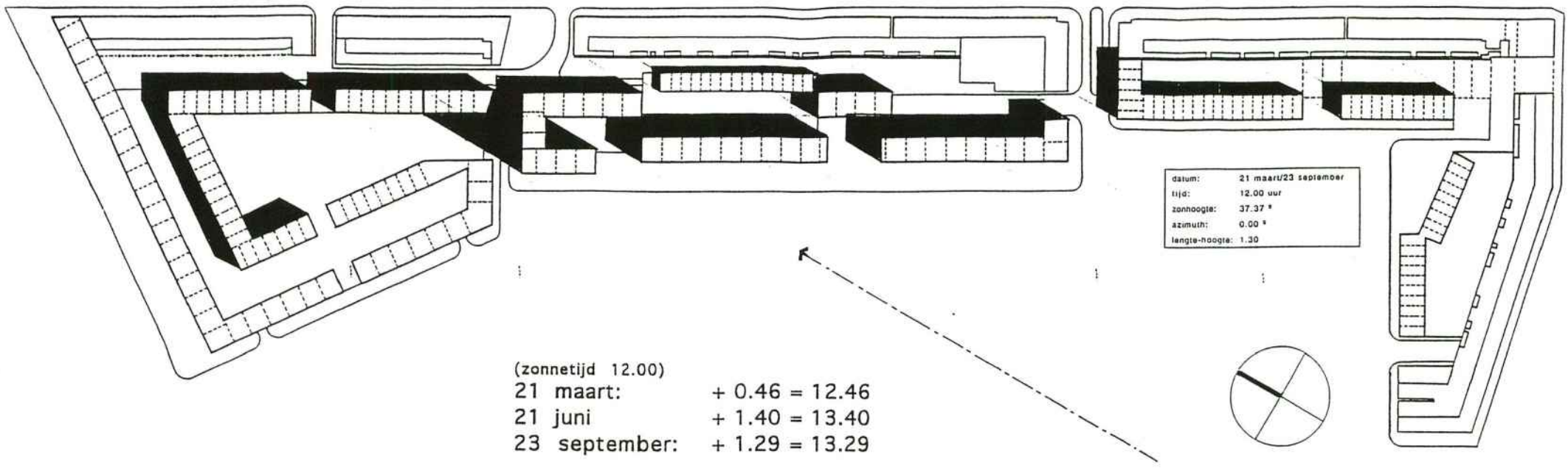
ONTWIKKELINGSBEDRIJF	DICHTERSWIJK – WEST		
	EIGENDOMSOVERZICHT		
	AFDELING: TECHNISCHE REGISTRATIE		TEKENINGNUMMER
GEMEENTE UTRECHT	Get. : E. BROEKE	Dat. : juni 1997	Schaal: E 315

1 januari 1984


3
4
1
2
RIJSBAAN
RIJSBAAN

095 DICHTERSWIJK - Utrecht
bezonning huidige bebouwing Croeselaan
juni 1998

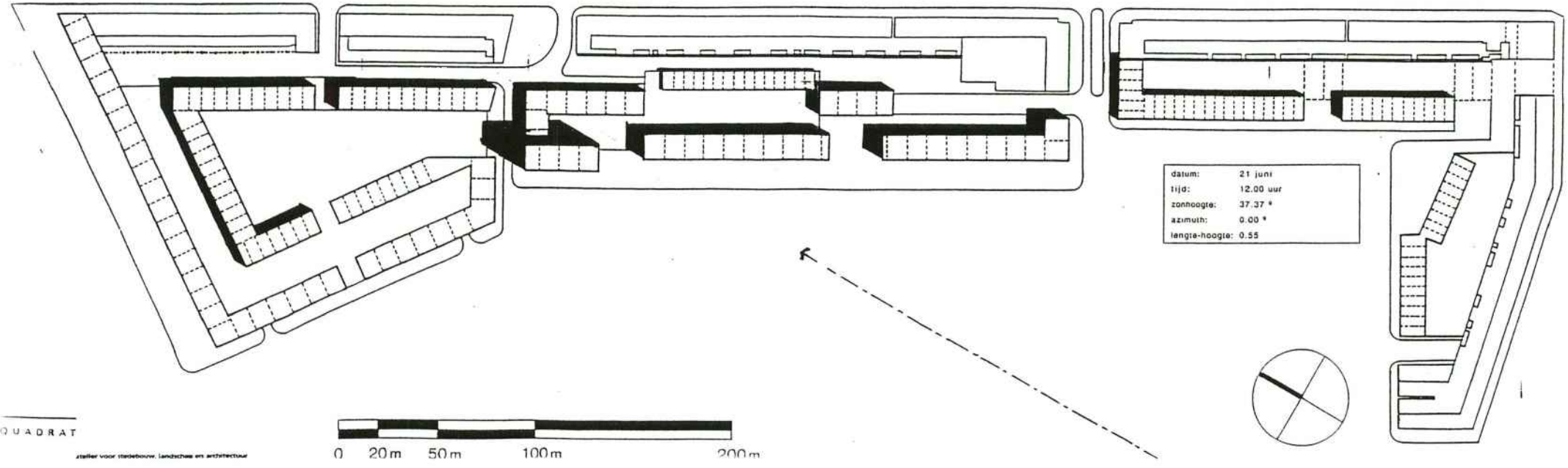
21 mrt / 23 sep



(zonnetijd 12.00)

21 maart:	+ 0.46 = 12.46
21 juni	+ 1.40 = 13.40
23 september:	+ 1.29 = 13.29

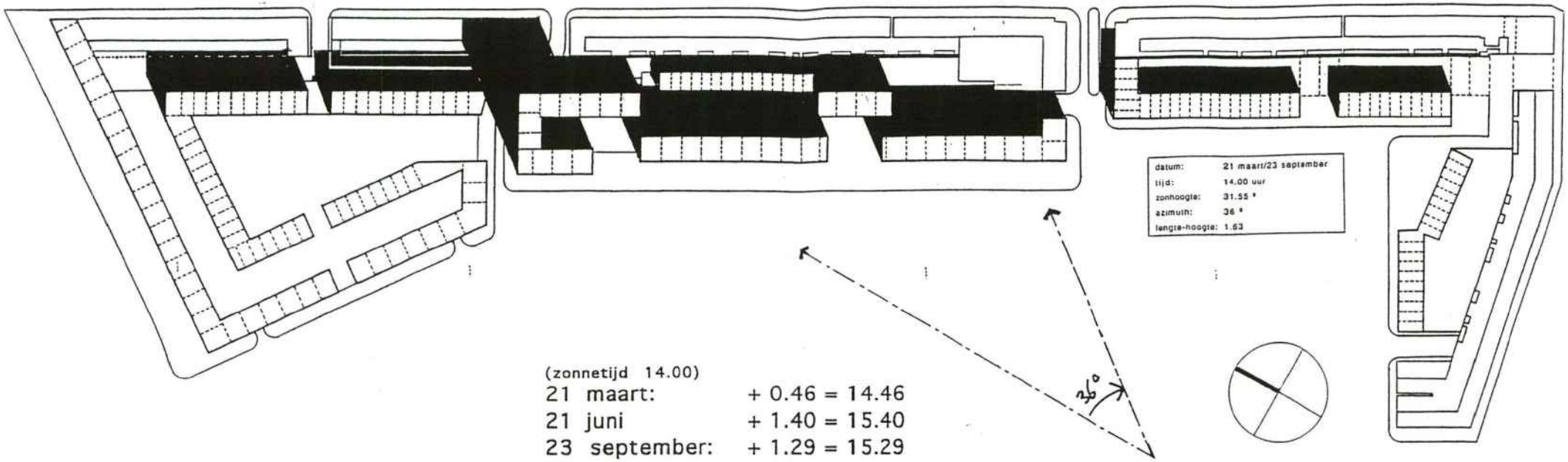
21 juni



QUADRAT

095 DICHTERSWIJK - Utrecht
bezonning huidige bebouwing Croeselaan
juni 1998

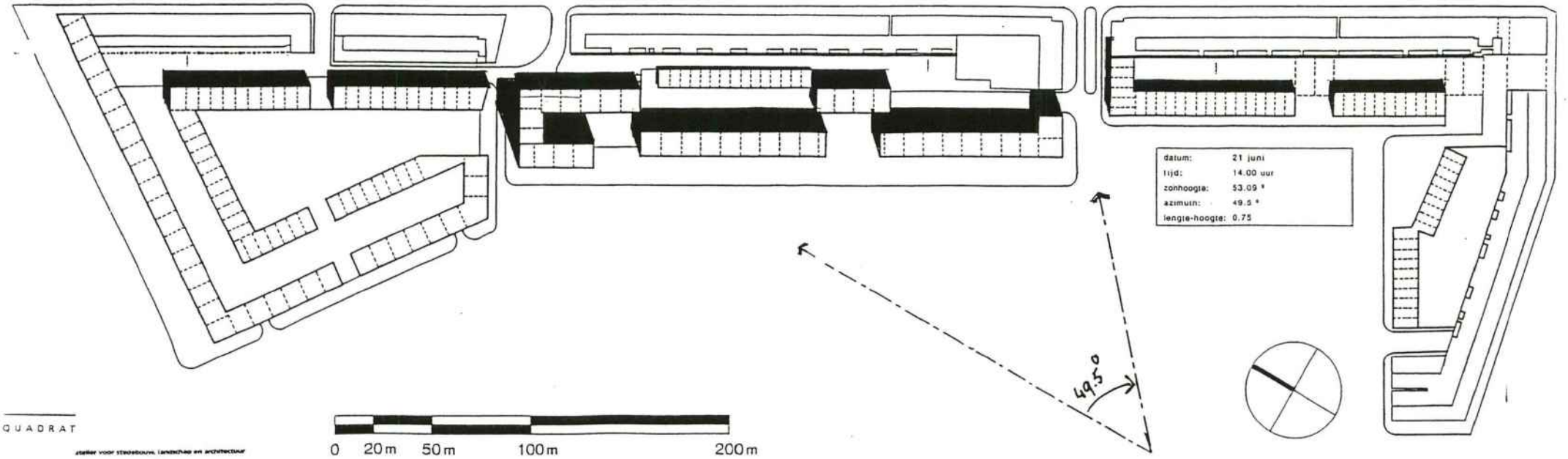
21 mrt / 23 sep



(zonnetijd 14.00)

21 maart:	+ 0.46 = 14.46
21 juni	+ 1.40 = 15.40
23 september:	+ 1.29 = 15.29

21 juni



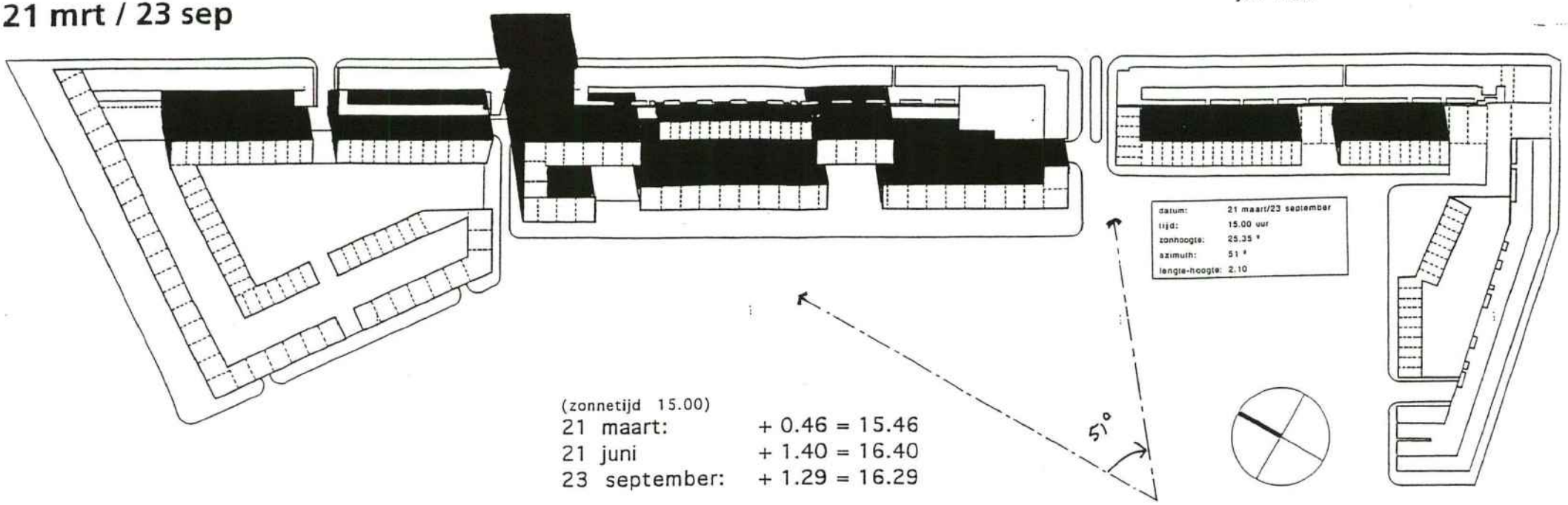
QUADRAT

atelier voor stedebouw, landschap en architectuur

0 20 m 50 m 100 m 200 m

095 DICHTERSWIJK - Utrecht
bezonning huidige bebouwing Croeselaan
juni 1998

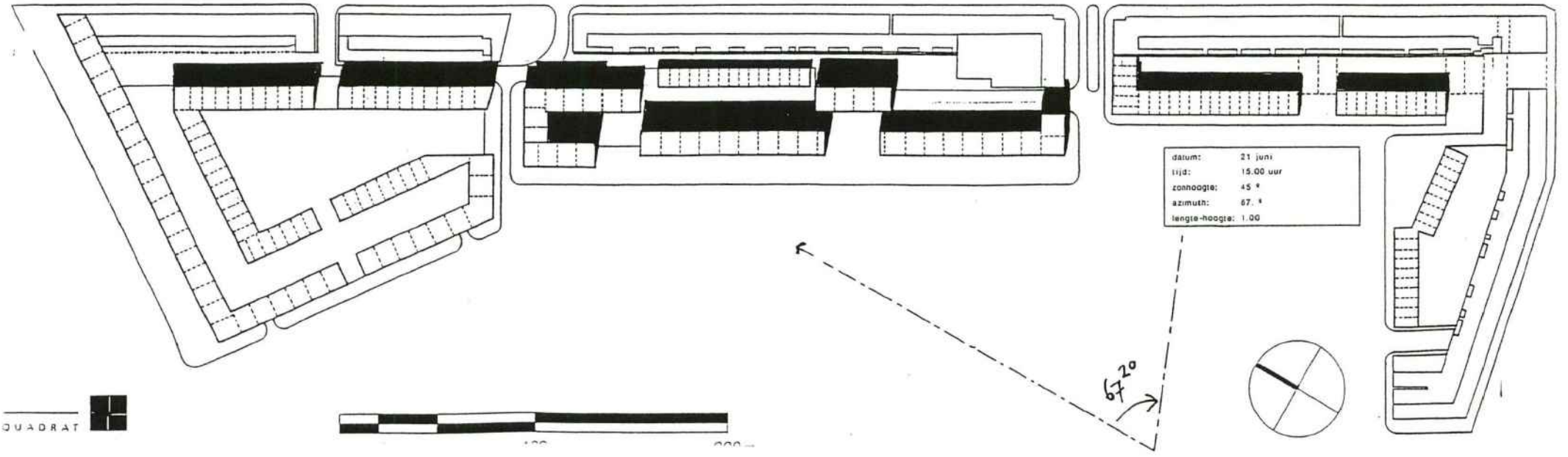
21 mrt / 23 sep



(zonnetijd 15.00)

21 maart:	+ 0.46 = 15.46
21 juni	+ 1.40 = 16.40
23 september:	+ 1.29 = 16.29

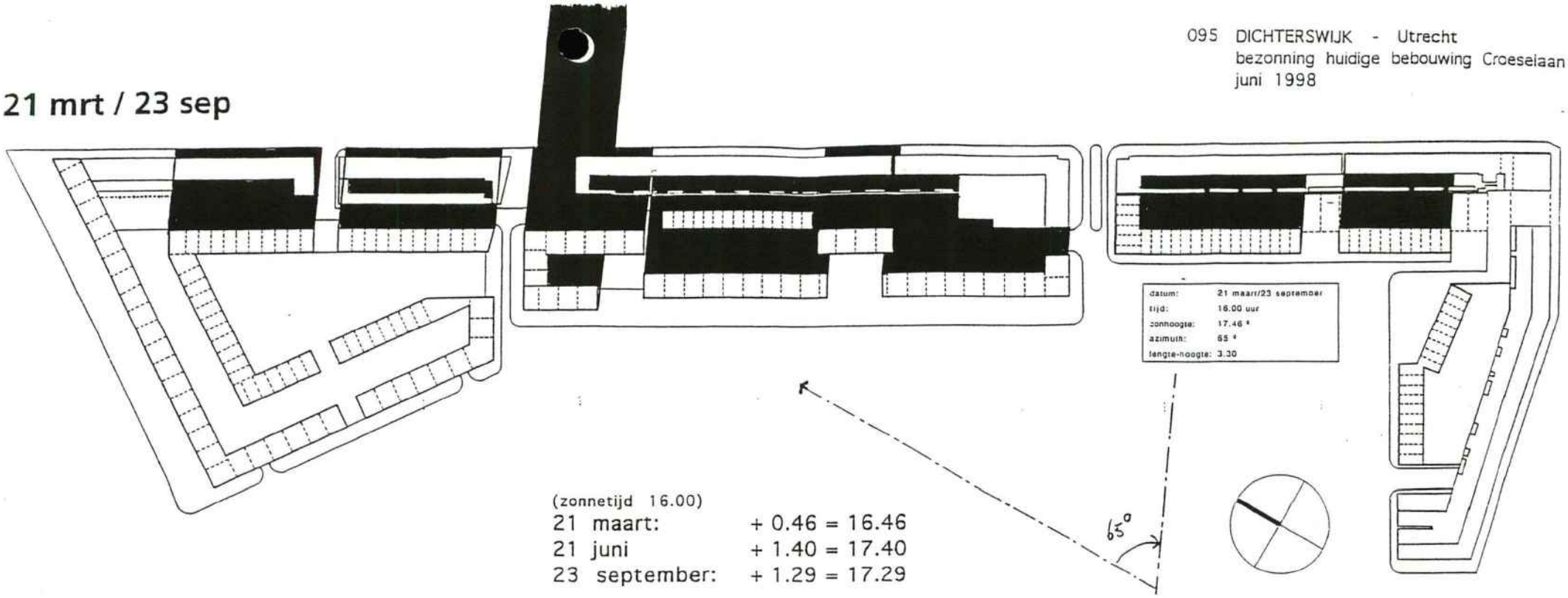
21 juni



QUADRAT

095 DICHTERSWIJK - Utrecht
bezonning huidige bebouwing Croeselaan
juni 1998

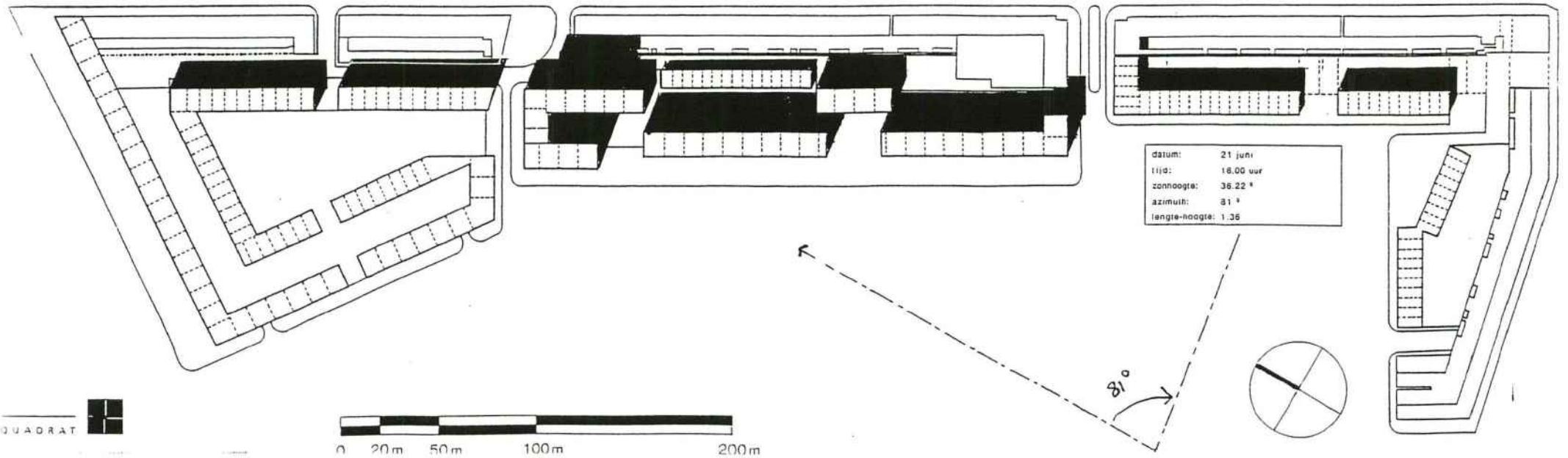
21 mrt / 23 sep



(zonnetijd 16.00)

21 maart:	+ 0.46 = 16.46
21 juni	+ 1.40 = 17.40
23 september:	+ 1.29 = 17.29

21 juni

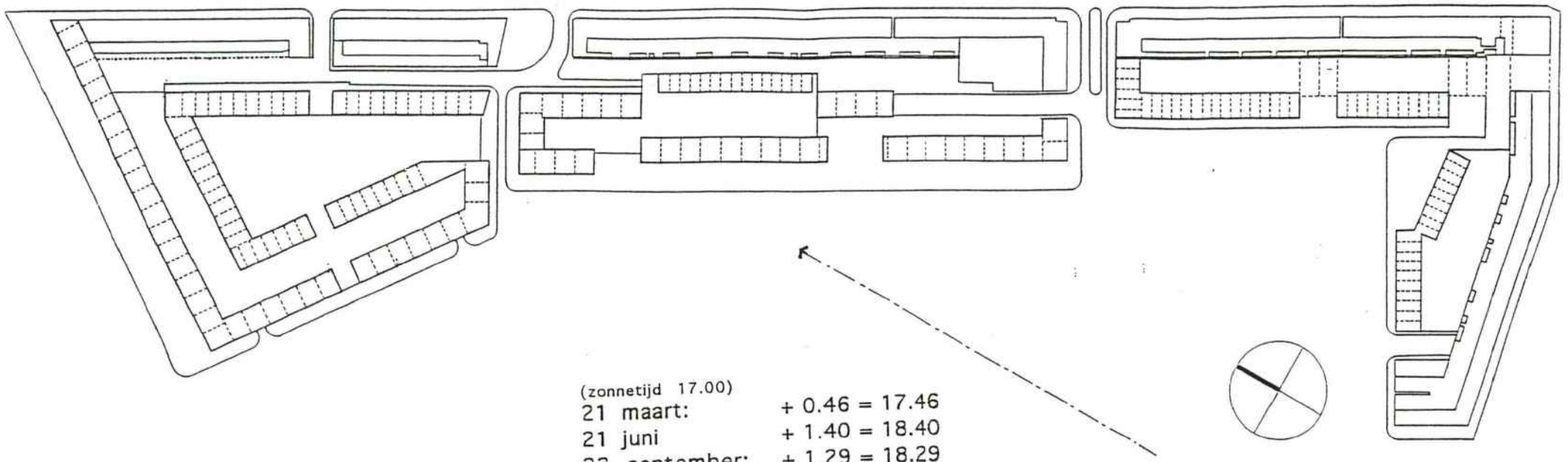


QUADRAT

0 20m 50m 100m 200m

095 DICHTERSWIJK - Utrecht
bezonning huidige bebouwing Croeselaan
juni 1998

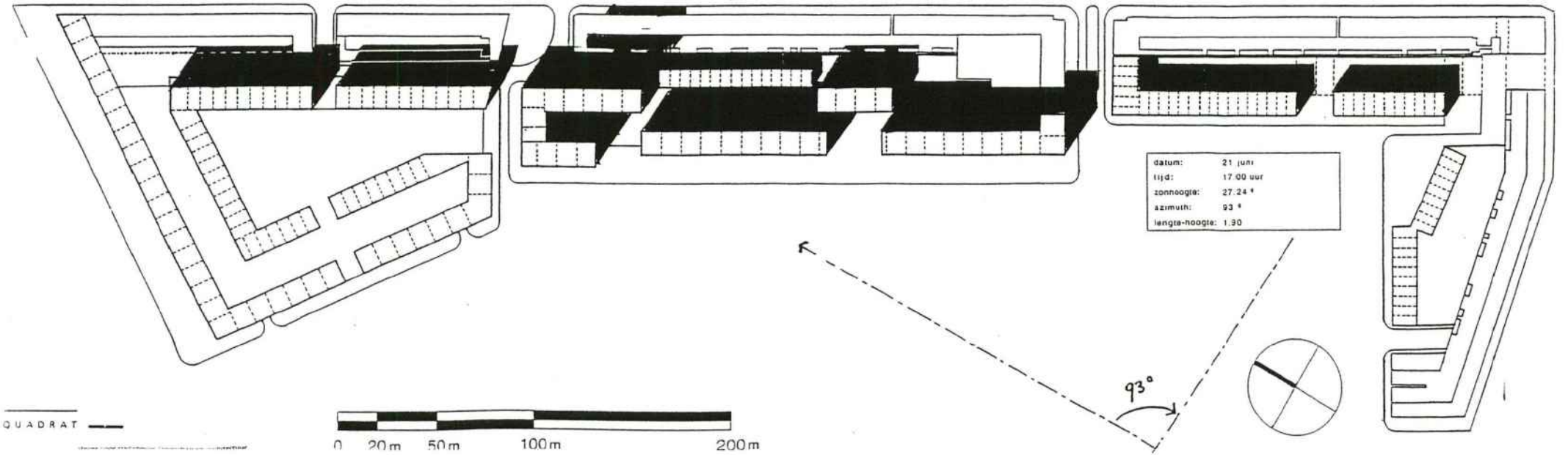
21 mrt / 23 sep



(zonnetijd 17.00)

21 maart:	+ 0.46 = 17.46
21 juni	+ 1.40 = 18.40
23 september:	+ 1.29 = 18.29

21 juni

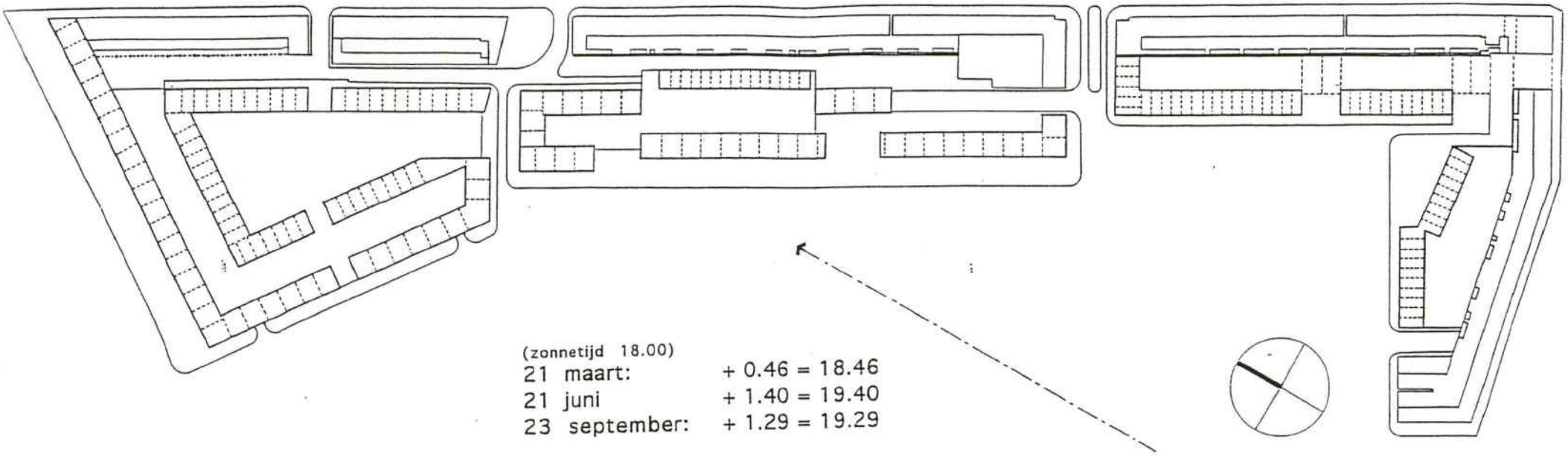


QUADRAT

0 20 m 50 m 100 m 200 m

095 DICHTERSWIJK - Utrecht
bezonning huidige bebouwing Croeselaan
juni 1998

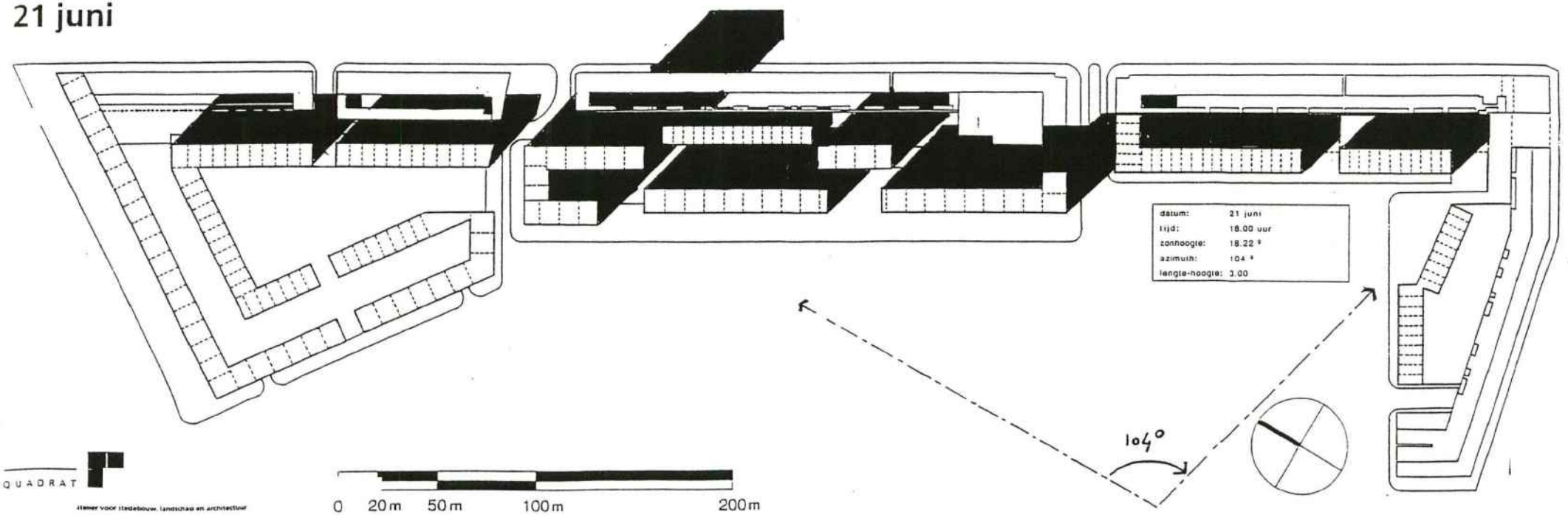
21 mrt / 23 sep



(zonnetijd 18.00)

21 maart:	+ 0.46 = 18.46
21 juni	+ 1.40 = 19.40
23 september:	+ 1.29 = 19.29

21 juni

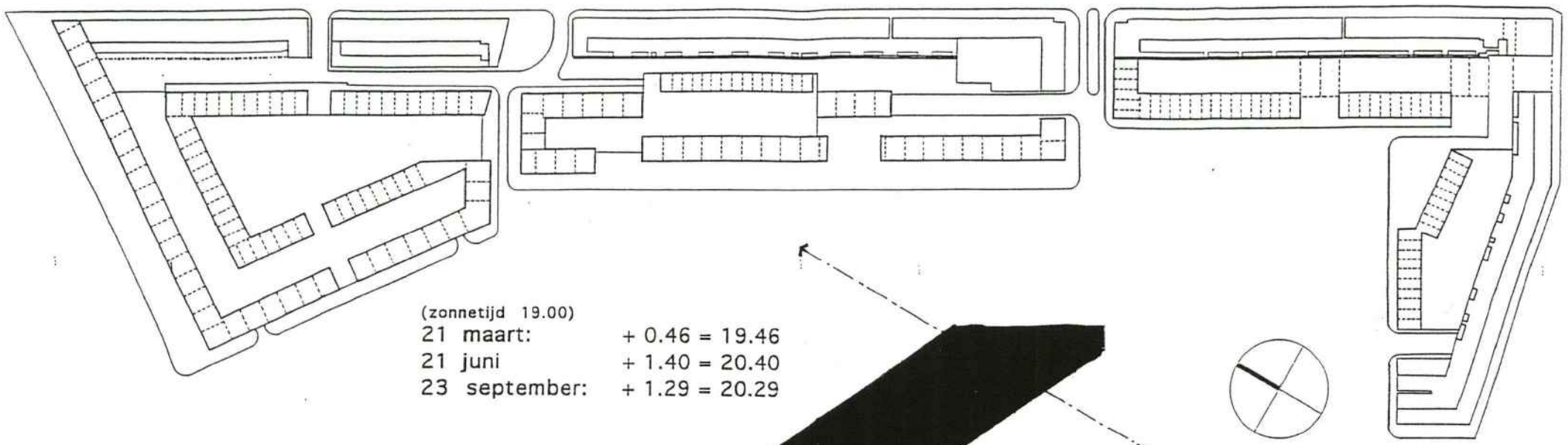


QUADRAT

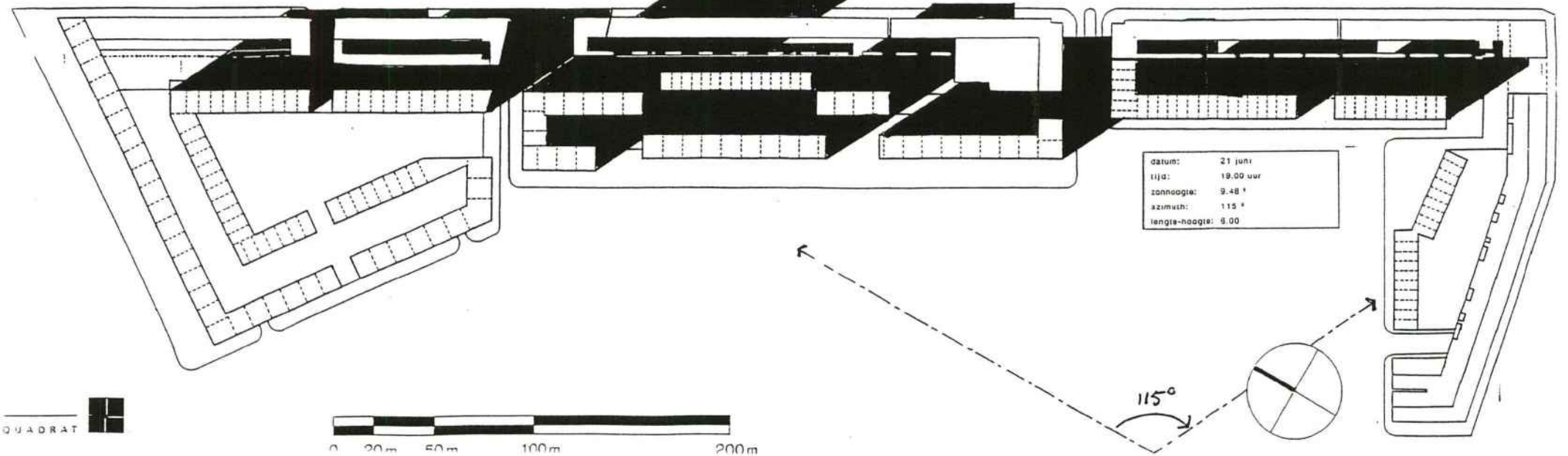
0 20 m 50 m 100 m 200 m

095 DICHTERSWIJK - Utrecht
bezonning huidige bebouwing Croeselaan
juni 1998

21 mrt / 23 sep



21 juni



QUADRAT

Bijlage 2: Schriftelijke inspraakreacties

Overzicht schriftelijke inspraakreacties stedenbouwkundig ontwerp Dichterwijk West

briefnummer	naam	onderwerp	antwoordnummer
98.280379 beantwoord	[redacted] Komitee Dichterswijk ook 98.003542	Communicatie trajekt	
98.280715 beantwoord	[redacted]	Informatie	
98.280717 beantwoord	5.1,2E [redacted]	Verzoek om ten naamstelling bedrijf in verslag te corrigeren	
98.280747 beantwoord	5.1,2E [redacted]	Informatie	
98.003541 98.003542	Dichterswijkbelangen UCP	Reactie aan cie ROW en wethouder Rijckenberg	1, 2, 7, 22, 24, 36, 42, 46, 47, 50.
98.280475	5.1,2E [redacted] Voetgangersvereniging	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]	Ondernemen en gezondheidszorg	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, zichtlijnen	11, 14, 23, 26, 37, 38, 39, 49.
98.280743	[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	[redacted] bestuur BOV	10 punten (gekoppeld aan 280743)	59, 60, 61, 62, 63.

briefnummer	naam	onderwerp	antwoordnummer
98.280771	[redacted] namens omwonenden	Ten naamstelling project en straten	4.
98.280772	[redacted] SUWO	Ligplaatsen woonboten	30.
98.280773	5.1,2E [redacted] diverse roeiverenigingen	Merwedekanaal als watersportbaan	31, 32, 40, 58.
98.280774	5.1,2E [redacted]	Sloop school en lichttoetreding	21, 33, 34.
98.280776 copie met vergunning toegevoegd 18-04-98	5.1,2E [redacted] Drie Gebroeders	Ligplaats woonboot	28, 29.
98.280781	5.1,2E [redacted] SUWO	Realisering ligplaatsen woonboten	30.
98.280782	5.1,2E [redacted]	Historisch perspectief/ erfgoed	7, 11, 35.
98.280783	BOV	4 punten	17, 37, 48.
98.280784	5.1,2E [redacted] Komitee Dichterswijk	14 punten	1, 19, 22, 24, 37, 41, 42, 46, 48, 52, 59, 61, 62, 64.
98.280785	5.1,2E [redacted] VvE Croeselaan 227-235	Woontoren, heien, sloop	24, 37, 63.
98.280786	5.1,2E [redacted]	Woontoren, vergunning parkeren, eventuele schadevergoeding	24, 43, 48, 63.
98.280787	5.1,2E [redacted] De Weergever	Bouwplanprocedure	1, 5, 12.
98.280789	5.1,2E [redacted]	Historisch woonschip	
98.280790 98.006113	5.1,2E [redacted] dB´s	Bouwplanprocedure	1, 6, 13, 20, 51.
98.005979	5.1,2E [redacted] automobielbedrijf van Londen	Uitoefening bedrijf	13.
98.280801 zie ook 98.280741	5.1,2E [redacted]	Initiatieven Historische Haven	18.
98.280802	5.1,2E [redacted]	Invulling en beheer groenstrook bij Jekerstraat 59	23.
98.005893	2 firma´s Van Hees	Juridische status ontwerp t.o.v. bedrijven	

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

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer:
WBZw\i\98.280379
IN - 2 MAART 1998
Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan: 5.1,2E
Kopie aan: 5.1,2E

Aan 5.1,2E
wijkmanager Wijkbureau Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

Utrecht, 1-3-98

Beste heer 5.1,2E

Hierbij een reactie van Komitee Dichterswijk op de plannen voor Dichterswijk-West. Hoewel Komitee Dichterswijk het prettig vindt dat er eindelijk een plan ligt, zetten wij grote vraagtekens bij de wijze waarop er nu met de bewoners wordt gecommuniceerd.

Al een paar jaar geleden werd bij de plannen voor Dichterswijk-West de nadruk gelegd op een goed communicatieplan omtrent de invulling van dit gebied. Nu wordt ineens grote haast gemaakt en lijken gecombineerde voorlichtings- en inspraakavonden georganiseerd, waarop slechts een deel van de betrokken bewoners/ondernemers wordt uitgenodigd.

Wij willen er graag op wijzen dat het belang van een goed communicatieplan al in een eerder stadium is vastgelegd en willen dat aan die afspraak wordt gehouden. Dus eerst goede voorlichting over de plannen, voordat er inspraakavonden zijn, voor álle bewoners.

Meer specifiek wensen wij vóór de inspraakronde voorlichtingsavonden waarop aan de orde komen:

- de afwikkeling van het verkeer (auto en fiets) in Dichterswijk-West en de wijze waarop overlast door UCP (parkeren en sluipverkeer) wordt tegengehouden;
- de aansluiting met de rest van Dichterswijk;
- de achterliggende reden voor de gekozen bouwhoogtes en het effect daarvan op de bestaande bebouwing;
- de stand van zaken betreffende de verhuizing van particuliere bedrijven en Stadstimmerwerf;
- de mate waarin de meerinkomsten van de duurdere woningen die zijn gepland ten goede komen aan de inrichting van de wijk;
- de wijze waarop (eerder) actieve bewonersgroepen bij de voortgang van de plannen betrokken worden.

Wij hopen op korte termijn een reactie te krijgen en vertrouwen erop dat voor die tijd geen aanvang wordt gemaakt met de inspraak.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

Komitee Dichterswijk
Croeselaan 226
3521 CK Utrecht

c.c.: wethouder Rijckenberg, commissie ROW

[redacted]

Wijkbureau Zuidwest GEMEENTE UTRECHT

origineel is verstuurd aan [redacted]

Da Costakade 20, postbus 8395, 3503 RJ Utrecht

Telefoon 030 - 286 3980
Telefax 030 - 286 3988

Komitee Dichterswijk
t.a.v. de heer [redacted]
Croeselaan 226
3521 CK Utrecht

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Verzonden
12 maart 1998

Behandeld door	Doorkiesnummer	Datum
[redacted]	030 - 286 3980	12 maart 1998
Ons kenmerk	**Uw kenmerk**	**Uw brief van**
WBZW/U/98.280379[redacted]		1 maart 1998
Bijlage(n)	**Onderwerp**	
	Dichterswijk West	

Geachte heer [redacted]

Hierbij antwoord ik U op de vragen in Uw brief van 1 maart 1998. Terecht meldt U dat bij de plannen voor Dichterswijk West goed gekommuniceerd moet worden. Om die reden is er dan ook voor gekozen om vooruitlopend op de algemene informatieavond en de formele inspraakavond een groot aantal informatiebijeenkomsten te houden voor de diverse doelgroepen in het gebied. Daarbij wordt uitgegaan van de specifieke situatie van deze doelgroepen.

Zo is er een informatieavond geweest voor de huidige bewoners van het plangebied, met uitleg over het ontwerp, de tijdsfasering, de rechten en plichten van bewoners en gemeente in dit gebied en de mogelijkheden en onmogelijkheden in het herhuisvestingstrajekt.
Een vergelijkbare informatieavond is er voor de huidige ondernemers in het plangebied, toegespitst op de rechten van de ondernemers en de (on)mogelijkheden voor vervangende bedrijfsruimte. Voor zowel bewoners als ondernemers geldt dat de individuele situaties van hen zo divers zijn dat maatwerk geleverd zal moeten worden in de vorm van persoonlijke gesprekken door Woonservice of individuele onderhandelingen door het Ontwikkelingsbedrijf met de ondernemers c.q. de eigenaren van de percelen. Dergelijke informatieavonden worden ook gehouden voor ouders en leerkrachten van de basisschool, de woonwagenbewoners in het plangebied, de bewoners van de Croeselaan 175-191, de wijkcommissie, de overleggroep en de oude projektgroep. Voor deze laatste bijeenkomst op 17 maart hebt U ook een uitnodiging ontvangen. Op 19 maart is er een algemene informatieavond voor alle belangstellenden uit de buurt. Op 1 april tenslotte is er een formele inspraakavond. Ik denk dat ik hiermee het eerste deel van Uw brief heb beantwoord.

Voor Uw inhoudelijke vragen (het tweede deel van Uw brief) verwijs ik U naar de diverse informatiebijeenkomsten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
assistent wijkmanager

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer:
E/98.20715/LE
IN 03 APR. 1998
Circulatie: J / N
Ter afhandeling aan: 5.1,2E
Kopie aan: 5.1,2E

5.1,2E
Willibrorduslaan 162
1216 PE Hilversum
Tel : 035-6234499

Wijkbureau Zuid/West
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

Hilversum, 2 april 1998

Betreft : Nieuwbouw Veilingterrein

Geachte dames en heren,

Als eigenaar van een aantal panden in de Jekerstraat wil ik graag, indien mogelijk, de volgende gegevens betreffend bovenstaand onderwerp ontvangen:

- Stadsplan februari 1998
- Nota v. Toelichting Dichterswijk/West
  Binnenstedelijke Vinex locaties

U bij voorbaat dankend, teken ik met vriendelijke groeten,

5.1,2E
5.1,2E

Wijkbureau Zuidwest
Wijkbureau Zuidwest

GEMEENTE UTRECHT
GEMEENTE UTRECHT

Da Costakade 20, postbus 8395, 3503 RJ Utrecht

Telefoon 030 - 286 3980
Telefax 030 - 286 3988

[redacted]
Willibrorduslaan 162
1216 PE Hilversum

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Verzonden
7 april 1998

Behandeld door	Doorkiesnummer	Datum
[redacted]	030 - 286 3980	7 april 1998
Ons kenmerk	**Uw kenmerk**	**Uw brief van**
WBZW/u/98.280715/jb		2 april 1998
Bijlage(n)	**Onderwerp**	
2	Informatie Dichterswijk West	

Geachte heer Kagenaar,

Uw brief van 2 april 1998 met verzoek om informatie over de nieuwbouw Veilingterrein is in goede orde ontvangen op het wijkbureau. Hierbij zend ik u het Stadsplan van februari 1998 en de nota van toelichting Dichterswijk West.

Tevens heb ik uw gegevens opgenomen in het adressenbestand van het wijkbureau. Alle volgende Stadsplannen betreffende de ontwikkeling van dit gebied worden u toegezonden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E [redacted]
5.1,2E [redacted]
medewerker wijkbureau

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer: I/98.28077 5.1,2E
IN 03 APR. 1998
Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan: 5.1,2E
Kopie aan: 5.1,2E

Onroerendgoed en Verhuurmaatschappij v. Hees BV

Kantoor: Heycopstraat 4
3521 EN Utrecht
☎ 030 - 937946
030 - 946445
Bankrelatie: ABN/AMRO Utrecht,
Rek. nr.: 47.42.48.828

Wijkbureau Zuidwest
T.a.v. dhr. [redacted]
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

Utrecht, **2 april 1998**

Betreft: verslag informatie-avond voorlopig stedebouwkundigplan

Geachte heer [redacted]

Het verslag van de informatie-avond dd. 9 maart 1998 is in goede orde ontvangen, echter is dit verslag niet correct weergegeven doordat op de avond ook een vertegenwoordiging van bovengenoemde onderneming aanwezig was. Wij verzoeken u het verslag op dit punt te corrigeren .

Hopende u hiermede voldoende te hebben ingelicht, met vriendelijke groet,

5.1,2E
5.1,2E

Wijkbureau Zuidwest GEMEENTE UTRECHT

Da Costakade 20, postbus 8395, 3503 RJ Utrecht

Telefoon 030 - 286 3980
Telefax 030 - 286 3988

Onroerendgoed en Verhuurmaatschappij v. Hees BV
De heer [redacted]
Heycopstraat 4
3521 EN Utrecht

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Verzonden
6 april 1998

Behandeld door	Doorkiesnummer	Datum
5.1,2E	030 - 286 3980	6 april 1998

Ons kenmerk	Uw kenmerk	Uw brief van
WBZW/u/98.280717/jb		2 april 1998

Bijlage(n)

Onderwerp
Verslag informatieavond Dichterswijk West 09-03-98

Geachte heer van Hees Sr.,

Uw brief van 2 april 1998 is in goede orde antvangen op het wijkbureau. In het verslag van de informatieavond voor ondernemers in het plangebied Dichterswijk West op 9 april 1998 is de naam en de vertegenwoordiging van uw bedrijf niet correct weergegeven. Dit is inmiddels gewijzigigd in het verslag. Voor toekomstige adressering (o.a. verslag inspraakavond Dichterswijk West) zijn uw gegevens ook aangepast in het adressenbestand van het wijkbureau.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

[redacted]
assistent wijkmanager

Mevr. 5.1,2E

Croeselaan 263
3521 BR Utrecht
Telefoon/fax 030-2940591

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer: WBZW/98.250747/jb
IN 06 APR. 1998
Circulatie: HN
Ter afhandeling 5.1,2E
Kopie aan:

Komitee Dichtersrijk
t/a Croeselaan 226
3521 CK Utrecht

Utrecht, 31-3-98

R.S.

Helaas be ik verhinderd de inspraakavond over de bouwplannen Dichtersrijk te bezoeken.

Graag zou ik meer te weten willen komen over de bouwplannen van het Rooco-terrein, waaraan mijn tuin grenst. Een bezoek aan Wijkbureau Zuidwest en het bekijken van de maquette aldaar met de directeur heeft me niet veel wijzer gemaakt.
Vraag: waar kan ik terecht voor informatie over de zonnebelowing, de hoogte, etc.
In afwachting van uw antwoord,
met vriendelijke groet,

5.1,2E

Wijkbureau Zuidwest GEMEENTE UTRECHT

Da Costakade 20, postbus 8395, 3503 RJ Utrecht

Telefoon 030 - 286 3980
Telefax 030 - 286 3988

Mevr. 5.1,2E
Croeselaan 263
3521 BR Utrecht

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Verzonden
8 april 1998

Behandeld door	Doorkiesnummer	Datum
[redacted]	030 - 286 3980	8 april 1998

Ons kenmerk	Uw kenmerk	Uw brief van
WBZW/u/98.2800747 5.1,2E		31-3-98

Bijlage(n)	Onderwerp
1	Stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West

Geachte mevrouw 5.1,2E

Via de heer 5.1,2E van het Komitee Dichterswijk heb ik Uw brief ontvangen met vragen over het stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk West. U vraagt naar informatie over de soort bebouwing en de hoogte. Bijgaand stuur ik U enkele dwarsprofielen waarop is aangegeven hoe de geplande nieuwbouw zich verhoudt tot de bestaande bebouwing aan de Croeselaan. Het gaat om dwarsprofielen ter hoogte van de Royco-fabriek. Hierop is aangegeven welke afstand er is tussen nieuwbouw en bestaande huizen èn hoeveel woonlagen er in de nieuwbouw gepland zijn.

Overigens is het Royco-terrein onderdeel van de laatste fase van de geplande ontwikkeling van het gebied. Zoals nu wordt voorzien kan pas op zijn vroegst vanaf het jaar 2003 een start gemaakt worden met de herontwikkeling van dit deel en dan alleen nog als er een oplossing is gevonden voor de Royco-fabriek.

Behalve de dwarsprofielen zend ik U hierbij ook de nota van toelichting bij het stedenbouwkundig ontwerp. Ik hoop U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en vind het jammer dat U bij Uw vorige bezoek aan het wijkburo niet direkt de gewenste informatie hebt gekregen. Mocht U nog verdere vragen hebben dan kunt U altijd kontakt opnemen met mij.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

assistent wijkmanager

Aan de Wethouder voor Ruimtelijke Ordening en Participatie
mevrouw drs. A.M.J. Rijckenberg

Utrecht, 1 maart 1998

Geachte mevrouw Rijckenberg,

DSO - DWS

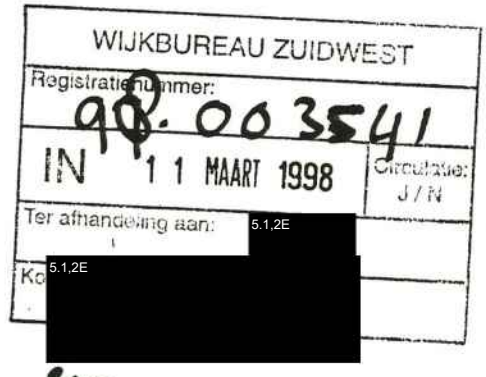
heden zonden wij aan de commissie voor ~~Ruimtelijke~~ Ordening en Wonen een brief met onze reactie op het plan Dichterswijk-West.

Te uwer informatie zenden wij u hierbij een kopie van deze brief.

Wij vertrouwen erop hiermee naar genoegen te hebben gehandeld.

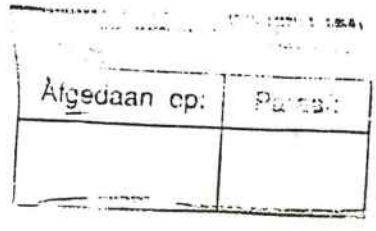
Met vriendelijke groeten,

Dichterswijkbelangen UCP
Van der Goesstraat 9
3521 TJ UTRECHT



en

98.003542



Aan de leden van de commissie voor
Ruimtelijke Ordening en Wonen

Utrecht, 1 maart 1998

Geachte dames en heren,

Onlangs is uw commissie geïnformeerd over het Stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West waarover Burgemeester & Wethouders op 10 februari jl. een principebesluit hebben genomen.

Dichterswijkbelangen UCP heeft zelf ook informatie ingewonnen en is behoorlijk geschrokken. Allereerst van de plannen, maar ook van de wijze waarop de wijk door de gemeente wordt geïnformeerd.

Om met het laatste te beginnen. De informatievoorziening richting bewoners deugt (wederom) niet. Ten tijde van de UCP-discussie hebben wij gehamerd op een eerlijk en duidelijk verhaal van gemeente en plannenmakers richting bewoners. Het heeft helaas niet zo mogen zijn.

Met het Stadsplan Dichterswijk-West: wonen in het groen! worden de bewoners van Dichterswijk niet goed voorgelicht. Behalve het nogal tendentieuze taalgebruik, dat vooral lijkt bedoeld om kopers te trekken, valt op dat relevante (maar mogelijk gevoelige) feiten aan de bewoners wordt onthouden. Bouwhoogtes bijvoorbeeld, of de feitelijke uitwerking van het parkeerbeleid.
Bovendien wordt de indruk gewekt dat dit plan in goed overleg met bewonersorganisaties tot stand is gekomen. De werkelijkheid is dat de projectgroep Dichterswijk-West een jaar lang geen informatie meer heeft gekregen over de voortgang van de plannen en de randvoorwaarden die destijds in overleg zijn opgesteld voor een deel niet zijn nagekomen.

Wat klopt er niet aan dit plan?

1. **De aansluiting op Dichterswijk.** Die is er niet.
De bouwhoogte van 14.60 meter is lukraak gekozen en sluit niet aan bij de bestaande hoogte van de bebouwing aan de oneven zijde van de Croeselaan. Sterker nog, waar bewoners nu van een relatief ongestoord uitzicht en een fantastische bezonning mogen genieten, kijken ze straks zo bij de overburen die hun zonlicht wegnemen naar binnen. Eenzaam daarmiddenin staat die verdwaalde 45 meter hoge woontoren. De afspraak met de projectgroep was dat er niet hoger dan 25 meter gebouwd zou worden.
Door de wijze waarop de bouwblokken en die toren in het noorden van het gebied zijn geplaatst, wordt de Veilinghaven niet bij de wijk betrokken maar er juist van afgesloten. De openheid die het gebied nu kenmerkt verdwijnt.

2. **Groen.** Dat wordt het niet. Tuintjes verdwijnen achter schuttingen, vlonders slaan hooguit groen uit van de algen, en semi-openbaar groen heeft de neiging in een hondenuitlaat-

respectievelijk zwerfvuilverzamelplaats te veranderen omdat niemand er zich verantwoordelijk voor voelt. Met een parkeerdruk van 1,15 parkeerplaats per woning (in een gebied dat op 10 minuten lopen van Utrecht CS ligt) ziet het er voor de jonge kastanjeboompjes die tot een prachtige laan uit moeten groeien, weinig hoopvol uit.
Ook het lot van de ecologische tuin zien wij somber in. Daar zal het met 15.000 verkeersbewegingen per dag op 10 meter afstand niet erg prettig toeven zijn.

3. **Verkeer.** In het plan staat letterlijk te lezen: 'Vanwege de nabijheid van Jaarbeurs en UCP zal een vorm van parkeerbeheer noodzakelijk zijn'. Niets in de plannen sluit nu uit dat Dichterswijk-West een goedkope parkeerplaats wordt voor Jaarbeursbezoekers die geen zin hebben geld voor een parkeergarage te betalen. Bovendien wordt een sluiproute voor automobilisten gecreëerd door de ingang van de wijk vanaf de Van Zijstweg. Als straks eindelijk de knip in de Croeselaan er ligt, zal door UCP- en Jaarbeursbezoekers zeker dankbaar gebruik van die sluiproute gemaakt worden.

4. **Overlast UCP.** Gezien het feit dat bewonersorganisaties hebben aangegeven een bouwhoogte van 25 meter in het uiterste noorden van het gebied geen bezwaar te vinden, hadden wij verwacht dat langs de gehele Van Zijstweg een gebouw gepland zou worden van die hoogte. Aan de noordkant zou dit gebouw kleine ramen en hele dikke muren kunnen krijgen en aan de zuidkant juist grote ramen. Ontelbare wensen in een klap verwezenlijkt. Voor de toekomstige bewoners, veel zon, mooi uitzicht over Veilinghaven. Voor de huidige en toekomstige bewoners, effectieve geluidswal tegen Van Zijstweg en houseparty- of ander Jaarbeursgeweld. Voor de stedenbouwkundigen, visuele aansluiting bij het UCP.

Kort samengevat vinden wij dat dit plan heel veel beter kan. Wij vertrouwen erop dat u onze kritiek serieus neemt en om aanpassing van het plan vraagt, zodanig dat er daadwerkelijk rekening wordt gehouden met de wensen van de huidige bewoners van Dichterswijk.

Met vriendelijke groeten,

5.1,2E [redacted]

Dichterswijkbelangen UCP
Van der Goesstraat 9
3521 TJ UTRECHT

Secretarie Utrecht
In: - 4 MAART 1998 o.b.
WRO
Reg.nr: 98.003542
Stuur aan: DSO - DWS

Aan [redacted]
wijkmanager Wijkbureau Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

Utrecht, 1-3-98

Beste heer [redacted]

Hierbij een reactie van Komitee Dichterswijk op de plannen voor Dichterswijk-West. Hoewel Komitee Dichterswijk het prettig vindt dat er eindelijk een plan ligt, zetten wij grote vraagtekens bij de wijze waarop er nu met de bewoners wordt gecommuniceerd.

Al een paar jaar geleden werd bij de plannen voor Dichterswijk-West de nadruk gelegd op een goed communicatieplan omtrent de invulling van dit gebied. Nu wordt ineens grote haast gemaakt en lijken gecombineerde voorlichtings- en inspraakavonden georganiseerd, waarop slechts een deel van de betrokken bewoners/ondernemers wordt uitgenodigd.

Wij willen er graag op wijzen dat het belang van een goed communicatieplan al in een eerder stadium is vastgelegd en willen dat aan die afspraak wordt gehouden. Dus eerst goede voorlichting over de plannen, voordat er inspraakavonden zijn, voor álle bewoners.

Meer specifiek wensen wij vóór de inspraakronde voorlichtingsavonden waarop aan de orde komen:

- de afwikkeling van het verkeer (auto en fiets) in Dichterswijk-West en de wijze waarop overlast door UCP (parkeren en sluipverkeer) wordt tegengehouden;
- de aansluiting met de rest van Dichterswijk;
- de achterliggende reden voor de gekozen bouwhoogtes en het effect daarvan op de bestaande bebouwing;
- de stand van zaken betreffende de verhuizing van particuliere bedrijven en Stadstimmerwerf;
- de mate waarin de meerinkomsten van de duurdere woningen die zijn gepland ten goede komen aan de inrichting van de wijk;
- de wijze waarop (eerder) actieve bewonersgroepen bij de voortgang van de plannen betrokken worden.

Afgedaan op: | Paraaf:

Wij hopen op korte termijn een reactie te krijgen en vertrouwen erop dat voor die tijd geen aanvang wordt gemaakt met de inspraak.

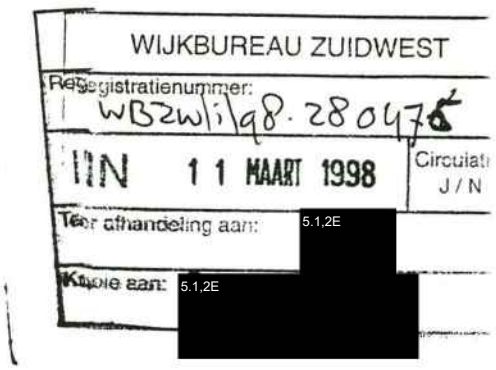
Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Komitee Dichterswijk
Croeselaan 226
3521 CK Utrecht

5.1,2E

c.c.: wethouder Rijckenberg, commissie ROW

Aan Project Manager van "Dichterswijk West"
Dhr. [redacted]
p/a. Wijkbureau Zuid West
Da Costakade 18-20
3521 VV Utrecht



Van "de Voetgangersvereniging"
p/a. [redacted]
Rooseveltlaan 623
3526 BB Utrecht
Tel. ([redacted]

Utrecht 25/02/1998

Geachte lezer.

Deze week mocht ik van U het stadsplan "Dichterswijk West" ontvangen. Hiervoor mijn hartelijke dank, op het eerste gezicht is het een mooi plan, maar toch wil ik er wel enkele opmerkingen bij maken.

Een van de onder titels is "Wonen in het groen" en de trent is momenteel om alle woonwijken een 30 KM regieme te geven. Daarom heeft het mij ten zeerste verwonderd dat alle straten lang en recht door de wijk heen gaan.

Volgens het " Duurzaam Veilig " consept mag een 30 KM/h straat niet langer dan 70 m zijn. Terwijl hier de hoofdstraten 300 tot 400 meter zijn zonder een enkele onderbreking.

Het lijkt mij dat hier in een nieuw te creëren wijk er veel speelser met de straten structuur omgegaan kan worden, wat de aantrekkelijkheid van de wijk zeker ten goede zal komen.

Vooral het midden terrein met appartement gebouwen is een veel te statisch geheel, hier kan door het draaien van de gebouwen met de voorkant op het zuiden een meer parkachtig geheel van gemaakt worden, en dan kan, aan de randen de straat mee golven met de bebouwing waardoor een natuurlijke afremming van de snelheid ontstaat.

De aansluiting op de van Zijstweg met twee maal een aansluiting op de Croeselaan (voorbij een eventueel aan te brengen knip) geeft de mogelijkheid van sluipverkeer, en dat moet voor een nieuwe woonwijk zeker voorkomen worden

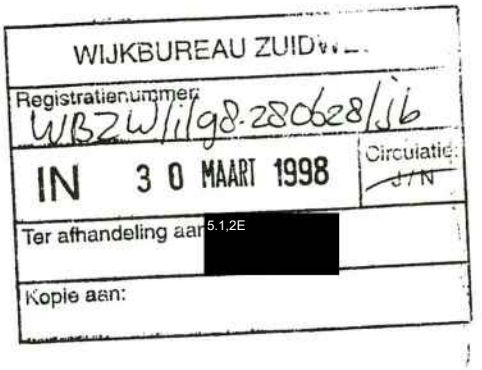
Met de verwachting een positive bijdrage geleverd te kunnen hebben wil ik graag verdere ontwikkelingen afwachten.

Hoogachtend

[redacted]

[redacted]

G. Karaya, *huisarts*
Croeselaan 387
3521 BX Utrecht
Telefoon: (030) 2940177



Wijkbureau Zuidwest
T.a.v. de heer 5.1,2E assistent wijkmanager
Postbus 8395
3503 RJ UTRECHT

Utrecht, 27 maart 1998

Betreft: reactie op het stedebouwkundig ontwerp voor 'Dichterswijk-West'

Geachte mijnheer, mevrouw,

Hiermede wil ik u berichten zéér enthousiast te zijn over uw stedebouwkundig plan voor 'Dichterswijk-West'.

Mijn huisartspraktijk grenst direct aan dit plangebied. Ik zou in de nabije toekomst hierop willen aansluiten door een entree aan de achterzijde naar m'n huisartspraktijk te laten ontwerpen en realiseren. Dit zal gemakkelijk zijn voor de nieuwe bewoners en het lijkt me goed inpasbaar.

Tevens bericht ik u graag betrokken te worden bij eventuele andere intiatieven in de 'nieuwe' wijk op het gebied van gezondheidszorg. In het verleden heb ik daar reeds contact over gehad met mevrouw H. Borst.

Graag verneem ik van uw reactie.

Met vriendelijke groeten,

5.1,2E

G. Karaya
Huisarts

FAX

Datum Woensdag 1 April 1998

Tijd 22:12:01

Aantal pagina's 2

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer: WBZW/98-280693/16
IN 02 APR. Circulatie: ~~HN~~
Ter afhandeling aan: 5.1,2E
Kopie aan:

Aan 5.1,2E

Bedrijf Wijkbureau zuid-west

Faxnummer 2863988

Van

Bedrijf Gemeentewerken Rotterdam

Telefoonnummer

Faxnummer 0104255676

Memo

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E

Aan: Gemeente Utrecht
Wijkbureau da Costakade
t.a.v. [redacted]

Betreft: Inspraak reactie op stedebouwkundig plan Dichterswijk west

Datum: 1 april 1998

Beste 5.1.2E

Hierbij drie punten mijnerzijds

1. Bestaande waardevolle bomen. Op bestaande stadsbeeldbepalende bomen dient het stedebouwkundigplan te anticiperen. De model kapverordening die ook de gemeente Utrecht toepast geeft dat aan. Bij het vorige plan uit '92 voor de dichterswijkwest is dat toen ook zo vastgelegd. Laat hier nog maar eens een jurist naar kijken. Wat je in feite doet is via publiekrechtelijke weg (stedbouwkundigplan) een privaatrechtelijk voordeel (mooier plan. beter verkoopbare woningen; je speelt de ontwikkelaar in de kaart en bevoordeelt de gemeente (meer inkomsten uit belastingen)).

2. Beheerplan. Het beheer van het gebied is onduidelijk. Prive en openbaar lopen door elkaar heen. Ik stel voor dat er door projectontwikkelaar en gemeente een beheerplan wordt gemaakt. hierbij zij aangegeven wat de plicht van de eigenaren wordt (vast te leggen in koopakten) en wat de gemeent moet doen. Daarnaast kan ik voorspellen dat de extra inkomsten uit het gemeentefonds onvoldoende zullen zijn om het onderhoud te bestrijden (een factor 2-5 duurder). Daarom stel ik voor in de agendapost nu een beheerparagraaf op te nemen met daarin de volgende principes:
- partijen leggen zich vast op het opstellen van een beheerplan voor het onderhoud met taakverdeling particulier en gemeente.
- het gemeentebestuur de principeuitspraak doet dat zij bereid is deze hoogwaardige inrichting ook op een hoogwaardig onderhoudsniveau te gaan onderhouden (dit is verdergaand dan de grondwet voorschrijft, de overheid moet het openbaar gebied duurzaam onderhouden).

3. Het was al aan de orde de doorgaande fietsroute Merwedekanaal versus van Zijstweg. Drie mogelijkheden in volgorde van toenemende veiligheid. a. Stoplichten, b. rotonde en c. een tunnel voor de fietsers en de van zijstweg bovengronds niet meer oversteekbaar maken zodat gemotoriseerd bestemmingsverkeer alleen maar in of uit kan naar het merwedekanaal. Je verhaal over de belijning was aandoenelijk maar het is werkelijk bagger wat er gemaakt is.

■ WELZIJN UTRECHT
ZUID WEST

wijkcentrum zuid west ■
HULPVERLENING & OPBOUWWERK
■ tel (030) 288 06 07
■ fax (030) 288 90 47

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer:
i/gs. 280714
IN 0 3 APR. 1998
Circulatie: J/N
Ter afhan 5.1,2E
Kopie aar

aan: Wijkbureau Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

datum : 2 april 1998
betreft : Inspraakreactie stedebouwkundig plan Dichterswijk-West

L.S.,

Van mijn kant hierbij een aantal schriftelijke opmerkingen over het stedebouwkundig plan Dichterswijk West. Een aantal punten is zijdelings aan bod gekomen op de informatieavond(en) en/of inspraakavond. Een aantal andere punten zijn 'nieuw'. Omdat ik vind dat op een inspraakavond vooral bewoners hun zegje moeten kunnen doen, en er zoals vaak daarvoor al te weinig tijd is, doe ik het hierbij schriftelijk.
Wellicht zal een aantal van deze punten zowiezo in de verdere uitwerking van de plannen meegenomen worden, maar het kan geen kwaad ze nogmaals onder de aandacht te brengen.

1. Positief is zeker dat de duidelijke keuze voor het '<u>wonen</u>' in Dichterswijk West stevig overeind blijft staan. Van een onherbergzaam, ontoegankelijk gebied wordt een aantrekkelijk woongebied gemaakt. Wat dat betreft een pluim voor de ontwerper(s)!
Ook zijn in de intentieovereenkomst met de ontwikkelingspartijen afspraken gemaakt over '<u>social return</u>' projecten, wat toe te juichen is. De afspraken zelf zijn mij niet bekend maar ik ga er van uit dat deze afspraken ten goede zullen komen aan de werkgelegenheid in de wijk Zuidwest.

2. Het <u>buurtpark</u> is echter uit de plannen verdwenen, wat bijzonder treurig is. Mijn voorganger Frans Hijman is hier een groot 'bepleiter' van geweest. Bij alle mogelijkheden die zich tot nu toe in Rivieren-/Dichterswijk hebben aangediend, heeft de optie buurtpark het onderspit moeten delven (te weten: Dollardstraat e.o., Amstelstraat e.o., Vondellaanterrein en nu Dichterswijk West). In de Nota van Toelichting (pg. 7) wordt dit (nu dus vervallen) uitgangspunt omschreven als zijnde: "(...) een park is wenselijk". In het 'referentiekader ontwikkeling Dichterswijk West' is de formulering: "In het plan dient ruimte gevonden te worden voor een buurtpark". Toch een stuk stelliger! Blijkbaar nog lang niet stellig genoeg... De keuze voor 'wonen' was ook te combineren geweest met een keuze voor een buurtpark.

■ WELZIJN
UTRECHT

ZUID WEST

3. Het buurtpark is verdwenen. Een bruikbare plaats voor het realiseren van kinder-speel-voorzieningen en voorzieningen voor jongeren is daarmee afgevallen. In de uitwerking van de woonomgeving moeten hier bij voorbaat goede mogelijkheden voor gevonden worden. Zeker al ter vervanging van het huidige basketball/voetbal veldje aan de Heycopstraat. Het inpassen van dergelijke voorzieningen in een bestaande wijk (als Dichterswijk-West bewoond gaat worden) is vele malen moeilijker. Met andere woorden: toekomstige bewoners moeten bij voorbaat op de hoogte zijn van de plaats van dit soort voorzieningen. Die plaats moet dan dus al bekend zijn.

4. Wat betreft het realiseren van de woningen in de sociale sfeer: het zou wenselijk zijn dat de ontwikkelingspartijen de mogelijkheden benutten voor woonvormen tussen huur en koop. Op die manier zouden de mogelijkheden voor bewoners met lagere inkomens vergroot kunnen worden. De betrokkenheid van bewoners bij woning en woonomgeving kan hiermee ook vergroot worden (zie ook de brief d.d. 19-02-98 van wijkagent Rene Evers aan wijkmanager [redacted] hierover). In een artikel in Corporatie Magazine 98.4 spreekt Bouwfonds directeur Van Zandvoort zich ook hierover uit. We mogen dus aannemen dat deelnemer Bouwfonds zich hier in ieder geval voor in zal zetten...

5. De sociale woningbouw is, in tegenstelling tot de uitgangspunten, in fase 3 en 4 gepland. Er vanuit gaande dat de ouderenwoningen ook vooral in deze categorie vallen, komen deze ouderenwoningen dus waarschijnlijk niet in het veilinghal-gebied te staan. Hier zijn eengezinswoningen gepland; niet of nauwelijks geschikt voor ouderen dus. Het voordeel van het veilinghal-gebied is nu juist dat het het dichtst bij de (winkel)voorzieningen is; een betere plek voor ouderenwoningen lijkt me.

6. Het autoluwe karakter van Dichterswijk West stelt in mijn ogen niet zoveel voor. De enige manier waarop hier enige inhoud aan wordt gegeven is het feit dat er minder 'blik op straat' zal staan. De toegang tot de wijk voor auto's blijft volop bestaan en er is nog steeds een norm van 1,15 parkeerplaats per woning. In het 'Referentiekader' wordt de mogelijkheid voor een autoluwe-/vrije wijk beargumenteerd met de nabijheid van het Centraal Station. Het verplaatsen van de auto van de straat naar onder de woning, heeft naar mijn idee geen enkel verband met de aanwezigheid van een station. Een gemiste kans dus.
Waar de argumenten wèl vandaan komen blijkt op pg.19 van de nota van toelichting: "Met name een andere parkeeroplossing en/of een andere parkeernorm levert een marktrisico op voor deze ontwikkeling".

■ WELZIJN
UTRECHT

ZUID WEST

7. Op pg. 19 van de nota van toelichting worden twee ontsluitingswegen voor de wijk genoemd: via Heycopstraat/Croeselaan en via de Van Zijstweg. Wat gebeurt er dan bijvoorbeeld met de ontsluiting via Jekerstraat/Bolksbeekstraat/Zoomstraat naar de Balijelaan? Dit is dan al snel een potentiële sluiproute.

Tot slot nog drie punten die wellicht in de uitwerking al meegenomen zullen worden, maar waar ik nog even aan herinner:

8. De behoefte aan een multifunctionele ruimte in de buurt voor bewonersgroepen, verenigingen e.d. Wellicht is dit bijvoorbeeld al gepland in het voorgebouw van de veilinghal of anders is het misschien te combineren met de nieuwbouw van de school.

9. Het eerder gedane verzoek van bewoners van de Bolksbeekstraat om bij nieuwbouw op het veilinghalterrein een achterom voor hun woningen te maken.

10. Het verzoek om, met name bij gestapelde bouw, gelijk rekening te houden met goede fietsstallings-voorzieningen.

Met vriendelijke groeten,

5.1,2E [redacted]

Marc Kamp

opbouwwerk Stichting Welzijn Utrecht Zuid West
voorzitter Beheergroep Dichterswijk

Apotheek Buijs

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer: 1/98.200718/1E
IN 03 APR. 1998
Circulatie: J/N
Ter afhan[redacted]
Kopie aan

Wijkbureau Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV UTRECHT

Utrecht, 2 april 1998

Betreft: inspraak Dichterswijk-West

Geachte mijnheer, mevrouw,

Hiermede bericht ik u erg enthousiast te zijn over uw stedebouwkundig plan voor 'Dichterswijk-West'. Met name de doorbraak naar de Bolksbeekstraat zal van essentieel belang zijn voor de winkeliers/ondernemers aan het Balijeplein. Deze staan thans onder zware economische druk door de grote aantrekkingskracht en concurrentie van de winkelcentra Kanaleneiland/ Smaragdplein, door het ontbreken van mogelijkheden voor kort parkeren aan het Balijeplein én door de huidige onvriendelijke inrichting van het plein.

Graag zou ik als lokale apotheek betrokken worden bij eventuele intiatieven op het gebied van gezondheidszorg in Dichterswijk-West. In dit verband bericht ik u geïnteresseerd te zijn in het ontwikkelen van een nevenvestiging ofwel een apotheek-/zorg-servicepunt in de nieuwe wijk aan de Van Zijstweg.

Graag verneem ik van uw reactie.

Hoogachtend,

[redacted]

Apotheker

Balijelaan 6-8, 3521 GR Utrecht
Tel. (030) 288 15 85 - Fax (030) 280 17 18
K.v.K. (Utrecht) nr. 30012443

Wijkbureau Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht
dhr. [redacted]

Utrecht 14 maart 1998,

Geachte [redacted]

Hierbij de laatste editie van het planboekje "Groeten uit Utrecht" van de Initiatiefgroep Historische Haven Utrecht. Het boekje is qua tekst en tekeningen nog niet aangepast aan het nu voorliggende stedebouwkundig ontwerp. Zo op het eerste gezicht lijkt de verbreding van de havenkom voor ons voorstel een goede zaak.
In mei '96 zijn we met het idee naar buiten gekomen. Dit is gedaan door het eerste boekje "Groeten uit Utrecht", aan alle betrokken partijen toe te zenden.
Het plan werd door iedereen met groot enthousiasme ontvangen, en in allerlei publicaties werd er melding van gemaakt dat het een wenselijk initiatief is, zoals onlangs nog in de publicatie "Stadsplan" van het Wijkbureau Zuidwest.

Sindsdien hebben wij alle tot dan toe bekende initiatieven die hebben geleid tot historische havens elders in het land bezocht en onderzocht. Daarbij is een hoop kennis opgedaan, zijn er belangrijke contacten gelegd en is ons medewerking beloofd door deze organisaties bij het realiseren van het utrechtse initiatief.
Zo'n voorstel kan echter vormgevende consequenties hebben ten aanzien van het definitieve stedebouwkundig ontwerp. Wij zijn dan ook gaarne bereid om de betrokken partijen met raad en daad bij te staan in de verdere planontwikkeling.

Door ons is een voordracht met dia's of fotomap voorbereid om het initiatief toe te lichten en inzicht te verschaffen in de werking van de reeds gerealiseerde historische havens.
Met vriendelijke groet,

namens de initiatiefgroep:

5.1,2E [redacted]
5.1,2E [redacted]
5.1,2E [redacted]
thuis 5.1,2E [redacted]
werk [redacted]

5.1,2E [redacted] 5.1,2E [redacted]

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E
tel. 5.1,2E
fax. 5.1,2E

Inspraak Stadsplan Dichterswijk-West

01-04-98

In reactie op het stedenbouwkundigplan voor Dichterswijk-West, dat na lange tijd stilte op een met spoed en kort achter elkaar georganiseerde informatie avond en inspraak avond aan de belanghebbende wordt voorgelegd.

Wat betreft het geheel ben ik, samen met andere wonende in de wijk direct aansluitend aan het oude veilingterrein zeer te spreken over het stedenbouwkundigplan en de voorgestelde bouwwijze van het bureau Quadrat. Dit plan is het beste wat we in de loop der jaren te zien hebben gekregen en het zou jammer zijn als ook hier weer niks van terecht komt.

De volgende punten breng ik onder de aandacht. In de hoop dat deze in de verdere planvorming mee genomen worden en niet als onbelangrijk in de prullenbak verdwijnen.

Ik vind het jammer dat de hal achter het voorgebouw van de veiling gesloopt moet worden. Dit gebouw is het enige in Nederland en valt volgens mij onder de industriëlen monumenten, hier hoort dus ook de hal bij (de houten kapconstructie). Het gebouw heeft nu al de functie van sporthal en is qua oppervlakte gelijk aan de geplande nieuwe te bouwen sporthal. Het lijkt mij dan ook meer voor de hand te liggen de bestaande sporthal "De Veiling" op te waarderen en in te passen. Hiermee wordt een monument en kapitaal gespaard.

Ik woon aan de Merwedekade en heb al jaren uitzicht op de "monumentale schoorstenen" van de elektriciteitscentrale. Ik vind dat dit uitzicht niet opweegt tegen het kapitaal verspillen van het afbreken en opnieuw opbouwen van de basisschool de kleine dichter wat nodig is om een zichtlijn vanaf de Croeselaan naar het Merwedekanaal te creëren.

Inspraak Stadsplan Dichterswijk-West

01-04-98

Ik vraag me af waar de speel mogelijkheden voor de grotere jeugd zijn gebleven, het voetbalveld/ basketbalveldje, een tennismuur en andere voorzieningen, er is hier veel behoeften aan. Ik bedoel hiermee dus niet de speeltuin, want hiervoor is deze jeugd te oud (ze mogen er dus niet in) en bovendien is deze na vijf uur gesloten.

Ik vraag me af wat het voor een zin het heeft om voetbruggen over het Merwedekanaal aan te leggen zolang het niet duidelijk is of er aan de andere kant van het kanaal werkelijk een woonwijk komt.

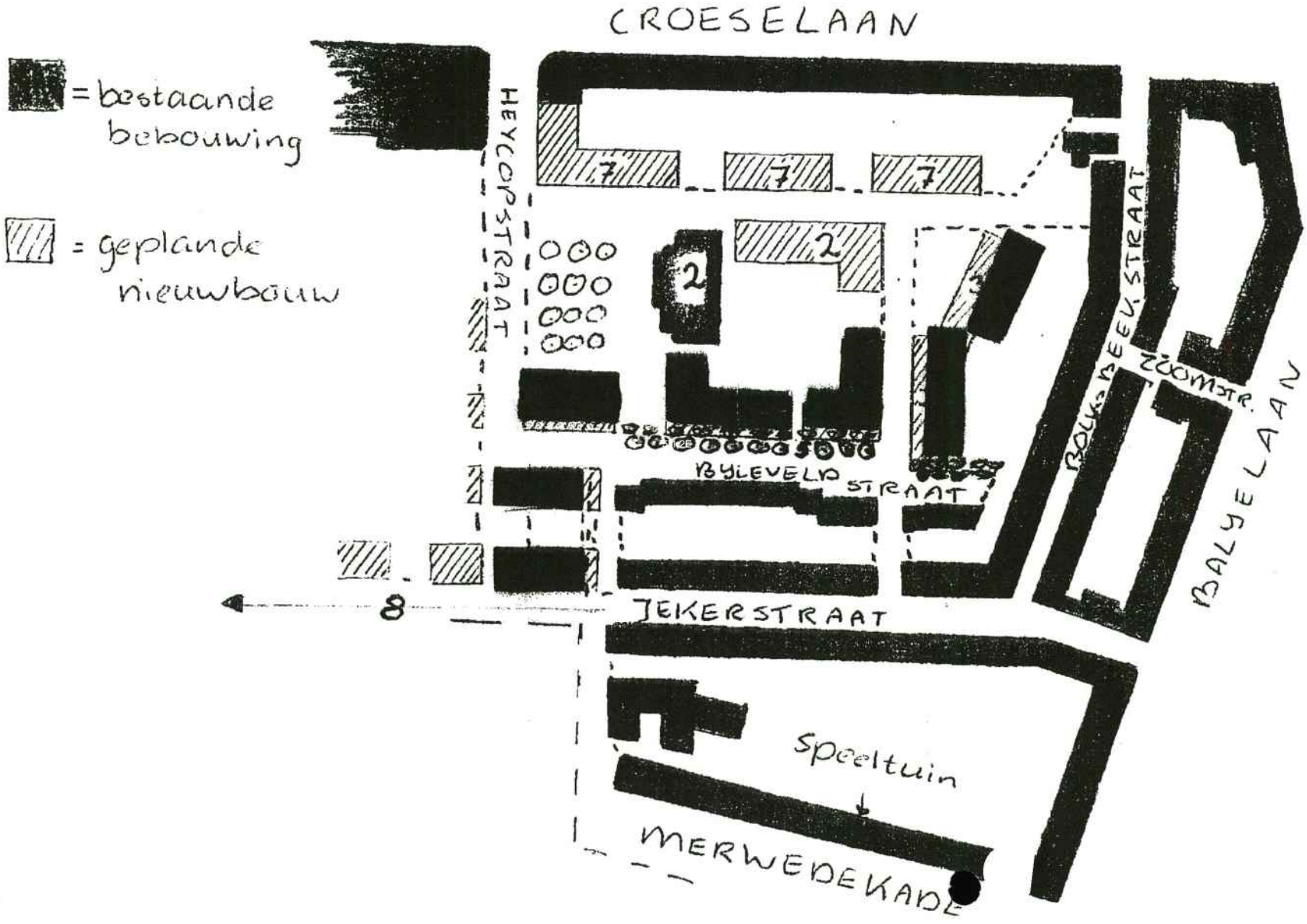
Ik vind de twee bouwblokken aan het verlengde van de Bijleveldstraat en de Jekerstraat niet aansluiten aan de huidige bebouwing, Ze staan er te dichtbij en ze worden veel hoger en bovendien blokkeren ze de toegang achterom.

Ik vind het onbegrijpelijk dat er een groot leeg binnen plein wordt gepland tussen de nieuwbouw en de oude voorbouw van de veiling ten kosten van het bestaande groen aan de Bijleveldstraat. Door de bouwlijn te verplaatsen kunnen alle bomen en het groen blijven en wordt het plein maar ietsje kleiner. Wat betreft het laatste stuk van de Bijleveldstraat snap ik niet waar de bomen gebleven zijn, ook hier kan de bebouwing een kleinstukje opschuiven waardoor het groen gespaard wordt en deze doodlopende straat leefbaarder blijft. (zie tekening). Dit in overeenstemming met de doelstelling in het plan om de groenvoorzieningen en de prachtige oude bomen te sparen.

[redacted]

Mooi verschillen straat niveau lijdt dit niet tot problemen. hinderwagen-minder validen. en slecht ter been minder mensen. trappen - vanaf einde van de straat als het geweest drill terrein?

Mev. [redacted] 5.1,2E
+ toelichting tijdens huisbezoek Heyc-/sen


= bestaande bebouwing
= geplande nieuwbouw
CROESELAAN
HEYCOPSTRAAT
ROLKSBEEKSTRAAT
ZOMERP.
BALYELAAN
BYLEVELDSTRAAT
JEKERSTRAAT
Speeltuin
MERWEDEKADE
7
7
7
2
2
8

WIJKBU...
Registratienummer:
WB2W/i 98.280743/j6
IN 07 APR. 1998
Circulatie:
17N

PUNTEN BOV INSPRAAK 1 APRIL 1998

De BOV, Belangenvereniging Omwonenden Veilingterrein, is een vereniging van ruim 80 huiseigenaren/huurders, waaronder een meerderheid van de bewoners 5.1.2E e Bijleveldstraat en Jekerstraat.
De BOV is in beginsel voorstander van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp zoals dat nu is gepresenteerd, en hecht aan volledige uitvoering van het plan, in het bijzonder om expansie van de Jaarbeurs tegen te gaan.
De BOV stemt namens haar leden in met uitvoering van de bouwplannen mits de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

1. **NIET HEIEN**
De huizen van de omwonenden zijn niet onderheid, en lopen een grote kans op schade. De BOV wenst de toezegging van gemeente en uitvoerders dat er niet zal worden geheid, maar geschroefd.

2. **GEEN GRONDWATER ONTTREKKING**
De BOV wenst de toezegging dat er evenmin grondwater zal worden onttrokken aan de bodem in het kader van de nieuwbouw in het hele plangebied, daar de effecten hiervan onvoorspelbaar zijn.

3. **VOORZICHTIG SLOPEN**
Eveneens vanwege de kwetsbaarheid van de huizen van omwonenden wenst de BOV de toezegging dat er voorzichtig zal worden gesloopt, waar nodig handmatig, en er in elk geval wordt afgezien van het gebruik van sloopkogels, teneinde trillingen en het risico van verzakkingen tot een minimum te beperken. Indien nodig zullen gemeente en/of uitvoerders passende maatregelen nemen om verzakkingen tegen te gaan.
Voorafgaand aan de sloop dient gedegen onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest, in het bijzonder in het oude koelhuis en de stadstimmerwerf, en zullen de omwonenden van de resultaten en eventuele bijzondere maatregelen op de hoogte worden gesteld.

4. **GEEN BETAALD PARKEREN**
In het gebied ten zuiden van de Heycopstraat ontbreekt elke noodzaak om tot invoering van betaald parkeren/houderschapsparkeren over te gaan. Er is hier in het geheel geen sprake van overlast van parkeren door Jaarbeursbezoekers, ook het aantal voorziene parkeerplaatsen per woning geeft geen aanleiding tot dergelijke maatregelen.

5. **BOMEN/GROENSTROOK BIJLEVELDSTRAAT**
De lindebomen met groenstrook langs de noord- en zuidzijde van de Bijleveldstraat dienen behouden te blijven. De noordzijde staat ingetekend in het ontwerp, de zuidzijde niet. Tevens zal, indien aanwezig, het fundament van de oude kademuur niet worden verwijderd.
Bebouwing wordt gesitueerd achter de plek van de huidige muur.

6. **INFRASTRUCTUUT VAN DE WIJK**
De BOV wenst snelheidsbeperkende maatregelen, tenminste een 30 km/uur-zone, zo mogelijk een woonerf. De BOV wenst echter geen verkeersdrempels in verband met de overlast en kans op schade aan de huizen.
Tevens dient sluipverkeer van de Jaarbeurs (Van Zijstweg) naar de Balijelaan en v.v. door adequate maatregelen tegen te worden gegaan.
Argument: voorbeeld Croeselaan.

7. **BOUWVERKEER**
De BOV wenst de toezegging dat er geen bouwverkeer via Bolksbeek- en Jekerstraat zal rijden, doch dat aanvoer plaats vindt via Heycopstraat en/of vanaf de Van Zijstweg.

8. **URBAN VILLAS HOEK JEKERSTR/HEYCOPSTR/BIJLEVELDSTRAAT**

De BOV stelt dat deze twee voorgenomen villas niet hoger mogen worden dan 3 bouwlagen in plaats van de nu geplande 4, teneinde enige aansluiting te krijgen bij de hoogte van aangrenzende huizen en de privacy van de bewoners te beschermen.
Tevens dienen zij zo te worden geplaats, c.q. verplaatst naar de zijde van de Heycopstraat, dat de bewoners geen hinder ondervinden bij het gebruik van de achterom van Jekerstraat en Bijleveldstraat, en van de daar aanwezige garage.

9. **STADSVERNIEUWING**

De BOV acht het redelijk dat de gemeente een adequaat budget ter beschikking stelt om stadsvernieuwing te plegen in dit deel van de wijk, zodat ook de oude bebouwing een meer bij de nieuwe wijk passende uitstraling krijgt.

Bestuur BOV,
namens deze Frank Smith, voorzitter
Bijleveldstraat 24
3521 EM Utrecht
tel. 030 - 2947759

Utrecht, 7 april 1998

BEZWAARSCHRIFT

aan de gemeente Utrecht, m.b.t. plangebied Dichterswijk West

Geachte mevrouw, heer,

lang heb ik geaarzeld om deze brief te schrijven, want mijn grootste bezwaar tegen de plannen in deze wijk is vooral de manier waarop de nieuwe plannen worden doorgevoerd, c.q. door de strot geduwd van lokale betrokkenen, zonder hen hierin te kennen.
Drie jaar geleden -tijdens de vorige inspraakronde- was er nog sprake van dat de planmakers in hun plannen zoveel mogelijk van de bestaande bebouwing (woonhuizen en bedrijven etc.) in hun plannen zouden moeten opnemen, inclusief de mogelijkheid tot het behoud van mijn huidige woonhuis. Wat schetst mijn verbazing of liever: grote verontwaardiging dat in het nieuwe plan NIETS, maar dan ook werkelijk niets van al het bestaande overeind zal blijven!!!
ALLE woonhuizen, bedrijven, bomen en planten en zelfs complete straten en een pasgebouwde school verdwijnen van de kaart om plaats te maken voor iets waarin ook nog eens absoluut geen plek meer is voor de huidige bewoners en gebruikers van het onderhavige gebied. Dank u.
Aangezien ik er niet veel fiducie in heb dat aan bovenstaand bezwaar wordt tegemoet gekomen, waarin ik om terugdraaiing van het project vraag naar de situatie zoals die enkele jaren geleden werd voorgesteld, wil ik met deze brief in ieder geval nog een direct bezwaar overeind houden:
<u>spaar a.u.b. de bomen.</u>
Zij kunnen niet inspreken en velen wonen al vele tientallen jaren in dit gebied. Ik heb geenszins de indruk dat er een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de vele soorten natuur en bomen in het gebied. Met veel plezier wil ik de planmakers graag rondleiden, om ze te kunnen wijzen op de vele kleine stukjes verborgen natuur, zoals die langzaamaan vanaf de jaren dertig en vijftig zijn onstaan.

Met vriendelijke groeten,

5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E
tel. 030 - 5.1,2E
fax 030 - 2992441

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer:
WD2W/ilgp.280751/jb
IN 08 APR. 1998
Ter afhandeling naar: 5.1,2E 5.1,2E
Kopie

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer:
WBZWIJ98.280770
IN 14 APR. 1998
Circulatie: J/N
Ter afhandeling a 5.1.2E
Kopie a 5.1.2E

bov

BELANGENVERENIGING OMWONENDEN VEILINGTERREIN

Secretariaat: Bijleveldstraat 4 3521 EL Utrecht 030-2964825

Ons kenmerk: **BOV/gv/9812** Datum: 11 april 1998

College van Burgemeester en Wethouders
p/a Wijkbureau Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV UTRECHT

Mijne dames en heren,

Aan alle inwoners van de Dichterswijk is de gelegenheid geboden om inspraak te hebben in het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor de Dichterswijk West. Deze inspraak kon zowel mondeling geschieden op de inspraakavond op 1 april 1998 in de basisschool De Kleine Dichter als schriftelijk worden ingediend bij het Wijkbureau Zuidwest vóór 15 april 1998.

Veel van de omwonenden van het veilingterrein hebben zich verenigd in de Belangenvereniging Omwonenden Veilingterrein, kortweg BOV. De BOV heeft inmiddels zo´n 100 leden, waaronder een meerderheid van de bewoners van de Bijleveldstraat en de Jekerstraat. Namens haar leden heeft het bestuur van de BOV op de inspraakavond een aantal punten naar voren gebracht en wil daarnaast, namens haar leden, het volgende schriftelijk onder uw aandacht brengen:

1. **NIET HEIEN**
   De huizen van de omwonenden (Bijleveldstraat, Jekerstraat, Bolksbeekstraat, Merwedekade en Heycopstraat) zijn niet onderheid en lopen bij eventueel heien voor de nieuwbouw grote kans op schade. De BOV is dus fel tegenstander van heien.

   De BOV wenst de toezegging van de gemeente en van uitvoerders dat er niet zal worden geheid, maar een andere, minder schadelijke methode wordt toegepast, zoals bijvoorbeeld schroeven.

   Argumentatie:
   - de huizen in de Dichterswijk West zijn niet onderheid en "staan op staal", d.w.z. staan op zand;

- de praktijk heeft in het (recente) verleden reeds aangetoond dat zware trillingen tijdens bouwactiviteiten, zoals heien, onherroepelijk schade veroorzaken aan de huizen. Dit is in de wijk gebleken door de schade aan huizen in de Bijleveldstraat bij het aanleggen van een riool en de schade ontstaan aan huizen in de Jekerstraat door het passerende vrachtverkeer.
  Ook de verkeersdrempels, die in 1997 op de Croeselaan zijn aangebracht, zijn reeds na enkele maanden weer verwijderd omdat de trillingen van het verkeer schade veroorzaakten aan de omliggende bebouwing;
- grondmechanische onderzoeken en andersoortige bodemonderzoeken in de omgeving van de wijk hebben reeds aangetoond dat heien een ongeschikte methode is voor de bodem van het veilingterrein en de omgeving daarvan, waarbij in het bijzonder wordt gewezen op het feit dat bij de nieuwbouw van de school "de Kleine Dichter" ook is afgezien van heien;
- heien geeft veel overlast en past niet in een stedelijke omgeving;
- in andere wijken is ook, weliswaar na protesten van de omgeving, afgezien van heien (Rechtbankgebouw, Walsteeg, Tolburg).

2. GEEN GRONDWATER ONTTREKKING

Het onttrekken van grondwater tijdens bouwactiviteiten, om bijvoorbeeld een droge bouwput te krijgen, kan ook verzakkingen veroorzaken en daarbij schade aan de huizen. Dit geldt voor het gehele plangebied, daar de effecten op de bestaande bebouwing bij het onttrekken van grondwater in de verder weg gelegen omgeving, bijvoorbeeld bij de haven, niet te voorspellen zijn.

De BOV wenst de toezegging van de gemeente en van uitvoerders dat er geen grondwater zal worden onttrokken aan de bodem in het gehele plangebied.

Argumentatie:

- de huizen in de Dichterswijk West zijn niet onderheid en "staan op staal", d.w.z. staan op zand. Door het onttrekken van grondwater kunnen verzakkingen ontstaan en daardoor schade aan de huizen in de omgeving, waarbij wordt terugverwezen naar de argumentatie onder punt 1 voorzover ten deze relevant;
- de effecten van het "wellen en putten" door het onttrekken van grondwater binnen het plangebied zijn onvoorspelbaar.

3. VOORZICHTIG SLOPEN

Eveneens vanwege de kwetsbaarheid van de huizen van de omwonenden zullen sloopwerkzaamheden voorzichtig en met beleid dienen te gebeuren. Hierbij dient in ieder geval te worden afgezien van "zware" methoden, zoals bijvoorbeeld het gebruik van sloopkogels, teneinde trillingen en het risico van verzakkingen tot een minimum te beperken. Indien nodig dienen

gemeente en uitvoeders passende preventieve maatregelen te nemen om verzakkingen tegen te gaan.
Tevens dient, voorafgaand aan de sloop, gedegen onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van schadelijke materialen, in het bijzonder de aanwezigheid van asbest in het oude koelhuis en bij de stadstimmerwerf, en dienen de nodige maatregelen te worden genomen om schadelijke effecten bij de sloop hiervan te voorkomen. De omwonenden dienen tijdig op de hoogte gesteld te worden van de resultaten van de onderzoeken en de getroffen maatregelen.

De BOV wenst de toezegging van de gemeente en van uitvoerders dat er voorzichtig en met beleid zal worden gesloopt en dat omwonenden tijdig en volledig worden ingelicht over de getroffen maatregelen om schade en andere ongewenste effecten tijdens of als gevolg van de sloop te voorkomen.

Argumentatie:

- argumentatie bij punten 1 en 2, voor zover deze betrekking heeft op (zware) trillingen en verzakkingen en hier relevant is;
- verwijderen van vloeren en funderingen veroorzaakt trillingen in de bodem, vanwege mogelijke schade verdient de sloop hiervan speciale aandacht om trillingen tot een minimum te beperken;
- bodemverzakking c.q. "het zetten van de grond" is een mogelijk gevolg van verwijderen van bebouwing, en kan schade veroorzaken aan omliggende woningen, waardoor speciale aandacht voor preventie noodzakelijk is;
- verwijderen van asbest in de stadstimmerwerf en mogelijk op andere plekken levert grote risico´s op voor de gezondheid, en veel onrust onder de omwonenden. Goede voorlichting is hierin belangrijk . Met name de ligging van de school "de Kleine Dichter", pal naast de stadstimmerwerf, dient hierbij te worden meegenomen.

4. GEEN BOUWVERKEER IN DE WIJK

Vanwege de kwetsbaarheid van de huizen van de omwonenden en om overlast tot een minimum te beperken dient bouwverkeer enkel via de Heycopstraat en zo snel mogelijk via de Van Zijstweg-verbinding in de wijk te komen. Dit houdt dus in geen bouwverkeer via de Jekerstraat en de Bolksbeekstraat. Dit niet alleen vanwege overlast en gevaar voor omwonenden en hun kinderen, maar ook om het risico op schade als gevolg van trillingen van het bouwverkeer te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

De BOV wenst de toezegging van de gemeente en van uitvoerders dat er geen bouwverkeer via de Jekerstraat en de Bolksbeekstraat zal rijden, doch dat aan- en afvoer plaatsvindt via de Heycopstraat en zo snel mogelijk via de nieuwe verbinding met de Van Zijstweg.

Argumentatie:

- argumentatie bij punten 1, 2 en 3 voor zover deze betrekking heeft op (zware) trillingen en verzakkingen;
- reeds genoemde ervaringen uit het verleden, waarbij aangetoond is dat schade is ontstaan aan woningen aan het eind van de Bijleveldstraat grenzend aan de Heycopstraat, en in de Jekerstraat, als gevolg van trillingen van zwaar verkeer;
- zwaar bouwverkeer in een wijk veroorzaakt overlast, zowel trillingen als lawaai;
- zwaar bouwverkeer levert gevaar op voor fietsers en voetgangers, en zeker voor kinderen die nu gewend zijn op straat te spelen in het normale wijkverkeer.

5. VERANTWOORDELIJKHEID VOOR SCHADE EN VOOR SCHADEVERGOEDINGEN

De BOV richt zich in eerste instantie op het volledig voorkomen van schade aan de bestaande bebouwing en wil hiervoor zoveel mogelijk toezeggingen en garanties van zowel gemeente als uitvoerders. Desalniettemin kan, ondanks goede voorzorgen en juiste preventieve maatregelen, toch schade ontstaan. Het is voor bewoners bijzonder lastig om schade vergoed te krijgen. Een goede vastlegging van de staat van omringende bebouwing voor en tijdens de nieuwbouw is belangrijk.

De BOV wenst de toezegging van de gemeente en van uitvoerders dat, voorafgaand aan de bouw, een heldere, eenduidige, schriftelijk vastgelegde procedure voor het melden schade, het bepalen van de hoogte van het schadebedrag en het uitkeren van een schadevergoeding wordt opgesteld. Tevens dient de gemeente vooraf, en tijdens de diverse bouwfasen bij wijziging van voor gevolgschade verantwoordelijke partij, de staat van de omringende bebouwing adequaat te worden vastgelegd. In de procedure dient dit te worden vastgelegd, alsmede het aanwijzen van één verantwoordelijke voor de ontstane schade in een bepaald tijdsbestek/fase van de bouw en één verantwoordelijke voor het (doen) uitkeren van een schadevergoeding binnen een van tevoren vastgesteld termijn. Tenslotte eist de BOV dat deze procedure door gemeente, alle uitvoerders en omwonenden voorafgaand aan de bouw is geaccepteerd en ondertekend.

Argumentatie:

- ervaringen van anderen binnen de gemeente Utrecht hebben geleerd, dat het aantonen van schade en het bepalen van de verantwoordelijke voor het ontstaan van de schade dan wel voor het uitkeren van een schadevergoeding, altijd moeilijke en langlopende (jaren) kwesties kunnen zijn. Bovendien verwijzen de betrokken partijen nogal eens naar elkaar. Zo werd tijdens de inspraakavond

bekend dat een bewoner van de Croeselaan, die schade had ondervonden ten gevolge van de geplaatste verkeersdrempels, een brief heeft gekregen van de gemeente met de stelling dat niet de gemeente doch de automobilisten verantwoordelijk zijn voor het ontstaan van de schade. Om dit te voorkomen dient tijdens elke bouwfase bekend te zijn welke partijen verantwoordelijk zijn ingeval van schade;

- zonder een goede en geaccepteerde procedure bestaat slechts één goede manier om schade te voorkomen en dat is niet bouwen;
- omwonenden hebben recht op schadevergoeding als deze schade ontstaan is als gevolg van bouwactiviteiten in welke vorm dan ook. Het is niet aan de bewoners om belast te worden met eindeloze zoektochten naar de verantwoordelijke partijen, laat staan allerlei juridische procedures te moeten voeren. Een heldere procedure is daarom noodzakelijk. De hoogte van schadevergoedingen dient zoveel mogelijk vooraf reeds duidelijk te zijn gekoppeld aan passende normbedragen, waarbij niet alleen het herstel van schade is berekend, maar ook de waardevermindering van het huis als gevolg van de schade is inbegrepen. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar het huis aan het eind van de Bijleveldstraat dat door de opgelopen schade als gevolg van riool-aanleg, jaren onverkoopbaar bleef. Tot slot dienen toegekende schadevergoedingen binnen een redelijk termijn te worden uitgekeerd. Bij redelijk denkt de BOV aan maanden en zeker niet aan jaren.

6. BEHOUD VAN BOMEN EN GROENSTROKEN

De slogan van het Stadsplan luidt: "Dichterswijk-West: wonen in het groen!". De wijk bevat reeds veel (ca. 60-jarige) bomen en groenstroken die zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Het karakteristieke van de Bijleveldstraat met haar lindebomen en groenstrook is door veel omwonenden en door de stedenbouwkundige ontwerper onderkend. De bomen en groenstrook aan de noordzijde staan reeds ingetekend in het ontwerp, die aan de zuidzijde (abusievelijk?!) echter niet. Tevens zal, indien aanwezig, het fundament van de oude kademuur niet moeten worden verwijderd.

De BOV wenst de toezegging van de gemeente en van uitvoerders dat bestaande bomen en groenstroken, met name langs de noord- en zuidzijde van de Bijleveldstraat, behouden blijven. Dit houdt voor de bebouwing langs de Bijleveldstraat in dat deze achter de lijn van de huidige muur wordt gesitueerd.

Argumentatie:

- bestaand bomen zijn reeds ca. 60 jaar oud (en groot), terwijl nieuwe bomen jaren nodig hebben om het genoemde "groene" effect te bereiken. Het is dus logisch zoveel mogelijk, dan wel alle bestaande

bomen te behouden, die binnen het stedenbouwkundig ontwerp passen;

- de stedenbouwkundig ontwerper heeft zich uitdrukkelijk uirgesproken voor behoud van de groenstroken, expliciet ook aan de zuidzijde van de straat, en het situeren van de nieuwbouw voorbij het fundament van de oude kademuur, indien aanwezig;
- de Bijleveldstraat is een karakteristieke straat binnen de wijk. De lindebomen en de groenstrook dragen, net als de vorm (de lijn van het vroegere kanaal) en breedte van straat hiertoe bij. Bewoners van de Bijleveldstraat en ook andere omwonenden onderkennen dit karakteristieke en willen dit behouden, zowel voor de noord- als de zuidzijde van de straat;
- het situeren van nieuwbouw achter de lijn van de huidige muur garandeert niet alleen het behoud van het karakteristieke van de Bijleveldstraat, maar garandeert ook de bewoners het "maximale" behoud van hun huidige uitzicht en bezonning binnen het stedenbouwkunding ontwerp;
- het niet verwijderen van het fundament van de oude kademuur, indien nog aanwezig, geeft een extra buffer tegen trillingen van bouwactiviteiten en draagt bij tot het beperken van het risico op schade aan huizen als gevolg van bouwactiviteiten.

7. AANPASSEN INFRASTRUCTUUR VAN DE WIJK

Reeds nu binnen de bestaande bebouwing, maar zeker in de toekomst met de nieuwbouw, dienen in de Dichterswijk-West snelheidsbeperkende maatregelen te worden doorgevoerd. Hierbij is te denken aan het invoeren van een 30 km/uur-zone of een woonerf. Voor andere (delen van) wijken in de omgeving zijn zulke maatregelen reeds ingevoerd. Het leggen van verkeersdrempels is echter geen optie voor de Dichterswijk-West in verband met overlast en kans op schade aan huizen als gevolg van trillingen (denk aan eerder genoemd voorbeeld in de Croeselaan en de gevolgen daarvan). Verder dient nu, maar ook in de toekomst met de nieuwbouw en de verbinding met de Van Zijstweg, sluipverkeer via de wijk tussen de Jaarbeurs en de Balijelaan met adequate maatregelen te worden tegengegaan.

De BOV wenst zo snel mogelijk invoering van snelheidsbeperkende maatregelen voor de Dichterswijk-West, tenminste een 30 km/uur-zone en waar mogelijk een woonerf. Tevens dient sluipverkeer van de Jaarbeurs nu (en later via de Van Zijstweg) naar de Balijelaan en vice versa door adequate maatregelen te worden tegen gegaan.

8. GEEN BETAALD PARKEREN TEN ZUIDEN VAN DE HEYCOPSTRAAT

De gemeente hanteert momenteel het argument dat betaald parkeren de parkeeroverlast in de wijk vanuit de Jaarbeurs terugdringt. De wijk, grotendeels vertegenwoordigd door de leden van de BOV, ondervindt geen parkeeroverlast en ziet dientengevolge geen voordelen in een maatregel als betaald parkeren. Dit geldt ook gedurende de bouw en

oplevering van fase 1 van het stedenbouwkundig ontwerp. De BOV is bereid op een later moment, indien er sprake mocht zijn van parkeeroverlast, in overleg te treden over mogelijke maatregelen om deze overlast terug te dringen.

De BOV wenst de toezegging van de gemeente dat betaald parkeren ten zuiden van de Heycopstraat, in welke vorm dan ook, niet wordt ingevoerd zolang de wijk geen parkeeroverlast ondervindt van auto's van Jaarbeursbezoekers en zeker niet voordat fase 1 van het stedenbouwkundig ontwerp is opgeleverd.

Argumentatie:

- momenteel beperkt het raadsbesluit over de invoering van betaald parkeren zich tot de Dichterswijk-Noord. Dichterswijk-West valt hier buiten en dit kan volgens de bewoners van de Dichterswijk-West het beste zo blijven;
- het gehanteerde argument voor invoering, het terugdringen van parkeeroverlast vanuit de Jaarbeurs, is ongegrond en wordt zeker door de bewoners van de Dichterswijk-West (ten zuiden van de Heycopstraat) niet gedragen;
- voor zover te valt overzien zal de situatie niet noemenswaardig veranderen gedurende de nieuwbouw van fase 1 van het stedenbouwkundig ontwerp of na oplevering daarvan. Uitstel is op zijn minst gerechtvaardigd;
- de bewoners van Dichterswijk-West zien enkel een nadeel, namelijk extra kosten voor een parkeervergunning, in de aangeboden invoering van parkeerbeheer;
- het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de wijk, ook na de nieuwbouw (1.15 parkeerplaats per woning).

9. GEPLANDE URBAN VILLA'S HOEK BIJLEVELDSTRAAT EN JEKERSTRAAT

Tijdens de informatieavond en inspraakavond is gesproken over de twee Urban villa's op de hoek van de Bijleveldstraat en Jekerstraat met de Heycopstraat. Hierbij is zowel door bewoners als door de stedenbouwkundig ontwerper aangegeven dat deze niet hoger zouden moeten zijn dan 3 woonlagen, teneinde aansluiting te krijgen bij de hoogte van aangrenzende,huidige bebouwing, en de privacy van de huidige bewoners te waarborgen.
Een bijkomende mogelijkheid hiervoor is om de Bijleveldstraat aan die kant niet te ontsluiten en de daar ontstane ruimte bij de school te betrekken, dan wel op te nemen in een groenvoorziening. Naast meer ruimte voor de school wordt hierdoor tevens het ontstaan van een looproute tussen oud- en nieuwbouw tegengegaan.
Tevens dienen de huizen zo te worden geplaatst, c.q. verplaatst naar de zijde van de Heycopstraat, dat de huidige bewoners (Jekerstraat en

Bijleveldstraat) geen hinder ondervinden bij het gebruik van de achterom en van de daar aanwezige garage.

De BOV wenst de toezegging van de gemeente en van uitvoerders dat de twee geplande Urban villa's op de hoek van de Bijleveldstraat en Jekerstraat met de Heycopstraat niet hoger worden dan 3 woonlagen en zo worden geplaatst dat de huidige bewoners geen hinder ondervinden bij het gebruik van hun achterom en garage en hun privacy wordt gewaarborgd.

10. **BUDGET VOOR STADSVERNIEUWING DICHTERSWIJK-WEST**

De BOV acht het redelijk dat de gemeente een adequaat budget ter beschikking stelt om stadsvernieuwing te plegen in het bestaande deel van de wijk, zodat de oude bebouwing een bij de nieuwbouw passende uitstraling krijgt en dat het inderdaad prettig "wonen in het groen" is voor de gehele wijk.

Wij verzoeken u vriendelijk ons een ontvangstbevestiging van bovenstaande punten toe te zenden, alsmede te bevestigen dat de door ons aangedragen punten voldoende duidelijk zijn en door u zijn begrepen. Mochten er toch nog vragen zijn omtrent een aangedragen punt of de gehanteerde argumentatie, dan zijn wij gaarne bereid tot een nadere toelichting, zowel mondeling als schriftelijk.
Wij vertrouwen erop dat u ons binnen afzienbare tijd schriftelijk op de hoogte stelt van uw besluit en mogelijke veranderingen of geplande maatregelen als gevolg daarvan.

Verder vertrouwen wij erop dat, wanneer het stedenbouwkundig ontwerp verder in detail is uitgewerkt, de leden van de BOV en andere omwonenden wederom tijdig de gelegenheid krijgen om hier kennis van te nemen, en hen de mogelijkheid wordt geboden tot inspraak.

Namens het bestuur van de BOV en haar leden,

hoogachtend,

5.1,2E [redacted]

Frank Smith, voorzitter
Bijleveldstraat 24
3521 EM Utrecht
tel. 030 - 2947759

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer: WBZW\i\98.280771
IN 14 APR. 1998
Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan: 5.1,2E
Kopie aan: 5.1,2E

Utrecht, dinsdag 14 April. 1998
Betreft:: Bouwlokatie "Dichterswijk-West".

Geachte heer/mevrouw,

Namens een aantal bewoners van dit gebied wil ik graag het volgende onder uw aandacht brengen:

Er wordt gesproken over deze lokatie als "Dichterswijk-West", maar deze naam berust zeker niet op historische gronden. Van oudsher behoort dit gebied tot de "Rivierenwijk"/Croeselaan.

Alle straatnamen in het gebied zijn namelijk genoemd naar rivieren , bv. De Jekerstraat, .Zoomstraat, Bijleveldstraat, Bolksbeekstraat, enz.

Ook in gemeentelijke stukken (bv. de aanslagen van de WOZ), wordt gesproken over het gebied "Rivierenwijk/Croeselaan".

In het gebied van de nieuw te bouwen wijk, omsloten door de Croeselaan, van Zijstweg, Merwedekanaal en de Balijelaan, komen nu nog drie straten voor welke niet naar rivieren zijn genoemd, nl. de Fruitstraat, de Groenendaalstraat en de Veilingstraat. Deze drie straten komen niet als zodanig terug in het plan en dus lijkt het voor de hand liggend om ook nieuw aan te leggen straten te vernoemen naar rivieren en in het vervolg dan ook over **"Rivierenwijk-Noord "**te spreken.

Ook zijn nog voldoende Nederlandse rivierennamen beschikbaar om te worden vernoemd.

Als voorbeeld zijn daar:

Aar	Itterbeek	Sloe
Angstel	Keeten	Swalm
Boorn	Leubeek	Tjonger
Buursebeek	Liede	Tongelreep
Dintel	Miers	Zandkreek
Dorterbeek	Oelerbeek	Drecht
Ee	Reest	Reest
Reusel	Gaasp	Rotte
Gein	Ganzediep	en nog meer

Wij hopen dan ook dat ons voorstel door u overgenomen wordt en dat er voortaan gesproken gaat worden over **"RIVIERENWIJK-NOORD".**

Graag wil ik, indien nodig, gehoord worden over dit onderwerp door u.

Hoogachtend,

F.R.Smith
Bijleveldstraat 24
3521 EM UTRECHT
tel.:030-2947759
5.1,2E

brief verzonden aan:
College van Burgemeesters en Wethouders van Utrecht.
Straatnaamcommissie te Utrecht
Wijkburo Zuid-West t.b.v. het stedenbouwkundig plan voor genoemd gebied.

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer:
WBZW\1998.280772
IN 14 APR. 1998
Circulatie: J/N
Ter afhandelin 5.1,2E
Kopie a 5.1,2E

Wijkbureau Zuidoost,
Da Costakade 20,
3521 VV Utrecht.

Utrecht, 13 april 1998.

Betreft: **Reactie op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West.**

Geachte mevrouw/ heer,

Naar aanleiding van de inspraakavond over de Dichterswijk West van 1 april jl. wil ik hierbij mijn standpunt nog duidelijker schriftelijk toelichten.
In de nota van toelichting staat dat in het stedenbouwkundig ontwerp langs het Merwedekanaal en in de haven ruimte voor 10 ligplaatsen wordt aangewezen. **Mijn standpunt,** als woonbootbewoner en lid van de commissie Nieuwe Ligplaatsen SUWO, **is dat de 10 nieuwe ligplaatsen het beste langs het Merwedekanaal kunnen komen** dan i.p.v. aan de kaden in de haven (zie bijgesloten tekening).
Mijn argumenten tegen ligplaatsen aan de kaden in de haven zijn als volgt:

1. Je kunt de haven beter intact houden voor bijv. een Historische haven met een ligplaats voor het Statenjacht (in aanbouw).
2. De ligplaatsen in de haven liggen ook langs de Van Zijstweg, een drukke autoweg en is door de te verwachte geluidsoverlast een slechte plek om woonboten neer te leggen.
3. De ruimte aan de kaden is te klein voor 10 ligplaatsen.

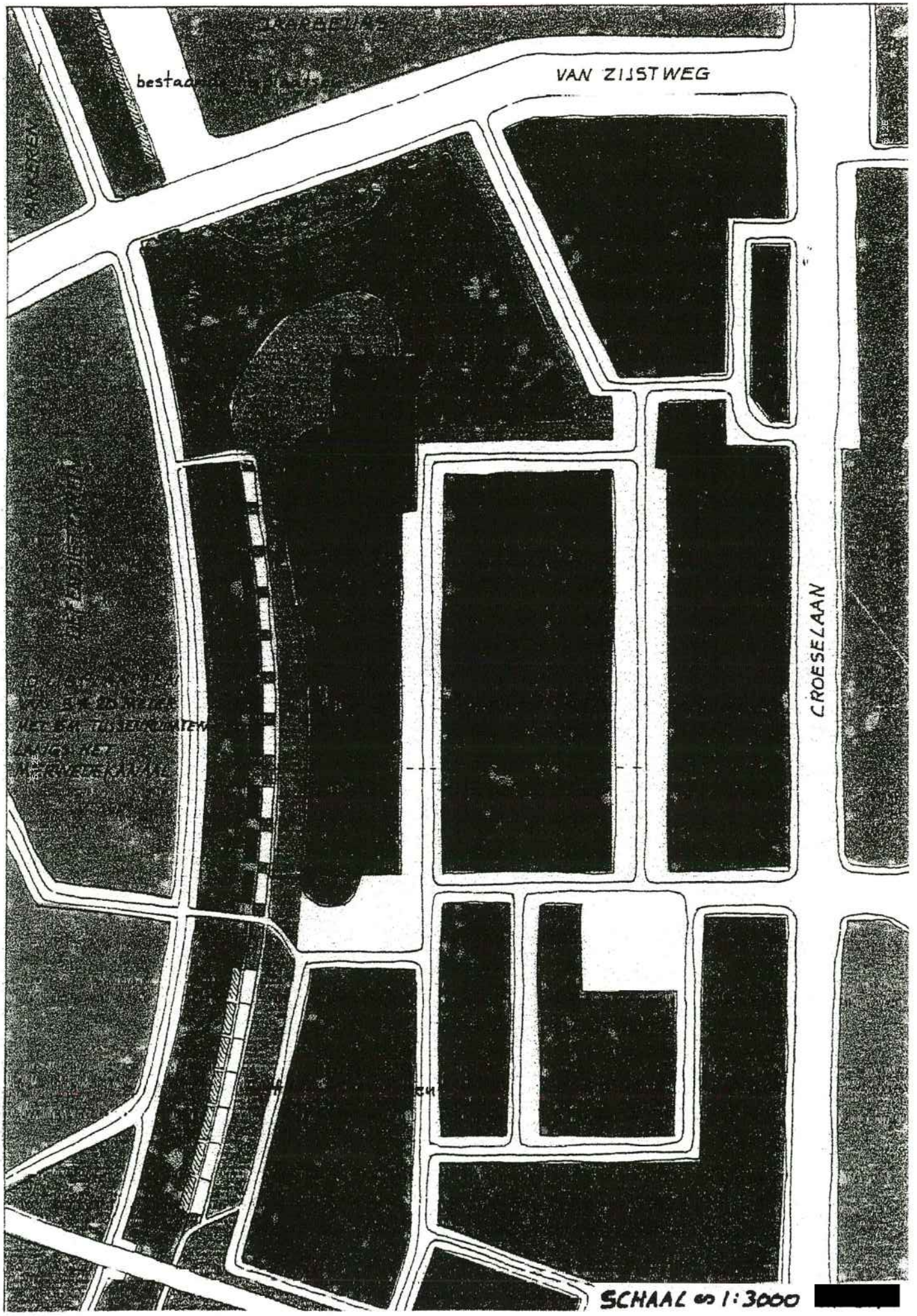
Mijn argumenten voor ligplaatsen langs het Merwedekanaal zijn als volgt:

1. Het uitzicht van de woningen langs het kanaal wordt niet belemmerd door de woonboten ervoor omdat de woningen op een parkeersouterrain worden gebouwd. De bewoners kijken a.h.w. over de boten heen.
2. De plek langs het Merwedekanaal laat een open en ruime ligging van de 10 woonboten toe, zodat er voldoende ruimte is voor doorkijken tussen de woonboten en wordt de zichtlijn in het stedenbouwkundig ontwerp niet geblokkeerd.
3. Roeiers kunnen nog steeds goed door roeien omdat aan dezelfde oever de bestaande woonboten a.h.w. worden doorgezet. Ook kunnen de sportvissers tussen de boten goed vissen.

Voorts is het een sterke wens van mij dat deze 10 nieuwe ligplaatsen niet worden gebruikt om woonboten te kunnen verplaatsen. Want er bestaat een grote animo voor het wonen op het water.
Ik vertrouw erop dat mijn reactie op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk West door u wordt gehonoreerd om zo de belevingswaarde van het gebied te kunnen vergroten.

Hoogachtend,

5.1,2E
5.1,2E
lid van commissie Nieuwe Ligplaatsen SUWO,
Kanaalweg 90EB,
3533 HG Utrecht.
Tel. 5.1,2E


VAN ZIJSTWEG
CROESELAAN
SCHAAL ca 1:3000

UTRECHTSE ROEIVERENIGING „VIKING"

Opgericht te Utrecht in 1906

Verlengde Hoogravenseweg 13
3525 BB Utrecht
Tel.: 030 - 289 08 70

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer:
WBZWIJ98.280773
IN 14 APR. 1998
Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan: 5.1,2E
Kopie aan: 5.1,2E

ABN•AMRO rek.: 21.84.78.046
Postbank: 61947 t.n.v. U.R.V. Viking
K.v.K. nr. V.40477637

Utrecht, 11 april 1998

Gemeente Utrecht
Wijkbueau Zuid West
Da Costakade 20
UTRECHT

Bezwaarschrift
Dichterswijk West

Mijne Heren,

Uit naam van de drie Utrechtse roeiverenigingen, n.l. Viking, Triton en Orca (samen bijna 2000 leden), de Roeibond Midden Nederland en de Stichting De Driewerf (roeicentrum Verl. Hoogravenseweg) maken wij hierbij bezwaar tegen een aantal voornemens, neergelegd in het stedebouwkundig ontwerp Dichterswijk West, omdat opnieuw aan de belangen van het Merwedekanaal als watersportbaan voor o.a. roeiers volledig voorbij wordt gegaan. Tevens reageren wij op een aantal uitspraken in de Nota van Toelichting, die betrekking hebben op het studiegebied voor toekomstige ontwikkeling van een deelgebied Kanaleneiland, ten westen van het Merwedekanaal.

1. Infrastructuur.

a. Profiel Van Zijstweg-Mandelabrug.

De verbreding van de nieuwe invalsweg met een busbaan, maakt de kruising Kanaalweg/Van Zijstweg nog gevaarlijker voor fietsers. Bijzonder kwetsbaar zijn de roei-coaches, die al fietsend een oog moeten houden op de door hen begeleide roeiploeg op het water. Wij dringen er sterk op aan, dat de Mandelabrug, evenals de bruggen bij de Graad van Roggenweg, de Balijelaan en de Socrateslaan is gebeurd, door opvijzeling op een hoger niveau zal worden gelegd, zodat een onderdoorgang voor fietsen langs het kanaal kan worden gerealiseerd.

Bijzonder grote bezwaren voeren wij aan tegen verdubbeling van de Mandelabrug. Nautisch is het kanaalgedeelte ter hoogte van de nabijgelegen ingang van de Veilinghaven al bijzonder lastig (wind, stroom, in/uitvarend verkeer). Bij een verlengde brug wordt het voor roeiers nog moeilijker te anticiperen op eventuele obstakels of andere boten onder of na de brug. Ook dit pleit voor een verhoogde brug, omdat dan het vrij zicht enigszins wordt verbeterd.

b. 2 Nieuwe fiets/voetbruggen over het Merwedekanaal.

Door het in de loop der jaren steeds meerbijbouwen van nieuwe bruggen wordt het vaarwater van steeds lagere kwaliteit voor de roeisport, voor wie echter in de omgeving geen alternatief is. Daarom hebben wij groot bezwaar tegen weer 2 nieuwe bruggen, juist in een bocht van het kanaal, en i.c. tegen de geprojecteerde aansluitende infrastructuur in de Dichterswijk West.

Vooral de noordelijkste van de 2 in de bocht van het kanaal vergroot de problemen, die wij onder 1a al hebben geschetst.

Ook de zuidelijkste, op slechts 300 m van de Balijebrug, levert problemen op, door de creatie van een tunneleffect op het water. Indien deze brug om verkeerstechnische redenen onmisbaar zou zijn (hetgeen ons onwaarschijnlijk lijkt, gezien de nabijheid van de Balijebrug), dan verzoeken wij U, die zo hoog mogelijk te leggen, met steunpunten buiten he

UTRECHTSE ROEIVERENIGING „VIKING"

Opgericht te Utrecht in 1906

Verlengde Hoogravenseweg 13
3525 BB Utrecht
Tel.: 030 - 289 08 70

ABN•AMRO rek.: 21.84.78.046
Postbank: 61947 t.n.v. U.R.V. Viking
K.v.K. nr. V.40477637

kanaalprofiel en een onderdoorgang voor een fietspad langs de Kanaalweg en de toeleidende infrastructuur in de Dichterswijk op die hoogteliggin te projecteren.

2.Veilinghaven.

In de stukken worden verschillende bestemmingen voor de Veilinghaven genoemd. Tegen permanenente ligplaatsen voor historische schepen of een Statenjacht, zoals genoemd op de inspraakavond van 1 april j.l. hebben wij geen bezwaar. Des te meer tegen ligplaatsen voor motorboten/jachten en een rondvaartboot, omdat die boten door hun golfslag de kwaliteit va het Merwedekanaal als roeiwater verder zouden verslechteren.

3. Groenstructuur.

Wij hebben bezwaar tegen de suggestie op blz. 10 laatste alinea van de Nota van Toelichting,, om langs de Kanaalweg rijen populieren te plante In de eerste plaats beperkt dit de mogelijkheden, om langs de waterzijde van de Kanaalweg een vrijliggend fietspad te maken (van grote betekenis voor het veilig per fiets kunnen coachen van roeiploegen).
In de tweede plaats zijn populieren minder geschikt voor wegen met veel fietsverkeer. Om die reden heeft de gemeente begin dit jaar 2 rijen populieren langs de Zandlaan in de Uithof gerooid. De breukgevoeligheid van de takken en de gladheid bij bladval veroorzaakten veel klachten. Door hun lage takkenstructuur veroorzaken ze bovendien hinder bij het maken van video-opnamen van trainende roeiploegen.
Wij benadrukken nog eens de noodzaak, dat een eventueel vrijliggend fietspad aan de waterzijde en niet aan de landzijde van de Kanaalweg wordt aangelegd.

Wij verzoeken U bij de uitwerking van het definitieve stedenbouwkundig ontwerpvoor de Dichterswijk West en omgeving met onze bezwaren en opmerkingen rekening te willen houden en de roeiverenigingen als belanghebbenden bij het Merwedekanaal als watersportbaan
in verder overleg te betrekken.

Hoogachtend,

Utrechtse Roeivereniging "Viking"
Utrechtse Studentenroeivereniging "Triton"
Algemene Utrechtse Studentenroeivereniging "Orca"
Roeibond Midden Nederland
Stichting "De Driewerf"

5.1,2E [redacted]

p.o. Drs 5.1,2E [redacted]

14-4-98

Geachte mevrouw, mijnheer,

Ik ben naar de inspraakavond van het plan voor de Dichtbeus wijk geweest en ik heb nog een paar opmerkingen.

1 Het argument om de school te slopen omdat een nechte weg op dat punt stedebouwkundig beter is vind ik onjuist. In veel wijken in Utrecht wonden speciaal drempels en bochten aangelegd om verkeer van een doorgaande weg als de Croeselaan een woonwijk in te verkagen. Een splitsing is in dat geval beter, want dichtbij. Ook voor de wijk dan minder open over voor verkeer van de Jaarbeurs, wat schelt in "stinkpanheerders". Het lijkt me handiger om gewoon een paar lokalen bij te bouwen.

2 Gezien de plaatsing van de flats op de maquette verwacht ik dat de balkons zo geplaatst gaan worden dat je veel inzicht van elkaar hebt en zeker de helft van de balkons op het oosten of zelfs het noorden geplaatst gaan worden. Dit laatste betekent een balkon zonder zon en maakt hem nutteloos. Ik zou graag willen dat er op dit punt wat gebruiksvriendelijker gebouwd wordt dan je elders in de stad vaak ziet. Misschien is het een idee om de vierkante blokflats in het midden van het plan een 8e slag te draaien zodat je minder recht op elkaar woont en je dus wat vrijer zit. □ → ◇

3 Kan de sporthal niet gecombineerd worden met de nieuw te bouwen school aan de Vondellaan?

Met vriendelijke groeten

5.1,2E

5.1,2E 5.1,2E

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer:
WBZwlilg8.280774
IN 14 APR. 1998
Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan: 5.1,2E
5.1,2E

5.1,2E

M.S. "Drie Gebroeders"
Merwedeplantsoen 1
3521 JS. Utrecht.

WIJKBUREAU ZUIDWEST
Registratienummer:
WBZW/i/98.2P0776/jb
IN 15 APR. 1998
Circulatie: J/N
Ter behandeling: 5.1,2E
Kopie: 5.1,2E

Wijkbureau Zuidwest
t.a.v. dhr. v. Eerden
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

Utrecht, 14 april 1998.

Geachte heer 5.1,2E,

Betreft: Ligplaats M.S. "Drie Gebroeders"
Merwedeplantsoen 1 te Utrecht.

Als reaktie op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk West wil ik u het volgende mededelen:

1. Ik ben in het bezit van een ontheffing voor het ligplaats hebben in het Merwedekanaal te Utrecht aan de oostelijke oever, en dient mijn woonschip te liggen met het midden in Km. 38,340 (zie bijlage). Deze beschikking is verstrekt door het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Tevens heb ik een ontheffing van de Provincie Utrecht voor mijn Ligplaats.
In het hierboven vermelde ontwerp staat de ligplaats niet vermeld / noch ingetekend en hiermee ga ik niet accoord.

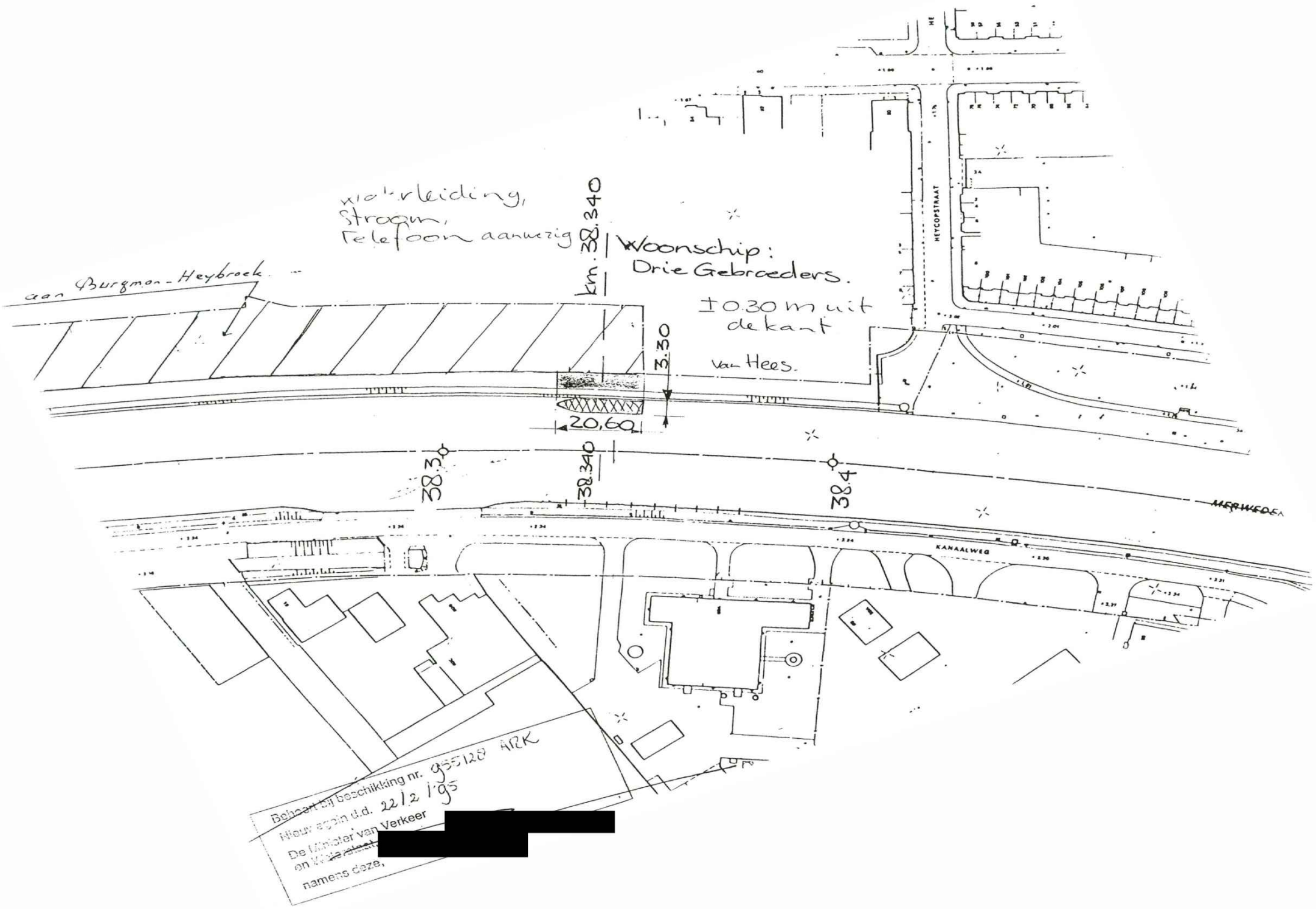
Ik wens mijn Ligplaats te behouden en verzoek u dan ook de Ligplaats in het ontwerp op te nemen.
Ik kan alleen accoord gaan, mits Rijkswaterstaat en Provincie dit goedkeuren, om mijn schip ± 100 meter te verhalen, zoals ik enkele jaren geleden heb besproken met mevrouw J. Blokland.
Tevens dienen dan de kosten van verplaatsing (water, electra, telefoon enz.) worden vergoed.

2. Ik woon al ruim 50 jaar aan de Merwedekade: eerst op het schip van mijn ouders en vervolgens op mijn eigen motorschip. Als schipper voel ik me "thuis" in de wijk en heb goede kontakten met de walbewoners. Ik ben gehecht aan mijn officiële Ligplaats, zodat ook voor mijn welzijn de situatie niet mag wijzigen.
Voor het handhaven van mijn ligplaats zijn er geen nautische bezwaren en past m.i. mijn schip uit 1922 prima in het Merwedekanaal voor het cultuurhistorisch besef: het kanaal is gegraven voor schepen!
Een praktisch probleem kan de plaatsing van mijn zeecontainer op de wal vormen.. Deze container heeft de functie van kunstselschuur / opslagplaats van materialen voor mijn hobby. Tevens is er volgens milieu-eisen een olietank (verwarming) geïnstalleerd + heeft mijn wasmachine een plek op de walkant. Ik ben bereid om over oplossingen hiertoe te overleggen, en heb zelf voorkeuren een schuur te laten plaatsen mits u hiertoe vergunning en financiën regelt.

3. Ik ga <u>niet</u> accoord met een evt. verplaatsing naar de Veilinghaven / van Zijstweg
- omdat geluidshinder het prettig wonen / slapen ernstig belemmert
- omdat een goede toegankelijkheid niet is gewaarborgd:
- vanwege mijn reuma + ik slecht ter been ben kan ik geen risico's accepteren.

reaktie. Hoogachtend,

5.1.2E [redacted]


waterleiding,
stroom,
telefoon aanwezig
km. 38.340
Woonschip:
Drie Gebroeders.
10.30 m uit
de kant
van Hees.
3.30
20,60
aan Burgman-Heybroek
38.3
38.340
38.4
HEYCOPSTRAAT
KANAALWEG
MERWEDE
Behoort bij beschikking nr. 955128 ARK
Nieuw-Lekkerland d.d. 22/2 1995
De (Minister van Verkeer
en Waterstaat,
namens deze,

Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

Directie Utrecht

Aan

De heer [redacted]
w.s. "Drie Gebroeders"
Merwedeplantsoen 1
3522 JZ UTRECHT

Contactpersoon
Mw. [redacted]

Doorkiesnummer
03402-79454

Datum
22 februari 1995

Bijlage(n)
2

Ons kenmerk
955128 ARK VERZ.23.02.95

Uw kenmerk

Onderwerp
Ontheffing t.b.v. woonschip "Drie Gebroeders"

Geachte heer [redacted]

Bij mijn dienst werd onlangs een afschrift ontvangen van de Provincie Utrecht van een aan u verleende ontheffing voor het ligplaats hebben in het Merwedekanaal te Utrecht. Gezien het feit dat u van Rijkswaterstaat ook een ontheffing nodig heeft, zend ik u hierbij mijn beschikking van heden waarbij u ontheffing wordt verleend voor het behouden van ligplaats met uw woonschip "Drie Gebroeders".
Tevens is uw vergunning d.d. 18 augustus 1982, nr. 12807 RFR van rechtswege komen te vervallen daar de grond waarin de waterleiding ligt enige tijd geleden is verkocht aan van Hees B.V. Met nadruk wijs ik u op het feit dat uw belangen in artikel 6 van de koopakte worden beschermd.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
De Hoofdingenieur-Directeur,
voor deze,
Hoofd van de dienstkring Amsterdam-Rijnkanaal,

[redacted]

Ing. [redacted]

Dienstkring Amsterdam-Rijnkanaal
Postadres postbus 650, 3430 AR Nieuwegein
Bezoekadres Zoomstede 15 (gebouw IJsselzicht)
3431 HK Nieuwegein

Telefoon 03402-79455
Telefax 03402-52060

2

Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Datum
22 februari 1995
Nummer
955128 ARK
Onderwerp
Ontheffing t.b.v. het afmeren van een woonschip

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,

Ambtshalve beschikkende,

Overwegende,

- dat in deze beschikking wordt verstaan onder:
  a. "de hoofdingenieur-directeur", de hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Utrecht (adres: Zoomstede 15, 3431 HK Nieuwegein);
  b. "het dienstkringhoofd", het hoofd van de dienstkring Amsterdam-Rijnkanaal van de Rijkswaterstaat (adres: Zoomstede 15, 3431 HK Nieuwegein);

- dat bij beschikking van 18 augustus 1982, nr. 12807 RFR aan de heer [5.1,2E] op grond van het Algemeen Reglement van politie voor rivieren en Rijkskanalen vergunning is verleend voor het gebruik van de oostelijke berm van het Merwedekanaal, voor het leggen en behouden van een waterleiding met inbegrip van de daartoe nodige werken;

- dat bovengenoemde vergunning van rechtswege is komen te vervallen als gevolg van verkoop van het perceel grond waarin de waterleiding is gelegenbij akte van 12 september 1990 aan van Hees B.V.;

- dat het behouden van de waterleiding in de grond van van Hees B.V. worden beschermd in artikel 6 van de koopakte;

- dat uit correspondentie is gebleken dat de heer [redacted] al vele jaren op bovengenoemde plaats tevens met een woonschip ligt afgemeerd;

- dat uit een afschrift van de Provincie Utrecht d.d. 1 november 1994 is gebleken dat aan u op grond van de "Woonschepenverordening provincie Utrecht 1978" ontheffing is verleend voor het ligplaats hebben met uw woonschip "Drie Gebroeders";

- dat in de mededelingen verbonden aan deze ontheffing staat vermeld dat u tevens een ontheffing op grond van andere wetten en/of verordeningen nodig kunt hebben;

- dat voor het behouden van ligplaats bij Rijkswaterstaat nimmer een ontheffing is verleend;

- dat het derhalve gewenst is aan de heer [redacted] een ontheffing te verlenen;

- dat het scheepvaartbelang zich niet verzet tegen het afmeren van het woonschip op de ligplaats;

- dat uit onderzoek, ingesteld naar de bij de ontheffingverlening betrokken belangen, niet is gebleken dat de ontheffing, mede gelet op de daaraan te verbinden voorschriften, moet worden geweigerd;

Gelet op artikel 9.03 lid 1 en 5 Binnenvaartpolitiereglement en artikel X van het Zesde wijzigingsbesluit Binnenvaartpolitiereglement.

BESLUIT:

Aan de heer [redacted] Merwedeplantsoen 1, 3522 JZ te Utrecht, hierna genoemd "houder der ontheffing", ontheffing te verlenen voor het behouden van ligplaats met het woonschip "Drie Gebroeders" in het Merwedekanaal te Utrecht, zulks onder de volgende voorschriften.

VOORSCHRIFTEN:

1. <u>Plaatsbepaling</u>

1.1. De plaats van het woonschip is aangegeven op de bij deze ontheffing behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening.

1.2. Overeenkomstig deze tekening dient het woonschip te liggen met het midden in km 38,340 aan de oostelijke oever van het Merwedekanaal te Utrecht.

2. Uitvoering

2.1. De houder der ontheffing zorgt ervoor, dat de door het dienstkringhoofd gegeven aanwijzingen ter bescherming van het onder "besluit" vermelde rijkswerk, of ter verzekering van het veilig en doelmatig gebruik daarvan, worden opgevolgd.

2.2. Het dienstkringhoofd kan in het belang van de veiligheid of de goede orde van de scheepvaart aanwijzingen geven. De houder der ontheffing zorgt ervoor dat deze aanwijzingen terstond worden opgevolgd.

2.3. Het vaartuig mag maximaal 20,60 m lang en 3,30 m breed zijn.

2.4. Aan de kanaalzijde van het vaartuig mogen géén uitstekende delen aanwezig zijn.

2.5. Het vaartuig mag niet verder kanaalwaarts reiken dan 7 m uit de oever.

2.6. Het vaartuig moet van zonsondergang tot zonsopkomst door een helder wit licht worden aangeduid.

2.7. Lampen die op het vaartuig worden gebruikt moeten zodanig worden opgesteld en ingericht dat de scheepvaart of het landverkeer daarvan geen hinder ondervindt. Zulks ter beoordeling van het dienstkringhoofd.

2.8. Het vaartuig moet bij voortduring de nodige hechtheid bezitten om te voldoen aan de eisen die in verband met zijn bestemming daaraan mogen worden gesteld.

2.9. De houder der ontheffing is verplicht van het zinken van het vaartuig en/of toebehoren onmiddellijk kennis te geven aan het dienstkringhoofd.

2.10. Er mogen geen andere vaartuigen langszij het woonschip worden afgemeerd.

2.11. Bij vernieuwing of opruiming van palen moeten deze geheel worden getrokken, zodanig dat geen resten in de bodem of onder de waterspiegel achterblijven.
Ook wanneer palen door een andere oorzaak afbreken, moeten de resten worden getrokken.

955128 ARK

3. Inzage ontheffing

Deze ontheffing moet steeds aan boord van het vaartuig aanwezig zijn en aan de ambtenaren van de Rijkswaterstaat op hun verzoek onmiddellijk worden getoond.

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
De Hoofdingenieur-Directeur,
voor deze,
Hoofd van de dienstkring Amsterdam-Rijnkanaal,

5.1.2E [redacted]

ing. [redacted]

MEDEDELINGEN.

1. Bezwaar

Op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht kan tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop dit is bekendgemaakt een bezwaarschrift worden ingediend. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan de minister van Verkeer en Waterstaat en gezonden aan de hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Utrecht, Postbus 650, 3430 AR Nieuwegein.

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

a. naam en adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. vermelding van de datum en het nummer of kenmerk van het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt;
d. een opgave van de redenen waarom men zich met het besluit niet kan verenigen.

Indien een bezwaarschrift is ingediend is het mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan de president van de Arrondissementsrechtbank binnen het rechtsgebied waarvan de indiener van het bezwaarschrift zijn woonplaats heeft. Het verzoek dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

a. de naam en het adres van de verzoeker;
b. de dagtekening;
c. vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en datum en nummer of kenmerk van het besluit;
d. de gronden van het verzoek (motivering).

Bij het verzoek dient voorts een afschrift van het bezwaarschrift te worden overgelegd. Zo mogelijk wordt tevens een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft overgelegd.

Naar aanleiding van het verzoek kan de bevoegde president een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de betrokken Arrondissementsrechtbank wijst de verzoeker na de indiening van diens verzoek op de verschuldigdheid van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.

2. Privaatrechtelijke toestemming
Het verlenen van toestemming tot het privaatrechtelijke gebruik van staatseigendommen, alsmede het aangaan van een overeenkomst omtrent dat gebruik, is voorbehouden aan de Dienst der domeinen. In verband daarmede is een afschrift van deze ontheffing gezonden aan de bevoegde Inspecteur der Domeinen.

3. Inzage ontheffing
Deze ontheffing moet steeds aan boord van het vaartuig aanwezig zijn en aan de ambtenaren van de Rijkswaterstaat op hun verzoek onmiddellijk worden getoond.

4. Rechtsopvolging
Van iedere overgang van deze ontheffing naar rechtverkrijgenden dient mededeling te worden gedaan aan de hoofdingenieur-directeur.

5. Inspanningsverplichting
Het hebben van deze ontheffing ontslaat de houder niet van de verplichting om de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen teneinde te voorkomen, dat derden of de Staat tengevolge van het gebruik maken van de ontheffing schade lijden.

De beschikking kan worden ingetrokken indien de volgens deze beschikking opgelegde verplichtingen niet worden nagekomen.

6. Overige vergunningsvereisten
Naast de in bovenstaande beschikking verleende ontheffing voor het innemen van ligplaats met een schip, kan tevens vergunning of ontheffing nodig zijn op grond van andere wetten en/of verordeningen dan waarop bovenstaande beschikking steunt.

EXPEDITIE.

In afschrift gezonden aan:

a) De Regionale directie Domeinen Middenoost, Postbus 200, 6800 AE Arnhem;
b) De provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht;
c) De Scheepvaartdienst Amsterdam-Rijnkanaal c.a. van de Rijkswaterstaat te Nieuwegein;
d) Gem. Markt-, Haven- en Reinigingsdienst gemeente Utrecht, Tractieweg 2, 3534 AP Utrecht;
e) Gemeente Utrecht, Dienst voor Ruimtelijke Ordening, afd. Stedebouw, Postbus 8406, 3505 RK Utrecht.

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WB2W1/gP.280781/96	
IN 15 APR. 1998	Circulatie: J/N
Ter afhandeling a: 5.1,2E	
Kopie aan: 5.1,2E	

SUWO

*** **FAXBERICHT** ***

VERENIGING STEDELIJK UTRECHTS WOONSCHEPEN OVERLEG

AANTAL PAGINA'S (INCL. DEZE): 1

AAN : Wijkbureau Zuidwest Fax: (030) - 2863988

BETREFT : Inspraakreactie Plannen Dichterswijk West

Utrecht, 14 april 1998

Beachte dames/heren,

Langs deze weg reageer ik namens de vereniging Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg op de plannen voor Dichterswijk West.

Reeds een aantal jaren is er sprake van een door uw wijkbureau voorgestelde (en door het SUWO toegejuichte) uitbreiding met minimaal 10 nieuwe (!) ligplaatsen voor woonschepen in het Merwedekanaal nabij de Veilinghaven. Diverse keren werd het bestaan van dit voornemen bevestigd door medewerkers van uw wijkbureau, waaronder de wijkmanager de heer Versnel.
Op dit moment maken wij ons enigszins zorgen over de juiste uitvoering van de plannen op dit punt, namelijk het op een juiste wijze realiseren van 10 nieuwe ligplaatsen. Omdat de behoefte aan nieuwe ligplaatsen voor woonschepen momenteel veel groter is dan het aanbod is de komst van dit beloofde aantal ligplaatsen voor drijvende woningen van groot belang.

Wij verwachten dat het initiatief tot het daadwerkelijk realiseren bij het wijkbureau is en blijft. Uiteraard zijn wij bereid met u mee te denken over de invulling van de ideeën. Juist het realiseren van nieuwe ligplaatsen geeft mogelijkheden rekening te houden met de situatie ter plaatse (zoals het realiseren, dan wel behouden van voldoende groen op de oevers).

Wij verzoeken u met voldoende aandacht te werken aan het realiseren van minimaal 10 volwaardige nieuwe ligplaatsen voor woonschepen in het betreffende plangebied.

Overigens staat het aantal van de hier bedoelde nieuwe ligplaatsen los van het voorstel om in de veilinghaven een afmeermogelijkheid voor historische schepen te realiseren, een idee wat door het SUWO toegejuicht wordt.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

met vriendelijke groet,

namens het SUWO-bestuur,

5.1,2E

Niek van der Sluis
voorzitter

SUWO
Postbus 8074
3503 RB Utrecht

Privé Telefoon: 030-2627764 Fax: 030-2617667