

Inspraak voor het plangebied Dichterswijk - West

Behoud historische erfgoed; herstel veiling & haven.

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer:	98.280782/16
15 APR. 1998	Circulatie
Kopie aan: 5.1.2E	

Om te beginnen spreek ik mijn bezorgdheid uit over het nog steeds ontbrekende goede regeling voor de bedrijven die nu gevestigd zijn in het plangebied. Als deze zoals blijkt uit de eerste reactie tijdens de inspraakavond, gesteund door een kroonbesluit uit 1992 weer gaan protesteren zal uit de verdere planontwikkeling en realisatie ernstig bemoeilijken. Wat te betreuren valt omdat het stedenbouwkundig ontwerp als geheel door de verschillende partijen positief ontvangen is.

Historisch perspectief

Oorspronkelijk is het gebied wat nu grotendeels binnen het plangebied valt in het begin van deze eeuw aangelegd als een havengebied aan de rand van de stad Utrecht. Het behoorde bij een groot opgezet plan waarbij Utrecht aan een belangrijke waterweg het Merwedekanaal, een haven en industrie van betekenis kon ontwikkelen. Utrecht is niet zoals andere grote steden gelegen aan een grote natuurlijke waterloop. Alleen de wens vanuit Amsterdam (Holland) om een beter verbinding te verkrijgen tussen de Ei - haven en de Nederrijn heeft bepaald dat er toch een havengebied van betekenis kon ontstaan, eerst aan het Merwedekanaal wat door veel lobby werk vanuit de stad Utrecht dicht langs de West grens van de toenmalige stad is aangelegd en later aan het een stuk westelijker gegraven Amsterdam-Rijnkanaal (lageweide). De huidige bebouwing in het plangebied is grotendeels van een latere datum dan die van het oorspronkelijke aangelegde havengebied. En hoewel niet meer aan de haven gelegen en ingebouwd door andere hallen is de oude groente en fruitveiling als één van de weinige in redelijke staat verkerende bouwwerken uit die tijd overgebleven. Door de grote toename van de binnenvaart richting Duitsland is het Amsterdam-Rijnkanaal aangelegd en verloor het Merwedekanaal aan betekenis. De vraag naar woning heeft er voor gezorgd dat de locatie tussen deze kanalen is vol gebouwd (het kanaaleiland). Hierdoor ligt het oude havengebied nu zeer centraal in de stad. In geklemd tussen de jaarbeurs het toekomstige UCP het kanaaleiland en de dichters en rivierenwijk.

Industrieel Erfgoed

Door de ligging aan de juiste kant van het Merwedekanaal dichtbij de stad had dit gebied als vanzelfsprekend een handels en distributie functie. Er lagen hier de nodige spoorverbindingen en het was zowel vanuit de stad als over het water makkelijk bereikbaar. Er is hier een groot terrein voor de veemarkt geweest een gebied voor de aardappelhandel en de groente en fruitveiling die in 1929 is opgeleverd. De haven waaraan deze veiling lag is na de oorlog gedempt omdat het transport over de weg steeds beter werd en er is een koelhuis gebouw wat nu nog achter de veilinghal staat. Tot in de jaren zestig heeft deze veiling gefunctioneerd voor overslag en is toen naar laaggrave verplaatst. Tegenwoordig wordt ook hier niet meer geveild, dit is nu landelijk georganiseerd. Het gebouw is één van de laatste verwijzing naar de oorspronkelijke functie van dit gebied, wat van groot economisch belang geweest is voor Utrecht en bovendien in opdracht van de gemeente gebouwd is. Alleen hierom zou het al als Industrieel Erfgoed op de gemeentelijke monumentenlijst moeten staan. Het geeft dan ook weinig blijkt van respect voor en kennis van het recente verleden om klakkeloos te stellen dat de hal achter de voorbouw gesloopt moet worden.

Architectonische overwegingen

Ook vanuit architectonische overwegingen heeft zowel de hal als het voor gebouw genoeg waarde om deze te behoud, het voor gebouw is geïnspireerd op het werk van Dudok en de Amsterdamseschool. Kenmerkend zijn de symmetrische bouw en de horizontale lijnen met de verspringende vlakken. De voorbouw is gemetseld en gebouwd op staal met aan de voorzijde en in de hal een dubbel trap partij. De hal is op een vrij revolutionaire wijze opgetrokken uit geprefabriceerde gelamineerde spanten die per wagon zijn aan geveerd en ter plekken op gefundeerde palen gehesen. (zie bijgevoegde kopieën). Oorspronkelijk had de hal een hoed vorm met rondom een grote overkapping die ook van gelamineerde balken was vervaardigd een oversteek van ongeveer 5 meter zodat de goederen droog konden worden overgeslagen. Helaas zijn deze overkapping grotendeels gesneuveld omdat er later aan beiden zijde en aan de achterkant andere hallen tegenaan zijn gebouwd. Deze overkapping gaf het gebouw een zeer karakteristiek uiterlijk wat eigenlijk hersteld zou moeten worden. Aan het stenen voorgebouw is nog goed te zien hoe het dak overliep in de overkapping, in het deel van de overkapping zit nu de horeca gelegenheid en de andere zijde staat leeg. Het gebouw functioneerde als een door rij veiling wat betekend dat alle te veilen goederen vanaf de boot de hal in werden gereden om gekeurd te worden waarna deze werden geveild en dan of per trein of per vrachtwagen werden vervoer voor of naar de verkoper. Gezien de schaal van het gebouw vraagt dit om ruimte en dat pleit er dan ook voor alle er omheen staande bijgebouwen te verwijderen en het opnieuw aan het water te situeren door het uitgraven van de oude haven (zoals in een eerder stedenbouwkundigplan werd voorgesteld) of door aanleg van een nieuwe aansluiting naar het Merwedekanaal. Hier zouden dan mooi de ander initiatieven voor oa. een historische haven gerealiseerd kunnen worden, in samenhang met een omgeving die verwijst naar de periode van de jaren dertig. Dit zou een mooi evenwichtig geheel kunnen vormen en goed aan kunnen sluiten op de beoogde sfeer in de nieuw te bouwen eveneens door bureau Quadrat op Dudok geïnspireerde nieuwe wijk. Misschien licht hier dan een kans voor Bestuurscollege Utrecht om deze keer het verleden te kennen en niet te ontkennen. En niet zoals nu de bedoeling is alleen de voorbouw van het veilinggebouw te laten staan maar het geheel te behouden. Daarbij komt nog dat de gemeente Utrecht als opdrachtgever niet zonder trots was over deze prestatie, blijken uit de grote hoeveelheid fotomateriaal aanwezig in het gemeentelijk archief (zie bijgevoegde kopieën) van zowel tijdens en na de bouw en bij de ingebruikneming van de groente en fruitveiling.

Gezien het voorgaande pleit ik dan nogmaals voor behoud en herstel van het gehele gebouw van de groente en fruitveiling zoals dat in 1929 is opgeleverd. Herwaardering van de historische waarde en erkennen als gemeentelijk monument. Het in passen in de plannen en toevoegen van functionaliteit bijvoorbeeld door uitbreiding van de sporthal functie.

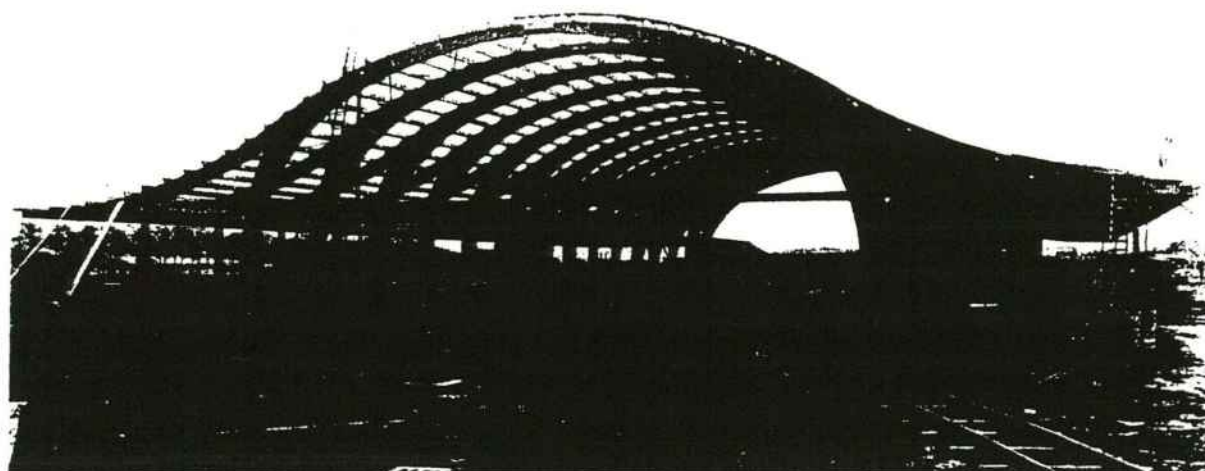
Verwachtende een roepende in de woestijn te zijn dit toch onder de aandacht gebracht te willen hebben.

Met Vriendelijke Groet,

5.1.2E

Bijleveldstraat

3521 EL Utrecht



Veilinggebouw

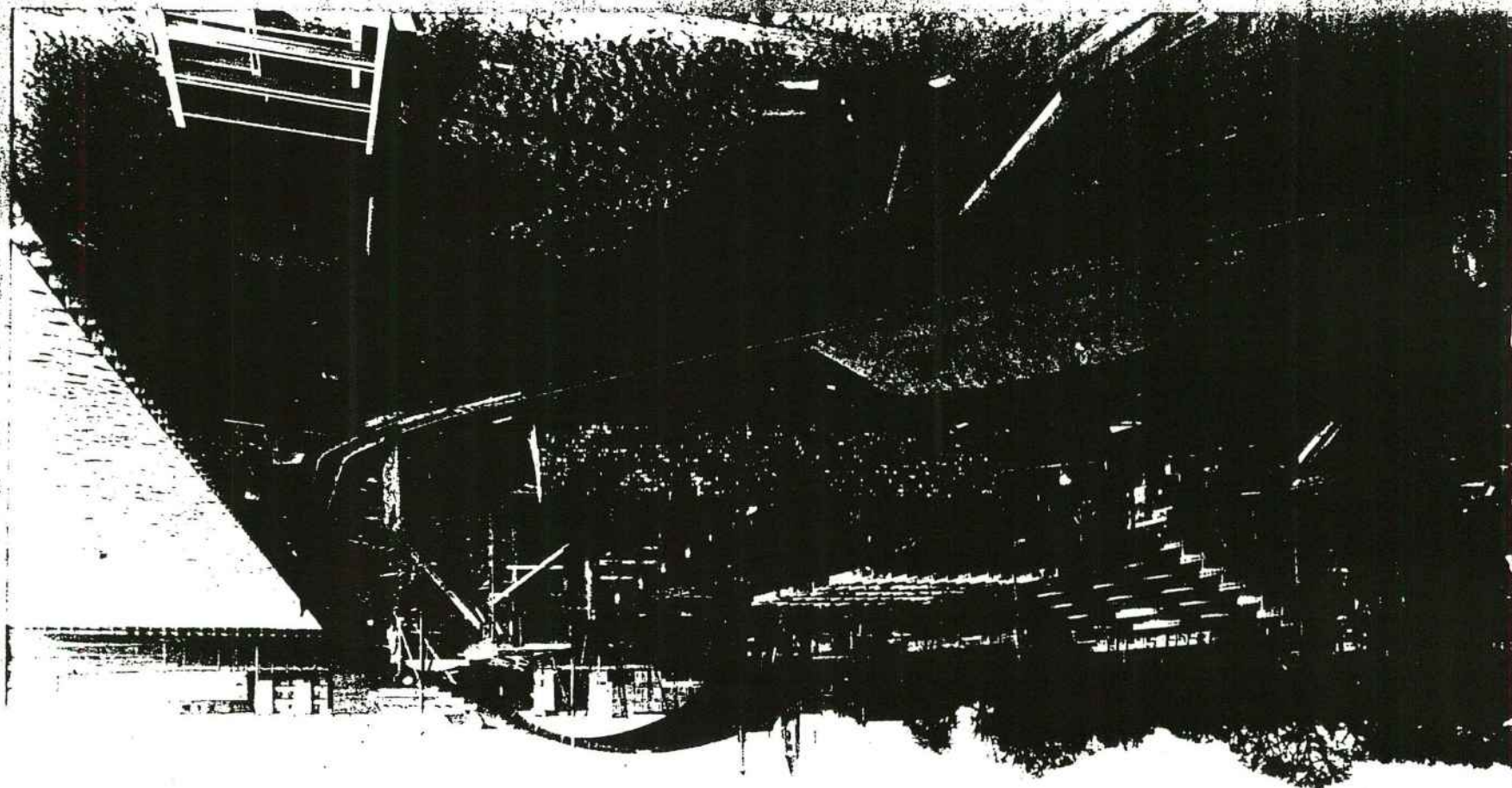
Heycopstraat 27

Bij de aanleg van de veilinghaven in 1927 is hier door de dienst

Gemeentewerken een gebouw voor de groenten- en fruitveiling opgericht. Het heeft een voorbouw van baksteen met een hoog front voorzien van afgeronde einden en is opgetrokken in stijl van de Amsterdamse School. Direct achter deze voorbouw zijn in een

rechthoekig gedeelte de veiling- en administratie-ruimten ondergebracht, met daarachter de grote hal.

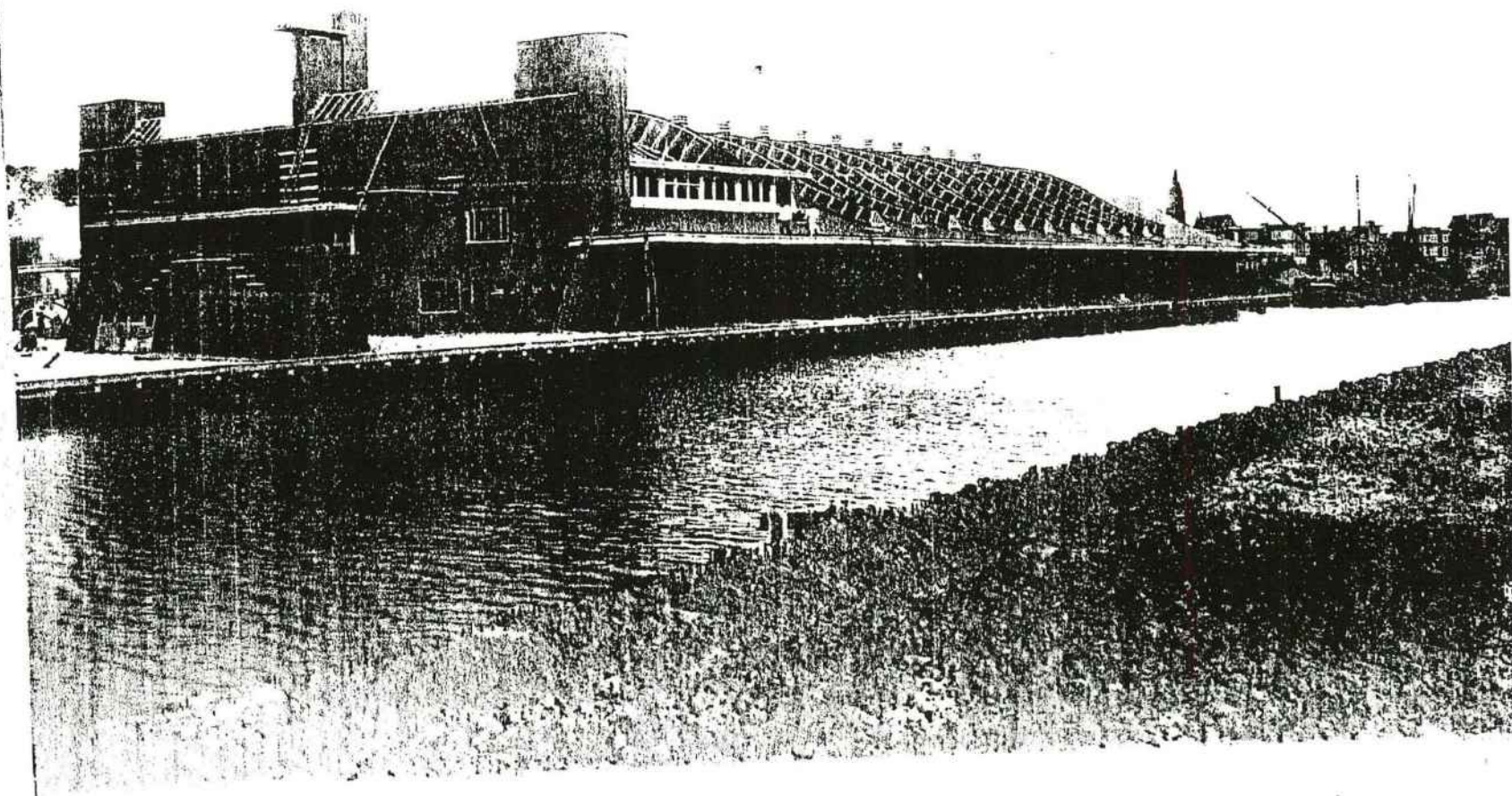
De overkapping met lichtstraten wordt gedragen door gelamineerde houten spanten. In de jaren vijftig en zestig zijn aan beide zijden van de grote hal andere ruimtes geplaatst. De veilinghal is nu onder meer in gebruik als sportzaal.



Box 145 P

BW 145M

c 29. 046



is er een spectaculaire zaagshow. Met behulp van een motorzaag van twaalf paardenkrachten worden

worden rond vijf uur afgevoerd. Tot tien uur is er in een tent een feest met live muziek.

Contemporary Art Centre. Veel galeriën liggen in steden. Contemporary Art Centre is alleen

posities per jaar, die elkaar voor bereidingstijd vragen van anderhalf tot twee jaar. Bovendien reizen

vol- ten- ties

Industrieel Erfgoed

Utrecht moest wennen aan groenteveiling

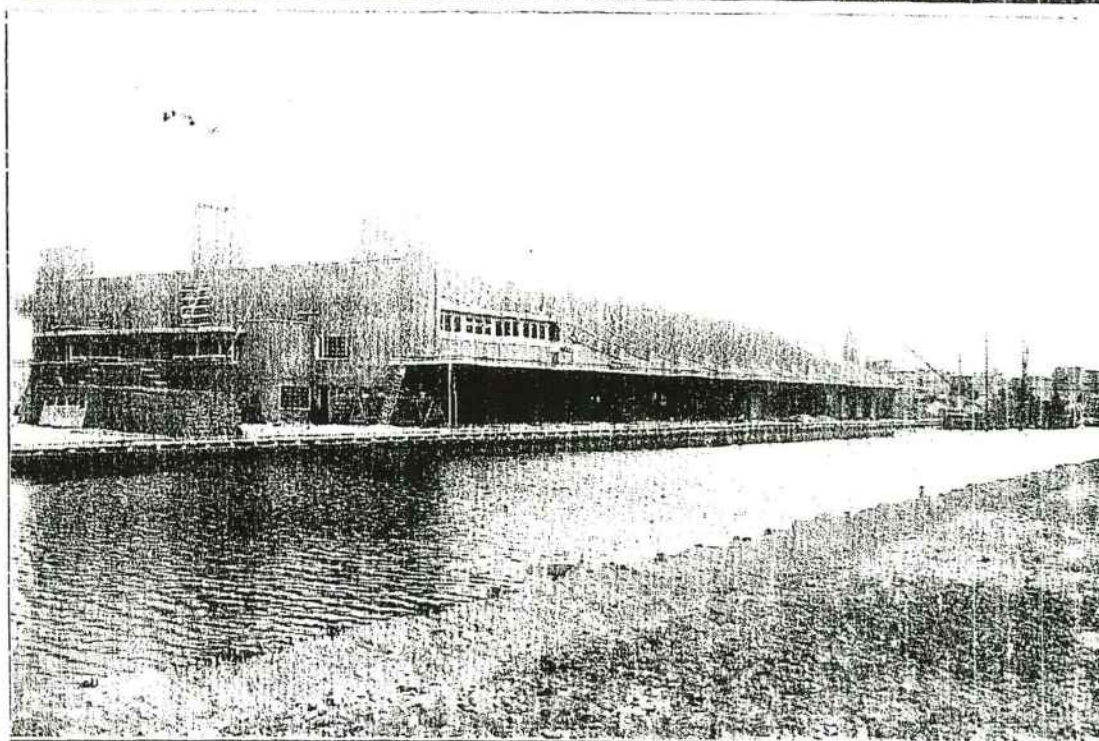
Utrecht is al sinds eeuwen belangrijk als regionaal marktcentrum. Op de pleinen en op bruggen van de Oudegracht probeerden boeren uit de omgeving hun producten te slijten. Op de Ganzenmarkt werd de fruitmarkt gehouden, op de Mariaplaats de zuivelmarkt, op de Neude de graanmarkt en op het Jacobikerkhof de groentemarkt. Voor markten die dagelijks gehouden werden, kreeg men toch op den duur wel behoefte aan een overdekte ruimte. Zo werd er in 1864 een Boterhal gebouwd aan de Mariaplaats en in 1894 een Fruithal en een Korenbeurs op het Vredenburg. In 1909 werd op het Paardenveld een overdekte groentemarkt neergezet. De boeren verkochten nu in toenemende mate niet meer direct aan de consument, maar aan de tussenhandelaar: de markt kreeg het karakter van een veiling. In 1905 was in Utrecht al de Vereniging Groenten- en Vruchtenveiling opgericht. Men moest nog erg wennen aan het idee, getuige een liedje uit de beginjaren waarvan het eerste en het laatste couplet luiden:

Dit jaar is het Jaar van Het Industrieel Erfgoed. Daaronder vallen fabrieken, gemalen, spoorbruggen en watertorens. Uit archieven is bekend hoe die gebouwen er zo'n honderd jaar geleden uitzagen, en wie er toen werkten. Een selectie uit het Utrechtse gemeentearchief versijnt deze weken in deze rubriek.

„Door eenige heeren van het Sticht,
Werd een groentenveiling opgericht.
Zij deden dat maar voor plezier,
In het belang van den hovenier.

Wij zullen er maar niet meer van zeggen.
Maar het bijltje er maar bij nederleggen.
Want het is zeker en gewis,
Dat hier geen veiling noodig is”.

In die moeilijke beginjaren kwam het wel eens voor dat de kooplui een vrijwel lege veiling vonden.



Deze foto van de Groenteveiling dateert uit 1928 of 1929. (Foto: Utrechts Archief C 29.046.)

Om de zaak op gang te houden, werden er dan producten in het Westland aangekocht. In de jaren '20 moesten de Fruithal en de Korenbeurs op het Vredenburg gesloopt worden om plaats te maken voor Jaarbeursgebouwen. Bij de Croeselaan werd in 1928 een Groente- en Fruitveiling gebouwd. De veiling had een eigen haven en een verbinding met het spoor. Via de haven werden de kolen uit Noord-Holland naar de veiling gebracht, keurig stuk voor stuk opgestapeld op het schip. Bij de veiling werden ze weer met de hand stuk voor

stuk in kisten gelegd. Met de trein werden groenten naar Duitsland gebracht. De handel strekte zich over heel Europa uit. Speciaal voor Zweden werden de tomaten per drie in een netje verpakt, de sla in vloeipapier gewikkeld en zelfs komkommers werden voorzien van een omslag. In het hoogseizoen werkten de ploegen tot diep in de nacht door om de groenten en het fruit voor het transport gereed te maken. Vooral het kwetsbare fruit moest zo snel mogelijk naar de koper. Het gebouw van de veiling is opgetrokken in de stijl van de Am-

sterdamse School. Het heeft een hoog front met afgeronde eindranden in dit gedeelte van het gebouw bevonden zich de administratieve ruimten. Daarachter ligt de grote hal met een overkapping van gelamineerde houten spanten, waartussen lichtstraten het daglicht toelaten. In de jaren '50 en '60 is de hal omgeven door andere ruimtes. De Veilinghaven is inmiddels gedempt en de veilinghal is in gebruik als sportcomplex. Hoewel de hal ooit is voorgedragen voor de gemeentelijke monumentenlijst zijn er nu plannen om de veilinghal te slopen.

E O

Van Soe

De Soeder Gae orga Vrije Schi Het enig gesl

De met met: in Se dag begin gevo op h Ferd strij De dag met muzi Dins een Dik J natio val in derla Spo gram toert dag 2 delin tradi dag 2

Accession number : 0001355 Muteerder; mdat : han;19891030
 Provincie : Utrecht
 Inventar. gebied : Stadsgewest Utrecht
 Gemeente : Utrecht
 Plaats : Utrecht
 Buurt/Wijk : 10
 Straatnaam : Heycopstraat
 oneven : 043 e.v.
 Bijz. gebied (J/N) : N
 Code (unieke code) : UT-UT-101355
 Naam complex; obj. : Het Veilinggebouw
 Type complex : 0
 Inventar. datum : 19890424
 Naam inventarisat. : AMU
 Oorspronk. functie : Groenten- en vruchtenveiling
 Huidige functie : Sportzaal, e.v.a.
 Architect : Dienst Gemeentewerken
 Kern dat. : 1927
 Bouwstijl : Amsterdamse School
 Datum foto : 19890417
 Foto neg. nummer : MIP053-24

Gevels; materialen :

Voorbouw: baksteen (met siermetselwerk), natuursteen.

Vensters; deuren :

Houten vensters (oorspronkelijk met roede-indeling), houten deur.

Dakvorm; bedekking :

De hal heeft een gebogen dak, met dakleer; de voorbouw heeft een plat dak.

Bijzondere constr. :

Gelamineerde houten spanten in de hal.

Bijgebouwen; hekw. :

Bakstenen muur omgeeft drie zijden van het terrein.

Motivering :

Gebouw met bijzondere functie.

Bijzonderheden :

In de jaren '50 en '60 zijn aan beide zijden van de grote hal andere hallen geplaatst, en is de achterzijde voorzien van een uitbouw.

Adm. gegevens :

MIS 4.5.

Planologische asp. :

Het betreft de nummers:

43,55,65,81,91,97,99,101,107,109,115,123,125,137,153,157,165,167.

Vindplaats bouwtek.:

Stedelijke Bestekken: 1927-27

Literatuur :

JBU

Omschrijving :

Bij de aanleg van de veilinghaven in 1927 is een nieuwe groenten- en vruchtenveiling opgericht. Het gebouw bestaat uit een voorbouw en een grote hal. De voorbouw bestaat uit een hoog front met afgeronde einden. Direkt hierachter zijn de veiling- en administratieruimten in een rechthoekig gedeelte van twee bouwlagen. Daarachter ligt de grote hal. De overkapping met lichtstraten wordt gedragen door gelamineerde houten spanten.

De voorbouw zal voorgesteld worden als gemeentelijk monument. De rest wordt gesloopt.

bov



WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WBZW/ij/gr.2804783/1b	
IN 15 APR. 1998	Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan: 5.1.2E	
Kopie aan: 5.1.2E	

BELANGENVERENIGING OMWONENDEN VEILINGTERREIN

Secretariaat: Bijleveldstraat 4

3521 EL Utrecht

030-2964825

Datum: 11 april 1998

Naar aanleiding van de informatie en inspraakavonden, namens de BOV als schriftelijke inspraak op het stedenbouwkundig ontwerp Dichterwijk-West, 'wonen in het groen!'

Het groene alternatief van de BOV voor fase 1:

Het terrein van en rond 'Sporthal de Veiling' (zie plattegrond);

Met ons voorstel dat tijdens de inspraakavond slechts zijdelings ter sprake is gekomen willen we een constructief steentje bijdragen aan de uitwerking van de plannen voor fase 1.

Kort samengevat bestaat ons plan uit de volgende punten:

1. Verschuiven van de bouwblokken ter behoud en verbetering van de bestaande groenstructuur.
2. Aanleggen van een plantsoen met zo mogelijk inpassen van delen van de bestaande muur.
3. Behoud van het karakter van de Bijleveldstraat
4. Voorkomen van sluipverkeer door de Molenbeekstraat niet door te trekken.

De uitgangspunt van de bewoners;

Behoud en versterking van de bestaande groenstructuur door alle oude bomen langs de randen van het veilingterrein, aan beide zijden van de muur aan de Bijleveldstraat en langs de muur aan de achterzijde van de Croeselaan op te nemen in het ontwerp.

Het inpassen van de muur aan de Bijleveldstraat door deze samen met de bomen op te nemen in een plantsoen tussen de huidige bebouwing en de nieuwe bebouwing. Een mogelijkheid zou zijn om doorgangen in de muur te maken en de hoogte van de muur te variëren zodat er een interessant (speel) object ontstaat als brug tussen de nieuwe en oude bebouwing. (zie schets)

Behoud van het jaren-dertig karakter van de Bijleveldstraat, daarbij doelende op zowel de bebouwing als de inrichting van de straat.

De Molenbeekstraat niet doortrekken zodat wordt voorkomen dat er een route voor sluipverkeer ontstaat via de Bijleveldstraat, Molenbeekstraat, Jekerstraat en Bolksbeekstraat naar de Balijebrug. Hiermee wordt verdere verkeerremmende maatregelen voorkomen. Bovendien wordt het kindvriendelijke en autoluwe karakter van de Bijleveldstraat behouden. Er ontstaat een, voor zowel de huidige als de nieuwe bewoners, mooie openbare ruimte waarin de huidige functies versterkt worden.

Vanuit de ervaring van de leefomgeving zoals deze er nu is wordt er door de bewoners veel waarde gehecht aan de huidige groenvoorzieningen en de bomen met name aan de Bijleveldstraat. Door de voorgestelde verplaatsing van de bouwblokken kan gezien het ruime karakter van het plan deze groenvoorziening eenvoudig behouden blijven, zonder dat er bouwvolume ingeleverd hoeft te worden. Het binnenplein van de bebouwing rond de voorbouw van de oude veiling wordt iets kleiner maar de nieuwe bewoners krijgen daar een groot stuk openbaar groen voor terug en voor ons blijft het behouden.

Het nieuwe plein voor het veilinggebouw zal er pas komen in fase 2 als de basisschool, de kleinedichter, werkelijk gesloopt wordt om 100 meter verder opnieuw gebouwd te worden.

Of de kastanjes op dit plein er daadwerkelijk komen is dan ook helemaal de vraag, bovendien

zullen deze er jaren over doen voordat deze gelijkwaardig zijn aan de bomen die er nu staan. Zoals verschillende Linden soorten, Platanen, Goudenregen ea. die tussen de 25 en 50 jaar oud zijn. Wij denken dat de door ons voorgestelde wijziging, zowel voor ons als voor de bewoners van de toekomstige nieuwe bebouwingen, een toevoeging is aan de kwaliteit van het leefmilieu.

In de hoop dat onze bijdragen, die in overeenstemming is met de uitgangspunten neergelegd in de nota van toelichting (Dichterwijk-West een binnenstedelijke vinex-locatie) en het stedenbouwkundig ontwerp, wordt gehoord.

En dat deze positief zal uitwerken op de verdere ontwikkeling en realisatie.

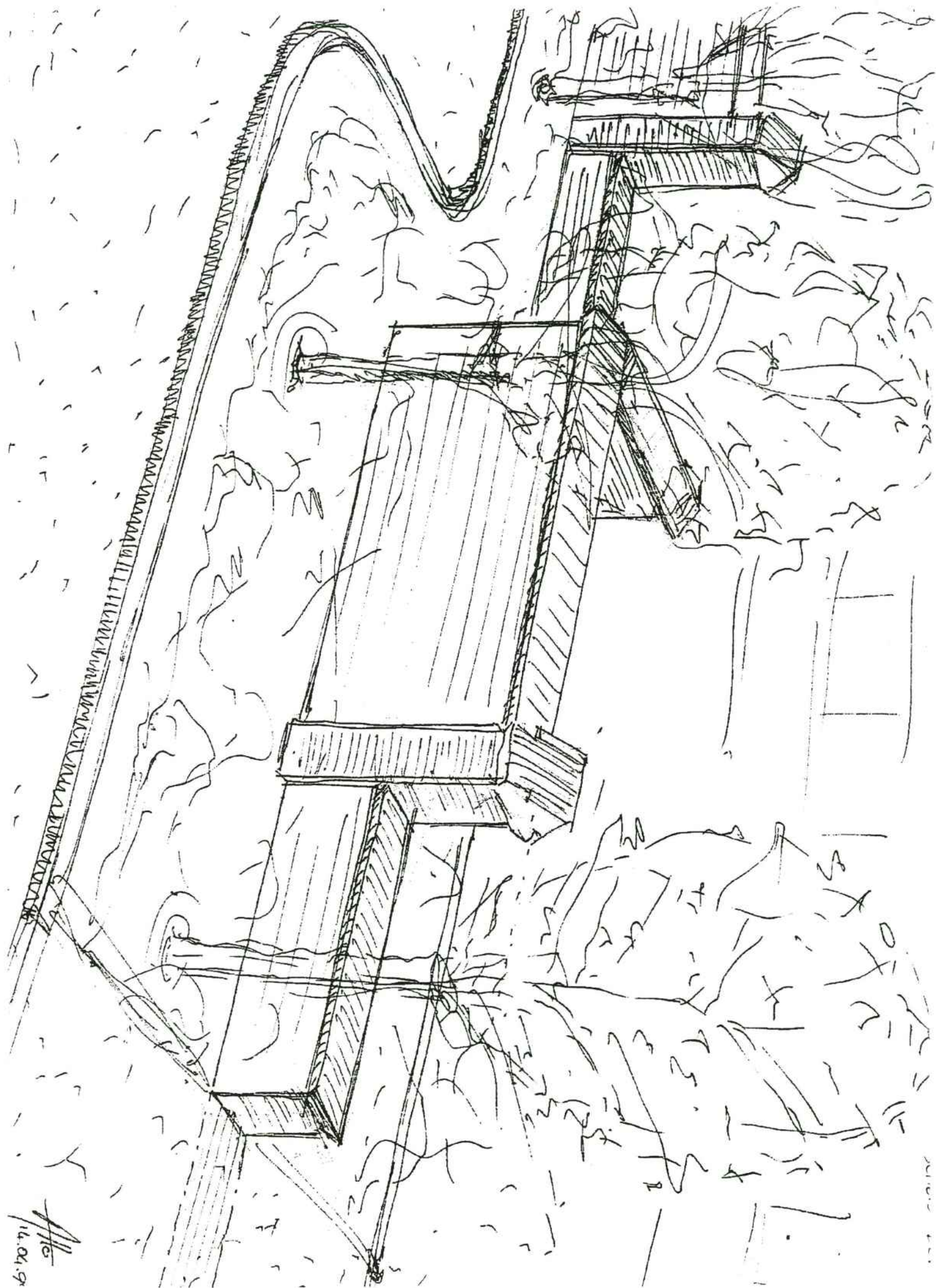
namens het bestuur van de BOV en haar leden,

hoogachtend,

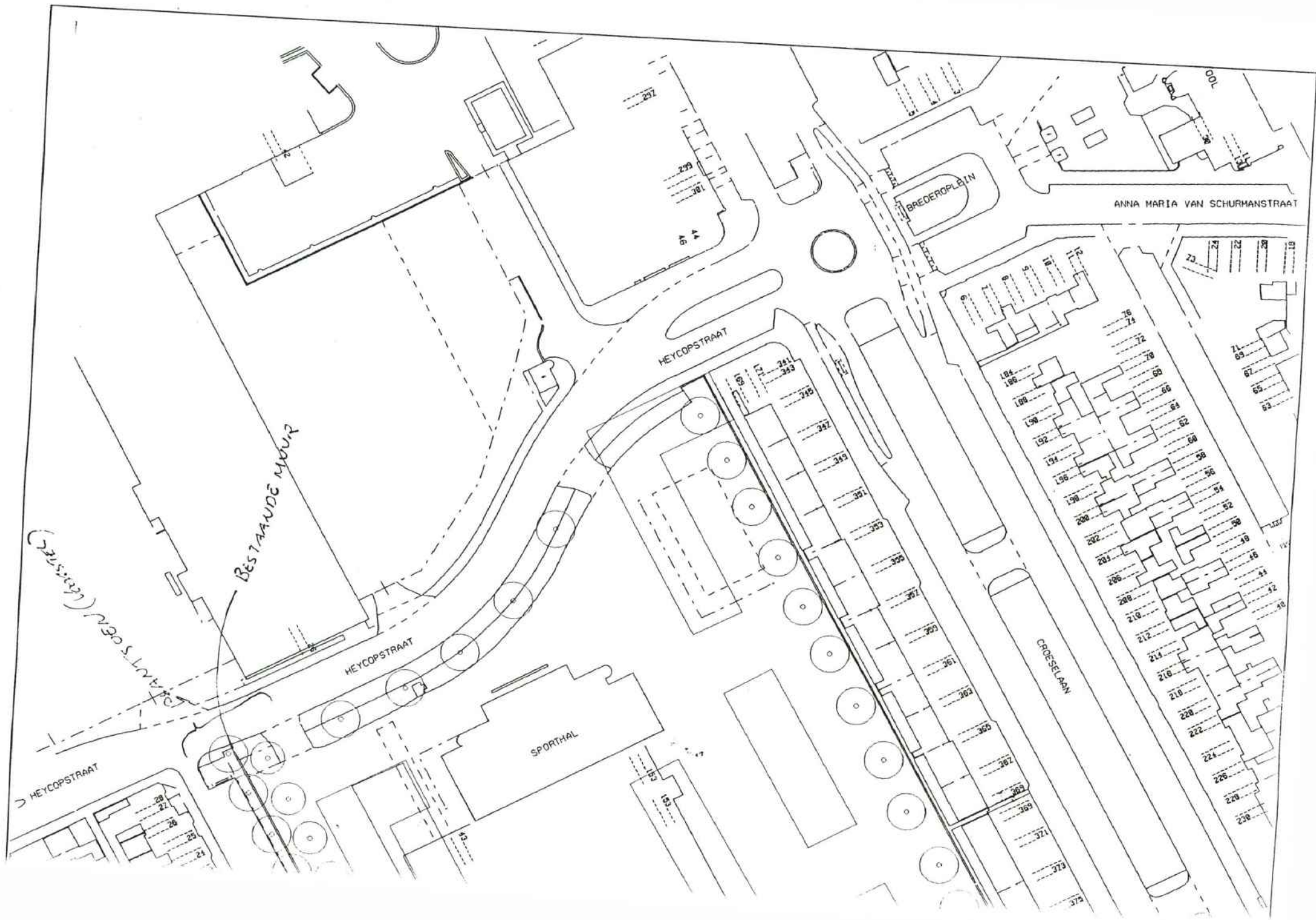
5.1.2E



iov. Belangenvereniging Omwonenden Veilingterrein,



11/14.01.9



Inspraakreactie Dichterswijk-West
Komitee Dichterswijk

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer:	
WB2W/198.280784/16	
IN	15 APR. 1998
Ter afhandeling aan: 5.1.2E	
Kopie aan: 5.1.2E	

Utrecht, 14-4-98

Geachte heren,

Eerder al heeft Komitee Dichterswijk tijdens informatie-avonden gereageerd op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West. Hierbij onze schriftelijke inspraakreactie.

Inspraak en voorlichting

Komitee Dichterswijk is niet tevreden over de wijze waarop het huidige ontwerp door de gemeente naar buiten is gebracht. Het in de wijk verspreide Stadsplan was een verkooppraatje en geen serieuze poging tot voorlichting. Over de heikele punten in het ontwerp (45 meter hoge flat en 1300 parkeerplaatsen) werd met geen woord gesproken. Bovendien werd in het Stadsplan ten onrechte de indruk gewekt dat het huidige ontwerp is doorgesproken met bewoners(groepen). Dat is niet het geval. Het laatste contact met de overleggroep Dichterswijk-West is anderhalf jaar geleden. De met die groep besproken randvoorwaarden voor Dichterswijk-West worden niet allemaal nagekomen.

Aansluiting van het ontwerp bij de huidige wijk/omgeving

Komitee Dichterswijk mist de aansluiting van de nieuwbouw met de bestaande bebouwing in Dichterswijk. De huidige bewoners gaan hinder ondervinden van de hoogte van de nieuwbouw en het autoverkeer van en naar Dichterswijk-West. Het nieuwe groen en de op te knappen haven worden moeilijk toegankelijk voor de rest van Dichterswijk, vooral vanuit het oosten.

Bouwhoogtes

In de randvoorwaarden voor Dichterswijk-West was een maximale bouwhoogte van 25 meter afgesproken, en dan nog uitsluitend aan de noordzijde van de wijk, aan de Van Zijstweg. Nu is een flat van 45 meter hoogte midden in de wijk gepland. Deze flat ontnemt nieuwe en bestaande woningen uitzicht en zonlicht. Het stedenbouwkundig argument voor deze flat is zwak; het moet de 'blik' naar de nieuwe wijk trekken. Een argument waar Dichterswijk zelf niets aan heeft. Vooral ook omdat Dichterswijk aan de noordkant te maken krijgt met de nog veel hogere flats van het UCP. Juist met het oog op die hoogbouw moet Dichterswijk-West zo laag mogelijk blijven.

Als Dichterswijk-West toch een beeldbepalend element moet hebben, sluit Komitee Dichterswijk zich graag aan bij het tijdens de informatieavond gedane voorstel om de huidige kraan en de containers in de haven te behouden als 'zichtpunt' en band met het verleden van de haven.

Bestaande bebouwing

Er wordt in het ontwerp voor Dichterswijk-West weinig rekening gehouden met de bestaande appartementenblokken aan de Croeselaan. De blokken die in Dichterswijk-West zijn gepland zijn een verdieping hoger dan de bestaande

bebouwing, komen pal achter deze oudere blokken en ontnemen de bestaande woningen zonlicht en zicht op de haven. Komitee Dichterswijk vindt dat er beter moet worden gekeken naar de effecten van Dichterswijk-West op de direct omliggende woningen.

Verkeer

Randvoorwaarde voor Dichterswijk-West was dat het een autoluwe woonwijk zou worden. Dat is niet het geval. Er komen 1300 parkeerplaatsen en doorgaande straten. Dat betekent 4000 verkeersbewegingen per dag (volgens berekeningen van de gemeente). Bovendien bestaat het gevaar dat Dichterswijk-West als sluiproute wordt gebruikt als de Croeselaan wordt afgesloten voor doorgaand verkeer. Komitee Dichterswijk vindt dat de bouw van Dichterswijk-West niet mag worden gebruikt om een knip in de Croeselaan uit te sluiten. Bovendien zouden we graag vóór de bouw meer inzicht hebben in de afwikkeling van het verkeer (richtingen en aantallen).

Beheer

In Dichterswijk-West komt niet één straatniveau, maar allerlei verschillende niveaus. Bovendien lopen privé en publiek gebied door elkaar heen. Dat vereist goed beheer, en dat kost geld. Komitee Dichterswijk vindt dat voor de bouw honderd procent duidelijk moet zijn wie waarvoor verantwoordelijk is (de plicht van eigenaren kan mogelijk worden vastgelegd in de koopakte) en dat de gemeente geld reserveert voor het veel duurdere beheer van dit gebied.

Heien, slopen en grondwaterpeil

De bestaande jaren dertig woningen en appartementen zijn erg gevoelig voor trillingen. Heien en slopen zullen schade aan de woningen aanrichten. Beter is het om de minder overlast veroorzakende boommethode te hanteren.

Ook moet worden onderzocht wat de gevolgen zijn voor het grondwaterpeil (en dus de bestaande woningen) van veranderingen aan de haven en het aanleggen van parkeerruimte onder de nieuwbouw. Ook hier is de kans op schade aan de bestaande woningen levensgroot.

Overlast UCP

Het UCP gaat veel bezoekers trekken. Voorkomen moet worden dat die met sluipverkeer en parkeren voor overlast zorgen in Dichterswijk(-West). Er moeten harde afspraken worden gemaakt om dit soort hinder te voorkomen. Betaald parkeren is een must, afsluiting van Dichterswijk-West voor niet-bewoners (en hun bezoekers) moet worden onderzocht.

Sporthal

Volgens de huidige plannen gaat de grote sporthal aan de Van Zijstweg niet door. Komitee Dichterswijk hoopt dat dat besluit overeind blijft, omdat Dichterswijk met het UCP al meer dan genoeg grootschalige attracties krijgt.

Slopen

Voor Dichterswijk-West moeten wederom woningen aan de Croeselaan worden gesloopt. Komitee Dichterswijk wil precies weten om welke woningen het gaat en ziet graag dat er een einde komt aan het steeds verder voortgaande slopen aan de Croeselaan. Het wordt tijd dat er een keiharde grens wordt gesteld.

Stadstimmerwerf

Komitee Dichterswijk vindt dat in verband met brandgevaar en de aanwezigheid van asbest de Stadstimmerwerf tijdig moet worden afgebroken, dus vóórdat de allereerste bouwwerkzaamheden van Dichterswijk-West beginnen.

Groen

Komitee Dichterswijk is van mening dat de bestaande waardevolle bomen in het plangebied moeten blijven.

behouden

Bouwverkeer

Dichterswijk krijgt het komende decennium te maken met grootschalige bouwactiviteiten (UCP en Dichterswijk-West). Om te voorkomen dat het woongenot van de huidige bewoners onaanvaardbaar wordt aangetast, moeten duidelijke afspraken worden gemaakt over de stromen bouwverkeer. Dat bouwverkeer moet zo min mogelijk hinder veroorzaken (aanvoer over water is een interessante optie). Bovendien moeten er strakke tijdvensters komen voor zowel bouwverkeer als bouwactiviteiten. Avond- en nachtwerk/verkeer is uit den boze.

Financiën

De plannen voor Dichterswijk-West vertonen een tekort van 25 miljoen gulden. Komitee Dichterswijk is van mening dat een tekort in de begroting niet ten koste mag gaan van de leuke elementen in Dichterswijk-West (groen, opknappen haven, kastanjelaan), of leidt tot een nog grotere hoeveelheid woningen.

Voor verder overleg over het voorlopig ontwerp houden wij ons aanbevolen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

namens Komitee Dichterswijk

5.1.2E

5.1.2E

Inspiraakreactie Dichterswijk-West
Vereniging van Eigenaren Croeselaan 227-235 bis-A

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WB2W/jlg8.280785/16	
IN 15 APR. 1998	C. 1.2E
Ter afhandeling aan: S.1.2E	
Kopie aan S.1.2E	

Utrecht, 13 april 1998

Geachte dames en heren,

Hiermee reageer ik namens de Vereniging van Eigenaren Croeselaan 227 t/m 235 bis A op de plannen voor de ontwikkeling van Dichterswijk-West.

Onze Vereniging maakt bezwaar tegen de hoogte van de flats aan de Fruitstraat die direct achter onze woningen zijn gepland. De nieuwe flats (vier hoog) ontnemen onze appartementen (drie hoog) het vrije uitzicht. Bovendien wordt de nu nog optimale bezonning van onze woningen ernstig aangetast. Zowel in de winter als in de zomer genieten wij door de situering van onze woningen vanaf de late ochtend tot zonsondergang van de zon. De nieuwbouw zal het aantal uren dat wij van de zon genieten drastisch reduceren.

Zeer grote bezwaren hebben wij ook tegen de 13 verdiepingen (45 meter) hoge woontoren die gepland is op het BoRent-terrein. Ook deze zal ons uitzicht belemmeren en zonlicht wegnemen. Bovendien druist de hoogte van deze flat in tegen de afspraken die indertijd met de bewoners zijn gemaakt.

Als VvE hebben wij sterk de indruk dat bij de plannen voor Dichterswijk-West onze belangen niet zijn meegewogen. De betrokken stedenbouwkundige/ambtenaren konden ons in ieder geval niet vertellen wat voor ons de precieze effecten van de bouwhoogtes van de nieuwbouw zijn.

Tevens willen wij u erop wijzen dat wij als VvE bij voorbaat de gemeente aansprakelijk stellen voor alle schade die door de bouw aan onze woningen zal worden toegebracht, onafhankelijk van het feit of deze schade een gevolg is van bouwverkeer, sloopwerkzaamheden, heien of grondwateronttrekking. Zoals reeds bekend bij de gemeente is ons appartementenblok zeer gevoelig voor trillingen, reden ook waarom de verkeersdrempels aan de Croeselaan zeer snel zijn verwijderd. Gewapend met die wetenschap (en ouder onderzoek) verwachten wij dat de gemeente er alles aan zal doen om nieuwe schade te voorkomen. Wij willen in ieder geval dat er niet wordt geheid maar geboord.

Tevens verwachten wij dat voorafgaande aan welke bouw/sloopactiviteit dan ook vooraf de staat van onze appartementen fotografisch wordt geregistreerd, zodat schade duidelijk herkenbaar is. Dit dient meer dan eens tijdens het bouwproces te gebeuren, zodat ook helder is wie en wat de schade heeft veroorzaakt.

Graag horen wij van u op welke wijze de gemeente aan onze bezwaren tegemoet denkt te komen.

Met vriendelijke groeten,

namens de VvE Croeselaan 5.1.2E
de secretaris,

Drs. 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Croeselaan 381 BIS
3521 BX UTRECHT
tel.: (030) 294 39 12
e-mail: admin@vtwisk.demon.nl

Gemeente Utrecht/Wijkbureau Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV UTRECHT

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WBZw/198-280786/jb	
IN 15 APR. 1998	Circulatie: J / N
Ter afhandeling aan: 5.1.2E	
Kopie aan: 5.1.2E	

Utrecht, 14 april 1998

Onderwerp: stadplan Dichterswijk-West

Geachte mevrouw, meneer,

Langs deze weg tekenen wij protest aan tegen het gepresenteerde stadsplan Dichterswijk-West op de volgende punten, welke tevens op de inspraakavond d.d. 1 april jl. zijn ingebracht.

Ten eerste maken wij bezwaar tegen de plannen de nieuwbouw achter de Croeselaan een verdieping hoger te bouwen dan de bestaande appartementenblokken aan deze straat. Deze nieuwbouw zal het vrije uitzicht en het zonlicht van de bestaande appartementen geheel of grotendeels ontnemen, temeer indien er weinig afstand tussen de woningen wordt gehouden.

Wij stellen ons op het standpunt dat de bestaande woningen aan de Croeselaan aantoonbaar minstens de huidige ontvangst aan zonlicht dienen te behouden, zodat het woongenot van de huidige bewoners op dit punt gehandhaafd blijft. Daarnaast dient ons inziens het huidige vrije uitzicht te worden behouden zodat de bewoners van de bestaande appartementenblokken dezelfde privacy kunnen genieten. Dit houdt tevens in dat de bomenrij tussen de appartementenblokken aan de Croeselaan en de sporthal niet mag wijken voor de nieuwbouw, tenzij is aangetoond dat de bomen ziek zijn.

Ten tweede maken wij bezwaar tegen de voorgenomen invoering van vergunningenparkeren in het noordwestelijk gedeelte van de Dichterswijk en het noordelijk gedeelte van de Croeselaan. Dit zal er toe leiden dat de parkeerproblemen en -overlast, welke voornamelijk worden veroorzaakt door bezoekers van de Jaarbeurs, naar het zuidelijk gedeelte van de Croeselaan worden verplaatst. Wij vinden dat de betreffende locaties, Dichterswijk-West en de Croeselaan, toegankelijk voor doorgaandverkeer (niet-bestemmingsverkeer) dienen te worden gemaakt. Tevens menen wij dat de Jaarbeurs de verplichting en verantwoordelijkheid heeft de parkeerproblemen die haar bedrijvigheid veroorzaakt, op te lossen zonder overlast voor de bewoners in aangrenzende wijken.

Ten derde eisen wij van de Gemeente Utrecht garanties omtrent de vergoeding van schade aan de bestaande woningen, die ontstaan als gevolg van de nieuwbouw, bijvoorbeeld scheuren in muren veroorzaakt door heien of bouwverkeer, voordat met het stadplan een aanvang wordt genomen.

Tenslotte vragen wij aandacht voor de inrichting van de Croeselaan. De aantrekkelijke nieuwbouwplannen mogen niet ten koste gaan van de aandacht voor en investeringen in het leefklimaat van de oude gedeeltes van de wijk, i.c. de Croeselaan.

Wij hopen op korte termijn uw reactie op onze punten te vernemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Utrecht, 14-04-1998

Aan: Burgemeester en Wethouders van Utrecht
p/a Wijkburo Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

Dhr. [redacted] 5.1.2E

- hoofd

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WD2W 1198.280787/jb	
IN 15 APR. 1998	Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan: [redacted] 5.1.2E	
Kop 5.1.2E	[redacted]

Geacht College,

Ondergetekende deelt Uw college hierbij mede, dat hij onder geen beding kan instemmen met de door U beoogde plannen voor de Dichterswijk West. Hij heeft in deze wijk aan de Jekerstraat 82 tot minimaal 2002 een pand gehuurd en exploiteert daarin zijn bedrijf De Weergever (verhuur van geluidsapparatuur, verzorging van evenementen).

Tijdens de eerder in 1995 over Uw plannen gehouden informatie-avond heeft mijn verhuurder, de heer de Brabander van dB's, nadrukkelijk en schriftelijk gevraagd of zijn bedrijf en huurders bij realisering van Uw plannen op de huidige lokatie gehandhaafd konden blijven. Daarop is nimmer een ontkennend antwoord gegeven. Vervolgens is hij met andere ondernemers op 9 maart 1998 geconfronteerd met een stedenbouwkundig ontwerp waarin geen rekening is gehouden met handhaving van zijn bedrijf en dat van zijn huurders.

Op generlei wijze ben ik zelf ooit benaderd door Uw ambtenaren en over de plannen is met mij nog nooit overleg geweest. Zelfs ben ik niet uitgenodigd voor informatie-avonden en voor de huidige inspraak-procedure.

In verband hiermee tekent ondergetekende nadrukkelijk bezwaar aan tegen de wijze waarop de voorgenomen bouwplanprocedure tot nu toe is voorbereid en verzoekt Uw college uitdrukkelijk hem van de huidige stand van zaken en van de bezwaar- en beroepsmogelijkheden zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen.

Tevens wenst hij van Uw college daarnaast te vernemen op welke wijze en wanneer hij in aanmerking kan komen voor een plan-schade-vergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Uit het vorenstaande moge het Uw college tevens duidelijk zijn, dat hij met klem bezwaar aantekent tegen een mogelijke bestemmingsplanwijziging en onteigening voor het perceel Jekerstraat 82/82A.

Tenslotte verzoekt hij U hem van alle verdere planontwikkelingen en besluiten overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene Wet Bestuursrecht op de hoogte te stellen en te houden.

Hoogachtend,

5.1.2E

[redacted] h/o De Weergever
Jekerstraat 82A
3521 EJ Utrecht
telnr: 0654226922

5.1.2E

Beste mensen,
in het kader van het bestemmingsplan "Dichters wijk" graag
aandacht voor het volgende.

Na bezoeken van info en inspraakavonden meer ik te mogen
stellen dat inrichting en gebruik van de veilinghaven en zand-
overslag terrein, weinig prioriteit heeft.

Dit is voorstelbaar omdat het in deze fase om de plano-
logische hoofdlijnen gaat.

Ik zou het echter betreuren als dit "havenplan" van onder-
geschikt belang zou blijken.

Ik even voorstellen:

"ben Frank de Goede, eigenaar van het motorvrachtscheepje
"Avontuur".

Dit historisch / monumentaal scheepje ligt nu $\pm$ 7 jaar op
deze plek (zie foto)

Zonder problemen blijkbaar, want personen nog instanties hebben
bezwaar gemaakt.

Ik verwacht ik van de gemeente geen subsidie voor de
restauratie, maar ook geen tegenwerking, en vraag daarom een
reilige, rustige ligplaats, waar ik dit werk kan voltooien.

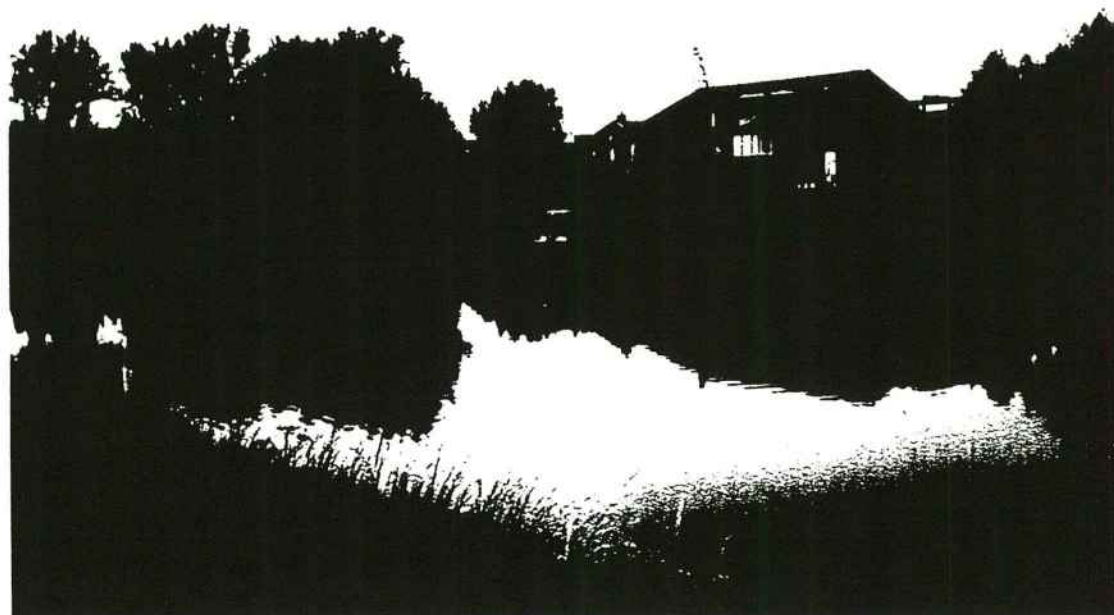
Vanuitgaande dat de bestaande schepen een ligplaats
aan de van Zijstweg krijgen toegewezen, rijst de twijfel, nu er op
nieuwe tekeningen ons schip niet meer voorkomt.

Het zou getuigen van zorgvuldig bestuur als, ook mijn belang,
in overleg wordt behandeld.

Echter: tot op heden niets gehoord.
nu hopelijk snel een berichtje,

met vriendelijke groet:

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer:	
WD2W/1/g8.280789/1b	
IN	15 APR. 1998
ter afhandeling aan:	
Kopie aan:	5.1.2E



Utrecht, 14 april 1998

Aan: Wijkburo Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

Van: dB's
Jekerstraat 82A
3521 EJ Utrecht
Nederland

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WBZW/198-280790/16	
IN 15 APR. 1998	Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan: [redacted] 5.1.2E	
Kopie aan: [redacted] 5.1.2E	

L.S.!,

Langs deze weg wil ik gebruik maken van de mogelijkheid om schriftelijk te reageren op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk West, dit in het kader van de inspraakavond van 1 april jl., waarbij ik niet aanwezig kon zijn i.v.m. verblijf in het buitenland.

Allereerst wil ik mijn verbazing en verontrusting uitspreken over het feit dat de gemeente Utrecht en de projectgroep die de plannen ontwikkelt op geen enkele manier met mij als belanghebbende in een eerder stadium contact heeft opgenomen.

Dit is des te verontrustender omdat er zeer veel gewijzigd is in de plannen t.o.v. die zoals ze gepresenteerd werden aan ons in 1996 in de kantine van de Stadstimmerwerf, alwaar ik schriftelijk heb verzocht om een onderzoek naar de inpasbaarheid van mijn bedrijf in de toenmalige plannen, waarbij sprake was van 6000 m2 bedrijfsruimte en eventuele mogelijkheden voor betrokken bedrijven om in de plannen opgenomen te kunnen worden. Nu dit niet onderzocht is, zeggend omdat de uitgangspunten voor de plannen zijn bijgesteld, waardoor inpasbaarheid van de huidige bedrijven niet eens meer aan de orde is, en ik van deze wijzigingen niet meteen op de hoogte ben, gesteld rijst de vraag hoe serieus de gemeente en projectgroep mijn belangen ziet.

Ik maak bezwaar tegen de plannen in hun huidige vorm, omdat

1. Ondanks mijn eerdere schriftelijke verzoek hierom er geen onderzoek is gedaan naar de inpasbaarheid van mijn bedrijf in de huidige plannen.
2. De informatie-voorziening slecht en onvolledig is geschied in de afgelopen twee jaar, waarbij wijzigingen van de N.B. uitgangspunten van de plannen niet of niet tijdig zijn doorgegeven aan mij als belanghebbende.
3. Er geen inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bedrijven die weg moeten en wat daarbij de problemen en kosten vormen.
4. Voor mij volstrekt onduidelijk is hoe de gemeente mijn bedrijf bij deze problemen gaat helpen en welke kosten zij gaat vergoeden.
5. De gemeente niet eens de intentie uitspreekt om alle belanghebbende bedrijven tot het uiterste te helpen om hun bedrijvigheid elders voort te zetten op een zelfde manier.

vervolg op volgend blad

5.1.2E

-1-

14 april 1998 dB's>Wijkburo Zuidwest (vervolg)

6. De informatie-avond van 9 maart jl. te laat is geweest, waardoor het niet mogelijk was in te spreken bij de commissie-vergadering die voorafging aan de raadsvergadering van 12 (!) maart waarbij het vrijgeven van kredieten voor de verdere planontwikkeling ter discussie stond.
7. Pas uit de notulen van de vergadering van 19 maart blijkt dat er een bedrijvenbegeleidingsplan voor de betrokken bedrijven bestaat. Ik begrijp niet waarom dit niet gemeld is op de vergadering van 9 maart.
8. De gemeente naast haar bestuurlijke verantwoordelijkheid nu ook direkt belanghebbende is bij de ontwikkeling van dit projekt en een kosten-efficiënte verwerving van gronden en verplaatsing/beëindiging (sic!) van bedrijven.
9. De gemeente niet of niet voldoende rekening houdt met het Kroonbesluit, genoemd in de planidentificatie Dichterswijk-West van 1995, onder punt 7.
10. Er nog geen enkel zicht is op enige inspanning, laat staan verplichting van de gemeente m.b.t. het vinden van een andere lokatie voor het voortzetten van mijn bedrijf.
11. Er nog geen duidelijkheid is over de verontreiniging van de bodem, tot welke concentraties gesaneerd zal gaan worden, wat de kosten hiervan zijn en hoe deze worden gedekt.
13. Er nog geen duidelijkheid is over de dekking van het nu geschatte tekort van 25 miljoen gulden.

Zolang er geen intenties en afspraken zijn over de vergoeding van alle kosten die mijn bedrijf moet maken voortkomend uit de uitvoering van genoemde plannen en zolang er geen zekerheid is over een nieuwe lokatie voor mijn bedrijf en de kosten daarvan, ben ik genoodzaakt bezwaar te blijven maken tegen deze plannen in welk stadium dan ook en met alle kracht en middelen die me ter beschikking staan.

Voorts verzoek ik U per ommegaande mij te doen toekomen het bedrijvenbegeleidingsplan zoals genoemd op de vergadering van 19 maart jl. plus een lijst van de ondernemers die in de projektgroep hebben zitting gehad, met telefoonnummers en adres (zie hiervoor de notulen 9 maart 1998). Tevens verzoek ik U om mij een lijst met alle aanwezige bedrijven in het gebied per ommegaande toe te zenden, aangezien U volgens de notulen van 9 maart zo'n lijst zou moeten bezitten. Tevens verzoek ik U mij mede te delen waar en wanneer is vastgesteld dat het onderhavige gebied een binnenstedelijke Vinex-locatie is.

Kunt U mij meedelen hoe het kan dat U in de planidentificatie Dichterswijk-West 1995 beweert onder punt 7 dat U overleg voert met de betrokken bedrijven, zonder dat U mijn bedrijf ooit benaderd heeft buiten de informatie-avond enkele jaren terug in de kantine van de Stadstimmerwerf.

Graag ontvang ik een overzicht van alle subsidie-voorzieningen die de gemeente heeft voor het verplaatsen van bedrijven bij de ontwikkelingen van plannen als deze, zowel die van Economische Zaken als van andere diensten en overheden.

Overigens wijs ik U er bij deze op dat een deel van het perceel waar mijn bedrijf is gevestigd is verhuurd aan De Weergever, een bedrijf dat geluidssystemen verhuurt.

Tot slot verzoek ik U nogmaals met klem ondergetekende van alle voor hem van belang zijnde ontwikkelingen t.a.v. deze plannen onverwijld op de hoogte te houden.

Onder voorbehoud van alle rechten, verblijf ik,

met vriendelijke groeten,

5.1.2E

5.1.2E

cc: /College van B&W gemeente Utrecht
/Fracties gemeenteraad Utrecht

DWS 980176

Ter kennisname aangeven in cijfers					
Ter uitvoering/ontwerp-bericht aangeven met X					
Ingekomen op:	Nr.: 0309802937	Class.nr.: -1.731.212			
	Paraaf	Gezien op:	Ontwerp Bericht	Ter uitvoering	Ter kennisname
Dienst Stadsontwikkeling					
Algemene zaken					
Sector:					
Commissie RO/W					
CoBi					
Sector:					
Personeel en Organisatie					
Milieu en Duurzaamheid					
Ruimtelijke Ordening en Ontwerp				X	
Mobiliteit en Verkeer					
Economie en Bedrijf					
Wonen					
Sector:					
Bouwbeheer					
Sector:					
Account Management					
Project Management Buro					
Hoogwaardig Openbaar Vervoer					
Utrecht City Project					
Dienst Stadsbeheer					
Staffbureau					
Controlling					
Groep:					
Gebouwen					
Groep:					
Uitvoering Openbare Ruimte					
Groep:					
Ingenieursbureau					
Groep:					
Wijk Beleid Sturing					
Groep W / B / S					
Personeel en Organisatie					
Commissie M.V.S.R.					
Dienst Ontwikkelingsbedrijf					
Sector:					
Buro Grafische Informatie					
Personeel en Organisatie					
Dienst Leidsche Rijn					
Sector:					
Personeel en Organisatie					
Dienst Wijkbeh. & Stadsvern.					
Staffbureau					
Beleidsontwikkeling en Info					
Wijkbureau:					
Personeel en Organisatie					
Kopieën aan: 1	Opmerkingen:				
2					
3					
Ontvangstbericht: Ja/Nee	SVP. DOORSTUREN				
Afdoen voor:					

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer:	WBZW/1198.28006113/1b
IN	24 APR.
Ter afhandeling aan:	5.1.2E
Kopie aan:	5.1.2E

Zie ook
98 280790

→ WijkBUREAU ZUIDWEST

= informatie naar Abt. p. Buitenswyl-West

KANTBRIEF

Secretarie



GEMEENTE UTRECHT

Nr.

90.6113 Reg

AAN:



DWS 98 0176

- ☐
- ☐ Dienst Onderwijs
- ☐ Sociale Zaken, Oudenoord 275,
- ☐ Brandweer,
- ☐ Stichting Woonservice
- ☐ Politie Regio Utrecht; gebouw „Woutzicht“
- ☐ gemeentelijke Reinigings- en Havendienst,
- ☐ Dienst Stadsbeheer,
- ☒ Dienst Stadsontwikkeling,
- ☐ Dienst Welzijn, Radboudkwartier 31,
- ☐ Dienst Wijkbeheer en Stadsvernieuwing,
- ☐ Dienst voor Sport en Recreatie,
- ☐ Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Utrecht,
- ☐ Dienst Burgerzaken en Gemeentebelastingen

Namens Burgemeester en Wethouders zend ik u bijgevoegd(e) stuk(ken):

- ☐ kopie ter kennisneming,
- ☒ ter behandeling,
- ☐ met verzoek hieromtrent advies uit te brengen,
- ☐ v.k.a.

De bijlage(n):

- ☒ kunt u behouden
- ☐ gelieve u alle terug te zenden
- ☐

Utrecht,

16 4-

19 90

Hoofd Registratuur
(telefoon 030 - 286 1214)

Utrecht, 15-04-1998

Aan: College van B&W
gemeente Utrecht
Stadhuisbrug 1
Utrecht

Van: dB's
Jekerstraat 82A
3521 EJ Utrecht

16 APR. 1998



REG

Geacht College,

Hierbij zend ik U toe een afschrift van mijn reactie in het kader van de inspraakprocedure m.b.t. het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk West.

Omdat het overleg met en informatie-voorziening aan ondergetekende tot nu zeer onbevredigend en onvolledig is geweest, voel ik mij genoodzaakt U direkt op de hoogte te houden van mijn reacties.

Vriendelijke groeten,

6.1.2E

6.1.2E

Utrecht, 14 april 1998

Aan: Wijkburo Zuidwest
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

Van: dB's
[redacted]
Jekerstraat 82A
3521 EJ Utrecht
Nederland

L.S.!,

Langs deze weg wil ik gebruik maken van de mogelijkheid om schriftelijk te reageren op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk West, dit in het kader van de inspraakavond van 1 april jl., waarbij ik niet aanwezig kon zijn i.v.m. verblijf in het buitenland.

Allereerst wil ik mijn verbazing en verontrusting uitspreken over het feit dat de gemeente Utrecht en de projectgroep die de plannen ontwikkelt op geen enkele manier met mij als belanghebbende in een eerder stadium contact heeft opgenomen.

Dit is des te verontrustender omdat er zeer veel gewijzigd is in de plannen t.o.v. die zoals ze gepresenteerd werden aan ons in 1996 in de kantine van de Stadstimmerwerf, alwaar ik schriftelijk heb verzocht om een onderzoek naar de inpasbaarheid van mijn bedrijf in de toenmalige plannen, waarbij sprake was van 6000 m2 bedrijfsruimte en eventuele mogelijkheden voor betrokken bedrijven om in de plannen opgenomen te kunnen worden. Nu dit niet onderzocht is, zagezegd omdat de uitgangspunten voor de plannen zijn bijgesteld, waardoor inpasbaarheid van de huidige bedrijven niet eens meer aan de orde is, en ik van deze wijzigingen niet meteen op de hoogte ben gesteld rijst de vraag hoe serieus de gemeente en projectgroep mijn belangen ziet.

Ik maak bezwaar tegen de plannen in hun huidige vorm, omdat

1. Ondanks mijn eerdere schriftelijke verzoek hierom er geen onderzoek is gedaan naar de inpasbaarheid van mijn bedrijf in de huidige plannen.
2. De informatie-voorziening slecht en onvolledig is geschied in de afgelopen twee jaar, waarbij wijzigingen van de N.B. uitgangspunten van de plannen niet of niet tijdig zijn doorgegeven aan mij als belanghebbende.
3. Er geen inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bedrijven die weg moeten en wat daarbij de problemen en kosten vormen.
4. Voor mij volstrekt onduidelijk is hoe de gemeente mijn bedrijf bij deze problemen gaat helpen en welke kosten zij gaat vergoeden.
5. De gemeente niet eens de intentie uitspreekt om alle belanghebbende bedrijven tot het uiterste te helpen om hun bedrijvigheid elders voort te zetten op een zelfde manier.

vervolg op volgend blad

14 april 1998 dB's>Wijkburo Zuidwest (vervolg)

6. De informatie-avond van 9 maart jl. te laat is geweest, waardoor het niet mogelijk was in te spreken bij de commissie-vergadering die voorafging aan de raadsvergadering van 12 (!) maart waarbij het vrijgeven van kredieten voor de verdere planontwikkeling ter discussie stond.
7. Pas uit de notulen van de vergadering van 19 maart blijkt dat er een bedrijvenbegeleidingsplan voor de betrokken bedrijven bestaat. Ik begrijp niet waarom dit niet gemeld is op de vergadering van 9 maart.
8. De gemeente naast haar bestuurlijke verantwoordelijkheid nu ook direkt belanghebbende is bij de ontwikkeling van dit projekt en een kosten-efficiënte verwerving van gronden en verplaatsing/beëindiging (sic!) van bedrijven.
9. De gemeente niet of niet voldoende rekening houdt met het Kroonbesluit, genoemd in de planidentificatie Dichterswijk-West van 1995, onder punt 7.
10. Er nog geen enkel zicht is op enige inspanning, laat staan verplichting van de gemeente m.b.t. het vinden van een andere lokatie voor het voortzetten van mijn bedrijf.
11. Er nog geen duidelijkheid is over de verontreiniging van de bodem, tot welke concentraties gesaneerd zal gaan worden, wat de kosten hiervan zijn en hoe deze worden gedekt.
13. Er nog geen duidelijkheid is over de dekking van het nu geschatte tekort van 25 miljoen gulden.

Zolang er geen intenties en afspraken zijn over de vergoeding van alle kosten die mijn bedrijf moet maken voortkomend uit de uitvoering van genoemde plannen en zolang er geen zekerheid is over een nieuwe lokatie voor mijn bedrijf en de kosten daarvan, ben ik genoodzaakt bezwaar te blijven maken tegen deze plannen in welk stadium dan ook en met alle kracht en middelen die me ter beschikking staan.

Voorts verzoek ik U per ommegaande mij te doen toekomen het bedrijvenbegeleidingsplan zoals genoemd op de vergadering van 19 maart jl. plus een lijst van de ondernemers die in de projektgroep hebben zitting gehad, met telefoonnummers en adres (zie hiervoor de notulen 9 maart 1998). Tevens verzoek ik U om mij een lijst met alle aanwezige bedrijven in het gebied per ommegaande toe te zenden, aangezien U volgens de notulen van 9 maart zo'n lijst zou moeten bezitten.

Tevens verzoek ik U mij mede te delen waar en wanneer is vastgesteld dat het onderhavige gebied een binnenstedelijke Vinex-locatie is.

Kunt U mij meedelen hoe het kan dat U in de planidentificatie Dichterswijk-West 1995 beweert onder punt 7 dat U overleg voert met de betrokken bedrijven, zonder dat U mijn bedrijf ooit benaderd heeft buiten de informatie-avond enkele jaren terug in de kantine van de Stadstimmerwerf.

Graag ontvang ik een overzicht van alle subsidie-voorzieningen die de gemeente heeft voor het verplaatsen van bedrijven bij de ontwikkelingen van plannen als deze, zowel die van Economische Zaken als van andere diensten en overheden.

Overigens wijs ik U er bij deze op dat een deel van het perceel waar mijn bedrijf is gevestigd is verhuurd aan De Weergever, een bedrijf dat geluidssystemen verhuurt.

Tot slot verzoek ik U nogmaals met klem ondergetekende van alle voor hem van belang zijnde ontwikkelingen t.a.v. deze plannen onverwijld op de hoogte te houden.

Onder voorbehoud van alle rechten, verblijf ik,

met vriendelijke groeten,

cc: /College van B&W gemeente Utrecht
/Fracties gemeenteraad Utrecht

Regnr : 98.006113 Regdat : 160498 Srt: IP Cat : Tr/Ro/--/--/-
Stkdat: 150498 Kenmerk: Class: -1.731.212
Zoeknm: DICTERSWIJK WEST Zaak:
N.A.W.:
Naam : 5.1.2E
Adres : 5.1.2E Nr :
Postk : 3521 EJ Plaats: UTRECHT
Inhoud: Toezending afschrift van brief aan Wijkburo Zuidwest inzake reactie
van de inspraakprocedure m.b.t. het voorlopige stedenbouwkundig
ontwerp Dichterswijk West.
Trefw : SV ; BESTEMMINGSPLAN ;
Route : Verblijf: WBZW ! plan: 300498 fat: afd:
TA.DSO ; WBZW / 240498
Ontvb : WBZW-IP Kopie:
Reak :
Vertr : eigenaar: WBZW uitgaand:
Arch : N Dossnr: Lok:
Rel : Opslag:
om : aan en 5.1.2E /zie ook 98.280790

F1:Volgend

F2:Vorige

F3:Eerste

F4:Laatste

F10:Einde

F23:Meer toetsen

F24:Afbreken

Automobilbedrijf

VAN L  NDEN®

Croeselaan 175-179

3521 BM UTRECHT

Tel.: 030 - 2 933 933 Fax.: 030 - 2 965 339

Bank ABN AMRO nr.: 43.76.98.602

Postbank nr.: 55.401.45

K.v.K. nr.: (030) 11.43.42

WIJKBUREAU Zuid West	
Registratienummer: wordt geregistreerd en in bezit genomen	
IN 15 APR. 1998	Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan 5.1.2E	
Kopie aan: 5.1.2E	

als roze
"flap" arriveren

Utrecht, 14 april 1998.

t.a.v. Veren. Wijkcentrum Zuid West
Gemeente Utrecht.

Dit is het schrijven wat wij gericht hebben
aan het College:

Met vr. gr.



Croeselaan 175-179
3521 BM UTRECHT
Tel.: 030 - 2 933 933 Fax.: 030 - 2 965 339
Bank ABN AMRO nr.: 43.76.98.602
Postbank nr.: 55.401.45
K.v.K. nr.: (030) 11.43.42

Utrecht, 14 april 1998.

Geacht College.

In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met voortdurende uitoefening van het bedrijf.
Wij verzoeken u een alternatief.
Wij zullen niet instemmen met het plan zoals het er nu ligt.

Hoogachtend.

Meer en Mevrouw van 

5.1.2E 

DWS 980175

Ter kennisname aangeven in cijfers					
Ter uitvoering/ontwerp-bericht aangeven met X					
Ingekomen op:	Nr.: <u>DSO 9802906</u>	Class.nr.: <u>-1.731.212</u>			
	Paraaf	Gezien op:	Ontwerp Bericht	Ter uitvoering	Ter kennisname
Dienst Stadsontwikkeling					
Algemene zaken					
Sector:					
Commissie RO/W					
CoBi					
Sector:					
Personeel en Organisatie					
Milieu en Duurzaamheid					
Ruimtelijke Ordening en Ontwerp	X <u>WVG</u>				
Mobiliteit en Verkeer					
Economie en Bedrijf					
Wonen					
Sector:					
Bouwbeheer					
Sector:					
Account Management					
Project Management Buro					
Hoogwaardig Openbaar Vervoer					
Utrecht City Project					
Dienst Stadsbeheer					
Stafbureau					
Controlling					
Groep:					
Gebouwen					
Groep:					
Uitvoering Openbare Ruimte					
Groep:					
Ingenieursbureau					
Groep:					
Wijk Beleid Sturing					
Groep W / B / S					
Personeel en Organisatie					
Commissie M.V.S.R.					
Dienst Ontwikkelingsbedrijf					
Sector:					
Buro Grafische Informatie					
Personeel en Organisatie					
Dienst Leidsche Rijn					
Sector:					
Personeel en Organisatie					
Dienst Wijkbeh. & Stadsvern.					
Stafbureau					
Beleidsontwikkeling en Info					
Wijkbureau:					
Personeel en Organisatie					
Kopieën aan: 1					
2					
3					
Ontvangstbericht: Ja/Nee					
Afdoen voor:					

WIJKBUREAU ZUIDWEST

Registratienummer: WBZW/198-005979/1b

IN 24 APR.

Circulatie: J/N

Ter afhandeling aan: 5.1.2E

Kopie aan: 5.1.2E

Opmerkingen:

SRP

DOORSTUREN NAAR WIJKBUREAU ~~W~~ ZUIDWEST

= ingpraakreactie stb. p.t. Dijkensingh-West

KANTBRIEF

Nr.

98.5079 Reg

AAN:

Secretarie



GEMEENTE UTRECHT

☐☐☐☐☐☐☐☐☒☐☐☐☐☐

Dienst Onderwijs

Sociale Zaken, Oudenoord 275,

Brandweer,

Stichting Woonservice

Politie Regio Utrecht; gebouw „Woutzicht“

gemeentelijke Reinigings- en Havendienst,

Dienst Stadsbeheer,

Dienst Stadsontwikkeling,

Dienst Welzijn, Radboudkwartier 31,

Dienst Wijkbeheer en Stadsvernieuwing,

Dienst voor Sport en Recreatie,

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Utrecht,

Dienst Burgerzaken en Gemeentebelastingen

DWS 980175

R.O.V.U. UTRECHT
INGEKOMEN 17 APR. 1998
NR. DSE 9802906
CLnr. -1.731.212

Namens Burgemeester en Wethouders zend ik u bijgevoegd(e) stuk(ken):

☐

kopie ter kennisneming,

☒

ter behandeling,

☐

met verzoek hieromtrent advies uit te brengen,

☐

v.k.a.

De bijlage(n):

☒

kunt u behouden

☐

gelieve u alle terug te zenden

☐

Utrecht,

15-4 19 98

Hoofd Registratuur
(telefoon 030 - 286 1214)

VAN L  NDEN®

Croeselaan 175-179
 3521 BM UTRECHT
 Tel.: 030 - 2 933 933 Fax.: 030 - 2 965 339
 Bank ABN AMRO nr.: 43.76.98.602
 Postbank nr.: 55.401.45
 K.v.K. nr.: (030) 11.43.42



Utrecht, 14 april 1998.

Geacht College.

Origineel Ta.DSO

In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met voortdurende uitoefening van het bedrijf.
 Wij verzoeken u een alternatief.
 Wij zullen niet instemmen met het plan zoals het er nu ligt.

Hoogachtend.

Meer en Mevrouw 

5.1.2E

A - u - gebeld: Geant onchichterswyl.

OREG Wijzigen registratie

PRDWBZW - 24-04-

Regnr : 98.005979 Regdat : 150498 Srt: IP Cat : --/Ro/--/--/-
Stkdat: 140498 Kenmerk: Class: -1.731.212
Zoeknm: DICTERSWIJK WEST Zaak:
N.A.W.:
Naam : Automobiëlbedrijf van *Londen
Adres : Croeselaan 175 - 179 Nr :
Postk : 3521 BM Plaats: UTRECHT
Inhoud: @Inspraakreactie@ op @stedenbouwkundig-ontwerp@ Dichterswijk West.

Trefw :
Route : Verblijf: WBZW ! plan: 290498 fat: afd:
TA.DSO / 150498
Ontvb : WBZW-IP Kopie:
Reak :
Vertr : eigenaar: WBZW uitgaand:
Arch : N Dossnr: Lok:
Rel : Opslag:
m : kopie Rijck */24-04 kopie aan en en

F1:Volgend F2:Vorige F3:Eerste F4:Laatste
F10:Einde F23:Meer toetsen F24:Afbreken

Wijkbureau Zuidwest
Dhr. [REDACTED]
Da Costakade 20
3521 VV Utrecht

Utrecht, 14 april, 1998,

Geachte [REDACTED]

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WBZW/j/g8.28c8ci/jb	
IN 15 APR. 1998	Directie: J/N
Ter afhandeling aan: 5.1.2E	
Kopie aan: 5.1.2E	

De initiatiefgroep Historische Haven Utrecht heeft in de afgelopen weken contact gezocht met de diverse betrokken instanties en personen waarbij naar voren kwam dat ons voorstel een positieve bijdrage kan leveren aan het stedenbouwkundig plan voor de Dichterswijk West. Tot dusver is daar in de tot op heden gepresenteerde stedenbouwkundige plannen van Quadrant nog geen rekening mee gehouden. De haven wordt daarin aangemerkt als waterplein en in de kop van de haven is een over het waterhangend gebouw gepland en een ecologische tuin. Vooruitlopend op het afgesproken overleg met het Dienst Stadsontwikkeling, Wijkbureau Zuidwest, Quadrant en dhr. [REDACTED] waarop wij onze plannen komen toelichten leggen wij hierbij een tweetal varianten voor om de historische haven in te voegen in het voorlopige stedenbouwkundige ontwerp.

Dit is een aanvulling op het door u reeds ontvangen planboekje "Groeten uit Utrecht".

Daarnaast is het goed nieuws om te kunnen melden dat wij contact hebben gehad met dhr. Koster, de eigenaar van de N.K.M.-kraan en de zand,- en grindtrechters. Dhr. Koster heeft 40 jaar gewerkt bij de N.K.M. (Nederlandse Kraan Maatschappij) een bedrijf wat gevestigd was in Dichterswijk West aan de Jekerstraat. Hij is erg enthousiast over onze plannen en heeft zijn medewerking toegezegd voor wat betreft het behouden van een N.K.M. kraan en de zand,- en grindtrechters. Ook ziet hij mogelijkheden om de kraan in samenwerking met andere oud kraanliefhebbers te onderhouden en op gezette tijden in werking te stellen.

De bijlagen:

variant 1. Deze variant herzielt de situatie op de kop van de haven. De geplande bebouwing zou met het oog op de historische haven moeten worden aangepast.

Deze variant is vanuit alle aandachtspunten het interessantst en heeft daarom onze voorkeur.

variant 2. Deze variant gaat uit van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp waarin de historische haven is in gepast.

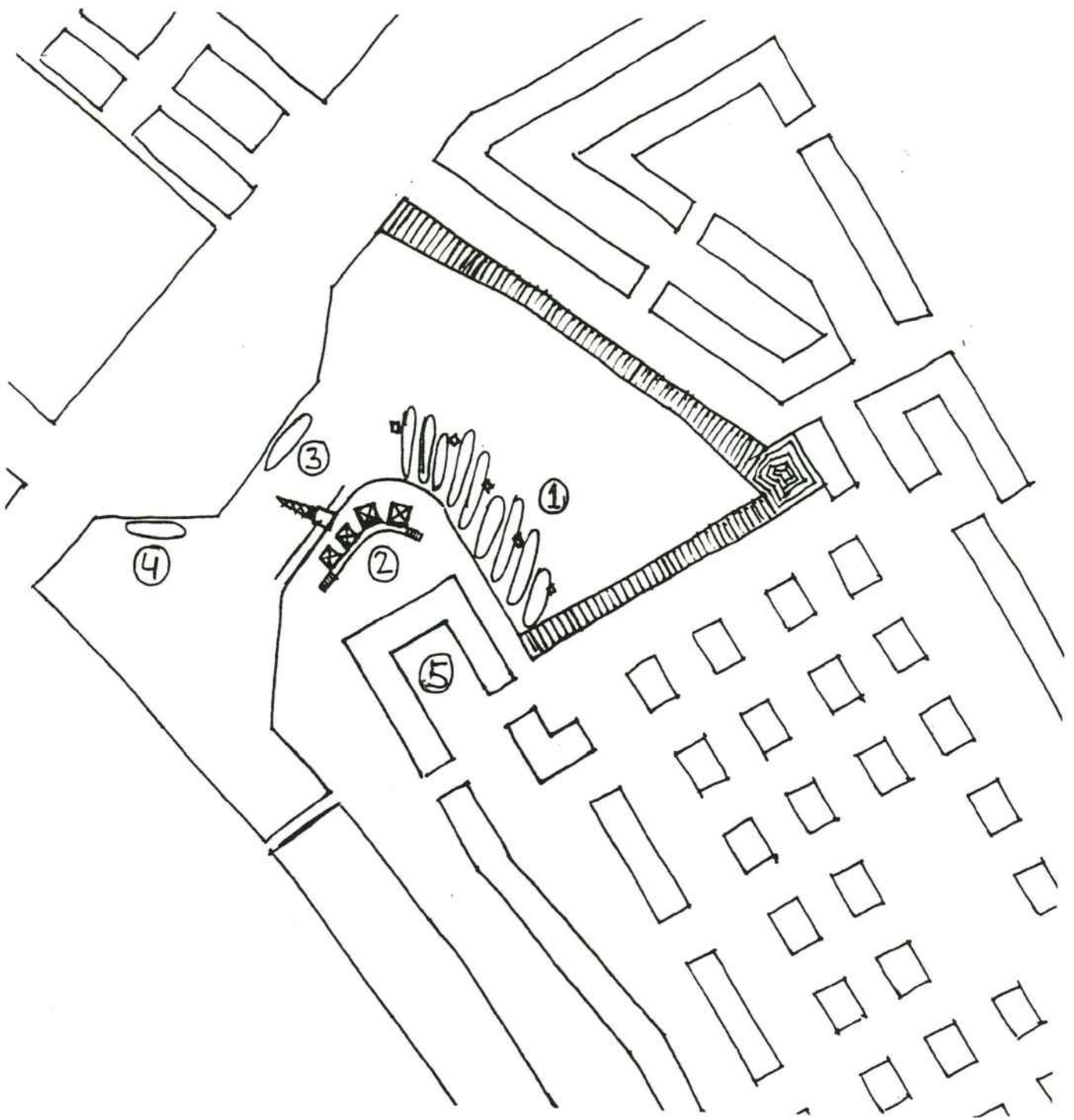
variant 1 ten opzichte van variant 2:

- De kraan is met lage kosten te behouden; fundatie is in goede staat en kan weer worden gebruikt en behoeft daarbij niet (in z'n geheel) te worden gesloopt.
- De kraan en trechters behouden hun oorspronkelijke plaats en kunnen zo blijven dienen als herkenningspunt voor de wijk en de stad.
- De historische schepen samen met de havenversterkende objecten vormen een logische aanéenschakeling.
- Pleinfunctie aan de kop van de haven; de toegankelijkheid van de kop van het gebied wordt vergroot waardoor er als vanzelf een levendige en interessante plek kan ontstaan.
- Sociaal veilige plek voor de bewoners van de schepen en de gebruikers van de trechters.
- Zicht op de haven vanuit alle richtingen interessant (bezien vanuit de verschillende snelheden van de waarnemer; autorijdend, fietsend, wandelend en slenterend). Bij variant 2 zie je vanaf de van Zijstweg alleen de schepen en niet de ruimtelijkheid van het water.

Hopende u hierbij van voldoende informatie te hebben voorzien, groet ik u,
Namens de Initiatiefgroep Historische Haven Utrecht,

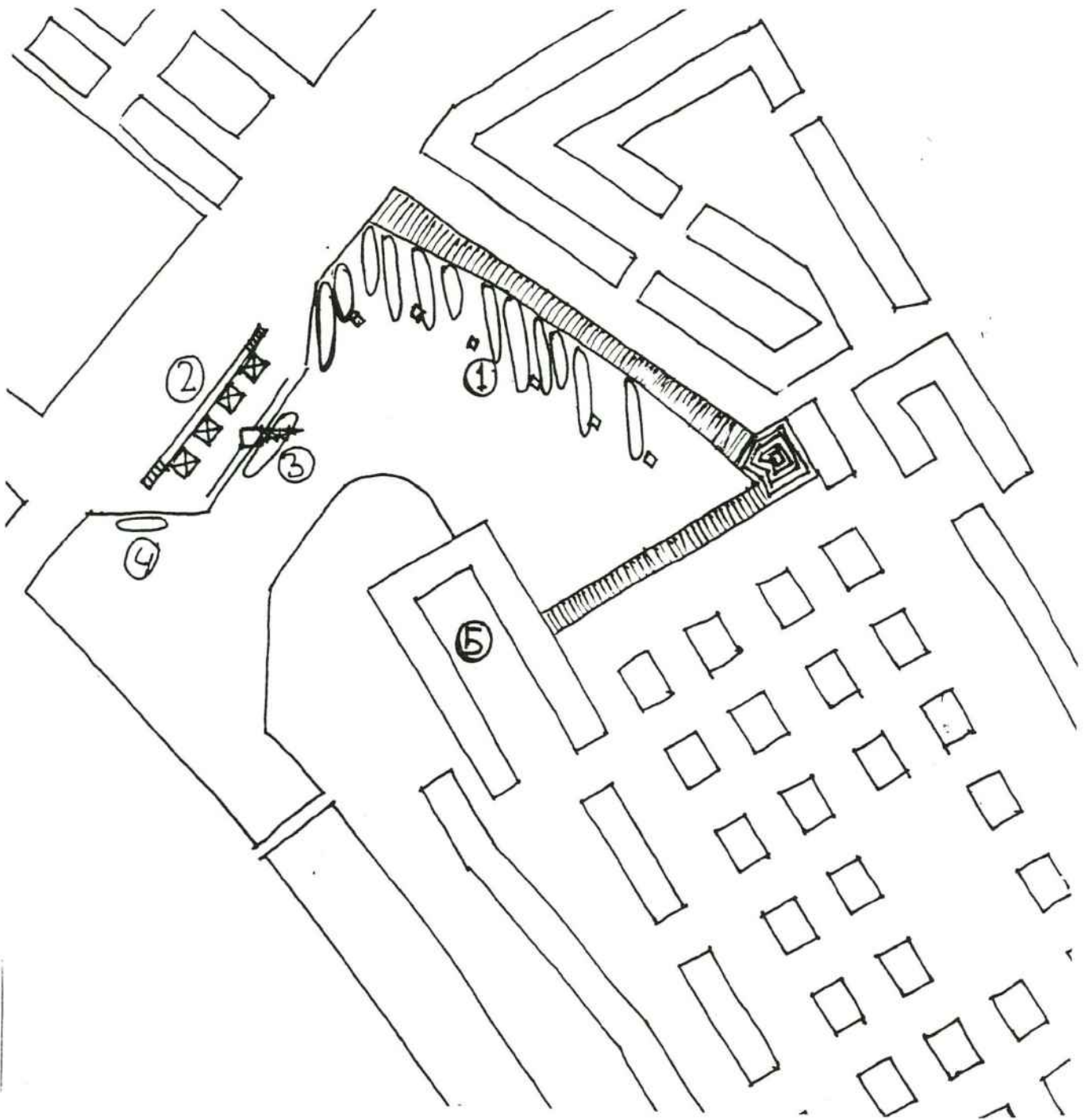
5.1.2E [REDACTED]
Vechtdijk 394
3563 MA Utrecht
5.1.2E [REDACTED]

5.1.2E [REDACTED]



Variant 1

1. Aanlegplaatsen voor de historische schepen
2. Havenverwante elementen zoals de N.K.M. kraan en de trechters
3. Ligplaats Statenjacht
4. Aanlegplaats rondvaartboot
5. Aan te passen gebouw



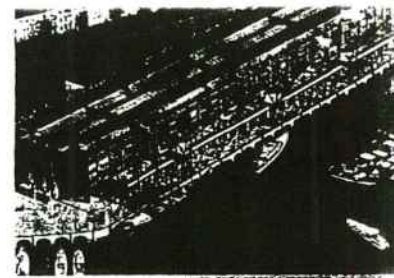
Variant 2

1. Aanlegplaatsen voor de historische schepen
2. Havenverwante elementen zoals de N.K.M. kraan en de trechters
3. Ligplaats Statenjacht
4. Aanlegplaats rondvaartboot
5. Over de haven hangend gebouw

ARCHIS

97/12

VOORBEELD VAN HET REHOUD VAN KRANEN IN ROTTERDAM



200 meter stad

ntrepotgebouw op de Kop van Zuid
ntrepot Building at Kop van Zuid

Foto's Maurice Brandts

Het atrium tijdens de bouw.
The atrium during construction.



S. Gade 213-113-1100

Aan: Wijkbureau Zuidwest, Dacostakade 20, 3521 VV Utrecht.
Van: Bewoners Jekerstraat 59
d.d.: 8 april 1998
Betreft: VOORSTEL PLANGEBIED DICTERSWIJK-WEST FASE 2
Een schriftelijke reactie n.a.v. de inspraakavond van 1 april 1998

WIJKBUROU ZUIDWEST	
Registratienummer: 1132W/198280802/16	
IN 14 APR. 1998	Circulatie: J.H.
Ter afhandeling aan: 5.1.2E	
Kopie aan: 5.1.2E	

Specifiek voorstel m.b.t. aansluiting bestaande bebouwing met geplande nieuwbouw aan Jekerstraat 59 en Bijleveldstraat :

Om de overgang van bestaande bouw naar nieuwbouw in de Jeker- en Bijleveldstraatge-
lijkmatiser te laten verlopen, zouden de eerste twee nieuwbouwblokken, gepland tot aan de
hoek van de 'nieuwe' Heycopstraat niet meer dan drie verdiepingen mogen zijn. De stede-
bouwkundige van ontwikkelingsburo Quadrat heeft al tijdens de informatie- en inspraakbij-
eenkomst laten blijken dat hij het hier mee eens is en derhalve e.e.a. zou inpassen.
Minder woonlagen in bovengenoemde nieuwbouwsituatie sluit beter aan bij het huidige
privacyniveau van de bewoners van de bestaande bebouwing.

In het stedenbouwkundig plan is een groenstrook gepland van ca. 7,5 meter tussen de
bestaande hoekhuizen aan de Jeker- en Bijleveldstraat en de eerste blokken nieuw te
bouwen woningen. Hierbij is (nog) geen rekening gehouden met het feit dat de bewoners van
de Jekerstraat 59 zowel een tuin- als een garageuitgang hebben aan de huidige Heycop-
straat. Bovendien zijn ook de tuinen van de helft van zowel de Jeker- als de Bijleveldstraat nu
bereikbaar via een achterom aan de huidige Heycopstraat.

Bewoners moeten ook in het nieuwe plan gebruik kunnen blijven maken van genoemde
faciliteiten.

De geplande groenstrook tussen bestaande en nieuwbouw vinden wij prachtig en we hopen
dan ook dat dit deel van het ontwerp blijft bestaan en dat het mogelijk zal blijken boveng-
enoemde faciliteiten hierin op te nemen. Wat we echter niet willen is, dat er een snelle en
smalle doorgaande route (fiets/voetpad) in het plan opgenomen wordt waar veel bezoekers
van met name het buurthuis in de Heycopstraat gebruik van zullen gaan maken. Het is nu al
onze ervaring dat e.e.a. veel overlast oplevert.

Ons voorstel is derhalve dan ook de groenstrook aan de Jekerstraatzijde af te sluiten zodat
geen openbaar/doorgaand terrein ontstaat. Wij stellen ons voor dat er een semi-privé stuk
groen ontstaat in lengte gelijk aan de diepte van het huis Jekerstraat 59.

Een beheerskontraat voor dit gebiedje lijkt ons wel wat, in samenwerking met de bewoners
van de nieuwbouw: aan de beplanting in dit stukje groen is ons veel gelegen omdat onze
woning Jekerstraat 59 een aantal ramen in de zijgevel heeft die erop uitkijken.

Tijdens de inspraakavond van 1 april j.l., hebben we te kennen gegeven mee te willen
denken/praten over de invulling van dit gedeelte van het voorgelegde plan. Wij zijn te allen
tijde bereid hieraan mee te werken.

Met vriendelijke groet, 5.1.2E en 5.1.2E bewoners 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

REACTIE

ingevolge art. 6a WRO

Secretarie Utrecht	
In:	14 APR. 1998
REQ	 98.005893
kopie DWS	
origineel TA-DSO	

Aan
Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Utrecht

De ondergetekenden:

- A. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Aannemersbedrijf B. van Hees & Zonen, gevestigd te 3521 EN Utrecht aan de Heycopstraat 4, en
- B. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Onroerend Goed en Verhuurmij Van Hees B.V., eveneens gevestigd op voormeld adres,

hierna tezamen ook "Van Hees" te noemen,

te dezen vertegenwoordigd door en domicilie kiezende ten kantore van haar gemachtigde:

- Mr H.W. van Noordt Wieringa, bedrijfsjurist, kantoorhoudende te 7241 CH Lochem aan de Tramstraat 13 (postbus 107 te 7240 AD Lochem),

hebben kennis genomen van het voorontwerp van het stedenbouwkundig plan "Dichterswijk West" van uw gemeente, waarop tot 15 april 1998 schriftelijk kan worden gereageerd.

De ondergetekenden sub A en sub B zijn huurster respectievelijk eigenaresse van onroerende zaken, gelegen te 3521 EN Utrecht aan de Heycopstraat 4, in en op welke onroerende zaken door de ondergetekende sub A een aannemersbedrijf wordt uitgeoefend en de ondergetekende sub B kantoor houdt. Tevens zijn haar toebehorende onroerende zaken ter plaatse aan derden verhuurd. Alle onroerende zaken zijn gelegen in het deelgebied "Middengebied" van het plan "Dichterswijk West".

Ten aanzien van het stedenbouwkundig plan voornoemd geven zij onderstaande reactie:

1. De juridische status van het gepubliceerde stedenbouwkundig plan is onduidelijk. Uit de nota van toelichting van januari 1998 blijkt dat het plan betrekking heeft op een gebied, voor een groot deel samenvallend met de deelgebieden 3, 4 en 5 van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan. In dit stadsvernieuwings-

Afgedaan op:	Per:

plan wordt ten aanzien van deelgebied 4, grotendeels samenvallend met het Middengebied van het ter visie liggende stedenbouwkundig plan, in welk gebied haar bedrijven zijn gelegen, aan de gronden een bedrijfsbestemming gegeven.

In het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan is geen uitwerkingsregeling ten aanzien van het Middengebied opgenomen.

Aangegeven wordt onder 7 (Planning en fasering) van de nota van toelichting dat dit stedenbouwkundig ontwerp als toetsingskader kan fungeren voor een nieuwe bestemmingsregeling. Daaruit moet worden afgeleid dat het plan geen bestemmingsplan in de zin van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is. Dezelfde conclusie kan worden getrokken uit uw opmerkingen in de nota van toelichting onder 16, meer in het bijzonder onder "Bestemmingsplan en vrijstelling ex art. 19" dat voor (de overige delen van) het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld zal moeten worden en dat het bestemmingsplan van belang is als door onteigening eigendom moet worden verkregen. Tenslotte eindigt de onderhavige procedure kennelijk met een advies aan B. & W. en de Raad (zie onder 10 van de nota van toelichting).

De status van het plan is derhalve niet te vast te stellen, evenmin als de juistheid van de procedure, die wordt gevolgd, en de wettelijke bepalingen, die op die procedure van toepassing zijn. Aangezien het in ieder geval een ruimtelijk plan betreft, gaat Van Hees ervan uit dat de uitnodiging tot inspraak berust op het bepaalde in artikel 6a WRO.

- Volgens de nota van toelichting onder 4 met betrekking tot de beschrijving in hoofdlijnen van het plan, onderdeel "Hoofdstructuur", verlangt de integraliteit en kwaliteit van het woongebied dat de huidige bedrijvigheid in het (gehele) plangebied niet langer kan worden gehandhaafd. Ook onder Planning en fasering (onder 7) staat vermeld dat in het Middengebied enkele terreinen in particulier eigendom, meestal bedrijven, dienen te worden verworven.

Van Hees acht zich hierdoor aangesproken, maakt hieruit op dat ook haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse zouden moeten worden gestaakt en u voornemens bent haar terreinen voor de gemeente te verwerven. In dit geval vraagt zij zich af, in relatie tot de hiervoor onder 1 geschetste onduidelijkheid, op welke titel en tegen welk tijdstip de gemeente voornemens is haar terreinen te verwerven.

- Een antwoord daarop zou gevonden kunnen worden in de nota van toelichting onder 15 "Verwervingsplan", waarin staat vermeld dat, indien in het toekomstige bestemmingsplan de bedrijfspanden worden wegbestemd, de eigenaren op grond van de Onteigeningswet worden schadeloos gestel.

Voorts stelt u aldaar - terecht - dat voor het volledig doorlopen van de onteigeningsprocedure een nieuw bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn. Doch tevens

kondigt u aan dat de aankooponderhandelingen na de besluitvorming in het College van B. & W. (omtrent het onderhavige plan) zullen aanvangen. Daarnaast maakt Van Hees uit het opnemen van een administratieve en gerechtelijke onteignings(spoed)procedure in bijlage 1 bij de nota van toelichting onder 14 en 22 op dat:

- u ervan uitgaat dat niet alle onroerende zaken in der minne zullen kunnen worden verworven;
- de administratieve procedure in februari 2000 moet aanvangen.

Van Hees vraagt zich af hoe een en ander te rijmen is met uw planning onder 11 tot en met 13 (bijlage 1 bij de nota van toelichting), waaruit blijkt dat het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan eerst tegen februari 2002 wordt verwacht, dat in 2000 met de bouw kan worden gestart (onder 7 nota van toelichting) en dat de overige bedrijvigheid in het Middengebied in het jaar 2000 verplaatst zal zijn (nota van toelichting onder 17, sub 2).

4. Van Hees merkt overigens op dat, hoewel omtrent het in geding zijnde plan reeds in februari 1998 door uw College in positieve zin is besloten, van aankooponderhandelingen tot heden geen sprake is. Zij hebben in het jaar 1992 zelf het initiatief genomen om vervangende gronden te verwerven, dit initiatief na langdurig stilzwijgen uwerzijds in de lente van 1997 hernieuwd, hetgeen geleid heeft tot slechts één aanbieding van gronden, die na bezichtiging, tezamen met een vertegenwoordiger van uw gemeente, naar gemeenschappelijk oordeel van uw vertegenwoordiger en Van Hees, voor haar bedrijven ongeschikt blijken.
5. Daar de terreinen, waarop zij thans haar bedrijf uitoefenen, gelegen zijn aan voor haar onmisbaar groot vaarwater (Merwedekanaal), voorzien zijn van een lange loswal (die eveneens haar eigendom is) en een voldoende oppervlakte hebben voor de op- en overslag van haar bouwmaterialen, zijn zij uitermate geschikt voor de uitoefening van het aannemersbedrijf en hebben zij er geen enkel belang bij haar bedrijf aldaar te staken.

Bovendien beschikt zij over een recente vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer, die al haar activiteiten - onder voorschriften, waaraan wordt voldaan - toestaat.
6. Aangezien het vooralsnog om een plan in hoofdlijnen gaat en specifieke bestemmingen kennelijk nog in een te ontwerpen bestemmingsplan of daarop volgend uitwerkingsplan zullen worden vastgelegd, is het niet bekend, welke soort woningbouw op haar huidige terreinen wordt beoogd. Als aannemersbedrijf heeft Van Hees de mogelijkheid ook grotere (woningbouw)projecten te realiseren.

Zij merken hierbij reeds op dat zij voorzien de toekomstige bestemming(en) zelf te kunnen verwezenlijken. U mag er derhalve van uitgaan dat zij bereid en in staat zijn de toekomstige bestemmingen te realiseren en dat de noodzaak tot onteigening zal ontbreken.

Zij verzoeken u bij het ontwerpen van het bestemmingsplan voor het Middengebied van het stedenbouwkundig plan "Dichterswijk West" met vorenstaande reactie rekening te houden.

Lochem, 10 april 1998

5.1.2E

5.1.2E

Gemachtigde

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WZW/i/gd. 280821/LE	
IN	17 APR. 1998
Ter afhandeling aan: 5.1.2E	
Kopie aan: 5.1.2E	

Aan Wijkbureau Zuidwest
te Utrecht
de heer [REDACTED] en
de heer [REDACTED]

Utrecht,, 13 april 1998

Geachte mijnheer van [REDACTED] en mijnheer [REDACTED]

Zoals op 7 april jl. is afgesproken, is het wijkbureau in dit stadium het centrale aanspreekpunt voor de nieuwbouw van de openbare basisschool "De Kleine Dichter".

Vandaar dat ik de afspraken die op 27 januari 1998 op de basisschool zijn gemaakt in gezelschap van u beiden, mevrouw I. van der Burg (namens de personeelsgeleding van de Medezeggenschapsraad), de heer F. Leget (namens lokaal bestuur) en mijzelf bij deze voor een ieder bevestig.

Na het verwerken van de schok dat in het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk een weg is gepland door de school, zijn door mij in eerste instantie voorwaarden genoemd om mee te werken, die later in het programma van eisen verwoord zullen worden.

Weet, dat de vanuit de school geen behoefte bestaat voor nieuwbouw, doch de diverse geledingen binnen de organisatie zijn bereid om onder voorwaarden loyaal mee te denken aan het plan.

Ter voorbereiding bij het maken van dit programma van eisen herhaal ik de toezeggingen, die in het bovengenoemd gezelschap aan de school zijn gedaan:

1. Bij het bureau Bestuursinformatie van de gemeente Utrecht zal een nieuwe prognose van het leerlingenaantal worden gevraagd, waarop de school nuances kan aanbrengen om tot een reële schatting van de vierkante metermaat te kunnen komen.
2. De onderwijskundige, organisatorische mogelijkheden van de huidige school zullen het minimum-uitgangspunt zijn van de te bouwen school.
Dit impliceert dat Londo-normen overschreden dienen te worden.

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WBZw/i/gd. 280821/LE	
IN 17 APR. 1998	Uit: 14
Ter afhandeling aan: 5.1.2E	
Kopie aan: 5.1.2E	

Aan Wijkbureau Zuidwest
te Utrecht
de heer [REDACTED] en
de heer [REDACTED]

Utrecht,, 13 april 1998

Geachte mijnheer van [REDACTED] en mijnheer [REDACTED],

Zoals op 7 april jl. is afgesproken, is het wijkbureau in dit stadium het centrale aanspreekpunt voor de nieuwbouw van de openbare basisschool "De Kleine Dichter".

Vandaar dat ik de afspraken die op 27 januari 1998 op de basisschool zijn gemaakt in gezelschap van u beiden, mevrouw I. van der Burg (namens de personeelsgeleding van de Medezeggenschapsraad), de heer F. Leget (namens lokaal bestuur) en mijzelf bij deze voor een ieder bevestig.

Na het verwerken van de schok dat in het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk een weg is gepland door de school, zijn door mij in eerste instantie voorwaarden genoemd om mee te werken, die later in het programma van eisen verwoord zullen worden.

Weet, dat de vanuit de school geen behoefte bestaat voor nieuwbouw, doch de diverse geledingen binnen de organisatie zijn bereid om onder voorwaarden loyaal mee te denken aan het plan.

Ter voorbereiding bij het maken van dit programma van eisen herhaal ik de toezeggingen, die in het bovengenoemd gezelschap aan de school zijn gedaan:

1. Bij het bureau Bestuursinformatie van de gemeente Utrecht zal een nieuwe prognose van het leerlingenaantal worden gevraagd, waarop de school nuances kan aanbrengen om tot een reële schatting van de vierkante metermaat te kunnen komen.
2. De onderwijskundige, organisatorische mogelijkheden van de huidige school zullen het minimum-uitgangspunt zijn van de te bouwen school.
Dit impliceert dat Londo-normen overschreden dienen te worden.

3. De gelden, welke de Ouderraad heeft geïnvesteerd, om de school te laten zijn, zoals zij thans is (in het gesprek geschat op fl. 100.000) zullen herkenbaar in de nieuwbouw zijn.
4. De school heeft thans de beschikking over een goed geoutilleerde gymnastiekruimte. Er wordt een gymnastiekruimte aangebouwd. (zie ook punt 2.)
5. In de veranderende toekomstvisie op de samenleving is de school bereid om mee te denken aan een gebouw voor "een brede school". De school behoudt het recht om grenzen te stellen aan instellingen welke niet direct ons basisonderwijs dienen.

Bovengenoemde erupties bij "de overval" van 27 januari 1998 zullen in het programma van eisen worden verwerkt.

Gepikt en gemazeld als ik ben in het onderwijs en de daarbij behorende nieuwbouw van scholen, hecht ik er grote waarde aan dat afspraken zoals bovenvermeld door alle deelnemers in acht zullen worden genomen.

Hoogachtend,

5.1.2E

namens ouderraad, medezeggenschapsraad en personeel

5.1.2E

c.c.: mevrouw
de heer F.
de heer P.

5.1.2E

5.1.2E

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: 9828160 98.010919	
IN	9 JULI 1998
Ter afhandeling aan: college van B&W	
Kopie	5.1.2E

Utrecht, 5 juli 1998

Betreft: VSO Dichterwijk-West

Geacht college,

Dit voorjaar zijn de bewoners van Dichterwijk geïnformeerd over de bouwplannen in Dichterswijk-West. Tijdens de informatieavond bleek dat een groot aantal huidige bewoners bezwaren heeft tegen de in het VSO opgenomen toren van 12 verdiepingen. Niet alleen omdat men een dergelijke toren niet vindt passen in het karakter van de bestaande wijk, maar ook omdat men, gezien de positie van de toren ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Croeselaan vreesde dat deze gedurende een groot gedeelte van de dag veel licht en zon van de bestaande huizen weg zou nemen. Helaas waren daar op de informatieavond geen gegevens over beschikbaar. Ons werd alleen door de stedenbouwkundige meegedeeld dat alles voldeed aan de normen en dat bewoners geen last van de toren zouden hebben.

Op 30 juni jl. zijn we hierover nader geïnformeerd. Wat bewoners reeds vermoedden bleek waar. De toren zal in de herfst en het voorjaar en zelfs midden in de zomer gedurende een groot gedeelte van de middag het directe zonlicht wegnemen. Van de situatie in de winter zijn geeneens schetsen gemaakt want "die zijn volgens de normen niet nodig". De zon staat toch nauwelijks boven de horizon. Nu genieten wij momenteel zelfs midden in de winter volop van de zon in onze woningen. Eenieder die naar de huidige situatie kijkt zal dat niet verwonderen. Dat we dat gaan verliezen door de bouw van een woonblok van vier en een halve laag hoog achter ons is tot daaraantoe. Dat onze zonnige, lichte woningen ook in de rest van het jaar gedurende een groot gedeelte van de dag tot donkere ruimten gereduceerd zullen worden door een nieuw te bouwen woontoren is onaanvaardbaar. Hebben bestaande bewoners ook rechten?

Niet alleen maken wij bezwaar tegen de toren op zich maar ook tegen het feit dat wij op de informatie-avond voorafgaand aan de inspraakperiode niet volledig zijn geïnformeerd over de effecten op onze woningen. Daardoor worden wij nu gedwongen onze vlucht te nemen tot een directe brief aan uw college hoewel wij beseffen dat u hier formeel geen nota van hoeft te nemen.

Wij vertrouwen er echter op dat u, gezien de ongelukkige
informatieverstreking in onze richting, onze bezwaren toch mee
zult laten wegen in uw besluitvorming.

Voordat u een besluit neemt over het VSO wilt u zich misschien
wat nader op de hoogte stellen van de huidige situatie. U bent
dan natuurlijk van harte welkom.

Met vriendelijke groeten,

namens Vereniging van Eigenaren Croeselaan 227 t/m 235 bis A

5.1.2E

Drs.

5.1.2E

5.1.2E

Tel. 2940001 (PA)

C.c. Wijkbureau Zuidwest

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP WOON- en WERKRUIMTE



WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: WB2W/198.221573/BdV	
IN 28 JULI 1998	Circulatie: J/N
Ter afhandeling aan: 5.1.2E	
Gemeente Utrecht	
aan: archief	

Wijkbureau Zuidwest
T.a.v. de heer 5.1.2E
Postbus 8395
3503 RJ Utrecht

Utrecht, 24 Juli 1998

Geachte heer [redacted]

Donderdag 25 juni hadden wij samen met u een gesprek over onze schriftelijke en mondelinge inspraak over het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West. In het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West zijn 10 ligplaatsen voor woonschepen opgenomen. Onze inspraak als SUWO hield in, dat we de Veilinghaven, zoals gepland in stedenbouwkundig ontwerp, gebruikt wilden zien als historische haven met ligplaatsen voor historische schepen. De 10 geplande nieuwe ligplaatsen voor woonschepen vinden wij beter passen in het Merwedekanaal.

Op deze donderdag hadden wij een nadere invulling van de woonschepenligplaatsen verwacht alsmede een bepaling van de randvoorwaarden. Tot nu toe waren de woonschepenligplaatsen nog niet ingevuld. Tot onze stomme verbazing kregen wij de mededeling dat het uitgangspunt van 10 ligplaatsen onverenigbaar was met andere uitgangspunten zoals: geluidshinder eisen, bereikbaarheid van het water via een groene zone, en overig water gebruik van de veilinghaven.

Bij de discussie over de geluidshinder eis bleek dat, hoewel woonschepen niet onder de wet op de geluidshinder vallen, de gemeente Utrecht woonschepen gelijk stelt aan woonwagens. Bij woonwagens zijn vanwege de lichte constructie moeilijk geluidswerende voorzieningen aan de wegzijde aan te brengen. Er wordt over het hoofd gezien, dat woonschepen veel zwaarder en geluidswerender gebouwd kunnen worden. Eveneens wordt niet meegenomen dat woonschepen door het liggen achter een al dan niet opgehoogde wal minder geluid ontvangen.

Bij de bereikbaarheid van het water via een groene zone was niet uitgezocht in hoeverre woonschepen een belemmering vormen. Er was nog niet nagedacht over de minimale ligplaatslengte en maximale kanaalbreedte die een ligplaats mogelijk maakt. Een nadere discussie over de lengte bereikbaar water vanaf de wal was verder onmogelijk.

Als SUWO moeten we tot de conclusie komen dat er gebrek aan ervaring/creativiteit en/of onwil is om wonen op het water en wonen op de wal te combineren.

Wij sturen deze schriftelijke reactie om nog eens te benadrukken dat er naast onvoldoende woonruimte op de wal er ook onvoldoende woonruimte op het water is. In een stedenbouwkundig ontwerp voor een nieuwe wijk is het zeer wenselijk ook een bescheiden aantal nieuwe ligplaatsen te creëren. De mogelijkheden voor nieuwe woonschepen is beperkt in de stad Utrecht omdat er weinig vrij beschikbaar water is. Een woonschip heeft in de eerste plaats water nodig en dat is nu juist in de het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West voldoende aanwezig. Het SUWO verzoekt U dan ook de nieuwe ligplaatsen creatief in het Merwedekanaal in te plannen.

En zo kan Utrecht een voorbeeld worden voor andere steden met open water. Er zijn bij de waterbewoners voldoende mensen aanwezig om u van positief en creatief advies te dienen die zich graag daarvoor beschikbaar stellen. Dit zal op den duur zeer ten gunste van de gemeente Utrecht zijn. De vraag naar 'op het water wonen' neemt alleen maar toe. Wij vertrouwen erop dat u hierop positief zult reageren, want wij vermoeden dat de inplanning van woonschepen voor u onwennig en nieuw is. Wij zijn er dan ook van overtuigd dat u en wij in een goede samenwerking iets geheel nieuws in Nederland kunnen creëren, waar andere gemeenten jaloers op zullen worden.

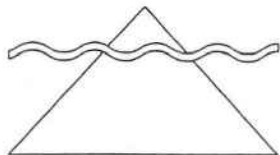
Met vriendelijk groet,

Namens het SUWO bestuur

5.1.2E

5.1.2E

SUWO Postbus 8074 3503 RB Utrecht



ARCHITECTUURBUREAU
SLUIJMER
VAN LEEUWEN

KERKSTRAAT 21
3581 RA UTRECHT
HOLLAND

TEL. 030-2318761
FAX. 030-2367965
ABN/AMRO 45.47.72.475

WIJKBUREAU ZUIDWEST	
Registratienummer: 98.281601	
IN 23 JULI 1998	Circulatie: J / N
Ter afhandeling: 5.1.2E	
Kopie aan: 5.1.2E	

Dhr. [REDACTED]
Wijkburo Dichterswijk Zuid-west
Postbus 8395
3503 RJ Utrecht

Betreffende; de zand- en grindtrechters en de N.K.M. kraan op het terrein van van Leusden

Utrecht, 8 juli 1998

Geachte [REDACTED] 5.1.2E

Het voormalige terrein van de zand- en grindhandel van Leusden aan de Veilinghaven zal op termijn leeg opgeleverd moeten worden. De datum staat nog niet vast daar er nog diverse procedures over gaande zijn, u welbekend. Dhr. Koster is door van Leusden gevraagd om de betreffende trechters en de N.K.M. kraan in afwachting daarvan te verkopen.

Inmiddels zijn de trechters allen verkocht en zullen eerdaags verdwijnen uit het haven- c.q. wijkbeeld. Dit lot wacht ook de kraan.

Uit inmiddels gevoerd overleg hebben we kunnen opmaken dat ons plan voor een historische haven in de Veilinghaven, met daarin opgenomen de (U)trechters en de N.K.M. kraan in zijn geheel meegenomen wordt in het vervolg van het stedenbouwkundig ontwerp.

Aangezien wij het belang van de (U)trechters en de kraan hoog achten voor de kwaliteit en het welslagen van ons plan zijn wij van mening dat we dit zeker bij U onder de aandacht moeten brengen.

Graag zien we een reactie van U tegemoet

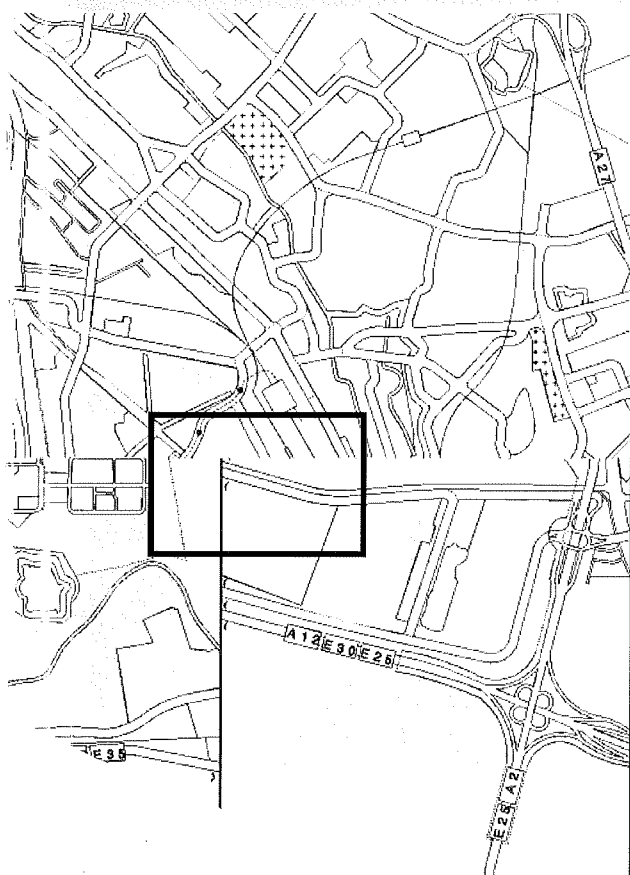
Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 5.1.2E

10
[REDACTED] 5.1.2E

[REDACTED] 5.1.2E

namens St. Historische Haven Utrecht i.o.



Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling



Uitwerkingsplan Veilinghalterrein
Dichterswijk-west
vastgesteld 19 december 2000

UITWERKINGSPLAN
VEILINGHALTERREIN
DICHTERSWIJK WEST

VASTGESTELD 19 DECEMBER 2000
GOEDGEKEURD 13.2.01..... 2001

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING TOT EN DOEL VAN HET PLAN.....	5
1.2 BELEIDSUITGANGSPUNTEN.....	5
1.3 BESLUITVORMING TOT NU TOE	6
1.4 BEGRENZING PLANGEBIED.....	6
1.5 REGELINGEN	8
1.6 COMMUNICATIE.....	8
2. HUIDIGE SITUATIE	11
2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	11
2.2 MILIEU ASPECTEN.....	11
2.2.1 Bodem.....	11
2.2.2 Geluid.....	12
2.2.3 Ecologie.....	12
2.3 VERKEERSSTRUCTUUR.....	12
2.3.1 Autoverkeer.....	12
2.3.2 Parkeren	12
2.3.3 Langzaam verkeer	12
2.3.4 Verkeersveiligheid.....	12
2.3.5 Openbaar vervoer.....	12
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	13
3.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	13
3.2 BESCHRIJVING HOOFDLINIEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN DICTERSWIJK-WEST.....	13
3.2.1 Hoofdstructuur.....	13
3.2.2 Bedrijvigheid en voorzieningen.....	15
3.3 POSITIONERING IN DE WONINGMARKT.....	15
3.4 MILIEU ASPECTEN	16
3.4.1 Bodem.....	16
3.4.2 Geluidhinder	16
3.4.3 Ecologie.....	16
3.4.4 Hinder van bedrijven.....	16
3.5 VERKEERSSTRUCTUUR.....	16
3.5.1 Autoverkeer.....	16
3.5.2 Parkeren	16
3.5.3 Langzaam verkeer	17
3.5.4 Verkeersveiligheid.....	17
4. JURIDISCHE PLAN.....	19
4.1 DE PLANGRENS	19
4.2 UITWERKINGSREGELS	19
4.3 BESCHRIJVING VOORSCHRIFTEN.....	19
5. FINANCIËEL ECONOMISCHE PARAGRAAF.....	21
5.1 KOSTEN EN OPBRENGSTEN	21
6. MAATSCHAPPE-LIJKE UITVOER BAARHEID.....	23
6.1 INLEIDING.....	23
6.2 SCHRIFTELIJKE REACTIES.....	23
6.3 MUTATIES.....	23
VOORSCHRIFTEN EN PLANKAART.....	25

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT EN DOEL VAN HET PLAN

Voor het gebied Dichterswijk-West bestaat al een aantal jaar het voornemen om het te ontwikkelen tot een woongebied. Het gebied heeft daarvoor grote potenties: ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven, de nabijheid van de binnenstad, de nabijheid van het Centraal Station en de toekomstige ontwikkelingen in het kader van het UCP bieden goede kansen voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu. Het ontwikkelen en versterken van de woonfunctie in Dichterswijk is ook het doel van het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan, dat in april 1990 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 6 augustus 1992 onherroepelijk is geworden. In dit stadsvernieuwingsplan is het terrein van de voormalige veilinghal (nu sporthal) aan de Heycopstraat voor woningbouw gereserveerd, door middel van een uit te werken woonbestemming. Dit plan voorziet in de uitwerking.

Het Veilinghalterrein vormt samen met de gebieden 'Veilinghaventerrein' en 'Middengebied' het plangebied Dichterswijk-West. Voor Dichterswijk-West is als geheel een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Dichterswijk-West is op 1 juli 1999 door de gemeenteraad vastgesteld.

Evenals het stadsvernieuwingsplan uit 1990 heeft het stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West versterking van de woonfunctie tot doel, met name om de positie van de omliggende woonwijken Dichterswijk, Rivierenwijk en Kanaleneiland te verstevigen en het draagvlak van voorzieningen, zoals winkels, scholen en maatschappelijke dienstverlening, te versterken. Door het stedenbouwkundig ontwerp wordt het westelijk deel van Dichterswijk een aaneengesloten woongebied samen met de bestaande woonbebouwing in Dichterswijk.

Het doel van het Uitwerkingsplan Veilinghalterrein is het nader uitwerken van de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden UW II" uit het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan, zodat het realiseren van een stedelijk woongebied op deze locatie mogelijk wordt gemaakt.

Het Veilinghalterrein vormt de eerste fase van de realisering van Dichterswijk-West. De oplevering van het plangebied Veilinghalterrein zal naar verwachting eind 2001 plaatsvinden. De bouw zal naar verwachting starten in 2000.

1.2 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

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

De Structuurvisie biedt een perspectief voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en karakteriseert het gebied tussen binnenstad en Merwedekanaal waarin het Veilinghalterrein gelegen is, als gemengd stedelijk gebied.

Een gemengd stedelijk gebied wil zeggen:

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

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

Het Wijkplan Zuidwest 1997-2000 biedt een duidelijk beeld van de activiteiten en projecten die in en voor de gehele wijk worden voorbereid of uitgevoerd. De opgave voor de toekomst voor geheel Dichterswijk ligt volgens het Wijkplan en het Wijkperspectief Dichterswijk in het versterken van de woonfunctie onder andere door middel van het toevoegen van

woningen in de hogere marktsegmenten. Daarnaast zijn opgaven geformuleerd voor welzijn, voorzieningen, verkeer, mobiliteit, leefbaarheid en veiligheid.

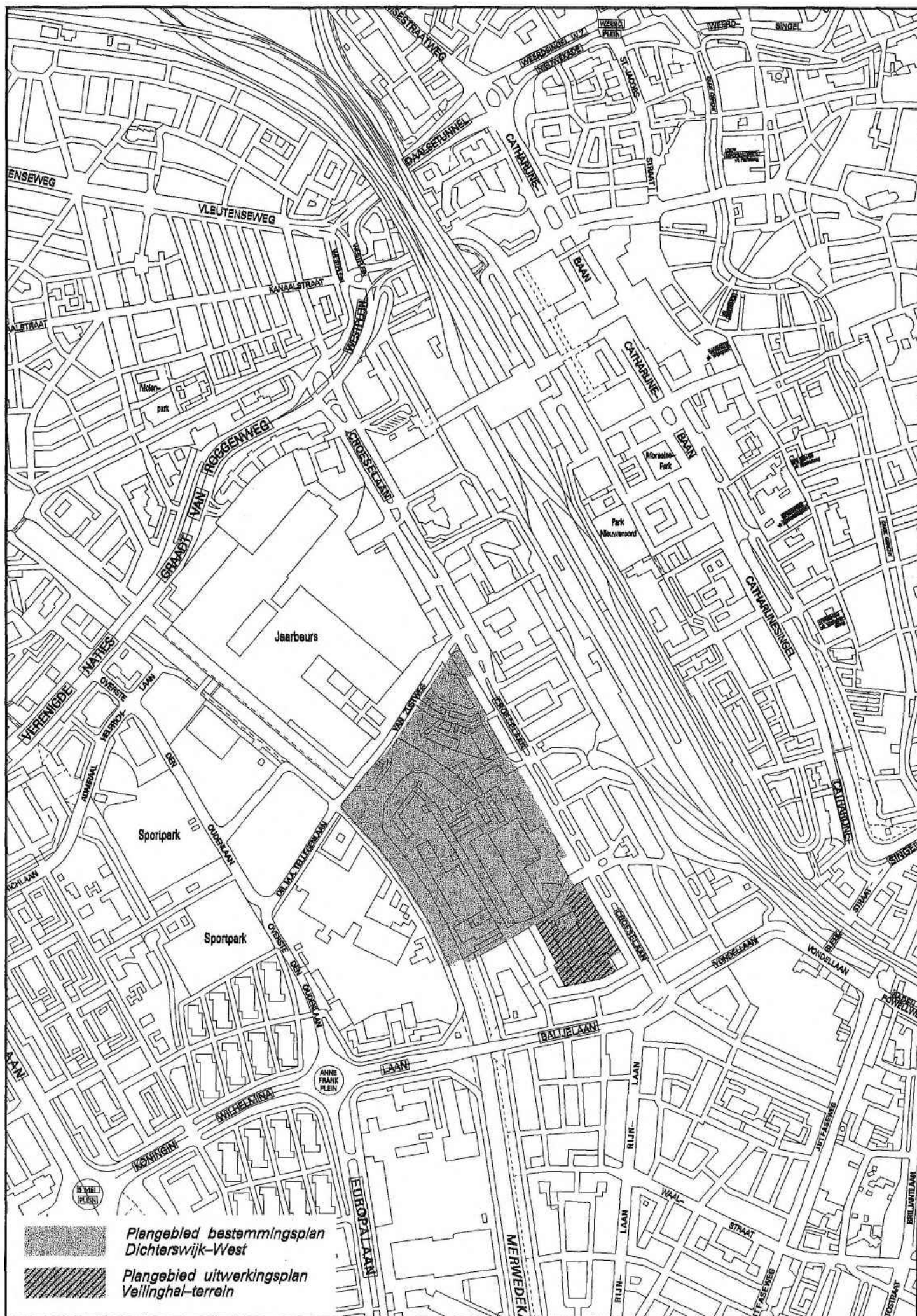
1.3 BESLUITVORMING TOT NU TOE

Voor geheel Dichterswijk-West is in 1994 een planontwikkelingsproces gestart, dat in februari 1998 geleid heeft tot een B&W-besluit over een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, waarover op 17 februari 1998 de raadscommissie ROW gehoord is. In de maanden maart en april 1998 is de inspraakprocedure doorlopen. Op 1 juli 1999 is het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp door de raad vastgesteld, samen met de nota van aanpassingen en het geactualiseerde bedrijfsbegeleidingsplan. Op grond van deze besluitvorming is dit ontwerp-uitwerkingsplan opgesteld. Voor de deelgebieden Middengebied en Veilinghaventerrein is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Het uitgangspunt van de gemeente is om de sporthal te verplaatsen naar de locatie Galgenwaard. Hiertoe hebben B&W op 7 juli 1998 een besluit genomen. De plannen hiervoor worden momenteel uitgewerkt. Voordat een nieuwe sporthal gereed is zal tijdelijk elders een blaasbalg worden gevestigd.

1.4 BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied wordt aan de noordkant globaal begrensd door de Heycopstraat. Ter hoogte van het voorgebouw van de veilinghal is een insnede gemaakt waardoor het voorgebouw niet in het plangebied valt. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de achterkanten van de bestaande woningen aan de Croeselaan, aan de zuidkant door de achterkanten van de woningen aan de Bolksbeekstraat en aan de westkant door de Bijleveldstraat (zie kaart op volgende pagina).



Plangebied bestemmingsplan
Dichterswijk-West

Plangebied uitwerkingsplan
Vellinghal-terrein

1.5 REGELINGEN

Voor het plangebied Veilinghalterrein is het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan van kracht, dat in april 1990 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 6 augustus 1992 onherroepelijk is geworden.

Een stadsvernieuwingsplan heeft behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van het betreffende gebied tot doel en wordt door de wet gelijk gesteld met een bestemmingsplan.

Een van de uitgangspunten van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan is het versterken van de woonfunctie, daarom is besloten het havengebied en het terrein van het voormalige veilinggebouw aan de Heycopstraat voor woningbouw te reserveren. In het stadsvernieuwingsplan geldt voor het gebied ten zuiden van de huidige Heycopstraat (Veilinghalterrein) een uit te werken woonbestemming.

1.6 COMMUNICATIE

Het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan, dat op 12 april 1990 is vastgesteld door de gemeenteraad, dient samen met het definitief stedenbouwkundig ontwerp als uitgangspunt voor het uitwerkingsplan. De eerste fase van dit uitwerkingsplan, het Veilinghalterrein, past binnen de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan. Het uitwerkingsplan beoogt uitvoering van woningbouw zoals aangegeven in het stedenbouwkundig ontwerp mogelijk te maken. Om de realisatie van de overige delen van het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld.

Voor het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan en voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn beide uitgebreide communicatietrajecten gevolgd.

Voor het stadsvernieuwingsplan geldt dat reeds in 1979 het wijkcomité gestart is met het stellen van eisen aan de ontwikkeling van het gebied ter weerszijden van de Croeselaan. In mei

1981 heeft B&W het wijkcomité op de hoogte gesteld van de start van de voorbereiding van een bestemmingsplan voor het gebied Dichterswijk/Croeselaan. Over de te volgen inspraakprocedure is overleg gepleegd en besloten is het wijkcomité in een vroeg stadium bij de planontwikkeling te betrekken. Tot het uiteenvallen van het wijkcomité in mei 1983 hebben er verscheidene bijeenkomsten plaatsgevonden. Op 12 december 1985 is een algemene inspraakavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan Dichterswijk/Croeselaan, voor alle bewoners en belanghebbenden.

Voor het stedenbouwkundig plan geldt dat in de periode 1995-1996 in projectgroepverband is gesproken met vertegenwoordigers van bewoners, ondernemers, instellingen en gemeentelijke diensten over de toekomstige ontwikkeling van Dichterswijk-West. Dit heeft in 1995 geleid tot een planidentificatie met uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied en een nader onderzoek op een aantal aspecten, neergelegd in een 'projectdocument' in 1996.

Begin 1997 is de stedenbouwkundige ontwerpfasen gestart. De planning was afronding van het stedenbouwkundig ontwerp voor de zomer van 1997. Deze planning kon echter niet worden gehaald in verband met onzekerheden als gevolg van het UCP. Medio 1997 is de wijk via een huis-aan-huis verspreid stadsplan geïnformeerd over deze vertraging. Pas na het UCP-raadsbesluit (d.d. 18-12-1997) kon het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West worden afgerond.

Na vrijgave voor 'informatie en inspraak' door B&W op 10 februari 1998 is een uitgebreid Stadsplan huis-aan-huis verspreid in de hele wijk. Het stedenbouwkundig ontwerp, met toelichting en maquette konden in maart 1998 en april 1998 op het wijkbureau worden bestudeerd. Van die gelegenheid is ruim gebruik gemaakt. In maart is een achttal informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de verschillende doelgroepen in en om het gebied, zoals: bewoners in het plangebied, ondernemers in het plangebied, woonwageneigenaren, overleggroep, de oude projectgroep die in 1995 en 1996 de uitgangspunten geformuleerd heeft, de bewoners van Croeselaan 175-191, de leerkrachten en ouders van leerlingen van de basisschool 'De Kleine Dichter' en de wijkcommissie. Daarnaast is op 19 maart 1998 een algeme-

ne informatieavond gehouden en op 1 april 1998 is een inspraakavond geweest. Schriftelijke reacties konden tot 15 april 1998 ingeleverd worden. Tijdens de inspraakavond is op enkele onderwerpen onderkend dat daarover aanvullend onderzoek nodig was. Met diverse groepen insprekers heeft een vervolgesprek plaatsgevonden om hen nader te informeren en voorstellen voor aanpassing van het voorlopig ontwerp toe te lichten.

Voor het Veilinghalterrein hadden de reacties vooral betrekking op de aansluiting op de omliggende woongebieden. Deze reacties zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het definitieve stedenbouwkundige plan. Daarnaast hebben omwonenden hun zorg uitgesproken over uitvoeringsaspecten, zoals de wijze van funderen. Hierover wordt nader overleg gevoerd.

De aard en omvang van de inspraakreacties op het stedenbouwkundig plan hebben er toe geleid dat het niet is gelukt de verwerking van de inspraak voor de zomer van 1998 af te ronden. Hiervan heeft iedereen die bij de inspraak betrokken was bericht gehad.

Het stedenbouwkundig ontwerp is uiteindelijk in januari 1999 voorgelegd aan B&W. Op 18 mei 1999 is het ontwerp behandeld in de raadscommissie ROW. De gemeenteraad heeft op 1 juli 1999 het definitieve stedenbouwkundige ontwerp vastgesteld.

Over dit uitwerkingsplan is in november 1999 inspraak gehouden. In hoofdstuk 6 worden de resultaten beschreven worden.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het veilinghalterrein maakt onderdeel uit van Dichterswijk-West. Dichterswijk-West ligt tussen Jaarbeurs en Dichterswijk aan respectievelijk noord- en oostkant, en Rivierenwijk en Merwedekanaal aan respectievelijk zuid- en westzijde.

De Veilinghaven, gekoppeld aan het Merwedekanaal, is in de jaren twintig van deze eeuw aangelegd ten westen van de toenmalige stad. Behalve een eigen haven kreeg het gebied zelfs een eigen aansluiting op het spoorwegennet. Rond 1930 is op het terrein van de Heycopstraat een veilinghal met bijbehorend koelhuis geplaatst.

In de loop der tijd verloor het terrein zijn aantrekkelijkheid voor veilingactiviteiten, deze hebben het terrein inmiddels verlaten. De haven zelf werd voor een groot deel gedempt en de diverse spooraansluitingen verdwenen. In de jaren 60 zijn in het koelhuis diverse bedrijfjes gevestigd (metaalbewerking, benzinestation, herstelrichting voor auto's).

De voormalige veilinghal is gebruikt als sporthal. In het voorgebouw van de veilinghal (dat buiten het plangebied valt) zijn een sportkantine/horecagelegenheid "De Veiling" en de werstelvereniging "De Halter" gevestigd. In afwachting van sloop van het complex, is een aantal nevenruimtes door de gemeente tijdelijk in bruikleen gegeven aan diverse bedrijven en instellingen.

Op het terrein rondom de oude veilinghal staan 4 woonwagens opgesteld. Het Veilinghalterrein is aan 3 zijden omsloten door woningbouw, daarvan afgescheiden door een muur. Het Veilinghalterrein heeft weinig directe relaties met de omliggende gebieden. Aan de overzijde van de Heycopstraat is bedrijvigheid gevestigd, eveneens zonder een heldere stedenbouwkundige structuur. Het Veilinghalterrein vormde tot voor enkele decennia één functioneel geheel

met het Middengebiet en het Veilinghaventerrein.

De wijk Dichterswijk, telt zo'n 1500 woningen, waarvan het merendeel is gebouwd in de periode 1920 tot 1945. Een relatief groot deel van deze woningen is koopwoning waarvan éénderde in het bovensegment van de markt ligt.

In Dichterswijk-West zijn bedrijven en gemeentelijke diensten gevestigd, van uiteenlopende aard en omvang. Naast een aantal grote vestigingen zoals Royco Voedingsmiddelen en de Stadstimmerwerf, zijn er nog enkele tientallen kleinere bedrijven in diverse bedrijfstakken, waarvan ongeveer de helft bestaat uit opslagruimten.

Naast wonen en werken zijn er in Dichterswijk-West ook diverse voorzieningen aanwezig, zoals het buurtcentrum De Heycop met peutersaal en een activiteitenaanbod voor kinderen en jongeren, de sporthal en een sportkantine/horecagelegenheid in de oude Veilinghal en de basisschool "De Kleine Dichter" aan de Heycopstraat.

2.2 MILIEU ASPECTEN

2.2.1 Bodem

In maart 1994 is het benzinestation in het koelhuis bij de voormalige veilinghal gesaneerd.

De bodemopbouw varieert sterk (klei, kleigzand, fijn/grof zand) en bevat lokaal bijmenging met bodemvreemd materiaal (puin). Ter plaatse van de voormalige veilinghaven (deze liep vroeger door bijna tot aan de huidige Molenbeekstraat) bestaat de bodem tot ca. 3 meter diep uit grof zand (dempingsmateriaal). Het grondwater bevindt zich op een diepte van 1 tot 1,5 m-mv.

Het gebied is in 1996 onderzocht. Uit de resultaten blijkt dat er in beperkte mate sprake is van (licht) verhoogde gehalten van zware metalen en PAK's. Veelal hangen deze samen met het in de bovengrond aanwezige puin. De gemeten gehalten in relatie tot het toekomstig

gebruik (wonen) vormen op het Veilinghalterrein geen aanleiding om tot sanering over te gaan. Aangezien er sprake is van herinrichting dient er wel rekening gehouden te worden met het feit dat de (boven-)grond niet zonder meer in aanmerking komt voor hergebruik.

2.2.2 Geluid

De verkeersintensiteiten in het Veilinghalgebied zijn zodanig dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor de woningen niet wordt overschreden. Het geluid van verkeer van de Balijelaan wordt afgeschermd door de woningen aan de Bolksbeekstraat.

De Croeselaan kent een redelijk hoge verkeersintensiteit, wat met een hoge geluidsbelasting gepaard gaat. De bestaande woningen aan de Croeselaan geven voldoende afscherming om de geluidsbelasting door de hoge verkeersintensiteit van deze weg te beperken tot acceptabele hoogte (<50 dB(A)).

2.2.3 Ecologie

De actuele natuurwaarde van het groen binnen Dichterswijk-West is laag. Deels komt dit door het huidige tekort aan zowel wijk- als buurtgroen.

2.3 VERKEERSSTRUCTUUR

2.3.1 Autoverkeer

In de huidige situatie wordt het Veilinghalterrein ontsloten door de Heycopstraat, de overige drie zijden zijn ommuurd. Via deze weg is de Croeselaan en Balijelaan te bereiken. De Balijelaan is een stedelijke ontsluitingsweg, die evenals de Van Zijstweg buiten het plangebied gelegen is. In het plangebied lopen in de huidige situatie geen doorgaande wegen.

De Bolksbeekstraat (aan de zuidzijde van het terrein) kent een éénrichtingsregime. De Bijleveldstraat (aan de westzijde van het terrein) is

alleen bereikbaar via de Jekerstraat en de Molenbeekstraat. De aansluiting op de Heycopstraat is op dit moment voor autoverkeer afgesloten.

2.3.2 Parkeren

In de huidige situatie is geen sprake van betaald parkeren.

2.3.3 Langzaam verkeer

In de huidige situatie lopen geen specifieke fietsroutes door het gebied. De Croeselaan en Balijelaan maken onderdeel uit van het hoofd-fietsnet.

2.3.4 Verkeersveiligheid

Voor Dichterswijk-West als geheel is een analyse gemaakt van de door de politie geregistreerde ongevallen, hierbij zijn de Van Zijstweg, Croeselaan en Balijelaan buiten beschouwing gelaten. Uit de analyse van de ongevallen over de jaren 1995 t/m 1997 blijkt dat in Dichterswijk-West geen verkeersongevallenconcentraties (locaties met meer dan 12 ongevallen in 3 jaar) aanwezig zijn.

2.3.5 Openbaar vervoer

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

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Momenteel vinden in de omgeving van het Veilinghalterrein belangrijke ontwikkelingen plaats die van grote invloed zijn op de positionering van het plangebied. Het gebied maakt onderdeel uit van Dichterswijk-West, een binnenstedelijke Vinex-locatie met in totaal circa 950 woningen. Verder worden in de directe omgeving van de wijk in het kader van de UCP-plannen het Centraal Station en het Jaarbeursterrein herontwikkeld. Op het Vondellaan-terrein komen nieuwe woningen en onderwijsvoorzieningen. Ook op het gebied van infrastructuur vinden diverse ontwikkelingen plaats zoals de aanleg van de nieuwe stedelijke invalsweg, de Van Zijstweg en de mogelijke aanleg van de Zuidertunnel (als onderdeel van de stadsboulevard van het UCP) en de HOV-Zuidradiaal. Het Veilinghalterrein, als onderdeel van Dichterswijk-West, ligt dus bijzonder strategisch in de stad Utrecht; dichtbij de binnenstad, het Centraal Station en de stedelijke auto- en HOV-verbindingen.

3.2 BESCHRIJVING HOOFDLIJNEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN DICTERSWIJK-WEST

3.2.1 Hoofdstructuur

Het stedenbouwkundig plan dat voor geheel Dichterswijk-West is opgesteld, heeft als ambitie het ontwikkelen van een integraal, samenhangend en sterk gedifferentieerd woongebied, dat 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 en met een reeks van groene verblijfsplekken. Het versterken van de woonfunctie is ook het doel van het stadsvernieuwingsplan Dichters-

wijk/Croeselaan, waarvan dit plan een uitwerking is.

In het totaal worden er volgens het stedenbouwkundig ontwerp in Dichterswijk-West in eerste instantie een kleine 700 woningen gerealiseerd (fase 1, 2 en fase 3). Na realisering van fase 4, de terreinen van Royco en Borent, zal het woningaantal oplopen tot ongeveer 950.

Voor het Veilinghalterrein (fase 1 van Dichterswijk-West) zijn in het stedenbouwkundig ontwerp tussen de 70 en 80 woningen opgenomen, inclusief 4 woonwagendplaatsen.

Om dit programma te realiseren zal de huidige veilinghal met bijgebouwen worden gesloopt. Alleen het monumentale voorgebouw wordt behouden. Dit gebouw is voorgedragen voor de gemeentelijke monumentenlijst.

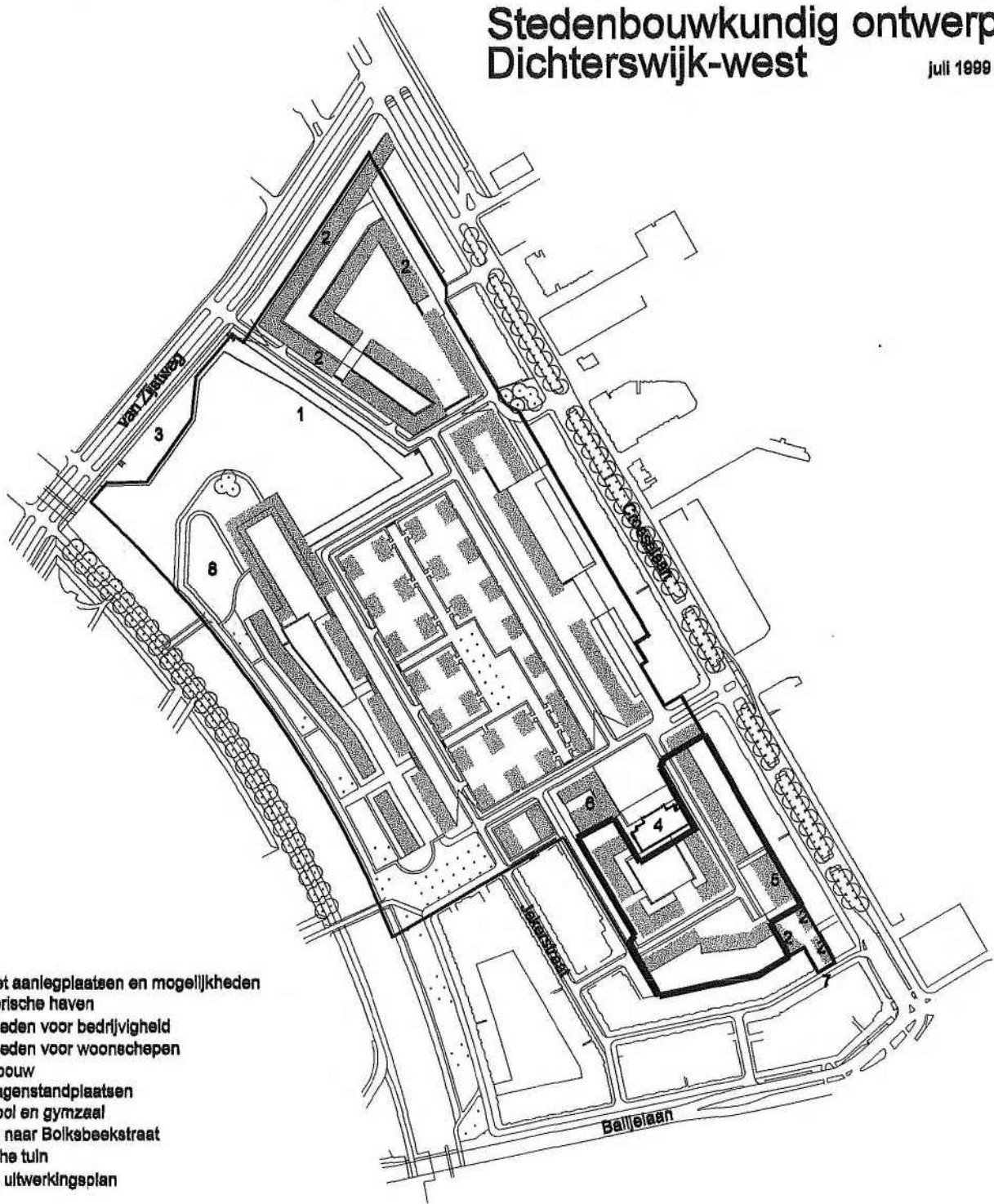
Langs de Croeselaan, de Balijelaan en het Merwedekanaal staan gesloten bouwblokken. In het plangebied Dichterswijk-West wordt deze bebouwingsstructuur aan de oost- en zuidzijde en langs het Merwedekanaal voortgezet, waardoor een haakvormig patroon van gesloten bebouwing ontstaat. Ter plaatse van de Veilinghal worden de bestaande halve bouwblokken gesloten. De huidige muren rondom het Veilinggebied worden gehandhaafd, met uitzondering van het grootste deel van de muur aan de zijde van de Bijleveldstraat. Van laatst genoemde muur zal het gedeelte tegenover de panden Bijleveldstraat 1-6 behoudens noodzakelijke doorgangen blijven staan.

Achter het voorgebouw van de voormalige veilinghal ligt een semi-openbaar binnenterrein, waaraan de achtertuinen van de woningen grenzen. Voor het Veilinggebouw en de nieuwe basisschool is eveneens een plein gesitueerd, maar dit valt buiten de grenzen van het plangebied.

Het Veilinghalterrein krijgt een langzaamverkeerverbinding met de Bolksbeekstraat (en vandaar naar de Balijelaan) en een autoverbinding met de Molenbeek-/Jekerstraat. Aan deze verbinding kunnen enkele bedrijfsruimten worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-west

juli 1999



1. haven met aanlegplaatsen en mogelijkheden voor historische haven
 2. mogelijkheden voor bedrijvigheid
 3. mogelijkheden voor woonschepen
 4. veilinggebouw
 5. 4 woonwagenstandplaatsen
 6. basisschool en gymzaal
 7. doorgang naar Bolsbeekstraat
 8. ecologische tuin
- grens uitwerkingsplan

3.3 POSITIONERING IN DE WONINGMARKT

3.2.2 Bedrijvigheid en voorzieningen

De ambitie van het stadsvernieuwingsplan en het stedenbouwkundigplan om een sterk kwalitatief woongebied te maken met een geheel nieuwe en samenhangende ruimtelijke structuur, heeft tot gevolg dat de huidige bebouwing en inrichting, inclusief de huidige bedrijvigheid, van het gebied niet kan worden gehandhaafd. Alleen het monumentale voorgebouw van de voormalige Veilinghal wordt gehandhaafd en is voorgedragen als gemeentelijk monument. Het voorgebouw valt echter buiten de grenzen van het plangebied Veilinghalterrein.

Ook de sporthal kan om deze reden niet in het Veilinghalgebied gehandhaafd worden. Het voornemen is om de sporthal, die nu gevestigd is in het voormalige Veilinghalgebouw, te verplaatsen naar Galgenwaard.

Binnen het uitwerkingsplan is alleen "wonen" toegestaan. Mogelijkheden voor voorzieningen en bedrijvigheid zijn er wel in de directe omgeving van het plangebied. Direct buiten de grenzen van het uitwerkingsgebied, langs de aan te leggen verbinding naar de Bolksbeekstraat, is een beperkte mogelijkheid voor de realisering van bedrijfsruimten.

Op 3 juli 1996 is voor de bedrijven in Dichterswijk-West een Bedrijfsbegeleidingsplan opgesteld, dat aangeeft hoe met de aanwezige bedrijvigheid wordt omgegaan, voor welke rechten en tegemoetkomingen de bedrijven in aanmerkingen komen, afhankelijk van de positie van deze bedrijven. Het begeleidingsplan is geactualiseerd en als bijlage bij het definitief stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 1999.

In het plangebied zijn thans alleen nog bedrijven en instellingen gevestigd op grond van tijdelijke bruikleenovereenkomsten en voortgezet gebruik om niet, in afwachting van de sloop van het veilinghalcomplex.

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

Met het in het Stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk-West gepresenteerde bebouwingsvoorstel wordt de algemene gedachte van upgrading voor Dichterswijk gerealiseerd. Het kwaliteitsbeeld van deze wijk wordt erdoor versterkt. De wijk heeft veel traditionele bouw uit de jaren dertig. Deze woonvorm is zeer geliefd. De prijzen van onroerend goed duiden op een grote belangstelling. Delen van de wijk hebben een gelijke potentie als Oog en Al en Wittevrouwen. Helaas zijn deze wijkdelen van een beperkte omvang en o.a. daardoor kan de woonfunctie onder druk komen te staan. Door op het Veilinghalterrein nieuwe woningbouw te ontwikkelen wordt de omvang van het woongebied vergroot en de samenhang in het gebied versterkt.

Inzoomend op het Veilinghalterrein geldt dat hier, volgens het definitief stedenbouwkundig ontwerp, tussen de 70 en 80 grondgebonden woningen, inclusief 4 woonwagendplaatsen gerealiseerd zullen worden, in een rustig woonmilieu. In het plangebied Veilinghalterrein en in de directe nabijheid is veel speelruimte aanwezig, waarvan de binnenruimte achter het voorgebouw van de voormalige veilinghal en het plein vóór het voorgebouw belangrijke onderdelen vormen. Het woongebied is uitermate geschikt voor gezinnen met kinderen, onder andere door de school in de directe omgeving en de speeltuin aan de Merwedekade.

Het bebouwingsvoorstel sluit qua hoogte goed aan op de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

3.4 MILIEU ASPECTEN

3.4.1 Bodem

De gemeten gehalten in relatie tot het toekomstig gebruik (wonen) vormen geen aanleiding om tot sanering over te gaan. Aangezien er sprake is van herinrichting dient er wel rekening gehouden te worden met het feit dat de (boven)grond niet zonder meer in aanmerking komt voor onbeperkt hergebruik. Hieraan dient bij de voorbereiding van de herinrichting aandacht geschonken te worden.

3.4.2 Geluidhinder

De verwachte verkeersintensiteiten in dit gebied zijn zodanig dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor de woningen niet wordt overschreden.

3.4.3 Ecologie

In het plangebied Veilinghalterrein zelf wordt geen ecologische/groene zone ontwikkeld, echter wel in de directe nabijheid. Langs de oostzijde van het Merwedekanaal wordt een groenzone aangebracht die in het verlengde ligt van de bestaande groenzone en eindigt bij de haven. De groenzone levert voor de locatie Veilinghalgebied geen beperkingen op. Op de landtong tussen kanaal en haven ligt een ecologische tuin. Door de aanleg van deze groenzones wordt het groen-arme karakter van de wijk verminderd. Het is van belang om binnen de nieuwe groenstructuren een combinatie te zoeken tussen de belevingswaarde van het groen en de natuurwaarde van het groen.

3.4.4 Hinder van bedrijven

In de directe omgeving van de geplande woningen zijn nog enkele bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zullen in een volgende fase, wanneer de woningbouw in de overige delen van Dichterswijk-West wordt gerealiseerd,

verdwijnen. De "hinder" die deze bedrijven in de beginperiode nog zouden kunnen veroorzaken is niet zodanig, dat dit beperkingen aan de locatie oplevert of dat er maatregelen op de locatie of bij de bedrijven moeten worden getroffen.

3.5 VERKEERSSTRUCTUUR

3.5.1 Autoverkeer

De nieuwbouw op het Veilinghalterrein wordt primair ontsloten door een aansluiting op de Croeselaan, via de Heycopstraat. Verwacht wordt dat het verkeer, dat dit nieuwe woongebied genereert, zonder problemen afgewikkeld kan worden op de genoemde aansluitingen en het achterliggend wegennet.

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

3.5.2 Parkeren

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

Op het Veilinghalterrein wordt parkeren mogelijk gemaakt in de straten. Dit in tegenstelling tot overig deel van Dichterswijk-West, waar bij nagenoeg alle wooncomplexen half-verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen (ten behoeve van de bewoners) gemaakt worden in de directe nabijheid van de woningen.

In geheel Dichterswijk-West zal gekeken worden naar oplossingen die de invoering van betaald parkeren wellicht in een later stadium aan de orde brengen. In het kader van de inspraak is toegezegd dat invoering van gereguleerd parkeren in het Veilinghalgebied pas in overleg met de bewoners zal plaatsvinden, na oplevering van de overige deelgebieden van Dichterswijk-West.

3.5.3 Langzaam verkeer

Op alle bestaande en nieuwe wegen kan ook worden gefietst. Daarnaast is een doorbraak naar de Bolksbeekstraat gemaakt, waardoor voor fietsers een rechtstreekse verbinding ontstaat met het winkelgebied Balijelaan/Rijnlaan.

Voetgangers kunnen in het Veilinghalgebied gebruik maken van de beschikbare openbare ruimte, zoals het semi-openbare plein achter het monumentale voorgebouw van de voormalige veilinghal.

3.5.4 Verkeersveiligheid

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

4. JURIDISCHE PLAN

4.1 DE PLANGRENS

Het plangebied beslaat vrijwel de hele uit te werken vlek UW II.

In tegenstelling tot de huidige inzichten voorzagt het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk Croeselaan niet in de situatie waarin de sporthal zou worden gesloopt met handhaving van het voorgebouw. Het handhaven van het voorgebouw met een voor dit gebouw passende functie, past niet binnen de uitwerkingsregels. Daarom wordt de bestemming van voorgebouw geregeld in het bestemmingsplan Dichterswijk-West dat naar verwachting eind 2000 in procedure zal worden gebracht en niet in dit uitwerkingsplan.

4.2 UITWERKINGSREGELS

In artikel 9 van de voorschriften van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk Croeselaan is aangegeven binnen welke grenzen de betreffende vlek uitgewerkt moet worden. Voor zover hier van belang zijn die grenzen:

- maximaal 40% van het gebied mag bestemd worden voor woondoeleinden en minimaal 20% moet bestemd worden voor tuinen, speel- en groenvoorzieningen;
- het b.v.o. van de mogelijk te realiseren woningen moet liggen tussen de 7500 en 15000 m²;
- de maximale bouwhoogte is 12 meter.

Het uitwerkingsplan bevat genoemde bestemmingen en daarbij nog verkeersdoeleinden. De op de plankaart aangegeven bestemmingen wonen, tuinen en verkeersbestemmingen beslaan ieder ongeveer 33%, waarmee voldaan is aan de bovengenoemde minimum en maximum percentages.

4.3 BESCHRIJVING VOORSCHRIFTEN

In de voorschriften zijn regelingen opgenomen voor de volgende bestemmingen:

- woondoeleinden,
- woondoeleinden 2,
- tuin en
- verkeer en verblijf.

De regelingen zijn gebaseerd op de standaardvoorschriften uit de Utrechtse Leest. Woon-doeleinden 2 geldt voor het gebied waar woonwagens geplaatst kunnen worden. Om flexibel te kunnen omgaan met de situering van de woonwagens is hier gewerkt met een maximaal bebouwingspercentage. De regeling voor de woonwagenlocatie sluit aan bij de in het Facetbestemmingsplan Woonwagenstandplaatsen 1998 opgenomen voorschriften. Dat betekent ook dat de bouwhoogte beperkt is, zodat er nauwelijks schaduwwerking en verlies aan privacy zal optreden voor de woningen aan de Croeselaan.

5. FINANCIËEL ECONOMISCHE PARAGRAAF

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

De verwachting is dat de bouw op het Veilinghalterrein in 2000 zal starten.

5.1 KOSTEN EN OPBRENGSTEN

De financieel-economische haalbaarheid van het uitwerkingsplan voor fase 1 van Dichterswijk-West is globaal doorgerekend. Naast de kosten en opbrengsten van het opgenomen programma, is in de globale financieel-economische paragraaf ook rekening gehouden met een bijdrage vanuit de binnenstedelijke VINEX gelden voor 80 woningen (inclusief 4 woonwagens) conform het Collegebesluit van 10 februari 1998.

Onderstaande exploitatieberekening is tot stand gekomen door de opbrengsten en kosten evenredig te verdelen over de te realiseren woningen in fase 1 t/m 3 van het totale plangebied Dichterswijk-west. Bij de berekening is uitgegaan van de volgende aantallen: 80 woningen in het plangebied Veilinghalterrein (incl. woonwagens) en totaal 768 woningen te realiseren in fase 1 t/m 3.

De grondexploitatie vertoont dan het volgende beeld:

Totale investeringen	NLG 8.824.300
Opbrengsten woningbouw	NLG 4.170.000
Opbrengsten woonwagens (4 stuks)	NLG 120.000
Subsidies (Vinex t.b.v. 80 woningen)	NLG 3.170.000
Terugvorderbare BTW	NLG 147.980
Tijdelijk beheer	NLG 148.000
Negatief saldo nominaal	NLG 1.068.320

(prijspeil 01-01-2000)

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 INLEIDING

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

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

6.2 SCHRIFTELIJKE REACTIES

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

gegeven of, en in welke zin, de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. De brieven zijn in bijlage 7 volledig opgenomen.

6.3 MUTATIES

Naar aanleiding van de inspraak is artikel 3B1 van de voorschriften zodanig aangepast dat de bouwhoogte tevens gebonden is aan een maximum van 3 bouwlagen.

Verder zijn enige ambthaltse mutaties doorgevoerd (zie bijlage 6).

Ten behoeve van de 1^e ter inzage legging zijn de dubbele inspraakreacties en onbedoeld opgenomen aanmeldingen voor de tweede inspraakavond ambtshalve verwijderd uit bijlage 4 en 7. De inspraakreacties met de nummers 117, 133, 154, 155 en 158 zijn daardoor komen te vervallen.

VOORSCHRIFTEN

BEHORENDE BIJ HET UITWERKINGSPLAN VEILINGHALTERREIN DICTERSWIJK-WEST

INHOUD

Voorschriften, behorende bij het uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-west

	blz.
Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	29
Artikel 1 Begrenzing en benaming	29
Artikel 2 Begripsbepalingen	29
Hoofdstuk 2 Voorschriften in verband met de bestemmingen	30
Artikel 3 Woondoeleinden (W)	30
Artikel 4 Woondoeleinden 2 (W2)	31
Artikel 5 Tuin (T)	33
Artikel 6 Verkeer en verblijf (Vv)	34
PLANKAART	35

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRENZING EN BENAMING

Deze voorschriften vormen samen met de na de voorschriften opgenomen tekening nr. 47068780 het uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-west; zij kunnen worden aangehaald als "Voorschriften uitwerkingsplan Veilinghalterrein".

ARTIKEL 2 BEGRIPSBEPALINGEN

A. In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan:
het uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk-west van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk-Croeselaan, vervat in de bijbehorende kaart en de voorschriften;
2. de kaart:
de kaart, deel uitmakende van het plan, bestaande uit tekening nummer 47068780.
3. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
4. standplaats:
een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
5. woonwagen:
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

B. Waar in dit plan verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan.

HOOFDSTUK 2: VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3 WOONDOELEINDEN (W)

A. Doeleindenomschrijving

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

1. wonen;
met daaraan ondergeschikt:
2. verkeer en verblijf;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen;
5. speelvoorzieningen.

B. Bebouwingsbepalingen

1. De hoogte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan het aantal meters dat op de plankaart is aangegeven, waarbij het aantal bouwlagen niet meer dan drie mag bedragen.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van carports, pergola's en speeltoestellen waarvan de hoogte maximaal 3 meter en van lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

ARTIKEL 4 WOONDOELEINDEN 2 (W2)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden 2 (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen;
met daaraan ondergeschikt:
2. verkeer en verblijf;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen;
5. speelvoorzieningen.

B. Bebouwingsbepalingen

1. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% en per bouwperceel niet meer bedragen dan 60 %.
2. De hoogte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan het aantal meters dat op de plankaart is aangegeven, waarbij het aantal bouwlagen niet meer dan drie mag bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van carports, pergola's en speeltoestellen waarvan de hoogte maximaal 3 meter en van lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen.
4. Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - a. aanbouwen en/of met bijgebouwen mogen een oppervlakte van ten hoogste 24 m² beslaan indien het een tussenwoning betreft en ten hoogste 32 m² beslaan indien het een woning met een zijtuin met een breedte van minimaal 3 meter betreft;
 - b. een aanbouw mag tot maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van de bebouwing dan wel achter het verlengde daarvan worden opgericht;
 - c. de maximale goothoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - d. de maximale goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
 - e. een bijgebouw moet met ten minste één zijde in de erfafscheiding zijn geplaatst.
5. Een aanbouw of een bijgebouw moet achter de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd dan wel in of achter het verlengde daarvan.

6. Voor het bouwen van woonwagens en bijbehorende bouwwerken gelden in afwijking van het gestelde in lid B onder 1 t/m 5 de volgende bepalingen:
- a. er mogen in totaal maximaal 4 standplaatsen aangelegd worden;
 - b. woonwagens mogen alleen geplaatst worden binnen de op de plankaart aangegeven arcering;
 - c. de maximale omvang van een standplaats bedraagt 216 m²;
 - d. de goothoogte van de woonwagens mag niet meer dan 3,5 meter bedragen; de hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - e. het bebouwingspercentage mag per standplaats niet meer bedragen dan 60 %;
 - f. overschrijding van het bebouwingspercentage is toegestaan ten behoeve van een aanbouw en/of een bijgebouw tot een oppervlakte van ten hoogste 16 m²;
 - g. de maximale hoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan de goothoogte van de woonwagen;
 - h. de maximale goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

ARTIKEL 5 TUIN (T)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor ' Tuin' (T) , aangewezen gronden zijn bestemd voor

1. tuinen, waaronder mede begrepen: erven;
2. groenvoorzieningen;
3. speelvoorzieningen;
4. verbindingroutes voor langzaam verkeer;
5. nutsvoorzieningen.

B. Bebouwingsbepalingen

Op deze gronden mogen naast kleine bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen en pergola's, uitsluitend aan- en bijgebouwen worden opgericht ten dienste van deze bestemming of van de bestemming Woon-doeleinden (W) volgens onderstaande regeling:

1. de bij een woning behorende tuin mag
 - a. voor maximaal 30% bebouwd worden met aanbouwen en/of met bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 24 m² indien het een tussenwoning betreft;
 - b. voor maximaal 40% bebouwd worden met aanbouwen en/of met bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 32 m² indien het een woning met een zijtuin met een breedte van minimaal 3 meter betreft;
2. een aanbouw mag tot maximaal 3 m achter de achtergevel van de bebouwing dan wel achter het verlengde daarvan worden opgericht;
3. de maximale goothoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
4. de maximale goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
5. een bijgebouw moet met ten minste één zijde in de erfafscheiding zijn geplaatst;
6. een aanbouw of een bijgebouw moet achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd dan wel in of achter het verlengde daarvan;
7. in afwijking van het hierboven in dit lid onder 1 t/m 6 bepaalde mogen op de gronden die met de arcering "onbebouwd" op de plankaart zijn aangeduid uitsluitend gebouwen, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter worden geplaatst ten behoeve van de doeleinden genoemd in lid A onder 2, 3, en 4.

ARTIKEL 6 VERKEER EN VERBLIJF (Vv)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer en verblijf (Vv) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. (wijkgebonden) verkeer en verblijf;
2. parkeren;
3. groenvoorzieningen en tuinen;
4. speelvoorzieningen;
5. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende en passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

B. Bebouwingsbepalingen

1. De gronden mogen niet worden bebouwd behoudens met de voor deze bestemming noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met in deze bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals inzamelingsplaatsen voor afval.
2. De oppervlakte van een inzamelingsplaats voor afval mag maximaal 20 m² bedragen.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer dienend, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

VERKLARINGEN EN AANDUIDINGEN



grens van het plan



bestemmingsgrens



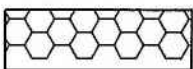
hoogtescheidingslijn



bebouwingsgrens tevens bestemmingsgrens

12

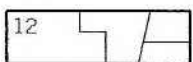
maximale hoogte in meters



woonwagens toegestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid B van de voorschriften



onbebouwd terrein zoals bedoeld in artikel 5 lid B van de voorschriften



bestaande bebouwing met huisnummers

BESTEMMINGEN



woondoeleinden



woondoeleinden 2



tuin



verkeer en verblijf

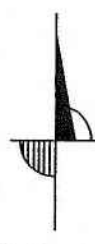
Uitwerkingsplan Veilinghalterrein Dichterswijk West PLANKAART

Hierbij behoren de voorschriften uitwerkingsplan
Veilinghalterrein Dichterswijk West

vastgesteld door B & W
goedgekeurd door Ged. Staten

d.d.
d.d.

ordernummer	470608780
wijk	Dichterswijk
projektnaam(dlr)	Veilinghal
subdirectory	Veilinghal
tekeningnummer	470608780
tekeningnaam	dwc8uitkdr.dgn
schaal	1:1000
pentabel	256plot.tbl
datum	sept.1999
wijziging	

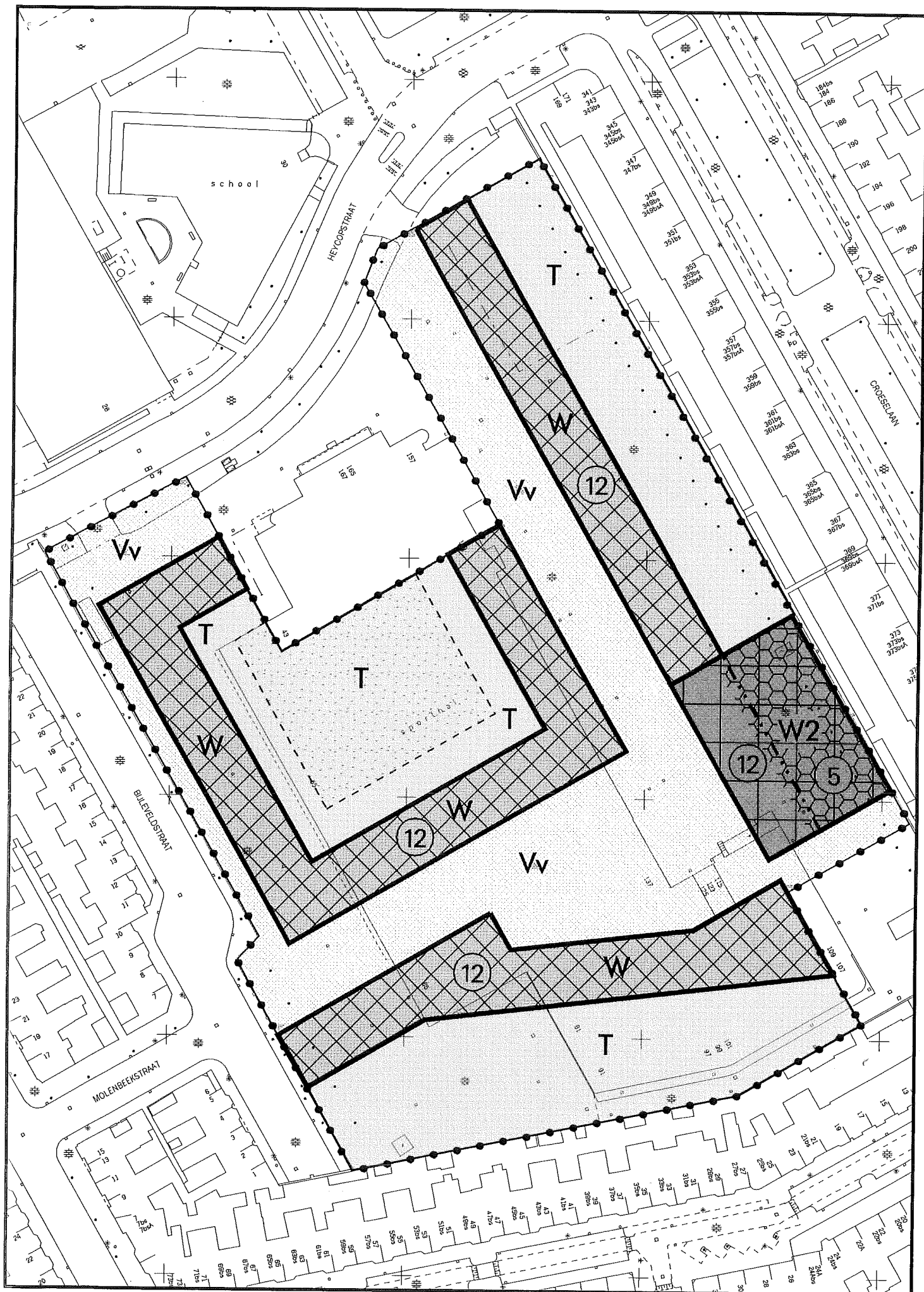


Dienst Stadsontwikkeling

GEMEENTE UTRECHT

PLANKAART

**BEHORENDE BIJ HET UITWERKINGSPLAN
VEILINGHALTERREIN DICTERSWIJK-WEST**



RAAD 11 OKT. 2001

z.h.o. cfm



3e

Gemeente Utrecht

Datum **25 september 2001** Jaargang **20 01** Nummer **216**
 Dienst/sector/afdeling **DSO/S&M** Kenmerk **DSO 01.114544/01.011663 BGS**
 Onderwerp **vaststelling bestemmingsplan Dichterswijk West.**

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

Voorstel

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

Samenvatting

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

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

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

GEMEENTE UTRECHT	
INGEKOMEN	
18 OKT. 2001	
Clnr.	4.731.212
Br.nr	
01.118383	

5.1.2E



Inleiding

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

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

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

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

Het bestemmingsplan

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

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

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

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

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

Daarnaast dient nog overeenstemming te worden bereikt over de verplaatsing van de woonboot.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 2001, nr. 216

Kenmerk

DSO 01.114544/01.011663 BGS

Bladnummer

3

Datum

25 september 2001

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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

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

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

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

De ter inzage legging, behandeling zienswijzen

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

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

Ambtelijke aanpassingen van de toelichting.

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

- pagina 6: eerste zin wijzigen in: 'Tevens zullen in de toekomst mogelijk ook op het Jaarbeursterrein ontwikkelingen plaatsvinden'.
- pagina 15: tweede zin wijzigen in: 'Zo zal de omgeving van het Centraal Station worden herontwikkeld in het kader van de planvorming rondom het station. Mogelijk vinden in de toekomst ook ontwikkelingen plaats op het Jaarbeursterrein'.

De financieel-economische paragraaf

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

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

5.1.2E

5.1.2E

Raadsbesluit



Gemeente Utrecht

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

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

Publicatiedatum

Kenmerk **DSO 01.114544/01.011663 BGS**

Datum in werking
treding verordening

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

Onderwerp **vaststelling bestemmingsplan Dichterswijk West.**

Bijlage(n)

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

Besluit

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

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op **11 OKT. 2001**

De secretaris,

5.1.2E [redacted]

De burgemeester,

5.1.2E [redacted]

Bijlage bij raadsbesluit behorende bij het bestemmingsplan Dichterswijk West

Het ontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West heeft terinzage gelegen van 28 mei tot en met 25 juni 2001. In deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend.

Van de volgende personen/ instanties is een schriftelijke reactie ontvangen: Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

1. CSM Derks Star Busman, Postbus 82520, 3508 AG Utrecht, namens de Koninklijke Jaarbeurs Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
2. Stichting Muzikanten Utrecht, p/a 5.1.2E Gietershof 4, 3514 BA Utrecht (ingekomen 14 juni 2001);
3. Handelsonderneming dB's, t.a.v. de heer 5.1.2E Jekerstraat 82A, 3521 EJ Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
4. de heer 5.1.2E 5.1.2E 3521 ES Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
5. de heer 5.1.2E p/a 5.1.2E Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
6. Ondernemervereniging Croeselaan en omgeving, t.a.v. mw. 5.1.2E Croeselaan 175-179, 3521 BM Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
7. De Jonge Peters Remmelink Advocaten, Postbus 66, 7140 AB Groenlo, namens B.V. Aannemersbedrijf B. van Hees & Zonen en Onroerend Goed en Verhuurmaatschappij Van Hees B.V. (ingekomen 20 juni 2001).

Inhoud zienswijze 1

Ten onrecht wordt geen rekening gehouden met de ontwikkelingen in het kader van het voormalig UCP. Ook eerder is gepleit voor het gelijktijdig in procedure brengen van het bestemmingsplan voor het voormalig UCP gebied en het bestemmingsplan Dichterswijk West. Niet kan worden ingestemd met de gemeentelijke weerlegging dat er onvoldoende samenhang tussen beide plannen is.

Gemeentelijk commentaar

In het kader van het – voormalig - UCP heeft de Jaarbeurs destijds als ontwikkelingspartner een aantal toekomstplannen naar voren gebracht. Het ging om toevoeging van kantoorfuncties, hotel- en congresfaciliteiten, alsmede vermaak- en horecafuncties. Deze globale ontwikkelingsrichting maakte onderdeel uit van het totaalplan UCP. Van een gedetailleerde invulling van de plannen was destijds nog geen sprake. De mogelijkheden van ontwikkeling waren mede afhankelijk van de wijze van uitwerking van de plannen (de wijze van uitvoering en de exacte plaats) en de milieubelasting hiervan. Om de milieueffecten van de destijds naar voren gebrachte ontwikkeling in kaart te brengen is voor het onderdeel Urban Entertainment Center (UEC) een (verplichte) MER procedure opgestart. In het raadsbesluit van 20 mei 1999, dat ziet op de vaststelling van de Richtlijnen voor de MER, is opgenomen dat de MER voor het UEC onder andere ook de milieugevolgen voor de toekomstige woningbouwontwikkeling van Dichterswijk West moet aangeven. Dit betekent dat ook destijds deze toekomstige ontwikkeling als randvoorwaarde is gesteld voor de verdere ontwikkeling van de Jaarbeurs. De procedure van de MER is echter als gevolg van het aanhouden van het UCP niet verder vervolgd.

De planvorming van Dichterswijk West heeft echter niet stilgestaan. Om tot spoedige realisering te komen van de woningbouwplannen in het gebied is de bestemmingsplanprocedure van dit plangebied vervolgd. Op basis van het (onherroepelijke) Uitwerkingsplan Veilinghal en diverse artikel 19 procedures wordt de eerste fase woningbouw – aan de zuidzijde van het plangebied Dichterswijk – binnenkort gerealiseerd.

Voor het UCP – verder te noemen Stationsgebied – zal een nieuwe planvorming worden opgestart. Op dat moment zal een herijking plaatsvinden van mogelijke initiatieven van de Jaarbeurs van dat moment en zal bezien worden of en in welke mate deze zich verhouden tot het vigerende bestemmingsplan, het totaalplan Stationsgebied, de woningbouw in Dichterswijk West en de totale omgeving.

Op basis van het bovenstaande is er geen aanleiding om voor meerdere plangebieden gelijktijdig bestemmingsplannen in procedure te brengen.

Overigens dienen de in de toelichting van het bestemmingsplan Dichterswijk opgenomen passages over de ontwikkeling van het Stationsgebied en het terrein van de Jaarbeurs te worden beoordeeld in het licht van de tijd. De tekst in de toelichting is op dit punt ambtshalve geactualiseerd.

In het akoestisch onderzoek is ten onrecht geen rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen in het gebied die van invloed zijn op de verkeersintensiteiten op de Van Zijstweg. Zo is niet uitgesloten dat de verkeersstromen naar de Jaarbeurs meer via de Van Zijstweg gaan lopen. Hierdoor is niet uitgesloten dat de maximale geluidwaarden die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld zal worden overstegen.

De genoemde ontwikkelingen leiden mogelijk tot een reconstructie van de Van Zijstweg. Aangegeven wordt dat met het oog op de oversteekbaarheid van de weg niet kan worden ingestemd met het plaatsen van het HOV tussen de autorijbanen in.

Vraagtekens worden gesteld bij de bevoegdheden zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen in artikel 14 lid 5 en artikel 15.

De gemeente heeft ten onrechte niet onderzocht of de Jaarbeurs door de geplande bebouwing aan de Van Zijstweg beperkt wordt in haar huidige en toekomstige activiteiten. Uit jurisprudentie – zo wordt gesteld – blijkt dat bij het bepalen van afstand tussen een bestaand bedrijf en voorziene woningbouw rekening moet worden gehouden met uitbreidingsmogelijkheden op het perceel van het bedrijf. Op het Jaarbeursterrein zal een uitgaans-

In het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is opgesteld is rekening gehouden met voorzienbare toekomstige ontwikkelingen. Op basis hiervan heeft een ontwerp verzoek hogere grenswaarden terinzage gelegen en is vervolgens een hogere grenswaarde voor een aantal woningen in Dichterswijk West door Gedeputeerde Staten vastgesteld (uitgangspunt intensiteiten van 22.000 mvt/etm).

Van een wijziging van de verkeersstromen is op dit moment geen sprake, waardoor ook de milieugevolgen hiervan niet in beeld kunnen worden gebracht.

Het profiel van de Van Zijstweg voorziet in de mogelijkheid van het opvangen van aanzienlijke verkeersintensiteiten alsmede in de aanleg van HOV aan de zijde van Dichterswijk. Afslaand - gemotoriseerd - verkeer heeft aldus doorgang.

Deze bepalingen zien op het toelaten van bedrijven in het plangebied. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten dient de nodige flexibiliteit te hebben. Indien bedrijven wat betreft aard en uitstraling gelijk te stellen zijn met de in de lijst genoemde bedrijven is er voldoende waarborg voor het garanderen van het woon- en leefklimaat. Er is sprake van een standaard bepaling die bovendien gekoppeld is aan een met rechtswaARBorgen omklede procedure.

De mogelijkheden van de Jaarbeurs worden bepaald door het vigerende bestemmingsplan (Stadsvernieuwingsplan) Dichterswijk/Croeselaan (1990) en de milieuvergunning waarover de Jaarbeurs beschikt voor haar activiteiten. Het Jaarbeursterrein heeft in het genoemde plan de bestemming Jaarbeursdoeleinden. Voor een deel dient deze bestemming te worden uitgewerkt. Op de plankaart is – ook aan de zijde van de Van Zijstweg – een bebouwingsgrens opgenomen. In het stadsvernieuwingsplan is aan de overzijde van de Van Zijstweg op een afstand van circa 80 meter een woonbestemming opgenomen. Hoewel

en ontmoetingscentrum verrijzen.

aan deze woonbestemming goedkeuring is onthouden – omdat er onvoldoende duidelijkheid bestond over de sanering van ter plaats gevestigde bedrijven – is hiermee destijds de ruimte bepaald tussen de Jaarbeurs en de toekomstige woningbouwontwikkeling. De huidige milieuvergunning bij normale bedrijfsvoering ziet op een maximale geluidbelasting van 50dB(A) op de dichtst bij zijnde woningen. Maatgevend hiervoor zijn de woningen aan de Croeselaan die direct grenzen aan het Jaarbeursterrein. Daarnaast is sprake van woonboten aan de zuidzijde en verspreide bebouwing aan de overzijde van de Van Zijstweg (Croeselaan en Groenendaalstraat).

Het bestemmingsplan Dichterswijk West voorziet in woningbouw op een afstand van circa 90 meter vanaf de bebouwingsgrens van het Jaarbeursterrein. Het bestemmingsplan gaat uit van een gelijkwaardige akoestische belasting op de woningen van Dichterswijk West als op de bestaande woningen. Hieruit is af te leiden dat de nieuwe woningen geen extra belemmeringen aan de Jaarbeurs oplegd.

Opgemerkt kan nog worden dat op dit moment een aanvraag voor een milieuvergunning van de Jaarbeurs in behandeling is. Deze aanvraag ziet op het legaliseren van het huidige gebruik van een aantal hallen voor evenementen.

Uit akoestisch onderzoek – behorend bij de aanvraag - is gebleken dat er voor het normale bedrijfsfunctioneren sprake is van een overschrijding van de 50dB(A) waarde op de bestaande woningen en geprojecteerde woningen. Echter deze overschrijding wordt met de door de Jaarbeurs voorgestelde (akoestische) maatregelen teniet gedaan waardoor de voorgeschreven geluidbelasting van 50dB(A) op de (bestaande en) geplande woningen van Dichterswijk niet wordt overschreden. Dit betekent dat de aangevraagde vergunning op dit punt kan worden verleend zonder het woon- en leefklimaat in de Dichterswijk negatief te beïnvloeden. Afhankelijk van de nadere uitwerking geldt dit ook voor evenementen. Uitwerking vindt plaats in het kader van de milieuvergunning.

De Jaarbeurs wordt derhalve niet in haar belangen geschaad. Overigens is reeds sprake van een hogere gevelbelasting op de woningen langs de Van Zijstweg als gevolg van het wegverkeerslawaai.

Van meer concrete plannen op het terrein van de Jaarbeurs is op dit moment geen sprake. Nieuwe concrete initiatieven zullen te zijner tijd aan de dan geldende situatie en regelgeving worden getoetst. Hiervoor wordt tevens verwezen naar het commentaar onder punt 1

Daarnaast vraagt de Jaarbeurs zich af of met gebruikmaking van de Utrechtse staat van bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat in Dichterswijk nog kan worden gegarandeerd.

Met de Utrechtse Lijst van Bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de systematiek van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat met de opgenomen lijst sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat in de nieuwbouwwijk.

Conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd

Inhoud zienswijze 2

Het plan kent inhoudelijk geen samenhang. Het is van alles wat en niets staat op de juiste plaats

Gemeentelijk commentaar

De inhoud van het bestemmingsplan is gebaseerd op het in 1999 door de gemeenteraad vastgesteld stedenbouwkundig plan voor het gebied. Dit stedenbouwkundig plan geeft een zorgvuldig afgewogen ruimtelijk-functionele structuur voor het plangebied aan. Het belangrijkste uitgangspunt voor het gebied Dichterswijk West is het creëren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied. De stelling dat er geen samenhang zou zijn kan niet worden onderschreven.

Er is verzuimd een duidelijke procedure met bezwaar- en beroepsmogelijkheden aan te geven

De terinzageliggende van het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan zijn vooraf gegaan door de wettelijk voorgeschreven publicaties in een huis-aan-huisblad (Ons Utrecht) en de Staatscourant. Daarnaast is in mei 2001 een huis-aan-huis Stadsplan bezorgd met daarin opgenomen een korte toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan. Hierbij is nogmaals vermeld op welke wijze men een reactie op het plan kan geven. Hiermee is voldoende zorgvuldigheid betracht in het aangeven van bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Overigens heeft het stedenbouwkundig plan dat de grondslag biedt voor dit bestemmingsplan ook een uitgebreid inspraaktraject gekend.

Het is onzinnig de school te verplaatsen met halvering van de grondruimte

In de huidige situatie is er sprake van een geïsoleerd gebied, mede door de lange bebouwingsstroken langs de Croeselaan. Bij de ontwikkeling als woongebied is het van groot belang dit isolement op te heffen en de nieuwbouw te laten integreren met de bestaande wijk, waardoor ook de omliggende buurten kunnen profiteren van de kwaliteiten van het nieuwe gebied.

Deze ruimtelijke integratie zou kunnen worden bewerkstelligd door het maken van doorsteken naar de Croeselaan, maar dit wordt als niet wenselijk/realistisch beschouwd omdat hiervoor bebouwing langs de Croeselaan dient te worden gesloopt. De integratie dient derhalve plaats te vinden via de twee bestaande ingangen van de wijk.

De ingang van de Heycopstraat wordt in de huidige situatie echter belemmerd door de ligging van de school. Daardoor wordt de toekomstige ontsluiting van de nieuwe woonwijk onvoldoende geacht. In de nieuwe situatie komt de school tesamen met het gehandhaafde monumentale voorgebouw van de veilinghal aan een plein te liggen. Dit plein zal tevens als schoolplein fungeren.

Het voorgebouw van de veiling wordt gerenoveerd tot een multifunctioneel gebouw voor sport en maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, buitenschoolse opvang). Deze voorzieningen vormen een aanvulling op het onderwijsaanbod van de school (in de lijn van Forum School of Brede School). Ook gaat de school gebruik maken van de gymzaal in het voorgebouw. De nieuwe basisschool wordt opgezet als een 10-klassige basisschool, waarbij rekening wordt gehouden met de groeiprognozes. Met inbegrip van het schoolplein gaat de school er in de nieuwe situatie niet op achteruit. In de nieuwe situatie krijgt de school ook ruimte voor een interne speelplaats voor de onderbouw (kleuters). Binnen de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' is een bebouwingspercentage van 100 en een bouwhoogte van van twee lagen toegestaan: vergeleken met de huidige school kan dus, de gymzaal uitgezonderd, een dubbel aantal m2 worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan vormt derhalve geen belemmering voor de inpassing van het programma van eisen voor de school.

Niet kan worden ingestemd met de verplaatsing van de Stadstimmerwerf. Dit is pure geldsmijterij.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het ontwikkelen van een integraal woongebied waarbij de bestaande niet inpasbare bedrijvigheid wordt verplaatst of gesaneerd. De Stadstimmerwerf wordt in dit kader verplaatst naar de Cartesiusdriehoek. De Stadstimmerwerf is niet inpasbaar in het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk West.

De noodzaak van de bouw van 800 woningen in Dichterswijk wordt betwist. Reclamant is van mening dat in Leidsche Rijn al voldoende wordt gebouwd. Utrecht heeft behoefte aan een open terrein met bedrijven waar nog mogelijkheden gerealiseerd kunnen worden.

De discussie omtrent de functiewijziging van het gebied is in het verleden al diverse keren gevoerd. De hoofdargumenten zijn de goede potenties voor een integraal woongebied: nabijheid van de binnenstad en het centraal station, de ontwikkelingen in het kader van het voormalige UCP en de ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven. Op basis hiervan is in het verleden al beleid ontwikkeld, verwoord in bijvoorbeeld het VINEX-uitvoeringscontract (1994), de Structuurvisie Utrecht (1995), het Wijkplan Zuidwest (1997-2000) en het Wijkperspectief Dichterswijk. Een fundamentele discussie over de invulling van het gebied heeft derhalve in het verleden verscheidene keren plaatsgevonden.

Het aantal woningen dat in Dichterswijk is geprojecteerd past binnen de taakstelling van de gemeente Utrecht zoals onder andere neergelegd in het genoemde VINEX uitvoeringscontract. Het aanbod van de woningen binnen Dichterswijk West is afgestemd op de specifieke vraag voor dit deel van Utrecht. Het gaat hier vooral om appartementen voor zowel jonge mensen (met kinderen) als senioren, en woningen in de hogere inkomensgroep.

Er ontbreekt een inpassingsplan voor bestaande bedrijven. Daarbij komt dat geen overleg is gevoerd met de betrokken bedrijven noch met de Ondernemersvereniging Croeselaan.

Het belangrijkste uitgangspunt voor Dichterswijk West is het creëren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, waarbij de huidige niet inpasbare bedrijvigheid wordt verplaatst of gesaneerd. De gemeente gaat er van uit dat met behulp van het Bedrijfsbegeleidingsplan, waarin de instrumenten en middelen ten aanzien van de bedrijvigheid wordt beschreven, de planontwikkeling doorgang kan vinden. Het Bedrijfsbegeleidingsplan geeft de wijze aan waarop wordt omgegaan met de in het plan aanwezige bedrijven. Afhankelijk van de positie waarin het bedrijf verkeert, is er een verschillende aanpak. Onderscheid wordt gemaakt tussen bruikleners; huurders van de gemeente, huurders van een particuliere eigenaar, erfpachters en eigenaren. Voor een uitvoerige uiteenzetting van het Bedrijfsbegeleidingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De intentie van de gemeente is in eerste instantie om uit te gaan van minnelijke onderhandelingen omtrent aankoop, verplaatsing en schadevergoeding. Met de betrokken belanghebbenden in het gebied is reeds gesproken voorzover er een directe relatie met de gemeente is als gevolg van eigendom of een rechtstreekse (huur)relatie met de gemeente. Ook met de Ondernemersvereniging Croeselaan worden contacten onderhouden.

Overigens is de stand van zaken op dit moment dat - naast de passieve verwerving van Royco en Borent - nog met twee aan het Merwedekanaal gelegen bedrijven tot overeenstemming tot aankoop dient te worden gekomen. Voor de Stichting Muzikanten zal door de rechter eind augustus 2001 een ontruimingsdatum worden vastgesteld. Daarnaast is eind juni een schorsingsverzoek inzake de sloop van het door reclamant gebruikte pand door de bestuursrechter afgewezen. Reclamant heeft het pand enkele jaren om niet van de gemeente ter beschikking gehad. Voor het overige is met alle bedrijven in het gebied overeenstemming bereikt over de actieve verwerving en uitplaatsing.

Het Bedrijvenbegeleidingsplan gaat uit van beeindiging van alle bedrijfsvoering in het gebied: dit is in tegenspraak met het bestemmingsplan. De Stichting voelt zich volledig inpasbaar in het gebied. Daarbij komt dat ook de gemeente de activiteiten van de Stichting steunt. Bovendien verwijst het bedrijvenbegeleidingsplan naar een subsidieregeling die op dit moment reeds is afgelopen.

Het Bedrijfsbegeleidingsplan staat los van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan spreekt uit dat met het oog op de uitvoering van het gemeentelijk beleid, handhaving van de bestaande bedrijvigheid in zijn huidige ruimtelijk-functionele structuur niet langer aan de orde is. Het Bedrijfsbegeleidingsplan geeft aan hoe met de nu aanwezige bedrijven wordt omgegaan. In het plangebied komt ook, binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur en als onderdeel van de nieuwe bouwblokken, bedrijfsruimte terug. 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 ca. 4000m² beschikbaar, afhankelijk van de vraag naar dit soort bedrijfsruimte en de wijze van uitwerking van de bouwplannen. Indien de activiteiten van de Stichting in het plangebied voldoen aan de eisen, zouden zij in principe hier een plaats kunnen krijgen. Of de activiteiten van de Stichting in de nieuwe omgeving inpasbaar zijn is dus afhankelijk van de aard (uitsluitend milieucategorie 1 en 2) en omvang van de activiteiten (totaal maximaal ca. 4000m² en maximaal 500m² per bedrijf). Daarnaast is van belang de huur- en koopprijs en de beschikbaarheid als gevolg van de fasering.

Voor het totale gebied geldt dat met betrekking tot de gevestigde bedrijven de Subsidieverordening Stadsvernieuwing van toepassing is. Het Bedrijfsbegeleidingsplan heeft slechts een looptijd tot 2001 omdat dan naar verwachting de bedrijven zijn verplaatst of gesaneerd. Daarna is de subsidieregeling van dit Bedrijfsbegeleidingsplan niet meer van toepassing. Er is om die reden diverse keren op gewezen om een beroep te doen op de subsidieregeling. Een verzoek kan worden ingediend tot en met 2001. Elk verzoek zal op zijn eigen merites worden beoordeeld.

Reclamant maakt bezwaar tegen de gebruikelijke verwerking van de zienswijzen in 2 kolommen.

Dit bezwaar richt zich niet tegen het bestemmingsplan en behoeft derhalve geen behandeling.

Conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd.

Inhoud zienswijze 3

Reclamant huurt het pand van Van Hees BV sinds medio 1994. De eigenaar heeft laten weten de huur niet te verlengen omdat de gemeente plannen heeft met het

Gemeentelijk commentaar

De gemeente heeft het pand van Van Hees nog niet verworven. Indien de gemeente het eigendom van het terrein en opstallen heeft verkregen, zal afhankelijk van de gemaakte afspraken de eigenaar vrij van huurders moeten opleveren of

gebied. Hierdoor is reclamant gedwongen andere ruimte te zoeken en aanzienlijke bouwkundige investeringen te doen. De subsidieregeling Stadsvernieuwing biedt geen soelaas. De plannen van de gemeente leiden tot sluiting van het bedrijf. De gemeente zal vervangende ruimte moeten aanbieden: het bedrijf, dat oefenruimtes voor muzikanten aanbiedt, voorziet in een behoefte en is moeilijk te verplaatsen. Ten onrechte is het bedrijf niet door de gemeente als gesprekspartner aangemerkt, ondanks een verzoek hiertoe.

Reclamant is van mening dat het bedrijf kan worden ingepast in het plan Dichterswijk. Hiertoe is ten onrechte geen onderzoek gedaan.

zal de gemeente na het verkrijgen van eigendom de huur opzeggen.

Dit betekent dat de gemeente de bedrijven die particulier huren nu niet actief begeleidt bij het zoeken naar vervangende huisvesting. Hiervan zal wel sprake zijn op het moment dat de gemeente het eigendom met huurders verwerft. De gemeente tracht met deze bedrijven via een minnelijke regeling tot huurbetaling te komen. Gepoogd wordt een vervangende locatie voor deze bedrijven te vinden. Indien dit niet lukt zullen de huurovereenkomsten conform de regels van het huurrecht worden beëindigd.

Reclamant heeft inmiddels een principe subsidietoekenning gekregen.

Het bestemmingsplan spreekt uit dat met het oog op de uitvoering van het gemeentelijk beleid, handhaving van de bestaande bedrijvigheid in zijn huidige ruimtelijk-functionele structuur niet langer aan de orde is. Het Bedrijfsbegeleidingsplan geeft aan hoe met de nu aanwezige bedrijven wordt omgegaan.

In het plangebied komt ook, binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur en als onderdeel van de nieuwe bouwblokken, bedrijfsruimte terug. 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 ca. 4000m² 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 krijgen. Of de activiteiten van het bedrijf Db's in de nieuwe omgeving inpasbaar zijn is dus afhankelijk van de aard (uitsluitend milieucategorie 1 en 2) en omvang van de activiteiten (totaal maximaal ca. 4000m² en maximaal 500m² per bedrijf). Daarnaast is van belang de huur- en koopprijs en de beschikbaarheid als gevolg van de fasering.

conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd.

Inhoud zienswijze 4

Reclamant kan niet instemmen met het bestemmingsplan omdat zijn woonboot verplaatst wordt en het niet duidelijk is of de nieuwe plek dezelfde mogelijkheden biedt als de huidige locatie. Het gaat om de inrichting van de oever, de

Gemeentelijk commentaar

De woonboot van reclamant is gelegen in het Merwedekanaal ter hoogte van het geplande woonblok. De ligplaats is niet inpasbaar in het stedenbouwkundige plan. In minnelijk overleg zal getracht worden om tot verplaatsing van de woonboot te komen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een alternatieve locatie

betreedbaarheid van de boot (ook voor oliebevoorrading), opslag van olie, plaatsen van een container en noodzakelijke voorzieningen als water en riolering. Tenslotte is er geen duidelijkheid over de financiering van de verplaatsing.

opgenomen direct aansluitend aan de bestaande ligplaatsen in het Merwedekanaal. Inzet is om dezelfde voorzieningen daar mogelijk te maken als de bestaande. Het bestemmingsplan biedt hiervoor in beginsel de mogelijkheden. Verplaatsing vindt plaats op basis van volledige schadeloosstelling. In het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan zal reclamant worden benaderd. De grondexploitatie biedt financiële ruimte voor schadeloosstelling. De huidige ligplaats zal worden opgeheven.

Conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd.

Inhoud zienswijze 5

Reclamant is van mening dat er onvoldoende wordt gecommuniceerd met de bewoners in het plangebied.

Gemeentelijk commentaar

Met iedereen die een directe relatie heeft met de gemeente wordt overleg gevoerd. Voor reclamant is van belang dat met de eigenaar van het pand – Van Hees – wordt gesproken over de aankoop van het gebouw.

Voor het overige wordt opgemerkt dat over de plannen is gecommuniceerd in het kader van het stedenbouwkundig plan van Dichterswijk, het voorontwerp bestemmingsplan, het ontwerp bestemmingsplan, diverse stadsplannen en de afstemmingsgroep Dichterswijk West waarin bewonersorganisaties en belanghebbenden vertegenwoordigd zijn.

Niet kan worden ingestemd met het wegbestemmen van de woning. De woning past in het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk. Sloop is kapitaalvernietiging. Een alternatief is niet te vinden. Reclamant pleit voor behoud van de woning en het tegenoverliggende park.

De inhoud van het bestemmingsplan is gebaseerd op het in 1999 door de gemeenteraad vastgesteld stedenbouwkundig plan voor het gebied. Dit stedenbouwkundig plan geeft een zorgvuldig afgewogen nieuwe samenhangende ruimtelijk-functionele structuur voor het plangebied aan. Het belangrijkste uitgangspunt voor het gebied Dichterswijk West is het creëren van een kwalitatief hoog woongebied. De bestaande (bedrijfs)woning past niet in dit wenselijke beeld.

De discussie omtrent de functiewijziging van het gebied is in het verleden al diverse keren gevoerd. De hoofdargumenten zijn de goede potenties voor een integraal woongebied: nabijheid van de binnenstad en het centraal station, de ontwikkelingen in het kader van het voormalige UCP en de ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven. Op basis hiervan is in het verleden al beleid ontwikkeld, verwoord in bijvoorbeeld het VINEX-uitvoeringscontract (1994), de Structuurvisie Utrecht (1995), het Wijkplan Zuidwest (1997-2000) en het Wijkperspectief Dichterswijk. Een fundamentele discussie over de invulling van het gebied heeft derhalve in het verleden verscheidene keren plaatsgevonden. Het aantal woningen dat in Dichterswijk is

geprojecteerd past binnen de taakstelling van de gemeente Utrecht zoals onder andere neergelegd in het genoemde VINEX uitvoeringscontract. Het aanbod van de woningen binnen Dichterswijk West is afgestemd op de specifieke vraag voor dit deel van Utrecht. Het gaat hier vooral om appartementen voor zowel jonge mensen (met kinderen) als senioren, en woningen in de hogere inkomensgroep.

Het bestemmingsplan is onduidelijk. Bestaande gebruikers krijgen geen duidelijkheid van de gemeente en moeten wel voor een appel en een ei vertrokken zijn.

Daarbij komt dat planschade goed geregeld moet zijn. De gemeente moet 100% van de kosten vergoeden.

Het bestemmingsplan is een vertaling van genoemde stedenbouwkundige plan van het gebied. Toelichting en voorschriften geven een goed beeld van de intenties die de gemeente met het plangebied heeft.

Het Bedrijfsbegeleidingsplan geeft inzicht in de wijze waarop met de aanwezige bedrijvigheid wordt omgegaan. Afhankelijk voor de positie van waarin het bedrijf verkeerdt is er een verschillende aanpak. De woning van reclamant wordt gehuurd van Van Hees. Met deze eigenaar wordt op dit moment onderhandeld over de aankoop van het perceel en de opstallen. Afhankelijk van de afspraken met Van Hees (al dan niet opleveren vrij van huur) zal de gemeente zich inspannen om vervangende woonruimte te zoeken. Indien de gemeente de huurders overneemt bij aankoop van het pand en er wordt geen alternatieve locatie gevonden dan zal de gemeente overgaan tot opzegging van de huur, conform de regels van het huurrecht. Aktieve verwerving van het pand van Van Hees vindt plaats op basis van volledige schadeloosstelling.

Voor zover reclamant doelt op planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan hiertoe een verzoek tot vergoeding worden gedaan bij de gemeenteraad. Een verzoek om planschade kan pas in behandeling worden genomen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Onduidelijk is wat er met de bestaande woonschepen gebeurt. Het lijkt er op dat de bestaande woonschepen zijn wegbestemd. Dit is onlogisch.

Ter hoogte van het geplande woonblok aan het Merwedekanaal ligt een woonboot. Deze ligplaats past niet in de stedenbouwkundige structuur zoals die voor Dichterswijk is vastgesteld. Om die reden zal deze ligplaats worden opgeheven. De bestaande woonboot zal moeten worden verplaatst. Hiervoor is in het bestemmingsplan een alternatieve locatie aangegeven, direct aansluitend aan de reeds bestaande ligplaatsen in het Merwedekanaal. Met de eigenaar van deze woonboot zal getracht worden tot minnelijke overeenstemming te komen.

De plannen voor Dichterswijk zijn reclamant koud op het dak gevallen. Verzocht wordt om verlenging van de termijn voor het indienen van zienswijzen.

Reeds sinds 1990 wordt gesproken over de planvorming voor Dichterswijk West. Dit heeft uiteindelijk in 1999 – na een inspraaktraject – geleid tot het vaststellen van de Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor het gebied. Aansluitend is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld en terinzage gelegd. Deze terinzageliggende van het voorontwerp en van het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is vooraf huis-aan-huis aangekondigd. Noch los van de wettelijke mogelijkheden daartoe is er dan ook geen aanleiding tot verlenging van de termijn voor het indienen van zienswijzen.

Conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd.

Inhoud zienswijze 6

Verzocht wordt de aansluiting van de Fruitstraat op de Van Zijstweg te handhaven. Daarbij komt dat bij de herinrichting van de Fruitstraat laad- en losplaatsen dienen te worden aangelegd.

Gemeentelijk commentaar

Door de ontwikkeling van de Van Zijstweg in het kader van de HOV-zuidradiaal zal de verkeersbetekenis van deze weg aanzienlijk toenemen. Vanwege de directe nabijheid van de kruising met de Croeselaan en de aan te leggen HOV zuidradiaal is handhaving van de aansluiting op de Fruitstraat verkeers technisch en uit oogpunt van verkeersveiligheid niet mogelijk. Een aansluiting is ook niet strikt noodzakelijk gelet op de goede aansluiting van de Fruitstraat op de Croeselaan. In overleg met de Ondernemersvereniging is inmiddels een ontsluitingsvariant in studie die tegemoet komt aan de wensen van de reclamant. De exacte breedte van de Fruitstraat bij de herinrichting wordt - binnen de kaders van het bestemmingsplan - bepaald in het inrichtingsplan voor Dichterswijk. Er zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de mogelijkheid van laden en lossen van (grotere) vrachtwagens. De bestemming laat voldoende ruimte voor een passende inrichting. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om aan de wensen van reclamant tegemoet te komen.

Verzocht wordt de subsidieregeling voor bedrijfsbegeleiding te verlengen. Overigens wordt gewezen op de morele plicht van de gemeente dat de gemeente actief meewerkt aan de herlocatie van de bestaande bedrijven. Tevens wordt verzocht een voorkeursrecht te geven aan de bestaande bedrijven voor de vestiging in het nieuwe plan.

Tot en met 2001 kan een beroep worden gedaan op de subsidieregeling. Geadviseerd wordt om dit te doen, voorzover bedrijven nog niet van deze gelegenheid gebruik hebben gemaakt. Elk verzoek zal op zijn eigen merites worden beoordeeld.

In het plangebied komt ook, binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur en als onderdeel van de nieuwe bouwblokken, bedrijfsruimte terug. 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 ca. 4000m² 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 krijgen. Of de activiteiten van een bedrijf in de nieuwe omgeving inpasbaar zijn is dus afhankelijk van de aard (uitsluitend milieucategorie 1 en 2) en omvang van de activiteiten (totaal maximaal ca. 4000m² en maximaal 500m² per bedrijf). Daarnaast is van belang de huur- en koopprijs en de beschikbaarheid als gevolg van de fasering.

Door het realiseren van woningen komen bedrijven die ter plaatse blijven in een ongunstiger positie. Verzocht wordt een overgangsregeling en geen zwaardere regels aan deze bedrijven op te leggen.

Bij het bouwen van woningen op korte afstand van een bedrijf is de gemeente er van uit gegaan dat het bedrijf is verplaatst. Indien dit niet het geval is zal de bouw van de woningen vanwege milieuaspecten per geval moeten worden bekeken. In principe is de bouw van de woningen dan niet mogelijk.

Overigens is de milieubelasting van de bedrijven die gelegen zijn aan de Croeselaan dusdanig laag dat deze niet van invloed zijn op de woningbouw.

Conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd.

Inhoud zienswijze 7

Het bedrijf en de kantoren van Van Hees zijn gelegen aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied langs het Merwedekanaal en aan de zijde van de Heycopstraat. De betreffende gronden worden vrijwel geheel bestemd tot bestemmingen die zich niet verhouden tot de bedrijfsvoering.

Hiertegen wordt bezwaar gemaakt aangezien er voor het bedrijf nog geen passende vervangende locatie is gevonden en er nog geen financiële regeling is getroffen. Daarbij komt dat de verplaatsing nog 2 a 3 jaar zal vergen, terwijl de woningbouw in 2002 staat gepland.

Reclamant is van mening dat ten onrechte wordt gewezen op bedrijvensubsidies op grond van de Subsidieverordening Stadsvernieuwing. Deze is immers slechts tot 2001 van toepassing.

Gemeentelijk commentaar

Uitgangspunt van het bestemmingsplan Dichterswijk West is het ontwikkelen van een integraal woongebied waarbij de bestaande bedrijvigheid wordt verplaatst of gesaneerd. De bedrijfsactiviteiten van reclamant zijn niet in te passen in deze nieuwe planvorming. Met reclamant zijn gesprekken gaande over verplaatsing van de activiteiten. Op dit moment wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Getracht wordt tot minnelijke overeenstemming te komen op basis van volledige schadeloosstelling.

Tot en met 2001 kan een beroep worden gedaan op de subsidieregeling. De firma Van Hees heeft inmiddels een verzoek ingediend.

Tenslotte wordt gewezen op het feit dat indien de woningen in het gebied niet tijdig kunnen worden gerealiseerd ook de VINEX bijdrage vervalt. Dit heeft een negatief effect op de grondexploitatie.

De gemeente is hiervan op de hoogte. Latere realisering past binnen de VINEX afspraken.

Conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd.

1

De gemeenteraad van Utrecht bijeen op 17 juni 1999 ter behandeling van het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West,

overwegende dat,

- in het totale plangebied bijna 1000 woningen worden gerealiseerd;
- eventuele aanpassingen zullen moeten leiden tot hetzelfde aantal woningen;
- de geplande toren evenwicht biedt aan het grote "waterplein" dat ervoor ligt;
- de geplande toren bedoeld is als stedenbouwkundig accent, een herkenningspunt van de buurt;
- in andere buurten dit accent bijvoorbeeld uit een molen, fabrieksschoorsteen, of kerk bestaat;
- de opmerking dat de woonbebouwing aan de haven in de uitwerking een andere vormgeving kan krijgen, inhoudt dat deze toren ook verder de hoogte in zou kunnen gaan;
- het College de suggestie doet een beslissing over de toren uit te stellen omdat deze in de 4e fase van het plan gesitueerd is;

spreekt uit dat,

- een markant punt ook in deze buurt van belang is;
- deze een andere vorm kan krijgen dan de voorgestelde woontoren;
- een lagere woontoren ^{lede voorgestelde toren} gewenst is, tot maximaal 6 lagen;
- bij het onderzoek naar verlaging van de woontoren ook de plannen van de 3e fase betrokken kunnen worden, bijvoorbeeld een locatie aan de van Zijstweg;

en gaat over tot de orde van de dag.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

De gemeenteraad.....

A
bijeen op 1 juli 1999 over behandeling
van het stedenbouwkundig ontwerp
Dichterswijk West

Constaterende dat

- In het stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk West is voorzien in de sloop van de basisschool De Kleine Dichter;
- Deze school slechts enkele jaren geleden is gebouwd

Overwegende dat

- Sloop van deze school onnodige kapitaalvernietiging zou;
- Sloop van deze school onnodige belasting van het milieu zou zijn
- De huidige stedenbouwkundige opzet van deze school zeer fraai te noemen is.

Besluit *bre te voegen L & volgende punt 1a:*

- "Niet in te stemmen met de sloop van de Kleine Dichter zoals voorzien is in het stedenbouwkundig plan Dichterswijk-West "

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING en WONEN

besluitenlijst

secretariaat commissie ROW

Kamers 2.11/12 en 2.15

van gebouw-2

Rachmaninoffplantsoen 61

tel. 5.1.2E en 5.1.2E

fax 5.1.2E

e-mail: 5.1.2E@utrecht.nl en 5.1.2E@utrecht.nl

Datum vergadering: 24 mei 2000

Agendapunt: 40

Onderwerp: Bestemmingsplan Dichterswijk-west, resultaten inspraak en overleg ex art. 10 BRO

Raadsvoordracht/nota/brief commissiebrief

Registratienummer DSO 00 102463

Behandelend ambtenaar: 5.1.2E

Dienst DSO

Afdeling/wijkbureau Stedenbouw

Besluit commissie stemt in grote lijnen in met het gemeentelijk commentaar op de inspraak- en overlegresultaten met de daaruit voortvloeiden aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan Dichterswijk-west en stemt in met het toezenden van dit plan om advies naar de PPC.

Origineel naar: behandelend ambtenaar

Afschrift naar: wethouder Rijckenberg, 5.1.2E (Pmb) en 5.1.2E
5.1.2E (5.1.2E fort Blauwkapel)

Bijzonderheden: toezeggingen worden gedaan t.a.v. het op adequate wijze informeren van betrokkenen over de spelregels t.a.v. het vergoeden van schade a.g.v. sloop, het bekijken of de Bedrijvenwinkel een rol kan spelen voor de te verplaatsen bedrijven, het in contact brengen van de fa. Van Londen met de projectmanager voor het HOV-zuidradiaal, het geven van een schriftelijke reactie op de suggestie van de GL-fractie om het bedrijf van dhr. den Brabander te verplaatsen naar één van de bunkers op fort Blauwkapel en het schriftelijk afdoen van de vraag op welke wijze zich de afdoening van de raadsmotie m.b.t. het Veilinggebouw verhoudt met het

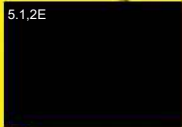
onderhavige plan en de te nemen besluiten m.b.t. de
vervangende ruimte voor de sportaccommodatie in de vorm
van de te realiseren Blaashal

Datum verzending besluit: 25 mei 2000

Nummer: 7807

paraaf secretaris

5.1.2E



COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING en WONEN

besluitenlijst

secretariaat commissie ROW

Kamers 2.11/12 en 2.15

van gebouw-2

Rachmaninoffplantsoen 61

tel. 5.1.2E en 5.1.2E

fax 5.1.2E

e-mail: 5.1.2E@utrecht.nl en 5.1.2E@utrecht.nl

Datum vergadering: 24 mei 2000

Agendapunt: 41

Onderwerp: Uitwerkingsplan Veilinghaventerrein, resultaten inspraak

Raadsvoordracht/nota/brief commissiebrief

Registratienummer DSO 00 102463

Behandelend ambtenaar: 5.1.2E

Dienst DSO

Afdeling/wijkbureau Stedenbouw

Besluit commissie stemt in grote lijnen in met het gemeentelijk commentaar op de inspraak- en overlegresultaten met de daaruit voortvloeiden aanpassingen van het ontwerp-uitwerkingsplan Veilinghaventerrein Dichterswijk-west

Origineel naar: behandelend ambtenaar

Afschrift naar: wethouder Rijckenberg en 5.1.2E (PMb)

Bijzonderheden:

Datum verzending besluit: 25 mei 2000

Nummer: 7807

paraaf secretaris

5.1.2E



Datum _____ Jaargang _____ Nummer DSO 01115444

Dienst/sector/afdeling DSO, afdeling Stedenbouw & Monumenten Kenmerk _____

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Dichterswijk West

Bijlage(n) bestemmingsplan Dichterswijk West, de samenvatting van de zienswijzen en het commentaar daarop, de zienswijzen, de inspraakreacties en de reacties overleg (artikel 10 Bro), alsmede het besluit tot vaststelling hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï.

- Voorstel
1. Conform de bijlage behorende bij het raadsbesluit niet instemmen met de zienswijzen van
 - CMS Derks Star Busmann Hanotiau namens de Koninklijke Jaarbeurs N.V.,
 - Stichting Muzikanten,
 - Handelsonderneming dB's,
 - 6.1.2E
 - 5.1.2E
 - Ondernemersvereniging Croeselaan en omgeving,
 - De Jonge Peters Rammelink Advocaten, namens Aannemersbedrijf B. van Hees & Zonen en Onroerend Goed en Verhuurmaatschappij Van Hees B.V.;
 2. Instemmen met de in het raadsvoorstel genoemde ambtelijke aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan Dichterswijk West
 3. het bestemmingsplan Dichterswijk West vaststellen.

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

Commissie Datum 11 september 2001
ROWGO



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang

nr.

Kenmerk

DSO 01115444

Bladnummer

2

Datum

15-08-01

Toelichting

Inleiding

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

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

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

De procedures in het kader van de Wet Geluidhinder, hebben inmiddels geleid tot een positieve beschikking (zie bijlage).

Het bestemmingsplan

Vanuit de beoogde ambitie en gestelde uitgangspunten is een stedenbouwkundig plan ontworpen dat een integraal, samenhangend en sterk gedifferentieerd woongebied voorstaat en maximaal gebruik maakt van de kansen die de locatie biedt. Het Merwedekanaal, de Veilinghaven, de nabijheid van het station en de ligging te midden van bestaande woonbuurten bieden daarvoor bijzondere mogelijkheden. Het bestemmingsplan biedt de juridische basis voor realisering van deze ontwikkeling. Naast versterking van de woonwijken in de stad, heeft de ontwikkeling van Dichterswijk West ook tot gevolg dat het draagvlak voor voorzieningen (winkels, scholen, maatschappelijke dienstverlening) vergroot wordt, waarmee ook het voortbestaan van deze voorzieningen zekerder is. In totaal worden er gefaseerd ongeveer 950 woningen in het plangebied gerealiseerd (circa 20% hiervan wordt in de sociale sfeer gerealiseerd). In het havengebied zijn ligplaatsen voor woonschepen opgenomen. Verder bevat het plan ruimte voor ruim 4000m² bedrijfsruimte, een basisschool met bijbehorende gymzaal en mogelijkheden voor andere maatschappelijke functies. Het plangebied is een VINEX locatie.

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

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

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



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang

nr.

Kenmerk

DSO 01115444

Bladnummer

3

Datum

15-08-01

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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

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

De ter inzage legging, behandeling zienswijzen

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

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

Ambtelijke aanpassingen van de toelichting.

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

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



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang

nr.

Kenmerk

DSO 01115444

Bladnummer

4

Datum

15-08-01

- pagina 15: tweede zin wijzigen in: 'Zo zal de omgeving van het Centraal Station worden herontwikkeld in het kader van de planvorming rondom het station. Mogelijk vinden in de toekomst ook ontwikkelingen plaats op het Jaarbeursterrein'.

De financieel-economische paragraaf

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

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



Voorstel B&W datum	Jaargang	Nummer	DSO 01115444
Publicatiedatum			
Dienst/sector/afdeling	DSO, afdeling Stedenbouw & Monumenten	Kenmerk	DSO 01114544
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Dichterswijk West		

Bijlage(n)

De raad der Gemeente Utrecht, gelet op het voorstel van B & W d.d.

Besluit

1. Conform de bijlage behorende bij het raadsbesluit niet in te stemmen met de zienswijzen van;
 - CMS Derks Star Busmann Hanotiau namens de Koninklijke Jaarbeurs N.V.,
 - Stichting Muzikanten,
 - Handelonderneming dB's
 - 6.1.2E
 - 5.1.2E
 - Ondernemersvereniging Croeselaan en omgeving, en
 - De Jonge Peters Rammelink Advocaten namens B.V. Aannemersbedrijf B. van Hees & Zonen en Onroerend Goed en Verhuurmaatschappij Van Hees B.V,
2. instemmen met de in het raadsvoorstel genoemde ambtelijke aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan Dichterswijk West,
3. het bestemmingsplan Dichterswijk West vast te stellen.

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

De secretaris,

De burgemeester,

Bijlage bij raadsbesluit behorende bij het bestemmingsplan Dichterswijk West

Het ontwerp bestemmingsplan Dichterswijk West heeft terinzage gelegen van 28 mei tot en met 25 juni 2001. In deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend.

Van de volgende personen/ instanties is een schriftelijke reactie ontvangen: Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

1. CSM Derks Star Busman, Postbus 82520, 3508 AG Utrecht, namens de Koninklijke Jaarbeurs Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
2. Stichting Muzikanten Utrecht, p/a 5.1.2E Gietershof 4, 3514 BA Utrecht (ingekomen 14 juni 2001);
3. Handelsonderneming dB's, t.a.v. de heer 5.1.2E Jekerstraat 82A, 3521 EJ Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
4. de heer 5.1.2E 5.1.2E 3521 ES Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
5. de heer 5.1.2E p/a 5.1.2E Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
6. Ondernemervereniging Croeselaan en omgeving, t.a.v. mw. 5.1.2E Croeselaan 175-179, 3521 BM Utrecht (ingekomen 22 juni 2001);
7. De Jonge Peters Remmelink Advocaten, Postbus 66, 7140 AB Groenlo, namens B.V. Aannemersbedrijf B. van Hees & Zonen en Onroerend Goed en Verhuurmaatschappij Van Hees B.V.(ingekomen 20 juni 2001).

Inhoud zienswijze 1

Ten onrecht wordt geen rekening gehouden met de ontwikkelingen in het kader van het voormalig UCP. Ook eerder is gepleit voor het gelijktijdig in procedure brengen van het bestemmingsplan voor het voormalig UCP gebied en het bestemmingsplan Dichterswijk West. Niet kan worden ingestemd met de gemeentelijke weerlegging dat er onvoldoende samenhang tussen beide plannen is.

Gemeentelijk commentaar

In het kader van het – voormalig - UCP heeft de Jaarbeurs destijds als ontwikkelingspartner een aantal toekomstplannen naar voren gebracht. Het ging om toevoeging van kantoorfuncties, hotel- en congresfaciliteiten, alsmede vermaak- en horecafuncties. Deze globale ontwikkelingsrichting maakte onderdeel uit van het totaalplan UCP. Van een gedetailleerde invulling van de plannen was destijds nog geen sprake. De mogelijkheden van ontwikkeling waren mede afhankelijk van de wijze van uitwerking van de plannen (de wijze van uitvoering en de exacte plaats) en de milieubelasting hiervan. Om de milieueffecten van de destijds naar voren gebrachte ontwikkeling in kaart te brengen is voor het onderdeel Urban Entertainment Center (UEC) een (verplichte) MER procedure opgestart. In het raadsbesluit van 20 mei 1999, dat ziet op de vaststelling van de Richtlijnen voor de MER, is opgenomen dat de MER voor het UEC onder andere ook de milieugevolgen voor de toekomstige woningbouwontwikkeling van Dichterswijk West moet aangeven. Dit betekent dat ook destijds deze toekomstige ontwikkeling als randvoorwaarde is gesteld voor de verdere ontwikkeling van de Jaarbeurs. De procedure van de MER is echter als gevolg van het aanhouden van het UCP niet verder vervolgd.

De planvorming van Dichterswijk West heeft echter niet stilgestaan. Om tot spoedige realisering te komen van de woningbouwplannen in het gebied is de bestemmingsplanprocedure van dit plangebied vervolgd. Op basis van het (onherroepelijke) Uitwerkingsplan Veilinghal en diverse artikel 19 procedures wordt de eerste fase woningbouw – aan de zuidzijde van het plangebied Dichterswijk – binnenkort gerealiseerd.

Voor het UCP – verder te noemen Stationsgebied – zal een nieuwe planvorming worden opgestart. Op dat moment zal een herijking plaatsvinden van mogelijke initiatieven van de Jaarbeurs van dat moment en zal bezien worden of en in welke mate deze zich verhouden tot het vigerende bestemmingsplan, het totaalplan Stationsgebied, de woningbouw in Dichterswijk West en de totale omgeving.

Op basis van het bovenstaande is er geen aanleiding om voor meerdere plangebieden gelijktijdig bestemmingsplannen in procedure te brengen.

Overigens dienen de in de toelichting van het bestemmingsplan Dichterswijk opgenomen passages over de ontwikkeling van het Stationsgebied en het terrein van de Jaarbeurs te worden beoordeeld in het licht van de tijd. De tekst in de toelichting is op dit punt ambtshalve geactualiseerd.

In het akoestisch onderzoek is ten onrecht geen rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen in het gebied die van invloed zijn op de verkeersintensiteiten op de Van Zijstweg. Zo is niet uitgesloten dat de verkeersstromen naar de Jaarbeurs meer via de Van Zijstweg gaan lopen. Hierdoor is niet uitgesloten dat de maximale geluidwaarden die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld zal worden overstegen.

De genoemde ontwikkelingen leiden mogelijk tot een reconstructie van de Van Zijstweg. Aangegeven wordt dat met het oog op de oversteekbaarheid van de weg niet kan worden ingestemd met het plaatsen van het HOV tussen de autorijbanen in.

Vraagtekens worden gesteld bij de bevoegdheden zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen in artikel 14 lid 5 en artikel 15.

De gemeente heeft ten onrechte niet onderzocht of de Jaarbeurs door de geplande bebouwing aan de Van Zijstweg beperkt wordt in haar huidige en toekomstige activiteiten. Uit jurisprudentie – zo wordt gesteld – blijkt dat bij het bepalen van afstand tussen een bestaand bedrijf en voorziene woningbouw rekening moet worden gehouden met uitbreidingsmogelijkheden op het perceel van het bedrijf. Op het Jaarbeursterrein zal een uitgaans-

In het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is opgesteld is rekening gehouden met voorzienbare toekomstige ontwikkelingen. Op basis hiervan heeft een ontwerp verzoek hogere grenswaarden terinzage gelegen en is vervolgens een hogere grenswaarde voor een aantal woningen in Dichterswijk West door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Van een wijziging van de verkeersstromen is op dit moment geen sprake, waardoor ook de milieugevolgen hiervan niet in beeld kunnen worden gebracht.

Het profiel van de Van Zijstweg voorziet in de mogelijkheid van het opvangen van aanzienlijke verkeersintensiteiten alsmede in de aanleg van HOV aan de zijde van Dichterswijk. Afslaand - gemotoriseerd - verkeer heeft aldus doorgang.

Deze bepalingen zien op het toelaten van bedrijven in het plangebied. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten dient de nodige flexibiliteit te hebben. Indien bedrijven wat betreft aard en uitstraling gelijk te stellen zijn met de in de lijst genoemde bedrijven is er voldoende waarborg voor het garanderen van het woon- en leefklimaat. Er is sprake van een standaard bepaling die bovendien gekoppeld is aan een met rechtswaARBorgen omklede procedure.

De mogelijkheden van de Jaarbeurs worden bepaald door het vigerende bestemmingsplan (Stadsvernieuwingsplan) Dichterswijk/Croeselaan (1990) en de milieuvergunning waarover de Jaarbeursterrein heeft in het genoemde plan de bestemming Jaarbeursdoeleinden. Voor een deel dient deze bestemming te worden uitgewerkt. Op de plankaart is – ook aan de zijde van de Van Zijstweg – een bebouwingsgrens opgenomen. In het stadsvernieuwingsplan is aan de overzijde van de Van Zijstweg op een afstand van circa 80 meter een woonbestemming opgenomen. Hoewel

en ontmoetingscentrum verrijzen.

aan deze woonbestemming goedkeuring is onthouden – omdat er onvoldoende duidelijkheid bestond over de sanering van ter plaats gevestigde bedrijven – is hiermee destijds de ruimte bepaald tussen de Jaarbeurs en de toekomstige woningbouwontwikkeling. De huidige milieuvergunning bij normale bedrijfsvoering ziet op een maximale geluidbelasting van 50dB(A) op de dichtst bij zijnde woningen. Maatgevend hiervoor zijn de woningen aan de Croeselaan die direct grenzen aan het Jaarbeursterrein. Daarnaast is sprake van woonboten aan de zuidzijde en verspreide bebouwing aan de overzijde van de Van Zijstweg (Croeselaan en Groenendaalstraat).

Het bestemmingsplan Dichterswijk West voorziet in woningbouw op een afstand van circa 90 meter vanaf de bebouwingsgrens van het Jaarbeursterrein. Het bestemmingsplan gaat uit van een gelijkwaardige akoestische belasting op de woningen van Dichterswijk West als op de bestaande woningen. Hieruit is af te leiden dat de nieuwe woningen geen extra belemmeringen aan de Jaarbeurs oplegd.

Opgemerkt kan nog worden dat op dit moment een aanvraag voor een milieuvergunning van de Jaarbeurs is ingediend. Deze aanvraag ziet op het gebruik van een *Milieu/Bedrijfsruimte* en. Uit de aanvraag blijkt dat de belasting bij de aanpak van het normale bedrijfsgeluid een overmatige belasting op de omgeving is. De bestaande situatie wordt met de d (akoestische)

maatregelen teniet gedaan waardoor de voorgeschreven geluidbelasting van 50dB(A) op de (bestaande en) geplande woningen van Dichterswijk niet wordt overschreden. Dit betekent dat de aangevraagde vergunning op dit punt kan worden verleend zonder het woon- en leefklimaat in de Dichterswijk negatief te beïnvloeden. Afhankelijk van de nadere uitwerking geldt dit ook voor evenementen. Uitwerking vindt plaats in het kader van de milieuvergunning. De Jaarbeurs wordt derhalve niet in haar belangen geschaad. Overigens is reeds sprake van een hogere gevelbelasting op de woningen langs de Van Zijstlaan als gevolg van het wegverkeerslawaai.

Van meer concrete plannen op het terrein van de Jaarbeurs is op dit moment geen sprake. Nieuwe concrete initiatieven zullen te zijner tijd aan de dan geldende situatie en regelgeving worden getoetst. Hiervoor wordt tevens verwezen naar het commentaar onder punt 1

Daarnaast vraagt de Jaarbeurs zich af of met gebruikmaking van de Utrechtse staat van bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat in Dichterswijk nog kan worden gegarandeerd.

Met de Utrechtse Lijst van Bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de systematiek van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat met de opgenomen lijst sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat in de nieuwbouwwijk.

Conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd

Inhoud zienswijze 2

Het plan kent inhoudelijk geen samenhang. Het is van alles wat en niets staat op de juiste plaats

Gemeentelijk commentaar

De inhoud van het bestemmingsplan is gebaseerd op het in 1999 door de gemeenteraad vastgesteld stedenbouwkundig plan voor het gebied. Dit stedenbouwkundig plan geeft een zorgvuldig afgewogen ruimtelijk-functionele structuur voor het plangebied aan. Het belangrijkste uitgangspunt voor het gebied Dichterswijk West is het creëren van een kwalitatief hoog woongebied. De stelling dat er geen samenhang zou zijn kan niet worden onderschreven.

Er is verzuimd een duidelijke procedure met bezwaar- en beroepsmogelijkheden aan te geven

De terinzageligging van het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan zijn vooraf gegaan door de wettelijk voorgeschreven publicaties in een huis-aan-huisblad (Ons Utrecht) en de Staatscourant. Daarnaast is in mei 2001 een huis-aan-huis Stadsplan bezorgd met daarin opgenomen een korte toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan. Hierbij is nogmaals vermeld op welke wijze men een reactie op het plan kan geven. Hiermee is voldoende zorgvuldigheid betracht in het aangeven van bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Overigens heeft het stedenbouwkundig plan dat de grondslag biedt voor dit bestemmingsplan ook een uitgebreid inspraaktraject gekend.

Het is onzinnig de school te verplaatsen met halvering van de grondruimte

In de huidige situatie is er sprake van een geïsoleerd gebied, mede door de lange bebouwingsstroken langs de Croeselaan. Bij de ontwikkeling als woongebied is het van groot belang dit isolement op te heffen en de nieuwbouw te laten integreren met de bestaande wijk, waardoor ook de omliggende buurten kunnen profiteren van de kwaliteiten van het nieuwe gebied.

Deze ruimtelijke integratie zou kunnen worden bewerkstelligd door het maken van doorsteken naar de Croeselaan, maar dit wordt als niet wenselijk/realistisch beschouwd omdat hiervoor bebouwing langs de Croeselaan dient te worden gesloopt. De integratie dient derhalve plaats te vinden via de twee bestaande ingangen van de wijk.

De ingang van de Heycopstraat wordt in de huidige situatie echter belemmerd door de ligging van de school. Daardoor wordt de toekomstige ontsluiting van de nieuwe woonwijk onvoldoende geacht. In de nieuwe situatie komt de school tesamen met het gehandhaafde monumentale voorgebouw van de veilinghal aan een plein te liggen. Dit plein zal tevens als schoolplein fungeren.

Het voorgebouw van de veiling wordt gerenoveerd tot een multifunctioneel gebouw voor sport en maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, buitenschoolse opvang). Deze voorzieningen vormen een aanvulling op het onderwijsaanbod van de school (in de lijn van Forum School of Brede School). Ook gaat de school gebruik maken van de gymzaal in het voorgebouw. De nieuwe basisschool wordt opgezet als een 10-klassige basisschool, waarbij rekening wordt gehouden met de groeiprognozes. Met inbegrip van het schoolplein gaat de school er in de nieuwe situatie niet op achteruit. In de nieuwe situatie krijgt de school ook ruimte voor een interne speelplaats voor de onderbouw (kleuters). Binnen de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' is een bebouwingspercentage van 100 en een bouwhoogte van twee lagen toegestaan: vergeleken met de huidige school kan dus, de gymzaal uitgezonderd, een dubbel aantal m2 worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan vormt derhalve geen belemmering voor de inpassing van het programma van eisen voor de school.

Niet kan worden ingestemd met de verplaatsing van de Stadstimmerwerf. Dit is pure geldsmijterij.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het ontwikkelen van een integraal woongebied waarbij de bestaande niet inpasbare bedrijvigheid wordt verplaatst of gesaneerd. De Stadstimmerwerf wordt in dit kader verplaatst naar de Cartesiusdriehoek. De Stadstimmerwerf is niet inpasbaar in het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk West.

De noodzaak van de bouw van 800 woningen in Dichterswijk wordt betwist. Reclamant is van mening dat in Leidsche Rijn al voldoende wordt gebouwd. Utrecht heeft behoefte aan een open terrein met bedrijven waar nog mogelijkheden gerealiseerd kunnen worden.

De discussie omtrent de functiewijziging van het gebied is in het verleden al diverse keren gevoerd. De hoofdargumenten zijn de goede potenties voor een integraal woongebied: nabijheid van de binnenstad en het centraal station, de ontwikkelingen in het kader van het voormalige UCP en de ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven. Op basis hiervan is in het verleden al beleid ontwikkeld, verwoord in bijvoorbeeld het VINEX-uitvoeringscontract (1994), de Structuurvisie Utrecht (1995), het Wijkplan Zuidwest (1997-2000) en het Wijkperspectief Dichterswijk. Een fundamentele discussie over de invulling van het gebied heeft derhalve in het verleden verscheidene keren plaatsgevonden.

Het aantal woningen dat in Dichterswijk is geprojecteerd past binnen de taakstelling van de gemeente Utrecht zoals onder andere neergelegd in het genoemde VINEX uitvoeringscontract. Het aanbod van de woningen binnen Dichterswijk West is afgestemd op de specifieke vraag voor dit deel van Utrecht. Het gaat hier vooral om appartementen voor zowel jonge mensen (met kinderen) als senioren, en woningen in de hogere inkomensgroep.

Er ontbreekt een inpassingsplan voor bestaande bedrijven. Daarbij komt dat geen overleg is gevoerd met de betrokken bedrijven noch met de Ondernemersvereniging Croeselaan.

Het belangrijkste uitgangspunt voor Dichterswijk West is het creëren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, waarbij de huidige niet inpasbare bedrijvigheid wordt verplaatst of gesaneerd. De gemeente gaat er van uit dat met behulp van het Bedrijfsbegeleidingsplan, waarin de instrumenten en middelen ten aanzien van de bedrijvigheid wordt beschreven, de planontwikkeling doorgang kan vinden. Het Bedrijfsbegeleidingsplan geeft de wijze aan waarop wordt omgegaan met de in het plan aanwezige bedrijven. Afhankelijk van de positie waarin het bedrijf verkeert, is er een verschillende aanpak. Onderscheid wordt gemaakt tussen bruikleners, huurders van de gemeente, huurders van een particuliere eigenaar, erfpachters en eigenaren. Voor een uitvoerige uiteenzetting van het Bedrijfsbegeleidingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De intentie van de gemeente is in eerste instantie om uit te gaan van minnelijke onderhandelingen omtrent aankoop, verplaatsing en schadevergoeding. Met de betrokken belanghebbenden in het gebied is reeds gesproken voorzover er een directe relatie met de gemeente is als gevolg van eigendom of een rechtstreekse (huur)relatie met de gemeente. Ook met de Ondernemersvereniging Croeselaan worden contacten onderhouden.

Overigens is de stand van zaken op dit moment dat - naast de passieve verwerving van Royco en Borent - nog met twee aan het Merwedekanaal gelegen bedrijven tot overeenstemming tot aankoop dient te worden gekomen. Voor de Stichting zal door de rechter eind augustus 2001 een ontruimingsdatum worden vastgesteld. Daarnaast is eind juni een schorsingsverzoek inzake de sloop van het door reclamant gebruikte pand door de bestuursrechter afgewezen. Reclamant heeft het pand enkele jaren om niet van de gemeente ter beschikking gehad. Voor het overige is met alle bedrijven in het gebied overeenstemming bereikt over de actieve verwerving en uitplaatsing.

Het Bedrijvenbegeleidingsplan gaat uit van beëindiging van alle bedrijfsvoering in het gebied: dit is in tegenspraak met het bestemmingsplan. De Stichting voelt zich volledig inpasbaar in het gebied. Daarbij komt dat ook de gemeente de activiteiten van de Stichting steunt. Bovendien verwijst het bedrijvenbegeleidingsplan naar een subsidieregeling die op dit moment reeds is afgelopen.

Het Bedrijfsbegeleidingsplan staat los van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan spreekt uit dat met het oog op de uitvoering van het gemeentelijk beleid, handhaving van de bestaande bedrijvigheid in zijn huidige ruimtelijk-functionele structuur niet langer aan de orde is. Het Bedrijfsbegeleidingsplan geeft aan hoe met de nu aanwezige bedrijven wordt omgegaan. In het plangebied komt ook, binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur en als onderdeel van de nieuwe bouwblokken, bedrijfsruimte terug. 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 ca. 4000m² beschikbaar, afhankelijk van de vraag naar dit soort bedrijfsruimte en de wijze van uitwerking van de bouwplannen.

Indien de activiteiten van de Stichting in het plangebied voldoen aan de eisen, zouden zij in principe hier een plaats kunnen krijgen. Of de activiteiten van de Stichting in de nieuwe omgeving inpasbaar zijn is dus afhankelijk van de aard (uitsluitend milieucategorie 1 en 2) en omvang van de activiteiten (totaal maximaal ca. 4000m² en maximaal 500m² per bedrijf). Daarnaast is van belang de huur- en koopprijs en de beschikbaarheid als gevolg van de fasering.

Voor het totale gebied geldt dat met betrekking tot de gevestigde bedrijven de Subsidieverordening Stadsvernieuwing van toepassing is. Het Bedrijfsbegeleidingsplan heeft slechts een looptijd tot 2001 omdat dan naar verwachting de bedrijven zijn verplaatst of gesaneerd. Daarna is de subsidieregeling van dit Bedrijfsbegeleidingsplan niet meer van toepassing. Er is om die reden diverse keren op gewezen om een beroep te doen op de subsidieregeling. Een verzoek kan worden ingediend tot en met 2001. Elk verzoek zal op zijn eigen merites worden beoordeeld.

Reclamant maakt bezwaar tegen de gebruikelijke verwerking van de zienswijzen in 2 kolommen.

Dit bezwaar richt zich niet tegen het bestemmingsplan en behoeft derhalve geen behandeling.

Conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd.

Inhoud zienswijze 3

Reclamant huurt het pand van Van Hees BV sinds medio 1994. De eigenaar heeft laten weten de huur niet te verlengen omdat de gemeente plannen heeft met het

Gemeentelijk commentaar

De gemeente heeft het pand van Van Hees nog niet verworven. Indien de gemeente het eigendom van het terrein en opstallen heeft verkregen, zal afhankelijk van de gemaakte afspraken de eigenaar vrij van huurders moeten opleveren of

gebied. Hierdoor is reclamant gedwongen andere ruimte te zoeken en aanzienlijke bouwkundige investeringen te doen. De subsidieregeling Stadsvernieuwing biedt geen soelaas. De plannen van de gemeente leiden tot sluiting van het bedrijf. De gemeente zal vervangende ruimte moeten aanbieden: het bedrijf, dat oefenruimtes voor muzikanten aanbiedt, voorziet in een behoefte en is moeilijk te verplaatsen. Ten onrechte is het bedrijf niet door de gemeente als gesprekspartner aangemerkt, ondanks een verzoek hiertoe.

Reclamant is van mening dat het bedrijf kan worden ingepast in het plan Dichterswijk. Hiertoe is ten onrechte geen onderzoek gedaan.

zal de gemeente na het verkrijgen van eigendom de huur opzeggen.

Dit betekent dat de gemeente de bedrijven die particulier huren nu niet actief begeleidt bij het zoeken naar vervangende huisvesting. Hiervan zal wel sprake zijn op het moment dat de gemeente het eigendom met huurders verwerft. De gemeente tracht met deze bedrijven via een minnelijke regeling tot huurbeëindiging te komen. Gepoogd wordt een vervangende locatie voor deze bedrijven te vinden. Indien dit niet lukt zullen de huurovereenkomsten conform de regels van het huurrecht worden beëindigd. Reclamant heeft inmiddels een principe subsidietoekenning gekregen.

Het bestemmingsplan spreekt uit dat met het oog op de uitvoering van het gemeentelijk beleid, handhaving van de bestaande bedrijvigheid in zijn huidige ruimtelijk-functionele structuur niet langer aan de orde is. Het Bedrijfsbegeleidingsplan geeft aan hoe met de nu aanwezige bedrijven wordt omgegaan.

In het plangebied komt ook, binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur en als onderdeel van de nieuwe bouwblokken, bedrijfsruimte terug. 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 ca. 4000m² 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 krijgen. Of de activiteiten van het bedrijf Db's in de nieuwe omgeving inpasbaar zijn is dus afhankelijk van de aard (uitsluitend milieucategorie 1 en 2) en omvang van de activiteiten (totaal maximaal ca. 4000m² en maximaal 500m² per bedrijf). Daarnaast is van belang de huur- en koopprijs en de beschikbaarheid als gevolg van de fasering.

conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd.

Inhoud zienswijze 4

Reclamant kan niet instemmen met het bestemmingsplan omdat zijn woonboot verplaatst wordt en het niet duidelijk is of de nieuwe plek dezelfde mogelijkheden biedt als de huidige locatie. Het gaat om de inrichting van de oever, de

Gemeentelijk commentaar

De woonboot van reclamant is gelegen in het Merwedekanaal ter hoogte van het geplande woonblok. De ligplaats is niet inpasbaar in het stedenbouwkundige plan. In minnelijk overleg zal getracht worden om tot verplaatsing van de woonboot te komen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een alternatieve locatie

betreedbaarheid van de boot (ook voor oliebevoorrading), opslag van olie, plaatsen van een container en noodzakelijke voorzieningen als water en riolering. Tenslotte is er geen duidelijkheid over de financiering van de verplaatsing.

opgenomen direct aansluitend aan de bestaande ligplaatsen in het Merwedekanaal. Inzet is om dezelfde voorzieningen daar mogelijk te maken als de bestaande. Het bestemmingsplan biedt hiervoor in beginsel de mogelijkheden. Verplaatsing vindt plaats op basis van volledige schadeloosstelling. In het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan zal reclamant worden benaderd. De grondexploitatie biedt financiële ruimte voor schadeloosstelling. De huidige ligplaats zal worden opgeheven.

Conclusie: met deze zienswijze kan niet worden ingestemd.

Inhoud zienswijze 5

Reclamant is van mening dat er onvoldoende wordt gecommuniceerd met de bewoners in het plangebied.

Gemeentelijk commentaar

Met iedereen die een directe relatie heeft met de gemeente wordt overleg gevoerd. Voor reclamant is van belang dat met de eigenaar van het pand – Van Hees – wordt gesproken over de aankoop van het gebouw.

Voor het overige wordt opgemerkt dat over de plannen is gecommuniceerd in het kader van het stedenbouwkundig plan van Dichterswijk, het voorontwerp bestemmingsplan, het ontwerp bestemmingsplan, diverse stadsplannen en de afstemmingsgroep Dichterswijk West waarin bewonersorganisaties en belanghebbenden vertegenwoordigd zijn.

Niet kan worden ingestemd met het wegbestemmen van de woning. De woning past in het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk. Sloop is kapitaalvernietiging. Een alternatief is niet te vinden. Reclamant pleit voor behoud van de woning en het tegenoverliggende park.

De inhoud van het bestemmingsplan is gebaseerd op het in 1999 door de gemeenteraad vastgesteld stedenbouwkundig plan voor het gebied. Dit stedenbouwkundig plan geeft een zorgvuldig afgewogen nieuwe samenhangende ruimtelijk-functionele structuur voor het plangebied aan. Het belangrijkste uitgangspunt voor het gebied Dichterswijk West is het creëren van een kwalitatief hoog woongebied. De bestaande (bedrijfs)woning past niet in dit wenselijke beeld.

De discussie omtrent de functiewijziging van het gebied is in het verleden al diverse keren gevoerd. De hoofdargumenten zijn de goede potenties voor een integraal woongebied: nabijheid van de binnenstad en het centraal station, de ontwikkelingen in het kader van het voormalige UCP en de ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven. Op basis hiervan is in het verleden al beleid ontwikkeld, verwoord in bijvoorbeeld het VINEX-uitvoeringscontract (1994), de Structuurvisie Utrecht (1995), het Wijkplan Zuidwest (1997-2000) en het Wijkperspectief Dichterswijk. Een fundamentele discussie over de invulling van het gebied heeft derhalve in het verleden verscheidene keren plaatsgevonden. Het aantal woningen dat in Dichterswijk is

geprojecteerd past binnen de taakstelling van de gemeente Utrecht zoals onder andere neergelegd in het genoemde VINEX uitvoeringscontract. Het aanbod van de woningen binnen Dichterswijk West is afgestemd op de specifieke vraag voor dit deel van Utrecht. Het gaat hier vooral om appartementen voor zowel jonge mensen (met kinderen) als senioren, en woningen in de hogere inkomensgroep.

Het bestemmingsplan is onduidelijk. Bestaande gebruikers krijgen geen duidelijkheid van de gemeente en moeten wel voor een appel en een ei vertrokken zijn. Daarbij komt dat planschade goed geregeld moet zijn. De gemeente moet 100% van de kosten vergoeden.

Het bestemmingsplan is een vertaling van genoemde stedenbouwkundige plan van het gebied. Toelichting en voorschriften geven een goed beeld van de intenties die de gemeente met het plangebied heeft.

Het Bedrijfsbegeleidingsplan geeft inzicht in de wijze waarop met de aanwezige bedrijvigheid wordt omgegaan. Afhankelijk voor de positie van waarin het bedrijf verkeerdt is er een verschillende aanpak. De woning van reclamant wordt gehuurd van Van Hees. Met deze eigenaar wordt op dit moment onderhandeld over de aankoop van het perceel en de opstallen. Afhankelijk van de afspraken met Van Hees (al dan niet opleveren vrij van huur) zal de gemeente zich inspannen om vervangende woonruimte te zoeken. Indien de gemeente de huurders overneemt bij aankoop van het pand en er wordt geen alternatieve locatie gevonden dan zal de gemeente overgaan tot opzegging van de huur, conform de regels van het huurrecht. Aktieve verwerving van het pand van Van Hees vindt plaats op basis van volledige schadeloosstelling.

Voor zover reclamant doelt op planschade als bedoelt in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan hiertoe een verzoek tot vergoeding worden gedaan bij de gemeenteraad. Een verzoek om planschade kan pas in behandeling worden genomen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Onduidelijk is wat er met de bestaande woonschepen gebeurt. Het lijkt er op dat de bestaande woonschepen zijn wegbestemd. Dit is onlogisch.

Ter hoogte van het geplande woonblok aan het Merwedekanaal ligt een woonboot. Deze ligplaats past niet in de stedenbouwkundige structuur zoals die voor Dichterswijk is vastgesteld. Om die reden zal deze ligplaats worden opgeheven. De bestaande woonboot zal moeten worden verplaatst. Hiervoor is in het bestemmingsplan een alternatieve locatie aangegeven, direct aansluitend aan de reeds bestaande ligplaatsen in het Merwedekanaal. Met de eigenaar van deze woonboot zal getracht worden tot minnelijke overeenstemming te komen.