

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 terinzagelgging 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.

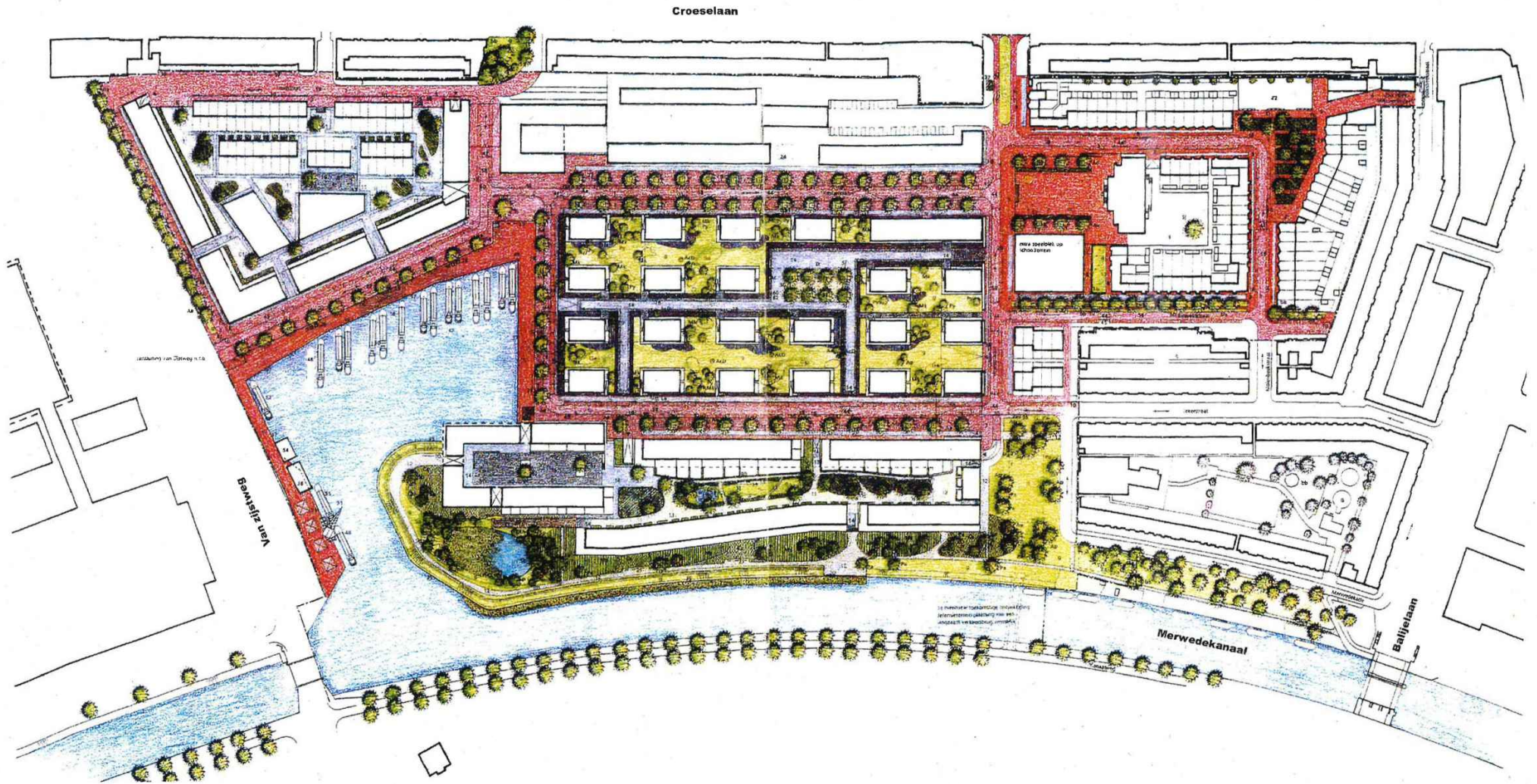
Tot en met 2001 kan een beroep worden gedaan op de subsidieregeling. De firma Van Hees heeft inmiddels een verzoek ingediend.

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.

Bijlage I



Op verzoek van de ondernemersvereniging Croeselaan is de verkeerscirculatie van de Fruitstraat en de ventweg zodanig geregeld dat de bevoorrading met vrachtwagens vanaf de Van Zijstweg via de ventweg (eenrichtingsverkeer) naar de Fruitstraat kan plaats vinden. Dit vrachtverkeer kan vervolgens richting de Croeselaan het gebied weer verlaten.

Met name voor voetgangers is een aparte route opgenomen naar het winkelgebied en de openbaar-voervoer-haltes rond het punt Balijelaan/Rijnlaan/Croeselaan. Hiertoe is inmiddels een speciale doorbraak gemaakt naar de Bolksbeekstraat. In verband met de verkeersveiligheid rond de school komt een oversteekplaats op de Heycopstraat.

Programma en invulling consultatiebijeenkomst

Vanaf 19.45 uur: ontvangst met koffie/thee.

Om 20.00 uur start programma: opening, korte toelichting op het plan en verdere procedures.

Daarna indeling in vier groepen met de onderwerpen: 1. verkeer en parkeren; 2. inrichting buitenruimte (speelplekken, honden-toiletten, beplanting etc.); 3. historische haven/woonschepen; 4. buitenruimte koopwoningen en Veilinghalterrein.

Elke groep staat onder leiding van twee deskundigen. Het is de bedoeling dat na een korte toelichting, er ca. 45 minuten over het onderwerp gediscussieerd kan worden, c.q. vragen kunnen worden behandeld. Na een (koffie/thee)pauze van ca. 10 minuten wordt er weer met dezelfde onderwerpen op dezelfde manier in groepen gewerkt. U kunt dus volledig aan 2 groepen met verschillende onderwerpen meedoen, maar wilt u ook bij de overige onderwerpen aanwezig zijn, dan kunt u tussendoor ook van groep wisselen. Er liggen formulieren klaar waarin u uw reacties kunt aangeven. Deze formulieren kunt u tot uiterlijk 28 maart a.s. zonder postzegel opsturen (zie gegevens op het formulier en in dit Stadsplan).

Historische Haven

De Historische Haven Utrecht zal een markant en karakteristiek stukje Utrecht worden. Heel typerend voor Utrecht wordt de verlaagde kade rondom de haven, uitgevoerd in hergebruikte klinkers in de tinten rood, bruin en oker. De kademuren, waarlangs de historische schepen liggen, zullen worden bekleed met basalt en voorzien worden van een brede deksloof van graniet. Toekomstige fietsers, voetgangers, HOV-ers of automobilisten over de Van Zijstweg zullen de kom van de prachtige historische haven aan zich voorbij zien gaan, waarmee een belangrijk visitekaartje voor Dichterswijk-West (en Utrecht) wordt afgegeven.

Koopligplaatsen

Door uit te gaan van koopligplaatsen wordt op twee manieren bijgedragen aan de ontwikkeling van de historische haven. Door de introductie van een Vereniging van Eigenaren ontstaat een vorm van zelfbeheer en wordt de sociale controle in de haven versterkt. Daaraan draagt ook zeker het havenpaviljoen met een gemeenschappelijke ruimte bij dat in het plan wordt opgenomen. Daarnaast kunnen de opbrengsten voorzien in de dekking van een deel van de extra kosten voor de totstandkoming van de

historische haven. In totaal zullen 14 ligplaatsen voor monumentale woonschepen worden uitgegeven. Een 15^e ligplaats zal als bezoekersligplaats bij de beoogde Vereniging van Eigenaren in beheer worden gegeven. De historische haven richt zich op monumentale schepen van minimaal 50 jaar oud met een varend karakter uit de gebruikperiode vanaf ca. 1870, die staan ingeschreven in het Nationaal Register Varende Monumenten van de Federatie Oud-Nederlandse Vaartuigen.

Om het historische karakter van de haven te benadrukken, zal rondom de haven slechts aan de zijde van de bebouwing langsparkeren plaatsvinden. Voor de koopligplaatsen komen parkeerplaatsen in een van de nabijgelegen parkeergarages (kadastraal gekoppeld aan de verkoop van de koopligplaatsen).

'Van Zijstkade'

Bij de inrichting van de kade langs de Van Zijstweg wordt uitgegaan van ligplaatsen voor het Utrechtse Statenjacht en de historische tjalk van de Hogeschool van Utrecht en het aanleggen van een rondvaartboot aan de bestaande steiger. Op de kade wordt rekening gehouden met de plaatsing van zogenoemde 'U-trechters' (zie hierna) met een historische kraan en het havenpaviljoen voor de koopligplaatsen. De 'Van Zijstkade' is een smalle strook tussen het water en de verbrede Van Zijstweg, met aan de overzijde de Jaarbeurs. De ontwikkeling van de 'Van Zijstkade' heeft tot gevolg dat de havenkom volledig wordt ontwikkeld en daarmee een belangrijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de historische haven.



Voorbeeld van een tjalk

Tjalk

De Hogeschool van Utrecht heeft de gemeente gevraagd een plaats in de historische haven aan te wijzen voor de onlangs door de Hogeschool aangekochte Groningse tjalk uit 1889 en voor twee originele houten roeisloepen. De tjalk zal de thuisbasis vormen voor de roeiploeg van ca. 45 leden. De Hogeschool van Utrecht heeft het voornemen een jaarlijks evenement in de historische haven te organiseren.

Utrechtse Statenjacht

Het plan van de historische haven voorziet in een ligplaats als thuishaven voor het Utrechtse Statenjacht. Dit schip wordt momenteel gebouwd in de Veilinghaven, naar een ontwerp uit 1732.

Naar verwachting zal de toekomstige exploitatie grote aantallen bezoekers trekken. Hiervoor is een goede toegankelijkheid van het Statenjacht voor bezoekers een vereiste. Ter hoogte van de ligplaats is in ieder geval ruimte gereserveerd voor een opstelplaats voor een touringcar. Overigens wordt de besluitvorming over de uiteindelijke ligplaatskeuze niet vanuit het project Dichterswijk-West bepaald of geadviseerd.

U-trechters

Op de plek van de historische haven stonden van oudsher zand- en grindtrechters. Op voorstel van de Initiatiefgroep Historische Haven en de aan deze groep verbonden Ontwikkelingscombinatie 'U-trechters' is het de bedoeling een viertal trechters om te vormen tot atelierruimten in de koopsector voor bijvoorbeeld ontwerp bureaus of kunstenaars. Deze ombouw heeft de naam 'U-trechter' gekregen en is een particuliere ontwikkeling. Mocht deze ontwikkeling niet haalbaar zijn, dan zal worden overgegaan tot plaatsing van één trechter zonder functie, met historische kraan.

Verdere procedure

Uw reacties op deze plannen worden voorgelegd aan het College van burgemeester en wethouders, die daarover een besluit neemt. Daarna zal dit plan uitgangspunt zijn voor de realisatie van de woonomgeving en de historische haven. De uitwerking en uitvoering zal worden gekoppeld aan de uitvoering van de bouwplannen voor de deelgebieden.

Inzien van stukken en reageren

Ook als u op 13 maart niet aanwezig kunt zijn, maar toch graag op deze plannen wilt reageren, kunt u uw reactie tot 28 maart a.s. sturen naar:

Dienst Stadsontwikkeling
Project Management Bureau
t.a.v. dhr. E. van der Gronde
Antwoordnummer 3376
3500 VP Utrecht

(postzegel niet nodig)
Het Inrichtingsplan en het daarbij behorend kaartmateriaal kunt u vanaf 11 maart tot 28 maart inzien bij het
Wijkservicecentrum Zuidwest, Marco Pololaan 71 op werkdagen tussen 9.00 en 17.00 uur

Colofon

Uitgave:

Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling
Communicatie

Grafisch Ontwerp

GCU, Grafische Specialisten, Utrecht

Illustraties

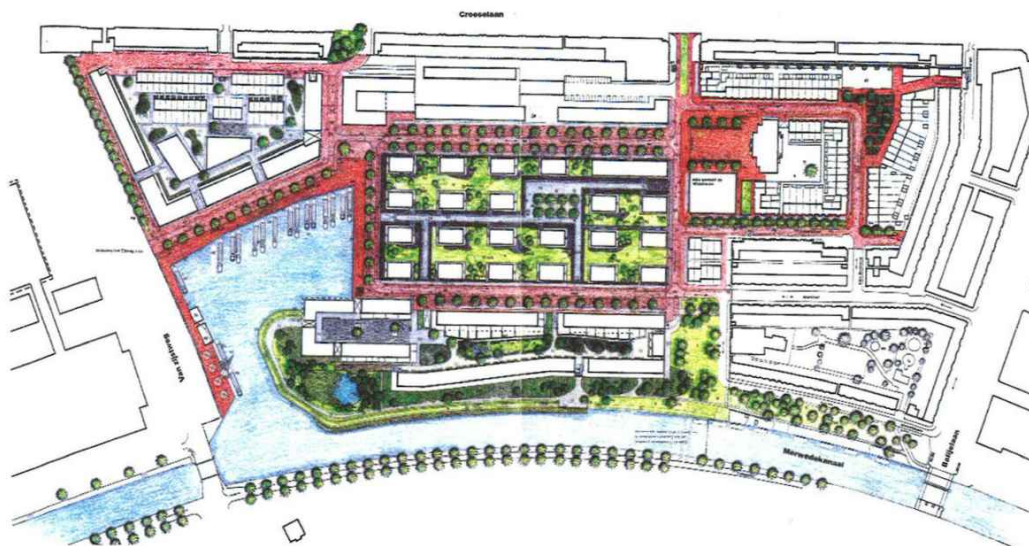
Bouwfonds Fortis
Atelier Quadrat Rotterdam

Druk

Drukkerij Kerckebosh, Zeist

Maart 2002

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



ter inzage van 20 juni 2002

t/m 31 juli 2002

daarna rekr...

BEKENDMAKING



Gemeente Utrecht

5.1.2E

Bestemmingsplan Dichterswijk West

Burgemeester en wethouders van Utrecht maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bekend dat met ingang van 20 juni 2002 gedurende zes weken voor een ieder het besluit van gedeputeerde staten van Utrecht d.d. 28 mei 2002, omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan Dichterswijk West, en het bestemmingsplan, door de gemeenteraad vastgesteld op 11 oktober 2001, ter inzage liggen.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat globaal is gelegen tussen de Croeselaan en het Merwedekanaal ten zuiden van het Jaarbeurscomplex. Dichterswijk West vormt de grootste binnenstedelijke VINEX-locatie van Utrecht. Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van een functiewijziging van bedrijvigheid naar stedelijk woongebied. De bestaande veilinghaven wordt in omvang vergroot en aantrekkelijker gemaakt voor de bijbehorende overwegende woonfunctie.

Gedurende de bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan tegen het besluit van gedeputeerde staten van Utrecht beroep worden ingesteld bij:
Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State,
Postbus 20019,
2500 EA 's-Gravenhage.

Het beroep kan worden ingesteld door een ieder die zich tijdig met bedenkingen tot gedeputeerde staten heeft gewend en door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich tijdig met bedenkingen tot gedeputeerde staten te wenden.

Het besluit van gedeputeerde staten treedt in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit van gedeputeerde staten en het bestemmingsplan liggen ter inzage:

- ter gemeentesecretarie, Informatie Centrum Utrecht (openingstijden: ma t/m vr van 9 tot 17 uur; do ook van 17 tot 21 uur, za van 11 tot 15 uur), Korte Minrebroederstraat 2, Utrecht, en
- bij de Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Stedenbouw en Monumenten (tijdens kantooruren), Ravellaan 96, Utrecht.

op verzoek van

5.1.2E



Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583496
<http://www.provincie-utrecht.nl>

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

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

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

I. Beslissing.

In onze vergadering van vandaag hebben wij besloten:

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

Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. Beschrijving en doelstelling van het plan.

Dichterswijk-West vormt de grootste binnenstedelijke VINEX-lokatie van Utrecht. Het plangebied is gelegen tussen de Croeselaan en het Merwedekanaal ten zuiden van het Jaarbeurscomplex. Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van een functiewijziging van bedrijvigheid naar

stedelijk woongebied. Zo nodig kan het plan als basis dienen voor een onteigeningsprocedure. Het totale plangebied kan uiteindelijk ruimte bieden aan ca. 950 woningen, 4.000 m² bedrijfsruimte (categorie 1 en 2 uit de Staat van Inrichtingen), een school met gymzaal en mogelijkheden voor sociaal-culturele en medische voorzieningen alsmede groenvoorzieningen langs het Merwedekanaal. De bestaande veilinghaven wordt in omvang vergroot en aantrekkelijker gemaakt voor de bijbehorende woonfunctie.

III. Totstandkoming van het plan.

Het plan heeft als ontwerp met ingang van 28 mei 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft het plan gewijzigd vastgesteld op 11 oktober 2001. Het vastgestelde plan heeft met ingang van 8 november 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Het plan is op 26 oktober 2001 ter goedkeuring verzonden en op 8 november 2001 ontvangen.

De in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven procedure is op correcte wijze toegepast.

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

IV. Aanvaardbaarheid van het plan.

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

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan vormt het in 1999 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige plan. De hierin gemaakte keuze voor de ontwikkeling van Dichterswijk West tot woongebied heeft niet alleen voor het plangebied zelf, maar vooral ook voor de aangrenzende woongebieden een grote strategische betekenis. Een kwantitatief en kwalitatief sterke woonfunctie in Dichterswijk West smeedt de omringende woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en wellicht in de toekomst Kanaleneiland (na ontwikkeling Defensieterrein aan de overzijde van het Merwedekanaal) aaneen. Zo ontstaat een compleet stadsdeel met een eigen en duidelijke identiteit. Niet meer de achterkant van het stationsgebied, maar een gedifferentieerd woongebied dat een sterke positie inneemt ten opzichte van het Stationsgebied, Centrum en Leidsche Rijn.

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

V. Bedenkingen.

Tegen het vastgestelde plan zijn bij ons college schriftelijk bedenkingen ingebracht door:

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

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

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

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

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

VI. Hoorzitting en overleg met gemeentebestuur.

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

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

VII. Inhoud en overwegingen ten aanzien van de bedenkingen.

1. Mevrouw ^{5.1.2E} [redacted] namens de Ondernemingsvereniging Croeselaan e.o.

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

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

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

Ad a.

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

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

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

Wij zijn met de gemeente van mening dat een directe aansluiting van de Fruitstraat op de Van Zijstweg, mede gezien de toekomstplannen met de Van Zijstweg, verkeerstechnische en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet reëel is. Wij achten het dan ook aanvaardbaar dat deze aansluiting, die alleen gebruikt kan worden om op de Fruitweg te komen, komt te vervallen. De bereikbaarheid van de bestaande bedrijven langs de Croeselaan 175-217 dient echter wel gewaarborgd te blijven. De in eerste instantie gekozen oplossing van afsluiting van de Fruitstraat (doodlopende weg) is aanvaardbaar indien dit verkeerstechnische verantwoord is. De gemeente heeft aangegeven dat dit, gezien het wegprofiel van de Fruitstraat met een breedte van 17 meter, het geval is. Wij hebben geen redenen te veronderstellen dat afsluiting van de Fruitstraat, waarbij de bereikbaarheid van de bedrijven gewaarborgd blijft, verkeerstechnisch niet mogelijk zou zijn. Dit mede gezien het kleinschalige karakter van de bestaande bedrijven aan de Croeselaan waardoor de bevoorrading van deze bedrijven ook van een beperkte omvang zal zijn. De in het ontwerp inrichtingsplan gekozen oplossing voor een ventweg langs de Van Zijstweg die vervolgens aansluit op de Fruitstraat vinden wij een goed alternatief. Het bestemmingsplan laat deze doorgaande route echter niet toe, aangezien de bestemming "Verkeer en verblijf" (Vv) wordt onderbroken door de bestemming "Woondoeleinden 4" (W4). Binnen de bestemming W4 zijn immers geen wegen toegestaan. De gemeente geeft aan dat zij de aansluiting van de Fruitstraat op de ventweg via een artikel 19 WRO procedure wil bewerkstelligen. Met deze constructie kunnen wij instemmen. Onthouding van goedkeuring aan het meest noordelijke punt van de bestemming W4 is overigens geen optie omdat het door het inrichtingsplan Dichterswijk West nog in de ontwerpfase verkeerd en daaraan derhalve nog geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Ad b

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

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

Dat aan de nieuwbouwzijde van de Fruitstraat parkeermogelijkheden verdwijnen ten behoeve van woningbouw, achten wij aanvaardbaar.

Wij zijn overigens wel met reclamanten van mening dat het apart bestemmen van parkeerplaatsen op de plankaart op zich meer zekerheden biedt dat de geplande parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd c.q. in de toekomst in stand blijven. Weliswaar heeft de gemeente geen plicht tot daadwerkelijke realisering maar het is voor de gemeente in ieder geval procedureel moeilijker om een ander gebruik op de locatie van de geplande parkeerplaatsen toe te laten. Dit biedt in theorie meer

zekerheden dat eenmaal aangelegde parkeerplaatsen in de toekomst ook daadwerkelijk behouden blijven.

De door de gemeente gekozen plansystematiek met globale bestemmingen vinden wij evenwel niet onaanvaardbaar. Bij ontwikkelingsplannen zoals Dichterswijk West is enige flexibiliteit in het plan immers gewenst. De gekozen oplossing om middels inrichtingsplannen in overleg met belanghebbenden de definitieve inrichting te bepalen, achten wij gezien het ontwikkelingskarakter van het bestemmingsplan Dichterswijk West aanvaardbaar.

Ad c

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

Ad d

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

Conclusie

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

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

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

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

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

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

Reclamant heeft door het IMK laten toetsen of het bedrijf dB's in aanmerking komt voor subsidie in het kader van de subsidieverordening Stadsvernieuwing. Deze subsidieverordening kent een maximum van f120.000,- (€54.453,63). Het IMK heeft berekend dat het te subsidiëren bedrag f278.156,- (€ 126.222,-) zou bedragen. Het verschil wordt grotendeels veroorzaakt door te maken kosten in verband met de bouw van oefenruimtes. Door het te geringe maximale subsidiabele bedrag komt het

voortbestaan van het bedrijf in gevaar. Hoewel de gemeente mondeling de intentie heeft uitgesproken om hierin naar een oplossing te zoeken, bestaat hierover tot op heden nog geen enkele rechtszekerheid voor het bedrijf. Reclamant stelt dat sluiting van het bedrijf onredelijk en onbillijk is en reden voor bezwaar tegen het bestemmingsplan.

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

Daarbij geeft reclamant aan dat de gemeente heeft aangegeven niet in staat is voor vervangende nieuwbouw te zorgen. Reclamant vindt echter dat de gemeente zich meer dient in te spannen om voor vervangende bedrijfsruimte te zorgen, mede omdat het voor bedrijven die oefenruimtes verhuren zeer lastig is om in Utrecht geschikte huisvesting te vinden. Indien het bedrijf niet voortgezet kan worden is er bovendien sprake van maatschappelijke schade aangezien 150 groepen wekelijks repeteren in de oefenruimtes.

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

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Dichterswijk West heeft de gemeente de toekomstige inrichting van het gebied is vastgelegd. De gemeente heeft gekozen voor het versterken van de woonfunctie ten koste van de bestaande bedrijfsfunctie. Dat de gemeente heeft besloten om in het plangebied slechts lichte vormen van bedrijvigheid (categorie 1 en 2 uit de Staat van Inrichtingen) terug te laten keren is aanvaardbaar gezien de overwegende toekomstige woonfunctie van het plangebied.

Bij bovenstaande functiewijzigingen van het gebied is het van groot belang dat de gemeente de compensatie van bedrijven die als gevolg van planontwikkeling verplaatst of beëindigd moeten worden, adequaat regelt.

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

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

Wij zijn van mening dat de gemeente niet onredelijk handelt ten opzichte van reclamant. Daarnaast zijn de financiële middelen voor de verplaatsing van het bedrijf in de begroting gereserveerd. Dit betreft dan het deel dat publiekrechtelijk via de subsidieverordening aan reclamant kan worden toegekend.

Privaatrechtelijk heeft reclamant een relatie met Verhuurmaatschappij Van Hees B.V. en niet met de gemeente Utrecht. Op grond van het huurrecht (BW Boek 7A, 1624 e.v.) heeft reclamant ook de mogelijkheid voor compensatie via zijn verhuurder.

Conclusie

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

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

VIII. Inwerkingtreding van het besluit.

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

IX. Beroep.

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

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

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

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

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

X. Voorlopige voorziening.

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

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

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

XI. Verzending.

Een kopie van dit besluit zenden wij aan:

1. de raad van de gemeente Utrecht, postbus 8406, RK utrecht;
2. burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, teneinde toepassing te kunnen geven aan het bepaalde in artikel 28, lid 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met het verzoek ons college afschriften van de publicaties toe te zenden, postbus 8406, RK Utrecht;
3. de inspecteur van de ruimtelijke ordening, postbus 1160, BD Haarlem;
4. de Provinciale Planologische Commissie te Utrecht;
5. mevrouw ^{5.1,2E} [redacted] namens de Ondernemingsvereniging Croeselaan en omgeving, ^{5.1,2E} [redacted] ^{5.1,2E} 3521 BM Utrecht;
6. de heer ^{5.1,2E} [redacted] namens dB's, basisvoorzieningen bands, Jekerstraat 82A, 3521 EJ Utrecht;
7. de heer ^{5.1,2E} [redacted] namens Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg (SUWO), postbus 8074, 3503 RB Utrecht.
8. de heer ^{5.1,2E} [redacted] namens Stichting Muzikanten Utrecht, Gietershof 4, 3514 BA Utrecht.

Gedeputeerde staten van Utrecht,

voorzitter,

^{5.1,2E} [redacted]

griffier,

^{5.1,2E} [redacted]

Aan : **Commissie Stedelijke Ontwikkeling**

Onderwerp : **(Bouw)plan** BV2032366/ BV2032367 /BV2032368
Adres: Dichterswijk West, bouwdeel L, M en N

Behandeld door : **5.1.2E** telefoon: **5.1.2E**
Stukken ter inzage

- Een drietal verzoeken om vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO (SEC)
- Drie setjes tekeningen
- Ruimtelijke onderbouwing
- Een brief met zienswijzen

Datum : 20 januari 2004

Geachte dames en heren,

Bouwfonds Fortis heeft op 3 juni 2003 een drietal verzoeken om vrijstelling ingediend respectievelijk voor:

- a. het oprichten van een woongebouw met daaronder een bedrijfsgebouw en een parkeergarage en (in totaal 5) detailhandelunits in de plint aan de veilinghavenkade (*Bouwdeel L*);
- b. het oprichten van een woongebouw met daaronder een bedrijfsgebouw en parkeergarage en (in totaal 5) detailhandelunits in de plint aan de veilinghavenkade (*bouwdeel M*);
- c. het oprichten van een woongebouw met daaronder een bedrijfsgebouw en parkeergarage en (in totaal 5) detailhandelunits in de plint aan de veilinghavenkade (*Bouwdeel N*).

1. Bestemmingsplantoets

Het plan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dichterswijk West". Het perceel heeft de bestemming "Woondoeleinden 4 (W4)". Het westelijke gedeelte (parallel met de Van Zijstweg) mag 5 bouwlagen hoog worden, het overige deel van het bouwblok mag maximaal 4 bouwlagen hoog worden. Onder deze bebouwing is aanvullend een (half) ondergrondse parkeergarage of kelder toegestaan. Voorts mogen betreffende gronden voor niet meer dan 50% bebouwd worden. Ingevolge artikel 8 zijn deze gronden bestemd voor wonen, bedrijven in de categorie 1 & 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, recreatieve en/of sportvoorzieningen, kantoren, horeca B en gebouwde parkeervoorzieningen.

1.1 Strijdigheden

Bouwdeel L (voor zover gelegen aan de Van Zijstweg) is qua bouwlagen in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het deel dat is gelegen aan de veilinghavenkade mag echter maximaal 4 bouwlagen bedragen. Het bouwplan gaat op dit gedeelte uit van 5 bouwlagen. Voorts worden er maximaal 5 detailhandelunits in de plint langs de veilinghavenkade aangevraagd hetgeen in strijd is met de doeleindenbeschrijving zoals vermeld in artikel 8 sub A van de voorschriften.

Bouwdeel M overschrijdt het maximaal aantal bouwlagen (5 bouwlagen in plaats van 4). Tevens zijn er maximaal 5 detailhandelunits in de plint langs de veilinghavenkade aangevraagd hetgeen in strijd is met de doeleindenbeschrijving zoals vermeld in artikel 8 sub A van de voorschriften.

Bouwdeel N overschrijdt het maximaal aantal bouwlagen (5 bouwlagen in plaats van 4). Voorts worden er maximaal 5 detailhandelunits in de plint langs de veilinghavenkade aangevraagd hetgeen in strijd is met de doeleindenbeschrijving zoals vermeld in artikel 8 sub A van de voorschriften.

Voor wat betreft de definitie van 'detailhandel' hanteren wij deze zoals deze vermeld staat in de begripsbepalingen op blz. 42 van bestemmingsplan "Dichterswijk West". Hierin wordt bijvoorbeeld een afhaalzaak expliciet uitgesloten.

Het totale bouwplan bestaat verder uit de bouwdelen K en O. Bouwdeel K betreft een appartementengebouw in 5 bouwlagen aan de Van Zijstweg en bouwdeel O omvat eengezinswoningen op het binnenterrein en langs de Fruitstraat. Voor deze bouwdelen behoeft geen vrijstellingsprocedure doorlopen te worden. Voor het overzicht is een maquette-foto als bijlage bijgevoegd.

Om te bezien of het wenselijk is om medewerking te verlenen aan een vrijstellingsprocedure, is er advies ingewonnen van de afdeling Stedenbouw en Monumenten, de commissie voor welstand en monumenten en de afdeling Milieu en Duurzaamheid. De afdeling Stedenbouw heeft positief geadviseerd. Tevens heeft de commissie voor welstand en monumenten op 8 april 2003 positief geadviseerd over het verzoek om vrijstelling. Het plan komt volgens de commissie voldoende tegemoet aan de confrontaties met de bestaande omgeving. Het plan voldoet aldus aan de redelijke eisen van welstand.

Bureau Bedrijfsinspectie (afdeling Milieu en Duurzaamheid) geeft aan dat trillingshinder voorkomen dient te worden via bouwkundige maatregelen. Luchtbehandelingsystemen moeten worden aangebracht om te voorkomen dat er geluid- en geuroverlast optreedt. Voorts dient de luchtbehandelinginstallatie te voldoen aan het bepaalde in NEN 2443. De aanvrager zal dit advies in de aanvraag om bouwvergunning verwerken.

2. Terinzagelegging

Het plan heeft gedurende de periode van 20 november tot 18 december 2003 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden belanghebbenden hun zienswijze over het plan indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:



De heer 5.12E (namens VVE Croeselaan 227- 235 bis A)

Croeselaan 233 bis A

3521 BP UTRECHT

3. Zienswijzen

De zienswijzen luiden als volgt:

1. Reclamant blijft bij het standpunt dat er geen enkele reden is om af te wijken van het bestemmingsplan. De geplande bebouwing (bouwdelen L,M en N) sluit in de hoogte niet aan bij de bestaande bebouwing (woningen van reclamanten), waardoor zij hun uitzicht en zonlicht kwijtraken;
2. De onderbouwning van de huidige plannen is nog steeds buitengewoon mager. De enige reden om naar 5,5 in plaats van 4 bouwlagen te gaan is de zogenaamde stedenbouwkundige samenhang van het nieuwbouwplan. Deze stellingname is het gevolg van het idee om het nieuwbouwplan als geïsoleerd bouwplan te zien, los van de bestaande bebouwing en los van de geplande bebouwing in het stationsgebied;
3. Gegeven de verwachte bouwhoogtes in het stationsgebied hebben bewoners altijd gepleit voor hogere bebouwing (8 tot 9 lagen) aan de Van Zijstweg. Zo kan het gewenste aantal woningen toch worden gehaald en ontstaat er een beter aansluiting met het stationsgebied en een betere (geluids)barrière naar de zeer drukke Van Zijstweg. Feit is dat ontwerpers deze variant nooit enige aandacht hebben (willen) geven. Gegeven de logica en de voordelen ervan is dit voor reclamant onbegrijpelijk;
4. Het groene karakter van de nieuwbouwwijk is vooral leuk voor de nieuwe bewoners, aan wie het semi-openbare groen als privégroen wordt verkocht. De huidige bewoners van Dichterswijk hebben er weinig aan;
5. Het dringende argument van volkshuisvestelijke noodzaak snijdt weinig hout. Ontwikkelaar Bofor heeft al aangegeven dat ze op zijn vroegst na de zomer met de bouw willen beginnen, omdat er blijkbaar niet zo'n grote belangstelling is als verwacht voor deze appartementen.

4. Reactie op zienswijzen

Algemene reactie

Door de ontwerpers van Dichterswijk-West is lang gestudeerd op het deelgebied Van Zijstweg om het vereiste kwaliteitsniveau te krijgen dat kenmerkend is voor de overige plannen in Dichterswijk-West. Het bestemmingsplan Dichterswijk West maakt het mogelijk appartementencomplexen langs de Van Zijstweg, de haven en de Fruitstraat te realiseren. Ook op het binnenterrein kunnen appartementen worden gerealiseerd. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat langs de Van Zijstweg en langs de haven één gebouwhoogte wordt gerealiseerd met een doorgaande daklijn.

Met het voorliggende ontwerp is echter afgestapt van de oorspronkelijke opzet om in dit deelgebied alleen appartementen te bouwen. De ontwerpstudies, waarbij werd uitgegaan van een vier lagen hoog appartementencomplex (met een onderliggende parkeergarage) langs de Fruitstraat en op het binnenterrein, werden als kwalitatief onvoldoende ervaren. Met name het beeld naar de Fruitstraat en de belevingswaarde van het binnenterrein schoten tekort. Na uitvoerig overleg binnen het planteam Dichterswijk-West en de commissie voor welstand en monumenten is er voor gekozen meer onderscheid te maken tussen de randbebouwing en het binnenterrein.

De randbebouwing krijgt een meer stedelijke uitstraling, passend in haar omgeving (Van Zijstweg als stedelijke invalsweg en de historische haven). En passend bij de toekomstige bebouwing aan de zuidzijde van de Veilingstraat, aan de kant van de haven, waar het reeds in werking getreden bestemmingsplan in de toekomst voorziet in een woongebouw met een hoogte van maximaal 25 meter (dit komt overeen met acht bouwlagen). Zowel langs de Van Zijstweg als langs de Veilinghavenkade en de Veilingstraat wordt nu uitgegaan van vijfjarige bebouwing.

Door het introduceren van de vijfde bouwlaag in de buitenrand wordt de vermindering van het aantal woningen op het binnenterrein en langs de Fruitstraat mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de oorspronkelijke opzet met uitsluitend appartementen neemt het totale aantal woningen af van 212 naar 197 woningen (waarvan 36 eengezinswoningen en 12 maisonnettes). Een verdergaande vermindering van het aantal woningen is programmatisch en financieel niet gewenst.

Het binnenterrein, grenzend aan de bebouwing van de Fruitstraat/Croeselaan krijgt anders dan de bebouwing van de buitenrand een meer informeel en groen karakter. De Fruitstraat blijft gehandhaafd en dient als ontsluitingsweg voor de hier gelegen bedrijven en voor de hier gedachte eengezinswoningen.

De nieuw te bouwen eengezinswoningen op het binnenterrein worden gesitueerd in een groene setting waardoor het onderscheid tussen een stedelijk karakter aan de buitenzijde en een informeel karakter op het binnenterrein wordt versterkt. De groene setting biedt zowel voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw als voor de bewoners aan de Fruitstraat/Croeselaan een aangenamer woonmilieu dan met appartementen in 4 bouwlagen kan worden bereikt. De eengezinswoningen hebben 3 bouwlagen en passen derhalve binnen de bepalingen van het vigerend bestemmingsplan. Met het voorliggende ontwerp ontstaat een goede samenhang tussen het binnenterrein van de nieuwbouw en de Fruitstraat. Door het introduceren van een brede opening tussen de twee blokken eengezinswoningen langs de Fruitstraat ontstaat vanaf de Croeselaan een doorgaande wandelroute naar het verhoogde binnenterrein en naar de historische haven. De groene setting, de meer open verkaveling en de keuze voor eengezinswoningen in 3 bouwlagen op het binnenterrein is naar onze mening een verbetering voor de omwonenden.

In het bestemmingsplan staat voorgeschreven dat de bebouwing langs de Van Zijstweg in vijf bouwlagen gerealiseerd mag worden. De bebouwing in het overige deel van het gebied mag vier bouwlagen bedragen. Onder de bebouwing van het gehele gebied wordt een (half)ondergrondse parkeergarage of kelder toegestaan. Voor de bouwdelen langs de Veilinghavenkade en de Veilingstraat, waar nu uitgegaan wordt van vijf bouwlagen, ontstaat dus strijdigheid met het bestemmingsplan, waarin wordt uitgegaan van vier bouwlagen.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan was de verwachting dat, door een verhoogde bedrijven- en horecaplant, een bouwplan met vier bouwlagen zou resulteren in een gelijke hoogte als het bouwplandeel met vijf bouwlagen langs de Van Zijstweg, mede door het lagere maaiveldniveau langs de Van Zijstweg. In artikel 8 sub C.3. van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt deze gelijke hoogte van de daklijn voorgeschreven.

In het voorliggende ontwerp wordt dit bij de toepassing van 4 bouwlagen alleen gehaald op de hoek Veilinghavenkade/Veilingstraat. Hier komt op de begane grond een horecavoorziening met een verhoogd plafond, waardoor met vier bouwlagen een zelfde bouwhoogte wordt bereikt als aan de Van Zijstweg. Op deze hoek is dus geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Om voor de gehele bebouwing van de buitenrand toch dezelfde bouwhoogte te krijgen en daarmee ook een doorgaande daklijn, gaat het ontwerp uit van vijf bouwlagen langs de Veilingstraat en bij de overige bebouwing langs de haven.

Voor deze bouwdelen ontstaat aldus strijdigheid met het bestemmingsplan en hier heeft de ontwikkelaar vrijstelling van de voorschriften voor gevraagd. Er is overigens bij de planontwikkeling naar gestreefd om de gehele plint langs de haven verhoogd uit te voeren. De ontwikkelaar (Bouwfonds-Fortis) achtte dit evenwel niet haalbaar.

Bouwhoogten

In het bestemmingsplan wordt niet in meters maar in bouwlagen gerekend. Gemeten wordt vanaf het straatpeil van de hoofdtoegang van het bouwwerk. Voor de volledigheid kan worden aangegeven dat de bebouwing langs de haven resulteert in een bouwhoogte van 15,70 of 15,85 meter (ten opzichte van het binnenterrein respectievelijk stoep Veilinghavenkade).

Omdat het straatpeil van de Fruitstraat lager ligt dan het peil van de hoofdtoegang van het gebouw aan de Veilingstraat is de resulterende gebouwhoogte aan de zijde van de Fruitstraat 17,10 meter. Het straatpeil van de nieuwbouw Van Zijstweg is verder overeenkomstig het straatpeil van de overige nieuwbouw in het bestemmingsplangebied Dichterswijk-West.

Gelet op het stedenbouwkundige belang om een doorgaande daklijn te realiseren, de duidelijke kwaliteitsverbetering van het plan (stedelijke uitstraling randbebouwing en groene, informele invulling met eengezinswoningen op het binnenterrein) alsmede de verbetering van de aansluiting op de Fruitstraat/Croeselaan zijn wij voornemens medewerking te verlenen aan het vrijstellingsverzoek om ook aan de Veilingstraat en een gedeelte van de Veilinghavenkade vijf bouwlagen toe te staan. Het voorliggende plan is inmiddels aan de commissie voor welstand en monumenten voorgelegd en is door deze commissie met veel enthousiasme ontvangen. Ook dit gegeven hebben wij bij onze afweging betrokken.

Kleinschalige detailhandel

Daarnaast wordt voorgesteld om in de plint aan de haven (naast de in het bestemmingsplan toegestane functies zoals dienstverlening, recreatieve en/of sportvoorzieningen en horeca) kleinschalige detailhandel mogelijk te maken. Gedurende het planproces is ingezet op een historisch karakter van de haven.

De toevoeging van kleinschalige detailhandel in de plint aan de haven, kan het gewenste historische karakter van de haven versterken en de levendigheid vergroten. Hiervoor is overleg gevoerd met de afdeling Economische Zaken van de Dienst Stadsontwikkeling. Het is echter niet de bedoeling dat een supermarkt of een afhaalzaak zich vestigt aan de haven. Detailhandel is strijdig met de voorschriften in het bestemmingsplan. Ruimtelijk heeft de toevoeging van detailhandel echter geen consequenties. Verwacht wordt dat de wijk/buurtfunctie van de bedrijvenplint door de winkels wordt versterkt.

Communicatie met omwonenden

Uiteraard hebben het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan in het verleden het inspraaktraject doorlopen. Ook is er inspraak gevoerd over het inrichtingsplan, waarin o.a. de verkeerscirculatie en het parkeren in de wijk worden behandeld.

De buitenrand van het bouwplan aan de Van Zijstweg is in september 2002, november 2002 en in mei 2003 besproken in de Afstemmingsgroep Dichterswijk-West (hierna: 'Afstemmingsgroep DWW'). De Afstemmingsgroep DWW is een regulier overleg van de gemeente met vertegenwoordigers van bewonersgroepen en andere belangengroepen in de wijk; hierbij zijn ook de projectontwikkelaars aanwezig. In mei 2003 is naast de buitenrand tevens de definitieve invulling van het binnenterrein besproken (met behulp van de maquette en bezonningsdiagrammen).

Op 3 juli 2003 is het bouwplan apart besproken met de drie direct betrokken Verenigingen van Eigenaren en met de Ondernemersvereniging Croeselaan. Er zijn toen ook afspraken gemaakt over de keuze heien/boren. Door Bouwfonds-Fortis is de toezegging gedaan dat bij een groot gedeelte van het nieuwbouwplan, met name langs de Fruitstraat geboord zal gaan worden. Tevens is er gesproken over het bouwverkeer in met name de Fruitstraat. Daarnaast hebben de Verenigingen van Eigenaren ook ingesproken bij de behandeling van het plan in de commissie voor welstand en monumenten op 8 april 2003

Zienswijze 1, 2 en 3

1. *Reclamant blijft bij het standpunt dat er geen enkele reden is om af te wijken van het bestemmingsplan. De geplande bebouwing (bouwlagen L, M en N) sluit in de hoogte niet aan bij de bestaande bebouwing (woningen van reclamanten), waardoor zij hun uitzicht en zonlicht kwijtraken;*
2. *De onderbouw van de huidige plannen is nog steeds buitengewoon mager. De enige reden om naar 5,5 in plaats van 4 bouwlagen te gaan is de zogenaamde stedenbouwkundige samenhang van het nieuwbouwplan. Deze stellingname is het gevolg van het idee om het nieuwbouwplan als geïsoleerd bouwplan te zien, los van de bestaande bebouwing en los van de geplande bebouwing in het stationsgebied;*
3. *Gegeven de verwachte bouwhoogtes in het stationsgebied hebben bewoners altijd gepleit voor hogere bebouwing (8 tot 9 lagen) aan de Van Zijstweg. Zo kan het gewenste aantal woningen toch worden gehaald en ontstaat er een beter aansluiting met het stationsgebied en een betere (geluids)barrière naar de zeer drukke Van Zijstweg. Feit is dat ontwerpers deze variant nooit enige aandacht hebben (willen) geven. Gegeven de logica en de voordelen ervan is dit voor reclamant onbegrijpelijk;*

Reactie op zienswijze 1, 2 en 3:

Ten aanzien van de bouwhoogte in het bestemmingsplan is er geen maximum aangegeven. Zou het bouwplan met een hoge plint gebouwd worden, dan zou een bouwplan met 4 bouwlagen even hoog kunnen uitvallen als een bouwplan met 5 bouwlagen (zie hiervoor de hoekoplossing met de horeca).

Wij merken op dat het de voorkeur had verdiend om in het bestemmingsplan een maximale hoogtemaat op te nemen; dit is echter niet gebeurd omdat het maaiveld 1,10 meter verloopt (het hangende gedeelte is 1,10 meter hoger dan het gedeelte aan de Fruitstraat). Hierdoor zou ten onrechte de verwachting kunnen zijn gewekt dat de bebouwing langs de Van Zijstweg hoger zou worden dan het overige gedeelte van het bouwblok. Dit is echter niet de bedoeling geweest. Reclamanten, welke thans woonachtig zijn op het perceel Croeselaan 227- 235 bis A wonen direct tegenover de kopse kant van blok N. Van een onevenredige benadeling van het uitzicht en achteruitgang van de privacy van reclamanten is geen sprake omdat voorzien was om het hele bouwblok (deels in 5 en deels in 4 bouwlagen) tot één gelijke hoogte te bouwen.

Overigens zijn reclamanten woonachtig aan de open zijde van het bouwplan (Fruitstraat). Aan deze zijde wordt het bouwplan open uitgevoerd. De groene setting, de meer open verkaveling en de keuze voor eengezinswoningen in 3 bouwlagen op het binnenterrein is een verbetering voor reclamanten ten opzichte van de voorgaande plannen (met uitzondering van de kopse kant van bouwdeel N).

In het plangebied van Dichterswijk West is grotendeels sprake van middelhoogbouw, waardoor een hoge stedelijke dichtheid wordt bereikt. Het zuidelijk deel (het Veilinghalterrein met eengezinswoningen) sluit qua hoogte en woningtype aan bij de omringende bestaande lagere bebouwing. Het bouwblok waar het thans om gaat ligt, in tegenstelling tot de bebouwing op het Veilinghalterrein, in een (hoog)stedelijke context. Een ligging grenzend aan het Stationsgebied, waar bouwhoogten zijn toegestaan van 45 meter (incidenteel tot 80 meter), een ligging aan de Van Zijstweg die in het kader van de ontwikkelingen in het Stationsgebied een belangrijke stedelijke invalsweg zal gaan vormen en de ligging aan de historische haven vragen om een meer stedelijk bouwblok. Het verhogen van de bebouwing aan uitsluitend de zijde van de Van Zijstweg is niet wenselijk vanwege de gewenste continue bouwhoogte van het gehele bouwblok en van de samenhang met de overige nieuwbouw in Dichterswijk-West (Parkhaven).

In de onlangs door ons college vastgestelde 'Visie Kruisvaartkwartier' is voor de hoogteopbouw van Dichterswijk-West de aanduiding 'schaal M' gebruikt. Hiermee wordt een basishoogte van 25 meter bedoeld. Natuurlijk zal voor een acceptabele overgang tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw gezorgd dienen te worden. De ruimtelijke opzet van het bouwplan en de voorgestelde bouwhoogte van 15,80 meter sluit aan bij de toekomstige ontwikkelingen in het Stationsgebied en het Kruisvaartkwartier.

* Omdat het straatpeil van de Fruitstraat lager ligt dan het peil van de hoofdtoegang van het gebouw aan de Veilingstraat is de resulterende gebouwhoogte aan de zijde van de Fruitstraat 17,10 meter.

Zienswijze 4

4. *Het groene karakter van de nieuwbouwwijk is vooral leuk voor de nieuwe bewoners, aan wie het semi-openbare groen als privégroen wordt verkocht. De huidige bewoners van Dichterswijk hebben er weinig aan;*

Reactie op zienswijze 4:

Omdat reclamanten aan de open zijde van het bouwplan wonen, zal er vanaf de verdiepingen zicht zijn op het groene binnenterrein. Om er voor te zorgen dat de overgang naar de bestaande bebouwing acceptabel verloopt, is er gekozen om het binnenterrein juist groener te maken. De omvang van de privé-tuinen is beperkt. Veel groen op het binnenterrein zal door de Vereniging van Eigenaren van de nieuwbouw collectief beheerd gaan worden en zal vanuit meerdere ingangen ook (open) toegankelijk zijn voor de huidige bewoners. Zo komt er, tussen de twee blokken eengezinswoningen in de Fruitstraat, een ruime opening en een brede ontsluiting van het binnenterrein voor voetgangers.

Zienswijze 5

5. *Het dringende argument van volkshuisvestelijke noodzaak snijdt weinig hout. Ontwikkelaar Bofor heeft al aangegeven dat ze op zijn vroegst na de zomer met de bouw willen beginnen, omdat er blijkbaar niet zo'n grote belangstelling is als verwacht voor deze appartementen.*

Reactie op zienswijze 5:

Aangezien het hier nog een verzoek om vrijstelling sec betreft, zal de ontwikkelaar nog een aanvraag om bouwvergunning in moeten dienen. De behandeling van de aanvraag om bouwvergunning zal aansluitend op deze vrijstellingsprocedure nog ongeveer 3 maanden in beslag gaan nemen. De planning van de ontwikkelaar (start bouw na de zomervakantie) is derhalve realistisch te noemen.

Voor wat betreft het volkshuisvestelijke aspect merken wij op dat er in de stad Utrecht op dit moment ongeveer 35.000 woningzoekenden staan ingeschreven. Het aanbod van nieuwe woningen in de bestaande stad is zeer beperkt. Om bewoners om niet alleen de mogelijkheid te bieden om in Leidsche Rijn te gaan wonen, is deze inbreidingslocatie van groot belang. Duidelijk mag zijn dat het ons college er veel aan is gelegen om het woningaanbod in de bestaande stad op een verantwoorde wijze uit te breiden. Ons inziens is hier sprake van een inbreidingslocatie van hoge kwaliteit.

5. Conclusie

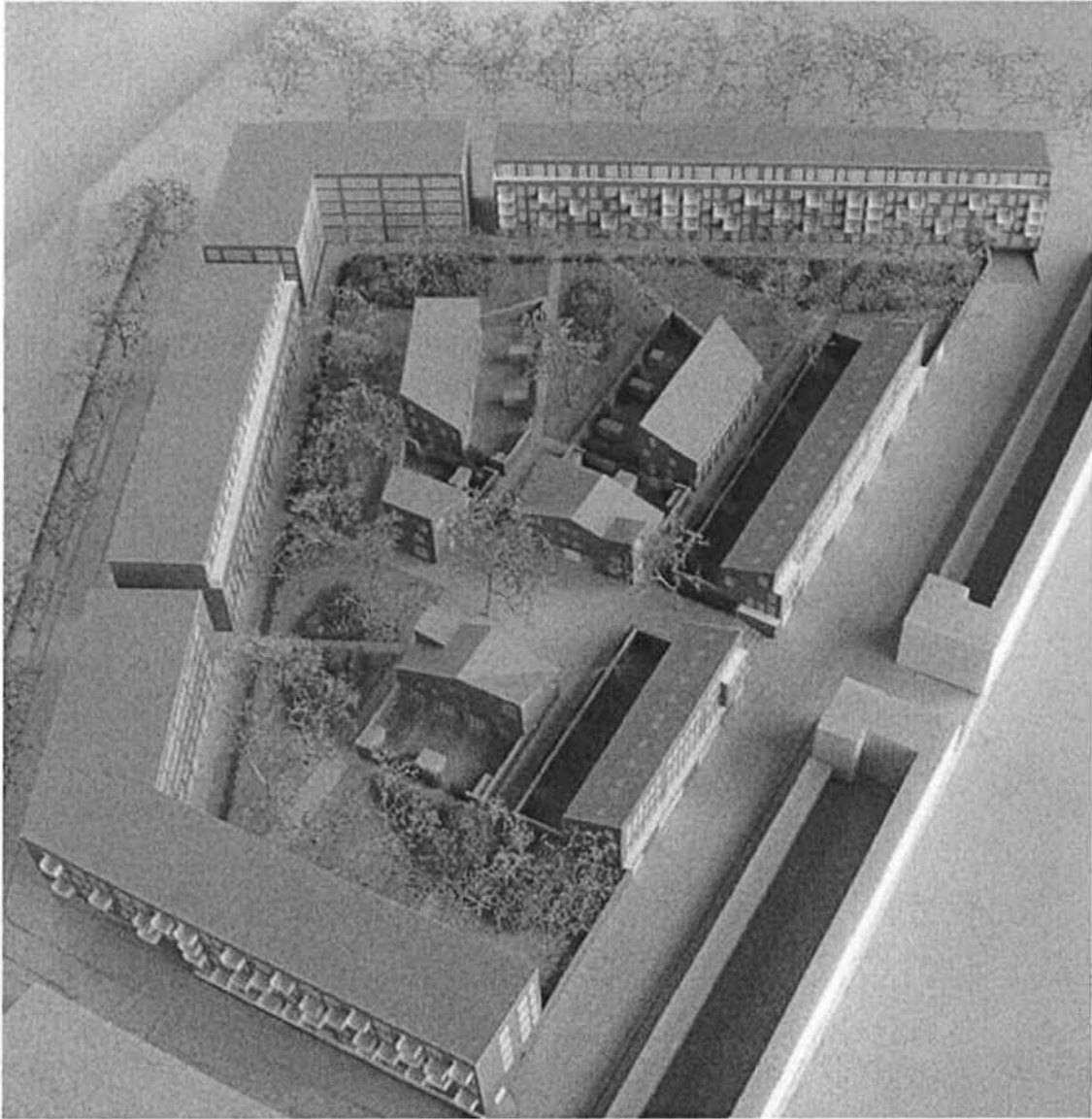
Gezien voorgaande achten wij de ingediende zienswijzen tegen het verzoek om vrijstelling voor het oprichten van een woongebouw met daaronder een bedrijfsgebouw en parkeergarage ongegrond. Wij zien op grond hiervan geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling. Wij zijn dan ook voornemens om, nadat wij uw commissie hebben gehoord, bij de provincie de verklaring van geen bezwaar aan te vragen. Zodra wij deze hebben ontvangen zullen wij de gevraagde vrijstelling en de dan inmiddels ingediende aanvraag om bouwvergunning verlenen.

Hoogachtend,

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

drs M.J.C. Heeremans

mr A.H. Brouwer-Korf



Maquette van de nieuwbouw aan de Van Zijstweg.
(Aan de linkerkant van de bebouwing komt de historische haven en achter de bebouwing loopt de Van Zijstweg. Aan de rechterkant ligt de Fruitstraat en onder de Veilingstraat.



Datum	Jaargang	19	Nummer
Classificatienummer			
Dienst/sector/afdeling	OGU / Accountmanagement	Kenmerk	OGU 98 129140
Onderwerp	Vaststelling stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West		

Bijlage(n)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stedenbouwkundig plan, met nota van Toelichting; (ter inzage) 2. Nota van aanpassingen met 5 bijlagen en schaduwdiagrammen; (ter inzage) 3. Inspraakreacties; (ter inzage) 4. Herziene grondexploitatie; (in het vak voor geheime stukken) (ter inzage)
------------	---

Voorstel	<ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen met het stedenbouwkundig plan voor het plangebied Dichterswijk-west; 2. de herziene grondexploitatie voor Dichterswijk-west vast stellen. 3. herbevestigen van het genomen besluit in het kader van de MPG-rapportage dat de resterende binnenstedelijke VINEX-bijdrage aan woningplannen, f 9 miljoen gulden netto contant per 1 januari 1997, toebedeeld wordt aan Dichterswijk-west.
----------	--

Samenvatting	<p>Het concept stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West is op 10 februari 1998 door ons college vrijgegeven voor inspraak. Op basis hiervan hebben wij aan uw raad voorgesteld op delen van het gebied het voorkeursrecht gemeenten te vestigen en een krediet beschikbaar te stellen voor de verdere planvoorbereiding. Tevens hebben wij uw raad voorgesteld in te stemmen met een intentieovereenkomst inzake de ontwikkeling van Dichterswijk-West met de private partijen Bouwfonds Woningbouw bv en de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de bouwnijverheid. De raad is op 12-3-1998 met deze voorstellen akkoord gegaan. Wij bieden u nu het stedenbouwkundig ontwerp voor Dichterswijk-West ter vaststelling aan en vragen u tevens de herziene grondexploitatie vast te stellen voor realisering van de plannen.</p> <p>Het stedenbouwkundig ontwerp gaat vergezeld van een Nota van Toelichting waarin achtergronden van het plan staan vermeld en een Nota van Aanpassingen waarin staat aangegeven op welke onderdelen wij voorstellen het stedenbouwkundig ontwerp n.a.v. de inspraakreacties en verdere planontwikkeling aan te passen. Deze voorstellen hebben uitsluitend betrekking op het hierboven aangeduide plangebied.</p>
--------------	---

Commissie(s)	Ruimtelijke Ordening en Wonen	Datum
--------------	-------------------------------	-------



Vervolgblad
behorende bij **Jaargang 1999, nr 1**

Kenmerk OGU 98 129140

Bladnummer **2**

Op 26 november 1996 heeft ons college besloten op basis van het projectdocument 'Dichterswijk-West' de planontwikkeling voor dit gebied voort te zetten en daartoe in samenwerking met de marktpartijen een integraal stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief op te stellen. De gemeente heeft vervolgens een intentie-overeenkomst gesloten met Bouwfonds Woningbouw BV en de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid. Gemeente en marktpartijen hebben gezamenlijk een stedenbouwkundig ontwerp laten maken voor de ontwikkeling van het plangebied, globaal begrensd door de Croeselaan, de Van Zijstweg, het Merwedekanaal en de Bolksbeekstraat, met een vooruitblik op de ontwikkeling van de westzijde van het Merwedekanaal (studiegebied). Dit stedenbouwkundig ontwerp is op 10 februari 1998 door ons college vrijgegeven voor inspraak. Op basis hiervan hebben wij aan uw raad voorgesteld op delen van het gebied het voorkeursrecht gemeenten te vestigen en een krediet beschikbaar te stellen voor de verdere planvoorbereiding. Tevens hebben wij uw raad voorgesteld in te stemmen met genoemde intentie-overeenkomst in zakelijke ontwikkeling van Dichterswijk-West met eerder genoemde private partijen. Uw raad is op 12 maart 1998 met deze voorstellen akkoord gegaan (Jaargang 1998, nrs 1bis, 81 en 74).

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

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

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

Belang van de ontwikkeling

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



Inspraak en overleg

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

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

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

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

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

Begeleiding bedrijven

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

Urgentie woningzoekenden

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

Fasering en planning

Bij de Nota van Aanpassing is een aangepaste faseringskaart en bijgestelde planning gevoegd. Gezien de planologische regelingen en de eigendomsverhoudingen wordt als eerste het deelgebied ten zuiden van de Heycopstraat tot uitvoering gebracht, ervan uitgaande dat de huidige sporthal begin 2000 kan worden gesloopt. Bepalend hierin is de realiseringstermijn voor de nieuwe sporthal in Galgenwaard. Uit het project Galgenwaard is naar voren gekomen dat de DMO sloop voorstaat na het sluiten van het winterseizoen van de atletiekvereniging per 1 mei 2000. Dat betekent een vertraging van de eerste paal van ongeveer 4 maanden in Dichterswijk-west, hetgeen voor het plan Dichterswijk-west een extra kostenpost van f 200.000,- betekent. De gebieden rond de Jekerstraat en Groenendaalstraat zijn respectievelijk als fase 2 en 3 aangeduid. De realiseringstermijn hiervan is mede afhankelijk van de voortgang van de verwervingen



en huurontbindingen. Uiteindelijk kan door onteigening de realisering van deze fases worden zekergesteld. In fase 2 speelt daarbij ook de verplaatsing van de Stadstimmerwerf. Wij gaan ervan uit dat de Stadstimmerwerf in 2001 uit Dichterswijk-West is verplaatst. Voorstellen hiervoor zullen u binnenkort worden voorgelegd.

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

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

Grondexploitatie

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

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

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

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

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

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

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

Hierdoor bedroeg het tekort in het MPG $\pm 8,9$ mln. in plaats van de verwachte $\pm 4,9$ mln. (contante waarde per 1-1-1997).

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

De grondexploitatie vertoont thans het volgende beeld:

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

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

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

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

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

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

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



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

Bestemmingsplan

Voor het gebied ten zuiden van de Heycopstraat geldt een uit te werken bestemming woondoeleinden. De voorgenomen bebouwing van dit gebied past binnen de uitwerkingsregels. Een nieuw bestemmingsplan is hier dan ook niet nodig; volstaan kan worden met een uitwerkingsprocedure.

Voor het overige plangebied voldoet de vigerende regeling niet. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De vaststelling van dit bestemmingsplan is tevens van belang voor de voortzetting van het voorkeursrecht gemeenten en de inzet van het onteigeningsinstrumentarium. Zodra uw raad met het stedenbouwkundig ontwerp heeft ingestemd zullen wij het bestemmingsplan in de inspraak en het overleg brengen.

Samenwerking marktpartijen

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

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

