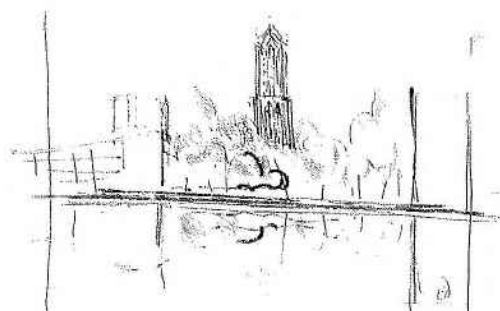




PLANIDENTIFICATIE DICTERSWIJK-WEST

1995

CONCEPT

INHOUD

1.	Inleiding	5
2.	Beleidsuitgangspunten	7
3.	Programma van eisen	9
4.	Bestemmingsplanprocedure	15
5.	Capaciteit gemeentelijke diensten	17
6.	Eigendomssituatie in het plangebied	19
7.	Risico's bij planontwikkeling Dichterswijk-West	21
8.	Bestuurlijke besluitvorming en informatie-overdracht	23

BIJLAGE 1 Plangebied, luchtfoto en globale hoofdstructuur

BIJLAGE 2 Projectontwikkelaars

BIJLAGE 3 Projectgroep

BIJLAGE 4 Vastgesteld beleid

BIJLAGE 5 Grondexploitatie-overzichten

BIJLAGE 6 Planningsschema's

BIJLAGE 7 Communicatieplan

BIJLAGE 8 Indoor sportcomplex Utrecht, een planologische en ruimtelijke verkenning door DRO/Stedebouw

BIJLAGE 9 Deel I - Een multifunctionele indoorsportaccommodatie in Dichterswijk-West door DSR
Deel II - Reactie DSR op de lokatiestudie Indoor sportcomplex Utrecht, een planologische en ruimtelijke verkenning

1. INLEIDING

Het gebied Dichterswijk-West bestaat uit drie te onderscheiden deelgebieden: het gebied rond Sporthal de Veiling, het Middengebied met o.a. de stadstimmerwerf, en het gebied van de Veilinghaven wat deels braak ligt (zie bijlage 1). Het plangebied is een zogenaamde functieveranderingslokatie en vervult in het kader van de concrete planontwikkeling tevens een sleutelrol voor andere lokaties in het kader van additionele VINEX-gelden voor functieveranderingslokaties. Het plangebied is in dit kader voor het Ontwikkelingsbedrijf een speerpuntproject, mede omdat het gemeentelijk Ontwikkelingsbedrijf als hoofdinvesteerder vanuit de gemeentelijke organisatie zal optreden.

Het globale programma van eisen voor het gebied Dichterswijk-West bevat een voorgestelde ontwikkeling van 800-1000 woningen, sportvoorzieningen, sociale culturele functies, groenvoorzieningen, commerciële functies en kleinschalige bedrijvigheid. Bodemsanering in het plangebied is noodzakelijk. Als ontwikkelingsperiode is als doelstelling een periode van vijf jaar gehanteerd.

Het gebied wordt in grote lijnen begrensd door de Croeselaan in het Oosten en het Merwedekanaal in het Westen. In het noorden vormt de Van Zijstweg de begrenzing en de zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Balijelaan. Tussen de drie verschillende gebiedsdelen is op dit moment nauwelijks sprake van enige stedenbouwkundige en functionele samenhang. Ook ten aanzien van de omliggende buurten is deze relatie niet aanwezig. Het plangebied heeft op dit moment een onduidelijke functiemenging van wonen, bedrijvigheid en sportvoorzieningen. Een deel van het gebied ligt braak. In het gebied zijn geen groenvoorzieningen aanwezig en delen van het gebied zijn sociaal onveilig.

De potentiële omgevingskwaliteit van het Merwedekanaal en van de Veilinghaven zijn van groot belang voor de planontwikkelingsmogelijkheden. Tevens kan de aanleg van de (nieuwe) Van Zijstweg en de herontwikkelingsplannen van de Jaarbeurs een belangrijke meerwaarde voor het gebied gaan betekenen. Voorts is de belangstelling voor dit gebied bij private partijen groot (zie bijlage 2). De gemeentelijke Dienst Sport en Recreatie (DSR) heeft de wens om in het gebied Veilinghaven indoorsportvoorzieningen in combinatie met woningbouw en voorzieningen te realiseren. Met de beheerders van de stadstimmerwerf wordt overleg gevoerd - op basis van een nieuw programma van eisen - over inpassing in het gebied of een alternatieve lokatie.

Om inzicht te verschaffen in de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling van het gehele gebied is besloten om de financiële consequenties van een integrale aanpak van de gebieden Veilinghaven en Veilinghal inclusief het tussenliggende gebied in beeld te brengen.

Voor het plangebied is in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf - samen met Wijkbureau Zuidwest - in de Projectgroep Dichterswijk-West (zie bijlage 3) een globaal stedenbouwkundig plan opgesteld.

2. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

Door de Projectgroep Dichterswijk-West zijn uitgangspunten vastgesteld die in de nadere uitwerking als randvoorwaarden hebben gediend. De uitgangspunten komen voort uit geformuleerd beleid van de gemeente Utrecht (zie bijlage 4). Vooral van belang zijn het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan, het Wijkperspectief Dichterswijk, het Wijkjongerenperspectief en het Masterplan Dichterswijk-West 1991 geweest.

Op basis van het geformuleerde beleid van de gemeente Utrecht zijn de volgende uitgangspunten in de projectgroep Dichterswijk-West vastgesteld¹:

1. de woonfunctie in Dichterswijk-West moet versterkt worden door:
 - Veilinghaven: overwegend woningbouw (gestapeld en niet gestapeld)
 - Veilinghal: overwegend woningbouw (gestapeld en niet gestapeld)
 - woningbouw in het Middengebied: Royco-vestiging wordt gehandhaafd, een park is wenselijk in het Middengebied, kleinschalige bedrijvigheid is geen bezwaar;
2. sportvoorzieningen in Dichterswijk-West tot maximaal 5400 m² bvo²;
3. bevordering van kantoordoeleinden / kleinschalige bedrijvigheid, maximaal categorie 2, in Dichterswijk-West tot maximaal 5000 m² bvo;
4. sociaal-culturele voorzieningen in Dichterswijk-West zijn wenselijk;
5. substantieel deel groen- en speelvoorzieningen in Dichterswijk-West: waardevolle boomstructuren dienen te blijven staan;
6. handhaving van de haven, als zijnde een haven;
7. ligplaatsen voor woonboten in het plangebied;
8. bebouwingshoogte in het gebied de Veilinghaven maximaal 25 meter, aflopend naar het gebied de Veilinghal;
9.
 - Veilinghaven: kleinere huishoudens met een stedelijke oriëntatie
 - Veilinghal: op de wijk georiënteerde huishoudens, geschikt voor ouderen
 - Middengebied: midden en hogere inkomensgroepen;
10.
 - Veilinghaven: woningbouw in de sociale sector en in de marktsector
 - woningbouw in het gebied de Veilinghal: sociale koop/huur
 - Middengebied: woningbouw overwegend in de marktsector;
11. inpassing woningbouw in bestaande c.q. bebouwde structuur voor zover mogelijk;
12. betere bereikbaarheid van de basisschool de Kleine Dichter;
13. parkeren; de parkeerdruk in Dichterswijk-West moet gelijk blijven of verminderen; parkeeroplossingen primair niet in de openbare ruimte.

¹ Van belang is tevens: Merwedekanaal is een potentieel waterlint; herinrichting van de groenstrook langs het Merwedekanaal; fietsrelatie langs Merwedekanaal; Van Zijstweg: stedelijke ontsluitingsweg in het tracé Zuidertunnel, Van Zijstweg, Truus van Lierlaan; De Van Zijstweg krijgt een belangrijke positie voor de verkeersafwikkeling binnen het City-gebied; Toegang tot het grote parkeerterrein van het Jaarbeurs-complex komt aan de Van Zijstweg te liggen; Croeselaan is een potentieel groenlint; Croeselaan-zuid als een wijkontsluitingsweg en krijgt een functie voor hoogwaardig openbaar vervoer.

² De DSR wenst een sportvoorziening van 8600 m².

3. PROGRAMMA VAN EISEN

Op basis van de uitgangspunten voor Dichterswijk-West is een programma van eisen opgesteld. Vervolgens is het ruimtegebruik dat bij dit programma behoort bepaald. Tot slot zijn de kosten en baten op basis van programma en ruimtegebruik berekend.

Het programma voor Dichterswijk-West betreft in hoofdzaak de bestemming woningbouw. In het gebied kunnen 800 tot 1000 woningen worden gebouwd. Daarnaast is er rekening gehouden met vier woonwagenstandplaatsen en 10 ligplaatsen voor woon-schepen. Voor kantoordoeleinden en/of kleinschalige bedrijvigheid is maximaal 5000 m² bvo in het programma opgenomen. De omvang en lokatie van de sociaal-culturele voorzieningen zijn nog niet vastgesteld. De omvang van de sportvoorzieningen is afhankelijk van de keuze voor variant 1 (maximaal 5400 m²) of variant 2 (maximaal 8600 m²).

Het gebied rond de Veilinghal biedt primair ruimte aan woningen in het goedkope segment. In het gebied tussen de Jekerstraat en het Merwedekanaal is woningbouw in het midden en dure segment voorzien. Tussen de Jekerstraat en de Royco-vestiging is ruimte opgenomen voor een centrale groenvoorziening met woningen in het midden segment. Het deel van het plangebied aan de Veilinghaven is primair bestemd voor woningen in het midden en goedkope segment.

Programma Dichterswijk-West 1995

	Variant 1	Variant 2
Woningen goedkoop	275 (30%)	255 (30%)
Woningen midden + duur	660 (70%)	610 (70%)
Woonwagenstandplaatsen	4	4
Woonboten	10	10
Kantoordoeleinden / Kleinschalige bedrijvigheid	maximaal 5000 m ² bvo	maximaal 5000 m ² bvo
Sociaal-culturele voorzieningen	nader te bepalen	nader te bepalen
Sportvoorzieningen	maximaal 5400 m ²	maximaal 8600 m ²
Centrale groenvoorziening	minimaal 1,5 hectare	minimaal 1,5 hectare

Ruimtegebruik Dichterswijk-West

Het ruimtegebruik is vastgesteld aan de hand van de globale hoofdstructuur, (zie bijlage 1) die is opgenomen in het Masterplan Dichterswijk-West van augustus 1991, in combinatie met de uitgangspunten die zijn opgenomen in deze planidentificatie. Het resultaat is een bepaling van de totale oppervlakte van het plangebied en een globaal inzicht in de verhouding tussen de verschillende ruimtegebruikscategorieën. Voor beide varianten is uitgegaan van het ruimtegebruik van de globale hoofdstructuur. Afhankelijk van de toekomstige uitwerking kunnen onderlinge verschuivingen optreden tussen de verschillende categorieën.

Het plangebied is ruim 15 hectare groot, hiervan wordt ca. 40% uitgegeven ten behoeve van de verschillende functies die in het plangebied worden gerealiseerd. De oppervlakte van de centrale groenvoorziening bedraagt ca. 1,5 ha.

Op de kaart, die bij de planidentificatie is gevoegd als bijlage 1, is de uitwerking van de globale hoofdstructuur en de ligging van de verschillende functies aangegeven.

De gemiddelde dichtheid is 60 woningen per hectare voor variant 1, voor variant 2 is de dichtheid 56 woningen per hectare.

Aantallen woningen Dichterswijk-West 1995

Deelgebied	Woningaantal variant 1	Woningaantal variant 2
Gebied Veilinghal	155	155
Middengebied	380	380
Gebied Veilinghaven	400	330

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het ruimtegebruik van de globale hoofdstructuur.

Ruimtegebruik Dichterswijk-West 1995

	Aantal m ²	%
Uitgeefbaar	58.400	38%
Verharding	48.900	31%
Groen	34.800	22%
Water	8.600	6%
Overig (tracé van Zijstweg)	4.300	3%
Totaal	155.000	100%

Onder de post overig is de oppervlakte van het deel van het tracé van de van Zijstweg opgenomen dat binnen de plangrens ligt.

Financiële uitvoerbaarheid

De financiële consequenties van de planontwikkeling in Dichterswijk-West (zie bijlage 5) zijn berekend³ op basis van de geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is de informatie uit de Staat-P van de complexen Heycopstraat/sporthal en Havengebied/Jekerstraat verwerkt. De realisatie van variant 1 resulteert in een tekort van 11,6 miljoen gulden (contante waarde 1/1/95) voor het totale plangebied. De realisatie van variant 2 resulteert in een tekort van 9,7 miljoen gulden (contante waarde 1/1/95) voor het totale plangebied. In de onderstaande tabel is het resultaat per deelgebied weergegeven.

Overzicht woningbouwprogramma en resultaat per deelgebied, Variant 1

	Veilinghal	Middengebied	Veilinghaven	Totaal
Aantal woningen goedkope segment	155	0	120	275
Aantal woningen midden en dure segment	0	380	280	660
Tekort nominaal	3.406.000	10.459.000	- 3.080.000	10.786.000
Tekort op contante waarde	3.486.000	9.511.000	- 1.321.000	11.676.000
Tekort per woning	22.500	25.000	- 3.500	12.500

³ Niet in de berekening opgenomen zijn de kosten voor bodemsanering.

Overzicht woningbouwprogramma en resultaat per deelgebied, Variant 2

	Veilinghal	Middengebied	Veilinghaven	Totaal
Aantal woningen goedkope segment	155	0	100	255
Aantal woningen midden en dure segment	0	380	230	610
Tekort nominaal	3.406.000	10.459.000	- 5.481.000	8.385.000
Tekort op constante waarde	3.486.000	9.511.000	- 3.234.000	9.763.000
Tekort per woning	22.500	25.000	- 10.000	11.500

In het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan (vastgesteld d.d. april 1990) zijn de complexen Heycopstraat/sporthal en Havengebied/Kop Jekerstraat opgenomen. Voor beide complexen is in totaal een bedrag opgenomen van f 19.132.101,- (contante waarde per 01-01-95) in de reserves van het Ontwikkelingsbedrijf.

Het berekende tekort, exclusief bodemsanering, voor het meer omvattende plangebied Dichterswijk-west is voorlopig berekend op 11.6 miljoen in variant 1 (sportvoorziening van 5400 m2) en op 9.7 miljoen in variant 2 (sportvoorziening 8600 m2).

Ten aanzien van de beschikbaarheid van VINEX-gelden voor binnenstedelijke funktieveranderingslokaties heeft nog geen besluitvorming plaats gevonden.

In het Vinex-uitvoeringscontract is voor het onderdeel binnenstedelijke functie veranderingslokaties Utrecht, 40 miljoen gulden van rijkszijde toegezegd t.b.v. een aantal benoemde projecten, waaronder de complexen Veilinghal en Veilinghaven. Het bedrag is gebaseerd op 475 te realiseren woningen.

De uitkering van dit bedrag zal plaatsvinden in de periode 1995-2004 aan het RBU/BRU en op basis van een nader contract met de gemeente Utrecht doorgesluisd worden. Gemiddeld zal ongeveer f 28.000,- per woning betaalbaar worden gesteld, exclusief prijspeilcorrectie.

Theoretisch zou voor dit project gerekend kunnen worden op een bedrag rond de 13 miljoen gulden, waarvan het tijdstip van ontvangst nog onzeker is. Een definitieve toewijzing is afhankelijk van de nadere uitwerking van het contract RBU/BRU en de gemeente Utrecht, maar ook van het intern gemeentelijke verdelingsvoorstel.

Intern gemeentelijk is enerzijds van belang het betalingsritme van het RBU/BRU (geen voorfinanciering) en anderzijds het aspect of het project deze middelen nodig heeft.

In de grondexploitatie zijn nog geen kosten opgenomen voor bodemsanering. Op basis van de eerste (zeer globale) berekeningen van de dienst Milieu/bureau bodem worden de kosten voor bodemsanering voor het gehele gebied ingeschat op 22.8 miljoen.

Op basis van deze berekening is een inschatting gemaakt, in hoeverre deze kosten ten laste komen van de grondexploitatie Dichterswijk-west. De marge hierbij is groot. In het VINEX-kontrakt is extra geld opgenomen voor bodemsanering, echter dit project is niet afzonderlijk benoemd.

Gezien de onzekerheid omtrent de toedeling en de beschikbaarheid van middelen is tot nog toe de huidige voorziening van 19.1 miljoen voor de complexen Heycopstraat/sporthal en Havengebied/kop Jekerstraat gehandhaafd.

Op basis van de besluitvorming over de verdeling van de binnenstedelijke VINEX-gelden en het nader onderzoek naar de kosten van bodemsanering kan de definitieve omvang van de voorziening voor Dichterswijk-west worden berekend. Op dit moment kunnen wij hiervan alleen een indicatie geven:

Resultaat grondexploitatie (variant 1)	11,6 miljoen
Kosten bodemsanering te laste grondexploitatie geschat	10,0

Te dekken uit Vinex-bijdrage/ voorzieningen grondexploitatie(s)	21,6
VINEX-bijdrage	10,0

Te dekken uit voorzieningen grondexploitatie	11,6 miljoen

(prijspeil 1995, excl. BTW)

Op basis van de beschikbare gegevens is dit per saldo lager dan nu voorzien is in de berekening van de reserve-positie Ontwikkelingsbedrijf.

4. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

Het plangebied Dichterswijk-West is te verdelen in drie deelplannen: de Veilinghal, het Middengebied en de Veilinghaven. In april 1990 is een stadsvernieuwingsplan voor het gebied vastgesteld door de raad. Gedeputeerde Staten volgde met een onherroepelijke goedkeuring van het grootste deel van het stadsvernieuwingsplan in november van datzelfde jaar. In augustus 1992 is bij Koninklijk Besluit uitsluitend goedkeuring onthouden aan het Veilinghavengebied. Voor de rest heeft het stadsvernieuwingsplan volledige rechtskracht.

Voor het deelplan de Veilinghal geldt de bestemming uit te werken woondoeleinden II (UW II). Dit deel van Dichterswijk heeft wonen als hoofdbestemming. Verder is er in het plan ruimte opgenomen voor sportvoorzieningen. Indien de Dienst Sport en Recreatie de sporthal de Veiling wil slopen, zou getoetst moeten worden of er een bestemmingsplanwijziging moet worden doorgevoerd.

Het Middengebied kent de bestemming bedrijfsdoeleinden. De voorgestelde plannen hebben tot gevolg dat er voor het Middengebied een bestemmingsplanherziening zal moeten plaats vinden. De nieuwe bestemming van het gebied zou een combinatie van woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden moeten zijn. Verwacht wordt dat Gedeputeerde Staten positief zal staan ten opzichte van deze bestemmingswijziging indien de belangen van de bedrijven voldoende worden beschermd.

Voor het deelplan Veilinghaven is goedkeuring aan het plan (uit te werken woondoeleinden I, UW I) bij Koninklijk Besluit onthouden. Hierbij is overwogen dat, gelet op de gewichtige belangen van de Utrechtse woningbouw, de bestemming UW I op zich zelf de Kroon aanvaardbaar voorkomt. De Kroon gaf twee argumenten voor niet goedkeuring:

- Onvoldoende is er aangetoond dat de zand -en grindhandel niet inpasbaar zou zijn in dit plandeel.
- Het uitvoeringsschema dat het stadsvernieuwingsplan vergezelt, geeft niet overeenkomstig artikel 33 eerste lid onder g van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing aan op welke wijze het gemeentebestuur de bedrijven die hun huidige vestigingsplaats niet kunnen behouden, bij de uitvoering van het plan, hulp en steun zal bieden bij herplaatsing. Hierdoor staat onvoldoende vast op welke wijze de belangen van appellanten zullen worden beschermd.

Inmiddels zijn er twee acties ondernomen. Ten eerste heeft er een milieutechnisch onderzoek plaats gevonden naar de inpasbaarheid van bedrijven in het plangebied. Ten tweede vindt er overleg plaats met de betrokken bedrijven. Op basis van de uitkomsten van het milieutechnisch onderzoek wordt naar alternatieven voor de bedrijven gekeken.

Op dit moment wordt van het volgende uitgegaan:

De uitwerking van het gebied de Veilinghal past binnen het vigerende globale plan. Voor het Middengebied kan in principe een ontwikkelaar zorgdragen voor het ontwikkelen van woningbouw, eventueel in combinatie met kleinschalige voorzieningen.

Onderhandelingen met de bedrijven in het Veilinghavengebied verlopen positief.

Voor het Middengebied is er een bestemmingsplanherziening nodig. Voor het gebied Veilinghaven zal de bestemming eveneens moeten worden gewijzigd. De bestemming sport moet in dit gebied worden opgenomen.

De volgende scenario's zijn mogelijk:

1. een scenario waarin wordt uitgegaan van het gebruik van een artikel 19 procedure;
2. een scenario waarin wordt uitgegaan van een korte artikel 10-procedure, er worden geen bezwaren gemaakt tegen de bestemmingsplanherziening;
3. een scenario waarin wordt uitgegaan van een lange artikel 10-procedure, er worden bezwaren gemaakt tegen de bestemmingsplanherziening.

Naar aanleiding van de planning (zie bijlage 6) kan geconcludeerd worden dat de einddatum voor het totale project in alle scenario's gelijk is. Echter voor het deelplan Veilinghaven gelden verschillende einddata in de eerste drie scenario's.

Deelplan Veilinghaven:

	Start	Eind
Scenario 1	1 januari 1997	26 februari 1999
Scenario 2	1 januari 1997	26 februari 1999
Scenario 3	1 januari 1997	28 januari 2000

Deelplan Middengebied:

	Start	Eind
Scenario 1	1 januari 1998	31 december 2001
Scenario 2	1 januari 1998	31 december 2001
Scenario 3	1 januari 1998	31 december 2001

Deelplan Veilinghal:

	Start	Eind
Scenario 1	1 juni 1995	31 december 1996
Scenario 2	1 juni 1995	31 december 1996
Scenario 3	1 juni 1995	31 december 1996

5. CAPACITEIT GEMEENTELIJKE DIENSTEN

Op dit moment is er een globale schatting gemaakt van de plankosten met betrekking tot de benodigde capaciteit van de gemeentelijke diensten. In de volgende fase zal een nadere uitwerking plaatsvinden. Een en ander is mede afhankelijk van de besluitvorming omtrent de voorgestelde publiek-private samenwerkingsvorm voor het project.

6. EIGENDOMSSITUATIE IN HET PLANGEBIED

In het kader van artikel 33 lid g Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, het volgende:

I Gebied Veilinghaven:

In het betreffende gebied zijn door het Grondbedrijf 32 verschillende privaatrechtelijke regelingen getroffen, te weten:

- a. 18 bedrijfsverhuringen niet ex artikel 1624 BW, dat wil zeggen kort lopende contracten met een opzegtermijn van 3 maanden, Inmiddels hebben alle huurders in deze categorie ingestemd met de huurbeëindiging. Als tegenprestatie mogen zij het onroerend goed tot het moment van sloop om niet in gebruik houden. Het betreft panden aan de oneven zijde van de Groenendaalstraat en einde Jekerstraat. In één geval is een verplaatsing gerealiseerd met een geslaagd beroep op de Subsidieverordening.
- b. 2 verhuringen ex artikel 1624 BW; opzegtermijn van één jaar na het onherroepelijk worden van het Stadsvernieuwingsplan. Inmiddels zijn met deze bedrijven onderhandelingen gaande.
- c. 2 woningverhuringen; opzegtermijn van een half jaar na het onherroepelijk worden van het Stadsvernieuwingsplan. De stichting Woonservice krijgt opdracht voor passende vervangende woonruimte zorg te dragen. De huurders kunnen aanspraak maken op een vergoeding in de verhuiskosten van f 5000,-.
- d. 1 verhuring van grond; opzegtermijn één maand. De verhuring is inmiddels beëindigd.
- e. 7 bruikleencontracten, waarvan een gedeelte reeds was afgesloten met het oog op de planontwikkeling; opzegtermijn van één maand;
- f. 2 erfpachtcontracten, welke afgelopen zijn in 1992.

Er bevindt zich 1 woonwagenstandplaats in het gebied.

II Gebied Veilinghal:

In dit gebied heeft de gemeente drie verschillende privaatrechtelijke regelingen getroffen:

- a. 1 bruikleencontract; opzegtermijn één maand.
- b. 1 woningverhuring; de huur is opzegbaar met 3 maanden. Wel dient er vervangende woonruimte te worden gezocht.
- c. De Dienst Sport en Recreatie huurt de sporthal De Veiling. De pachter in de hal valt onder de zorg van de Dienst Sport en Recreatie.

In het gebied bevinden zich vier woonwagenstandplaatsen, hetgeen met 1 plaats uitgebreid zou kunnen worden, zodat de woonwagenstandplaats in het gebied de Veilinghaven opgeheven kan worden.

III Middengebied:

In het Middengebied bevinden zich een aantal particuliere bedrijven. Tevens bevindt er zich de stadstimmerwerf, welke de intentie heeft uitgesproken om te verplaatsen naar een lokatie buiten het plangebied, of sterk in te krimpen waarbij de lokatie binnen het plangebied zal blijven.

Er zijn drie erfpachtcontracten waarvan er twee met één en hetzelfde bedrijf gesloten zijn, de Royco. Deze contracten lopen tot 2040. De Royco-vestiging zal gehandhaafd blijven.

Het andere bedrijf heeft inmiddels te kennen gegeven, onder aan aantal voorwaarden het plangebied te willen verlaten.

De basisschool De Kleine Dichter zal gehandhaafd worden binnen het plangebied.

7. RISICO'S BIJ PLANONTWIKKELING DICHTERSWIJK-WEST

Voor het project Dichterswijk-West zijn de twee belangrijkste risico's:

* Bodemverontreiniging:

Op dit moment is nog niet voor het gehele gebied bekend in welke mate er verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn. De kans bestaat dat er grote hoeveelheden vervuilde grond in het plangebied aanwezig zijn waardoor de saneringskosten zeer hoog kunnen oplopen. Daarnaast kan vertraging bij de planontwikkeling optreden bij ernstige bodemverontreiniging door langdurige saneringsoperaties.

* Kroonbesluit:

Op het deelplan Veilinghaven ligt een Kroonbesluit. Hierbij is overwogen dat, gelet op de gewichtige belangen van de Utrechtse woningbouw, de bestemming UW I op zich zelf de Kroon aanvaardbaar voorkomt. De Kroon gaf twee argumenten voor niet goedkeuring:

- Onvoldoende is er aangetoond dat de zand -en grindhandel niet inpasbaar zou zijn in dit plandeel.
- Het uitvoeringsschema dat het stadsvernieuwingsplan vergezelt, geeft niet overeenkomstig artikel 33 eerste lid onder g van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing aan op welke wijze het gemeentebestuur de bedrijven die hun huidige vestigingsplaats niet kunnen behouden, bij de uitvoering van het plan, hulp en steun zal bieden bij herplaatsing. Hierdoor staat onvoldoende vast op welke wijze de belangen van appellanten zullen worden beschermd.

Inmiddels zijn er acties ondernomen. Ten eerste heeft er een milieutechnisch onderzoek plaats gevonden naar de inpasbaarheid van bedrijven in het plangebied. Ten tweede vindt er formeel overleg plaats met de betrokken bedrijven. Op basis van de uitkomsten van het milieutechnisch onderzoek worden alternatieven voor de bedrijven onderzocht. Onderhandelingen hierover verlopen positief.

8. BESTUURLIJKE BESLUITVORMING EN INFORMATIE-OVERDRACHT

3 juli	Vergadering stuurgroep
18 juli	Behandeling door B&W: principe-besluit
zomerperiode	Verspreiding informatiekrant, inclusief uitnodiging voor informatie-bijeenkomst
7 september	Behandeling door de Raadscommissie MVSR
19 september	Behandeling door de Raadscommissie ROW
28 september	Behandeling door de Gemeenteraad
1e helft van september	Informatiebijeenkomst voor alle betrokkenen
1e helft van september	Discussiebijeenkomst voor bewoners
1e helft van september	Discussiebijeenkomst voor ondernemers/instanties

-1.731.212

Aan B&W

Kenmerk DWS 950301

Dienst/Sector/afdeling DWS/wijkburo Zuidwest en OGU

☐ Vertrouwelijk ☒ Openbaar

Bijlage(n) Planidentifikatie Dichterswijk West

95.17752 BGS

Datum 5 juli 1995

Behandeld door 5.1.2E

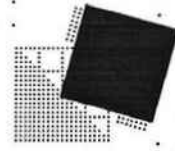
Telefoon 5.1.2E

Onderwerp Planidentifikatie Dichterswijk West

Copie aan: DDWS, DOGU, DDRO, DDVH, DDSB, DDSR,
de leden van de projektgroep Dichterswijk West

Advies

1. In principe instemmen met de planidentifikatie Dichterswijk West.
2. Instemmen met de beleidsuitgangspunten en het programma van eisen, waarbij uitgegaan wordt van een reservering voor een sport-bestemming van 5400m2 in het plangebied (variant 1).
- 2a De Directeur DSR opdracht geven mogelijke alternatieven voor compensatie van de sport (met name de atletiek) aan te geven.
- 2b De 5.1.2E DSR opdracht geven de konsekwenties van het gevestigd blijven van het worstelen in het voorgebouw van sporthal De Veiling nader aan te geven.
3. Het OGU opdragen de identifikatie verder uit te werken in een Masterplan.
4. De 5.1.2E OGU verzoeken een overeenkomst uit te werken, waarin de publiek-private samenwerking voor de ontwikkeling van het gebied wordt vastgelegd.
5. Besluiten de kommunikatie over de ontwikkeling van Dichterswijk West met de belanghebbenden in de wijk voort te zetten op basis van een nog nader uit te werken kommunikatieplan voor de volgende planfasen.
6. De Commissies ROW en MVSR horen middels bijgevoegde koncept-voordracht.
7. De vereniging Sportbelang Utrecht ten aanzien van punt 2 om advies vragen.



95.17752 BGS

Kenmerk

DWS 950301

Datum

5 juli 1995

Resultaat overleg
diensten

De in de projectgroep deelnemende diensten zijn akkoord met het advies. De Stuurgroep voor Regionale en Stedelijke ontwikkeling is op 3 juli akkoord gegaan met het voorgelegde advies van de projectgroep, uitgaande van de 'kleine sporthal' van 5400 m². De Stuurgroep heeft daarbij aangegeven dat behandeling in de B&W-vergadering van 18 juli gewenst is. De extra vragen en opmerkingen die in de Stuurgroep zijn gesteld zijn in dit B&W-advies en de toelichting daarbij beantwoord en verwerkt.

Financiële/personele
gevolgen

De uitvoering van de in deze planidentifikatie genoemde voorstellen resulteert in een grondexploitatie-tekort van 11,6 mln gulden voor het gehele plangebied. Dit bedrag kan worden gedekt uit de reserves OGU.

☐ Voorlichting inschakelen☒ Persbericht uitgeven

Besluit B & W

Aanhouden. 15/8



Datum

15 AUG. 1995

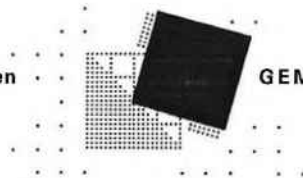
29 AUG. 1995

Ter uitvoering naar

med. r.v. Dan
Kippen DWS del. v.d. st. J.B.

→ Cfm.

5.1.2E



Kenmerk

DWS 950301

Datum

5 juli 1995

ad 1: Planidentifikatie.Gebiedsomschrijving:

Het plangebied Dichterswijk West beslaat 15 ha (ruwweg 250 bij 600 meter) tussen Croeselaan, van Zijstweg en Merwedekanaal en bestaat uit drie deelgebieden: De veilinghal e.o. (sporthal), de veilinghaven e.o. (bedrijven en braakliggend terrein) en het middengebied (de stadstimmerwerf en bedrijven). Voor een gedetailleerdere omschrijving wordt verwezen naar paragraaf 1 uit de planidentifikatie en de plankaart in bijlage 1.

Het proces:

In 1991 is al een masterplan opgesteld voor twee van deze delen: het veilinghal- en veilinghaventerrein, als uitwerking van het geldend stadsvernieuwingsplan. De Kroon heeft in 1992 geen goedkeuring verleend aan het onderdeel 'Veilinghaven' van het stadsvernieuwingsplan, omdat de belangen van de bedrijven in het gebied onvoldoende beschermd werden in de toenmalige plannen. Daarna heeft de planontwikkeling twee jaar stil gestaan. (NB: voor het 'Veilinghal'-gedeelte heeft het stadsvernieuwingsplan wel volledige rechtskracht).

In 1994 is de planontwikkeling weer opgepakt in samenwerking tussen OGU en het wijkburo Zuidwest. Er is een projectgroep geformeerd waarin naast de gemeentelijke diensten DVH, DSR, DRO, DSB, OGU en DWS ook een ruime vertegenwoordiging van bewoners en belanghebbenden in de wijk zitting heeft. Zodoende is in deze identifikatiefase een goed beeld verkregen van de wensen en kritiekpunten die in de wijk leven.

Wat verandert er:

De planidentifikatie bouwt voort op het oude advies over het Masterplan Dichterswijk West en gaat in essentie uit van sloop van de sporthal De Veiling (behalve het voorgebouw) en het verdwijnen c.q. verplaatsen van de bestaande bedrijvigheid rondom de Jekerstraat en de Groenendaalstraat (inclusief de stadstimmerwerf). Daarvoor in de plaats is ruimte voor de ontwikkeling van 800-1000 woningen in het gebied in combinatie met een sportakkommodatie, kleinschalige bedrijvigheid, commerciële functies en groenvoorziening.

Belangrijkste verschillen ten opzichte van vorige masterplan:

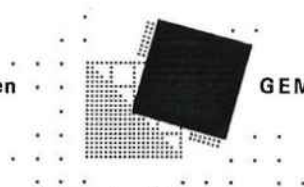
Het belangrijkste verschil met het oude masterplan is dat nu het middengebied (Timmerwerf/Jekerstraatgebied) bij de planontwikkeling is betrokken. Hierdoor zijn veel meer mogelijkheden ontstaan om een betere structuur voor het gebied te ontwikkelen en de afstemming met de bestaande delen van Dichterswijk te verbeteren. Door de uitbreiding van het plangebied is het nu ook daadwerkelijk mogelijk om een buurtpark (1,5 ha) in het gebied te situeren, waarmee een belangrijke wens uit de buurt wordt vervuld. Een ander verschil met het oude masterplan is dat ca. 400 woningen meer gerealiseerd kunnen worden in het gebied. Nog een verschil ten opzichte van vier jaar geleden ligt op sportgebied: In de identifikatie is er vanuit gegaan dat niet alleen gezocht moet worden naar een sportkompensatie voor sporthal De Veiling, maar ook voor de Catharijnehof, die niet past in het kader van het Masterplan UCP. Een nieuw element ten slotte vloeit voort uit het feit dat het plangebied een zogenaamde funktieveranderingslokatie is en nu een sleutelrol vervult in het kader van additionele VINEX-gelden voor funktieveranderingslokaties.

ad 2: Beleidsuitgangspunten en programma van eisen.

De projectgroep heeft bij het opstellen van de identifikatie voortgebouwd op het oude Masterplan. Rekening houdend met het Kroonbesluit, de uitbreiding van het plangebied en actuele wensen en ideeën van de belanghebbenden in het gebied zijn de beleidsuitgangspunten en het programma van eisen opgesteld. Over de meeste uitgangspunten in de identifikatie is overeenstemming in de projectgroep, maar door enkele bewonerspartijen wordt een kanttekening gemaakt. Hierop wordt hierna ingegaan.

Sportakkommodatie:

Tijdens het voorjaar van 1995 is zowel door de bewoners in de projectgroep als door de Stuurgroep RSO verzocht om extra informatie en een nadere onderbouwing van beeld/omvang, lokatiekeuze en financiering van de sportakkommodatie in het plangebied. Dit onderdeel uit de planidentifikatie is in



twee bijlagen nader uitgewerkt. Voor de gedetailleerde informatie wordt kortheidshalve naar die bijlagen 8 en 9 verwezen, maar in essentie komt de discussie op het volgende neer:

Dát er een compensatie voor sport moest komen in het gebied was al in het oude Masterplan duidelijk als de sporthal De Veiling gesloopt zou worden ten behoeve van woningbouw; het ging in de projectgroep vooral om de omvang en plaats van die accommodatie. DSR stelde ten aanzien van de sportakkommodatie bepaalde voorwaarden: er moet in het plangebied óók rekening gehouden worden met de vervanging van de sporthal Catharijne omdat die niet in de UCP-plannen past en de sportakkommodatie moet ook ruimte bieden aan een 200 meter indooratletiekbaan. DSR opteerde daarom voor een grote sporthal die behalve een wijkfunctie ook een stedelijke of zelfs regionale functie heeft.

In de beeld/lokatiestudie die daarop door DRO/Stedebouw is gedaan is onderzocht in hoeverre een dergelijk plan inpasbaar zou zijn in het plangebied en in hoeverre er alternatieve locaties beschikbaar zijn die voldoen aan de wensen van Sport. DRO/Stedebouw komt tot de konklusie dat een kleinere hal in Dichterswijk West wel mogelijkheden in zich heeft voor een goede inpassing in het plangebied, maar dat inpassing van een grote hal tot problemen zou leiden. Bovendien zou het wenselijker zijn een dergelijke grote hal eerder op een B-lokatie te situeren dan op een A-lokatie, zoals Dichterswijk West er een is.

Bovenstaand onderzoek heeft er toe geleid dat in de planidentifikatie twee varianten van een sportakkommodatie zijn berekend.

Het gaat om: variant 1: een kleine hal (2 velden) van 5400m² BVO (exklusief atletiek) en
variant 2: een grote hal (4 velden) van 8600 m² BVO (inklusief atletiek).

In beide varianten is uitgegaan van compensatie voor de Veilinghal en voor de sporthal Catharijne). Ook de Dienst voor Sport en Rekreatie noemt deze twee varianten voor een gewenste sportakkommodatie en geeft daarbij aan een voorkeur te behouden voor de grote hal (variant 2), omdat hierin een volledige voorziening voor de atletiek kan worden gerealiseerd. Variant 1 biedt slechts een gedeeltelijke compensatie.

In het plangebied Dichterswijk West is de lokatie aan de van Zijstweg de meest geschikte voor een sportakkommodatie omdat op die plaats de beste voorwaarden aanwezig zijn om eventuele verkeersoverlast veroorzaakt door de sporthal buiten de wijk te houden (aan- en afvoer via van Zijstweg naar Overste den Oudenlaan en Europalaan, medegebruik van parkeerterrein van de Jaarbeurs.)

In de projectgroep was duidelijk dat in ieder geval een keuze gemaakt moest worden. Immers, compensatie voor sporthal de Veiling hangt nauw samen met de mogelijkheid om in het plangebied (ter plekke van de bestaande Veilinghal) al in 1996 te kunnen starten met de voorbereiding van de nieuwbouw van ± 150 woningen in het goedgekeurde deel van het stadsvernieuwingsplan.

Gelet op de verschillende argumenten wordt nu geadviseerd te kiezen voor variant 1: de kleine hal van 5400 m² BVO eksklusief atletiek, in combinatie met wonen en voorzieningen. Dit mede gelet op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Een sportakkommodatie van dergelijke omvang biedt ook uit volkshuisvestelijk oogpunt goede vooruitzichten voor een inpassing in de nieuwe woonwijk.

ad 2a en 2b: Gevolgen voor sport:

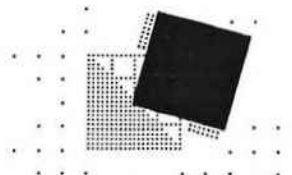
Het advies voor variant 1 houdt in dat in de nieuwe sportakkommodatie geen volledige compensatie voor de wensen van de DSR en met name de atletiek gerealiseerd kan worden. Mogelijke andere alternatieven ter compensatie van de atletiek in het bijzonder zullen ~~moeten~~ worden aangegeven door DSR.

Variant 1 houdt tevens in dat het worstelen en eventueel de pachter gevestigd blijft in het voorgebouw van De Veiling. Hiervoor zijn tevens enige aanpassingen nodig, die door DSR in beeld zullen ~~moeten~~ worden gebracht.

Door de Jaarbeurs is recent aangegeven dat zij eventueel geïnteresseerd is in vestiging van een grote sportakkommodatie op hun terrein. Het is ~~zeer~~ gewenst deze mogelijkheid op korte termijn door de DSR te laten onderzoeken en daarover aan B&W te rapporteren. Bij vestiging van de sportakkommodatie buiten het plangebied dient het aantal m² sport binnen het plangebied heroverwogen te worden.

Kanttekeningen van de projectgroep:

- Een deel van de bewoners onderschrijft dat nú een besluit nodig is om verder te kunnen met de planontwikkeling van het gehele gebied, maar verbindt als harde voorwaarde aan dit voorstel dat overlast van parkeren in de wijk door de komst van de nieuwe sporthal tegengegaan moet worden. Dit standpunt is verwerkt in de beleidsuitgangspunten.



Tevens wordt erop gewezen dat over het opheffen van de Catharijnehal nog geen besluit is genomen; indien de Catharijnehal behouden kan blijven dient dat te leiden tot het verder terugbrengen van de omvang van de nieuwe sporthal in Dichterswijk tot uitsluitend het oppervlak dat nodig is voor de vervanging van de Veilinghal (3500 m², zoals genoemd in het 'oude' Masterplan).

- Een deel van de bewoners wil een harde garantie dat deze sporthal de laatste stedelijke voorziening is in het plangebied, dat hiermee de grens tussen de woonwijk Dichterswijk en de grootstedelijke voorzieningen (Jaarbeurs, UCP, maar ook Vondellaancomplex) definitief is getrokken en dat nu concreet gestart wordt met het verder ontwikkelen van de woonwijk.

In de projectgroep is vastgesteld dat de beste garantie die hiervoor door de gemeente gegeven kan worden is dat zodra B&W een besluit genomen hebben over de identifikatie een en ander zal worden uitgewerkt tot een Masterplan en formeel juridisch in een bestemmingsplan zal worden vastgelegd.

- Een deel van de bewoners ziet het voorstel als een noodzakelijk compromis en vindt dat de knoop moet worden doorgehakt omdat anders de ontwikkeling van Dichterswijk West te veel vertraagt.

ad 3 en 4: Masterplan en publiek-private samenwerking.

De identifikatie zal gedetailleerd worden uitgewerkt tot een Masterplan, inhoudende een operationeel plan van aanpak voor dichterswijk West.

Gezien het gekompliceerde karakter van dit gebied verdient het de voorkeur te streven naar een konstruktie waarbij de private partners in een samenwerkingsverband samen werken. Op basis van een B&W-besluit over de planidentifikatie zal een advies aan worden voorbereid over de selectie van marktpartijen. Het verdient aanbeveling deze marktpartijen te betrekken bij de afronding van het Masterplan.

ad 5: Kommunikatie.

Gelet op de voorgeschiedenis van dit projekt is een goede kommunikatie met de belanghebbenden in de wijk van essentieel belang voor de verdere planontwikkeling. Voor de kommunikatie over dit projekt is gekozen voor 'proceskommunikatie' Dit betekent dat niet gewerkt wordt met een vooraf vastgesteld kommunikatieplan (blauwdruk), maar dat in de kommunikatie met de wijk steeds ingespeeld wordt op aktuele ontwikkelingen in het planproces. Ook de keuze van de kommunikatieinstrumenten wordt flexibel afgestemd op de ontwikkelingen (zie ook bijlage 7 bij de planidentifikatie).

Voor de korte termijn zijn de volgende kommunikatievormen gepland:

- bij het B&W-besluit: persbericht.
- direkt na B&W-besluit: brief aan de bewoners van Dichterswijk met dezelfde strekking als het persbericht en de aankondiging dat in de zomerperiode een informatiekrant zal verschijnen met achtergronden bij de planidentifikatie.
- in september een algemene informatiebijeenkomst, mogelijk in de vorm van een inloopavond in Dichterswijk om de plannen toe te lichten.
- aansluitend twee diskussie bijeenkomsten (een voor bewoners en een voor bedrijven/instellingen) over de plannen.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Zuidwest

5.1.2E

5.1.2E

OGU

5.1.2E
bl.
mee

PLAN VAN AANPAK MASTERPLAN DICTERSWIJK-WEST

Februari 1996

CONCEPT

Ontwerp voorpagina:
5.1.2E 5.1.2E beeldend kunstenaar, Diessen

Inhoud

Inhoud

1.	Samenvatting	3
2.	Fase-produkten	5
2.1.	Organisatie	5
2.2.	Procedures	6
2.3.	Onderzoek	8
2.4.	Plannen	14
3.	Projectorganisatie	17
4.	Produktteams	19
5.	Produktteams/data	21
6.	Planning	23
7.	Bestuurlijke besluitvorming, beslismomenten	27
8.	Onzekerheden	31

Bijlage: Plan van aanpak Communicatie

Inhoud

Samenvatting

1. Samenvatting

Nu de planidentificatie Dichterswijk-West bestuurlijk is goedgekeurd is het noodzakelijk om snel en slagvaardig verder te gaan met de planontwikkeling. Voor de verder planontwikkeling zijn een aantal fase-produkten nodig als voorwaarde voor de uitvoering. Daarnaast dient over een aantal aspecten van de planvorming nog bestuurlijke besluitvorming plaats te vinden.

Op hoofdlijnen kunnen de volgende fase-produkten worden onderscheiden:

- | | |
|----------------|---|
| 1. Organisatie | - communicatieplan fase II |
| 2. Procedures | - samenwerkingsovereenkomst publiek-private partijen
- selectieprocedure stedenbouwkundige bureaus
- selectieprocedure architectenbureaus |
| 3. Onderzoek | <i>opdracht</i>
- onderzoek duurzaam bouwen
- onderzoek sociaal culturele integratie
- onderzoek bouw-en woonrijp maken
- nader bodemonderzoek
- uitwerking programma van eisen
- financieel economisch onderzoek
- onderzoek verkeersplan
- onderzoek sportaccommodatie
- onderzoek bestemmingsplan Veilinghaven/Middengebied
- onderzoek industrieel erfgoed
- onderzoek stadstimmerwerf |
| 4. Plannen | <i>gelezen</i>
- bedrijvenbegeleidingsplan
- herhuisvestingsplan
- saneringsplan
- stedenbouwkundig plan
- bouwplan fase I: Veilinghalgebied
- bestemmingsplan Veilinghalgebied
- plan bouw-en woonrijp maken |

5.1.2E

(5.1.2E OGU)

Samenvatting

2. Fase-produkten

2.1. Organisatie

Produkt: Communicatieplan fase II

In het kader van de interne en externe communicatie van het project Dichterswijk-west wordt het communicatieplan fase II opgesteld onder verantwoordelijkheid van het Wijkbureau. De basisstrategie gaat uit van:

- informeren
- communiceren
- positieve aandacht (PR)

Voor nadere informatie zie bijgevoegd communicatieplan.

Start: 9 januari 1996

Gereed: 30 januari 1996

Offerte: 17 januari 1996

Opdracht: 25 januari 1996

Fase-producten

2.2. Procedures

Produkt: Samenwerkingsovereenkomst van publieke- en private partijen

Onder verantwoordelijkheid van het Ontwikkelingsbedrijf wordt een overeenkomst opgesteld tussen de gemeente Utrecht en de private partijen voor de ontwikkeling van Dichterswijk-West. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over o.a.:

- de projectorganisatie (taken en bevoegdheden)
- het programma van eisen
- de technische randvoorwaarden
- de financiële randvoorwaarden
- de bouwproductie
- de aanleg van de openbare voorzieningen
- de planning en fasering
- risico-deling

*corporaties als
private partij.*

*totaal
gemeentelijk gebied.
vreed*

Start: 9 januari 1996

Gereed: 15 maart 1996

Offerte: 18 januari 1996

Opdracht: 25 januari 1996

Wie zijn die partijen?

Produkt: Selectieprocedure stedenbouwkundige bureaus

Voor het gebied worden één of meerdere bureaus uitgenodigd om een ontwerp voor Dichterswijk-West te maken. Voor de selectie van stedenbouwkundigen zal in nauwe samenwerking tussen het Ontwikkelingsbedrijf, de dienst stedenbouw en de private partijen een procedure worden opgesteld.

Start: 9 januari 1996

Gereed: 15 maart 1996

Offerte: 18 januari 1996

Opdracht: 25 januari 1996

Fase-produkten

Produkt: Selectieprocedure architectenbureaus

Voor fase I van het bouwplan (het Veilinghalgebied) worden een of meerdere architectenbureaus uitgenodigd om een ontwerp te maken. Voor de selectie van architecten zal in nauwe samenwerking tussen het Ontwikkelingsbedrijf, de dienst stedenbouw en de private partijen een procedure worden opgesteld. De welstandscommissie zal bij de selectie van architecten worden geconsulteerd.

Start: 9 januari 1996

Gereed: 15 maart 1996

Offerte: 18 januari 1996

Opdracht: 25 januari 1996

autonoom op de feiten
gemeenschappelijk invloed met
later tegevoerd gebruik
(Welstand)

Fase-produkten

2.3. Onderzoek

Produkt: Onderzoek duurzaam bouwen in Dichterswijk-West

In opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf zal onderzoek worden uitgevoerd door de afdeling Milieu naar specifieke mogelijkheden voor duurzaam bouwen in Dichterswijk-West. Op basis van het (organisatorisch, technisch en financieel) onderzoek worden de resultaten gerapporteerd in de vorm van een onderzoek "Dichterswijk-duurzaam."

In deze onderzoek zal met name worden gekeken naar de stofkringlopen en de inrichting van de gebouwde omgeving. Van een aantal deelgebieden van duurzaamheid zoals energie, materiaalgebruik, water, afval, bodem, groen, stedebouw en verkeer en buitenmilieu zal aangegeven worden wat gezien de wijk en de planontwikkeling wenselijk is in latere fase extra aandacht te geven.

Start: 19 januari 1996

Gereed: 29 februari 1996

Offerte: 18 januari 1996

Opdracht: 25 januari 1996

Produkt: Onderzoek sociaal culturele integratie

Milieu partij
als opdr. geven van
woning. en
beheiden

Start:

Gereed:

Offerte:

Opdracht:

Fase-produkten

Produkt: Onderzoek bouw- en woonrijp maken

In opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf zal onderzoek worden verricht door de dienst Openbare Werken naar het bouw- en woonrijp maken van Dichterswijk-West. De rapportage krijgt de vorm van een onderzoek.

Start: 1 februari 1996
Gereed: 29 februari 1996

Offerte: 17 januari 1996
Opdracht: 25 januari 1996

toegespitsdop ?? milieusyste
niet te veel geluid

Produkt: Nader bodemonderzoek Dichterswijk-West

In opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf zal door de afdeling Milieu nader onderzoek worden uitgevoerd naar de ernst en de mate van bodemverontreiniging in het gebied. In het kader van deze opdracht zullen tevens de financiële aspecten nader worden uitgewerkt.

Start: 9 januari 1996
Gereed: 20 maart 1996

Offerte: 5 en 10 april 1995
Opdracht: 25 januari 1996

privat deel ??

Fase-produkten

Produkt: Uitwerking programma van eisen Dichterswijk-West

Onder verantwoordelijkheid van het Ontwikkelingsbedrijf en het wijkbureau zullen er vanaf 9 januari 1996 een aantal werkbijeenkomsten plaats vinden om het globale programma van eisen uit de planidentificatie nader uit te werken. De werkbijeenkomsten zullen vooral een technisch karakter hebben. De bijeenkomsten vinden plaats onder leiding van de projectleider en hebben als doel de randvoorwaarden en een gedetailleerd programma van eisen op te stellen voor het plangebied. Voor de bijeenkomsten worden alle direct betrokken diensten uitgenodigd, eventueel bijgestaan door externe deskundigen.

Start: 9 januari 1996
Gereed: 22 maart 1996

betrokkenheid
privé partijen
i.v.m. risico deling

Offerte: Valt onder de offertes voor de overige produkten.
Opdracht: 25 januari 1996

na contract/overeenkomst

Produkt: Financieel-economisch onderzoek: grondexploitatie Dichterswijk-West

Op basis van de diverse faseprodukten en de randvoorwaarden met het gedetailleerde programma van eisen, zal in combinatie met het stedenbouwkundig plan een gedetailleerde grondexploitatie worden uitgewerkt met een risico-analyse.

Start: 1 februari 1996
Gereed: 29 maart 1996
Offerte: 19 januari 1996
Opdracht: 25 januari 1996

betrokkenheid
privé partijen
i.v.m. risico deling

Fase-producten

Produkt: Onderzoek verkeersplan Dichterswijk-West

In opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf zal door de dienst Verkeer onderzoek worden uitgevoerd naar de verkeer- en parkeeroplossingen in Dichterswijk-West. De rapportage krijgt de vorm van een onderzoek.

Werkzaamheden:

- Ontsluitingsalternatieven (auto, fiets, openbaar vervoer);
- Parkeeralternatieven (Jaarbeurs, centrum), lokatiebeleid;
- Inrichting 30 km/uur-gebied, programma van eisen;
- Afstemming duurzaam Dichterswijk (autovrij, autoarm);
- Parkeerordening, organisatie en beheer openbare ruimte vs. gebouwde voorzieningen;

*deels
publiek taak.*

Start: 1 februari 1996

Gereed: 22 maart 1996

Offerte: 15 januari 1996

Opdracht: 25 januari 1996

Produkt: Onderzoek sportaccommodatie

Naar aanleiding van de behandeling van de planidentificatie Dichterswijk-West in de commissievergadering MVSr van 5 oktober jl. kan worden vastgesteld dat:

-  de Veilinghal niet wordt gesloopt voor dat duidelijk is wat er met de atletiek gaat gebeuren;
- onderzoek naar compensatiemogelijkheden voor de atletiek niet mag leiden tot vertraging in de verdere planontwikkeling voor Dichterswijk-West.

In het kader van de verdere planontwikkeling heeft de DSR van het bestuur opdracht gekregen om een vervangende accommodatie voor de atletiek te onderzoeken. Tevens wordt onderzocht in hoeverre er mogelijkheden zijn om een sporthal, inclusief voorzieningen ten behoeve van de atletiek, te realiseren op het terrein van de Jaarbeurs.

Fase-produkten

Planning:

- Week 3: - Briefing architectenbureau berekenen oppervlaktematen en stichtingskosten variant twee sporthallen plus trainingsstrook atletiek;
- De Halter vragen om kostenopgave interne verbouwing;
- Overleg met stedenbouw over het lokatiekeuze-onderzoek.
- Week 4: - Bepalen strategie Jaarbeurs: overleg met stedenbouw;
- Brief met randvoorwaarden DSR/OGU richting Jaarbeurs;
- Bespreken eerste schets oppervlaktematen variant twee sporthallen plus trainingsstrook atletiek.
- Week 5: - Verdere uitwerking oppervlaktematen variant twee sporthallen plus trainingsstrook atletiek bespreken met stedenbouw.
- Lokatiekeuze-onderzoek met resultaten berekening oppervlaktematen bespreken met kernteam.
- Week 6: - Definitieve rapport oppervlaktematen variant twee sporthallen plus trainingsstrook atletiek;
- Overleg met de gebruikers over de resultaten van het onderzoek;
- Advies DSR voorleggen aan Management Team DSR en wethouder.
- Week 7: - Opstellen uiteindelijke advies, inleverdatum 16 februari 1996.
- Week 8: - Overleg over uiteindelijke advies met wethouders en andere betrokkenen.

28 maart 1996: Bespreken uiteindelijke advies in commissie MVSR.

Start: 2 oktober 1995

Gereed: 28 maart 1996

Offerte: 15 januari 1996

Opdracht: 25 januari 1996 — DSR.

*conditionele voorwaarden
binnen het plangebied* *creëren*

Fase-produkten

Produkt: Onderzoek bestemmingsplan Veilinghavengebied/Middengebied

Gezien het Kroonbesluit dat op het Veilinghavengebied rust en de noodzaak om de bestemming van het Middengebied te wijzigen, wordt onderzocht of het mogelijk is om voor het Veilinghavengebied en het Middengebied één bestemmingsplan te maken. Hierbij bestaat de mogelijkheid tot anticipatie op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het Ontwikkelingsbedrijf zal hiervoor opdracht verstrekken aan de Dienst Ruimtelijke Ordening. De rapportage zal de vorm krijgen van een onderzoek.

Start: 1 februari 1996

Gereed: 1 maart 1996

Offerte: 18 januari 1996

Opdracht: 25 januari 1996

Produkt: Onderzoek industrieel erfgoed

Het Veilingcomplex kan worden omschreven als een jong industrieel monument. In het kader van het behoud van industrieel erfgoed wordt door het Ontwikkelingsbedrijf opdracht verleend voor onderzoek naar hergebruik en herbestemming van het Veilingcomplex.

Start: 22 februari 1996

Gereed: 22 maart 1996

Offerte: 11 oktober 1995

Opdracht: 25 januari 1996



Produkt: Onderzoek stadstimmerwerf

In het kader van de herformulering van het programma van eisen voor de stadstimmerwerf wordt gevraagd om een onderzoek voor te bereiden omtrent inpassing of verplaatsing van de werf.

Start: 1 januari 1996

Gereed: 15 februari 1996

Offerte en opdracht: Niet van toepassing.

Fase-produkten

2.4. Plannen

Produkt: Bedrijvenbegeleidingsplan Dichterswijk-West

Onder verantwoordelijkheid van het Ontwikkelingsbedrijf en de dienst Economische Zaken zal op basis van de huidige inventarisatie per bedrijf een definitieve regeling plaatsvinden over het tijdstip van verplaatsing, beëindiging of inpassing van bedrijven. De definitieve regeling heeft betrekking op de huidige juridische status, de bestaande contractvorm, de economische positie en de mogelijkheden voor financiële regelingen in de vorm van subsidies. Het bedrijvenbegeleidingsplan krijgt hiermee de vorm van een draaiboek voor de begeleiding van bedrijven.

Start: 1 december 1995

Gereed: 29 maart 1996

Offerte: Beheer: 12 januari 1996 Economische Zaken:

Opdracht: 25 januari 1996

Produkt: Herhuisvestingsplan Dichterswijk-West

Door het Ontwikkelingsbedrijf zal opdracht worden verleend aan de Stichting Woonservice voor begeleiding en herhuisvesting van de bewoners. Na een inventarisatiefase met betrekking tot de juridische status en de contractvorm zal, voor zover van toepassing, vervangende huisvesting worden geregeld. Economische Zaken draagt zorg voor de uitvoering van de subsidieregelingen.

Start: 1 december 1995

Gereed: 29 maart 1996

Offerte: 4 december 1996 ⁵

Opdracht: 8 januari 1996

Fase-produkten

Produkt: Saneringsplan Dichterswijk-West

Op basis van het nader bodemonderzoek zal door het Ontwikkelingsbedrijf opdracht worden gegeven voor een saneringsplan voor het plangebied. Aan het saneringsplan wordt een uitvoeringsplan met een fasering gekoppeld.

Start: 19 januari 1996
Gereed: 20 maart 1996

privat deel

Offerte: Wordt op een later moment op basis van het nader bodemonderzoek indien nodig opgesteld.
Opdracht: Zodra offerte ingediend is.

Produkt: Stedebouwkundig plan Dichterswijk-West

Op basis van de selectieprocedure voor stedebouwkundige bureaus wordt opdracht verstrekt door het Ontwikkelingsbedrijf om een stedebouwkundig plan te ontwerpen voor Dichterswijk-West, op basis van de geformuleerde randvoorwaarden en het gedetailleerde programma van eisen.

Start: 25 maart 1996
Gereed: 23 mei 1996

na contract/overeenkomst

Offerte: Afhankelijk van keuze projectontwikkelaar, uiterste datum: 25 maart 1996
Opdracht: Zodra offerte ingediend is.

Produkt: Bouwplan fase 1: Veilinghalgebied

Op basis van de selectieprocedure voor architectenbureaus zal door de private partijen opdracht worden verstrekt voor het ontwerp voor een bouwplan voor de 1e fase van het plangebied.

Start: 25 maart 1996/ start procedure: 24 mei 1996
Gereed: 23 mei 1996/ procedure afgerond: 24 oktober 1996 of anticipatie op grond van artikel 7 lid 4 van het stadsvernieuwingsplan.

Offerte: Afhankelijk van keuze van projectontwikkelaar, uiterste datum: 25 maart 1996
Opdracht: Zodra offerte ingediend is.

*V 2
p **

Fase-produkten

Produkt: Bestemmingsplan Veilinghalgebied

Door het Ontwikkelingsbedrijf zal opdracht worden verstrekt voor de uitwerking van het deelplan Veilinghalgebied. Voor het deelplan Veilinghal ligt er een goedgekeurd stadsvernieuwingsplan dat een uitwerking zal moeten krijgen ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitwerking zal binnen de in artikel 9 van het Stadsvernieuwingsplan gestelde randvoorwaarden moeten plaats vinden. Een en ander wordt tegelijk met de uitwerking van een bouwplan voor dit gebied uitgewerkt. In het stadsvernieuwingsplan wordt de mogelijkheid tot anticipatie geboden ex artikel 7 lid 4 van het stadsvernieuwingsplan.

Start: 1 maart 1996
Gereed: 19 december 1996

sporthal problematisch?

Offerte: 15 februari 1996
Opdracht: 16 februari 1996

Produkt: Plan bouw- en woonrijp maken

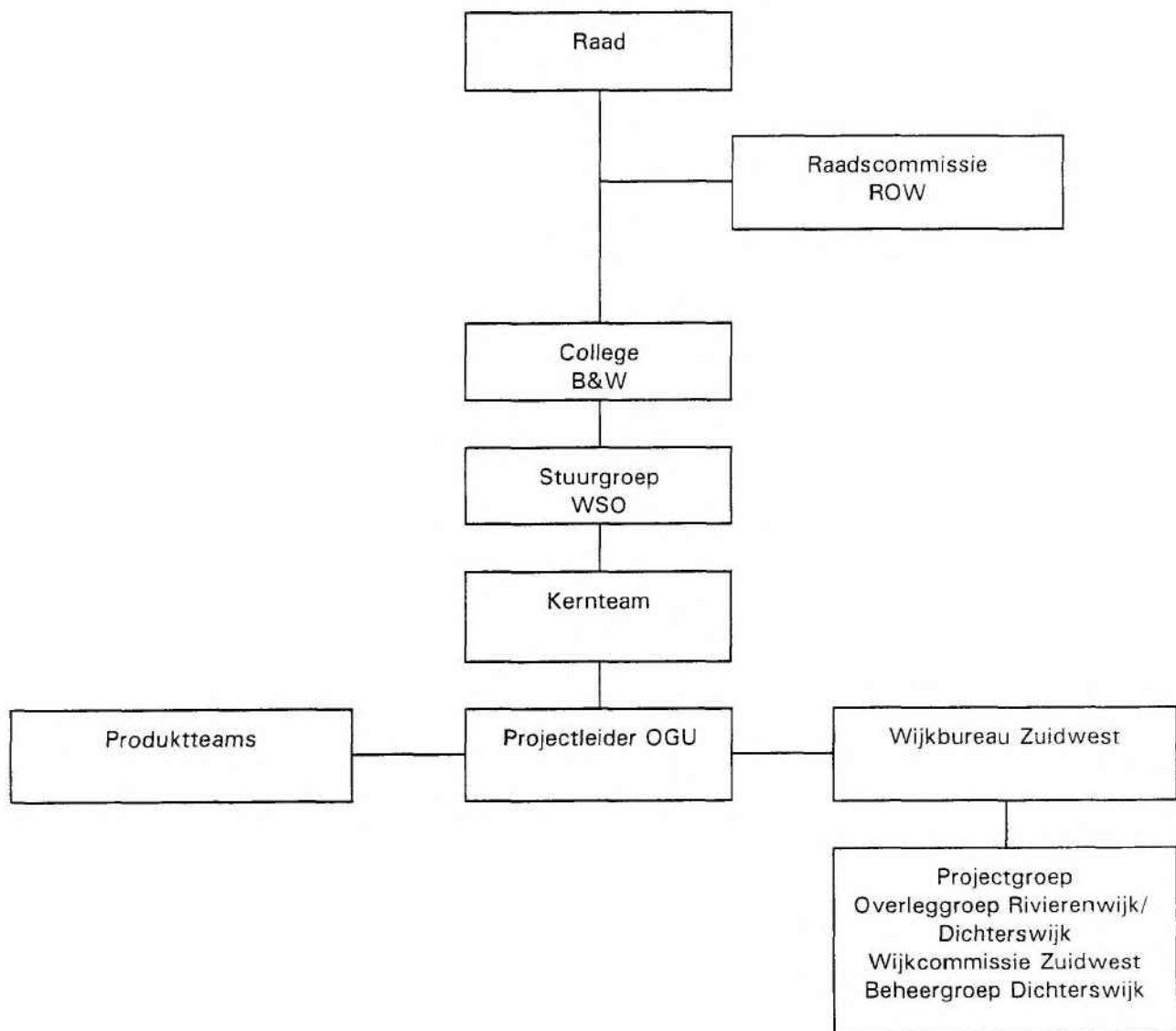
In opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf wordt door de dienst Openbare Werken een plan uitgewerkt voor de civiel-technische ondergrondse en bovengrondse infrastructuur.

Start: 24 mei 1996
Gereed: 24 juli 1996

*Veilinghal gebied?
Totraal?*

Offerte: 1 mei 1996
Opdracht: 2 mei 1996

3. Projectorganisatie



Toelichting bij organisatieschema

De projectleider is trekker van het project. Hij is verantwoordelijk voor de voortgang van het gehele project. Hij stuurt in dat verband een aantal produktteams aan, die elk van hem de opdracht hebben om een (of meer) van de noodzakelijke deelprodukten op te leveren. De projectleider heeft de verantwoordelijkheid dat alle deelprodukten qua inhoud en financiën passen binnen de kaders van het project, geanalyseerd worden én afgestemd worden op de andere deelprodukten binnen het totaal kader van het project Dichterswijk-West. In dit plan van aanpak wordt dit totaal kader uitgewerkt naar inhoud, tijd en geld.

Elk van de produktteams is verantwoordelijk voor de tijdige oplevering van "hun" deelprodukt binnen de afspraken die daarover met de projectleider gemaakt zijn. Mochten er afwijkingen zijn van de afspraken dan rapporteren de produktteams daarover onmiddellijk aan de projectleider. Aan het begin en eind van het proces (en eventueel tussentijds) komen alle produktteams in een gezamenlijke vergadering (ambtelijke werkgroep) bijeen om de integraliteit van het project te benadrukken en de afstemming te waarborgen.

De projectleider rapporteert op basis van de deelprodukten aan het kernteam. Op basis van die rapportage stelt de wijkmanager de advisering aan het bestuur op.

De projectgroep Dichterswijk-West bestaat uit omwonenden en belanghebbenden bij het gebied Dichterswijk-West én uit betrokken ambtenaren van de diverse diensten die in het planproces participeren. De projectgroep wordt voorgezeten door het wijkbureau (assistent wijkmanager). In de projectgroep worden de deelprodukten van de verschillende produktteams besproken. Ook de advisering aan het bestuur wordt eerst voorgelegd aan en besproken in de projectgroep.

Er functioneert een werkgroep "communicatie", die alle aspecten van interne en externe communicatie voorbereidt, afgestemd op de actuele ontwikkelingen in het planproces en gebaseerd op een in het communicatieplan neergelegde aanpak. Deze werkgroep functioneert in feite als een van de produktteams.

4. Produktteams Plan van aanpak Masterplan Dichterswijk-West

Produkten:	OGU	Milieu	Stede- bouw	DSR	RO	DVH	DSB	DWS	EZ	Verkeer	Welzijn
Organisatie											
Communicatieplan	x							x			
Procedures											
Samenwerkingsovereenkomst	x										
Selectieprocedure stedebouwkundige bureaus			x								
Selectieprocedure architectenbureaus			x								
Onderzoek											
Onderzoek duurzaam bouwen		x									
Onderzoek sociaal culturele integratie								x?			x
Onderzoek bouw- en woonrijp maken	x						x				
Nader bodemonderzoek		x									
Uitwerking programma van eisen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Financieel-economisch onderzoek	x										
Onderzoek verkeersplan										x	
Onderzoek sportaccommodatie			x	x							
Onderzoek bestemmingsplan Vei- linghaven/Middengebied					x						

<u>Produkten:</u>	OGU	Milieu	Stede- bouw	DSR	RO	DVH	DSB	DWS	EZ	Verkeer	Welzijn
Onderzoek industrieel erfgoed	x		x								
Onderzoek stadstimmerwerf							x				
Plannen											
Bedrijvenbegeleidingsplan	x								x		
Herhuisvestingsplan						x					
Saneringsplan		x									
Stedebouwkundig plan	x	x	x	x		x	x	x		x	x
Bouwplan fase 1: Veilinghalgebied	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x
Bestemmingsplan Veilinghalgebied	x	x	x	x	x	x	x			x	x
Plan bouw- en woonrijp maken	x	x					x			x	

Ontwikkelingsbedrijf/Afdeling projecteconomie
 Dienst Ruimtelijke Ordening/Afdeling Milieu
 Dienst Ruimtelijke Ordening/Afdeling Stedebouw
 Dienst Sport en Recreatie
 Dienst Ruimtelijke Ordening/Afdeling Facility Management
 Dienst Volkshuisvesting
 Dienst Stadsbeheer
 Dienst Wijkbeheer en Stadsvernieuwing
 Dienst Welzijn
 Ontwikkelingsbedrijf/Afdeling Verwerving en Uitgifte
 Ontwikkelingsbedrijf/Afdeling Beheer
 Dienst Ruimtelijke Ordening/Afdeling Economische Zaken
 Dienst Ruimtelijke Ordening/Afdeling Verkeer
 Damming Dorreboom en Partners

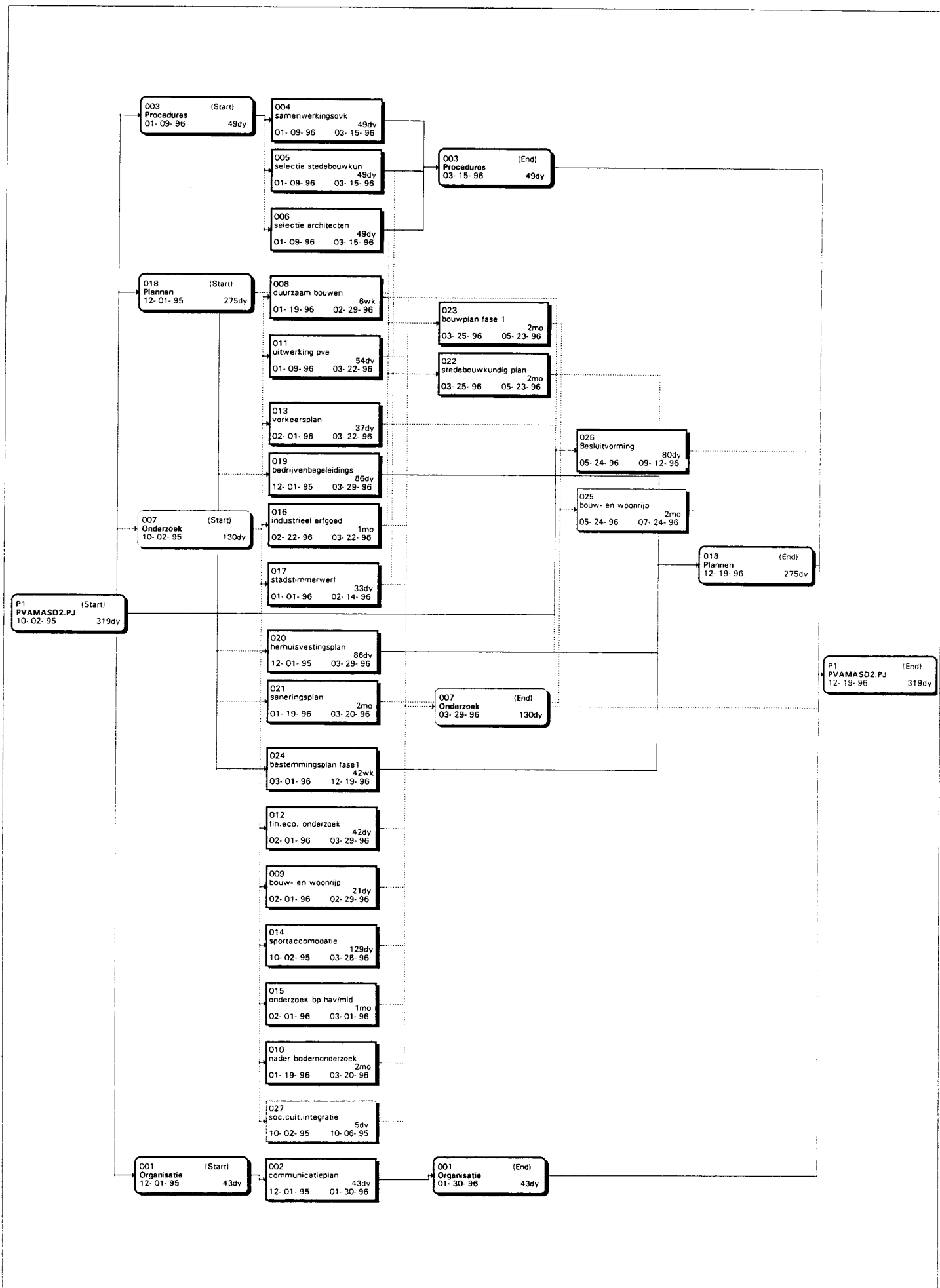


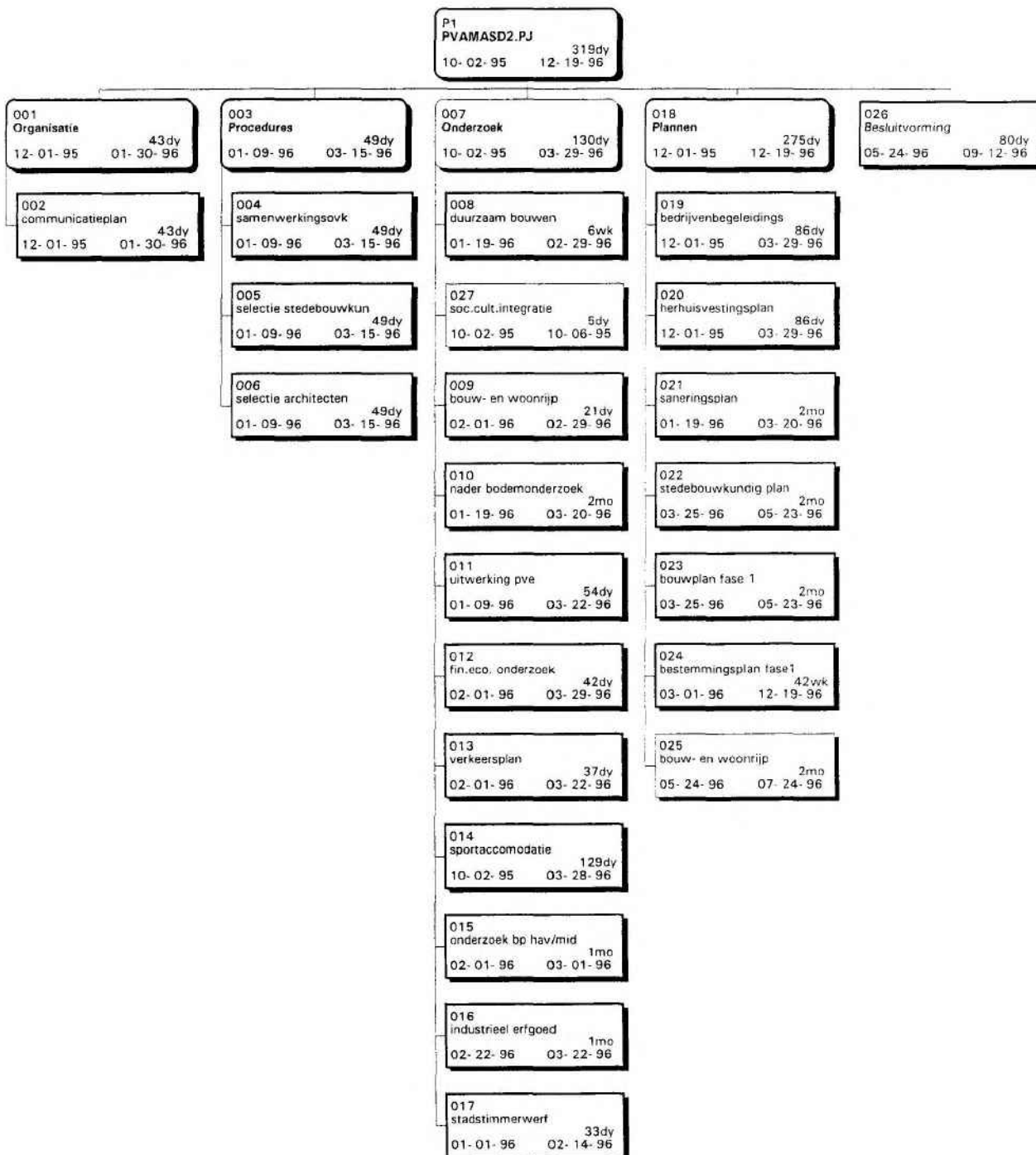
5. Produktteams/data Plan van aanpak Masterplan Dichterswijk-West

Produkten:	Dienst/Afdeling	Start	Gereed
Organisatie			
Communicatieplan	DWS, OGU, Damming Dorreboom & Partners	1 december 1995 Uitvoering plan: 1 januari 1996	30 januari 1996 Uitvoering: tot 31 december 1996
Procedures			
Samenwerkingsovereenkomst	OGU	9 januari 1996	15 maart 1996 *
Selectieprocedure stedenbouwkundige bureaus	Stedebouw, private partijen	9 januari 1996	15 maart 1996 *?
Selectieprocedure architectenbureaus	Stedebouw, private partijen	9 januari 1996	15 maart 1996 *?
Onderzoek			
Onderzoek duurzaam bouwen	Milieu	19 januari 1996	29 februari 1996
Onderzoek sociaal culturele integratie	Welzijn		
Onderzoek bouw- en woonrijp maken	OGU, DSB	1 februari 1996	29 maart 1996
Nader bodemonderzoek	Milieu	19 januari 1996	20 maart 1996
Uitwerking programma van eisen	OGU, Milieu, Stedebouw, DSR, RO, DVH, DSB, DWS, EZ, Verkeer, Welzijn	9 januari 1996	22 maart 1996 *
Financieel-economisch onderzoek	OGU	1 februari 1996	29 maart 1996
Onderzoek verkeersplan	Verkeer	1 februari 1996	22 maart 1996
Onderzoek sportaccommodatie	DSR, Stedebouw	2 oktober 1995	28 maart 1996
Onderzoek bestemmingsplan Veilinghaven/Middengebied	RO	1 februari 1996	1 maart 1996

Produkten:	Dienst/Afdeling	Start	Gereed
Onderzoek industrieel erfgoed	OGU, Stedebouw	22 februari 1996	22 maart 1996
Onderzoek stadstimmerwerf	DSB	1 januari 1996	14 februari 1996
Plannen			
Bedrijvenbegeleidingsplan	OGU, EZ	1 december 1995	29 maart 1996
Herhuisvestingsplan	DVH, Woonservice	1 december 1995	29 maart 1996
Saneringsplan	Milieu	19 januari 1996	20 maart 1996
Stedebouwkundig plan	OGU, Milieu, Stedebouw, DSR, DVH, DSB, DWS, Verkeer, Welzijn	25 maart 1996	23 mei 1996
Bouwplan fase 1: Veilinghalgebied	OGU, Milieu, Stedebouw, DSR, RO, DVH, DSB, DWS, Verkeer, Welzijn	25 maart 1996 start procedure: 24 mei 1996	bouwplan gereed: 23 mei 1996 procedure afgerond: 24 oktober 1996
Bestemmingsplan Veilinghalgebied	OGU, Milieu, Stedebouw, DSR, RO, DVH, DSB, Verkeer, Welzijn	1 maart 1996	19 december 1996
Plan bouw- en woonrijp maken	OGU, Milieu, DSB, Verkeer	24 mei 1996	24 juli 1996

Task 8 Days Per Column	Resource	1996												Schd Dur	Scheduled Start		Scheduled Finish	
		N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O		N	D		
PVAMASD2.PJ														319dy	10-02-95	8:00a	12-19-96	5:00p
Organisatie														43dy	12-01-95	8:00a	01-30-96	5:00p
communicatieplan														43dy	12-01-95	8:00a	01-30-96	5:00p
Procedures														49dy	01-09-96	8:00a	03-15-96	5:00p
samenwerkingsovk														49dy	01-09-96	8:00a	03-15-96	5:00p
selectie stedenbouwkun														49dy	01-09-96	8:00a	03-15-96	5:00p
selectie architecten														49dy	01-09-96	8:00a	03-15-96	5:00p
Onderzoek														130dy	10-02-95	8:00a	03-29-96	5:00p
duurzaam bouwen														6wk	01-19-96	8:00a	02-29-96	5:00p
soc.cult.integratie														5dy	10-02-95	8:00a	10-06-95	5:00p
bouw- en woonrijp														21dy	02-01-96	8:00a	02-29-96	5:00p
nader bodemonderzoek														2mo	01-19-96	8:00a	03-20-96	5:00p
uitwerking pve														54dy	01-09-96	8:00a	03-22-96	5:00p
fin.eco. onderzoek														42dy	02-01-96	8:00a	03-29-96	5:00p
verkeersplan														37dy	02-01-96	8:00a	03-22-96	5:00p
sportaccommodatie														129dy	10-02-95	8:00a	03-28-96	5:00p
onderzoek bp hav/mid														1mo	02-01-96	8:00a	03-01-96	5:00p
industrieel erfgoed														1mo	02-22-96	8:00a	03-22-96	5:00p
stadstimmerwerf														33dy	01-01-96	8:00a	02-14-96	5:00p
Plannen														275dy	12-01-95	8:00a	12-19-96	5:00p
bedrijvenbegeleidings														86dy	12-01-95	8:00a	03-29-96	5:00p
herhuisvestingsplan														86dy	12-01-95	8:00a	03-29-96	5:00p
saneringsplan														2mo	01-19-96	8:00a	03-20-96	5:00p
stedenbouwkundig plan														2mo	03-25-96	8:00a	05-23-96	5:00p
bouwplan fase 1														2mo	03-25-96	8:00a	05-23-96	5:00p
bestemmingsplan fase1														42wk	03-01-96	8:00a	12-19-96	5:00p
bouw- en woonrijp														2mo	05-24-96	8:00a	07-24-96	5:00p
Besluitvorming														80dy	05-24-96	8:00a	09-12-96	5:00p





Planning

7. Bestuurlijke besluitvorming

Hieronder zal aangegeven worden welke besluitvormingsprocedure nodig is per produkt. Opgemerkt dient te worden dat een aantal produkten tezamen het masterplan vormen, hetgeen in een keer door het besluitvormingstraject zal gaan. Deze produkten zijn:

- duurzaam bouwen-onderzoek
- sociaal culturele integratie-onderzoek
- financieel-economisch onderzoek
- verkeersplan
- bedrijvenbegeleidingsplan
- herhuisvestingsplan
- stedenbouwkundig plan
- bouwplan fase 1
- bestemmingsplan Veilinghalgebied

De stuurgroep zal tussentijds geïnformeerd worden over al de te verrichten werkzaamheden voor het Masterplan Dichterswijk-West door middel van voortgangsrapportages.

Van de genoemde taken zal het college van B&W besluiten over:

- samenwerkingsovereenkomst
- onderzoek sport
- masterplan

Van de genoemde taken zullen de raadscommissies besluiten over:

- onderzoek sport
- masterplan

De raad zal besluiten over het masterplan.

Het masterplan kan volgens de planning zoals uitgewerkt in dit plan van aanpak 10 juni 1996 in de stuurgroep WSO worden behandeld (delen van het masterplan zijn dan al aan de orde geweest in de stuurgroep), op 25 juni 1996 in het college van B&W, op 9 juli 1996 in de raadscommissie ROW en op 5 september 1996 in de gemeenteraad.

Bestuurlijke besluitvorming plan van aanpak Masterplan Dichterswijk-West

Produkten:	Stuurgroep	College van B&W	Raadscommissie ROW	Gemeenteraad
Organisatie				
Communicatieplan	x			
Procedures				
Samenwerkingsovereenkomst	x	x	x	x
Selectieprocedure stedenbouwkundige bureaus	x			
Selectieprocedure architectenbureaus	x			
Onderzoek				
Onderzoek duurzaam bouwen	x	x	x	x
Onderzoek sociaal culturele integratie	x	x	x	x
Onderzoek bouw- en woonrijp maken	x			
Nader bodemonderzoek	x			
Uitwerking programma van eisen	x			
Financieel-economisch onderzoek	x	x	x	x
Onderzoek verkeersplan	x	x	x	x
Onderzoek sportaccommodatie	x	x	Raadscommissie MVSR	
Onderzoek bestemmingsplan Veilinghaven/Middengebied	x			
Onderzoek industrieel erfgoed	x			

	Stuurgroep	College van B&W	Raadscommissie ROW	Gemeenteraad
Onderzoek stadstimmerwerf	x			
Plannen				
Bedrijvenbegeleidingsplan	x	x	x	x
Herhuisvestingsplan	x	x	x	x
Saneringsplan	x			
Stedebouwkundig plan	x	x	x	x
Bouwplan fase 1: Veilinghalgebied	x	x	x	x
Bestemmingsplan Veilinghalgebied	x		x	x
Plan bouw- en woonrijp maken	x			

Combinatie's.

Bestuurlijke besluitvorming

Vergaderdata/Beslismomenten

Projectgroep	Stuurgroep	Te behandelen punten:
19 februari	4 maart	- Reactie stuurgroep op plan van aanpak en communicatieplan; - programma van eisen van de stadstimmerwerf; - concept onderzoek duurzame ontwikkeling; - concept onderzoek sociaal culturele integratie; - concept onderzoek bouw- en woonrijp maken; - voortgang programma van eisen.
7 maart	18 maart	- Onderzoek duurzame ontwikkeling; - onderzoek sociaal culturele integratie; - onderzoek bouw- en woonrijp maken; - onderzoek bestemmingsplan Veilinghaven/Middengebied; - selectie stedenbouwkundigen; - selectie architecten; - concept samenwerkingsovereenkomst projectontwikkelaar; - voortgang programma van eisen, concept onderzoek verkeer.
28 maart	15 april	- Resultaten bodemonderzoek; - concept programma van eisen; - concept onderzoek industrieel erfgoed; - reactie raadscommissie MVSR op voorstel sport; - onderzoek verkeer; - concept bedrijvenbegeleidingsplan; - concept herhuisvestingsplan; - introductie stedenbouwkundige(n) en architect(en).
25 april	13 mei	- Programma van eisen; - onderzoek industrieel erfgoed; - voorstel sport; - bedrijvenbegeleidingsplan; - herhuisvestingsplan; - concept stedenbouwkundig plan; - concept bouwplan.
20 mei	10 juni	- Stedenbouwkundig plan en bouwplan; - Masterplan.

8. Onzekerheden

In dit plan van aanpak is een planning op basis van offertes van de gemeentelijke diensten gemaakt voor Dichterswijk-West waarbij uitgegaan is van de volgende aannames:

- de keuze van de projectontwikkelaar(s) is 1 maart 1996 bekend en
- de vervangende accommodatie voor de atletiek is 28 maart 1996 bekend.

Uiteraard zijn er nog een aantal onzekerheden te noemen waardoor de planning wellicht in de loop van het project aangepast zou moeten worden:

- **Bodemverontreiniging:**
Op dit moment is nog niet voor het hele gebied bekend in welke mate er verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn. De kans bestaat dat er grote hoeveelheden vervuilde grond in het plangebied aanwezig zijn waardoor vertraging bij de planontwikkeling kan optreden door langdurige saneringsoperaties. De saneringskosten kunnen dan hoog oplopen.
- **Kroonbesluit:**
Op het deelplan Veilinghaven ligt een Kroonbesluit. Hierbij is overwogen dat, gelet op de gewichtige belangen van de Utrechtse woningbouw, de bestemming UW 1 op zich zelf de Kroon aanvaardbaar voorkomt. De Kroon gaf twee argumenten voor niet goedkeuring:
 - Onvoldoende is er aangetoond dat de zand -en grindhandel niet inpasbaar zou zijn in dit plandeel;
 - Het uitvoeringsschema dat het stadsvernieuwingsplan vergezelt, geeft niet overeenkomstig artikel 33 eerste lid onder g van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing aan op welke wijze het gemeentebestuur de bedrijven die hun huidige vestigingsplaats niet kunnen behouden, bij de uitvoering van het plan, hulp en steun zal bieden bij herplaatsing. Hierdoor staat onvoldoende vast op welke wijze de belangen van appellanten zullen worden beschermd.Inmiddels zijn er acties ondernomen. Ten eerste heeft er een milieutechnisch onderzoek plaats gevonden naar de inpasbaarheid van bedrijven in het plangebied. Ten tweede vindt er formeel overleg plaats met de betrokken bedrijven. Op basis van de uitkomsten van het milieutechnisch onderzoek worden alternatieven voor de bedrijven onderzocht. Onderhandelingen hierover verlopen positief. Op dit moment wordt er een bedrijvenbegeleidingsplan worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 33 eerste lid onder g van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing. Herplaatsing van bedrijven indien nodig is onder andere afhankelijk van lokaties die de gemeente Utrecht ter beschikking kan stellen. Dit kan een vertraging opleveren in de planontwikkeling.

Onzekerheden

Plan van aanpak Communicatie

Dichterswijk West

DD&P/il
22 januari 1996

1. Inleiding

Tijdens het opstellen van de planidentificatie voor Dichterswijk West zijn wij nadrukkelijk uitgegaan van het principe van procescommunicatie. Dit uitgangspunt geldt ook voor de komende periode bij het opstellen van het Masterplan. Bij een dergelijk complex proces met verschillende actoren en uiteenlopende belangen kan immers geen sprake zijn van een duidelijke zender/ontvanger relatie. Het gaat om wisselende zenders en ontvangers in interactie met elkaar. De boodschap kan van tevoren niet inhoudelijk worden bepaald. De uitkomsten van het proces zijn op dit moment nog niet volledig te voorspellen. Het blijft gaan om een procedurele boodschap, waarbij voortschrijdend inzicht een rol speelt. Wie gaan wanneer waarover meepraten of meebeslissen?

In het komende jaar wordt communicatie opnieuw ingezet als instrument in het proces van planontwikkeling. Dat betekent dat er vooraf geen uitgewerkte communicatieplannen zijn, maar dat we in open dialoog met belanghebbenden en belangstellenden de organisatie en inhoud van de procescommunicatie bepalen en tijdens het proces evalueren en waar nodig flexibel bijstellen.

Voor alle volledigheid: procescommunicatie kenmerkt zich verder door:

- nadruk op persoonlijke communicatie
- doelgroepspecifieke benadering
- daadwerkelijk tweerichtingsverkeer: hoe kan inbreng worden geleverd, wat wordt daarmee gedaan en hoe vindt terugkoppeling plaats?

Vanuit de basisstrategie van procescommunicatie onderscheiden we 2 communicatiedoelstellingen:

1. Informeren zodanig dat alle belanghebbenden en betrokkenen op het juiste moment de beschikking hebben over goede en volledige informatie.
2. Communiceren met belanghebbenden en andere betrokkenen om te komen tot een verdere gedachtenwisseling t.a.v. de wijk.

Dit zal vooral in het tweede kwartaal van 1996 tijdens de invulling van het Masterplan plaatsvinden.

Een extra derde doel houdt het creëren van positieve aandacht voor Dichterswijk West in, niet alleen bij bewoners van de wijk zelf maar ook bij inwoners van de stad Utrecht.

Dit communicatieplan is gebaseerd op het plan van aanpak Masterplan Dichterswijk-West.

2. Communicatie-aanpak

Uitgewerkte communicatie-plannen horen, zoals gezegd, in dit stadium niet bij procescommunicatie. Wat is dit stadium wel aan de orde is, zijn:

1. analyse van inhoud en vaststelling van beslismomenten. De procesinhoud en het procesdoel dienen vanuit communicatie-optiek te worden geanalyseerd. Welke momenten lenen zich voor welk soort inbreng door welke partijen? Deze analyse mondt uit in een procedurepaper. Dit paper is in feite de fasering van het communicatieproces, aangehaakt aan het proces van totstandkoming van het Masterplan. Het plan van aanpak geeft hiertoe een eerste grove aanzet.

2. analyse van actoren met kansen en bedreigingen. Cruciaal voor de communicatie is de analyse van actoren. Bij de start van het planidentificatieproces is van een groot aantal actoren een analyse gemaakt. Deze analyse behoeft aanvulling met bedrijven en woonwagengebouwen.
3. Op basis van 1 en 2 uitwerken van de communicatiestrategie.
De strategie geeft o.m. aan:
- communicatiebenadering per groep/actor
 - prioriteit groepen/actoren in relatie tot communicatiefasering
 - vormen van communicatie (informatie/tweerichtingsverkeer)
- De publieke belangen worden behartigd in de projectgroep Dichterswijk West. Private belangen moeten dus op andere wijze goed voor het voetlicht kunnen komen. Omdat 'normale' procedures niet per definitie voldoende garantie bieden voor openbaarmaking van de ze private belangen, wordt in de communicatiestrategie hieraan extra aandacht besteed.
Alle private belangen worden geïnventariseerd, zodat hiervoor aparte communicatietrajecten kunnen worden opgesteld (bewoners, bedrijven).
4. Ontwikkelen gereedschapskist van informatie-, communicatie en promotie-middelen.
Bij procescommunicatie gaat het om een flexibel proces, dat houdt in dat in dit stadium nog niet alle middelen en activiteiten concreet kunnen worden ingevuld. Vandaar dat we spreken van een gereedschapskist: per moment en per groep kan het meest geschikte middel worden ingezet.
Daarbij maken we onderscheid tussen middelen voor informatie (eenrichtingsverkeer) en voor communicatie (tweerichtingsverkeer). Voor het derde doel zullen we vooral promotie-middelen inzetten.
- A: Informatiemiddelen
- periodieke uitgave krant en/of aanleveren artikelen voor bestaande media
 - expositie/visuele presentatie op goed toegankelijke lokatie(s) in de wijk
 - uitnodigen voor bijeenkomsten
 - toegankelijke presentatie naar inhoud en vorm van tussenrapportages tijdens proces van opstellen Masterplan
 - persinformatie
 - presentatieset(s) voor overleg en bijeenkomsten (sheets, dia's, kaartmateriaal)
- B: Communicatiemiddelen
- doelgroepsspecifieke bijeenkomsten
 - overlegbijeenkomsten met wijkcommissie en andere politiek en/of professioneel betrokkenen
- C: Promotiemiddelen
- billboards/driehoeksborden
 - streamers op bussen
 - ludieke acties (uitdelen bloembollen als symbool voor een groen Dichterswijk-West)
 - activiteiten rond bepaalde thema's (een muzikaal Dichterswijk)

- activiteiten rond bepaalde leeftijdsgroepen; bijvoorbeeld bij kinderen: kinderinspraak, wedstrijd rond inkleuren ontwerp architect, maken van een bouwplan door groep 7 en 8. Ook acties voor ouderen en jongeren rond het Brederoplein zijn denkbaar.

Met name bij promotionele activiteiten is het belangrijk om de organisatie samen met betrokkenen uit de wijk te organiseren. Hierbij valt te denken aan de directeur van de basisschool, Stichting Muziek en buurthuis Heycopstraat.

5. Organisatie van de communicatie

Het communicatieproces is cruciaal. Daarom zal de komende periode de werkgroep communicatie haar taken voortzetten. Deze werkgroep functioneert onder verantwoordelijkheid van het wijkburo Zuidwest. Zij begeleidt het communicatieproces, signaleert ontwikkelingen in de omgeving die relevant zijn voor de communicatie en evalueert de geleverde communicatie-inspanningen. Verder adviseert zij de projectleider.

De werkgroep bestaat uit de volgende personen:

- assistent wijkmanager
- assistent projectleider
- extern communicatie-adviseur

De projectgroep Dichterswijk West is in het leven geroepen om onderlinge afstemming van belangen van het ambtelijk apparaat en de belangen van de wijk te bewerkstelligen. Doel is creëren van grote betrokkenheid en draagvlak te behouden c.q. te vergroten. De projectgroep kijkt naar het brede wijkbelang.

Een nevenschikkende rol van alle projectgroepleden is daarbij uitgangspunt. Uiteraard streeft de projectgroep naar consensus, maar consensus op zich is niet het hoogste doel; noch bij de ambtelijke diensten, noch bij de niet-ambtelijke leden.

Wanneer er geen overeenstemming over een bepaald onderwerp wordt bereikt, gaat een advies naar de Stuurgroep, waarbij de verschillende standpunten uitdrukkelijk naar voren worden gebracht.

6. Concrete communicatie-activiteiten

Aan de hand van het voorliggende plan van aanpak Masterplan kan nog slechts een gering aantal activiteiten met name worden genoemd. Door verdere invulling van de grote lijnen van dit plan kunnen communicatie-activiteiten verder worden aangegeven en gepreciseerd.

We denken op dit moment dat de volgende zaken mogelijk aan de orde kunnen komen (zie produktoverzicht in het plan van aanpak).

Samenwerkingsovereenkomst

- uitkomst gesprekken met projektontwikkelaars communiceren aan projectgroep
- projektontwikkelaar uitnodigen in projectgroep
- kleine overzichtstentoonstelling van ontwerpen van gekozen projektontwikkelaar
- persbericht over gekozen projektontwikkelaar

Selectie bureaus

- bureau in projectgroep uitnodigen
- persbericht over gekozen bureau

Alle onderzoeken

- uitkomsten/voortgang van onderzoeken worden door technische werkgroep aan communicatie-adviseur aangeleverd, zodat regelmatig nieuwsoverzichten uitkomen voor projectgroep en wijkbewoners. Gevoelig in Dichterswijk-West liggen de onderzoeken duurzaam bouwen, bodemonderzoek, verkeersplan, sportaccommodatie en programma van eisen.
- voortgangsrapportage (kwartaaloverzichten) ter informatie aan bestuur.

Alle plannen

- informatie over voortgang en uitkomsten wordt, wanneer dat voorhanden is, in het regelmatig verschijnend nieuwsoverzicht of in het Stadsplan opgenomen.
- uitzondering hierop is het herhuisvestingsplan. Afstemming met Woonservice op communicatieterrein is noodzakelijk.

De concrete communicatie-activiteiten kunnen we ook indelen naar de verschillende doelgroepen. Doelgroepen, die we in de vorig jaar gemaakte analyse hebben onderscheiden. Van groot belang hierbij zijn de beslismomenten, die in het plan van aanpak Masterplan terug te vinden zijn (zie bijlage 1).

projectgroep

- * vergaderingen: 3 à 4 maal vanaf week 10 (interval 2 - 3 weken)
In deze periode komen veel beslissingen en onderzoeksresultaten op tafel; het is van groot belang de projectgroep daarover direkt te consulteren.
- * nieuwsoverzicht
- * mondelinge presentatie van produktteams
- * presentatie projectontwikkelaar en stedenbouwkundige en architectenbureaus

bewoners

- * regelmatig verschijnend nieuwsoverzicht/Stadsplan
- * maart: kleine overzichtstentoonstelling of andere visuele presentatie van de gekozen projectontwikkelaar op het wijkburo
- * eind april: informatiebijeenkomst; terugkoppeling vergaderingen projectgroep en gelegenheid tot vragenstellen
- * mei: aardige actie rond het thema duurzaamheid

woonwagenbewoners: in februari gesprekken ten behoeve van de aanvullende analyse actorenherhuisvesters: begin april gesprekken in samenwerking met Woonservice.

In Dichterswijk West praat je tijdens het opstellen van het Masterplan met omwonenden over de toekomst van het gebied, waar zij eventueel niet zullen wonen. Omwonenden bepalen mee, maar zijn niet bepalend. Dit ligt anders voor de 'echte' bewoners van het plangebied ($\pm$ 100 adressen); met hen praat je wel over hun toekomst. Voor deze categorieën bewoners wordt een apart communicatietraject opgezet. Hiervoor is overleg en samenwerking met Woonservice noodzakelijk.

bedrijven

Er zijn drie typen bedrijven te onderscheiden:

- bedrijven die uit zichzelf het plangebied verlaten
- bedrijven die op contractbasis huren en levensvatbaar blijken te zijn (door IMK vast te stellen); deze worden geherhuisvest
- bedrijven die op contractbasis huren en niet levensvatbaar blijken te zijn; hier is sprake van beëindiging van bedrijfsactiviteiten.

- * Met de tweede categorie bedrijven zullen in februari gesprekken worden gevoerd ten behoeve van de aanvullende analyse. Deze analyse kan weer als basis dienen voor o.a. het bedrijvenbegeleidingsplan. Een simpele huuropzegging is waarschijnlijk niet voldoende om bestaande contracten te verbreken. Er is grote zorgvuldigheid geboden bij contacten met bedrijven om op korte termijn duidelijkheid te verschaffen over voortgang van het plan van aanpak.
- * begin april: informatiebijeenkomst bedrijven

pers

- * februari: contact opnemen met (bij het wijkbureau) bekende journalisten voor uitgebreid gesprek over de voorliggende plannen voor Dichterswijk West
- * maart/april: regelmatig informeren via persberichten, persinterviews e.d.
- * gebruik maken van foto- en illustratiemateriaal
- * uitnodigen bij tentoonstelling
- * uitnodigen bij informatiebijeenkomsten bewoners en bedrijven

bestuurlijk traject

Via Stuurgroep drie momenten van belang:

- * 05-02: besluitvorming plan van aanpak/communicatieplan
- * tussentijdse rapportage met beslispunten (diskussie in projectgroep aangeven)
- * april/mei: concept Masterplan (ook naar B&W en commissie)

Promotiemiddelen

Concrete promotiemiddelen zijn op dit moment nog niet goed in te plannen. Eerst moet de planvorming volgens planning verlopen, willen we positieve aandacht voor de wijk in zijn geheel kunnen genereren.

Onzekerheden

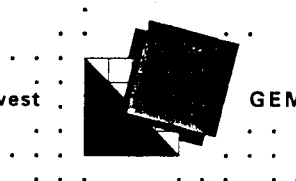
In het plan van aanpak zijn bepaalde onzekerheden aangegeven:

- keuze ontwikkelaar
- alternatief voor atletiekbaan
- bodemverontreiniging
- uitplaatsing bedrijven
- vertraging in de gemeentelijke besluitvorming

Mochten deze onzekerheden werkelijkheid worden, is aanpassing van het plan van aanpak en dus ook van het communicatieplan noodzakelijk.

Bijlage 1: Beslismomenten

week 07: 15-02	onderzoek Stadstimmerwerf
week 09: 29-02	onderzoek bouw- en woonrijp maken onderzoek duurzaam bouwen
week 09: 01-03	keuze projektontwikkelaar onderzoek onderzoek bestemmingsplan Veilinghaven-, Middengebied
week 11: 15-03	samenwerkingsovereenkomst gemeente Utrecht - private partijen selectieprocedure stedenbouwkundige bureaus selectieprocedure architectenbureaus
week 12: 20-03	nader bodemonderzoek DWW saneringsplan
week 12: 22-03	uitwerking plan van eisen DWW onderzoek industrieel erfgoed
week 13: 28-03	onderzoek sportaccommodatie (beslissing Veilinghal)
week 13: 29-03	onderzoek verkeersplan bedrijvenbegeleidingsplan (draaiboek) herhuisvestingsplan (i.s.m. Woonservice)
week 18: 30-04	gedetailleerde grondexploitatie DWW (met risico-analyse)
week 21: 23-05	stedenbouwkundig plan bouwplan fase 1: Veilinghalgebied
week 30: 24-07	plan bouw- en woonrijp maken
week 51: 19-12	uitwerking bestemmingsplan Veilinghalgebied



Betreft ■ Reactie van Komitee Dichterswijk op plan van aanpak DWW

Van ■ 5.1.2E

Tel.nr. ■ 5.1.2E

Aan ■ 5.1.2E

C.c. ■ 5.1.2E

Datum ■ 21 december 1995

5.1.2E

Hierbij de gevraagde reactie van het komitee Dichterswijk op het plan van aanpak Dichterswijk West.

Ik stel voor op 8 januari, als wij elkaar toch spreken (11.00 uur, met 5.1.2E op het wijkbu-
ro) een antwoord te formuleren op de reactie van het komitee.

groeten,

5.1.2E

Van: Komitee Dichterswijk
p/a 5.1.2E
Croeselaan 5.1.2E
3521 CK Utrecht

Aan: Gemeente Utrecht
Wijkbureau Zuid-West
t.a.v. 5.1.2E
Da Costakade 20
Utrecht

Betreft: Reactie op concept 'plan van aanpak Masterplan
Dichterswijk-West 1996'

Utrecht, 18 december 1995

Beste 5.1.2E

Tijdens de laatste projectgroepvergadering van 28 november voor project Dichterswijk-West is afgesproken voor 20 december eventuele opmerkingen naar aanleiding van het concept Masterplan door te geven. Hierbij de reactie van het Komitee Dichterswijk:

1. Positie Projectgroep

De positie van de projectgroep vinden wij niet helder. Wij zouden graag zien dat de sturing van het project plaatsvindt in de projectgroep. Dit betekent dat het voorbereidend ambtelijk werk in de projectgroep wordt voorgelegd en vastgesteld alvorens nadere rapportage aan de stuurgroep plaatsvindt. Zoals nu wordt voorgesteld heeft de projectleider, naast de projectgroep, een rechtstreekse rapportage lijn naar de vakwethouder. Bij de opstart van het project is nadrukkelijk door de wijkmanager de taak en positie van de projectgroep vastgesteld, namelijk als sturingsorgaan van het project binnen door de stuurgroep vastgestelde randvoorwaarden.

2. Beslismomenten in planproces

De planning van het project is hectisch. Er zitten vele beslismomenten in. Ook beslismomenten welke de randvoorwaarden zullen raken. Zoals het zich nu laat aanzien zal de projectleider hierin vaak deelbeslissingen nemen terwille van de voortgang. Graag zien wij een voorstel van de pro-

jectleider tegemoet hoe hij denkt deze deelbeslissingen vast te leggen en hier achteraf verantwoording aan de projectgroep over af te leggen.

In de planning missen wij de grotere beslismomenten. Op deze momenten zien wij graag het vergaderschema van de projectgroep en stuurgroep afgestemd.

3. Deelname werkbijeenkomsten

De ambtelijke werkbijeenkomsten, waarvan de eerste op 20 december gehouden wordt, dienen in principe open te staan voor deelname door derden. Alle groepen welke participeren in de projectgroep moeten aan kunnen geven aan dergelijke bijeenkomsten deel te willen nemen.

In deze bijeenkomsten vindt namelijk het inhoudelijk denkwerk plaats. Elke creativiteit is daarbij welkom. Zo is de bijeenkomst op de twintigste alleen al interessant vanwege de agenda: het uitwerken van het programma van eisen. In onze ogen is dit echt niet alleen maar een technische uitwerking.

4. Inhoudelijk

4a Industrieel erfgoed

De criteria voor wat wel en wat niet industrieel erfgoed is zijn niet helder. Binnen Dichterswijk-West zal de waarde van het bewuste erfgoed ingeschat worden door de toevallig betrokken planvoorbereiders. Dit leidt tot een toevallige waardering met een moeilijk te objectiveren uitkomst. Wij stellen voor een deskundige buitenstaander (bijvoorbeeld de bond Heemschut) te laten beoordelen of er sprake is van waardevolle potentiële monumenten. Deze objectenlijst en de consequenties voor behoud of sloop zien wij graag in voorstellen verwerkt terug.

4b Startnotitie Stadstimmerwerf

Naar wij van de directeur Stadsbeheer begrijpen heeft hij de ruimte om te bezien welke bedrijfsactiviteiten hij op de Stadstimmerwerf wil handhaven. Indien uitplaatsing niet lukt, schat hij 40% van de huidige oppervlakte in de toekomst nodig te hebben. Wij achten de formulering van de onderzoeksopdracht aan de dienst Stadsbeheer te vrijblijvend. Wij zouden willen uitgaan van verplaatsing. Tevens willen wij in overweging geven bedrijfsactiviteiten van de timmerwerf te beëindigen (en door de gemeente in te laten kopen) als herhuisvesting niet lukt. Gedwongen beëindiging van bedrijfsactiviteiten omdat deze niet inpasbaar blijken binnen een nieuw woongebied met de beoogde hoge woningbezetting lijkt ons zeer goed voorstelbaar. Wij hebben niet de indruk dat de dienst Stadsbeheer zich binnen bovengeschetste kaders met de toekomst van de stadstimmerwerf bezighoudt. Graag willen wij daarbij aantekenen dat in onze ogen herbezetting van het terrein van de stadstimmerwerf, door op 40% van de huidige oppervlakte een nieuwe werf te stichten, de centrumfunctie van park met voorzieningen in

gevaar brengt. Wij verzoeken daarom de directeur Stadsbeheer een nadrukkelijk gekaderde onderzoeksopdracht te geven.

4c Herhuisvesting huidige bewoners

De huidige bewoners van met name bedrijfswoningen in het gebied hebben al jaren te horen gekregen dat bij ontwikkeling van het gebied er voor hen een herhuisvestingsplan zou worden gemaakt, dan wel dat de huidige woonbebouwing in de plannen zou worden geïntegreerd. Dit laatste zou met name de voorkeur genieten als de technische en functionele kwaliteit van de woningen goed zou zijn. Hierover is indertijd bij de inspraak rond het Masterplan Dichterswijk-West een nader onderzoek toegezegd. Dit onderzoek komt in de stukken echter niet meer voor. Wij verzoeken alsnog in een dergelijk onderzoek te voorzien.

Wij verzoeken u deze reactie en uw antwoord erop te agenderen op de eerstvolgende projectgroepvergadering.

Met vriendelijke groet,
namens Komitee Dichterswijk,

5.1.2E

5.1.2E

CONCEPT
BEGELEIDINGSPLAN BEWONERS EN BEDRIJVEN
DICHTERSWIJK-WEST

3 JULI 1996

Ontwikkelingsbedrijf gemeente Utrecht
Vivaldiplantsoen 100
Postbus 8613
3503 RP Utrecht

BEGELEIDING BEWONERS EN BEDRIJVEN DICTERSWIJK-WEST

Inhoud

1.	Algemeen	2
2.	Begeleiding van bewoners	3
2.1	Procedure	3
2.2	Inventarisatie	4
2.2.1	Bewoners van woonwagens	4
2.2.2	Bewoners van woonschepen	5
2.2.3	Bewoners van woningen	6
2.3	Planning	11
3.	Begeleiding van bedrijven	12
3.1	Procedure	12
3.2	Inventarisatie	14
3.2.1	Deelgebied Veilinghal	14
3.2.2	Deelgebied Veilinghaven	15
3.2.3	Deelgebied Middengebied	16
3.3	Planning	16

Bijlagen

- Kaart Dichterswijk-West
- Verslag en agenda discussie-avond dd 25 september 1995
- Kroonberoep Veilinghavengebied dd augustus 1992
- Notitie rechten en plichten stadsvernieuwing dd 1 november 1995
- Huuropzegging bedrijven Veilinghalgebied dd 14 maart 1996
- Verslag en agenda bedrijveninformatie-avond Veilinghalgebied dd 4 april 1996
- Verslag en agenda bewonersavond Dichterswijk-West dd 18 april 1996

BEGELEIDING BEWONERS EN BEDRIJVEN DICTERSWIJK-WEST

1 Algemeen

Op grond van artikel 33 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing dient een gemeente bij stadsvernieuwingsplannen een uitvoeringsschema op te stellen. Een dergelijk uitvoeringsschema is ook aan het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk-West toegevoegd. Dit stadsvernieuwingsplan is in april 1990 goedgekeurd door de raad. Gedeputeerde Staten volgde met een goedkeuring in november van datzelfde jaar.

Het plangebied Dichterswijk-West is te verdelen in drie deelgebieden: sporthal de Veiling, het middengebied en de Veilinghaven. Voor het deelplan sporthal de Veiling geldt volgens het stadsvernieuwingsplan de bestemming uit te werken woondoeleinden II wat onherroepelijk is goedgekeurd door de Kroon. Dit deel van Dichterswijk heeft wonen als hoofdbestemming. Verder is er in het plan ruimte opgenomen voor sport en recreatie. Hiermee zou de voorgestelde planontwikkeling uitgevoerd kunnen worden. Voor het deelplan Veilinghaven is in augustus 1992 goedkeuring aan het plan (uit te werken woondoeleinden I) bij Koninklijk Besluit onthouden. De Kroon gaf twee argumenten:

- langs privaatrechtelijke weg heeft de gemeente Utrecht geprobeerd bedrijfsvestigingen te verplaatsen; de Kroon was van mening dat hierbij te weinig aandacht was besteed aan publiekrechtelijke aspecten;
- onvoldoende is er gekeken naar de inpasbaarheid van de zand -en grindhandel in het plangebied.

Bovenstaande argumenten wijzen erop dat een deel van het uitvoeringsschema niet volledig was, zijnde sub g van artikel 33 Wet op de stads- en dorpsvernieuwing:

"de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt, zo nodig, van gemeentewege te voorzien in de huisvesting van hen, die ten gevolge van de uitvoering van het plan niet in hun oorspronkelijke woongegelegenheid kunnen terugkeren alsmede de wijze, waarop het gemeentebestuur zich voorstelt, in vergelijkbaar geval het bedrijfsleven hulp en zo nodig geldelijke steun te bieden bij het vinden, respectievelijk innemen van een vestigingsplaats elders."

De planidentificatie Dichterswijk-West is in oktober 1995 door de raadscommissies ROW en MVSR vastgesteld. Momenteel wordt er een masterplan uitgewerkt, dat naar verwachting eind 1996 ter goedkeuring naar de raadscommissie ROW zal gaan. Omdat de plannen voor Dichterswijk-West nu vorm krijgen is het noodzakelijk alle belanghebbenden in het gebied te informeren over eventuele terugkeer of herhuisvesting. Dit geldt zowel voor bewoners als voor bedrijven. In hoofdstuk 2 zal ingegaan worden op de begeleiding van bewoners, in hoofdstuk 3 op de begeleiding van bedrijven.

2 BEGELEIDING VAN BEWONERS

2.1 Procedure

Voor de bewoners van Dichterswijk-West (en de bedrijven) is in september 1995 een informatie-avond en een discussie-avond georganiseerd. Het verslag van de discussie-avond is als bijlage opgenomen. Op 18 april jl. is er een bewonersavond georganiseerd, waarvan het verslag eveneens is bijgesloten. Overige informatie is middels stadsplannen en publicaties in gemeentelijke bladen aan de bewoners doorgegeven. Er zijn drie bewonerscommissies actief in de projectgroep Dichterswijk-West.

Ten aanzien van de begeleiding van bewoners is er tevens een bewonersonderzoek uitgevoerd door Woonservice in de periode januari - maart 1996, bestaande uit een analyse van de bewoning in het gebied en een herhuisvestingsenquête onder de bewoners. Doel van de enquête was het inventariseren van de wensen van de bewoners ten aanzien van de herhuisvesting.

Woonservice kan na opdracht bemiddelen voor andere woonruimte. Voor wat betreft de bewoners van de woonwagens en woonschepen zal overleg gevoerd moeten worden met respectievelijk Woonwagenzaken en Rijkswaterstaat.

Herhuisvesting

De uitplaatsing/herhuisvesting lijkt in Dichterswijk-West geen problemen op te leveren voor de stedelijke herhuisvestingsplanning. Gezien het aantal bewoners is herhuisvesting in de planning in te passen.

De werkwijze van Woonservice met betrekking tot herhuisvesting van bewoners in stadsvernieuwinggebieden is als volgt:

Nadat er een sloopbesluit is genomen, kunnen bewoners een urgentie krijgen indien hierover afspraken zijn met de eigenaar van hun woning. Met deze urgentie kunnen bewoners in principe gedurende een jaar met voorrang reageren op woningen (waarbij het woningtype waarop men met urgentie mag reageren gerelateerd is aan het woningtype dat men achterlaat). Indien de bewoner na een jaar geen woning heeft gevonden, krijgt deze een eenmalige aanbieding. Indien er dan geen overeenstemming met de bewoner bereikt wordt, zal de eigenaar van de te slopen woning tot ontruiming moeten overgaan.

Met betrekking tot gemeentepanden is opdrachtverlening voor bemiddeling door Woonservice waarschijnlijk geen probleem. Met de particuliere eigenaren zal nog overleg gevoerd moeten worden om hierover tot afspraken te komen. Als woningen met huurders verkocht worden aan een Projectontwikkelaar, moet er met deze overlegd worden.

(Overigens is het niet zo dat bewoners door Woonservice met behulp van een urgentie aan een andere woning worden geholpen, opdat de eigenaar de woning tegen leegwaarde kan doorverkopen)

Volgens de "Notitie Rechten en Plichten Stadsvernieuwing" hebben bewoners, indien passend volgens de "Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 1996", het recht om terug te keren in de nieuwbouw.

De regeling voor wisselwoningen bestaat niet meer. Bij tijdige oplevering van de nieuwbouw kunnen de bewoners direct naar de nieuwe woning verhuizen.

Indien dit niet mogelijk is, kunnen zij eerst naar een andere woning verhuizen (die zij via de Woningkrant uitzoeken), maar behouden zij het recht om terug te keren naar de nieuwbouw. Voor dit "tweemaal verhuizen" krijgen bewoners een extra financiële vergoeding.

2.2 Inventarisatie: resultaten enquête per woonvorm

- * (Daar waar gesproken wordt van 'bewoner', kan gelezen worden 'het op het adres wonende huishouden')

2.2.1 Bewoners van woonwagens

Huidige situatie

Vier van de woonwagens bevinden zich op het terrein bij De Veilinghal (adressen Heycopstraat 151- 1 t/m 4); de vijfde bevindt zich op het terrein achter Groenendaalstraat 19. Het terrein aan de Heycopstraat waar de bewoners staan is geen officiële woonwagenstandplaats. De vijf bewoners hebben echter op basis van artikel 10 van de Woonwagenwet tijdelijk vergunning verkregen om hier te staan (Collegebesluit van 21 augustus 1987), een en ander afhankelijk van de ontwikkeling van woningbouwplannen ter plaatse. Gezien deze ontheffing, alsmede gezien de lange tijd dat de standplaatsen zijn gedoogd, hebben de bewoners recht op een vervangende standplaats.

Alle woonwagens zijn eigendom van de bewoners. De wagens zijn zeer verschillend van uiterlijk, grootte en jaar van bouw. De afmetingen variëren van 15 bij 4 meter tot 22 bij 4 meter met een twee meter breed balkon erlangs. Ook zijn er aanbouwsels aan of schuurtjes bij de wagens.

Er wonen vijf paren waarvan drie met kinderen; in totaal tien volwassenen en zes kinderen. De leeftijd van de volwassenen ligt tussen de 20 en 40 jaar.

Drie bewoners hebben bedrijfsruimte op het terrein waar hun woonwagen staat:

1. 575 m² in De Veilinghal
2. drie schuren à 65 m² en een kelder van 130 m²; bovendien heeft hij 9 trailerwagens die hij in (de omgeving van) Dichterswijk-West parkeert.
3. een opslag/muziekoefenruimte achter De Veilinghal en ruimte voor het stallen van fietsen in een gezamenlijke hal in De Veiling.

Wensen

Vier bewoners willen terugkeren in Dichterswijk-West en het liefst in het deelgebied rond sporthal De Veiling. In dit deel zijn zij gewend en "naar ons idee zijn de andere mensen die hier wonen inmiddels ook aan ons gewend". Voor een aantal bewoners is ook de nabijheid van scholen en werk een reden om er te willen blijven wonen. Deze bewoners willen hun standplaatsen graag bij elkaar op een terrein.

Eén bewoner heeft geen voorkeur voor terugkeer of vertrekken; als het maar in "de bewoonde wereld" is in verband met schoolgaande kinderen. Deze bewoner wil het liefst eenmaal verhuizen, dat wil zeggen geen tijdelijke verplaatsing.

Vier bewoners wensen hun eigen woonwagen mee te nemen. Op de vraag "Indien u uw eigen wagen niet wilt of kunt meenemen, wilt u dan een nieuwe wagen huren of kopen?" kwamen diverse antwoorden. Indien het onverhoopt onmogelijk zou zijn de wagen mee te nemen, dan wil één bewoner een wagen huren, één wil kopen, twee weten nog niet wat ze zullen doen. Eén wil per se de eigen wagen meenemen. Onder voorbehoud van de mogelijkheden met betrekking tot huur en koop van de standplaatsen, geven drie bewoners aan te willen huren, één bewoner wil kopen, één bewoner wacht af welke mogelijkheden worden geboden.

Aandachtspunten

* Met betrekking tot de nieuw in te richten standplaatsen hebben de bewoners een aantal verzoeken:

- bewoners willen graag aansluiting op aardgasnet, douchevoorzieningen, e.d.
- liefst een terrein waar geen bomen om heen geplaatst zijn; dit vanwege overlast bladeren op en om de wagens.
- een aantal van de bewoners heeft belangstelling voor woonwagens zoals die geplaatst zijn op het terrein van de Plantage; men wil hier graag meer informatie over en eventueel de mogelijkheid van plaatsing van dit soort wagens in Dichterswijk-West bespreken.
- voor één bewoner is het in verband met zijn bedrijfsvoering een absolute noodzaak dat het terrein toegankelijk is voor komen en vertrekken met de woonwagen. Dit ook in verband met de kinderen en het 's avonds (laat) aankomen.

* Bij de bewoners is een grote onzekerheid over wanneer de sloop in het deelgebied van De Veilinghal begint, over wanneer ze van huidige plek moeten vertrekken, of ze daar wel genoeg tijd voor krijgen en over eventuele tijdelijke verplaatsing van de wagens. Ze willen graag op tijd bericht en attenderen er op dat er rekening moet worden gehouden met de vakantietijd.

* De bedrijven in de Veilinghal hebben nog geen bericht gehad over het vertrekken. Bewoners geven aan dat ze minimaal twee maanden nodig hebben om hun "bedrijfsvoering" te verplaatsen.

* Een van de bewoners vraagt zich af of het mogelijk is om recht op terugkeer naar een wagen te behouden als men besluit naar een woning te verhuizen. Dit voor het geval men niet kan wennen in een woning. Hoe lang mag een dergelijke "gewenningsperiode" dan duren? En behoudt men recht op terugkeer naar standplaats in Dichterswijk?

2.2.2 Bewoners van woonschepen

Er zijn twee woonschepen aan het Merwedeplantsoen (nr. 1 en 3) die in het plangebied liggen. Deze woonschepen zullen door de stadsvernieuwing waarschijnlijk verplaatst moeten worden binnen het gebied. Doel van de gesprekken met de twee bewoners van deze schepen was dan ook te vragen of zij zich hierin kunnen vinden en of er zaken zijn waar rekening mee gehouden moet worden.

Huidige situatie

Van de twee woonschepen ligt nr. 1 (ligschip) geheel en nr. 3 (woonboot) voor de helft in het plangebied. Beide bewoners hebben nog eigendommen op de kade waaraan ze liggen: een olietank, een container van ca. 8 bij 3 meter (ingericht als knutsel/reparatiewerkplaats), een wasser en droger, een tuin, een meterkast, en een schuur (ca. 2 bij 3 meter). Deze eigendommen bevinden zich op het bedrijfsterrein van Hees. De bewoner van nr. 1 werkt af en toe voor het bedrijf van Hees.

De bewoner van nr. 1 woont al bijna 50 jaar in een ligschip aan het Merwedeplantsoen; de andere bewoonster heeft ca. anderhalf jaar geleden de woonboot gekocht. Zij is toen ook bij het Kadaster geweest maar de exacte grenzen van eigendom/gebruik zijn onduidelijk (hiervan heeft ze ook geen tekening). Beide bewoners vinden Dichterswijk een prettige wijk, zijn hier gewend en hebben sociale contacten in de buurt.

Wensen

Beide bewoners hebben geen bezwaar tegen een ligplaats verderop; wel stellen zij een aantal wensen/voorwaarden.

Wensen van de bewoner van nr. 1:

- hij moet makkelijk aan wal kunnen komen omdat hij soms moeilijk loopt
- hij wil in ieder geval "in de bewoonde wereld/bij de stad" blijven
- hij heeft ruimte nodig voor zijn container (dit is noodzakelijk voor hem "om bezig te blijven, hij kan niet tegen binnen zitten") en liefst ook voor zijn sleepbootje
- hij wil niet tussen bruggen en sluizen liggen omdat hij nog regelmatig met het schip vaart.

Overigens zou deze bewoner het liefst met bedrijf van Hees mee willen, als dit mogelijk is. Het bedrijf van Hees moet dan wel in de "bewoonde wereld" gevestigd worden.

De bewoonster van nr. 3 is bereid tot de verplaatsing op voorwaarde dat de nieuwe ligplaats vergelijkbaar of mooier is en afhankelijk van de financiële consequenties. Het mag een ligplaats in Dichterswijk zijn of ergens anders.

Aandachtspunten

- onderzoeken of de bewoner van nr. 1 met het bedrijf van Hees mee kan verhuizen; zo niet zal er rekening mee gehouden moeten worden dat hij ruimte voor zijn knutsel- en reparatiewerkzaamheden nodig heeft
- vraag of er sprake is van "gewoonterecht" met betrekking tot plaatsing schuur.
- wordt er rekening gehouden met "doorkijk" naar groen en/of huizen bij bepaling ligplaatsen
- wordt er binnen de plannen ook rekening gehouden met ruimte voor parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de woonschepen?
- bewoners willen graag weten wanneer definitief bekend wordt "hoe en wat"

2.2.3 Bewoners van woningen

Hieronder volgt eerst een samenvatting van de enquête onder de bewoners van tien adressen: Fruitstraat ^{5.1.2E} en ^{5.1.2E} Groenendaalstraat ^{5.1.2E} Jekerstraat ^{5.1.2E} ^{5.1.2E} ^{5.1.2E} ^{5.1.2E} ^{5.1.2E} ^{5.1.2E} en ^{5.1.2E} De Jekerstraat ^{5.1.2E} wordt - gezien de wens van de bewoners als woongroep beschouwd te worden en te verhuizen - apart besproken.

a enquête tien adressen

Huidige situatie

De huishoudensamenstelling in de wijk:

- vijf paren, waarvan 2 met een volwassen inwonend kind
- een ouder met volwassen kind
- 4 alleenstaanden (waarvan 2 kamerbewoners).

Qua leeftijd is er een verdeling in twee groepen te maken:

- zes huishoudens zijn ouder dan 55; zij wonen al lang in Dichterswijk: twee huishoudens wonen er langer dan tien jaar, de vier andere al langer dan 25 jaar. „
- vier huishoudens zijn jonger dan 35; zij hebben een kortere woonduur in de wijk: variërend van enkele jaren tot tien jaar.

Drie huishoudens staan ingeschreven als woningzoekende bij Woonservice (waarvan één al vast voor de zekerheid); één inwonende dochter staat ook ingeschreven als woningzoekende omdat zij zelfstandig wil gaan wonen. Twee kamerbewoners (wonend op één adres) staan ingeschreven bij de SSH.

Met uitzondering van de kamerbewoners, beschikken de bewoners allemaal over zelfstandige woonruimte. Zes huishoudens hebben een bovenwoning, drie een benedenwoning en één huishouden woont in een bungalow. De kamerbewoners hebben één kamer; de overige bewoners hebben 3 of 4 kamers in hun woning.

Negen huishoudens hebben een standaard huurcontract; een huishouden heeft geen contract maar betaalt huur. Bijgaand schema geeft een overzicht van de eigenaren en huurcontracten van alle bewoonde panden in het plangebied.

De huurprijzen variëren van f209,- tot f365,-. Van twee woningen wordt de huurprijs momenteel opnieuw vastgesteld (het betreft voormalige dienstwoningen). De woningen hebben geen speciale voorzieningen; als bijzonderheid wordt wel melding gemaakt van een groot balkon van 8 bij 4 meter en van twee woningen wordt aangegeven dat deze grote zolders hebben. Eén bewoner maakt intensief gebruik van deze zolder als knutselwerkplaats en geeft aan daar niet zonder te kunnen leven.

Overzicht eigendomsverhouding panden

adres	eigenaar	contractvorm
1. Groenendaalstraat 5.1.2E	Ontwikkelingsbedrijf Utrecht	standaard
2. Jekerstraat 5.1.2E	Ontwikkelingsbedrijf Utrecht	MG 89-19* ¹ (7 huurders)
3. Jekerstraat 5.1.2E	Ontwikkelingsbedrijf Utrecht	bruikleen* ²
4. Jekerstraat 5.1.2E	Stadsbeheer Gemeente Utrecht	standaard
5. Jekerstraat 5.1.2E	Stadsbeheer Gemeente Utrecht	standaard
6. Jekerstraat 5.1.2E	particulier eigenaar	standaard
7. Jekerstraat 5.1.2E	particulier eigenaar	standaard* ³
8. Jekerstraat 5.1.2E	dezelfde als van nr. 5.1.2E	standaard
9. Jekerstraat 5.1.2E	" "	standaard
10. Jekerstraat 5.1.2E	" "	standaard
11. Fruitstraat 5.1.2E	particulier eigenaar	kamerverhuur + eigenaar
12. Fruitstraat 5.1.2E	dezelfde als van nr. 5.1.2E	standaard? vader huurt voor twee doch- ters

*¹ De bewoners van Jekerstraat 5.1.2E hebben op basis van de regeling MG 89-19 contracten voor onzelfstandige woonruimte.

*² Jekerstraat 5.1.2E is als perceel ten behoeve van "ontwerp en aanmaak van meubilair" aan één persoon in bruikleen gegeven

*³ De huur van deze vier woningen (Jekerstraat 5.1.2E) is met ingang van 1 november 1997 opgezegd. De huurders hebben geen andere woning. Deze huuropzegging veroorzaakte en geeft nog veel onrust en onzekerheid bij de huurders.

Wensen

Gevraagd naar de wens om terug te keren in Dichterswijk-West, geven drie huishoudens te kennen terug te willen, één huishouden wil vertrekken. De overige zes willen onder voorbehoud terugkeren of hebben geen specifieke voorkeur.

Als redenen om terug te willen keren, worden genoemd:

- centrale ligging wijk (vlakbij Centrum)
- familie en/of sociale contacten in de buurt
- nabijheid van werk
- gewendheid en gehechtheid aan de buurt
- prettige, rustige buurt

Als redenen om te vertrekken, worden genoemd:

- gewenste type woning komt niet terug in buurt en/of wordt te duur
- een nabijgelegen wijk is ook goed
- de afstand naar werk/studie is te lang
- als hetgeen er gebouwd wordt niet bevalt ("indien mooi wil men wel terugkeren")
- liever niet twee keer verhuizen

Indien men terugkeert, heeft men met name voorkeur voor het deelgebied waarin men nu woont.

Met uitzondering van één huishouden uit het Middengebied dat aangeeft graag naar het gebied van De Veilinghal te willen omdat daar de seniorenwoningen gebouwd worden. Als men vertrekt uit de wijk, wil men wel in Utrecht blijven wonen. Voorkeur van de bewoners gaat daarbij uit naar wijken in de buurt, als Rivierenwijk en Transwijk (met name voor de seniorenwoningen daar).

Vier huishoudens wensen een seniorenwoning (of een gelijkvloerse benedenwoning). Voorkeur gaat daarbij uit naar Dichterswijk; maar twee huishoudens hebben ook belangstelling voor een seniorenwoning in Transwijk of Rivierenwijk.

Twee bewoners wensen een eengezinswoning, één wil naar een flatwoning, één wenst een vrijstaande woning (in verband met het kunnen houden van vee) en twee hebben geen voorkeur opgegeven.

Het aantal kamers dat de bewoners wensen is passend voor het aantal personen waaruit de huishoudens bestaan en levert dus geen problemen op.

Wat betreft de voorzieningen hebben de bewoners niet echt specifieke eisen. Wel opvallend is dat zes van de tien graag een tuin willen hebben; één bewoner wil ruimte voor zijn knutselhobby.

Behoud of sloop van het pand Jekerstraat 92

Dit pand is (net als Jekerstraat) een pand waarvan het nog de vraag is of het kan blijven staan. Dit hangt af van hoe uiteindelijk het stedenbouwkundig plan er uit komt te zien. De bewoners is gevraagd of zij vinden dat het pand moet blijven staan.

Drie van de vier bewoners vinden dat het pand moet blijven staan ("de ronde houten deuren (in een van de woningen) zijn zo mooi", "het is bijna een kasteel"); één bewoner heeft geen mening. Eén van de huishoudens wil een woning kopen, een andere wil verhuizen naar een (nieuwbouw) seniorenwoning.

Aandachtspunten

- een huishouden geeft aan graag een vrijstaande woning te willen hebben (aan de rand van de stad) - dit in verband met het houden van vee. Deze wens lijkt moeilijk realiseerbaar.
- een oudere alleenstaande wenst absoluut een ruimte te hebben om zijn knutselhobby te kunnen uitvoeren en zijn gereedschappen daarvoor (veilig) te kunnen opbergen.
- een ouder wil misschien een woning voor zichzelf kopen.

* Gelet op de voorwaarden van passendheid van de woning qua aantal kamers en huur/inkomen-verhouding zijn er enkele wensen die niet realiseerbaar zullen zijn:

- voor één huishouden is het inkomen te laag om terug te kunnen keren in de nieuwbouw van Dichterswijk; dit huishouden heeft echter geen uitgesproken voorkeur voor terugkeer
- drie huishoudens zullen volgens de huur/inkomentabel een hogere huurprijs moeten betalen dan dat zij opgeven te willen betalen. Twee van deze huishoudens geven aan ook belangstelling te hebben voor het kopen van een woning tot ca f200.000,- (bij voorkeur in Dichterswijk-West)
- twee huishoudens vragen een woningtype waarvoor zij - gezien het woningtype dat zij achterlaten - geen urgentie kunnen krijgen.

b Jekerstraat 5.1.2E

Huidige situatie

De bewoners presenteren zich als woongroep. Deze woongroep bestaat uit vier huishoudens

(7 volwassenen en 4 kinderen). Zij hebben echter individuele huurcontracten per kamer. Uit de gesprekken met de bewoners blijkt dat zij meer ruimte hebben dan één kamer. Per persoon hebben ze er een of twee kamers bij. Het overgrote deel van deze extra kamers wordt als werkruimte gebruikt.

Wensen

De bewoners hebben geen bezwaar tegen de sloop van hun pand, mits er een ander geschikt pand (liefst groter dan de Jekerstraat) als alternatief geboden wordt. Door onder andere gezinsuitbreiding en behoefte aan werkruimte is de Jekerstraat te klein geworden. Doordat het pand een grote tuin en grote balkons heeft wordt dit gebrek aan ruimte nog gecompenseerd. De bewoners denken als alternatief bijvoorbeeld aan het terrein van de Kromhoutkazerne en van het Militair hospitaal. De vraag is of dit reële alternatieven zijn. (want: koopt de gemeente deze panden aan?; wat blijft staan, wat niet?; wordt het te zijner tijd verhuurd of verkocht? wanneer gaat dat gebeuren? in 2000?). De bewoners hebben verder een voorkeur voor Utrecht-Oost.

Indien er geen andere geschikte woonruimte gevonden wordt, willen de bewoners in het pand Jekerstraat 5.1.2E blijven wonen.

Aandachtspunten

- de bewoners willen als woongroep verhuizen
- de bewoners willen naast woonruimten ook werkruimtes in de nieuwe woning
- de bewoners zijn bereid actief mee te zoeken naar een alternatief maar willen graag een contactpersoon om bepaalde mogelijkheden mee te bespreken.

c Verdere bewoning in het plangebied

- Volgens het bevolkingsregister van de gemeente Utrecht wonen op Fruitstraat 10 in totaal drie personen. Eén van de bewoners heeft meegedaan aan de herhuisvestings-enquête; deze staat echter niet op dit adres ingeschreven in het Bevolkingsregister.
- Er schijnt een gezin te wonen op de bovenverdieping van een bedrijfspand in De Veilinghal, adres Heycopstraat 5.1.2E; op dit adres staat bij het Bevolkingsregister niemand beschreven.
Ook zou sinds kort nog een ander gedeelte "achter de Veilinghal" bewoond zijn. Volgens de gegevens van het gemeentelijk Kadaster betreft het bedrijfsruimte. Deze bewoners zijn niet benaderd voor de enquête.
- Groenendaalstraat 5.1.2E bewoner heeft niet gereageerd op verzoeken om mee te doen aan enquête.
- Op het terrein Jekerstraat 5.1.2E bevindt zich een voormalig (uitgebrand) bedrijfspand, hetgeen door het Ontwikkelingsbedrijf Utrecht in bruikleen is gegeven. Een aantal ondernemers/kunstenaars gebruikt het terrein als atelier/werkruimte. Een viertal personen staat op dit adres ingeschreven in het Bevolkingsregister en woont min of meer permanent op het terrein. Eén van deze bewoners heeft aangegeven belangstelling te hebben voor een ligplaats aan het Merwedekanaal.
- In het Merwedekanaal achter Jekerstraat 5.1.2E ligt een "historisch woonschip" (geen officiële ligplaats). Eigenaren hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een officiële ligplaats aan het Merwedekanaal.

2.3 Planning

De herhuisvesting in het plangebied Dichterswijk-West lijkt, gezien het kleine aantal bewoners, geen problemen op te leveren voor de stedelijke herhuisvestingsplanning. Er is wel enige frictie tussen de wensen van de bewoners en de rechten zoals die vermeld staan in de notitie Rechten en Plichten Stadsvernieuwing. Gezien de specifieke woonsituaties in het plangebied verwacht Woonservice dat de herhuisvesting van enkele bewoners moeizaam zal zijn, doch niet onmogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met de periode van een jaar, waarin bewoners de tijd krijgen om met voorrang via de Woningkrant een woning naar hun zin te vinden.

Overzicht van de procedure en de daarbij behorende termijnen per (rechtmatig) bewoond pand:

adres	eigenaar	procedure	termijn
Groenendaalstraat 5.1.2E	OGU	Volgens Notitie Rechten en Plichten Stadsvernieuwing	minimaal 1 jaar
Jekerstraat 5.1.2E	"	" + evt. sloopbesluit	"
Jekerstraat 5.1.2E	"	"	"
Jekerstraat 5.1.2E	DSB	"	"
Jekerstraat 5.1.2E	Particulier	Afhankelijk van aankoop met of zonder huurders	maximaal 3 jaar
Jekerstraat 5.1.2E	"	" + evt. sloopbesluit	"
Jekerstraat 5.1.2E	"	Pand is aangekocht door projectontwikkelaar: rechten huurders?	"
Jekerstraat 5.1.2E 5E	"	"	"
Fruitstraat 5E	"	Afhankelijk van aankoop met of zonder huurders	"
Fruitstraat 5E	"	"	"

- * Indien de particuliere panden met huurders worden aangekocht door het OGU, vindt de herhuisvesting na opdrachtverlening plaats volgens de Notitie Rechten en Plichten Stadsvernieuwing.
- * Bewoners van Heycopstraat 5E en 5.1.2E hebben reeds een andere woning gekocht.
- * Bewoners van de 5 woonwagens: een vertrekt uit het plangebied; overige 4 kunnen naar de 4 nieuwe standplaatsen in het gebied.
- * De twee in het plangebied liggende woonschepen kunnen eventueel verplaatst worden langs het Merwedekanaal.

3 BEGELEIDING VAN BEDRIJVEN

3.1 Procedure

Dichterswijk-West is door het produktteam, dat verantwoordelijk is voor het bedrijven-begeleidingsplan, opgedeeld in 3 deelgebieden. Deelgebied I is het gebied rond de Veilinghal, deelgebied II het Veilinghavengebied en deelgebied III het Middengebied.

Voor wat betreft het gebied in de fasen I en II geldt dat de gemeente reeds (bloot) eigenaar is van de grond. De grond benodigd voor fase III is deels in particuliere handen.

In september 1995 is er een informatie-avond en een discussie-avond georganiseerd voor bewoners en bedrijven uit alle deelgebieden van Dichterswijk-West. Op de discussie-avond is het thema bedrijven apart aan de orde gesteld. Op 4 april 1996 is er voor de bedrijven, die gevestigd zijn in het Veilinghalgebied, een informatie-avond georganiseerd naar aanleiding van het opzeggen van de huurcontracten. Op deze avond waren diverse ambtelijke diensten aanwezig om de bedrijven van informatie te voorzien met betrekking tot de opzegging van de huurcontracten en de vervolgprocedure. Het verslag van deze avond is als bijlage toegevoegd.

De bedrijven in het deelgebied Veilinghaven en het Middengebied worden individueel benaderd. De contracten zijn niet vergelijkbaar met die van de bedrijven in het Veilinghalgebied. De bedrijven komen in een aantal gevallen in aanmerking voor een schade-loosstelling waarover onderhandeling dient plaats te vinden. Een enkel bedrijf is inmiddels benaderd door een projectontwikkelaar benaderd.

In de projectgroep Dichterswijk-West zijn tenslotte de volgende ondernemingsverenigingen vertegenwoordigd:

- Ondernemers-/winkeliersvereniging Rijn-/Balijelaan:
- Ondernemersvereniging Croeselaan.

Subsidieverordening stadsvernieuwing

Voor het totale gebied geldt dat met betrekking tot de gevestigde bedrijven de Subsidieverordening Stadsvernieuwing van toepassing is.

In de afgelopen jaren hebben reeds drie bedrijven uit het plangebied met behulp van de subsidie-regeling een alternatieve vestigingsplaats gevonden.

In het kort worden hier de hoofdlijnen van de verordening aangegeven:

De subsidieverordening stadsvernieuwing is een stimuleringsregeling en geen schade-vergoedingsregeling. Het doel van de verordening is het verbeteren van de ruimtelijk-economische structuur van de stad. Geldelijke steun moet dan ook de verwezenlijking van de vastgestelde ruimtelijke economische structuur ten goede komen. De subsidie kan worden verstrekt aan in stadsvernieuwingsgebieden gevestigde bedrijven die verplaatst of beëindigt dienen te worden in het kader van de stadsvernieuwingsplannen.

Voorwaarden waaraan moet worden voldaan wil men in aanmerking komen voor de subsidie zijn:

1. het bedrijf mag over niet meer dan 25 arbeidsplaatsen beschikken;
2. het bedrijf moet levensvatbaar zijn.
3. het bedrijf moet minimaal drie jaar in het betreffende pand gevestigd zijn;
4. het bedrijf moet in bezit zijn van de vereiste vergunningen.

Hoewel het bij aflopende huurcontracten overbodig kan lijken aanspraak te maken op de subsidieverordening van de gemeente, kunnen bedrijven die langdurig in het stadsvernieuwingsgebied gevestigd waren toch in aanmerking komen voor subsidie.

Dit zal per bedrijf individueel beoordeeld moeten worden. Hierbij spelen diverse zaken een rol. Als een bedrijf bijvoorbeeld al op voorhand wist dat de verhuuring tijdelijk was in verband met de nu voorliggende plannen, dan is subsidie minder voor de hand liggend. Anders is dit bij een bedrijf, die al ver voor het tot stand komen van stadsvernieuwingsplannen (bijvoorbeeld 20 jaar) in het gebied gevestigd was.

Verplaatsing

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

Beëindiging

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

Procedure

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

3.2 Inventarisatie

3.2.1 Deelgebied Veilinghal

Alle bedrijven in het gebied bevinden zich hier op basis van een huur- of bruikleencontract. Het betreft verhuringen niet vallende onder de werking van artikel 1624 boek 7a Burgerlijk Wetboek. De contracten zijn kortlopend, dat wil zeggen van maand tot maand, met een opzegtermijn van drie maanden.

In de meeste gevallen bevat het contract tevens een clausule dat de huurder bekendheid erkent met de gemeentelijke planontwikkeling en uit dien hoofde bij beëindiging van de huur geen rechten kan doen gelden op vervangende ruimte en/of een schadeloosstelling. De bruikleencontracten zijn zonder meer opzegbaar per maand.

De ruimten variëren van 40 tot 900 m² en worden grotendeels gebruikt als opslagruimte. Het betreft thans nog 23 huurders, c.q. bruikleners, aan wie de huur, c.q. het gebruik, is opgezegd per 1 juli 1996.

De gemeente heeft allen toegezegd dat - indien akkoord wordt gegaan met de minnelijke ontbinding van de contracten per genoemde 1 juli 1996 - een periode van voortgezet gebruik om niet aangeboden zal worden tot het moment van daadwerkelijke sloop.

Hoewel de gemeente op grond van de afgesloten overeenkomsten hiertoe niet is verplicht, wordt met een aantal huurders overleg gepleegd over een vervangende vestigingsplaats.

Separaat van de besprekingen met de bedrijven ter plaatse, wordt uitvoerig overleg gepleegd over de mogelijke verplaatsing van de sporthal "De Veiling" binnen het plangebied.

Overzicht deelgebied Veilinghal

Heycopstraat

(115)	5.1.2E	Opslagruimte ca. 24 m ² .
55 (ged)	V.O.F. Van Hanswijk	Stallingsruimte ca. 915 m ² , t.b.v. marktkramen
5.1.2E (ged)	5.1.2E 5.1.2E	Stalling- en opslagruimte ca. 873 m ² .
65	St. Theater a/d Werf	Opslagruimte ca. 380 m ² , <u>bruikleen</u> .
5.1.2E	5.1.2E	Opslagruimte ca. 186 m ² .
5.1.2E)	5.1.2E	Opslag ca. 175 m ² , <u>bruikleen</u> .
81 (ged)	Mevlana Export	Opslagruimte ca. 85 m ² .
5.1.2E	5.1.2E	Timmerfabriek 230 m ² .
5.1.2E	5.1.2E 5.1.2E	Opslagruimte ca. 80 m ² .
99	V.O.F. Intercar	Opslagruimte ca. 87 m ² .
101	Stichting PET	Opslagruimte ca. 90 m ² , <u>bruikleen</u> .
107	St. Vormingswerk	Sleutelwerkplaats ca. 230 m ² .
	Werkende Jongeren	
109	St. Werkruimte	Atelierruimte ca. 248 m ² , <u>bruikleen</u> .
	Kunstenaars	
5.1.2E	5.1.2E	Opslagruimte ca. 45 m ² .
115	Vredenbrug Tapijt	Opslagruimte ca. 157 m ² , <u>bruikleen</u> .
5.1.2E	5.1.2E	Bronsgieterij ca. 40 m ² .
5.1.2E (ged)	5.1.2E	Opslagruimte ca. 150 m ² .

125 (ged)	LEEG	Opslagruimte ca. 300 m ² .
5.1.2E (ged)	5.1.2E	Opslagruimte ca. 612 m ² , <u>bruikleen</u> .
5.1.2E	5.1.2E	Werkplaats & opslag ca. 517 m ² , <u>bruikleen</u> .
5.1.2E	5.1.2E	Opslagruimte ca. 90 m ² .
5.1.2E	5.1.2E	Opslagruimte ca. 50 m ² .
153-167	D.S.R.	Sporthal c.a., onderverhuringen aan De Halter en Heesakkers (kantine).

3.2.2 Deelgebied Veilinghaven

Reeds vanaf 1991 zijn in dit gebied regelingen getroffen met de ter plaatse gevestigde bedrijven. Dit heeft erin geresulteerd dat met 17 huurders overeenstemming is bereikt over een minnelijke ontbinding van de huur, gevolgd door voortgezet gebruik om niet. Het betreft hier merendeels marginale bedrijfjes in opslagruimtes van ca. 60 m².

Met een tweetal huurders van wie de contracten vallen binnen de werking van artikel 1624 boek 7a Burgerlijk Wetboek, is overleg gaande over een mogelijke verplaatsing, al dan niet binnen het plangebied.

De overige onroerende zaken zijn op basis van kortlopende bruikleenovereenkomsten in gebruik.

Een substantieel gedeelte van het deelgebied is thans nog in gebruik bij twee bedrijven waarvan het erpachtsrecht in 1992 is geëxpireerd.

Voor beide bedrijven geldt dat bij beëindiging van het recht van erfpacht, de grond geheel vrij van aanwezige werken dient te worden opgeleverd. Met één van deze bedrijven is geen minnelijke overeenstemming bereikt over de ontruimde levering van het terrein. Deze kwestie is aan de rechter voorgelegd.

Met het andere bedrijf zijn nog gesprekken gaande over de voorwaarden waaronder het terrein wordt opgeleverd.

Tevens zijn aan de Groenendaalstraat/Fruitstraat in 1994 een drietal erfpachten geëindigd, waarbij de erfpachter bij beëindiging recht had op een schadeloosstelling voor de aanwezige opstallen. Hierover is overeenstemming bereikt.

De betreffende panden zijn in bruikleen gegeven tot het moment van sloop.

Overzicht deelgebied Veilinghaven

Groenendaalstraat

11 (ged.)	VRB Friesland	Allen voortgezet gebruik om niet
5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	
21	Multi-P	
23 & 25	Ned. Dagblad Unie	
5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	

5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	
45	Perscombinatie	
5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	
20	Intercar	Verhuring ex art. 7A:1624
5.1.2E	5.1.2E	"
5.1.2E	5.1.2E	Bruikleen
(ongenumm)	5.1.2E	"
(ongenumm)	DSB	"
<u>Jekerstraat</u>		
5.1.2E)	5.1.2E	Voortgezet gebruik om niet
5.1.2E	5.1.2E	Einde erfpacht 1992
5.1.2E	5.1.2E	"
<u>Fruitstraat</u>		
5.1.2E		Einde erfpacht 1994, thans bruikleen
		"
<u>Groenendaalstraat</u>		
5.1.2E		"
		"

3.2.3 Deelgebied Middengebied

Een groot gedeelte van het Middengebied wordt in beslag genomen door de gemeentelijke Timmerwerf. Tussen de Timmerwerf en het Merwedekanaal liggen een aantal particuliere eigendommen, waar bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend.

Indien de gemeente aankoopt ten behoeve van de planontwikkeling en onder bijzonder titel eigenaar wordt van onroerende zaken in dit gebied, komen de gevestigde bedrijven in aanmerking voor een volledige schadeloosstelling, waarbij de gemeente alsdan beschikbare industrieterreinen als vervangende locatie in zal brengen.

3.3 Planning

De planning zal nader worden ingevuld tijdens de uitwerking van het Masterplan. De planning zal worden afgestemd op de planning van het Masterplan.

CONCEPT

Referentiekader ontwikkeling Dichterswijk-West

Inhoudsopgave:	pag.
1. Inleiding	2
2. Dichterswijk duurzaam	4
3. Welzijn en een duurzame buurt	6
4. Telematica en social return	7
5. Stedebouwkundige referentie	8
6. Stedelijke mobiliteit	12
7. Openbare ruimte	13
8. Deelaspecten	15

Planteam Dichterswijk-West
Juli 1996
dwyk_ref.doc

1. Inleiding

Het plangebied Dichterswijk-West is één van de grote binnenstedelijke functieveranderings-locaties. Met de opgave voor dit plan, ca 900 woningen (waarvan ca 275 woningen in het goedkope segment en ca 660 woningen in midden en dure segment) aangevuld met diverse voorzieningen, wordt een belangrijke bijdrage geleverd binnen de benutting van de additionele VINEX-gelden. Het plangebied is in dit kader voor de gemeente Utrecht één van de speerpunten.

Programma

De vastgestelde planidentificatie vormt het programmatische uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling. In dit referentiekader wordt dit nader ingekleurd.

In de planidentificatie zijn de uitgangspunten neergelegd ten aanzien van de ontwerp opgave voor wonen, werken, sport en groen.

Hieronder worden daartoe een aantal aspecten belicht, die te maken hebben met de inbedding van Dichterswijk-West als toekomstige wijk in de ontwikkeling van dit deel van de stad.

Met andere woorden de ontwikkeling van Dichterswijk-West staat niet op zich. De ontwikkeling van het Waterlint Merwedekanaal (nota Sterke Stad 4 + 1) houdt in, dat aan het kanaal als rijgsnoer een aantal projecten zullen worden ontwikkeld. Van noord naar zuid: Groeneweg-terrein, aansluiting Leidsche Rijn, Jaarbeurs, Dichterswijk West, Defensierrein, Merwedestreek etc.

Het is niet in de bedoeling de ontwikkeling van de ene locatie te laten wachten op de andere om optimale afstemming te verkrijgen. Wel moet duidelijk zijn, dat de ontwikkeling van de projecten gezamenlijk het decor vormt tegen de achtergrond waarvan ze afzonderlijk worden ontwikkeld.

Het plangebied heeft belangrijke ontwikkelingspotenties. Het is gesitueerd nabij het centrum en het wordt ontsloten aan één van de nieuw aan te leggen hoofdwegen (Van Zijstweg). Door de kwaliteiten van het Merwedekanaal en de Veilinghaven liggen er goede mogelijkheden om op deze plek een hoogwaardig woonklimaat te creëren dat, gelet op de ligging, van grote betekenis is voor de stad. Het perspectief van een mogelijke herontwikkeling van het Defensierrein naar wonen aan de overzijde van het Merwedekanaal en de ontwikkeling van het centrumplan (UCP) geven met name inhoud aan deze betekenis.

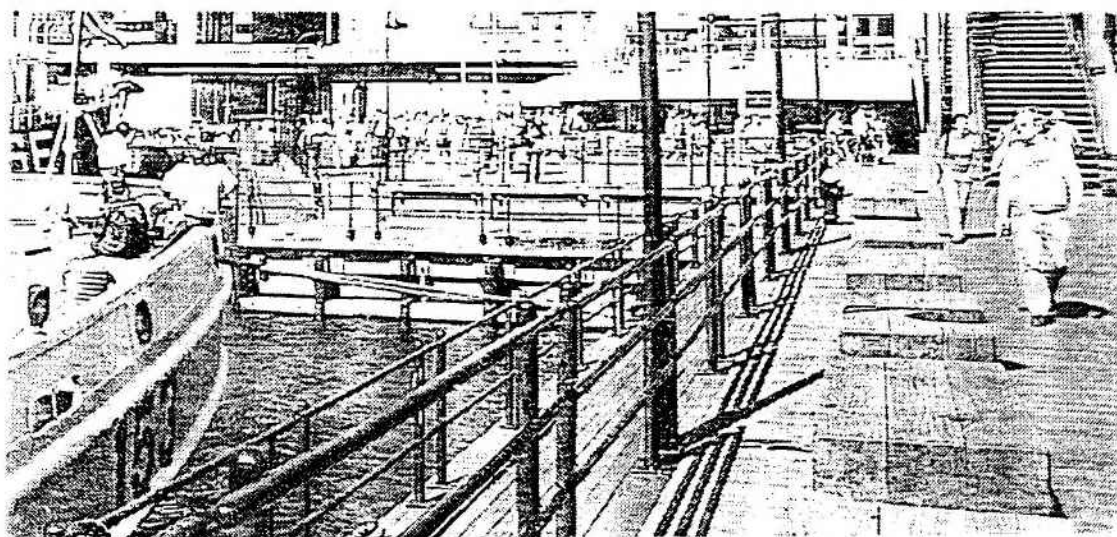
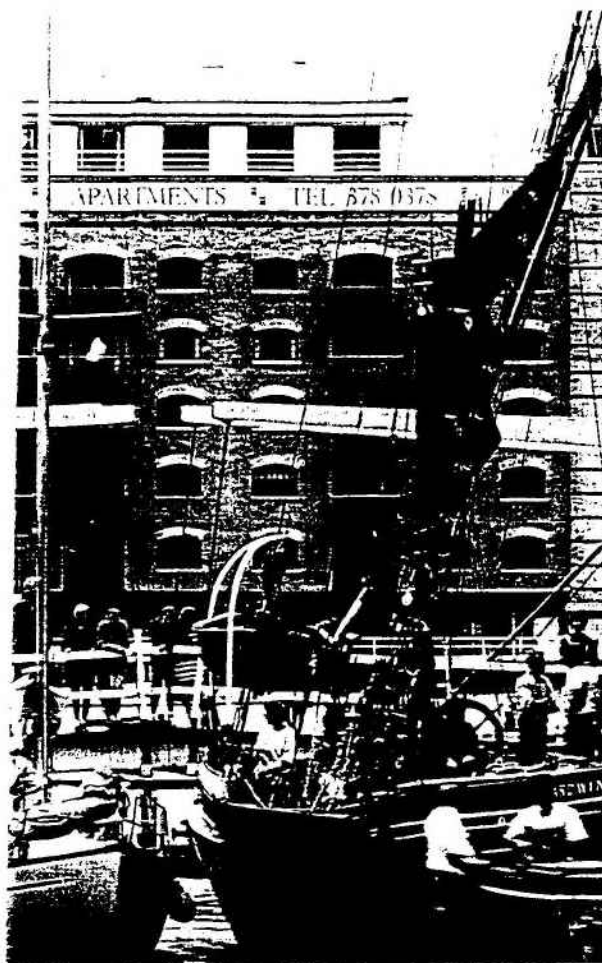
Voor Dichterswijk-West wordt een duurzame ontwikkeling nagestreefd. Op het gebied van het op te stellen stedenbouwkundig plan, de gewenste sociale structuur, de woon- en leefomgeving en verantwoord materiaalgebruik hebben relatie met het brede begrip "duurzame ontwikkeling". Duurzaamheid houdt in het verminderen van het gebruik van grondstoffen, het verminderen van het gebruik van energie en het stabiliseren en vergroten van de biodiversiteit. Vanuit milieu invalshoek wordt gestreefd naar het zo klein en gesloten mogelijk houden van kringlopen; wat betreft energie, water en grondstoffen gaan we uit van de prioritaire reeks: beperken van het gebruik, (hergebruik), gebruik oneindige bronnen, gebruik eindige bronnen efficiënt. Duurzaam bouwen moet gezien worden in het hele bestaandsproces van de wijk: vanaf de ontwikkeling tot en met de sloop van de wijk. Het gaat dus niet alleen om milieuwinst in de plan- of bouwfase maar ook om de bewonings- renovatie en/of sloopfase van de wijk.

Ook in het kader van het gemeentelijk architectuurbeleid is de locatie Dichterswijk-West benoemd. Zowel voor architectuur als voor stedenbouw en micro milieu liggen binnen Dichterswijk-West kansen om tot hoge kwaliteit te komen.

Vanuit genoemde overwegingen is in het planteam Dichterswijk-West besloten een voorstel te ontwikkelen dat het plan-kwaliteitsaspect sterk positief moet beïnvloeden.

Een meervoudige ontwerp-opdracht aan meerdere ontwerpers is hierbij het voorstel.

Voor het gebied ligt inmiddels een vastgestelde identificatie. Hierin zijn de hoofdlijnen van het programma en de stedenbouwkundige opzet in opgenomen. De hierna omschreven inhoudelijke uitgangspunten zijn naast het programma van belang voor het stedenbouwkundig planproces. Zij vormen de accenten op basis waarvan de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan kan worden getoetst.



De potentie van de veilinghaven.

2. Dichterswijk Duurzaam

Voor de ontwikkeling van Dichterswijk West is de uitdrukkelijke wens uitgesproken dat het aansluit bij de nieuwe ontwikkelingen van Duurzaam Bouwen, zowel wat betreft de gebouwen als wat betreft de openbare ruimte en dat het voor Utrecht een voorbeeldwijk zal zijn van een "Duurzame" wijk in de stad: "Dichterswijk Duurzaam".

Hiervoor zal bij het stedenbouwkundig ontwerp en inrichting van Dichterswijk-West rekening moeten worden gehouden met het door de Gemeenteraad vastgesteld beleid t.a.v. Duurzaam Bouwen (zie bijlage overzicht van de verschillende nota's).

Echter gezien de specifieke lokatie van de wijk ten opzichte van de rest van de stad en gezien de huidige situatie in de wijk en de omringende structuren is er aan enkele aspecten van duurzaamheid nader richting te geven ten aanzien van de mogelijkheden en verwachtingen.

Energie

Om als voorbeeldproject een uitstraling te hebben op het gebied van energiezuinig bouwen dienen de woningen en overige gebouwen (sporthal, kantoren, bedrijven) zo veel mogelijk aan te sluiten bij de max. haalbare EPN (energie prestatie norm). De woningen die het eerst worden gebouwd in het zuidelijk wijkgedeelte zullen moeten voldoen aan de norm van 1998 (EPN lager dan 1). Van de woningen en gebouwen in de rest van de wijk wordt verwacht dat ze minimaal voldoen aan de dan haalbare norm. Er wordt aangesloten op het stadsverwarmingsnet dat ligt aan de Croeselaan.

Afval

Om de doelstellingen op het gebied van gemeentelijk afvalbeleid te halen en een maximale scheiding van de diverse afvalfrakties te verwezenlijken wordt voor nieuwe wijken gekeken of het realiseren van een logistieke structuur t.b.v. een "brengsysteem" voor afval van huishoudens kan worden verwezenlijkt. Het brengsysteem heeft naast een goede voorwaarden voor gescheiden inzamelen het voordeel dat het meer mogelijkheden geeft voor het inrichten van de openbare ruimte, zeker in combinatie met auto-arme of vrije wijken.

Water

Het water kent twee aspecten: het waterverbruik en de afvoer van water (vuil huishoudelijk water en regenwater).

De technische aanpassingen in de woningen en bedrijven zal zodanig moeten zijn dat een minimaal waterverbruik kan worden gerealiseerd.

In het kader van de duurzame ontwikkeling zal zoveel mogelijk regenwater af te koppelen. Hierbij past ook het terugdringen van het verhard oppervlak in de openbare ruimte. Gezien de ligging van de te ontwikkelen wijk aan het kanaal wordt verwacht dat juist Dichterswijk-West een voorbeeld gaat worden van verminderen van de riolering en meer water in de openbare ruimte - geïntegreerd met openbaar groen en speelvoorzieningen.

Gebouwen

Voor deze wijk dicht bij het station en met veel voorzieningen in de directe omgeving wordt verwacht dat er in een hoge dichtheid wordt gebouwd. Het totale terrein omvat 23 ha. Het nieuw te bebouwen oppervlak voor woningen is ong. 13,5 ha: bij de realisatie van 1000 woningen betekent dat een dichtheid van 74 woningen/ha. Bestaande gebouwen dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd (Kop veilinggebouw, school, woningen)

De gebouwen (zowel woningen, bedrijven als sporthal etc.) zullen moeten voldoen aan een lage EPN, duurzame materialen-gebruik etc (zie "convenant nieuwbouw")

Ecologie

Een goede groenstructuur met een gevarieerde flora en fauna is een belangrijk criterium zowel voor de duurzaamheid als voor de waardering van de leefomgeving van de toekomstige bewoners van de wijk. Het Merwedekanaal geldt als een belangrijke groene ader in de stad (Structuurvisie juni 1995).

Om de ecologische waarde in de wijk te verhogen is het belangrijk de groene zone langs het kanaal zo breed mogelijk te maken en natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Daarnaast is het voor de ecologische verbindingen in de stad van belang het water en het groene lint van de haven door te trekken naar het oosten en aan te laten sluiten op het water en groen langs het spoor.

Mobiliteit

Dichterswijk-West ligt op loopafstand van het Centraal Station - een knooppunt van spoorwegen met verbindingen naar alle andere steden in het land en een zeer goede aansluiting op het openbaar vervoer per bus naar regio gemeenten en de (toekomstige) HOV voor en door de stad. Daarnaast ligt de wijk zeer dicht bij het centrum en binnenstad en heeft in de directe omgeving allerlei buurtvoorzieningen. De wijk heeft daarmee een ideale uitgangspositie voor het verwezenlijken van autoarme en/of autovrije buurten. In het op te stellen stedenbouwkundig plan wordt hier dan ook veel van verwacht, conform project SVV (Structuurnota Verkeer en Vervoer).

Funktiemenging

Om de leefbaarheid in de wijk te verhogen en om het dubbel gebruik van "secundaire voorzieningen" in de openbare ruimte te verhogen is menging van functies (wonen, bedrijven, algemene voorzieningen) aan te bevelen. Bovendien kan dit de werkgelegenheid in de wijk verhogen en daarmee bijdragen aan economische motieven en aan het milieumotief om woonwerk verkeer te verminderen. Bedrijven in een woonwijk moeten passen in cat.2. Ook het realiseren van woon-werkunits, zeker tussen delen van de wijk met een bedrijfskarakter en een woonbestemming behoort tot de mogelijkheden.

Overige milieu aspecten

Dichterswijk-West zal in de toekomst sterk in het teken staan van het wonen. Toch zal er in bepaalde mate menging van functies plaatsvinden omwille van het duurzame karakter van de wijk.

Bedrijvigheid wordt toegestaan in de categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven. Bedrijven, die een langere categorie hebben kunnen worden ingepast, mits aan dezelfde voorwaarden wordt voldaan zoals bij cat. 2.

In het kader van de wet geluidshinder zullen langs de verlegde van Zijstweg (stedelijke ontsluitingsweg) nadere eisen gesteld worden aan de te projecteren woningbouw. Voor de nieuwbouw van woningen moet, zonder bijzondere aanpassingen, een afstand van meer dan 30m tot de as van de weg aangehouden worden. Geluidsgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de stille zijde te worden gepland en zal er met gevelisolatie rekening moeten worden gehouden.

Voor de bodem zijn diverse oriënterende onderzoeken uitgevoerd (zie bijlagen). Met name rond de Veilinghaven moet rekening gehouden worden met ernstige vervuilingen. Het gebied van het veilinghal terrein aan de Heycopstraat en het middenterrein inclusief de Timmerwerf is minder ernstig. Toch zullen ook hier saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

3. Welzijn en een duurzame buurt

De nieuwe wijkbewoners (ca 2000) van Dichterswijk West zijn voor wat betreft recreatie, educatie, zorg, vrijetijdsbesteding, kinderopvang, winkels, horeca, onderwijs, gezondheidszorg aangewezen zijn op de wijk of direct aan de wijk grenzend.

Dichterswijk West dient een duurzame wijk te worden ook in de zin dat de mensen er langdurig blijven wonen. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, de sociale integratie en de leefbaarheid in de wijk moeten hoog zijn. De aanwezigheid van voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn van belang voor de sociale integratie.

Op het Vondellaanterrein zal naar verwachting een nieuwe accommodatie komen waar wijkfuncties op het gebied van welzijn (bv. kinderdagverblijf, activiteitenruimtes, opbouwwerk etc.).

In het gebied Dichterswijk West is een buurtcentrum aan de Heycopstraat en een speel- en bouwspeeltuin op het grote binnenterrein aan de Merwedekade. Aan de Heycopstraat staat een basisschool.

De Croeselaan, het 'Balijeplein' en de Rijnlaan vormt een belangrijke functionele as door Dichterswijk en Rivierenwijk.

Op deze as komen de concentraties van buurtwinkels en andere voorzieningen. Ook de horecagelegenheden zijn daar te vinden. Het concentratiepunt van voorzieningen ligt op het 'Balijeplein' en de aangrenzende uitlopers Croeselaan en Rijnlaan.

Een directe verbinding vanuit lokatie veilingterrein voor langzaam verkeer naar dat concentratiegebied is zeer gewenst.

Aandachtspunten voor een gezonde en duurzame buurt

In de beleving van gezondheid zien veel burgers als kenmerken voor een 'gezonde' buurt:

- sociale contacten
- rust
- voldoende groen en speelmogelijkheden

In Dichterswijk zijn allerlei actieve groepen in de wijk, die op min of meer regelmatige basis behoefte hebben aan ruimte voor activiteiten. Vrijwilligersgroepen, beheersgroepjes, verenigingen etc.

Voor deze groepen is er behoefte aan een multifunctionele ruimte in de buurt. De nieuwe sporthal biedt kansen om op aan te haken of het voorgebouw van het veilingcomplex zou in aanmerking kunnen komen. Ook kan bij een dergelijke voorziening gedacht worden aan een buurtfietsenstalling.

Naast de verschillende voorzieningen is een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van een sociale infrastructuur op het vlak van de sociale veiligheid, verkeersveiligheid, ruimte voor spelen en recreëren in de openbare ruimte.

Ontmoetingsplekken voor verschillende leeftijdsgroepen kunnen hiervan een invulling zijn.

4. Telematica en social return

Voor de economische ontwikkeling die in het programma is opgenomen en die de herontwikkeling van het plangebied met zich meebrengt zijn twee invalshoeken centraal gesteld, t.w. de telematica en de social return.

Telematica

De informatiemaatschappij van de 21-ste eeuw stelt nieuwe eisen en zal invloed uitoefenen op vrijwel alle activiteiten van bewoners en bedrijven:

- Door de telemativering van de samenleving zal er een buurt-/wijkgebonden teledienstenservice ontwikkeld moeten worden ten einde op dit punt tweedelig te voorkomen.
- Velen zullen (willen en kunnen) telewerken waarvoor niet alleen de benodigde infrastructuur aanwezig moet zijn maar ook meer ruimte per woning (telewerkplek) benodigd is.
- Zeker voor tweeverdieners zal telewinkelen een belangrijke dienst worden hetgeen zal leiden tot een ook ruimtelijke verschuiving van kooppatronen.
- Telematisering leidt tot een langere bewoningsgraad (minder mensen in een grotere woning), een grotere spreiding in mobiliteit (tijdonafhankelijk werken en winkelen) en vrije tijd. Ook in openbare orde en veiligheid zal telematica een belangrijke rol spelen.
- Informatietechnologie zal steeds meer worden ingezet om burgers te informeren en te betrekken bij (politieke) besluitvorming en het leveren van overheidsdiensten. Tevens biedt het grote mogelijkheden voor burgerinformatiesystemen.

In de functionele gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en mobiliteit moet derhalve nadrukkelijk rekening worden gehouden met de mogelijkheden welke telematica biedt en de eisen welke door telematica worden gesteld.

In de planvorming zullen de telematica-consequenties moeten worden verwerkt onder andere t.a.v. :

- aanleg infrastructuur zowel fysiek als door het tijdig stimuleren van nieuwe telematicadiensten;
- woningdifferentiatie en bouwvoorschriften;
- bouw van gebouwen (telewerkcentra);
- coördinatie met andere openbare en particuliere diensten;
- financiering;
- etc.

Social return

Bij de ontwikkeling van Dichterswijk-West wordt er naar gestreefd het maatschappelijk rendement, de zogeheten social return, te optimaliseren. In het bijzonder moeten werkzoekenden kunnen profiteren van de werkgelegenheid die door de herontwikkeling ontstaat. Eén aspect daarvan is dat werkzoekenden (bij voorkeur uit Dichterswijk-West zelf) gericht worden voorbereid op de arbeidsplaatsen die straks ontstaan. Daarvoor zijn scholings- en werkervaringsplaatsen nodig. Het gaat om bouwactiviteiten in de woningbouw, aanleg van de infrastructuur, commerciële voorzieningen en aanleg van de groenvoorzieningen.

5. Stedebouwkundige referentie

Dichterswijk heeft samen met Rivierenwijk een heldere en herkenbare blokstructuur die gezamenlijk de zuid-westflank vormen van de schil rondom het de binnenstad. De Dichterswijk ligt binnen het spanningsveld van de centrumontwikkelingen.

De stedebouwkundige verkaveling van Dichterswijk bestaat uit een gesloten rechthoekige blokstructuur, waarbij de Croeselaan, als sterke stedelijke laan, het woongebied opdeelt.

Het Merwedekanaal in het stadsbeeld

Het beeld van het Merwedekanaal is dat van een groene 'stadssingel' waar de groene oevers openbaar zijn en het domein zijn voor het langzame verkeer, het spelen, vissen, fietsen en recreëren. Het kanaal wordt intensief gebruikt door roeiverenigingen en scouting-groepen en kan bij watergebonden evenementen worden gebruikt. Het kanaal biedt aan de oost-zijde ruimte aan ligplaatsen voor woonschepen.

Langs de westkant van het kanaal heeft de Kanaalweg o.a. de functie van de belangrijke doorgaande stedelijke fietsroute.

Het tangentiële waterlint in de stad verbindt vanuit zijn recreatieve functie een aantal attractieve plekken met elkaar. Het stadssingel-concept en de attractieve plekken gaan het beeld bepalen van het kanaal.

De plekken

Het Jaarbeursterrein strekt zich uit tot over het Merwedekanaal. Hier kruisen a.h.w. 2 verschillende functies. Vanuit het beeld van verbinding en route is het doorsnijden van de fietsroute en het kanaal door het jaarbeursgebied een specifiek onderdeel. De fietser fietst langs de groene stadssingel door het 'FORUM van de JAARBEURS'. De Jaarbeurs heeft hier uitstraling en men ervaart het aanbod aan tentoonstellingen en evenementen. De rondvaartboot heeft een aanlegplaats bij de Jaarbeurs.

Het stadssingel-beeld wordt verbijzonderd ter plaatse van het jaarbeursgebied met een eigen sfeer en karakter.

Het sluizencomplex wordt benut als een attractief element in de stad. Een ontwikkeling die zich beweegt in de sfeer van de pleziervaart. Het beeld wordt sterk gedomineerd vanuit het historisch waterstaatcomplex. De sluizen, bruggen en bebouwing, sterk in relatie tot het park. Op termijn heeft de grootschalige bedrijvigheid plaatsgemaakt ter versterking van de groenstructuur en de attractieve waarde van het geheel. Op de zuidpunt van het Groenewegterrein verschijnen opvallende beeldbepalende woongebouwen.

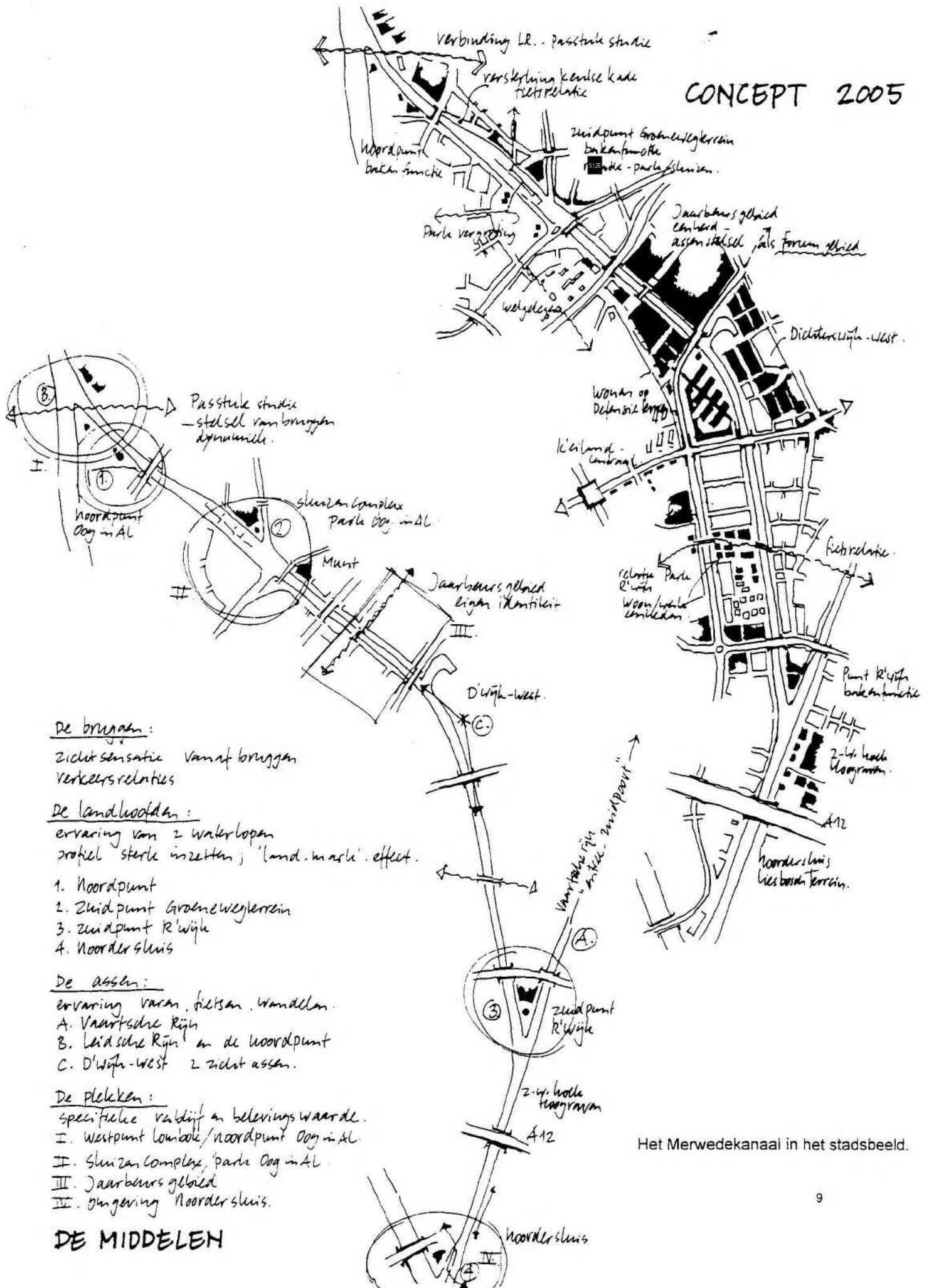
De noordpunt van Oog in Al zal in een sterke ruimtelijke samenhang met de westpunt van Lombok de verbinding met Leidsche Rijn gaan 'dragen'. Deze plek zal een sterke dynamiek vertonen van nieuwe woonfuncties, hoogwaardige bedrijvigheid en het stelsel van brugverbindingen. De noordpunt biedt een fantastisch uitzicht.

De nieuwe woonfunctie op het defensieterrein zal gecombineerd moeten zijn met een ruim areaal aan groen. Anticiperend op de ontwikkelingen in Dichterswijk-West zal het water in een groene zone liggen waarin hoogwaardige woonfuncties zijn geprojecteerd.

Voor het middendeel van de Merwedestrook zal het groene beeld langzaam sterker worden. Het Smart Businesspark staat hiervoor model. De langzaamverkeerverbinding zal een groen karakter moeten hebben waar met de nieuwe werk/woonfuncties een tuinstedelijke atmosfeer geeft.

De zuidpunt van Rivierenwijk zal de water-as vanuit het zuiden moeten opvangen met een sterk stadsbeeld, ter markering van de entree naar het centrum, op te vatten als een baken. Een opvallend woongebouw van behoorlijke hoogte markeert de plek.

CONCEPT 2005



Het Merwedekanaal in het stadsbeeld.

Het sluizencomplex Noordersluis is vanwege het uitzicht aantrekkelijk. De zuidpunt Westraven verlangt als landhoofd in het Amsterdam Rijnkanaal een sterk ruimtelijk element als de entree van Utrecht.

Globale hoofdstructuur:

Voor het masterplangebied Dichterswijk-West wordt een globale stedenbouwkundige hoofdstructuur gehanteerd die de basis vormt voor alle toekomstige ontwikkelingen. Het wonen als hoofdfunctie op basis van een herkenbaar stedelijk stratenpatroon vormt de grondslag voor de hoofdstructuur. Deze nieuwe structuur moet flexibel zijn, opdat eventuele uitwisseling van bedrijvigheid naar wonen mogelijk blijft binnen het gekozen concept. Het concept dient als inpassingskader voor de diverse ontwikkelingen om daarmee de samenhang in de wijk te vergroten.

Binnen de hoofdstructuur dienen de functies wonen, werken en groen ingepast te worden. Een structuur die sterk gedictieerd wordt vanuit de structuur van de wijken Dichterswijk en Rivierenwijk, waarbij een zekere spanning aanwezig moet zijn bij de aansluiting op de bestaande structuur enerzijds en de aansluiting op het citygebied, waar de grootstedelijke context duidelijk zichtbaar is, anderzijds. De hoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 12m in het gebied Veilingterrein en 25m op het haven terrein en in het middengebied.

De verlegde v. Zijstweg wordt een belangrijke verkeersverbinding naar het centrum, als onderdeel van het stedelijke hoofdwegennet. De v. Zijstweg krijgt een sterk stedelijk profiel met langs de weg wonen gemengd met economische functies. Ook op en langs het Jaarbeursterrein zal een nieuwe wand gaan ontstaan waarbij de nadruk zal liggen op economische functies.

Stedenbouwkundige referentie

De basisgedachte binnen de hoofdstructuur vormt de gesloten blokstructuur van Rivierenwijk en Dichterswijk. Waarbij de continuïteit van het woongebied aan de westzijde van het spoor wordt vergroot.

Bij de blokstructuur dienen de hoeken speciale aandacht te krijgen. De aanzet van de hoeken aan de Croeselaan vormen hierbij een duidelijke verwijzing. Baksteen is het overheersende materiaal.

De straatwanden dienen een duidelijke geleding te verkrijgen, een plint, gevels met uitstraling (geen anonieme gevels) en daklijsten met een duidelijk expressie. Galerijen komen niet voor in het straatbeeld.

Er zal een consequente afstemming zijn tussen de architectuur en de maaiveldinrichting. Kleur, vorm, materialisatie alsmede straatmeubilair en openbare verlichting zijn integrale onderdelen van het ontwerp.

Uitgangspunten groenstructuur

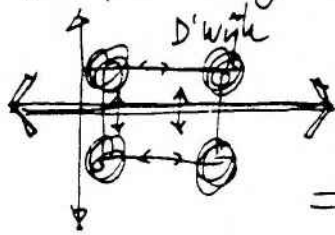
De belangrijkste dragers van de groenstructuur in de wijk zijn het Merwedekanaal en de Kruisvaart. Binnen de wijkgroenstructuur zijn de verbindingen naar deze dragers van belang.

Ook de Croeselaan levert binnen dit concept een duidelijke bijdrage.

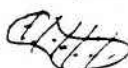
Zowel langs het Merwedekanaal als rondom de Veilinghaven is het gewenst de groenstructuur te versterken. Een (langzaam-) verkeersrelatie langs het Merwedekanaal is één van de belangrijke verbindingen naar de Veilinghaven op buurtniveau.

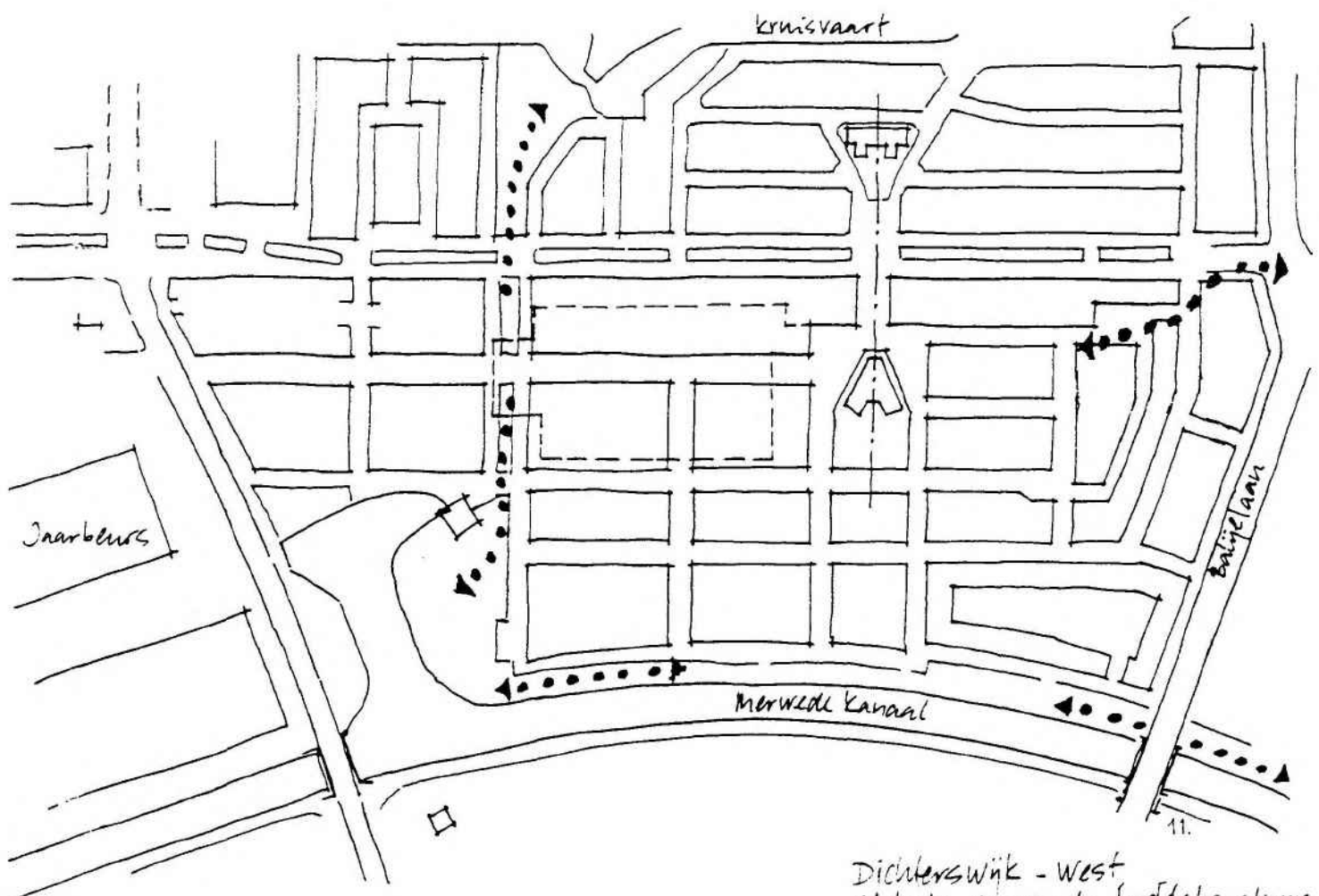
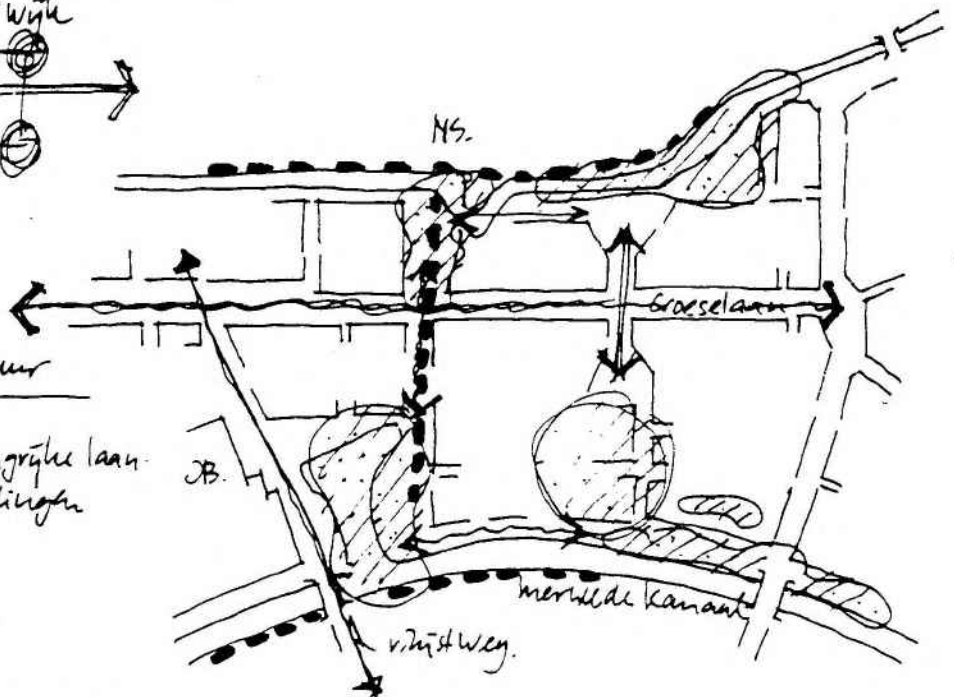
In het plan dient ruimte gevonden te worden voor een buurtpark. Bij de totaal te programmeren hoeveelheid groenvoorziening dient het buurtpark een centrale plek in het plangebied te krijgen.

Principe schema groen structuur



Schema groenstructuur

- Croeselaan - belangrijke laan
- hoofd dwarsverbindingen
 - Veilingstraat
 - Hengelopstraat
- Merwede kanaal
- kruisvaart
-  hoofd- groengebieden
groen/spelen/recreatie
bunt/wijk nivo.
-  ecologische waarde



Dichterswijk - west
Globale gewenste hoofdstructuur

6. Stedelijke mobiliteit

Het gebied Dichterswijk-West is bijzonder geschikt om te ontwikkelen als een autoluw/-arme of wellicht zelfs (voor een deel) autovrije wijk.

Op de locatie Dichterswijk-West wordt al aan veel randvoorwaarden voldaan die nodig zijn voor een succesvolle auto-arme of autovrije wijk. Zo ligt de locatie op loopafstand van Utrecht CS (tussen 500 en 1.000 meter). Daarnaast zijn allerlei dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen nabij in Hoog Catharijne en op de Balijelaan. De verkeersstructuur van Dichterswijk -west is goed te noemen. Er is goed openbaar vervoer over de Croeselaan en er zijn goede en snelle fietsverbindingen van en naar de binnenstad. Inmiddels is in de stad Utrecht het systeem Call à Car ingevoerd. Hierdoor is het niet voor iedereen meer nodig een eigen auto te hebben. Een auto-luwe, auto-arme of autovrije inrichting kent veel voordelen. Zowel de ruimtelijke kwaliteit, het wooncomfort als het milieu is met beperking van het autoverkeer in de wijk gediend:

- a. de verkeersruimte blijft in het plan beperkt en er is daardoor meer ruimte in te richten als hoogwaardig verblijfsgebied. De verblijfsruimte is ecologisch in de richten met groen en water. Daarnaast zijn er andere functies denkbaar zoals speelvoorzieningen, (jongeren) ontmoetingsplaatsen en plaatsen voor afvalinzameling;
- b. het verkeerslawaaï wordt gereduceerd en de luchtkwaliteit verbeterd wat een rustig en gezonder woonklimaat geeft;
- c. de verkeersveiligheid in de woonomgeving wordt groter en het biedt goede aanknopingspunten voor een sociaal veilige omgeving.

Beperking van het verkeer in de wijk kan, naast een heldere verkeerstructuur (geen doorgaand verkeer), gestuurd worden door verkeersmaatregelen, 30 km gebied en beperkingen van de parkeerruimte.

auto's

- Geen doorgaand verkeer in de wijk
- Sporthal in noordelijk gedeelte van de wijk ontsluiten via van Zijstweg, rest van de wijk ontsluiten via Croeselaan
- Noordelijk gedeelte met sporthal, kantoren en bedrijven autoluw (30 km gebied) inrichten. Parkeerplaatsen voor sporthal en bedrijven op eigen terrein realiseren
- (Zoveel mogelijk (minimaal 50%) dubbel gebruik van parkeerplaatsen. (overdag bedrijven, 's avonds sport). Aantal parkeerplaatsen afhankelijk van soort bedrijven, volgens de norm van parkeercijfers.)
- Midden gedeelte van de wijk (woongedeelte) autoarm of vrij inrichten. Min 50% van de woningen dienen in een autovrije omgeving te liggen. Hiertoe op centrale plaatsen parkeerplaatsen aanleggen (0,5 pp per woning)
- Zuidelijk gedeelte van de wijk auto-luw inrichten (1 pp/woning).
- In de toekomst betaald parkeren.

Langzaam verkeer

- Goede fietsontsluiting van de wijk: zowel vanaf de van Zijstweg, van de Croeselaan als van de Balijelaan.
- (Recreatieve) fietsroute langs de oostzijde van het Merwedekanaal.
- Aandacht voor goede fietsstallings-voorzieningen.
- Directe verbinding winkelgebied Balijelaan e.o.

OV

- Aansluiten op stads- en streeklijnen op de Croeselaan en HOV over de Balijelaan/v. Zijstweg.

7. De openbare ruimte

De openbare ruimte wordt gevormd door een duidelijke scheiding met het privédomein. Door de gesloten blokstructuur heeft de openbare ruimte een stedelijk karakter en is als zodanig herkenbaar.

De straten in Dichterswijk-West hebben een stedelijk profiel, dat is opgedeeld door ruime trottoirs met stadsbomen. Voortuinen kunnen in dit profiel worden opgenomen mits duidelijk geaccentueerd door hagen of lage tuinmuurtjes.

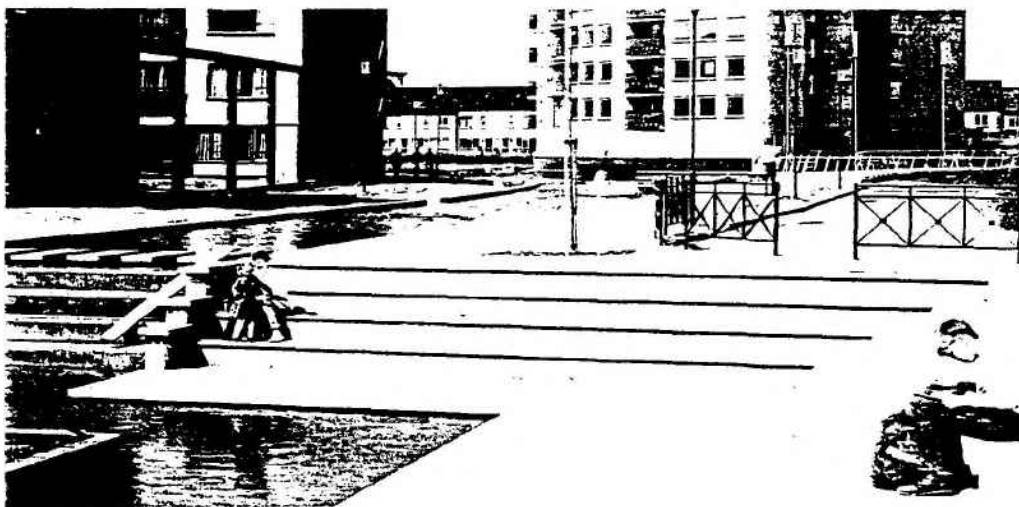
In de straten wordt het beeld niet gedomineerd door geparkeerde auto's. Het parkeren vindt plaats in stallingsruimten onder de woon- of werkcomplexen. Incidenteel wordt er op straat geparkeerd op de daarvoor ingerichte plekken.

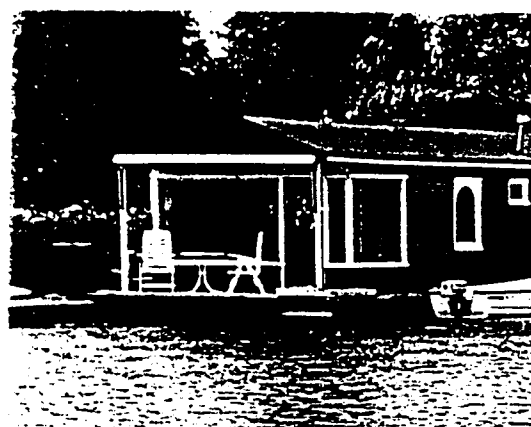
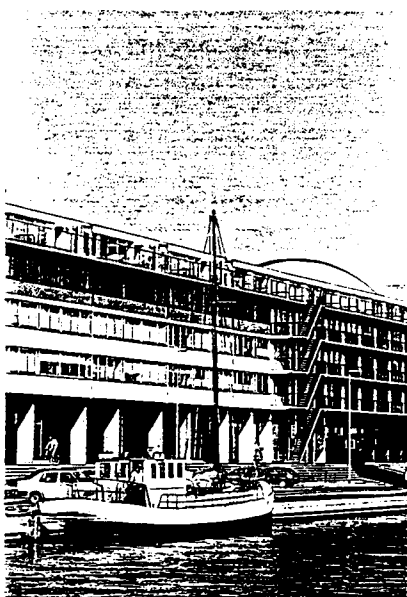
"Spelen en ontmoeten" vinden vooral plaats in de buurtparkjes; waarbij de inrichting met de doelgroepen wordt afgestemd. Zo zal het water van het Merwedekanaal en de Veilinghaven een belangrijke invloed hebben op het gebruik van de openbare ruimte. Het groen aan de Veilinghaven zal een speciaal karakter moeten krijgen. Langs de Veilinghaven zal de openbare ruimte als een kade worden ingericht; qua sfeer en beleving. Hier kunnen water-gebondenactiviteiten plaatsvinden. Ook voor watergebonden evenementen is de plek bij uitstek geschikt.

Langs het Merwedekanaal komt een brede groenstrook waarin een langzaam verkeersroute is opgenomen. Langs de oever liggen de woonschepen. Ruime plekken tussen de woonschepen zorgen voor het contact met het water. De tuintjes van de ligplaatsen worden omzoomd door lage hagen.

De 2 dwarsverbindingen met het oostelijk deel van de wijk hebben een eigen karakter. Bij de Veilingstraat kunnen groen, water en ecologie de verbinding tussen de 2 parkjes begeleiden. Bij de Heycopstraat ontstaan ontmoetingsplekken, pleintjes waar belangrijke gebouwen staan.

Het micromilieau van het openbaar gebied is zorgvuldig afgestemd in samenhang met z'n omgeving.





Openbare ruimte.

8. Deelaspecten

Inleiding

Bij het tot standkomen van het programma zijn er enkele elementen of aspecten te benoemen die van belang zijn bij het ontwerp-proces. Het zijn gegevens die als uitgangspunt moeten worden meegenomen.

De sporthal

Als variant op de indoor-sportvoorziening met een metrage van 5400 m² is gezocht naar een oplossing voor de vervanging van de indoor-atletiektraining die plaats vindt in de oude veilinghal. Er is gezocht naar een combinatie van 2 sporthallen met een voorziening voor atletiektraining. Eén en ander leidt ertoe dat het metrage oploopt naar 7000 m².

Er is een model ontwikkeld binnen de ruimtelijke uitgangspunten. De hoofdgedachte is de gesloten blokstructuur, waarbij het sportcomplex randen krijgt, die uitstraling hebben op de toekomstige omringende woningbouw.

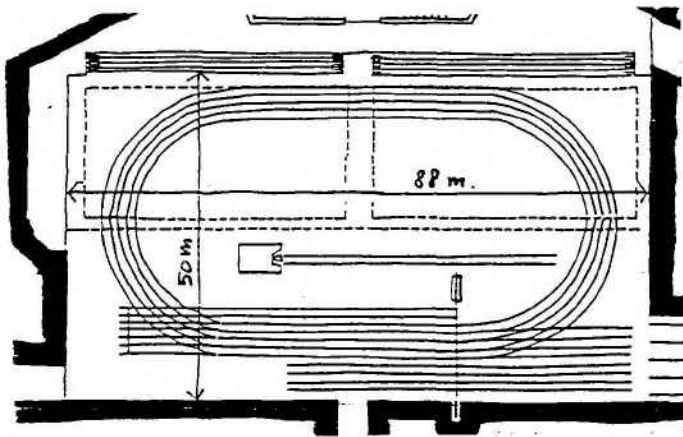
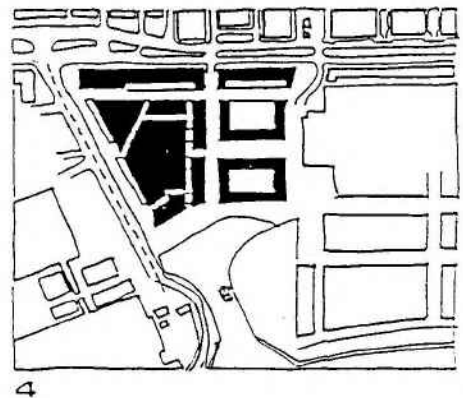
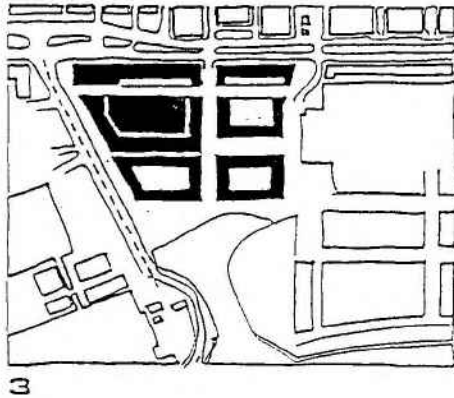
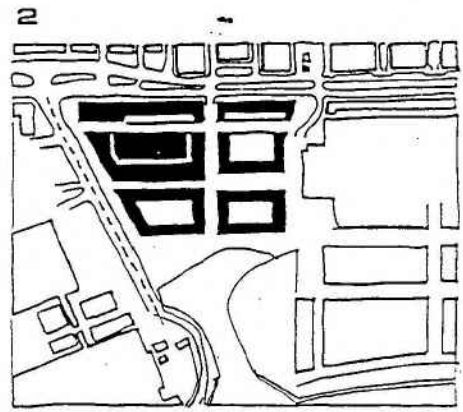
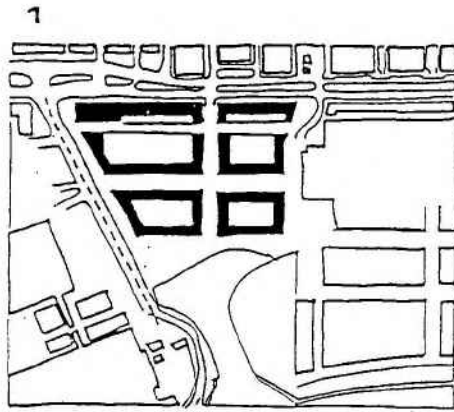
Het sportcomplex zou georiënteerd kunnen worden op de verlegde v.Zijstweg. Binnen een randbebouwing van woningbouw en/of andere voorzieningen is ruimte gecreëerd voor 2 sporthallen, in de lengte geprojecteerd met daarnaast ruimte voor indoor-atletiektraining (bv voor sprint, hoogspringen, etc.). Het sportcomplex ligt op 1+.

Onder het complex is ruimte voor parkeren en mogelijk zelfs bedrijvigheid.

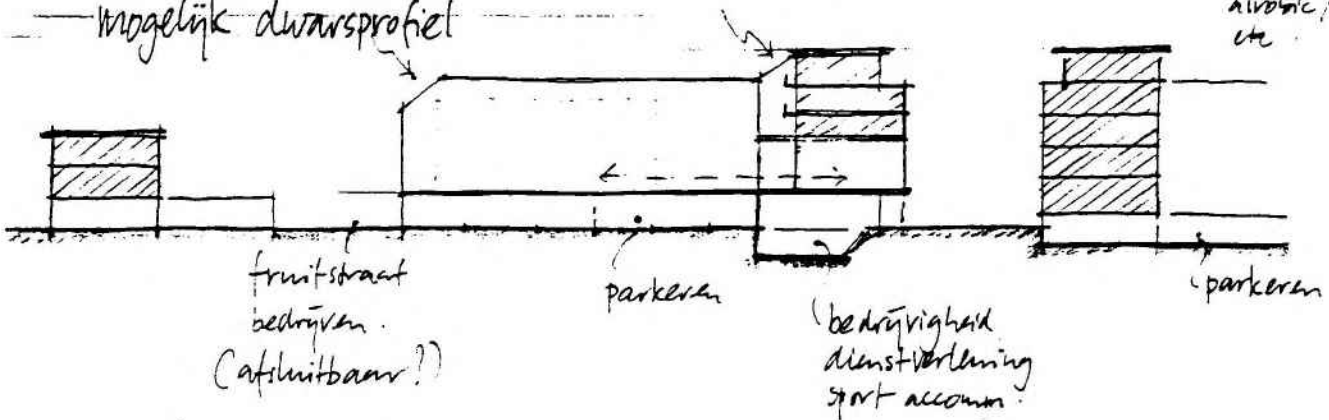
De randbebouwing is opgebouwd uit een begane grond met economische functies (dienstverlening, bedrijvigheid met extra ruimte in souterrain vorm). De 1-ste verdieping is voor sport en andere voorzieningen, multifunctioneel indeelbaar.

Op het 1+ nivo bestaat de mogelijkheid d.m.v. flexibele wanden een grotere ruimte te creëren voor een bescheiden rondloopbaan t.b.v. de atletiektraining. Deze extra ruimte wordt gevonden in de randbebouwing. Dit deel van de randbebouwing is multifunctioneel. Door flexibele wanden kan ruimte in de randbebouwing ook voor andere voorzieningen worden gebruikt. Bijvoorbeeld voor wijkactiviteiten (aerobic, bejaardengym, repetitieruimtes etc.). Deze voorzieningen kunnen op hun beurt weer gebruik maken van de faciliteiten van het sportcomplex (restaurant, was-/kleedruimte).

De Fruitstraat zou een afsluitbare (binnen-)straat moeten gaan worden. Te beheersen door de aanliggende bedrijven.



— mogelijk dwarsprofiel



afzonderlijke atletische
trainings deel: ook voor: klein schaalige
activiteiten
aerobic / ballet les
etc.

situatie sportcomplex / programma

Karakteristieke elementen in het plangebied

Het karakteristieke front van het veilingcomplex moet gehandhaafd worden en zal een bepalende rol spelen bij de verkavelingsopzet. Een belangrijk deel van het gebouw blijft in gebruik bij een sportvereniging. Voor het resterende deel zal een passende functie moeten worden gezocht.

De muur rond het Veilingterrein

Voor het grootste deel kan de muur rond het Veilingterrein de erfscheiding zijn tussen bestaande en nieuwe tuinen van woningen. Een brandgang waarbij poorten in de muur toegang verschaffen tot tuinen en bergingen is hierbij voorstelbaar. Het handhaven van de muur en het groen aan de Bijleveldstraat hang sterk af van de verkavelingsopzet. Het groen, vooral de kwalitatief sterke bomen, hierbij zoveel mogelijk te sparen (bomen zo mogelijk te verplaatsen).

De "Zweedse gymzaal"

Het houten gebouwtje op de hoek van de Jekerstraat/Heycopstraat dient in principe gehandhaafd te blijven, i.v.m. de speciale betekenis (geschenk van Zweden voor de stad). Het gebouwtje wordt intensief gebruikt als gymzaal door de basisschool aan de Heycopstraat.

CONCEPT

Voorstel selectieprocedure architecten/stedebouwkundigen Project Dichterwijk-west

Inhoudsopgave:	pag.
1. Meervoudige ontwerp-opdracht	2.
2. Selectie en criteria	4.

Planteam Dichterwijk-West
Juli 1996
dwyk_sel.doc

1. Meervoudige ontwerp-opdracht

Om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk-West zullen een aantal ontwerpers (architecten/stedenbouwkundigen) worden gevraagd een stedenbouwkundig concept voor te stellen met een duidelijke visie op het gebied en de essentie van duurzaamheid.

Van de ontwerpers wordt verlangd een schetsplan te ontwikkelen (bv schaal 1:1000) waarbij met andere middelen het beeld of het bedoelde milieu dan wel essenties kunnen worden weergegeven (bijv. schetsmaquette, delen uitgelicht etc).

Hoe komt selectie tot stand:

Een gezamenlijke voorselectie vindt plaats tussen ontwikkelende partij(en) en gemeente waaruit uiteindelijk 3 of meer namen worden benoemd, die worden gevraagd om voor een bepaald budget (ca 25.000,-/opdracht) de gestelde visie te ontwikkelen. Er worden 3 of 4 opdrachten versterkt op basis van duidelijke condities. Het schetsplan behoeft niet een volledig gedetailleerde uitwerking te zijn maar dient inzicht te geven in een verkavelingsopzet voor het gehele gebied en benadrukt essenties in de zin van woonbeelden, openbare ruimte, stedenbouwkundige vormgeving, groenstructuur, architectuur, materiaal, kleur etc. Kandidaten worden voorgeselecteerd op basis van hun prestaties en hun werk in min of meer vergelijkbare opgaven (omvang en complexiteit). Binnen de keuze van de voorselectie dient een zekere spanning te ontstaan tussen verschillende opvattingen van architectuur of stedenbouw. Ofwel verschillende ontwerpers die vanuit hun eigen idioom tegen de gestelde opgave aankijken.

Voorselectie :

Op basis van aangeleverde materiaal vindt de voorselectie plaats.

Vertegenwoordigers van de marktpartij, het secretariaat W&M, van Stedenbouw en Milieu zullen onder leiding van de projectleider de voorselectie uitvoeren. De voorselectie en de keuze voor de kandidaten voor de meervoudige opdracht zullen in de Stuurgroep W&S worden voorgelegd.

Het werk wordt beoordeeld op basis van ervaring en kwaliteit. De potentiële kandidaten zijn bekend met de problematiek; stedenbouw en duurzaamheid

Na de voorselectie wordt aan 3 of 4 ontwerpers opdracht gegeven op basis van het programma en de ontwerp uitgangspunten (referentiekader) een plan te maken.

Kortom: in de voorselectie worden ontwerpers (personen) geselecteerd. In de selectie wordt het 'plan' gekozen.

De kosten voor de meervoudige opdracht (dus de opdracht van het voorlopig ontwerp aan 3 of 4 ontwerpers) dienen door beide partijen (gemeente en ontwikkelaarscombinatie) gezamenlijk te worden gedragen. Van gemeente zijde speelt naast de kwaliteitsinspanning ook het architectuurbeleid een rol. Publiciteit rond het plan, als een grote binnenstedelijke opgave, wordt van groot belang geacht.

Het uiteindelijk gekozen schetsontwerp vormt de basis voor de verdere uitwerking van het gedetailleerd stedenbouwkundig plan, dat als een masterplan gaat dienen voor alle verdere deeltuitwerkingen.

Tijdens het verdere verloop van het ontwerpproces zullen door kleinere werkgroepen aan diverse onderdelen worden gewerkt, Bijv. werkgroep stedenbouwkundigplan, werkgroep architectuur, werkgroep buitenruimte, werkgroep infrastructuur etc. De gekozen architect/stedenbouwkundige zal als supervisor naast de projectleider binnen dit planproces gaan opereren. Hij/zij dient te participeren binnen deze werkgroepen, het ontwerp te coördineren en inhoudelijk te begeleiden. Hierbij worden afspraken gemaakt over architectuuropvattingen, stedenbouwkundige aspecten, openbare ruimte, kleur en materiaalgebruik etc.

De supervisor draagt zorg voor een goed overleg met de commissie Welstand en Monumenten en is het aanspreekpunt voor de diverse gemeentelijke sectoren.

In de werkgroep architectuur wordt de keuze van andere architecten voorbereid. In deze werkgroep participeren de ontwikkelaar, gemeente, mogelijk andere opdrachtgever(s), de supervisor, secretaris Welstand en Stedebouw.

Landschap/micro milieu

Aan de ontwerpteams wordt een landschapper, cq ontwerper micro milieu toegevoegd. Het IBU-DSB is bij voorkeur één van de kandidaten.

Resumerend de te onderscheiden stappen:

1. voorselectie kandidaten;
2. meervoudige opdracht aan 3 of 4 ontwerpers;
3. planselectie door beoordelingscommissie;
4. definitieve plankeuze, winnend ontwerper wordt supervisor;
5. selectie architecten deelplannen/landschappers micro milieu.

2. Selectie en criteria

Om de ingediende plannen op hun kwaliteit te kunnen toetsen, zijn inhoudelijke toetsingscriteria opgesteld. Het referentiekader Dichterswijk-West vormt hiervan een afspiegeling. Hoofdthema's van het gewenste beeld zijn:

- inhoudelijke kwaliteit
- duurzaamheid
- programma van eisen
- economische uitvoerbaarheid

Naast deze criteria is het programma van eisen (Identificatie en bijlagen) een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast zal bij de beoordeling van de plannen de economische uitvoerbaarheid een meewegende factor zijn.

Beoordeling

Voor de rol van de beoordelingscommissie en het tot stand komen van de definitieve keuze zijn verschillende scenario's denkbaar. Bepalend hierbij zijn waar het ultieme keuzemoment ligt en in hoeverre er sprake is van een afgewogen integraal advies over één van de modellen. Ook spelen de economische uitvoerbaarheid en de afspraken met de ontwikkelaar een belangrijke rol. Belangrijk is dat de ingediende plannen goed en eenduidig presentabel zijn en worden voorgelegd aan de diverse instanties zoals het college, de overleggroep, de publiciteit/media de wijkcommissie etc. Er worden voor de definitieve keuze van het plan 2 mogelijkheden onderscheiden. Eén scenario houdt in, dat de Raad de definitieve keuze maakt. Een andere mogelijkheid is dat er een vanuit een breed samengestelde beoordelingscommissie een integraal advies wordt uitgebracht op basis waarvan het college een standpunt inneemt waarover de Raad of raadscommissie (dus mandaat bij B & W) wordt gehoord.

Mogelijkheid 1.:

Er wordt beoordeeld en een keuze gemaakt door 3 'instanties', t.w.:

- Het college van B&W,
- een samengestelde beoordelingscommissie,
 - extern en vertegenwoordigers vanuit Stedebouw, Ontwikkelaar, duurzaamheid, de W&M en OGU.
- wijkvertegenwoordiging
 - vertegenwoordigers uit de wijk en de wijkmanager.

Van alle 3 de instanties worden de respectievelijke keuzes met motivering in een voordracht vanuit de projectgroep via B&W aan de Raad/Raadscommissie voorgelegd. Op basis daarvan wordt door de raad de definitieve keuze gemaakt. De projectleider en de wijkmanager dragen zorg voor het advies.

Mogelijkheid 2.:

Een breed samengestelde beoordelingscommissie brengt een advies uit over de keuze.

In een integraal advies opgesteld vanuit de projectgroep en onder de verantwoordelijkheid van de projectleider en de wijkmanager zal het college een principe-keuze doen en dit voorleggen aan de raadscommissie. De raadscommissie wordt over de principe-keuze van het college gehoord.

Voor de samenstelling van de beoordelingscommissie is een keuze uit de volgende instanties mogelijk:

- Voorzitter
- externe deskundigheid
- vertegenwoordiging vanuit ontwikkelaar
 - " " de cie W&M
 - " " Stedebouw/landschap/OGU/duurzaamheid
 - " " buurtcomité

de Wijkmanager

Voor de opdrachtverlening aan de stedenbouwkundige cq architectenbureaus dient het definitieve scenario bekend te zijn.

De DSO geeft de voorkeur aan scenario 2.

Dichterswijk-West

een binnenstedelijke vinex-locatie

toelichting op collegevoorstel

**Gemeente Utrecht
januari 1998**

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
DEEL 1: BESLUITVORMING	6
1 OPDRACHT VAN HET BESTUUR	6
2 UITGANGSPUNTEN	7
3 AMBITIE	8
4 BESCHRIJVING HOOFDLIJNEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
5 SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN	11
6 TOETSING AAN DE UITGANGSPUNTEN	12
7 PLANNING EN FASERING	13
8 KOSTEN EN OPBRENGSTEN	14
9 AANPAK BODEMSANERING	14
10 VERVOLGTRAJECT	15
11 GEVRAAGDE BESLISSINGEN VAN HET COLLEGE	16
DEEL 2: ACHTERGRONDEN	17
12 POSITIONERING IN DE WONINGMARKT	17
13 VERKEER EN PARKEREN	19
14 AANPAK BODEMVERONTREINIGING	20

14 OVERIGE MILIEUASPECTEN	21
15 VERWERVINGSPLAN	22
16 PLANOLOGISCH KADER	22
17 PLANNING	23
18 SAMENWERKING TUSSEN PARTIJEN	24
BIJLAGE 1 PLANNING	25
BIJLAGE 2 KAARTMATERIAAL	26

Inleiding

Doel van deze nota

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

Ligging en begrenzing van het plangebied

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

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

Plangebied en studiegebied staan aangegeven op kaart in bijlage 2.

Intentieovereenkomst

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

Opbouw van het beslisdocument

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

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

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

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

Vervolgens wordt een aantal uitvoeringsaspecten beschreven. Zo is een planning aangegeven met een fasering. Tevens wordt ingegaan op de wijze waarop de samenwerking met de betrokken marktpartijen wordt geformaliseerd. Als laatste worden behandeld hoe de communicatie met belanghebbenden zal verlopen.

Deel 1: Besluitvorming

1 Opdracht van het bestuur

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

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

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

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

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

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

2 Uitgangspunten

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

- de woonfunctie in Dichterswijk-West moet versterkt worden door:
 - Veilinghaven: overwegend woningbouw (gestapeld en niet gestapeld);
 - Veilinghal: overwegend woningbouw (gestapeld en niet gestapeld);
 - Middengebied: woningbouw, Royco-vestiging wordt gehandhaafd, een park is wenselijk en kleinschalige bedrijvigheid is geen bezwaar.
- handhaving van sportvoorzieningen in Dichterswijk-West tot maximaal 5400 m² grondoppervlak en 7000 m² bvo
- bevordering van kantoordoeleinden/kleinschalige bedrijvigheid tot maximaal 5000 m² bvo
- sociaal-culturele voorzieningen zijn wenselijk;
- substantieel deel groen- en speelvoorzieningen: waardevolle boomstructuren dienen te blijven staan;
- handhaving van de haven;
- realisering van ligplaatsen voor woonschepen;
- maximale bouwhoogte in het gebied Veilinghaven is 25 meter, aflopend naar het gebied van de Veilinghal;
- De woningcategorieën zijn in de deelgebieden:
 - Veilinghaven: voor de kleinere huishoudens met een stedelijke oriëntatie: sociale en marktsector;
 - Veilinghal: op de wijk georiënteerde huishoudens, geschikt voor ouderen, sociale huur of koop;
 - Middengebied: midden en hogere inkomensgroepen; marktsector.
- inpassing woningbouw in de bestaande c.q. bebouwde structuur voor zover mogelijk
- betere bereikbaarheid van de basisschool "De Kleine Dichter"
- de parkeerdruk moet gelijk blijven of verminderen; parkeeroplossingen primair niet in de openbare ruimte.

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

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

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

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

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

- Ecologie:** het Merwedekanaal geldt als een belangrijke groene ader in de stad; een zo breed mogelijke groene zone langs dit kanaal en natuurvriendelijke oevers verhogen de ecologische waarde in het gebied.
- Mobiliteit:** Dichterswijk-West heeft een ideale uitgangspositie voor het verwezenlijken van auto-arme en/of autovrije buurten; hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit, het wooncomfort en het milieu positief beïnvloed worden.
- Functiemenging:** om de leefbaarheid te verhogen worden functies als wonen, werken en recreëren gemengd; zo kan dubbel gebruik gemaakt worden van 'secundaire voorzieningen' in de openbare ruimte: ook het realiseren van woon-werk-units behoort tot de mogelijkheden.

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

3 Ambitie

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

De reeds gemaakte keuze voor de ontwikkeling van Dichterswijk-West tot woongebied heeft niet alleen voor het plangebied zelf, maar vooral ook voor de aangrenzende woongebieden een grote strategische betekenis. Een kwantitatief en kwalitatief sterke woonfunctie in Dichterswijk-West en op het Defensie terrein aan de overzijde van het Merwedekanaal smeet de omringende woongebieden Dichterswijk, Rivierenwijk en Kanaleneiland aan met het Merwedekanaal en de haven als centraal bindend element. Zo ontstaat een compleet stadsdeel met een eigen en duidelijk herkenbare identiteit; niet meer de achterkant van het station en het centrum, maar een gedifferentieerd woongebied dat een sterke positie inneemt ten opzichte van het Jaarbeurs- en UCP-gebied.

Dat is de reden dat hoog is ingestoken op de kwaliteit van het wonen in het plangebied. Het moet aantrekkelijk zijn om hier te wonen en het moet aantrekkelijk blijven om hier te wonen. Dit betekent dat een afwisselend en gedifferentieerd woonmilieu moet worden geboden dat tevens een versterking betekent van de omliggende woongebieden. Dan is er sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

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

4 Beschrijving hoofdlijnen stedenbouwkundig plan

Hoofdstructuur

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

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

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

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

Programma

In het totaal worden er volgens het stedenbouwkundig ontwerp in het plangebied 941 woningen gerealiseerd; in het studiegebied 402, waardoor het totaal op 1343 komt.

Voorlopig programma plangebied:

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

Binnen het plangebied is de differentiatie over de woningtypen als volgt:

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

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

N.B. Ten gevolge van de ligging van de Van Zijstweg en het eventueel opnemen van de sporthal zullen de woningaantallen wijzigen.

Bebouwing

In het plangebied is grotendeels sprake van middelhoogbouw, waardoor een hoge stedelijke dichtheid wordt bereikt. Het zuidelijk deel sluit qua hoogte aan bij de omringende bestaande bebouwing. De woongebieden zijn ten opzichte van de openbare wegen bijna een meter hoger gelegd. Deze scheiding van openbaar en privé door middel van niveauverschillen in het grondvlak maakt een gevarieerde bebouwing met een groen karakter mogelijk. Hierdoor is een grote differentiatie aan woningtypen en woonmilieus mogelijk, wat nog versterkt wordt door de ligging aan het Merwedekanaal en de Veilinghaven.

De meer gesloten bouwblokken omringen een centraal gelegen open verkaveling. Dit centrale gebied, de Stadstuinen, kenmerkt zich door een geterrasseerde groenstructuur met kleine bouwvolumes (4 lagen, 2 woningen per laag). Door het ruimtelijk samengaan van de prive-tuinen en het openbaar groen zal een groen stadsbeeld ontstaan. De gesloten bouwblokken functioneren als een hof. De woningen worden vanuit de hof ontsloten. Soms is de hof besloten als een plein, soms de hof in verbinding met het omringende groen.

In het studiegebied heeft de bebouwing langs het kanaal een meer open karakter. De bebouwing met het centrale gemeenschappelijk groengebied heeft hier een grotere maat dan de open bebouwing in het plangebied. Daardoor wordt meer aangesloten bij het karakter van dit stadsdeel. Het meest westelijk langs de Overste Den Oudenlaan zijn straatjes met stadshuizen geprojecteerd als overgang naar de bebouwing in Transwijk. In het stedenbouwkundig ontwerp is langs het Merwedekanaal en in de haven ruimte voor ongeveer 10 nader aan te wijzen ligplaatsen voor woonschepen. In de zuid-oosthoek van het plangebied zijn vier woonwagenstandplaatsen opgenomen.

Wegenstructuur

De hoofdentree van het plangebied ligt bij de haven aan de Van Zijstweg. Deze toegangsweg zet zich voort in de as van het te handhaven Veilinggebouw en eindigt hier op een plein met kastanjes. Midden in het plangebied wordt de Jekerstraat recht doorgetrokken. Op twee punten wordt de hoofdwegenstructuur verbonden met de Croeselaan.

In het verlengde van de Heycopstraat leidt een brug voor voetgangers en fietsers over het Merwedekanaal naar het studiegebied.

Groenstructuur

In het plangebied ligt het accent op het creëren van een reeks verschillende verblijfsplekken: een ecologische tuin op de kop, een laagliggend schipperspad en een verhoogd terras als parktuin met een vergezicht over de lengte van het kanaal.

In het studiegebied wordt een ruimtelijke continuïteit nagestreefd. Langs de Kanaalweg worden rijen populieren geplant en het karakteristieke slootje wordt doorgezet in een grote vijver. Het aanliggende parkgebied krijgt het karakter van een tuin

Parkeren

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

Voorzieningen en bedrijvigheid

De huidige locatie van de basisschool "De kleine Dichter" belemmert de ontwikkeling van een aaneengesloten woongebied en beperkt zo de mogelijkheid om tot een heldere structuur en een aantrekkelijk woonmilieu te komen. De basisschool wordt daarom verplaatst naar het kastanjeplein bij het Veilinggebouw.

De sporthal wordt in principe verplaatst buiten het plangebied. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is er een mogelijkheid bij de Van Zijstweg.

Het Veilinggebouw is gehandhaafd en geeft ruimte voor verschillende activiteiten. Ook de haven moet bedrijvigheid kennen. Aan de oostzijde van de haven zijn bedrijfsruimten onder de woningen opgenomen voor horeca, woon-werk-units en kleinschalige bedrijvigheid. In de verdere uitwerking kan bepaald worden in hoeverre er behoefte en mogelijkheden zijn andere buurtvoorzieningen en combinaties van wonen en werken in de woonbebouwing op te nemen.

5 specifieke aandachtspunten

Ligging Van Zijstweg en HOV

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

Sporthal

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

combinatie met accommodatie voor evenementen. Hierbij is onder andere een locatie ten westen van het Merwedekanaal aan de orde geweest. Uit dit overleg is gebleken dat de Jaarbeurs hieraan niet wil meewerken. Uiteindelijk is een alternatieve locatie gevonden buiten Dichterswijk en Kanaleneiland, zodat het plan niet langer hoeft te voorzien in een sportvoorziening. Over deze alternatieve locaties brengt de Dienst Sport en Recreatie afzonderlijk advies uit aan het College van B&W. De realiseerbaarheid van een sporthal op deze alternatieve locatie wordt nog onderzocht. Mocht uit dit onderzoek blijken dat dit alternatief toch niet haalbaar is, dan zal de sporthal alsnog binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Dit onderzoek afwachten, zou betekenen dat de voortgang van Dichterswijk-west nog enige maanden wordt opgehouden. Om dit te voorkomen is in het stedenbouwkundig ontwerp een variant opgenomen waarin een sporthal gedacht is langs de Van Zijstweg. Dit alternatief heeft echter niet de voorkeur van alle betrokken partijen.

Royco/Bo-rent/Basischool

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

Stadstimmerwerf

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

Woonwagens en woonschepen

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

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

6 Toetsing aan de uitgangspunten

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

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

Het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp voldoet ruimschoots aan de gestelde uitgangspunten. Op een aantal punten is daarvan geheel of in grote mate afgeweken:

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

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

7 Planning en fasering

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

Voor het grootste deel van het plangebied is het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan van kracht. Binnen dit stadsvernieuwingsplan geldt alleen voor het gebied ten zuiden van de huidige Heycopstraat (Veilinghalterrein) een woonbestemming. Deze woonbestemming dient nog wel uitgewerkt te worden (proceduretijd ca. 1 jaar). Het stedenbouwkundig ontwerp past binnen de uitwerkingsregels. Aan het noordelijk deel rond de haven is goedkeuring onthouden en gelden feitelijk de Voorschriften voor de bebouwde kom (VBK) 1958. Voor het overige deel geldt een bedrijvenbestemming. Voor deze delen zal dus een nieuwe

bestemmingsregeling in procedure gebracht moeten worden of daarop moeten worden geanticipeerd door toepassing van art.19, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp als toetsingskader kan fungeren.

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

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

- fase 1: Veilinghalterrein: op grond van de vigerende regeling kunnen hier - na uitwerking van de bestemming - op korte termijn woningen worden gebouwd, zodra tevens met de bouw van de sporthal op de alternatieve locatie is gestart.
Verwachting start bouw in 2000;
- fase 2: Middengebied, excl. Royco en Bo-rent: mits tijdige verplaatsing Stadstimmerwerf en verwerving/ontruiming van een aantal bedrijven.
Verwachting start bouw in 2000;
- fase 3: Gebied Veilinghaven: mits tijdig ontruimd. Verwachting start bouw in 2000 of 2003;
- fase 4: Terreinen Royco en Bo-rent. Verwachting start bouw in 2003 of later.

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

8 Kosten en opbrengsten

Het stedenbouwkundig ontwerp is op hoofdlijnen doorgerekend, deze doorrekening geeft een tekort te zien van ± 27 miljoen (startwaarde 1-1-1997) op prijspeil 1-1-1997 bij een woningcapaciteit van ongeveer 945 woningen. (tekort ongeveer 28.500 per woning) Bij de berekening van dit tekort is dan wel reeds rekening gehouden met een bijdrage van ± 28.000,- per woning vanuit de binnenstedelijke VINEX middelen omdat deze locatie in het kader van de contractafspraken over de VINEX woningbouw tot 2005 is meegenomen als een van de sleutellocaties.

9 Aanpak bodemsanering

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

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

10 Vervolgtraject

Na instemming van het college zal het stedenbouwkundig ontwerp in de inspraak worden gebracht. Door nu een formele inspraakprocedure te volgen kunnen belanghebbenden vroegtijdig reageren. De status van het stedenbouwkundig ontwerp als toetsingskader voor te volgen procedures wordt versterkt als dat is vastgesteld met afweging van reacties van belanghebbenden. Gelijktijdig met de inspraak kan met hetzelfde doel overleg gevoerd worden met de provincie en eventuele andere instanties. Na inspraak en overleg kan het ontwerp worden bijgesteld en door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Parallel aan inspraak en overleg zal de samenwerking met het Bouwfonds en BPF gestalte moeten krijgen en in een overeenkomst moeten worden vastgelegd. Op grond van de eventuele aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp wordt ook de exploitatieopzet aangepast en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

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

In onderstaand overzicht is aangegeven wanneer welke stappen worden gezet en hoe de besluitvorming en communicatie met belanghebbenden zal plaatsvinden.

Februari 1998:	Besluitvorming door B&W, vrijgave voor inspraak. Informatie huis-aan-huis via Stadsplan of publieksbrochure (i.o.m. Quadrat)
Februari 1998:	Informeren van Commissie ROW over principe B&W-besluit
Maart 1998:	Informatiebijeenkomsten voor eerder bij het proces betrokkenen: - huidige bewoners van het plangebied - ondernemers in het plangebied - betrokkenen (leden oud-projectgroep - algemene informatiebijeenkomst voor de buurt
Maart 1998:	Algemene informatiebijeenkomst voor de buurt

April 1998:	Verwerken inspraakreacties, opstellen tweekolommenstuk, waar nodig aanpassen stedenbouwkundig plan.
Mei 1998:	Definitief stedenbouwkundig ontwerp gereed
Juni 1998:	Advies aan B&W en gemeenteraad

In de periode februari-maart 1998 zal het plan door middel van informatie en inspraak bekend worden gemaakt aan de bevolking. Resultaten hiervan zullen via een tweekolommenstuk worden verwerkt en voorgelegd aan B&W en raad omstreeks juni 1998.

11 Gevraagde beslissingen van het college

Op grond van bovenstaande wordt het college van Burgemeester en wethouders voorgesteld te besluiten:

- de integrale ontwikkeling van Dichterswijk-West tot woongebied als uitgangspunt te nemen voor de planontwikkeling;
- akkoord te gaan met het stedenbouwkundig ontwerp van Quadrat;
- akkoord te gaan met het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp;
- in principe af te zien van het realiseren van een sportaccommodatie in het plangebied van Dichterswijk-West;
- de voorlopige grondexploitatie en de dekking van het tekort vast te stellen;
- de directeur OGU opdracht te geven voor verwerving en ontruiming van de benodigde opstallen en terreinen;
- in principe te kiezen voor een cofinancierings-constructie bij het verkrijgen van bodemsaneringssubsidies en de directeur DSO opdracht te geven een voorstel voor deze cofinanciering uit te werken met de betrokken marktpartijen;
- de directeur DSO opdracht te geven de juridische planvorming te starten i.c. het wijziging van het vigerend bestemmingsplan en eventuele vrijstellingsprocedures;
- de directeur OGU opdracht te verlenen een samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds en BPF op te stellen voor de ontwikkeling en realisatie;
- het (voorlopig) stedenbouwkundig ontwerp te presenteren en in de inspraak brengen;
- de Raadscommissie ROW te informeren.

Deel 2: Achtergronden

12 Positionering in de woningmarkt

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

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

Het voorstel

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

Voorlopig programma plangebied:

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

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

Indicatief programma studiegebied:

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

Het STUW-bestuur heeft op 15 oktober 1995 besloten dat K'77 en SWU het opdrachtgeverschap voor de sociale huurwoningen zullen invullen, waarbij de corporaties kunnen besluiten dat het opdrachtgeverschap door één van hen beiden uitgevoerd wordt.

In het ontwerp is rekening gehouden met de uitgangspunten voor aanpasbaar bouwen, sociale veiligheid en het convenant duurzaam bouwen.

Het plan is sterk doordat er veel ruimte, groen en water in is opgenomen. Het plan is bij uitstek kindvriendelijk. Op straatniveau is er veel aan gedaan om het aantal autobewegingen te beperken. Speelruimte en groene ruimte zijn sterk aanwezig. De woonomgeving is zeer uitnodigend gedacht. Het ontwerp heeft zodanige kwaliteiten dat het zeker als duurzaam kan worden aangemerkt.

Er is voorzien in een brede schakering aan woningtypen waarmee een gedifferentieerde bevolking wordt aangetrokken. Zowel senioren als gezinnen met kinderen en jonge alleenstaanden vinden hier een woning naar wens. De menging en de kwaliteit (ruimte) van de woningen zijn een goede voorwaarden voor een stabiele buurt.

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

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

Zoals hiervoor al werd gesteld is het plan sterk doordat er veel ruimte, groen en water in is opgenomen. Door het vele gebouwde parkeren is er weinig blik op straat. Daarnaast is ook de hogere verdiepingshoogte een positief onderscheidend aspect. Er is een compleet woonmilieu ontworpen dat is te typeren als stedelijke middelhoogbouw in een parkachtige omgeving. Dit moet in combinatie met de ligging en aantrekkelijke woningen op een grote groep aantrekkingskracht kunnen uitoefenen.

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

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

13 Verkeer en parkeren

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

Ontsluiting omgeving

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

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

Auto-luw, -arm en -vrij

Dichterswijk-West wordt minimaal autoluw ingericht en eigenlijk grotendeels auto-arm door het parkeren geconcentreerd en gebouwd op te lossen. De gemeente Utrecht heeft een marktonderzoek uit laten voeren naar de wens voor auto-arme en autovrije wijken. Dichterswijk-West blijkt daarbij een grote potentie te hebben, gezien de locatiespecifieke omstandigheden. Om de doelgroep voor Dichterswijk-West beter in beeld te krijgen wordt nader onderzoek verricht op dit gebied.

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

Parkeren

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

14 Aanpak bodemverontreiniging

Resultaten bodemonderzoek

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

Aanpak sanering in relatie tot de planontwikkeling

Voor de sanering in relatie tot de planontwikkeling heeft dit de volgende implicaties:

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

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

14 Overige milieuaspecten

Geluidhinder

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

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

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

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

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

Hinder van bedrijven

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

15 Verwervingsplan

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

De afgelopen periode is met vrijwel alle eigenaren en gebruikers van bedrijfspanden overleg geweest om deze te informeren over de mogelijke ontwikkelingen. Daarbij is aangegeven dat indien in het toekomstige bestemmingsplan de bedrijfspanden worden wegbestemd, de eigenaren op grond van de Onteigeningswet schadeloos worden gesteld.

De aankooponderhandelingen en de onderhandelingen tot huurontbinding zullen aanvangen na de besluitvorming in het college van B&W van het voorliggende stuk.

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

Aangezien het in alle gevallen gaat om gronden die thans gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten is het van belang te beschikken over locaties voor verplaatsing van deze bedrijven. De beschikbaarheid van geschikte locaties is echter beperkt. Dit kan het verwervingstraject ernstig bemoeilijken. Voor enkele bedrijven biedt wellicht de uitbreiding van het bedrijventerrein Overvecht-Noord een oplossing. Voor bijvoorbeeld Van Hees is het nog zeer onzeker of een watergebonden perceel kan worden gevonden.

16 Planologisch kader

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

Procedure uitwerking woonbestemming van stadsvernieuwingsplan

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

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

Bestemmingsplan en vrijstelling ex art.19

Voor de overige delen van het plangebied zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. De bouwvergunningsprocedure kan worden gevolgd nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen. Eventueel kan op grond van art.19 de bouwvergunningsprocedure eerder worden gestart, in de regel na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Over de mogelijkheden voor anticipatie zal overleg gevoerd moeten worden met de provinciale instanties.

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

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

Zekerheid bedrijven in bestemmingsplanprocedure

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

17 planning

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

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

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

In 1998 zal ook de sanering van de bodemverontreiniging starten.

De ontwikkeling van Dichterswijk-West valt in vier fasen uiteen (zie bijlage 1 en 2):

1. locatie Sporthal, start bouw in 2000;
2. locatie Veilingstraat-Van Zijstweg, afhankelijk van te volgen procedures is start bouw in 2000 of 2003;
3. locatie Middengebied, start bouw in 2000;
4. locatie Royco-Bo-rent, start bouw in 2003 of later.

locatie Veilinghal

Indien op korte termijn een alternatief voor de sporthal kan worden aangegeven, zal deze locatie zal in 1998 tot ontwikkeling worden gebracht. In dat jaar zal het stedenbouwkundig ontwerp verder worden uitgewerkt, het uitwerkingsplan worden opgesteld en de benodigde vergunningen worden afgegeven. De bouw van de woningen zal begin 2000 starten. De oplevering zal eind 2001 plaatsvinden. De inrichting van de vier woonwagendplaatsen en de verplaatsing zal in 1998 plaatsvinden.

locatie Veilingstraat-Van Zijstweg

Voor deze locatie zijn twee varianten ontwikkeld. Een variant met vrijstellingsprocedure en een verplaatsing van de bestaande bedrijvigheid, waardoor de bouw van de woningen in 2000 kan starten. De oplevering vindt dan plaats eind 2001. Tevens is er een variant ontwikkeld waarbij er sprake is van een bestemmingsplan- en een onteigeningsprocedure. De bouw start dan in 2003.

locatie Middengebied

De school en de bedrijven zullen in 1998 en 1999 verplaatst moeten worden. Met behulp van een vrijstellingsprocedure kan de bouw begin 2000 starten. De oplevering zal dan medio 2001 plaatsvinden.

locatie Royco-Bo-rent

De locatie van deze bedrijven vormt fase 4 van de ontwikkeling van Dichterswijk-West. De bedrijven Royco of Bo-rent zullen verplaatst of beëindigd moeten worden. Uitgaande van een onteigeningsprocedure zal deze fase niet eerder kunnen starten dan in 2003 of later.

18 Samenwerking tussen partijen

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

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

DHV Sector Ruimtelijke Ordening
Boekingsnr. M0121-01-001

Voorzet Planning Dichterswijk, Ontwikkelingsvisie

Gemeente Utrecht, Bouwfonds, SFB

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	97	1998				1999				2000				2001				2002				2003				2004				20
						Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
1	Besluitvorming ontwerp-plan	Tue 3-02-98	0,2w	Tue 3-02-98																														
2	B&W-behandeling	Tue 3-02-98	0,2w	Tue 3-02-98				3-02	3-02																									
3	Inpraak	Wed 4-02-98	14w	Tue 12-05-98																														
4	Voorbereiding	Wed 4-02-98	4w	Tue 3-03-98				4-02	3-03																									
5	Inpraak/Presentatie Buurt	Wed 4-03-98	4w	Tue 31-03-98				4-03	31-03																									
6	Verwerken reacties en aanpassen ontwerp	Wed 1-04-98	6w	Tue 12-05-98				1-04	12-05																									
7	Besluitvorming def. ontwerp-plan	Wed 13-05-98	10w	Tue 21-07-98																														
8	Parafaseronde	Wed 13-05-98	4w	Tue 9-06-98				13-05	9-06																									
9	B&W-behandeling	Tue 23-06-98	0,2w	Tue 23-06-98				23-06	23-06																									
10	Raad + ciebehandeling	Wed 24-06-98	4w	Tue 21-07-98				24-06	21-07																									
11	Realisatieovereenkomst	Wed 4-02-99	24w	Tue 21-07-99																														
12	Onderhandeling - opstellen	Wed 4-02-98	14,8w	Mon 18-05-98				4-02	18-05																									
13	Parafaseronde	Tue 19-05-98	4w	Mon 15-06-98				19-05	15-06																									
14	B&W-behandeling	Tue 23-06-98	0,2w	Tue 23-06-98				23-06	23-06																									
15	Raad + ciebehandeling	Wed 24-06-98	4w	Tue 21-07-98				24-06	21-07																									
16	Bestemmingsplan of Stadsvernieuwingplan	Tue 3-02-98	208w	Mon 28-01-02																														
17	Opstellen t/m raadvaststelling	Tue 3-02-98	104w	Mon 31-01-00				3-02																										
18	Vm onherroepelijke goedkeuring	Tue 1-02-00	104w	Mon 28-01-02																														
19	Voorbereiding verwerving	Tue 14-10-97	172,2w	Tue 30-01-01																														
20	Voorbereiding en vaststelling B&W	Tue 14-10-97	16,2w	Tue 3-02-98				14-10	3-02																									
21	Verzenden eigenaren	Wed 4-02-98	2w	Tue 17-02-98				4-02	17-02																									
22	Tenniszaaiing	Wed 4-02-98	8w	Tue 31-03-98				4-02	31-03																									
23	Bekrachtiging Raad	Wed 1-04-98	4w	Tue 28-04-98				1-04	28-04																									
24	Geduldigheid	Wed 4-02-98	104w	Tue 1-02-00				4-02																										
25	Verlenging	Wed 2-02-00	52w	Tue 30-01-01																														
26	Ontelgning: Adm. spoedprocedure	Tue 1-02-00	51w	Mon 22-01-01																														
33	Tijd waarin dagvaarding dient te geschieden	Tue 23-01-01	104w	Mon 20-01-03																														
34	Ontelgning: Gerechtelijke procedure	Mon 28-01-02	26w	Mon 29-07-02																														
40	Bodemvervuiling	Tue 3-02-98	52w	Mon 1-02-99																														

DHV Sector Ruimtelijke Ordening
Boekingsnr. M0121-01-001

Voorzet Planning Dichterswijk, Ontwikkelingsvisie

Gemeente Utrecht, Bouwfonds, SFB

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	97	1998				1999				2000				2001				2002				2003				2004				2005
						Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
41	Saneringsonderzoek/systeemkeuze	Tue 3-02-98	26w	Mon 3-08-98		3-01				3-08																								
43	Saneringsplan/-bestek	Tue 4-08-98	26w	Mon 1-02-99					4-08			1-01																						
43	Faseren: Bouwen op locatie sporthal	Tue 3-02-98	221w	Mon 29-04-02																														
44	Woningen	Tue 3-02-98	221w	Mon 29-04-02																														
45	Plan ontwerp woningen, inrichting, civ techn	Tue 3-02-98	39w	Mon 2-11-98		3-01					2-11																							
46	Voorbereiding bouwrijpmaken	Tue 3-02-98	39w	Mon 2-11-98		3-01					2-11																							
47	Uitwerkingsplanprocedure (art 11 wro)	Tue 3-11-98	39w	Mon 2-08-99					3-11				2-08																					
48	Vergunningen	Tue 3-08-99	13w	Mon 1-11-99						3-08		1-11																						
49	Slopen, Saneren en Bouwrijpmaken	Tue 2-11-99	13w	Mon 31-01-00							2-11		31-01																					
50	Start bouw	Mon 31-01-00	0w	Mon 31-01-00									31-01																					
51	Bouwtijd	Tue 1-02-00	78w	Mon 30-07-01								1-02					30-07																	
52	Woonrijpmaken	Tue 31-07-01	26w	Mon 28-01-02												31-07			28-01															
53	Doorbraak Folksberkstraat	Tue 29-01-02	13w	Mon 29-04-02													29-01		29-04															
54	Verplaatsing sporthal	Tue 3-02-98	78w	Mon 2-08-99		3-01							2-08																					
55																																		
56																																		

DHV Sector Ruimtelijke Ordening
Boekingsnr. M0121-01-001

Voorzet Planning Dichterswijk, Ontwikkelingsvisie

Gemeente Utrecht, Bouwfonds, SFB

Nr.	Activiteit	Start	Duur	Einde	p7	1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		20
						Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
57	Faseren: Lokatie Veilingstr.-V.Zijstweg (snel)	Fri 1-08-97	241,6w	Tue 19-03-02																
58	Uitwerking stedenbouwkundig plan	Wed 24-06-98	13w	Tue 22-09-98			14-06		11-09											
59	Grondexploitatie en fasering	Wed 24-06-98	13w	Tue 22-09-98			14-06		11-09											
60	Opstellen bouw- en inrichtingsplannen	Wed 23-09-98	65w	Tue 21-12-99			13-09				21-11									
61	Art-19 procedure	Wed 24-03-99	39w	Tue 21-12-99				14-03			21-11									
62	Uitplaatsing bedrijven (zoeken lokale en verplaatsing)	Fri 1-08-97	96w	Thu 3-06-99						3-06										
63	Slopen, Saneren en Bouwnijpmaken	Wed 22-12-99	13w	Tue 21-03-00						22-11		11-03								
64	Start bouw	Tue 21-03-00	0w	Tue 21-03-00						11-03										
65	Bouwtijd	Wed 22-03-00	78w	Tue 18-09-01						22-03			18-09							
66	Woonrijpmaken	Wed 19-09-01	26w	Tue 19-03-02								19-09		19-03						
67	Faseren: Lokatie Veilingstr.-V.Zijstweg (traag)	Tue 3-02-98	377w	Mon 25-04-05																
68	Uitwerking stedenbouwkundig plan	Wed 24-06-98	13w	Tue 22-09-98			14-06		11-09											
69	Grondexploitatie en fasering	Wed 24-06-98	13w	Tue 22-09-98			14-06		11-09											
70	Opstellen bouw- en inrichtingsplannen	Wed 23-09-98	65w	Tue 21-12-99			13-09				21-11									
71	Bestemmingsplan of Stadsvernieuwingsplan	Tue 3-02-98	208w	Mon 28-01-02		3-02									28-01					
72	Ontlegging: Adm. spoedprocedure	Tue 19-10-99	51w	Mon 9-10-00						19-10			9-10							
73	Ontlegging: Gerechtelijke procedure	Tue 16-10-01	26w	Mon 15-04-02								16-10			15-04					
74	Uitplaatsing bedrijven	Tue 30-07-02	26w	Mon 27-01-03									30-07			17-01				
75	Vergoedingen	Tue 29-01-02	13w	Mon 29-04-02								29-01			29-04					
76	Slopen, Saneren en Bouwnijpmaken	Tue 28-01-03	13w	Mon 28-04-03										18-01		18-04				
77	Start bouw	Mon 28-04-03	0w	Mon 28-04-03												18-04				
78	Bouwtijd	Tue 29-04-03	78w	Mon 25-10-04										29-04				25-10		
79	Woonrijpmaken	Tue 26-10-04	26w	Mon 25-04-05														26-10		1
80	Faseren: Lokatie Royco-Borent	Tue 3-02-98	377w	Mon 25-04-05																
81	Uitwerking stedenbouwkundig plan	Wed 24-06-98	13w	Tue 22-09-98			14-06		11-09											
82	Grondexploitatie en fasering	Wed 24-06-98	13w	Tue 22-09-98			14-06		11-09											
83	Opstellen bouw- en inrichtingsplannen	Wed 23-09-98	65w	Tue 21-12-99			13-09				21-11									
84	Bestemmingsplan of Stadsvernieuwingsplan	Tue 3-02-98	208w	Mon 28-01-02		3-02										28-01				
85	Ontlegging: Adm. spoedprocedure	Tue 19-10-99	51w	Mon 9-10-00						19-10			9-10							

[illegible]

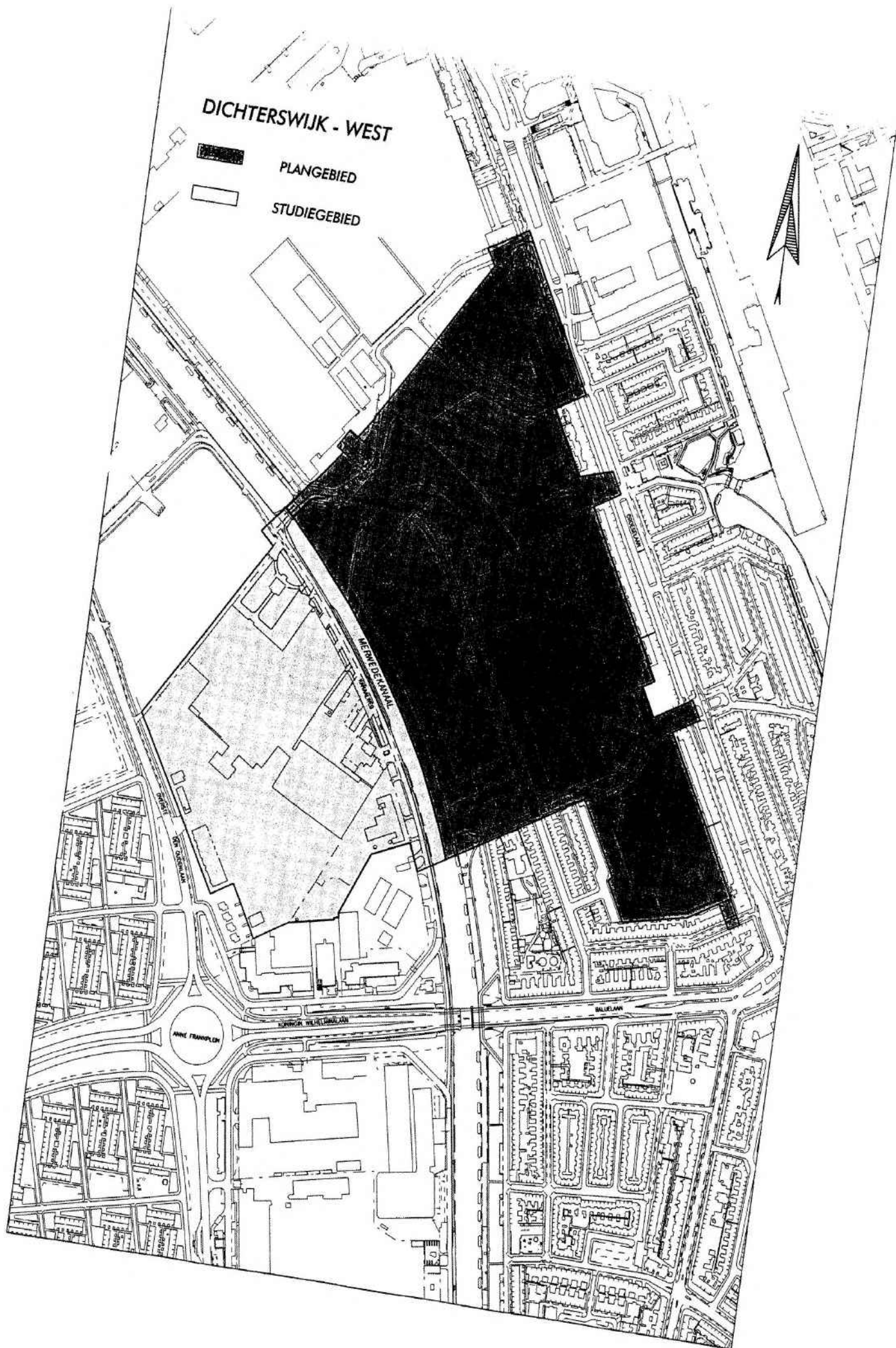
DICHTERSWIJK - WEST



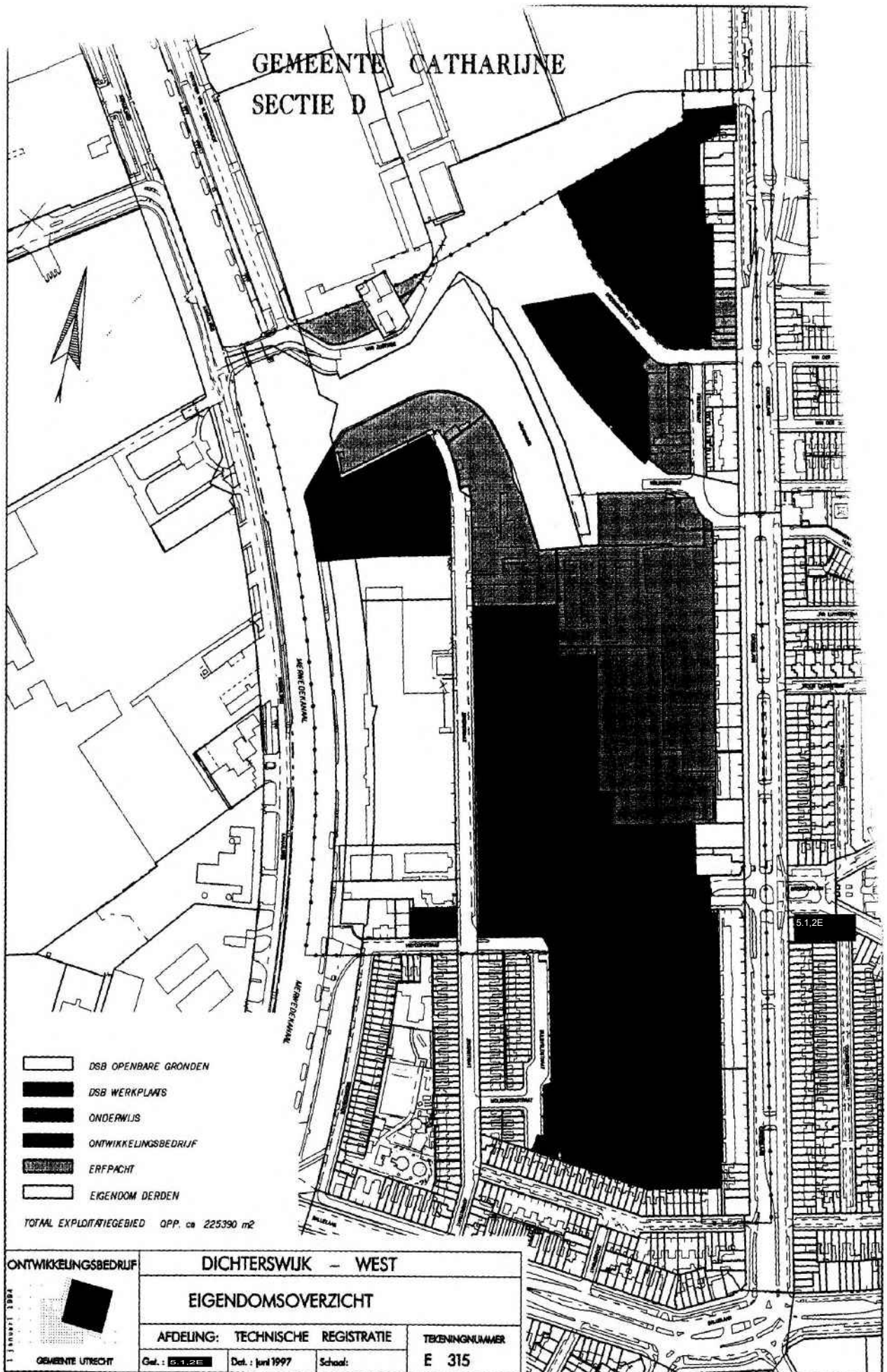
PLANGEBIED

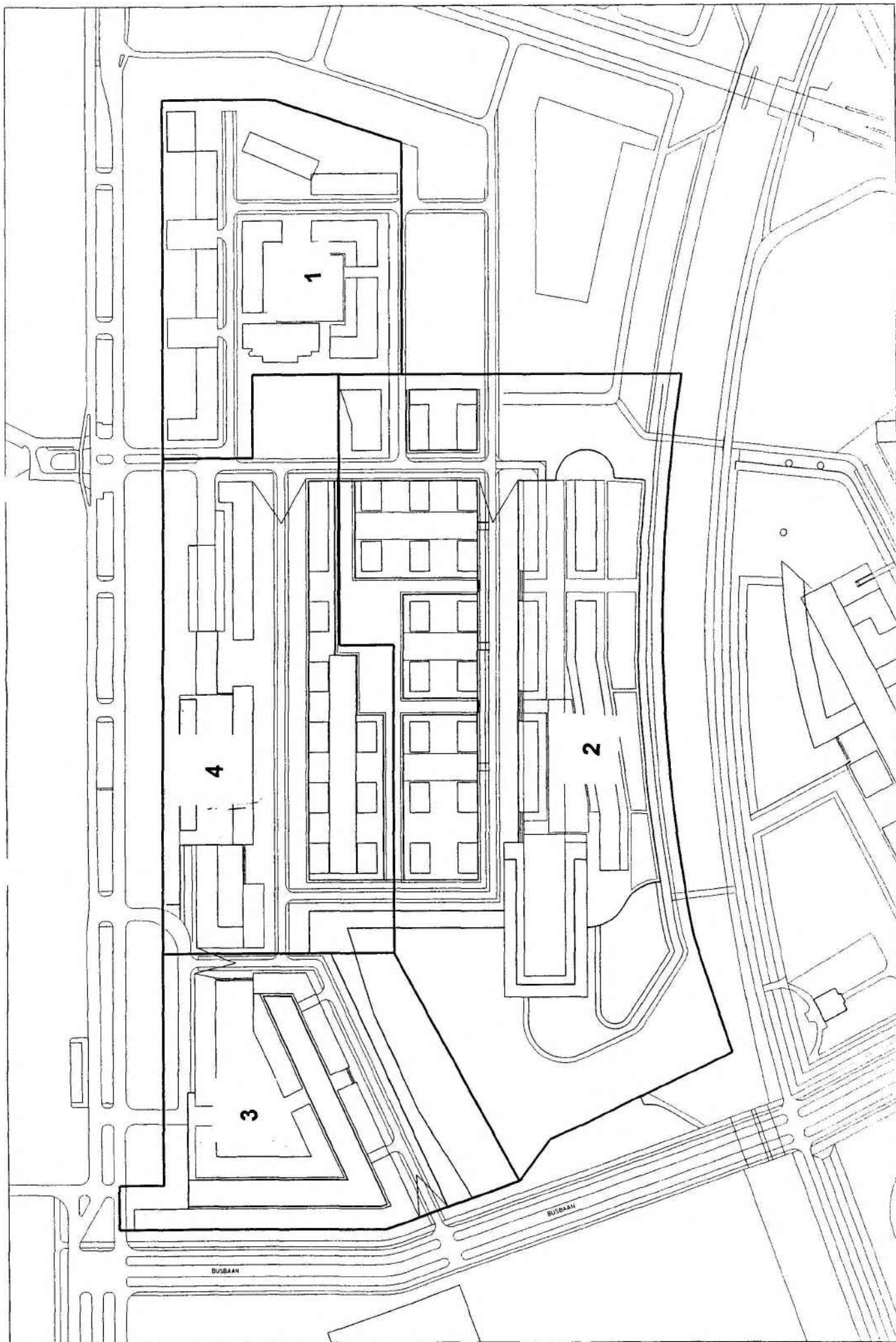


STUDIEGEBIED

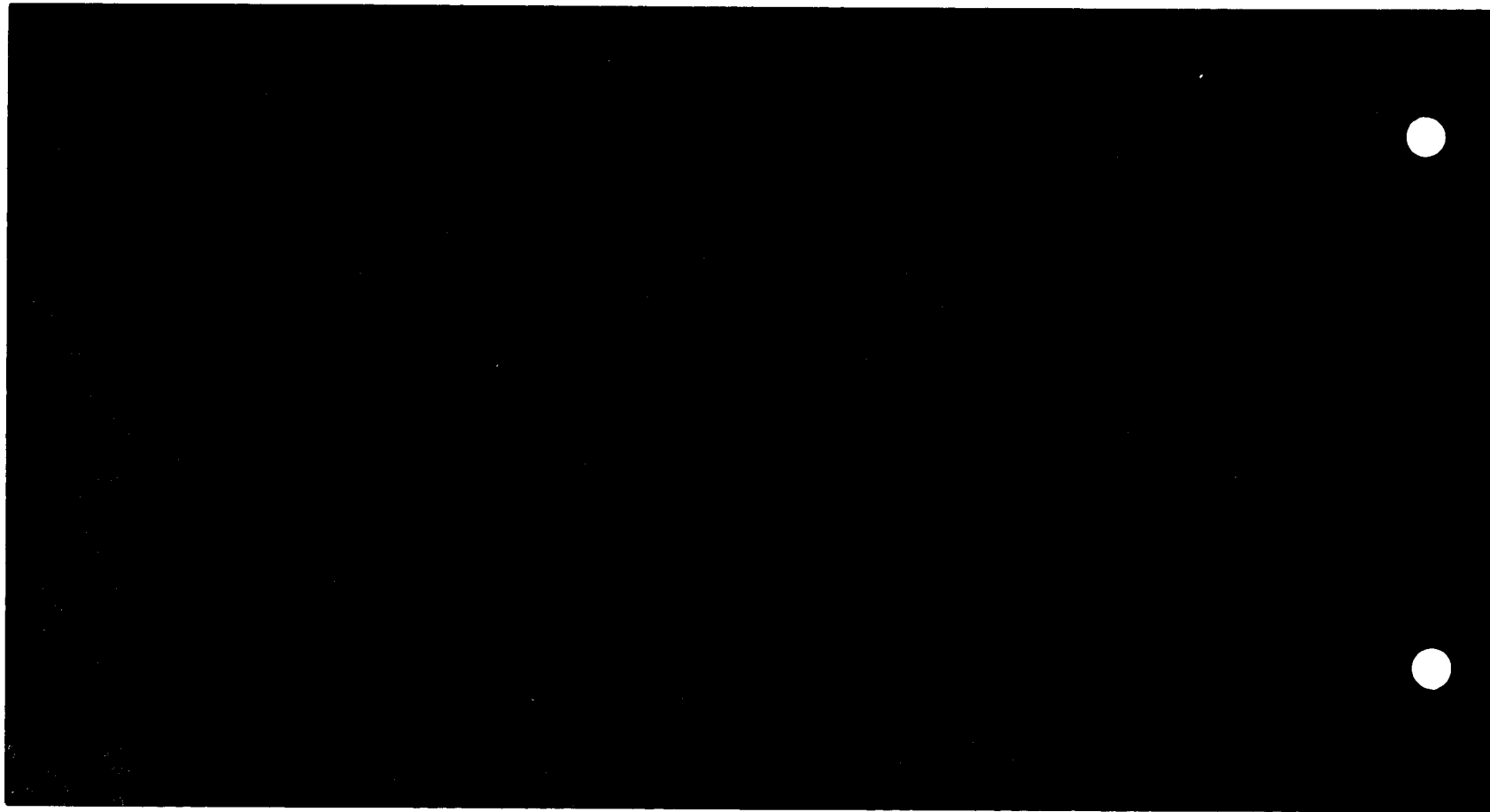


GEMEENTE CATHARIJNE SECTIE D









PROJECTDOCUMENT DICTERSWIJK-WEST

Augustus 1996

Ontwerp voorpagina:

  beeldend kunstenaar, Diessen

PROJECTDOCUMENT DICHTERSWIJK-WEST

In dit projectdocument zijn alle onderzoeken en voorstellen van de projectgroep Dichterswijk-west gebundeld, die in de afgelopen 10 maanden (sinds de vaststelling van de planidentificatie) zijn uitgevoerd en opgesteld in het kader van de planontwikkeling voor Dichterswijk-West. De onderzoeken en voorstellen liggen ten grondslag aan het referentiekader dat als basis zal dienen voor de samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar(s).

Na bestuurlijke besluitvorming kan op basis van een intentie-overeenkomst met de projectontwikkelaar(s) worden overgegaan tot uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst publiek-private partijen.

In dit document zijn achtereenvolgens de volgende produkten terug te vinden:

- samenvattend referentiekader
- communicatieplan
- voorstel elementen van duurzaam bouwen in Dichterswijk-West
- voorstel welzijn en zorg in relatie tot voorzieningen
- voorstel programma van eisen beheer en onderhoud openbare ruimte
- samenvatting bodemonderzoeken Dichterswijk-West
- voorstel verkeersplan Dichterswijk-West
- planidentificatie sporthal Dichterswijk-West
- onderzoek juridisch kader ruimtelijk beleid
- onderzoek hergebruik en herbestemming Veilingcomplex Dichterswijk-West
- begeleidingsplan bewoners en bedrijven Dichterswijk-West
- tekeningen kabels en leidingen
- bestuurlijke besluitvorming
- voortgangsrapportages
- projectgroepverslagen

drs. 5.1.2E (Projectleiding)

drs. 5.1.2E (Projectcoördinatie)

Augustus 1996



11/11/11

11/11/11