

SAMENVATTING BODEMONDERZOEKEN DICHTERSWIJK-WEST

1. Verkennd onderzoek sporthal Heycopstraat 167 (mei 1996)

In de zuidoosthoek van de lokatie wordt in de bovenste 0,5 meter puin aangetroffen. Over de gehele lokatie worden in de grond incidenteel overschrijdingen van de S-waarde aangetoond voor zware metalen, minerale olie en PAK. Daar waar in de grond puin wordt aangetroffen, worden hogere concentratieniveaus voor zware metalen en PAK aangetoond (PAK tot boven H- en I-waarde). Incidenteel worden in het grondwater overschrijdingen van zware metalen, fenolen en oliecomponenten tot (juist) boven de S-waarde aangetoond. De aangetroffen verontreinigingen met oliecomponenten ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse olietank (terreindeel A) en ter plaatse van de opvang van afgewerkte olie (terreindeel C) zijn te relateren aan de (voormalige) activiteiten ter plaatse. De gevonden verontreinigingen op de lokatie zijn tijdens onderhavig onderzoek niet afgeperkt, uitgezonderd de verontreiniging van de sliblaag, waarvoor op basis van de bekende ligging en dikte van de sliblaag de omvang is vast te stellen. De aangetoonde verontreiniging van de sliblaag zal, gezien de diepte waarop deze wordt aangetroffen, vermoedelijk geen actueel risico voor de volksgezondheid opleveren.

2. Verkennd bodemonderzoek Stadstimmerwerf Heycopstraat (november 1995)

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het brandstofafgiftepunt, schilderwerkplaats, steenhouwerij, magazijn voor bestratingsartikelen, loods nummer 1 en de opslagplaats mechanische installaties een sterke verontreiniging in de bodem (grond of grondwater) is aangetoond. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de aangetoonde verontreinigingen in het grondwater waarschijnlijk in verband kunnen worden gebracht met de relatief korte tijd tussen het plaatsen en bemonsteren van de peilbuizen. Op basis van de beschikbare gegevens kan worden afgeleid dat er geen sprake is van actuele risico's voor de mens en het ecosysteem. De sterke olieverontreiniging in de grond ter plaatse van de opslagplaats mechanische installaties kan worden gerelateerd aan de huidige bedrijfsactiviteiten ter plaatse. De overige aangetoonde verontreinigingen kunnen op basis van de onderzoeksgegevens in verband worden gebracht met activiteiten die in het verleden op de lokatie hebben plaats gevonden, of van nature plaatselijk worden aangetroffen (arseen). Voor de verontreiniging ter plaatse van loods nummer 1 wordt ervan uitgegaan dat dit eveneens in het verleden is veroorzaakt, omdat carboleum en aanverwante producten niet in de huidige bedrijfsvoering ter plaatse worden gebruikt. Hierbij is de nulsituatie voor de lokatie Stadstimmerwerf Heycopstraat vastgelegd.

3. Nader bodemonderzoek Jekerstraat 100 - 106, eerste fase (juni 1995)

In het kader van het Werkprogramma bodemsanering 1992 is door de gemeente Utrecht een nader bodemonderzoek eerste fase uitgevoerd op de lokatie Jekerstraat 100 - 106 te Utrecht. Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende.

Grond

Op een zeer groot gedeelte van de onderzoekslokatie is de grond puinhoudend vanaf maaiveld tot een gemiddelde diepte van 0,5 m - mv. Plaatselijk bevat de grond kolen en sintels. De puinhoudende bodemlaag bevat over het algemeen licht verhoogde concentraties aan de metalen koper, nikkel en zink en aan het totaal aan PAK. Plaatselijk worden sterk verhoogde koper-, lood- en zinkconcentraties aangetroffen, alsmede sterk verhoogde concentraties aan PAK. De mate, omvang en ernst van de verontreiniging met zware metalen en PAK is in de puinhoudende bodemlaag bepaald.

De puinhoudende laag wordt op het grootste gedeelte van de lokatie aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van puinhoudende bodemlagen wordt niet noodzakelijk geacht.

Gechloreerde koolwaterstoffen

Plaatselijk worden in de oppervlakkige bodemlaag licht verhoogde concentraties aan gechloreerde verbindingen aangetroffen. Het is niet bekend om welke stoffen het gaat. Geadviseerd wordt om in een vervolgonderzoek metingen uit te voeren naar het voorkomen van gechloreerde koolwaterstoffen in de bodemlucht; deze metingen geven aanvullende informatie over de horizontale omvang van de verontreiniging van grondwater met gechloreerde koolwaterstoffen.

Olie

De horizontale verspreiding van de olieverontreiniging die in het nader bodemonderzoek 1991 is aangetroffen op drie lokaties is beperkt. Op het onderzoeksterrein is sprake van een drietal lokaties waarvan de grond verontreinigd is met olie. De maximale horizontale verspreiding van deze verontreinigingen is bepaald op basis van zintuiglijke bevindingen. De verticale en een meer exacte horizontale omvang van de olieverontreinigingen is niet bepaald. Nader onderzoek is in deze noodzakelijk.

Slib

Plaatselijk zijn op de onderzoekslokatie sliblaagjes aangetroffen op een variërende diepte van 1,5 tot 2,2 m - mv. Het slib bevat licht tot matig verhoogde concentraties aan zware metalen, alsmede een licht verhoogde PAK-concentratie. Het slib kan plaatselijk verontreinigd zijn met aromatische of alifatische koolwaterstoffen. Vervolgonderzoek met betrekking tot de aanwezigheid van verontreinigd slib wordt niet noodzakelijk geacht.

Grondwater

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie, licht verontreinigd met benzeen en licht tot sterk met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. De horizontale en verticale omvang van de grondwaterverontreiniging is niet bepaald.

Risico's

Op basis van de onderzoeksresultaten is gebleken dat op de onderhavige lokatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak bestaat. Op basis van de tot dusver beschikbare gegevens is er, bij het huidige terreingebruik, geen sprake van de aanwezigheid van actuele risico's (humaan, ecologisch en verspreiding). Vooralsnog is de uitvoering van de bodemsanering derhalve niet urgent. Actuele risico's ten aanzien van de verontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen zijn echter niet uit te sluiten.

4. Nader bodemonderzoek Jekerstraat 77 - 85 (juni 1995)

In het kader van het Werkprogramma bodemsanering 1992 is door de gemeente Utrecht een nader bodemonderzoek eerste fase uitgevoerd op de lokatie Jekerstraat 77 - 85 te Utrecht. Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende.

Grond

Op een zeer groot gedeelte van de onderzoekslokatie is de grond puinhoudend vanaf maaiveld tot een gemiddelde diepte van 0,5 m - mv. Plaatselijk bevat de grond kolen en sintels. De puinhoudende bodemlaag bevat over het algemeen sterk verhoogde gehalten aan PAK en matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood en zink. De mate, omvang en ernst van de verontreiniging met zware metalen en PAK is in de puinhoudende bodemlaag globaal vastgesteld.

De puinhoudende laag wordt op het grootste gedeelte van de lokatie aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van puinhoudende bodemlagen wordt niet noodzakelijk geacht.

Olie

Op een aantal plaatsen zijn in de grond olieverontreinigingen aangetroffen. Op één plaats betreft het een sterke verontreiniging. De omvang is nog niet vastgesteld. De verontreiniging is waarschijnlijk veroorzaakt door lekkage van een ondergrondse HBO-tank. Ter plaatse van de overige vlekken zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde vastgesteld. De omvang van deze vlekken is waarschijnlijk beperkt en het gevolg van lokale morsingen. De verticale en een meer exacte horizontale omvang van de olieverontreinigingen is niet bepaald. Nader onderzoek is in deze noodzakelijk.

Slib

Plaatselijk is op de onderzoekslokatie een sliblaag aangetroffen op een diepte van circa 1,5 tot 2,0 m - mv. Het slib is te relateren aan de voormalige waterbodem van de (deels) gedempte Veilinghaven. Het slib is niet noemenswaardig verontreinigd aan de stoffen waarop is onderzocht.

Grondwater

Het grondwater is op één lokatie sterk verontreinigd met minerale olie. De verontreiniging hangt samen met de sterke verontreiniging met minerale olie die ter plaatse in de grond is gemeten. De horizontale en verticale omvang van de grondwaterverontreiniging is niet bepaald. Waarschijnlijk is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Risico's

Op basis van de onderzoeksresultaten is gebleken dat op de onderhavige lokatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak bestaat (grond en waarschijnlijk grondwater). Op basis van de tot dusver beschikbare gegevens is er, bij het huidig terreingebruik, geen sprake van de aanwezigheid van actuele risico's (humaan, ecologisch en verspreiding). Vooralsnog is de uitvoering van de bodemsanering derhalve niet urgent. Actuele risico's ten aanzien van de verontreiniging met minerale olie zijn niet uit te sluiten.

5. Nader bodemonderzoek Groenendaalstraat (juni 1995)

In het kader van het Werkprogramma bodemsanering 1992 is door de gemeente Utrecht een nader bodemonderzoek eerste fase uitgevoerd op de lokatie Groenendaalstraat 9 te Utrecht. Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende.

Grond

Plaatselijk zijn op de onderzoekslokatie in de bovenste meter van het profiel bijmengingen met puin aangetroffen. In één mengmonster is een sterk verhoogd gehalte gemeten aan koper. Verder zijn geen noemenswaardig verhoogde gehalten gemeten aan de verontreinigende stoffen waarop is onderzocht. Een oorzaak van de sterke verontreiniging met koper is op grond van de beschikbare gegevens niet te geven. Een relatie met het plaatselijk aangetroffen puin is niet aanwezig.

Grondwater

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie en benzeen. Een oorzaak voor de licht verhoogde gehalten is op basis van de beschikbare gegevens niet te geven. Een relatie met de bij eerder uitgevoerd onderzoek aangetroffen verontreiniging lijkt niet waarschijnlijk.

Risico's

Op basis van de onderzoeksresultaten is gebleken dat op de onderhavige lokatie sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde. Een saneringsnoodzaak (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) is (nog) niet vastgesteld. Op basis van de tot dusver beschikbare gegevens is er, bij het huidige terreingebruik, geen sprake van de aanwezigheid van actuele risico's (humaan, ecologisch en verspreiding). Indien er sprake is van een saneringsnoodzaak is het geval van verontreiniging derhalve niet urgent.

6. Nader bodemonderzoek Veilinghaven e.o. (oktober 1993)

DEELGEBIED A

Grond

Een groot deel van deelgebied A bestaat uit een halfverharding van puin met een dikte variërend van 0,5 tot 1,6 m - m.v. De gemiddelde dikte van de puinlaag bedraagt 0,8 m. Plaatselijk is het puinpakket matig verontreinigd met olie. De puinhoudende grond in deelgebied A bevat licht tot matig verhoogde concentraties aan zware metalen en licht tot sterk verhoogde concentraties aan PAK's. Het zintuiglijk schoon bevonden monstermateriaal bevat - met uitzondering van een licht verhoogde nikkel-concentratie in één mengmonster - geen zware metalen. Aanvullend onderzoek naar de kwaliteit van zintuiglijk schone grond hoeft met betrekking tot zware metalen niet meer plaats te vinden. De zintuiglijk schone grond wordt geschikt geacht voor hergebruik. In deelgebied A zijn geen veenlagen aangetroffen.

Grondwater

De licht tot sterk verhoogde concentraties van aromatische koolwaterstoffen die in het oriënterend bodemonderzoek in de grondwatermonsters zijn aangetroffen zijn in het nader onderzoek niet meer gemeten. De licht verhoogde cadmium-concentratie die in het oriënterend bodemonderzoek is aangetroffen in één grondwatermonster wordt in het nader bodemonderzoek niet meer gemeten. De matig verhoogde nikkel-concentratie die in het oriënterend bodemonderzoek in één grondwatermonster is gemeten, is in het nader bodemonderzoek bevestigd. De gemeten nikkel-concentratie vormt geen aanleiding tot nader onderzoek of tot saneringsmaatregelen. Een verklaring voor het verschil tussen de gemeten concentraties aromatische koolwaterstoffen in de twee fases van bodemonderzoek is niet met volledige zekerheid te geven. De verschillen tussen de grondwatermeetresultaten van het oriënterend bodemonderzoek en die van het nader bodemonderzoek vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek; de onderzoeksgegevens van het nader bodemonderzoek worden als maatgevend beschouwd. Ter plaatse van twee in het oriënterend bodemonderzoek nog niet onderzochte lokaties is een indicatie ontstaan van mogelijke grondwaterverontreiniging. In het ene geval zijn één of meerdere onbekende hoogkokende koolwaterstoffen aangetroffen in een grondwatermonster; in het andere geval wateroplosbare koolwaterstoffen.

Conclusie

Deelgebied A is niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Plaatselijk dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de kwaliteit van de puinlaag en de omvang van de met olie- en PAK's verontreinigde grond en de omvang van de olieverontreiniging in het grondwater en de aanwezigheid van wateroplosbare koolwaterstoffen in het grondwater.

DEELGEBIED B

Grond

Zintuiglijk is geen verontreiniging in de grond aangetroffen. Een verificatie van de zintuiglijke waarneming door middel van chemische analyses heeft niet plaatsgevonden. In deelgebied B zijn geen veenlagen aangetroffen.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van het achterterrein van deelgebied B is plaatselijk matig verontreinigd met minerale olie en benzeen, tevens bevat het grondwater plaatselijk hoogkokende koolwaterstoffen; de plaatselijke aanwezigheid van PAK's wordt niet uitgesloten. De mate en omvang van de grondwaterverontreiniging is niet bepaald.

Conclusie

Deelgebied B is niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Plaatselijk dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de kwaliteit van de zintuiglijk schoon bevonden grond en de plaatselijke aanwezigheid van olie, benzeen en hoogkokende koolwaterstoffen en de mogelijke aanwezigheid van PAK's in het grondwater.

DEELGEBIED C

Grond

Ter hoogte van de panden Groenendaalstraat 12/20 en Fruitstraat 6 t/m 21 is de grond matig tot sterk verontreinigd met dieselolie. De olieverontreiniging wordt zintuiglijk tot minimaal 3 m - m.v. waargenomen. De olieverontreiniging is in horizontale en verticale zin niet afgeperkt. In deelgebied C zijn geen veenlagen aangetroffen.

Grondwater

Het grondwatermonster bevat plaatselijk matig tot sterk verhoogde olieconcentraties, een licht verhoogde concentratie aan xylenen en een matig tot sterk verhoogde benzeenconcentratie. Uit de GC-prescreening blijkt dat de concentratie van organochloorpesticiden en olie licht verhoogd is. Tevens is gebleken dat in één grondwatermonster één of meerdere hoogkokende koolwaterstoffen bevat. De verticale en horizontale omvang van de olieverontreiniging in het grondwater is niet bepaald.

Conclusie

Deelgebied C is niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Plaatselijk dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de omvang van de olie-verontreiniging in de grond en met betrekking tot de aanwezigheid van oplosmiddelen, olie organochloorpesticiden in het grondwater.

DEELGEBIED D

Grond

Ter plaatse van een in juli 1992 geconstateerde benzineverontreiniging is één boring uitgevoerd. Zintuiglijk worden aan de opgeboorde grond geen waarnemingen gedaan met betrekking tot aanwezigheid van benzine. Met behulp van deze boring is geen duidelijkheid bereikt over het niet of wel aanwezig zijn van benzineverontreiniging. De grond in deelgebied D bevat plaatselijk licht verhoogde PAK-concentraties; deze concentratieverhogingen worden zowel in puinhoudend bodemmateriaal als in een aangeboord sliblaagje aangetroffen. De sliblaag die zich in het midden van de voormalige Veemarkthaven bevindt, bevat een licht verhoogde olieconcentratie. De licht verhoogde olieconcentratie vormt geen aanleiding tot vervolgonderzoek. In deelgebied D zijn geen veenlagen aangetroffen.

Grondwater

Van de twee geplaatste peilbuizen kon maar één peilbuis worden bemonsterd; de andere peilbuis was onklaar gemaakt. In het grondwatermonster uit peilbuis 700, die ter hoogte van de zintuiglijk aangetroffen benzineverontreiniging is geplaatst, worden geen aromatische en gechloreerde koolwaterstoffen of oliecomponenten gemeten.

Conclusie

Deelgebied D is niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Plaatselijk dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de kwaliteit van grondwater en het midden van de gedempte havenarm. In verband met de in juli 1992 geconstateerde benzineverontreiniging op het grondwater en de negatieve resultaten van het grondwateronderzoek kan geen uitspraak worden gedaan over de mate en omvang van de benzineverontreiniging in het grondwater. In een vervolgfase nader onderzoek dient hieraan aandacht te worden besteed.

DEELGEBIED E

Grond

In deelgebied E wordt plaatselijk puin of sintels aangetroffen. De gemiddelde diepte waarop dit materiaal wordt aangetroffen bedraagt 0,4 m - m.v.; de gemiddelde laagdikte bedraagt 0,20 m. De onderzochte puin- en sintelhoudende monsters bevatten in alle gevallen licht tot matig verhoogde concentraties voor de zes zware metalen en/of licht verhoogde PAK-concentraties. In één sintelhoudend grondmonster wordt een zeer licht verhoogde antimoonconcentratie aangetroffen. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In deelgebied E wordt in het boormateriaal van de helft van de uitgevoerde boringen kolen of kolenstof aangetroffen. Dit materiaal wordt aangetroffen vanaf maaiveld tot aan een diepte van maximaal 1 m - m.v.; de gemiddelde dikte van de kolen en koolstof houdende lagen bedraagt circa 0,2 m. Kolenstof wordt in veel gevallen aangetroffen in de voegen van de bestrating.

De meeste kolen- en koolstof houdende grondmonsters bevatten een licht tot sterk verhoogde PAK- en benzo(a)pyreen-concentratie en een licht verhoogde zinkconcentratie; plaatselijk wordt een licht tot matig verhoogde naftaleen-concentratie aangetroffen. In een tweetal grondmonsters van oppervlakkig boormateriaal zijn een aantal individuele PAK-concentraties dermate verhoogd dat het totaal van deze concentraties leidt tot een overschrijding van de grenswaarde die voor het totaal van deze concentraties in het Besluit Aanwijzing Chemische Afvalstoffen (BACA) in de Wet Chemische Afvalstoffen wordt gegeven voor deze groep PAK's (de PAK's die onder de zogenaamde A.15-klasse vallen). Er moet van uit worden gegaan dat zich over het gehele terreinoppervlakte van het terrein van de Doe-het-zelf-garage in de oppervlakkige bodemlaag kolen- en kolenstof kan worden aangetroffen en dat kolen- en kolenstof houdend bodemmateriaal licht tot sterk verhoogde PAK-concentraties bevat.

Plaatselijk wordt vanaf maaiveldniveau zintuiglijk niet verontreinigd materiaal aangetroffen; in een aantal gevallen bevindt zich onder de zintuiglijk schone toplaag een kolen- of kolendeeltjes houdende laag.

Bij de meeste boringen wordt onder de bestrating of onder een zintuiglijk met puin, sintels of kolen verontreinigde toplaag een zintuiglijk niet verontreinigde bodemlaag aangetroffen; de gemiddelde diepte waarop deze zintuiglijk niet verontreinigde bodemlaag zich bevinden bedraagt 0,20 m - m.v.

In de zintuiglijk niet verontreinigde monsters worden in het merendeel der gevallen geen zware metalen, organische microverontreinigingen en olie gemeten. Eén grondmengmonster bevat een verhoogde nikkel-concentratie; één grondmengmonster bevat een licht verhoogde PAK-concentratie.

In één grondmengmonster dat was samengesteld uit zintuiglijk vrij van verontreiniging bevonden boormateriaal van maaiveldniveau tot 0,5 m - m.v. wordt een licht verhoogde olieconcentratie aangetroffen. Dit mengmonster is samengesteld uit boormateriaal afkomstig uit 3 boringen op het westelijke onverharde terreingedeelte.

In één boring wordt op het grondwater een oliefilm waargenomen. Uit de analyseresultaten die betrekking hebben op een grondmonster rondom het grondwaterniveau wordt analytisch geen olie aangetroffen. De analyseresultaten geven aanleiding te veronderstellen dat zich op het grondwater geen oliedrijflaag bevindt.

Bij 2 boringen wordt zintuiglijk olie aangetroffen. In één oliehoudend grondmonster wordt de olie analytisch niet vastgesteld. In het andere oliehoudende monster wordt de olie analytisch wel vastgesteld en blijkt het onderzochte monster een licht verhoogde olieconcentratie te bevatten.

Plaatselijk wordt op een diepte van 1,80 tot 2,30 m - m.v. slib aangetroffen; in het slib zijn geen verontreinigende stoffen aangetroffen.

In deelgebied E zijn geen veenlagen aangetroffen.

Grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat alle onderzochte grondwatermonsters geen zware metalen en aromatische koolwaterstoffen bevatten. De grondwatermonsters die op aanwezigheid van vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen, olie en microverontreinigingen zijn onderzocht blijken deze stoffen of stopgroepen niet te bevatten. De mogelijk aanwezige geachte verontreiniging van het grondwater met benzine - zintuiglijk geconstateerd in juli 1992 - is analytisch niet aangetroffen.

De licht tot sterk verhoogde concentraties aan aromatische koolwaterstoffen die in het oriënterend bodemonderzoek in het grondwatermonster uit de peilbuizen in deelgebied E werden aangetroffen, worden - op een licht verhoogde concentratie voor xylenen na - in het nader bodemonderzoek niet meer gemeten. Een verklaring voor het verschil tussen de meetgegevens van het oriënterende het nader bodemonderzoek is niet met volledige zekerheid te geven. Het verschillen tussen de grondwatermeetresultaten van het oriënterend bodemonderzoek en die van het nader bodemonderzoek vormen, op één uitzondering na, geen aanleiding tot vervolgonderzoek; de onderzoeksgegevens van het nader bodemonderzoek worden als maatgevend beschouwd.

Het grondwater aan de achterzijde van de voormalige Royco-fabriek bevat een licht verhoogde concentratie aan xylenen. De herkomst en de omvang van deze verontreiniging is onbekend. Aan de achterzijde van de voormalige fabriek heeft ondergrondse opslag van olieproducten plaatsgevonden.

Conclusie

Deelgebied E is niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Plaatselijk dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de omvang van met olie verontreinigde grond. Aan de achterzijde van de voormalige Royco-fabriek die aanvullend grondwateronderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van olie in het grondwater en naar de omvang en herkomst van de xyleenverontreiniging.

DEELGEBIED F

Grond

Tot een diepte van circa 1 m - m.v. wordt plaatselijk puin, kalk, kolen, kolenstof en sintels aangetroffen. In puin- en sintelhoudend monstermateriaal worden licht tot matig verhoogde metaal- en PAK-concentraties aangetroffen. Plaatselijk wordt olie en vet in de grond aangetroffen tot een diepte van 5 m - m.v. In de onderzochte grondmonsters varieert de gemeten olieconcentratie tussen licht en sterk. De horizontale en verticale omvang van de olie- en vetverontreiniging in de grond is niet bepaald. De kwaliteit van zintuiglijk vrij van verontreiniging bevonden grondmonsters is niet bepaald. In deelgebied F zijn geen veenlagen aangetroffen.

Grondwater

Ter plaatse van een terreingedeelte waarvan in het oriënterend bodemonderzoek grondwaterkwaliteit nog niet was bepaald wordt een licht verhoogde benzeen- en olieconcentratie gemeten. De horizontale en verticale omvang van de aangetroffen grondwaterverontreiniging is niet bepaald. De in van het oriënterend bodemonderzoek aangetroffen grondwaterverontreinigingssituatie wordt in het nader bodemonderzoek in geen enkel geval bevestigd. Een verklaring voor het verschil tussen de analyseresultaten van het grondwateronderzoek van de twee fase van bodemonderzoek is niet met volledige zekerheid te geven. Op grond van het voormalig en huidig terreingebruik vormen de verschillen tussen de meetresultaten van beide fases bodemonderzoek aanleiding tot vervolgonderzoek naar aanwezigheid van olie en/of aromatische koolwaterstoffen in het ondiepe grondwater en gechlloreerde koolwaterstoffen in het diepere grondwater.

Conclusie

Deelgebied F is niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Plaatselijk dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de omvang van de met olie, vet verontreinigde grond en met betrekking tot de omvang van de olie- en benzeen-verontreiniging in het grondwater.

DEELGEBIED G

Grond

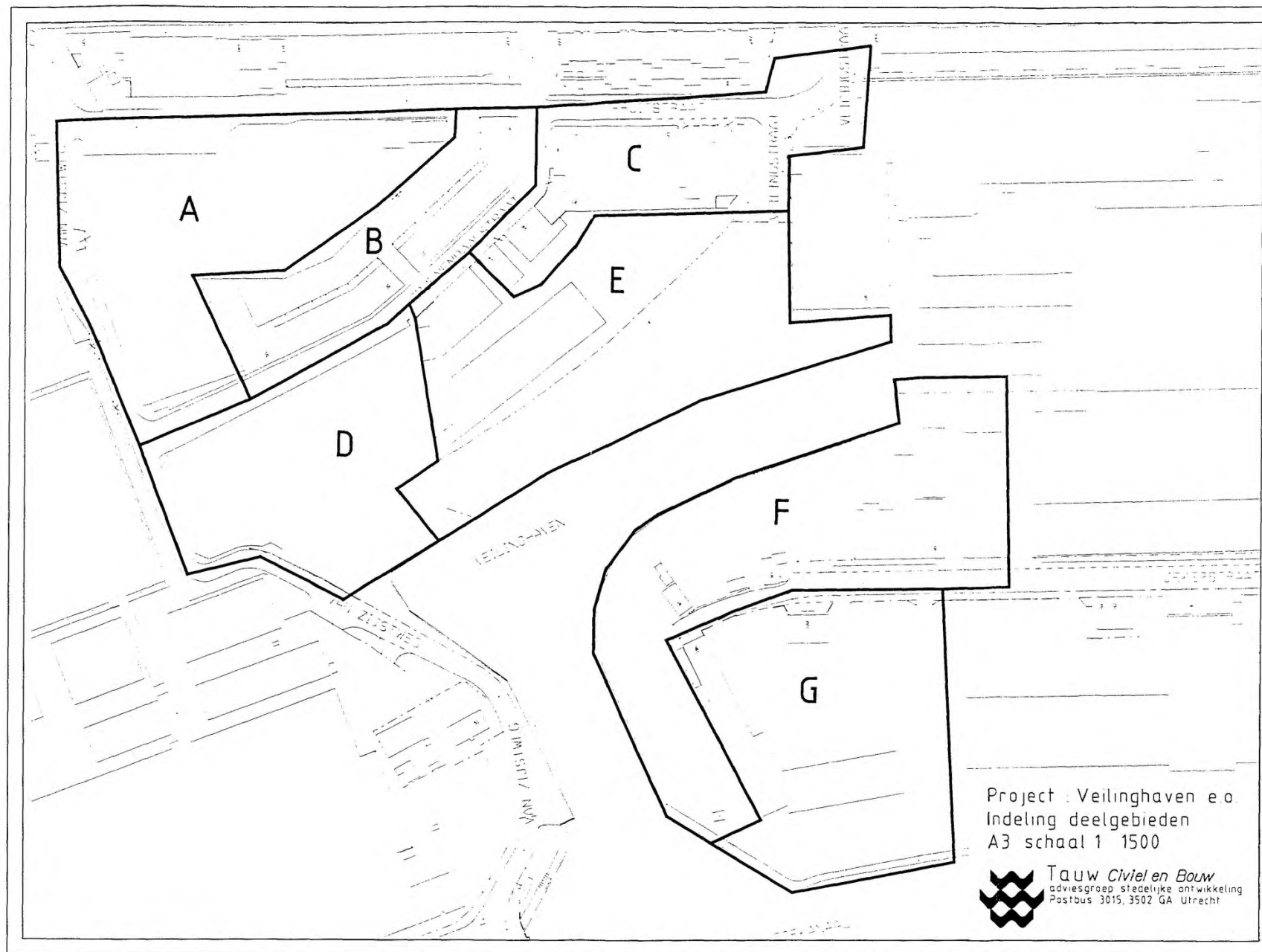
Bij een aantal boringen wordt plaatselijk zintuiglijk een mengsel van puin en sintels aangetroffen tussen 0,0 en 1,2 m - m.v.; één puinhoudend grondmonster is onderzocht op aanwezigheid van zware metalen en PAK's; in het monster is een licht verhoogde zink- en naftaleen-concentratie aangetroffen en een matig verhoogde concentratie voor het totaal aan PAK's en de stof benzo(a)pyreen. Bij 2 boringen is tussen een diepte van 0,2 tot 0,7 m - m.v. zintuiglijk kolenstof en kolen aangetroffen. De kwaliteit van kolen- en kolenstof houdende grond is niet bepaald. Bij 3 boringen is zintuiglijk olie aangetroffen vanaf een diepte van 0,30 tot minimaal 2,70 m - m.v. In de onderzochte oliehoudende monsters wordt een licht verhoogde olieconcentratie gemeten. De verspreiding van de olieverontreiniging is in deze fase van het nader bodemonderzoek niet bepaald. In deelgebied G zijn geen veenlagen aangetroffen.

Grondwater

Ter plaatse van het gesaneerde terreingedeelte is het freatisch grondwater plaatselijk licht tot matig verontreinigd met gechlloreerde koolwaterstoffen en met olie. Aromatische koolwaterstoffen worden niet aangetroffen. De verticale en horizontale omvang van de aangetroffen grondwaterverontreiniging is in deze fase van het onderzoek niet bepaald. Ter plaatse van de strook grond langs het Merwedekanaal kan het grondwater verontreinigd zijn met minerale olie.

Conclusie

Deelgebied G is niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Plaatselijk dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de kwaliteit van kolen- en koolstofhoudende grond, de omvang van de met olie verontreinigde grond en de omvang van de verontreiniging met olie en gechlloreerde koolwaterstoffen in het grondwater.



Project : Veilinghaven e.o.
Indeling deelgebieden
A3 schaal 1 1500



Tauw Civiel en Bouw
adviesgroep stedelijke ontwikkeling
Postbus 3015, 3502 GA Utrecht

Dienst Stadsontwikkeling
Afdeling Verkeer

Verkeersplan Dichterswijk-West

Inhoud

1 Inleiding

2 Verkeersstructuur

3 Parkeren

4 Conclusies

1 Inleiding

Het project Dichterswijk-West omvat de aanpak van een gebied, waar deels een nieuwe bestemming aan gegeven wordt en deels bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. Deze nota belicht de verschillende verkeerskundige aspecten die spelen bij de herinrichting van het gebied.

Onderzoeksgebied

De Dichterswijk-west wordt begrensd door de Balijelaan, het Merwede kanaal, de Croeselaan en de Van Zijstweg. De stedelijk hoofdwegen die van belang zijn voor de wijk zijn de Balijelaan en de Van Zijstweg. Beide straten hebben de functie van stedelijke ontsluitingsweg.

De Van Zijstweg wordt binnenkort heringericht. De inrichting van de weg zal daardoor beter passen bij de functie. In verband met de aanleg van het HOV-tracé wordt gestudeerd op de herinrichting van de kruising

Balijelaan/Croeselaan/Vondellaan/Rijnlaan, te noemen het Balijeplein.

Een wijkverkeersplan voor de gehele wijk is nog niet gemaakt. Wel is vastgesteld dat de wegen binnen verblijfsruimte worden ingericht als woonstraat.

Globaal valt de wijk op te delen in drie delen:

- een deel waar nieuwe woonbebouwing zal worden gerealiseerd;
- een deel waar een sporthal en kleinschalige bedrijvigheid wordt ondergebracht;
- een deel waar de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd

2 Verkeersstructuur

2.1 Autostructuur

In de nota "Hoofdwegennet, Verkeersstructuur Utrecht (HWNV)" wordt het hoofdwegenstelsel van de stad Utrecht beschreven. Deze beleidsnota is in 1993 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze nota wordt een stringent onderscheid gemaakt tussen verblijfsruimten en verkeersruimten. Een verkeersruimte is een ruimte waar de auto dominant aanwezig is. In verblijfsruimte zou de auto te gast moeten zijn. In een verblijfsruimte wordt onderscheid gemaakt tussen 30km/u-gebieden en wijkverzamelstraten met een regiem van maximaal 50km/u, die dienen als ontsluitingswegen voor de wijk en/of buurt. Bovenstaande vertaald naar Dichterswijk-West ontstaat de verkeersstructuur zoals staat weergegeven in figuur 1

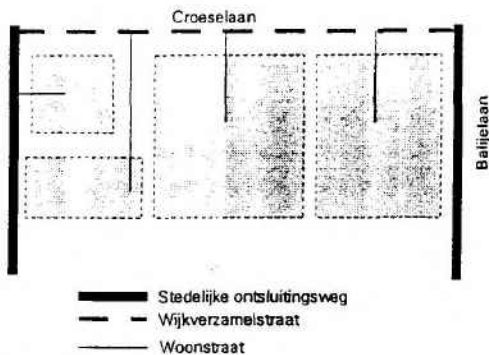


Fig. 1: autostructuur

De van Zijstweg en de Balijelaan zijn beide stedelijke ontsluitingswegen. De wijk is verbonden met het stedelijk wegennet middels de Croeselaan (wijkverzamelstraat). In principe sluit de wijk enkel aan op de Croeselaan. Met uitzondering van het gebied waar de sporthal in is gelegen. Vanwege de verkeersaantrekkende werking van de sporthal en ook de bedrijvigheid die in dit gebied is voorzien, ligt een ontsluiting op de van Zijstweg voor de hand.

De deelgebieden zijn van elkaar gescheiden voor autoverkeer. Ieder gebied heeft zijn eigen ontsluitingsweg. Voor langzaam verkeer zijn wel verbindingen aanwezig.

2.2 Invulling van verblijfsgebied

Er kunnen een drietal gradaties onderscheiden ten aanzien van de aanwezigheid van autoverkeer:

1. Autoluw
2. Autoarm
3. Autovrij

Autoluw

Feitelijk wordt met een autoluwe inrichting een inrichting bedoeld zoals wordt voorgestaan binnen 30 km/uur-gebieden. Het verblijfsgebied is zodanig ingericht dat alleen autoverkeer met een bestemming in het gebied er gebruik van maakt. Van doorgaand verkeer is er geen sprake. Dit verkeer maakt gebruik van de hoofdwegenstructuur.

Autoarm

Een autoarme inrichting gaat verder dan autoluw, zowel qua inrichting als qua het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De inrichting kan zodanig zijn dat er in de specifieke woonstraten geen ruimte wordt gereserveerd voor parkeren, maar dat parkeerplaatsen op een of meerdere centrale punten in een woonwijk worden gesitueerd. Deze stallingen dienen openbaar toegankelijk te zijn.

Bij het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt een scherpe parkeernorm toegepast, die rekening houdt met de lokatie ten opzichte van alternatieve vervoerwijzen en daarmee met een beperkt autobezit.

Autovrij

Een autovrije inrichting is de meest vergaande vorm. Er zal woningbouw worden gerealiseerd, waarbij geen rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen of alle parkeerplaatsen zijn centraal of op meerdere plaatsen geconcentreerd buiten de woonwijk. Bewoners van deze buurt beschikken in principe niet over prive-auto, maar

maken gebruik van alternatieve vervoerwijzen (OV, fiets, Call-a car). Dit soort inrichtingen zijn zeer goed denkbaar in de buurt van hoogwaardige stations. Echter een zeer belangrijk succesfactor is de aanwezigheid van draagvlak (huidige- en toekomstige bewoners, maar ook investeerders en projectontwikkelaars).

Bovenstaande geprojecteerd op de Dichterswijk-West betekent dit dat per deelgebied bekeken dient te worden wat voor soort invulling aan elk gebied kan worden gegeven. Dit is weergegeven in figuur 2. De inrichtingsmogelijkheden worden per deelgebied hieronder beschreven:

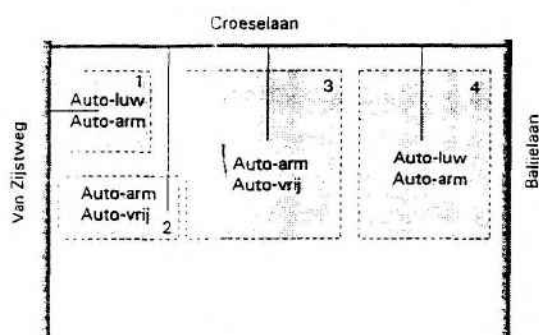


Fig 2: Mogelijkheden per deelgebied

Deelgebied 1

In dit deelgebied zijn een sporthal met wat kleine bedrijvigheid gedacht. Dit soort activiteiten zullen enige mate van automobilititeit blijven aantrekken. Auto-arm is hier de meest vergaande vorm.

Deelgebied 2 en 3

Deze gebieden lenen zich ervoor om auto-arm en wellicht wel auto-vrij te worden ingericht. Beide gebieden worden namelijk vrijwel opnieuw ingericht.

Deelgebied 4

Dit gebied is hooguit in te richten als auto-arm, maar zeker als auto-luw. Een autovrije inrichting is in bestaande bebouwing moeilijk te realiseren.

2.3 Fietsstructuur

De Fietsnota Utrecht is op 10 december 1992 samen met de bijbehorende Nota van Wijzigingen door de gemeenteraad vastgesteld. In de Fietsnota wordt een hoofdnet voor de fiets gepresenteerd. Eisen voor een hoofdfietsroute hebben consequenties voor de inrichting van de weg. Naast een hoofdfietsnet is er tevens een ontsluitend fietsnet gepresenteerd. Deze fietsroutes bestaan uit wegen, wel of net vrijliggend, die aansluiten op de hoofdfietsroutes.

Fietsstructuur

De wijk is omringd door hoofdfietsroutes. Zowel langs de van Zijstweg, de Balijelaan en de Croeselaan lopen hoofdfietsroutes. Bij de ontwikkeling van het plan is het wenselijk rekening te houden met een recreatieve fietsroute langs de oostzijde van het Merwedekanaal.

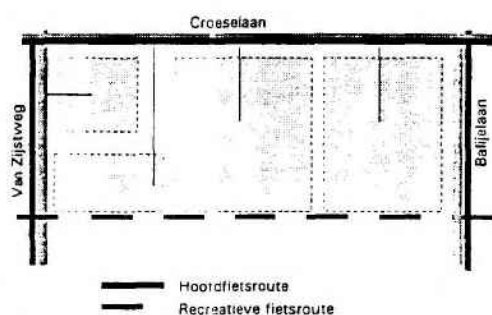


Fig 3: Fietsstructuur

2.4 Openbaar vervoer

In onderstaande figuur is de toekomstige openbaar vervoer structuur aangegeven van belang voor de Dichterswijk-West. Over de Balijelaan zal in de toekomst een HOV-lijn gaan lopen. De Croeselaan zal gebruikt gaan worden door ontsluitende lijnen, zowel van stads- als streekniveau.

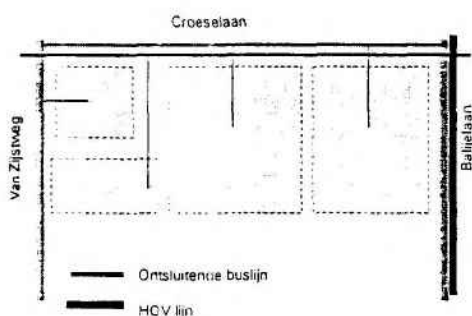


Fig. 4 OV-structuur

3 Parkeren

3.1 Algemeen

Het parkeerbeleid wordt beschreven in de Nota Parkeerbeleid Utrecht. Deze nota is op 24 febr. 1994 door de gemeenteraad vastgesteld. Een aantal doelen zijn: terugdringen autogebruik o.a. door normatief parkeerbeleid voor woon-werk verkeer, vergroting draagvlak openbaar vervoer en fietsen, optimaal gebruik openbare ruimte, verbetering kwaliteit openbare ruimte, voorkomen van parkeeroverlast. Met parkeernormen wordt het aantal parkeerplaatsen bepaald, dat wil zeggen een sturend parkeerbeleid. Met parkeerkencijfers wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen in beginsel berekend op basis van de werkelijk parkeerbehoefte, dat wil zeggen een volgend beleid.

In de voorschriften van een bestemmingsplan worden de parkeernormen vastgelegd.

Het aantal parkeerplaatsen volgens de minimumnorm wordt voor niet-woonfuncties in principe gerealiseerd op eigen terrein.

3.2 Parkeren in Dichterswijk-West

In de Dichterswijk zijn een drietal functies voorzien:

- wonen
- werken
- sporten

Wat betreft het wonen is het aantal parkeerplaatsen afhankelijk van de uiteindelijke keuze ten aanzien van de inrichting: auto-luw, auto-arm of autovrij.

Ten aanzien van werken dient rekening te worden gehouden met enerzijds de lokatie (t.o.v. hoogwaardige openbaar vervoer) anderzijds is dit afhankelijk van het vloeroppervlak. Hiervoor is een tabel opgenomen in de bijlage

Voor de sporthal rekening te worden gehouden met 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Er kan overigens ook van worden uitgegaan dat dubbelgebruik te de mogelijkheden behoort.

4 Conclusies

Er kunnen een aantal conclusies worden getrokken:

- de aansluiting van de Dichterswijk op de hoofdwegenstructuur van zowel auto-, fiets-, als openbaar vervoer structuur is goed te realiseren;
- de gebied waarin de sporthal ontsluit in uitzondering op de woongebieden op de stedelijke ontsluitingsweg
- het parkeren t.b.v. van de sporthal levert geen problemen op, ervan uitgaande dat er geen grootschalige evenementen zullen plaatsenvinden in de sporthal. Is dit wel het geval dat biedt de jaarbeurs een alternatief

Parkeerkencijfers en parkeernormen

bestemming		eenheid (aantal parkeerplaatsen per:)	gebiedstype	
			A1 en binnenstad	overig
woningen/-tehuizen*	> 52 m ²	woning	1,0	1,0
	40 - 52 m ²	"	0,8	0,8
	< 40 m ²	"	0,3	0,3
	seniorenwoning	"	0,8	0,8
	verzorgingstehuis	"	0,3	0,3
	studentenwoning	"	0,15	0,15
winkels**	buurtverzorgende winkel	100 m ² bvo	1,1	1,5
	wijkverzorgende winkel	"	1,3	2,0
	stadsverzorgende winkel	"	2,0	3,0
	streekverzorgende winkel	"	2,5	3,7
	showroom	"	.	0,5
	garage/servicestation	"	.	2,5
voorzieningen	ziekenhuis	formatieplaats	.	0,2
		2.500 poli-bezoek/jaar	.	0,8
		erkend bed	.	0,45
	medische dienstverlening	100 m ² bvo	2,0	3,0
	maatschappelijke dienstverl.	"	2,0	3,0
	kerk, moskee	"	3,0	4,5
	bibliotheek	"	0,3	0,7
	bioscoop	"	2,0	5,0
	restaurant	"	1,0	4,0-7,0
	hotel	kamer	0,5	0,5-1,0
	sporthal	100 m ² bvo	1,1	1,1
	vergadercentrum	"	6,5	6,5
onderwijs	basisschool	klas	0,1-0,2	0,2-0,3
	middelbaar onderwijs	"	0,1-0,2	0,2-0,3
	MBO	100 m ² bvo	0,3	0,5
	HBO	"	0,4	0,7
	universiteit	"	0,4	0,7
werklocaties	norm eenheid	minimum bvo werkn.	maximum bvo werkn.	tijdelijk max. bvo werkn.
	A1 kantoren	1:250	1:250	1:150
	A1 overige werkgelegenheid		1:10	1:5
	A2 kantoren	1:175	1:125	1:90
	A2 overige werkgelegenheid		1:5	1:3,6
	B kantoren	1:125	1:90	1:60
	B overige werkgelegenheid		1:3,6	1:2,4
	C en overige locaties	1:90	1:60	1:2,4

* bij woningen wordt een garage voor 0,5 meegerekend

** winkelindeling volgens detailhandelsnota 1988

Voor functies die niet in deze tabel zijn genoemd wordt verwezen naar het Handboek Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV), uitgegeven door de stichting CROW (1988).

Vergadering van Burgemeester en Wethouders op 9 juli 1996

	Onderwerp	Besluit
30	Sporthal Dichterswijk West. (9048)	3. De commissie voor Sport en Recreatie c.a. horen. 4. De Vereniging Sportbelang Utrecht advies vragen. 1. Ingestemd wordt met de planidentificatie sporthal Dichterswijk West, uitgaande van de realisering van een sporthal met twee sportvelden en met inbegrip van een trainingsaccommodatie voor atletiek in het plangebied Dichterswijk West. 2. De Vereniging Sportbelang Utrecht advies vragen. 3. De commissie voor Sport en Recreatie c.a. horen en de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen informeren.
	<u>DIENST WELZIJN</u>	
31	Rijksvergoeding aan de gemeente voor loonkosten die in 1994 zijn gemaakt ter uitvoering van de JWG. (8625)	Brief aan het Rijksconsulentschap wordt vastgesteld.
	Evaluatie Adviescommissie voor het Ouderenbeleid en vaststelling Verordening op de Adviescommissie. (6250)	1. Met de evaluatie wordt ingestemd. 2. De Raad voorstellen de Verordening op de Adviescommissie voor het Ouderenbeleid vast te stellen. 3. De commissie voor Welzijn c.a. horen

Aan	College van Burgemeester en Wethouders	Datum	28 juni 1996
Kenmerk	DSR.	Behandeld door	5.1.2E
Dienst/sector/afdeling	Dienst voor Sport en Recreatie	Telefoon	2862851

☐ Vertrouwelijk ☒ Openbaar

Bijlage(n)
tekeningen, locatieonderzoek,
verslag projectgroepvergadering,
vertrouwelijke financiële paragraaf.

Onderwerp
Planidentificatie sporthal Dichterswijk West

Copie aan:
sector Financiën, afdeling Stedebouw, OGU, Volkshuisvesting,
Wijkbureau Zuid-West

Advies

1. Instemmen met de planidentificatie sporthal Dichterswijk West, uitgaande van:
 - a. de realisatie van een sporthal met twee sportvelden en met inbegrip van een trainingsaccommodatie voor de atletiek in het plangebied Dichterswijk West (locatie Van Zijstweg), uitgaande van 5.400 m2 grondoppervlak en 7.000 m2 bruto vloeroppervlak (7.000 m2 bvo is niet conform uw College besluit d.d. 29 augustus 1995, nr. 697).
 - b. vaststellen dat de in adviespunt a. genoemde oplossing een goed alternatief is voor de atletiek ter vervanging van de sporthal De Veiling.
 - c. Kennisnemen van het afwijkende standpunt van Komitee Dichterswijk West, winkeliersvereniging Rijn-/Balijselaan e.o., Bewonerscie Merwedekade/SUWO welke hun voorkeur uitspreken om een sporthal van 5.400 m2 bvo in het plangebied op te nemen en een aparte trainingsaccommodatie ten behoeve van atletiek elders in de stad (alternatief 3, blz. 5 van de toelichting).
2. De Vereniging Sportbelang Utrecht om advies vragen.
3. De raadscommissie MVSR horen en de raadscommissie ROW informeren.

Kenmerk

Datum DSR.96.

28 juni 1996

PLANIDENTIFICATIE SPORTHAL DICHTERSWIJK WEST

Gebiedsomschrijving

Het plangebied Dichterswijk West beslaat 15 ha tussen Croeselaan, van Zijstweg en Herwedekanaal en bestaat uit drie deelgebieden: De Veilinghal e.o. (sporthal), de Veilinghaven e.o. (bedrijven en braakliggende terrein) en het middengebied (de stadstimmerwerf en bedrijven). Het gaat in deze planidentificatie met name over de lokatie Veilinghaven e.o. Voor een gedetailleerde omschrijving van dit plangebied wordt verwezen naar paragraaf 1 en de plankaart in bijlage 1 van de Planidentificatie Dichterswijk West (1995).

Het Proces

Op 29 augustus 1995 heeft uw College een besluit genomen (nr. 697) over de Planidentificatie Dichterswijk West. Ter vervanging van de sporthallen De Veiling en sporthal Catharijne werden twee varianten aan het College voorgelegd:

- een kleine hal (2 velden) van 5400 m2 bruto vloer oppervlak (exclusief compensatie atletiek) in combinatie met woningen en voorzieningen op de lokatie aan de van Zijstweg.
- een grote hal (4 velden) van 8600m2 bruto vloer oppervlak (inclusief compensatie atletiek)

Het College koos voor een reservering van 5400 m2 in het plangebied. De atletiek wordt hierbij niet gecompenseerd. Daarom werd aan de directeur van de DSR de opdracht gegeven om:

- mogelijke alternatieven voor compensatie van de sport (m.n. de atletiek) aan te geven;
- consequenties van het gevestigd blijven van het worstelen in het voorgebouw van De Veiling nader aan te geven.

In oktober 1995 is de planidentificatie Dichterswijk West in de Raadscommissie MVSRR behandeld. De hoofdconclusie was dat een grote hal met 4 speelvelden plus een wedstrijdaccommodatie voor de atletiek aan de van Zijstweg niet wenselijk is. Verder werd geconstateerd dat:

- een kleine sporthal (twee velden) aan de van Zijstweg ter vervanging van de sporthallen Catharijne en De Veiling acceptabel is; en werd verzocht om:
 - een oplossing te zoeken voor de atletiek welke nu in De Veiling gevestigd is;
 - te onderzoeken of de grote hal (vier velden) niet elders in de stad bijvoorbeeld het Jaarbeursterrein inpasbaar is; en tot slot:
 - er zorg voor dragen dat e.e.a. de procedure rondom de bouw van woningen in het Veilinghal gebied niet vertraagt;

Uitvoeren verder onderzoek

Daarop heeft een onderzoek plaatsgevonden naar:

- a. De grote hal variant (vier velden) op het P3 parkeerterrein van de Jaarbeurs.
- De grote hal variant (vier velden) op het Vondellaancomplex.

- C. De kleine hal variant (twee velden) aan de van Zijstweg gecombineerd met een indoortrainingsaccommodatie voor de atletiek bij sportpark Maarschalkerweerd.
- D. Idem, met een indoortrainingsaccommodatie voor de atletiek bij sportpark Overvecht.
- E. Er zijn contacten gelegd met de Veemarkthallen om te onderzoeken of deze hallen geschikt zijn voor atletiekwedstrijden.
- F. Naast bovenstaande alternatieven is op initiatief van de DSR/Vereniging Sportbelang Utrecht (VSU) door DSR/Stedebouw een tussenoplossing onderzocht, uitgaande van een sporthal met twee achter elkaar gelegen velden met daarnaast een trainingsstrook voor de atletiek. Deze variant zou niet meer dan één stedebouwkundige kwadrant aan de van Zijstweg mogen beslaan, zodat er aan de waterkant van De Veilinghaven nog voldoende ruimte is om een strook woningen realiseren.
- G. Er is onderzocht of de worstelvereniging De Halter in het voorgebouw van De Veiling gevestigd kan blijven.

Resultaten onderzoek

De resultaten van het onderzoek staan weergegeven in de bijlagen 1 en 2 (Lokatie-onderzoek Indoor Sportaccommodatie Utrecht). Belangrijkste conclusies zijn:

- 1. De grote hal variant (vier velden) op het P-3 parkeerterrein van de Jaarbeurs.
Is niet haalbaar vanwege: betrokkenheid bij de ontwikkeling van het UCP-gebied (verwachting vertraging in de verdere planontwikkeling) en de voorwaarde van de Jaarbeurs om in dat geval aan de Croeselaan een strook woningen te slopen.
- 2. De grote hal variant (vier velden) in het oostelijke deel van het Vondellaancomplex.
Is niet haalbaar vanwege: de vele verschillende ruimteclaims voor dit gebied (verwachting vertraging in de verdere planontwikkeling) en evenementen geven een zware belasting op het woongebied.
- 3. De kleine hal variant (twee velden) aan de van Zijstweg plus een trainingsaccommodatie voor de atletiek bij sportpark Overvecht.
Is moeilijk te realiseren, omdat het geen oplossing biedt voor de atletiek (kleinschalige wedstrijden zijn dan niet mogelijk), is kostbaar en onaantrekkelijk in exploitatie en beheer. Gezien de ruimtelijke randvoorwaarden (opname in een groen talud) tevens de verwachting van vertraging in de verdere planontwikkeling.

De kleine hal variant (twee velden) aan de van Zijstweg plus een trainingsaccommodatie voor de atletiek bij sportpark Maarschalkerweerd.
Is ruimtelijk beter inpasbaar, investering ligt lager. Is echter voor de atletiek onacceptabel en is onaantrekkelijk in exploitatie en beheer.

- E. De mogelijkheid atletiekwedstrijden te houden in de Veemarkthallen. De Veemarkthallen zijn niet geschikt voor atletiekwedstrijden, omdat de juiste ondergrond ontbreekt, de temperatuur te laag is en er in de vloer moeilijk te verwijderen hokken zijn gezet tbv de Veemarkt.

Voorstel DSR/VSU: sporthal met twee achter elkaar gelegen velden plus een trainingsstrook voor de atletiek gelegen in één stedenbouwkundige kwadrant. Deze variant biedt goede oplossingen voor de atletiek, maar is in strijd met het eerder genomen Collegebesluit aangezien in plaats van 5400 m2 bruto vloer oppervlak circa 7.000 m2 Bruto vloer oppervlak noodzakelijk is.

Daarnaast is door de VSU nog een variant gepresenteerd uitgaande van een ruimtebeslag van twee stedenbouwkundige kwadranten. In deze variant wordt de sporthal omgeven door een schil van woningen/bedrijfshuisvesting. Deze variant biedt voor de atletiek dezelfde oplossing, maar gaat dus uit van een groter ruimtebeslag tbv woningen/bedrijfshuisvesting aan de van Zijstweg.

Het gevestigd blijven van worstelvereniging De Halter in het voorgebouw van De Veiling.

Een eerste verkennend onderzoek heeft uitgewezen dat worstelvereniging De Halter behoudens enkele bouwkundige aanpassingen gevestigd kan blijven in het voorgebouw van De Veiling. In het onderzoek industrieel erfgoed Veilinghal zal apart aan het College gerapporteerd worden over de consequenties van onder meer het instandhouden van het voorgebouw van De Veiling.

De mogelijke varianten op basis van beleidsuitgangspunten en programma van eisen

Bovenstaande resultaten zijn in de projectgroepvergadering van 28 maart jl besproken. Na afweging op criteria als ruimtelijke inpasbaarheid, mogelijkheden tot combinatie woningbouw/bedrijfshuisvesting, oplossingen voor de sport, etc is de keuze gemaakt om de volgende drie varianten verder met elkaar te vergelijken, te weten:

sporthal met twee velden aan de van Zijstweg (grondoppervlak circa 5400 m2, bruto vloer oppervlak circa 7000 m2) met inbegrip van een trainingsaccommodatie voor de atletiek uitgaande van een ruimtebeslag van één stedenbouwkundige kwadrant, zie tevens bijlage 3.

Naar aanleiding van de discussie in de projectgroep kwam tevens het eerdere voorstel van de Vereniging Sportbelang Utrecht (VSU) aan de orde:

sporthal met twee velden aan de van Zijstweg (grondoppervlak circa 5400 m2, bruto vloer oppervlak circa 7000 m2) met inbegrip van een trainingsaccommodatie voor de atletiek uitgaande van een ruimtebeslag van twee stedenbouwkundige kwadranten (schil van woningen/bedrijfshuisvesting rondom de sporthal), zie tevens bijlage 4.

sporthal met twee velden aan de van Zijstweg (circa 5400 m2) met een trainingsaccommodatie voor de atletiek op sportpark Maarschalkerweerd/O-vervecht.

Het verschil tussen de varianten 1 en 2 wordt dus niet zozeer bepaald door de sporttechnische mogelijkheden alswel door het ruimtebeslag in verband met de te realiseren woningbouw/bedrijfshuisvesting. In variant 1 worden er minder woningen/bedrijfshuisvesting met de sportaccommodatie gecombineerd, maar blijft er wel ruimte over voor een strook woningen aan de waterkant van de Veilinghaven. In deze variant blijft dan ook de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het gebied gehandhaafd. Dat betekent dat aan de noord-oostzijde van de Veilinghaven vier stedenbouwkundige kwadranten zijn gesitueerd (gescheiden door wegen), waarbij de sportfunctie in één van deze kwadranten is ondergebracht. In variant 2 wordt de sportaccommodatie omgeven door een schil van woningen/bedrijfshuisvesting en beslaat het totale complex twee stedenbouwkundige kwadranten. In alle varianten kunnen ongeveer evenveel woningen in het plangebied worden gerealiseerd. Ter verduidelijking is een schets van het gebied achtergevoegd, zie bijlage 5.

Standpunt Projectgroep Dichterswijk West

Het standpunt met de verschillende argumenten van de projectgroep over deze drie varianten staat integraal weergegeven in een verslag (bijlage 6) en de bijgevoegde matrix. Samenvattend levert dat het volgende beeld op:

Wijkbewoners/bedrijven

Het Komitee Dichterswijk heeft een voorkeur voor variant 3. De varianten 1 en 2 zullen voor meer overlast zorgen in de wijk. Variant 3 is ook de variant, die past binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in de planidentificatie Dichterswijk West. Hierover is een half jaar geleden een moeizaam besluit genomen.

De Ondernemers/winkeliersvereniging Rijn-/Balijelaan e.o. hebben een voorkeur voor variant 3, omdat in deze variant de meeste woningbouw verwezenlijkt kan worden. De bouw van grootschalige voorzieningen met een bovenwijkse functie in verband met de toename van parkeeroverlast, sociale veiligheid etc is ongewenst.

De Bewonersraad Merwedekade/SUWO keurt alle varianten af. Het is verstandiger om een oplossing te zoeken met de Jaarbeurs.

De Ondernemingsvereniging Croeselaan en bewonersraad SWU-complex 507 hebben een voorkeur voor variant 2. In deze variant wordt de sporthal omgeven door woningen/bedrijfshuisvesting. Daarmee wordt blokvorming voorkomen en kan het gebouw een geluidswerende functie krijgen tov de van Zijstweg.

De Bewoners Bijleveldstraat e.o. hebben geen voorkeur.

Richting Welzijn Utrecht Zuidwest

Heeft een voorkeur voor variant 3.

Vereniging Sportbelang Utrecht

De Vereniging Sportbelang Utrecht heeft een voorkeur voor de varianten 1 en 2, waarbij voor beide varianten gezocht zal moeten worden naar een goede inpassing in de wijk. Variant 3 is niet aanvaardbaar. Het is een slechte oplossing voor de recreatie en multifunctioneel gebruik van de sporthal met alleen twee velden is niet meer mogelijk.

Gemeentelijke diensten

Wijkbureau Zuidwest

Waarschijnlijk zal ivm geluidsoverlast woningbouw langs de van Zijstweg niet mogelijk zijn. De sporthal zal dus op een bepaalde wijze stedenbouwkundig moeten worden ingepast. Hiermee zal men waarschijnlijk uitkomen op een variant tussen 1 en 2. Variant 3 heeft niet de voorkeur.

Stedebouw/Dienst Volkshuisvesting/Ontwikkelingsbedrijf (Projektaconomie) hebben een voorkeur voor de varianten 1 en 3. Bij deze varianten blijft voldoende ruimte over aan het water een strook woningen te bouwen. De schil van woningen rondom variant 2 levert geen winst of verlies op aan woningen in het plangebied. Tevens is het de vraag of woningen rondom een sporthal goed te combineren is. De Dienst Volkshuisvesting heeft daarbij een lichte voorkeur voor variant 1, omdat in deze variant alle sportfuncties onder één dak worden gebracht i.t.t. variant 3.

Ontwikkelingsbedrijf (Afdeling Beheer) heeft een voorkeur voor de varianten 1 en 2, ingezien deze varianten ruimte bieden voor bedrijvigheid in het Veilinghvengebied. Het kan een mogelijkheid zijn ter compensatie van bestaande bedrijven in het Veilinghvengebied.

Milieu heeft een voorkeur voor variant 2 gezien de voordelen van deze variant op het gebied van functiemenging. De sporthal wordt geïntegreerd in woningen en/of bedrijven. Er kan door de sporthal en de andere bedrijven gebruik worden gemaakt van gemeenschappelijke voorzieningen (t.v. verkeer, parkeren, afvalinzameling, etc).

Er kan een goede aansluiting worden gemaakt bij de bedrijven aan de Fruitstraat. Buitere afscherming van hinder van verkeer van de van Zijstweg is mogelijk. Bij beide varianten is er vanuit milieu een voorwaarde dat er een groene (ongestoorde) strook langs de haven komt. Tevens is een voorwaarde dat er een goede isolatie komt tussen wonen en sport/bedrijven wat betreft hinder (geluid). Variant 3 is minder wenselijk door het extra ruimtebeslag in relatief groene gebieden van de stad. Dienst Stadsbeheer heeft een voorkeur voor variant 2, omdat de activiteiten mbt de sporthal buiten het woongebied worden gehouden en deze variant voldoende buffer levert richting van Zijstweg.

Wielrijn en Verkeer hebben geen voorkeur voor een bepaalde variant. Voor Wielrijn is van belang dat er randvoorwaarden worden opgesteld om de wijk achter de sporthal leefbaar te doen zijn. Verkeer stelt bij variant 2 dat de tribunecapaciteit beperkt moet blijven.

Wielrijn DSR

De DSR acht variant 3 geen goede oplossing. Het biedt geen goede oplossing voor de atletiek (wedstrijden zijn niet mogelijk), er zijn hogere investeringskosten mee verbonden (m.n. voor wat betreft Overvecht, zie de bijgevoegde vertrouwelijke financiële paragraaf) en is qua exploitatie en beheer minder aantrekkelijk. Bij de behandeling van het Masterplan Dichterswijk West is door de commissie MVSR echter duidelijk gesteld, dat een oplossing voor de atletiek gevonden moet worden voordat de Veilinghal kan worden gesloopt en met de ontwikkeling van Dichterswijk West begonnen kan worden.

Ik constateer dat variant variant 3 derhalve wel binnen de door uw College geformuleerde randvoorwaarde past van 5400 m² ten behoeve van een sporthal in Dichterswijk West, maar geen goede oplossing biedt voor de atletiek en derhalve de kans op vertraging van de bouwplannen rond de Veilinghal tot gevolg zal hebben.

De varianten 1 en 2 zijn beiden goed aanvaardbaar en bieden de volgende voordelen:

- Sporthal met twee standaard sportvelden.
- Trainingsaccommodatie voor de atletiek.
- Mogelijkheden voor kleinschalige atletiekwedstrijden zoals nu in De Veilinghal plaatsvinden: schoolatletiek- en jeugdwedstrijden. Internationale en nationale wedstrijden zijn niet mogelijk. Hiervoor zou de atletiekbaan verhoogde bochten moeten hebben en zou ook het sportoppervlak groter moeten zijn.
- Deze keuze biedt de mogelijkheid om op korte termijn aan te vangen met woningbouw binnen het plangebied. Hetgeen waarschijnlijk met variant 3 niet haalbaar is.
- Goed bereikbaar (met name openbaar vervoer).
- Exploitatie- en beheer voordelen (alle functies onder één dak).
- Beide varianten bieden de mogelijkheid voor combinatie met bedrijvigheid. Bedrijvigheid legt in dat geval geen verder ruimtebeslag binnen de wijk.
- Beide varianten bieden de mogelijkheid voor combinatie met woningbouw.

Nadeel: de varianten 1 en 2 zijn niet te realiseren binnen 5400 bruto vloer oppervlak. Circa 7000 m² bruto vloer oppervlak is noodzakelijk. Dit past derhalve niet in het eerder genomen Collegebesluit over de planidentificatie Dichterswijk West. Het grondoppervlak van deze varianten circa 5400 m² blijft echter gelijk aan hetgeen eerder in de planidentificatie is vastgesteld.

De DSR constateert dat er - met uitzondering van Komitee Dichterswijk West/Ondernemers/winkeliersvereniging Rijn-/Balijelaan e.o., Bewonerscie Merwedekade/SUWO - consensus bestaat voor een sportaccommodatie aan de van Zijstweg waarin ruimte is voor twee sportvelden, trainingsaccommodatie voor de atletiek en gecombineerd met woningbouw en/of bedrijfshuisvesting. Uitgangspunten daarbij zijn: een grondoppervlak van circa 5400 m² en een bruto vloer oppervlak van circa 7.000 m² voor het sportgedeelte: de varianten 1 of 2.

Er is geen consensus over de vraag of deze accommodatie inclusief bedrijfshuisvesting en/of woningbouw één of twee stedenbouwkundige kwadranten moet beslaan. Nadere uitwerking hiervan zal derhalve nog plaats moeten vinden.

De DSR stelt het College voor:

1. In te stemmen met de planidentificatie sporthal Dichterswijk West, uitgaande van:
 - a. de realisatie van een sporthal met twee sportvelden en met inbegrip van een trainingsaccommodatie voor de atletiek in het plangebied Dichterswijk West (locatie Van Zijstweg), uitgaande de 5.400 m2 grondoppervlak en 7.000 m2 bruto vloeroppervlak (het laatste in afwijking van uw college besluit d.d. 29 augustus 1995, nr. 697).
 - b. vast te stellen dat de in adviespunt a genoemde oplossing een goed alternatief is voor de atletiek ter vervanging van de sporthal De Veiling.
 - c. kennis te nemen van het afwijkende standpunt van Komitee Dichterswijk West, winkeliersvereniging Rijn-/Balijelaan e.o., Bewonerscie Merwedekade/SUWO welke hun voorkeur uitspreken om een sporthal van 5.400 m2 bvo in het plangebied op te nemen en een aparte trainingsaccommodatie ten behoeve van atletiek elders in de stad (alternatief 3, blz. 5 van de toelichting).
2. De Vereniging Sportbelang Utrecht om advies vragen.
3. De raadscommissie MVSR horen en de raadscommissie ROW informeren.

Verdere traject

De vraag of de sportaccommodatie (gecombineerd met woningen/bedrijfshuisvesting) op de locatie van Zijstweg één of twee stedenbouwkundige kwadranten moet beslaan, is op dit moment nog niet te beantwoorden. De projectgroep ingesteld i.k.v. het masterplan Dichterswijk West zal een pakket van randvoorwaarden voor de sportaccommodatie gecombineerd met woningen/bedrijfshuisvesting opstellen. Op basis daarvan zullen stedenbouwkundigen/architecten verschillende mogelijkheden uitwerken.

Verder mag de sportaccommodatie niet leiden tot parkeeroverlast in de wijk. Hiervoor moeten goede voorzieningen komen en passen in het beleid: een autoluwe wijk. Tevens blijven de overige randvoorwaarden van kracht, die gesteld zijn in de Planidentificatie Dichterswijk West.

Communicatie

De planidentificatie sporthal Dichterswijk West is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de projectgroep ingesteld tbv het Masterplan Dichterswijk West. Hierbij is gekozen voor "procescommunicatie". Dit betekent dat niet gewerkt wordt met een vooraf vastgesteld communicatieplan, maar dat in communicatie met de wijk steeds ingespeeld wordt op actuele ontwikkelingen in het planproces. Ook de keuze aan de communicatie-instrumenten wordt flexibel afgestemd op de ontwikkelingen. Voor de korte termijn zijn de volgende communicatievormen gepland: bij het B & W besluit een persbericht, direct na B & W besluit brief aan de bewoners van Dichterswijk West en de betrokken sportverenigingen.

Voogachtend,

DENST VOOR SPORT EN RECREATIE,

5.1.2E

INGEKOMEN 3 JULI 1996

Bijlage 1: Tekst presentatie van de heer 5.12E (DSR) tijdens de
projektgroepbijeenkomst donderdag 28 maart 1996

Inleiding

Oktober 1995 is de planidentificatie Dichterswijk West in de Raadscommissie MVSR behandeld. De hoofdconclusie was dat de variant van vier sporthallen plus een wedstrijdaccommodatie aan de van Zijstweg niet wenselijk is. Verder werd geconstateerd dat:

- a) twee sporthallen aan de van Zijstweg ter vervanging van de sporthallen Catharijne en De Veiling geoorloofd zijn; en werd de opdracht gegeven om:
- b) een oplossing te zoeken voor de atletiek welke nu in De Veiling gevestigd is. In de vorm van of alleen een trainingsaccommodatie of een trainings- gecombineerd met een kleinschalige wedstrijdaccommodatie;
- c) te onderzoeken of de vier hallen variant niet elders in de stad bijvoorbeeld het Jaarbeursterrein inpasbaar is; en tot slot
- d) er zorg voor dragen dat e.e.a. de procedure rondom de bouw van woningen in het veilinghal gebied niet vertraagt;

Hierop heeft een onderzoek plaatsgevonden naar:

1. De vier hallen variant op het P3 parkeerterrein van de Jaarbeurs.
2. De vier hallen variant op het Vondellaancomplex.
3. De twee hallen variant aan de van Zijstweg gecombineerd met een trainingsaccommodatie voor de atletiek bij sportpark Maarschalckerweerd.
4. Idem, met een trainingsaccommodatie voor de atletiek bij sportpark Overvecht.
5. Er is onderzocht of de worstelvereniging De Halter in het voorgebouw van De Veiling gevestigd kan blijven.
6. Er zijn contacten gelegd met de Veemarkthallen om te onderzoeken of deze hallen geschikt zijn voor atletiekwedstrijden.

Resultaten onderzoek

Om met de laatste twee punten te beginnen:

- ad. 5 Onderzoek heeft uitgewezen dat worstelvereniging De Halter behoudens enkele bouwkundige aanpassingen gevestigd kan blijven in het voorgebouw van De Veiling.
- ad. 6 De Veemarkthallen zijn niet geschikt voor atletiekwedstrijden, omdat de juiste ondergrond ontbreekt, de temperatuur te laag is en er in de vloer moeilijk te verwijderen hokken zijn gezet tbv de Veemarkt.

ad 1. De vier hallen variant op het P3 parkeerterrein van de Jaarbeurs.

- Er heeft overleg plaatsgevonden met de Jaarbeurs;
- Ruimtelijk gezien is deze variant mogelijk; echter:
- Het Jaarbeursterrein inclusief P3 wordt betrokken bij de ontwikkeling van het UCP-gebied;
- de Jaarbeurs wenst sloop van de woningen gelegen aan de Croeselaan.

Voordelen

- Volledige trainings- en wedstrijdaccommodatie voor de atletiek.
- Evenementen zijn mogelijk.
- Goede bereikbaarheid (auto + openbaar vervoer).

Nadelen

- Betrokken bij ontwikkeling UCP-gebied, risico van vertraging.
- Wens Jaarbeurs tot sloop van woningen: risico van vertraging en leidt tot zeer hoge kosten. Is niet reëel.

ad.2 De vier hallen variant in het oostelijk deel van het Vondellaan-complex.

- op zich ruimtelijk inpasbaar; maar
- zelfde problematiek als in Dichterswijk West:
 - * meerdere ruimtelijke claims voor een relatief klein gebied;
 - * evenementen geven een zware belasting op woongebied.

Voordelen

- Redelijk bereikbaar.
- Volledige wedstrijdaccommodatie.

Nadelen

- Veel verschillende ruimteclaims voor dit gebied. Daardoor risico vertraging van besluitvorming.
- voor evenementen zwaardere belasting op woongebied.

ad.3 De twee hallen variant aan de van Zijstweg plus een trainingsaccommodatie voor de atletiek bij sportpark Overvecht.

- Mogelijk met zeer strenge randvoorwaarden aan uitvoering: opnemen in een groen talud, eventueel bestaande kantine en kleedkamers slopen.

Voordelen

- Goede trainingsaccommodatie.
- Goed bereikbaar.

Nadelen

- Geen oplossing voor de atletiek: kleinschalige wedstrijden zijn niet mogelijk.
- Kostbare oplossing, plus onaantrekkelijk in exploitatie en beheer !
- Gezien de ruimtelijke randvoorwaarden, risico van vertraging in het besluitvormingsproces.

ad.4 De twee hallen variant aan de van Zijstweg plus een trainingsaccommodatie bij sportpark Maarschalkerweerd.

- Hiervoor geldt hetzelfde als voor ad.3 met deze kanttekening dat de investering lager is, maar voor de atletiek onacceptabel is.

Ondertussen werd naast deze onderzoeken tevens gewerkt aan de twee hallen variant. Er kwam toen de volgende oplossing naar voren.

Het oorspronkelijke plan (vier hallen variant) had een ruimtebeslag van vier stedenbouwkundige kwadranten. Indien het sportgedeelte in één stedenbouwkundig kwadrant kan worden ondergebracht, wordt het oorspronkelijke ontwerp minder belast. Er is dan nog ruimte om aan de waterkant van de Veilinghaven een strook woningen te realiseren.

Het kwadrant zou aan de rand van de wijk gesitueerd moeten zijn, zodat een goede ontsluiting via de van Zijstweg mogelijk is. In dat geval leent het kwadrant zich om twee sporthallen in de lengte achter elkaar te leggen. Een oplossing voor de atletiek is te vinden door een extra strook gelegen naast deze twee hallen aan te leggen.

De gemeente heeft een architect gevraagd te onderzoeken of dit concept op basis van het programma van eisen ruimtelijk inpasbaar is. Het resultaat is met de VSU besproken.

De VSU was het met deze uitwerking niet eens en kwam met een tegenvoorstel. Na overleg hierover ligt er nu een voorstel waarbij het mogelijk is alle functies te combineren.

- Functies:
- Twee standaard sporthallen.
 - Trainingsaccommodatie voor de atletiek.
 - Mogelijkheden voor kleinschalige atletiekwedstrijden zoals nu in De Veilinghal plaatsvinden: schoolatletiek- en jeugdwedstrijden. Internationale en nationale wedstrijden zijn niet mogelijk. Hiervoor zou de atletiekbaan verhoogde bochten moeten hebben en zou ook het sportoppervlak groter moeten zijn.

Voordelen

- Ruimtebeslag beperkt.
- Geen vertraging in het besluitvormingsproces.
- Goede oplossing atletiek.
- Goed bereikbaar (met name openbaar vervoer)
- Exploitatie- en beheer voordelen.
- Mogelijkheid bedrijvigheid in onder te brengen. Bedrijvigheid legt in dat geval geen verder ruimtebelag binnen de wijk.
- Mogelijkheid tot woningbouw.

Nadelen

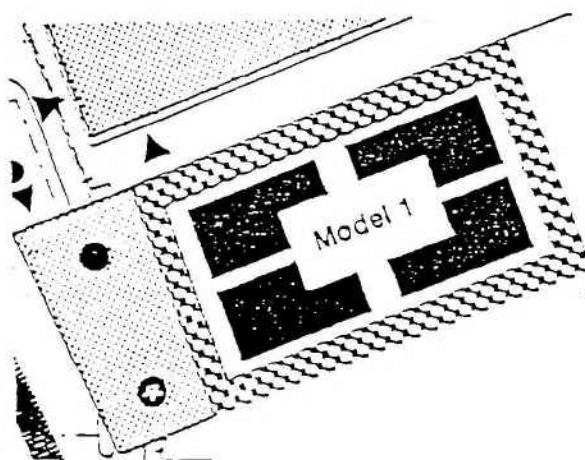
- Is niet mogelijk binnen 5400 bruto vloer oppervlak. Circa 7000 m2 bruto vloer oppervlak is noodzakelijk.

Randvoorwaarden

- De sportaccommodatie mag niet leiden tot parkeeroverlast in de wijk. Hiervoor moeten goede voorzieningen komen en passen in het beleid: een autoluwe wijk.
- Er moeten architectonische oplossingen gevonden worden voor met name de lange zijde van het gebouw en de inpassing van bedrijfshuisvesting en/of woningen binnen het complex.
- Er moet financiële dekking zijn voor het plan (dit geldt trouwens voor alle plannen).

Indoor Sportaccommodatie Utrecht

een planologische en ruimtelijke verkenning



- locatie
- Jaarbeursterrein
 - Vondellaanterrein
 - Vechtsebanen
 - Maarschalkerweerd

Gemeente Utrecht
Dienst Ruimtelijke Ordening
Afdeling Stedebouw
januari 1996

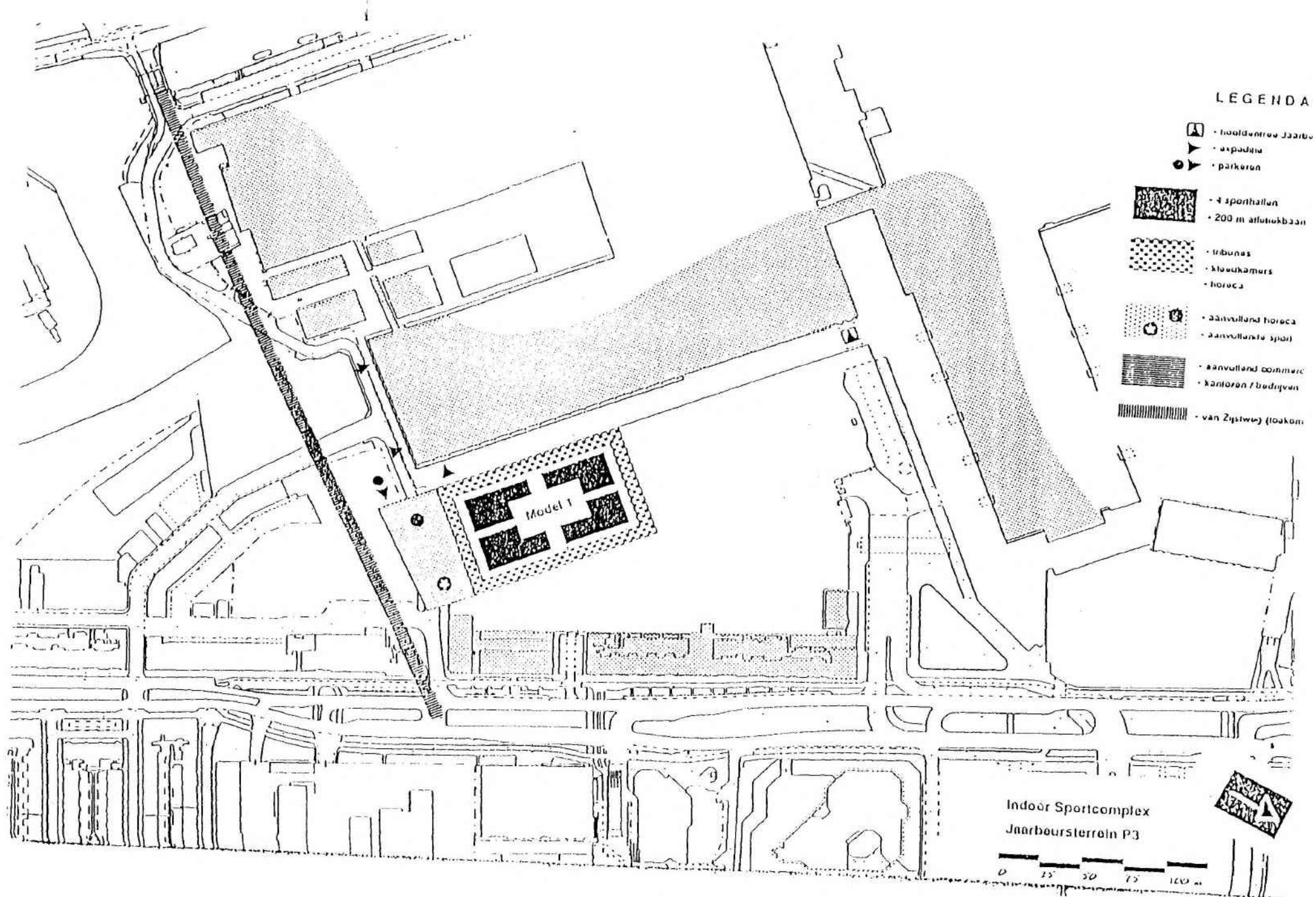
Aanleiding

In het te ontwikkelen indoor sportaccommodatie beleid staat momenteel de vraag centraal hoe om te gaan met het vervangen van de sporthallen in de Dichterswijk (de Veilinghal) en de Catharijnehallen bij het centraal station. In een voorgaande studie*) opgesteld door de afdeling Stedebouw is de afweging op stedelijk nivo inzichtelijk gemaakt, en een aantal potentiële locaties onderzocht.

Binnen de aanbevelingen van deze studie blijven een tweetal oplossingsrichtingen actueel: Ofwel het realiseren van een groot indoor sportcomplex (4 hallen) met een gecombineerde atletiekbaan. Danwel het realiseren van een compacte (2-hallen) sportcomplex in de Dichterswijk-West, met voor de atletiek een indoor trainingsaccommodatie bij een van de outdoor atletiek banen in de stad.

Deze vervolgstudie is gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden van de locaties Jaarbeursterrein en het Vondellaanterein. Voor het realiseren van een indoor trainingsaccommodatie voor de atletiek worden de locaties Vechtsebanen en Maarschaikerveerd nader belicht.

*) Gemeente Utrecht: 'Indoor Sportcomplex Utrecht, een planologische en ruimtelijke verkenning'; Dienst Ruimtelijke Ordening, Afdeling Stedebouw, juni 1993



Indoor Sportcomplex

Bij dit locatie onderzoek is uitgegaan van het programma van eisen zoals verstrekt door de Dienst voor Sport en Recreatie.

locatie: Jaarbeursterrein P3

model 1:

programma:

- 4 sporthallen met tribunes, kleedruimte en horeca faciliteiten
- aanvullende ruimte voor sport (worstelen) met horeca faciliteiten

oriëntatie: Het sportcomplex kan zich met een frontbreedte van circa 70 meter presenteren aan de van Zijstweg. De bereikbaarheid en identiteit is los te zien van de Jaarbeursterreinen.

bereikbaarheid: De van Zijstweg zal in de toekomst steeds belangrijker worden als invalsroute naar de stad voor de auto. Uitgangspunt is het parkeren onder het sportcomplex met een ontsluiting via de van Zijstweg. De bereikbaarheid voor de fietser is gunstig vanwege de nabijheid van de Croeselaan, en de Kanaalweg als één van de hoofd fietsroutes in de stad. De ligging ten opzichte van het Centraal Station is redelijk.

LEGENDA

- hooftentree Jaarbeurs
- expeditie
- parkeren

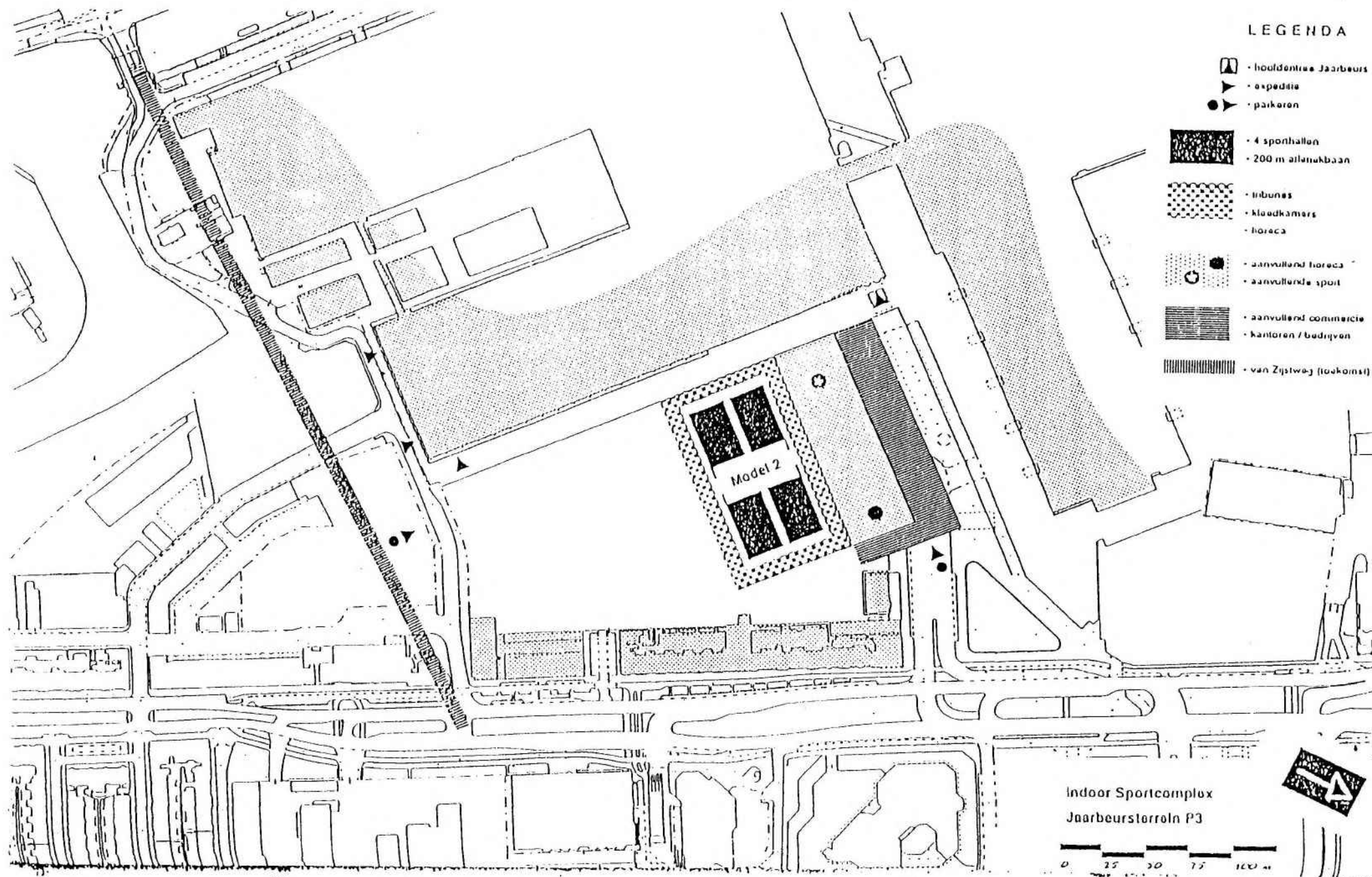
- 4 sponhallen
- 200 m atletiekbaan

- tribunes
- kleedkamers
- horeca

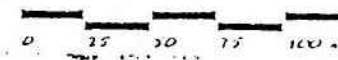
- aanvullend horeca
- aanvullende sport

- aanvullend commercie
- kantoren / bedrijven

- van Zijlsweg (toekomst)



Indoor Sportcomplex
Jaarbeurolleln P3



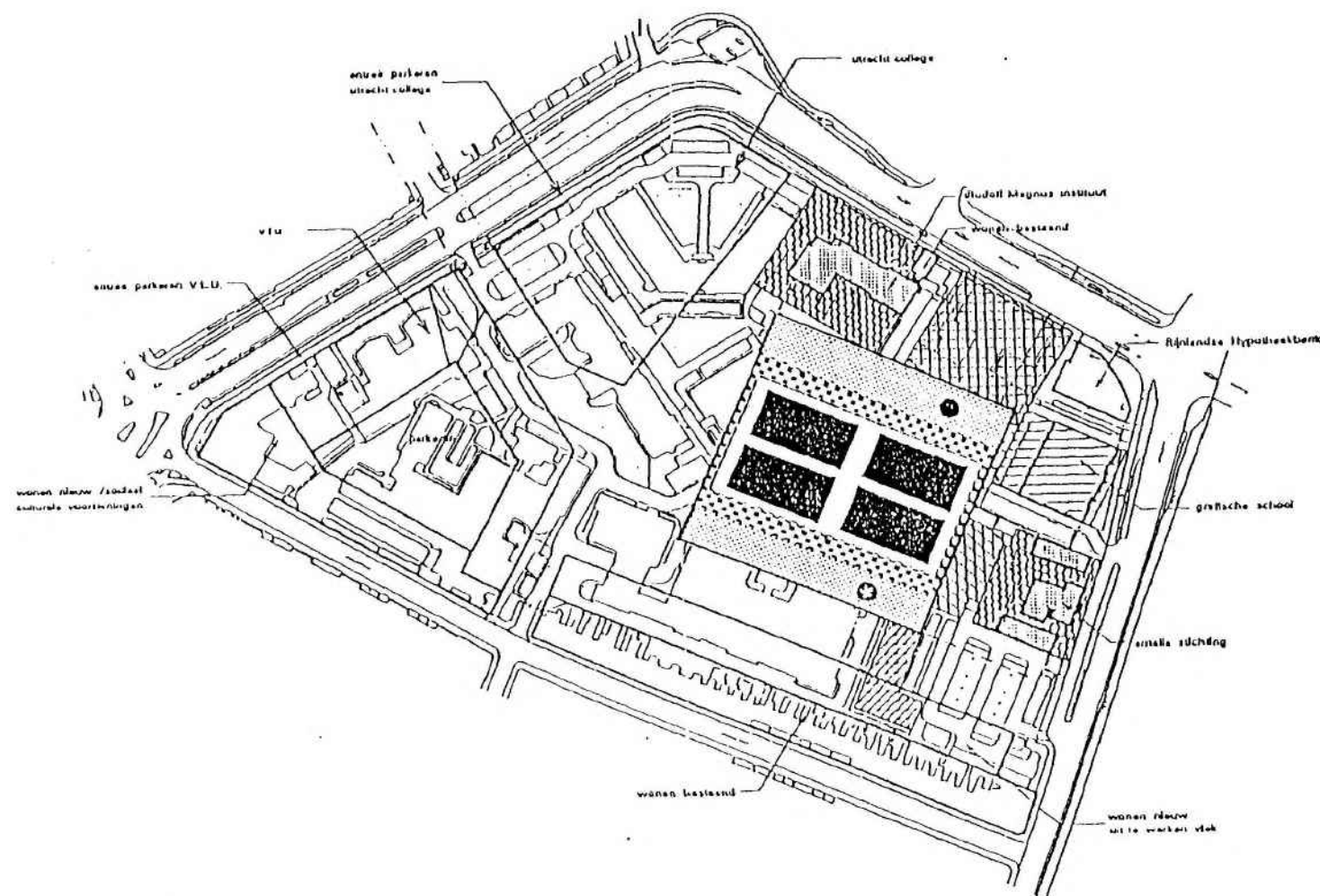
Indoor Sportcomplex

Bij dit locatie onderzoek is uitgegaan van het programma van eisen zoals verstrekt door de Dienst voor Sport en Recreatie.

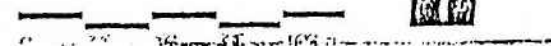
locatie:	Jaarbeursterrein P3
model 2:	
programma:	- 4 sporthallen met tribunes, kleedruimte en horeca faciliteiten - aanvullende ruimte voor sport (worstelen) met horeca faciliteiten - een commerciële rand
oriëntatie:	Het sportcomplex vormt een onderdeel van het entreegebied van het Jaarbeursterrein. De bereikbaarheid en identiteit is daar niet los van te zien.
bereikbaarheid:	De bereikbaarheid voor de auto via de van Zijstweg of via de huidige toegang aan de Croeselaan is denkbaar. Het parkeren onder of op het sportcomplex kan de behoefte voor de Jaarbeurs aanvullen. De bereikbaarheid voor de fietser is gunstig vanwege de nabijheid van de Croeselaan als onderdeel van de hoofdfietsroutes. De ligging ten opzichte van het Centraal Station is goed.
algemeen:	
ruimtelijke inpasbaarheid:	Het parkeerterrein P3 is voldoende groot om een sportcomplex te realiseren. In functie, schaal en uitstraling sluit een dergelijk complex goed aan bij de gebouwen van de Jaarbeurs. Om zicht te krijgen op de meest gewenste locatie, zullen de uitbreidingsplannen van de Jaarbeurs daarbij moeten worden betrokken.
ontwikkelingen:	Het Jaarbeursterrein P3 grenst aan een tweetal stedelijke ontwikkelingen. Aan de overzijde van de Croeselaan het Utrecht Centrum Project (UCP) met een intensivering van de zakelijke functies. Deze ontwikkeling zal de ruimtelijk en functionele relatie van de Jaarbeurs met het Centraal Station versterken. Het Veilinghavengebied zal als toekomstige woningbouw locatie samen met de Dichterswijk / Croeselaan de overgang van aaneengesloten woongebied naar de Jaarbeursactiviteiten gaan vormen.
conclusie:	Het is voor de stad van groot belang dat de aansluiting tussen de Jaarbeurs en het UCP ruimtelijk en functioneel sterk wordt. De ontwikkeling van dit gebied kent nog veel onzekerheden aan beide zijden. Functioneel is model 2 goed voor te stellen, maar laat een moeilijk in te vullen restruimte aan de van Zijstweg achter. Model 1 past in de optiek een nieuwe rand te creëren langs de van Zijstweg. Dit model laat alle kansen voor aansluiting UCP en Jaarbeurs nog open. Beide modellen tonen aan dat sloop van de woningen aan de Croeselaan niet noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een sportcomplex op het Jaarbeursterrein.

LEGENDA

-  • 4 sporthallen
-  • 200 m atletiekbaan
-  • tribunes
-  • kleedkamers
-  • horeca
-  • aanvullend horeca
-  • aanvullende sport



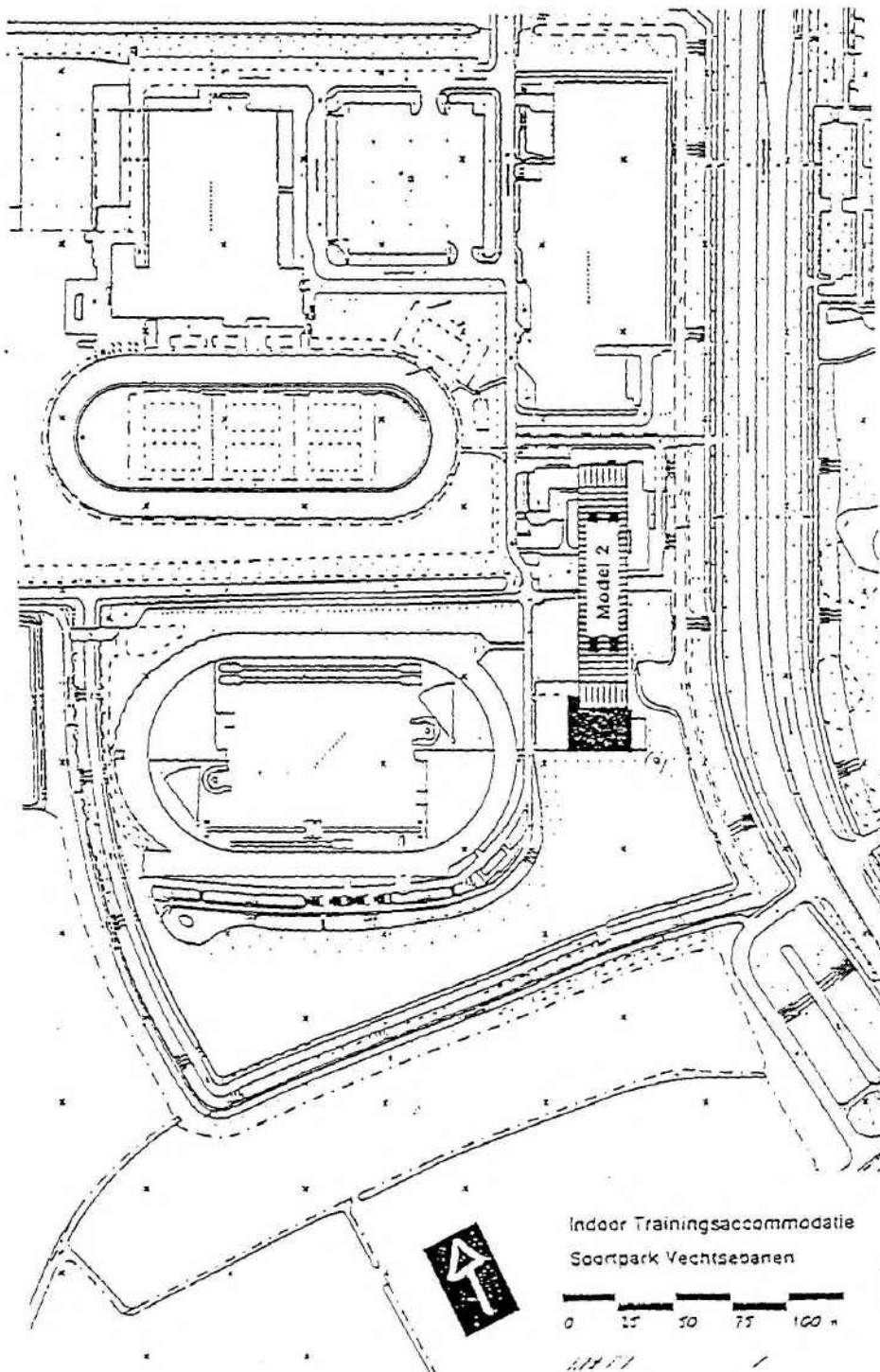
Indoor Sportcomplex
Vondellaanterrein



Indoor Sportcomplex

Bij dit locatie onderzoek is uitgegaan van het programma van eisen zoals verstrekt door de Dienst voor Sport en Recreatie.

locatie:	Vondellaanterrein
programma:	- 4 sporthallen met tribunes, kleedruimte en horeca faciliteiten - aanvullende ruimte voor sport (worstelen) met horeca faciliteiten - al dan niet een commerciële rand met wonen of werken
context:	De ontwikkeling van het Vondellaanterrein staat voor een deel vast. Aan de westzijde zullen een tweetal schoolcomplexen worden gerealiseerd. Voor het oostelijk deel zijn meerdere programma's voorgesteld. Binnen deze afweging kan in principe ook de vraag naar een sportcomplex worden toegevoegd. Bij de planontwikkeling wordt echter veel belang gehecht aan het realiseren van woningbouw in een stedelijke context. De vraag is of een extensief grondgebruik zoals bij een sportcomplex zich laat verenigen met de 'hoogstedelijke' ambitie.
bereikbaarheid:	Bij de realisatie van een Randstadspoor Station ter hoogte van de Vaartscherijn zal de bereikbaarheid per trein enorm toenemen. De bereikbaarheid voor auto en fiets is in de huidige situatie al goed te noemen.
inpasbaarheid:	Invulling in het oostelijk deel van het plangebied is in principe mogelijk. Aanvullende ruimte voor het realiseren van woningbouw is minimaal. Een definitieve uitspraak met betrekking tot de inpasbaarheid vergt een verdere detaillering, met onder meer een onderzoek naar het stapelen van het aanvullende sportprogramma en de horeca.
conclusie:	Gelet op de ontwikkelingsproblematiek van het terrein, met een druk op het realiseren van woningbouw, en het extensieve karakter van het sportcomplex is deze optie niet kansrijk. Daarmee is deze locatie als problematiek te vergelijken met die van de Dichterswijk-West.



Indoor Trainingsaccommodatie
Soortpark Vechtsebanen

0 25 50 75 100 m

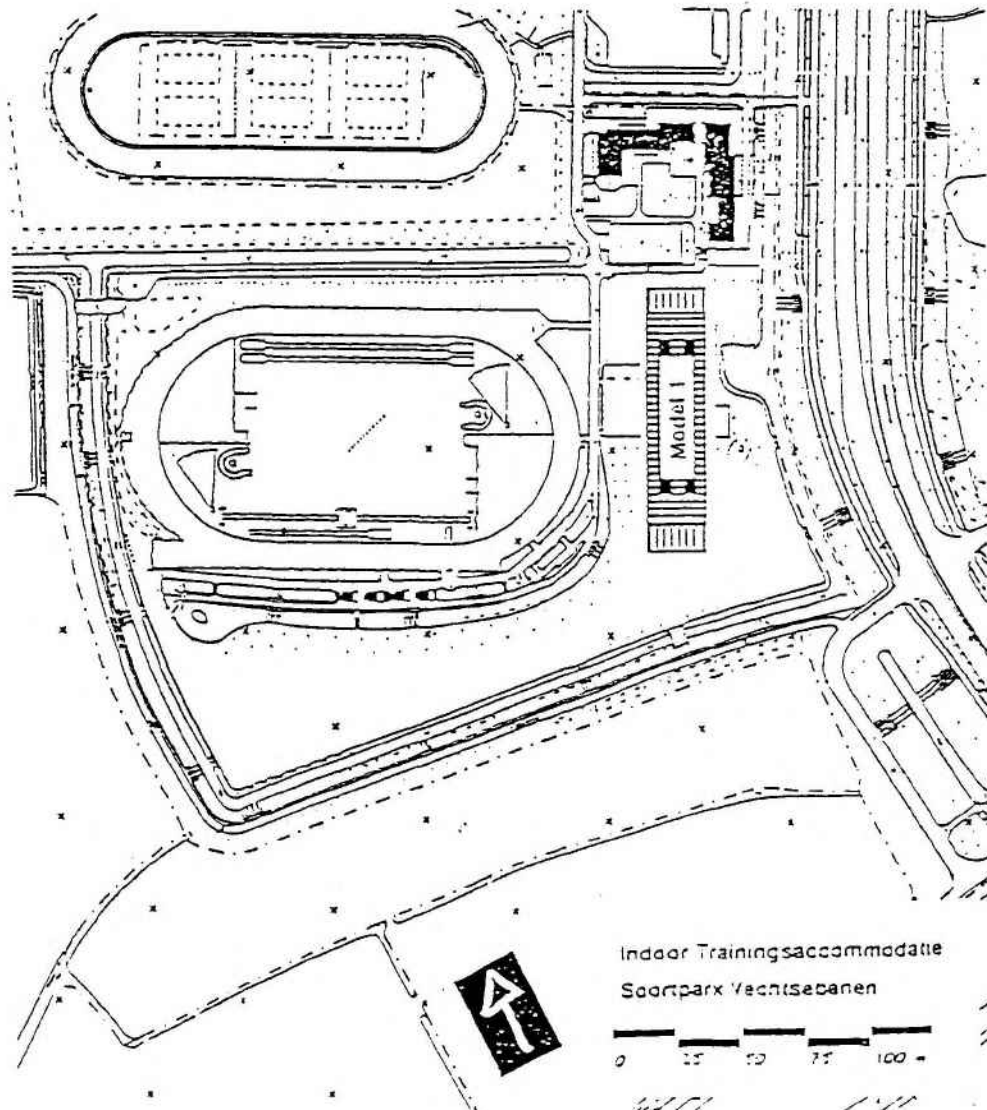
1:12.500

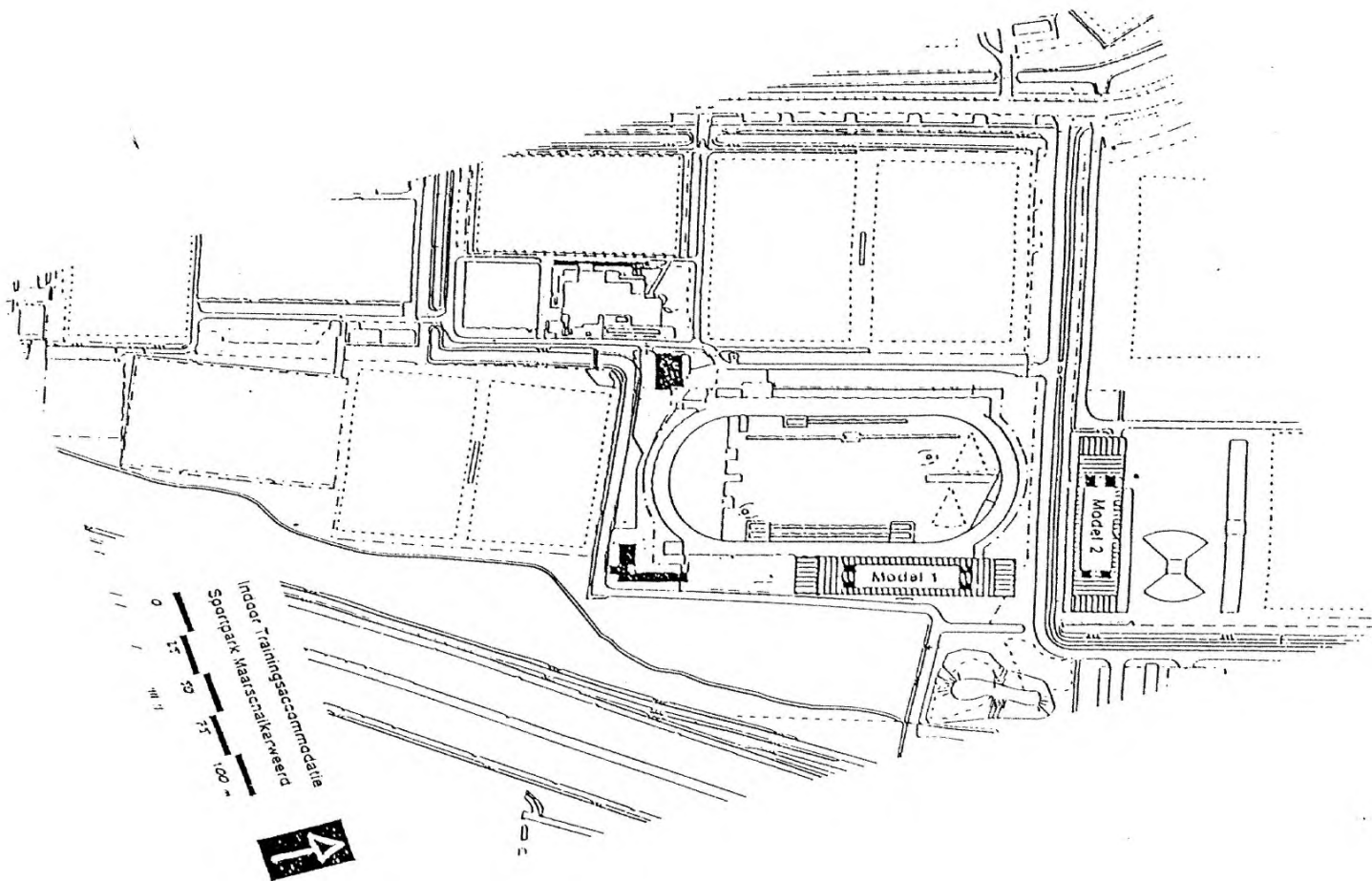
Indoor Trainingsaccommodatie

Bij dit locatie onderzoek is uitgegaan van het programma van eisen zoals verstrekt door de Dienst voor Sport en Recreatie.

Een indoor trainingsaccommodatie voor de atletiek kent een afmeting van 80 tot 100 meter lengte. De breedte is 20 meter, en de hoogte van het middendeel is 8 meter.

- locatie:** Sportpark Vechtsebanen
- gebied:** de strook tussen de huidige atletiekbaan en de Fransiscusdreef
- context:** Afstemming met de particuliere planontwikkeling Vechtsebanen (masterplan) is wenselijk.
Voor het stroomgebied van de Vecht wordt een ontwikkelingsvisie opgesteld door de afdeling Stedebouw, waarin dit initiatief zal moeten worden beoordeeld in verband met de landschappelijke aspecten.
- inpasbaarheid:** De locatie ligt in de directe invloedssfeer van de Vecht. Het realiseren van een bouwwerk in dit gebied is niet zonder meer mogelijk. Vanuit een visie op het stroomgebied van de Vecht - als een van de belangrijkste groene dragers van de stad, met een ecologische betekenis - zal aangegeven moeten worden onder welke randvoorwaarden een dergelijk bouwwerk kan worden gerealiseerd.
- De voorkeur gaat uit naar een situering in het verlengde van het Sportcomplex de Vechtsebanen, met een combinatie van nieuwbouw voor de kantine en kleedruimte (model 2). Op deze manier kan een eenduidig en compact bouwwerk ontstaan.
De beeldvorming gaat uit van een krachtig gebouw, als een sculptuur in het landschap, met een 'lichte - transparante - architectuur'.





Indoor Trainingsaccommodatie

Bij dit locatie onderzoek is uitgegaan van het programma van eisen zoals verstrekt door de Dienst voor Sport en Recreatie.

Een indoor trainingsaccommodatie voor de atletiek kent een afmeting van 80 tot 100 meter lengte. De breedte is 20 meter, en de hoogte van het middendeel is 8 meter.

locatie:	Sportpark Maarschalkerweerd
gebied:	de strook oostelijk van de huidige atletiekbaan (model 1) het terrein ten noorden van de atletiekbaan nu in gebruik door de Kromhoutkazerne (model 2)
context:	Beide gebieden vallen in het Koningswegterrein, waar op termijn een totaalvisie - de zgn. groen plus variant - zal worden uitgewerkt. De realisatie van een dergelijk bouwwerk is in principe denkbaar.
inpasbaarheid:	Model 1: De smalle strook tussen de atletiekbaan en de groenstrook langs de A27 is wellicht niet toereikend om een hal te realiseren. De groenstrook langs de A27 is een oude punt van het Maarschalkerbos, en mag net als de sielstructuur in principe niet worden aangetast. Model 2 : Dit terrein is momenteel nog in gebruik door de Kromhoutkazerne. Op middellange termijn zal dit gebied echter vrijkomen, en is dan geschikt voor het realiseren van een trainingsaccommodatie.
conclusie:	Zowel de Vechtsebanen als Maarschalkerweerd bieden mogelijkheden voor inpassing. De ontwikkeling bij de locatie Vechtsebanen vraagt evenwel een forse inspanning om tot een oplossing te komen. Model 2 bij de locatie Maarschalkerweerd biedt voor de korte termijn geen mogelijkheden. Er kan nog niet over het terrein worden beschikt. Model 1 zou wel snel tot uitvoering kunnen komen.

FASE PRODUCT DICHTERSWIJK-WEST
ONDERZOEK JURIDISCH KADER RUIMTELIJK BELEID

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 dat deels braak ligt. Voor de drie deelgebieden gelden de volgende juridische regelingen:

Het gebied rond Sporthal de Veiling

Voor dit gebied geldt het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan 1990. In dit plan zijn de betreffende gronden bestemd voor "Uit te werken Woondoeleinden II (UWII)". In artikel 9 van de voorschriften behorend bij dit stadsvernieuwingsplan zijn de uitwerkingsregels opgenomen. De hoofdbestemming is wonen waarbij ruimte is gereserveerd voor sportvoorzieningen.

Het Middengebied met o.a. de stadstimmerwerf

Voor dit gebied geldt het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan 1990. In dit plan zijn de betreffende gronden bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden(B)". In artikel 17 van de voorschriften behorend bij dit stadsvernieuwingsplan zijn de bestemmingsbepalingen opgenomen. De hoofdbestemming is bedrijfsdoeleinden bedoeld voor de vestiging van bedrijven in de categorie 1 en 2 met een beperkte mogelijkheid voor bedrijven of bedrijfsonderdelen in de categorie 3. In de toelichting op het stadsvernieuwingsplan wordt in paragraaf 7.2.4 "Bedrijfsgebied Jekerstraat" reeds de wens uitgesproken het bedrijfsgebied, al was het voor een deel, om te zetten in een woongebied.

Het gebied van de Veilinghaven dat deels braak ligt

Voor dit gebied gelden de Voorschriften Bebouwde Kom uit 1953. In dit plan zijn de betreffende gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden (blauwe kleur).

In het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan 1990 waren de betreffende gronden bestemd voor "Uit te werken Woondoeleinden I (UWI)". In artikel 8 van de voorschriften behorend bij dit stadsvernieuwingsplan waren de uitwerkingsregels opgenomen. De toen opgenomen hoofdbestemming was wonen met beperkte mogelijkheden voor bedrijfsdoeleinden en kantoordoeleinden. Ook was er rekening gehouden met een haven en een forse groenvoorziening.

Bij Koninklijk Besluit is in augustus 1992 door de Kroon goedkeuring onthouden aan de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden I (UWI)". Hierbij is overwogen dat, gelet op de gewichtige belangen van de Utrechtse woningbouw, de bestemming "UWI" 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.

Masterplan Dichterswijk-West

Als basis voor de verdere ontwikkeling van de uit te werken woongebieden uit het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan 1990 is het Masterplan Dichterswijk-West 1991 opgesteld. Voor het masterplangebied Dichterswijk-West is een globale stedenbouwkundige hoofdstructuur ontwikkeld die de basis moest gaan vormen voor alle toekomstige ontwikkelingen. Deze nieuwe structuur moest flexibel zijn opdat een eventuele uitwisseling tussen bedrijfsdoeleinden en woondoeleinden, in met name het middengebied, zou passen binnen het gekozen concept. In het Masterplan Dichterswijk-West wordt aan de hand van twee referentiemodellen een toekomstbeeld geschetst van het gebied rond Sporthal de Veiling en het gebied van de Veilinghaven. Het Masterplan biedt de uitgangspunten voor de planontwikkeling in volkshuisvestelijk en stedenbouwkundig opzicht. In het Masterplan wordt de huidige functie van beide gebieden, voornamelijk bedrijvigheid en sport en recreatie gewijzigd op basis van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan 1990 in een woonfunctie met ruimte voor bedrijvigheid op kleine schaal.

Planidentificatie Dichterswijk-West 1995

Als gevolg van een aantal nieuwe ontwikkelingen in Dichterswijk-west was het niet langer mogelijk op basis van het Masterplan Dichterswijk-West 1991 zondermeer over te gaan op de concrete invulling van het gebied. Het belangrijkste verschil met het masterplan uit 1991 is dat nu het middengebied (Timmerwerf/Jekerstraatgebied) bij de planontwikkeling is betrokken. Door het deels particuliere initiatief zijn er ten opzichte van het Stadsvernieuwingsplan 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. Bovendien is het hierdoor mogelijk ca 400 woningen meer te realiseren in het gebied. Ook op sportgebied zijn veranderingen te constateren. Het bleek inmiddels noodzakelijk binnen het plangebied te zoeken naar een alternatief voor Sporthal De Veiling. Door de laatste ontwikkelingen rond de plannen voor het UCP-gebied werd tevens een claim op het gebied gelegd ter compensatie van de Catharijnehof.

Het plangebied is inmiddels bovendien aangewezen als zogenaamde functieveranderingslocatie en vervult uit dien hoofde een sleutelrol in het kader van additionele VINEX-gelden voor functieveranderingslocaties.

De planidentificatie bouwt voort op het masterplan 1991. 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. De planidentificatie gaat in essentie uit van sloop van sporthal De Veiling (met uitzondering van 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 800-1.000 woningen in het gebied in combinatie met een sportaccommodatie, kleinschalige bedrijvigheid, commerciële functies en groenvoorziening.

2. Juridisch kader ruimtelijk beleid

Het juridisch kader voor het ruimtelijk beleid moet het mogelijk maken op het gewenste moment te starten met de daadwerkelijke uitvoering van de plannen.

Geen problemen zijn er te verwachten als er op dat moment beschikt kan worden over een geldend bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan waarmee de gewenste ontwikkelingen in overeenstemming zijn.

Kan niet over een passend geldend plan worden beschikt dan is het onder bepaalde omstandigheden mogelijk te anticiperen op het gewenste ruimtelijk beleid.

2.1 Anticipatie mogelijkheden

Is er geen geldend uitwerkingsplan dan kan gebruik worden gemaakt van de anticipatie bevoegdheid die opgenomen is in de voorschriften van het bestemmingsplan dat wordt uitgewerkt.

Is er geen passend geldend bestemmingsplan dan biedt de Wet op de Ruimtelijke Ordening een anticipatie mogelijkheid op het gewenste ruimtelijk beleid. In artikel 19 WRO is bepaald dat voor het gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit geldt of een ontwerp voor een herziening van een bestemmingsplan ter inzage is gelegd, burgemeester en wethouders - behoudens indien de gemeenteraad deze bevoegdheid aan zich trekt - vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

Per circulaire van 12 december 1995 zijn Gedeputeerde staten van Utrecht ingegaan op het verlenen van verklaringen van geen bezwaar ten behoeve van de vrijstelling ex artikel 19 WRO. In het kader van Dichterwijk-West is met name het hoofdstuk dat handelt over de voorwaarden voor toepassing van artikel 19 WRO van belang. Om deze reden wordt hier in het kort ingegaan op de belangrijkste uitspraken van G.S. waarbij de paragraaf volgorde van het betreffende hoofdstuk wordt gevolgd.

Projecten die in belangrijke mate afwijken van de geldende bestemming

G.S. deelt mee dat zij haar beleid ten aanzien van het verlenen van vrijstellingen ex artikel 19 WRO heeft aangescherpt. Zij doet dit mede naar aanleiding van de uitspraak d.d. 25 mei 1994, nr. AWB 94/641 (gemeente Amersfoort), van de president van de Utrechtse rechtbank.

G.S. hebben bepaald dat toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO c.a. bij voorgenomen projecten - die in belangrijke mate van de geldende bestemming afwijken - alleen aanvaardbaar kan worden geacht indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- sprake is van een ontwerp-bestemmingsplan ten aanzien waarvan het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening is afgerond inclusief de behandeling van het ontwerp-plan in de Provinciale Planologische Commissie (PPC), of
- sprake is van een structuurplan of beleidsnota's, waarin het toekomstige beleid is neergelegd en waarop de instemming van de PPC is verkregen.

Uiteraard valt per geval nauwkeurig te worden gezien wat wordt verstaan onder het criterium "in belangrijke mate afwijkt van de geldende bestemming". Het gaat hierbij niet alleen om afwijkingen in functioneel opzicht, maar evenzeer om afwijkingen van geldende bebouwingsvoorschriften.

Gelet op de bestekenis die een structuurplan of beleidsnota's kunnen spelen bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO c.a., verdient het volgens G.S. aanbeveling toepassing te geven aan de openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Awb (voor een structuurplan is deze procedure al voorgeschreven in artikel 8 WRO).

Het urgentie-criterium

Voortdurend blijkt uit jurisprudentie dat de *noodzaak*, om met toepassing van artikel 19 WRO af te wijken van de bepalingen van het geldend bestemmingsplan (en te anticiperen op een nog geen rechtskracht verkregen hebbend bestemmingsplan), *onmiskenbaar* moet zijn aangetoond. In het algemeen moet een enkele verwijzing naar b.v. de financiële belangen van de aanvrager van de bouwvergunning (zonder vermelding van specifieke omstandigheden), als ontoereikend worden beschouwd, evenals het standpunt, dat niet kan worden gewacht op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of dat reeds geruime tijd is besteed aan de voorbereiding van het bouwplan etc. Voor woningbouwprojecten dient de plaats die het project inneemt in het totale woningbouwprogramma duidelijk te worden aangegeven.

Uit recente jurisprudentie blijkt, in het kader van het urgentie-criterium, bovendien dat indien de planprocedure reeds in een vergevorderd stadium verkeert, nog slechts in zeer uitzonderlijke gevallen sprake zal kunnen zijn van een project dat dermate spoedeisend is dat de uitkomst van die procedure redelijkerwijs niet kan worden afgewacht.

Relatie met de Wet geluidhinder

Om vertraging in de afhandeling van verzoeken tot vaststelling van een hogere grenswaarde te voorkomen wordt geadviseerd vooroverleg te plegen met de dienst Water en Milieu. Indien het verzoek ex artikel 19 WRO en het verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde gelijktijdig bij G.S. worden ingediend zullen G.S. de verzoeken in samenhang beoordelen en er zoveel mogelijk gelijktijdig een besluit over nemen.

Bodemverontreiniging

Gezien de eigen verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur op grond van de Woningwet gaat G.S. er bij de beoordeling van een verzoek om een verklaring van geen bezwaar vanuit dat op basis van een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem te verwachten of geconstateerde bodemverontreiniging op gemeentelijk niveau reeds bij de oordeelsvorming is betrokken. Slechts indien sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging en realisering van het (bouw)plan een urgent geachte sanering in de weg staat, zal de bodemverontreiniging onderdeel van onze toetsing uitmaken.

2.2 Planvormen

2.2.1 Het gebied rond Sporthal de Veiling

Voor dit gebied kan worden volstaan met een uitwerkingsplan op basis van het stadsvernieuwingsplan Dichterswijk/Croeselaan. Deze uitspraak kan worden gedaan omdat alles erop wijst dat, nu een gedeelte van de sporthal gehandhaafd blijft, de ontwikkeling van het gebied in overeenstemming met de uitwerkingsregels kan plaatsvinden.

2.2.2 Het middengebied en het gebied van de veilinghaven

Gezien de geldende juridische regelingen dient een bestemmingsplan te worden opgesteld dat de gewenste ontwikkelingen in dit deel van Dichterswijk-west mogelijk maakt. Ten behoeve van de voorbereiding van de bouwplanontwikkeling wordt gedacht aan het opstellen van een masterplan waarin de resultaten van de diverse fase-produkten zijn verwerkt. Gezien het vorenstaande ten aanzien van de anticipatie mogelijkheden is het noodzakelijk om in een vroegtijdig stadium de inhoud van het masterplan en de inhoud van het bestemmingsplan op elkaar af te stemmen.

2.3 Wijze van aanpak

2.3.1 Het gebied rond Sporthal de Veiling

Het opstellen van het uitwerkingsplan moet gelijk oplopen met de ontwikkeling van bouwplannen voor dit gebied. Op deze wijze kan er op basis van de uitwerkingsregels een uitwisseling plaatsvinden tussen beide planontwikkelingen.

Instrumenten*

- Plan van aanpak met een uitgewerkte planning
- Opzet uitwerkingsplan (toelichting, voorschriften, plankaart)
- Procedure regels

2.3.2 Het middengebied en het gebied van de veilinghaven

Gestart kan worden met het opstellen van een masterplan waarin de resultaten van de diverse fase-produkten zijn verwerkt.

Het moment waarop gestart moet worden met het bestemmingsplan hangt af van de start van de bouw en hangt af van de mogelijkheden tot anticipatie. Wat dit laatste betreft zijn er twee mogelijkheden:

- Aan een geldend bestemmingsplan valt niet te ontkomen omdat een ontruimingsbasis is vereist. Er is geen anticipatie mogelijk.
- Anticipatie is mogelijk. De keuze bestaat dan uit een masterplan waarmee de PPC heeft ingestemd of een ontwerp-bestemmingsplan dat in de PPC is behandeld.

* Instrumenten kunnen door afdeling Stedebouw worden opgesteld

Gezien de voorgeschiedenis, met name het Kroonbesluit, zal hoe dan ook om als anticipatiebasis te kunnen dienen zowel in het masterplan als in het bestemmingsplan veel aandacht moeten worden besteed aan het onderzoek naar de inpasbaarheid van de zand- en grindhandel en de wijze waarop de bedrijven die hun huidige vestigingsplaats niet kunnen behouden hulp en steun is geboden bij herplaatsing.

Het verdient verre de voorkeur dat tijdig met alle betrokken bedrijven en anderen waarmee in het gebied verplichtingen zijn aangegaan tot overeenstemming wordt gekomen. De afspraken die hierbij worden gemaakt dienen in het masterplan en bestemmingsplan te worden verwerkt. Alleen bij overeenstemming zal in het gehele gebied de mogelijkheid van anticipatie openstaan. Bij gedeeltelijke overeenstemming zal de anticipatie mogelijkheid uitgesloten zijn. Indien hard kan worden gemaakt dat uitvoering van de plannen voor de betrokkenen geen nadelige gevolgen kan hebben is er wellicht nog een mogelijkheid.

Conclusie voor de aanpak van dit deel van Dichterswijk-west

Sluit met de vorm en inhoud van het masterplan zo dicht mogelijk aan bij vorm en inhoud van een bestemmingsplan. Start zo snel mogelijk met de voorbereidingen van een bestemmingsplan.

Instrumenten*

- Plan van aanpak met een uitgewerkte planning
- Opzet bestemmingsplan (toelichting, voorschriften, plankaart)
- Procedure regels

3. Aanbevelingen

Voorbereidingsbesluit

Voor het gebied rond Sporthal de Veiling behoeft, uitgaande van een uitwerkingsplan, geen voorbereidingsbesluit te worden genomen.

Voor het middengebied en het gebied van de veilinghaven zou een voorbereidingsbesluit ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen kunnen worden genomen. Gezien de eigendomssituatie en de afspraken met het particulier initiatief is er weinig ruimte voor ongewenste ontwikkelingen.

Anticipatie is alleen mogelijk indien voor het betreffende gebied een voorbereidingsbesluit geldt. Deze voorbereidingsbesluiten worden standaard in de behandeling van de plannen door Bouwbeheer meegenomen.

Overleg met de provincie

Het overleg met de provincie is pas zinvol op het moment dat er duidelijkheid is over de werkwijze van de gemeente. Belangrijke punten hierbij zijn:

- Is er overeenstemming met alle betrokken bedrijven en anderen waarmee in het gebied verplichtingen zijn aangegaan;
- Zoniet welke onderzoeken zijn gedaan naar de inpassing en naar de levensvatbaarheid van de bedrijven. Op welke wijze wordt meegewerkt aan verplaatsing;
- Wordt het masterplan ingezet als anticipatiebasis of wordt gewerkt naar een geldend bestemmingsplan.

Aandachtspunten bij de planontwikkeling

- Invloed van functieverandering Van Zijstweg, ten opzichte van het stadsvernieuwingsplan, op de planontwikkeling (toename intensiteit, mogelijk HOV);
- Gevolgen van een mogelijke inpassing c.q. verplaatsing binnen het gebied van zittende bedrijven en aanwezige woningen;
- Invloed van de geldende bedrijfsbestemming van Royco in het stadsvernieuwingsplan (gedeeltelijk categorie 3) op de ontwikkelingsmogelijkheden in Dichterswijk-West;

- * Instrumenten kunnen door afdeling Stedebouw worden opgesteld

Tussen markt en monument:

Hergebruik en herbestemming Veilingcomplex Dichterswijk-West te Utrecht

Een Cultuur-Historische Markt Effect-Rapportage (C.H.M.E.R.) voor het veilingcomplex in Dichterswijk-West

Samenvatting en conclusies

De adviesgroep stedelijke ontwikkeling van Tauw Civiel en Bouw heeft in samenwerking met 5.1.2E en 5.1.2E architecten bna vooronderzoek verricht naar de haalbaarheid van hergebruik van het veilingcomplex in Dichterswijk-West. Dit in het kader van de herbestemming van deze locatie als onderdeel van de gehele herontwikkeling van Dichterswijk-West.

De toegevoegde waarde van het complex in stedenbouwkundige en architectonische zin is onderzocht. Op basis hiervan zijn de randvoorwaarden bepaald die het complex stelt voor het te vervaardigen stedenbouwkundig plan. Voorts is de markttechnische haalbaarheid van nieuwe functies geanalyseerd.

Centraal stonden de stedenbouwkundige en architectonische waarde van het complex in relatie tot de technische en financiële mogelijkheden van hergebruik.

De historische ontwikkeling vormt hiervoor de basis. Geconcludeerd kan worden dat, *de ontstaansgeschiedenis van het gebouw en de stedenbouwkundige context duidelijk de verwevenheid aantonen tussen de functie van het gebouw en de ruimtelijke weerslag in het omliggende gebied.* Mede als gevolg van schaalvergroting van handel, industrie en transport werd tussen 1881 en 1892 een nieuwe waterweg gegraven tussen Amsterdam en de grote rivieren, het nog altijd bestaande Merwedekanaal. Hoewel het er naar uitzag dat langs het kanaal en dicht bij het spooreplacement, voor de industrie gunstige vestigingsvoorwaarden heersten, duurde het toch tot omstreeks 1920 voor er een binnenhaven werd gegraven, waar in 1924, in samenhang met de bouw van de groenten- en vruchtenveilinghal, de Veilinghaven werd aangelegd. Ingeklemd tussen het spoor aan de ene zijde en het water aan de andere zijde vormde de Veilinghal een logistiek knooppunt in het distributienetwerk van groente en fruit voor de regio Utrecht.

Er bestaan echter, in de huidige situatie, weinig stedenbouwkundige relaties tussen de deelbuurten van de Dichterswijk. De sterke ruimtelijke scheiding van deze deelbuurten is mede een gevolg van de bestemming van het gehele gebied tussen Croeselaan en Merwedekanaal tot industrieterrein. De belangrijkste stedenbouwkundige verbinding tussen beide delen aan weerszijden van de Croeselaan wordt gevormd door het Brederoplein, met de twee scholen in het verlengde als zwaartepunten. De mate van toegankelijkheid van de deelgebieden heeft bijgedragen aan een overzichtelijk stratenpatroon en een hiërarchisch goed georganiseerd verkeerssysteem. De toegankelijkheid van het veilinghalgebied is dan ook een kwaliteit waarmee in het ontwerp en in de programmering bij voorkeur rekening wordt gehouden. Deze toegankelijkheid is direct gekoppeld aan de maatvoering van het veilinggebouw en het omliggende gebied.

Naast een analyse van de stedenbouwkundige context heeft de architectonische waardebepaling plaatsgevonden. Hierin komt duidelijk naar voren, dat *de koppeling van de Amsterdamse Schoolarchitectuur aan deze specifieke functie de uniciteit van het gebouw bepaald.* De onmiskenbaar in Amsterdamse School-stijl gebouwde Veilinghal dateert uit het jaar 1927 en is gebouwd in opdracht van de Dienst Gemeentewerken, volgens een ontwerp van diezelfde Dienst. Het gebouw is traditioneel van opzet: het bestaat uit een forse hal (met gelamineerde houten spanten) en een bakstenen voorgebouw. Ondanks deze tweedeling, ingegeven door het verschil in constructieve opzet en functie, is de Veilinghal ontworpen als een totaal complex, als één gebouw. De lijnen maken hal en voorgebouw onlosmakelijk tot een eenheid. De hal is in vloeiende lijnen ontworpen (luifels en spanten) en heeft fraaie opgebogen "ruggen" met vensters, waardoor het diffuse noorderlicht de hal binnenvalt.

Het voorgebouw, dat de administratie en voorzieningen herbergt, laat vele Amsterdamse Schoolkenmerken zien, zoals het siermetselwerk, de terugliggende lintvoegen, de liggend ingedeelde

vensters (thans gedeeltelijk gewijzigd), de forse luifels en de ronde beëindiging van het "front". Zeer opvallend is dat het voorgebouw, architectonisch gezien, in twee delen uiteenvalt: het front met de hoge "schildmuur" met halfronde beëindigingen en het achterliggende gedeelte.

De architectuur van het interieur wordt bepaald door het helder uit elkaar gelegde routingsysteem van de veiling. Treffend zijn de twee veilingruimten, die als theaters gericht zijn op een tafelvormig podium. De ruimtelijke doorsnede van het gebouw is van groot belang voor de kwaliteit van het interieur. Ondanks verbouwingen ten behoeve van de sportfunctie, is de structuur van de veilingruimten nog duidelijk (herstelbaar) aanwezig.

De keuze voor de Amsterdamse School als bouwstijl voor de veilinghal is niet specifiek. De gemeentelijke gebouwen werden in die periode gebouwd in die stijl; de kennis en de vaardigheid was binnen de Dienst aanwezig. In Nederland is geen ander veilinggebouw bekend dat gebouwd is in de stijl van de Amsterdamse School.

De verbouwingen hebben noch de architectuur, noch de bouwkundige staat goed gedaan. *Het veilinggebouw verkeert dan ook in een matige staat van onderhoud.* De kosten voor herstel van interieur en exterieur zijn geraamd op f 3,4 miljoen (excl. sloop van bijgebouwen). Samen met eventuele aanpassingen als gevolg van functiewijziging (f 2,1 miljoen) komen de totale kosten van herstelwerkzaamheden op f 5,5 miljoen.

De veilinghal is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), een voorselectie voor het MSP (Monumenten Selectie Project). De voor het MSP geselecteerde monumenten komen in aanmerking voor plaatsing op de Rijksmonumentenlijst. De veilinghal is niet in het MSP opgenomen en zal derhalve via het MSP niet op de Rijkslijst geplaatst worden.

Een andere vorm van bescherming, namelijk plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst behoort tot de mogelijkheden; het project is immers al geselecteerd voor het MIP. In het kader van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Dichterswijk-West is de aanvraag voor plaatsing op deze lijst aangehouden. *Wanneer het gebouw de status van gemeentelijk monument heeft, kan een deel van de kosten van de herstelwerkzaamheden met subsidie gedekt worden.* In totaal kan een bedrag van bijna f 900.000,- van de kosten voor herstelwerkzaamheden worden gedekt door subsidies.

Aan de hand van drie thema's zijn vervolgens de argumenten voor behoud en hergebruik vanuit stedenbouw en architectuur behandeld. *De opname van het gebouw in een stedelijk patroon* biedt voldoende mogelijkheden om het gebied als woonomgeving te herontwikkelen. Naast een goede verkavelbaarheid van direct omliggende terreindelen ligt het gebouw niet ongunstig in een grid met een maaswijdte van ca. 60 m. De hoge kwaliteit van *de architectonische uitstraling van het complex* kan inzet worden van een stedenbouwkundige geleding in een woonbuurt ten behoeve van een aantrekkelijke omgeving, die als gevolg van een geringe variatie van bouwtypen (bij woningbouw) vaak niet gehaald wordt. Hierbij kan een koppeling gemaakt worden tussen het (architectonisch hoogwaardige) voorgebouw en het openbaar gebied. Een voor het gebied centrale functie voor het voorgebouw ligt hierbij voor de hand. Het behoud en hergebruik van het veilingcomplex betekent voorts, dat in een nieuwe (woon)omgeving een duidelijke koppeling wordt gelegd met de *historie van de locatie*. Het voorgebouw en de hal bieden goede uitgangsmogelijkheden voor hergebruik. Daarnaast vormt het eventueel terug brengen van het water in het gebied een tweede aspect van de ruimtelijke weerslag van de historie. De kwaliteit van de woonomgeving kan hierdoor sterk worden verhoogd.

Uitgaande van de kwaliteiten en mogelijkheden voor hergebruik zijn *nieuwe functies voor het veilinggebouw* getoetst aan de randvoorwaarden van het stadsvernieuwingsplan en de planidentificatie Dichterswijk-West. Daarin blijken vooral woningbouw en sociaal-culturele functies tot de mogelijkheden te behoren. Dit geldt ook voor de stedenbouwkundige uitgangspunten, waarbij vooral voor het voorgebouw een sterke wijkgerichte functie wordt voorzien. Het interieur van het voorgebouw biedt kansen op hergebruik, op voorwaarde van een juiste architectuur analoog aan de bestaande architectuur van het gebouw. Bij het inpassen van een nieuwe functie is, door de aanwezigheid van specifieke beeldbepalende elementen (tribunes en podium), een creatieve oplossing noodzakelijk.

De maatvoering voor de hal maakt woningbouw goed mogelijk. Het bouwen van woningen in de marktsector levert ca. 22 tot 26 eengezinswoningen of 38 tot 42 kleine woningen op met een besloten binnenruimte. Gezien de vraag- en aanbodverhoudingen op de Utrechtse woningmarkt bestaan er goede afzetmogelijkheden voor woningen met een dergelijk specifiek duurzaam woonmilieu. Vergelijkingen met andere woonomgevingen waar hergebruik van industrieel erfgoed heeft plaatsgevonden toont dit mede aan (in Utrecht o.a. AZU-terrein en het Veeartsenij-terrein).

Bij voorkeur worden de woningen in de koopsector gerealiseerd. Voor de eengezinswoningen (voorzien van buitenruimte op de begane grond) behoort een verkoopprijs van f 350.000,-- tot f 375.000,-- tot de mogelijkheden. Wanneer gestapelde koopwoningen gerealiseerd worden (een woning op de begane grond en een maisonnette op de verdiepingen) wordt een verkoopprijs van ca. f 200.000,-- marktconform geacht. Bij de indicatie van deze verkoopprijzen wordt uitgegaan van een ontwikkeling van het gehele gebied, waarbij de omgevingskwaliteit behorend bij woningen in deze prijsklasse wordt aangeboden.

Dezelfde gestapelde woningen kunnen ook in het sociale marktsegment worden gerealiseerd. Daarbij kan gedacht worden aan woningen voor ouderen op de begane grond en sociale koop- of huurwoningen op de verdiepingen. Het concept van woningen met een overdekte gemeenschappelijke binnenruimte kan goed aansluiten bij de woonwensen van ouderen (meer aandacht voor veiligheid).

De eerdergenoemde *sociaal-culturele functies* kunnen op een grootschaliger wijze dan in het voorgebouw ook in de hal worden gevestigd. Op basis van een buurtcentrum, een speelhonk en een aantal medische voorzieningen kan een buurtcentrum van ca. 1.250 m² worden gerealiseerd.

Aan de hand van de onderzochte nieuwe functies is een indicatie van de financiële consequenties weergegeven door de verschillende grondopbrengsten onderling te vergelijken. Met de te realiseren grondopbrengsten kan immers een deel van de herstelkosten worden gedekt. Duidelijk komt naar voren, dat woningbouw in de marktsector de meeste opbrengsten oplevert (tussen de 1,5 en 2,0 miljoen). De grondopbrengsten van woningbouw voor aandachtsgroepen is geraamd op f 800.000,-- tot f 950.000,--. Wanneer sociaal-culturele functies worden ondergebracht in de hal liggen de grondopbrengsten onder de f 400.000,--. Financiële consequenties van hergebruik van het voorgebouw zijn niet opgenomen in deze berekeningen. Wanneer het complex daarnaast de status krijgt van gemeentelijk monument kan met behulp van subsidie een deel van de kosten voor herstel gedekt worden (ongeveer f 900.000,--). De totale opbrengsten¹ lopen uiteen van 1,3 tot 3,0 miljoen gulden.

Naar aanleiding van bovenstaande kan dan ook geconcludeerd worden, dat het veilinggebouw, zowel in stedenbouwkundige als architectonische zin meer dan voldoende kwaliteit bezit om herbestemming serieus te overwegen. Zowel in functionele als stedenbouwkundige zin kunnen nieuwe functies worden ingepast. Het gebouw heeft duidelijk een toegevoegde waarde voor het nieuw te ontwikkelen gebied en kan dan ook gezien worden als een van de randvoorwaarden van het te vervaardigen stedenbouwkundig plan.

¹ subsidie en grondopbrengsten, afhankelijk van functies.

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 middengebiet 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 woongelegenheid 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 stadsvernieuwingsgebieden 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 aanbousels 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 Merwedepantsoen (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 Merwedepantsoen; 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 en 5, Groenendaalstraat 5.1.2E Jekerstraat 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E bis, 5.1.2E bis 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 woontijd in de wijk: variërend van enkele jaren tot tien jaar.

Drie huishoudens staan ingeschreven als woningzoekende bij Woon*service* (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 f 209,- tot f 365,-. 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 5.1.2E	dezelfde als van nr. 5.1.2E	standaard
9. Jekerstraat 5.1.2E 5.1.2E 0.5	" "	standaard
10. Jekerstraat 5.1.2E	" "	standaard
11. Fruitstraat 0.5	particulier eigenaar	kamerverhuur + eigenaar
12. Fruitstraat 0.5	dezelfde als van nr. 0.5	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 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 0.5 en 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 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 1.02 5.1.2E

Dit pand is (net als Jekerstraat 5.1.2E) 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 5.1.2E 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 125; 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 106 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 106 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	"	"	"
Fruitstraat 5.1.2E	"	Afhankelijk van aankoop met of zonder huurders	"
Fruitstraat 5.1.2E	"	"	"

- * 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 5.1.2E 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 verhuring tijdelijk was in verband met de nu voorliggende plannen, dan is subsidie minder voor de hand liggend. Anders is dit bij een bedrijf, die 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 verbouwkosten, 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 clause 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

(H)	5.1.2E	Opslagruimte ca. 24 m ² .
55 (ged)	V.O.F. Van Hanswijk	Stallingsruimte ca. 915 m ² , t.b.v. marktkramen
55 (ged)	5.1.2E	Stalling- en opslagruimte ca. 873 m ² .
65	St. Theater a/d Werf	Opslagruimte ca. 380 m ² , <u>bruikleen</u> .
81A	5.1.2E	Opslagruimte ca. 186 m ² .
81 (ged)	5.1.2E	Opslag ca. 175 m ² , <u>bruikleen</u> .
81. (ged)	Mevlana Export	Opslagruimte ca. 85 m ² .
91	5.1.2E	Timmerfabriek 230 m ² .
97	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 Werkende Jongeren	Sleutelwerkplaats ca. 230 m ² .
109	St. Werkruimte Kunstenaars	Atelierruimte ca. 248 m ² , <u>bruikleen</u> .
109 A	5.1.2E	Opslagruimte ca. 45 m ² .
115	Vredenburg Tapijt	Opslagruimte ca. 157 m ² , <u>bruikleen</u> .
123	5.1.2E	Bronsgieterij ca. 40 m ² .
125 (ged)	5.1.2E	Opslagruimte ca. 150 m ² .

125 (ged)	LEEG	Opslagruimte ca. 300 m ² .
125 (ged)	5.1.2E	Opslagruimte ca. 612 m ² , <u>bruikleen</u> .
137	5.1.2E	Werkplaats & opslag ca. 517 m ² , <u>bruikleen</u> .
137a (ged)	5.1.2E	Opslagruimte ca. 90 m ² .
137a (ged)	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
11 & 13	5.1.2E	
15	5.1.2E	
17	5.1.2E	
19	5.1.2E	
21	Multi-P	
23 & 25	Ned. Dagblad Unie	
27 & 29	5.1.2E	
31	5.1.2E	
35	5.1.2E	

37	5.1.2E	
39 & 41	5.1.2E	
43	5.1.2E	
45	Perscombinatie	
47	5.1.2E	
49	5.1.2E	
20	Intercar	Verhuring ex art. 7A:1624
26	5.1.2E	"
9	5.1.2E	Bruikleen
(ongenumm)	5.1.2E	"
(ongenumm)	DSB	"
<u>Jekerstraat</u>		
100 (ged.)	5.1.2E	Voortgezet gebruik om niet
81 - 83	5.1.2E	Einde erfpacht 1992
85	5.1.2E	"
<u>Fruitstraat</u>		
1-3-5-7		
9/11		Einde erfpacht 1994, thans bruikleen
13		"
<u>Groenendaalstraat</u>		
8 - 10		"
12		"

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.

DISCUSSIE-AVOND DICHTERSWIJK WEST D.D. 25 SEPTEMBER 1995 AAN DE JEKERSTRAAT 69

Aanwezig: Ongeveer 80 belanghebbenden/belangstellenden
Namens de gemeente en/of in opdracht van de gemeente aanwezig:
De heer 5.1.2E (Wijkmanager wijkbureau Zuidwest, 5.1.2E van deze avond)
De heer 5.1.2E (Wijkbureau Zuidwest, 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E van de projectgroep Dichterswijk west).
De heer 5.1.2E (Projectleider met de opdracht een planidentificatie op te stellen)
De heer 5.1.2E (Afdeling Stedebouw gemeente Utrecht)
De heer 5.1.2E (Afdeling Volkshuisvesting gemeente Utrecht)
De heer 5.1.2E (Wijkbureau Zuidwest, wijkcoördinator stadsbeheer)
Mevrouw 5.1.2E (Dienst Sport en Recreatie)
De heer 5.1.2E (Afdeling Verkeer van de gemeente)
De heer 5.1.2E (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Utrecht)
De heer 5.1.2E (Notulist, NOTUTEKST)

Noot: als bijlage bij dit verslag is het Koninklijk Besluit gevoegd, waarnaar in de tekst wordt verwezen.

De voorzitter leidt de avond in en geeft aan dat deze avond vooral bedoeld is om te discussiëren. Hij nodigt de aanwezigen uit hun mening te geven over de ontwikkeling van Dichterswijk West.

Spreker stelt de aanwezige deskundigen in opdracht van en namens de gemeente voor aan de mensen in de zaal en licht toe welke betrokkenheid zij hebben bij de in ontwikkeling zijnde plannen.

Vanavond zullen elk afzonderlijk de volgende onderwerpen ter discussie staan:

1. wonen
2. bedrijven
3. sport
4. openbare ruimte/verkeer

De heer 5.1.2E zal uitleggen wat plan-identificatie betekent en wat de status hiervan is. De voorzitter deelt mee dat als mensen een verslag van deze avond willen ontvangen, zij hun naam en adres moeten noteren op de presentie-lijst. Het verslag zal op 27 september gereed zijn. Dit hangt samen met de rol die het verslag gaat krijgen in de verdere procedure: het verslag moet zo spoedig mogelijk naar de raadscommissies voor Ruimtelijke Ordening en Wonen toegestuurd worden. Deze commissie zal op 3 oktober in het stadhuis bijeenkomen; dan zal onder meer gesproken worden over deze planidentificatie van Dichterswijk West. Op 5 oktober komt dit verslag ook aan de orde in de raadscommissie voor sport.

Het is voor de aanwezigen mogelijk om in de vergaderingen van de raadscommissies het woord te voeren. Hiervoor moeten geïnteresseerden zich van te voren opgeven.

Nadat de raadscommissies gehoord zijn over de plannen, zal het Ontwikkelingsbedrijf een verdere precisering geven van deze plan-identificatie en vervolgens zal dan een masterplan voor dit gebied opgesteld worden.

Er zal eveneens door het Ontwikkelingsbedrijf gezocht worden naar een mogelijkheid om met private investeerders en met ontwikkelaars in dit gebied aan de gang te gaan en om met hen een overeenkomst te gaan sluiten. Zo'n overeenkomst zal dan leiden tot een

publiek-private samenwerking voor de ontwikkeling van dit hele gebied. Daarmee g spreker aan dat het nadrukkelijk niet de bedoeling is dat de gemeente dit gebied zelf gaat ontwikkelen. De gemeente doet nu een voorzet zodat een privaat-publieke samenwerking in dit gebied tot stand kan komen. Met andere woorden: de grote investeringen in dit gebied komen niet van de gemeente.

Vraag: spreker dacht dat alleen op het gebied van de Veilinghal woonbestemming zou komen. Spreker had de indruk dat voor het middengebied en de veilinghaven de bestemmingen nog niet rond waren. Hoe kan dit nu wel reeds ingedeeld worden?

De heer 5.1.2E licht toe dat vanuit de geschiedenis van Dichterswijk 2 deelplannen ontwikkeld zijn: het deel aan de Veilinghal en het deel aan de Veilinghaven. Voor het deel aan de Veilinghaven is bij Koninklijk Besluit de woonbestemming onthouden. Voor het deel bij de Veilinghal is dat plan wel geaccepteerd. Dat betekent dat er in de toekomst een bestemmings-planprocedure zal worden uitgevoerd om het Stadsvernieuwingsplan ook op die wijze uit te voeren. Dat betekent heel concreet dat die procedure in de toekomst nog gevoerd zal worden.

De plannen waarover vanavond gesproken wordt zijn in opdracht van Burgemeester en Wethouders opgesteld door een projectgroep, waarin enkele ambtelijke diensten z vertegenwoordigd en diverse vertegenwoordigers van de wijk. De projectgroep heeft een programma van eisen opgesteld; zij heeft beschreven wat er in dit gebied zou moeten komen. Die beschrijving is het uitgangspunt. Dat betekent ook nog niet dat er een concreet bouwplan ligt. Dat betekent dat is aangegeven dat hier primair woningen moeten komen, de openbare ruimte wordt heel belangrijk gevonden - daarin is nu een park opgenomen. Zo zijn er elementen die binnen de projectgroep Dichterswijk aan de orde zijn geweest; hierover is intensief gediscussieerd. Dit is als een voorstel in de plan-identificatie opgenomen. Dat is de situatie waarin we ons op dit moment bevinden.

Vraag: kan dat niet enorm vertragen? Zowel voor het Middengebied als voor de Veilinghaven?

De heer 5.1.2E geeft aan dat op dit moment de vigerende bestemming voor de veilinghaven de bedrijven zijn. Dat geldt ook voor het middengebied: Royco-fabriek, Stadstimmerwerf, bedrijven langs het water. In dat hele traject moet de bestemmings-planprocedure nog worden gevoerd. Alleen bij de Veilinghal kan op vrij eenvoudige wijze gebouwd worden, omdat in het verleden hier al procedures zijn gevoerd.

Opmerking van een ondernemer: vorige spreker doelde op het volgende: heeft het wel zi om al die plannen te maken terwijl de procedure nog niet helemaal rond is. Hierover w spreker straks graag wat zeggen.

De voorzitter stelt voor dat deze laatste opmerking door de heer 5.1.2E meegenomen wordt in zijn toelichting op de inhoud van de plannen.

De heer 5.1.2E geeft een schematische duiding van het plangebied aan de hand van een aantal kaartbeelden die bekend zijn bij de projectgroep. Die beelden zijn ontwikkeld door de afdeling Stedebouw. Doel van zijn toelichting is zijn gehoor een beeld te geven van hoe in diverse geledingen wordt gedacht over de invulling van Dichterswijk West. Spreker toont de kaartbeelden.

Twee deelplannen zijn in een eerder stadium ontwikkeld. Voor het middengebied lag er nog geen concreet plan.

Deze situatie maakte het lastig een dergelijk plan te ontwikkelen. Daarvanuit is men ertoe gekomen voor het totale gebied een plan te maken. Dat betekent ook dat er meer ruimte zou moeten komen voor de woningbouw en dat voor wat betreft het middengebied zou moeten worden nagedacht over een andere invulling dan op dit moment. Dat betekent, dat we ons nu in de fase bevinden waarin we kijken naar het programma voor het gebied: de

800 tot 1000 woningen, kantoorvloeroppervlak, een park, de herontwikkeling van een haven, woonboten, woonwagenstandplaatsen en de inpassing van bedrijven voor zover mogelijk en we praten over het nadenken over het al of niet laten staan van de Veilinghal, het al of niet gebruiken van het voorgebouw, etc.

De plan-identificatie is een eerste stap op weg naar een concreter plan. Dat concreter plan, het Masterplan, is ook een stedenbouwkundig plan te noemen. Vanuit een stedenbouwkundig plan zal tot bouwplannen gekomen worden. Vanuit de concrete stedenbouwkundige plannen, tot een bestemmingsplan.

Dit is slechts een tussenstap om de belanghebbenden/belangstellenden te laten zien wat binnen de projectgroep op dit moment is besproken en als voorstel is gemaakt. Vanuit die invalshoek is deze avond en de informatieavond van vorige week dus ook georganiseerd; presentatie van de nu voorliggende plannen met een mogelijkheid voor belanghebbenden/stellenden hierop commentaar te leveren.

Het gebrek aan openbare ruimte is een belangrijke factor in Dichterswijk West. Het gaat dan om een park en een combinatie van de twee modellen die al in een eerder stadium zijn gemaakt. Spreker toont de beoogde locaties voor park, woningbouw in een gestapelde vorm, kantoren, de sporthal, het gedeelte langs het Merwedekanaal waar nagedacht wordt over woningbouw. Ook wordt gedacht aan het realiseren van woningbouw in het gebied 'De Veilinghal'. Dit zijn de hoofdfuncties.

Daarnaast zit er in het gebied ruimte voor allerlei andere functies, zoals kleinschalige bedrijvigheid, culturele voorzieningen, woonwagen-standplaatsen, woonboten, etc. Dat is nog niet op kaart gezet. In de volgende fase, bij het Masterplan, het stedenbouwkundige plan, moet dat verder worden uitgewerkt zo dat alles een plek krijgt. Ook daarover zal met bewoners/gebruikers in discussie gegaan worden: waar moet wat komen, hoe ziet het eruit. In de vorm van schetsen kan dan het één en ander worden aangegeven.

De voorzitter vraagt de heer 5.1.2E aan te geven wat de juridische status is van de plan-identificatie.

De heer 5.1.2E antwoordt dat die er niet is. Er wordt een intentie-besluit genomen om als het ware met dit plan in deze vorm te werken naar een juridische status. In het bestemmingsplan zal juridisch vastgelegd worden welke plek voor welke functie bedoeld is. Zover zijn we nog niet.

Vraag: krijgen de bewoners dan nog een kans om tegen die tijd nog een keer te reageren?

De heer 5.1.2E antwoordt bevestigend.

De voorzitter licht aanvullend toe dat straks in de fase van het Masterplan opnieuw de discussie gevoerd zal worden. Bij alle verdere stappen zullen de bewoners/gebruikers betrokken worden.

De heer 5.1.2E heeft vorige week behalve plan I en plan II die nu getoond zijn, een ander plan gezien als zijnde up to date.

De voorzitter vraagt de heer 5.1.2E welk plan up to date is.

De heer 5.1.2E geeft aan dat geen plan up to date is. De plan-identificatie laat zien dat er op dit moment een aantal ideeën is - er is op dit moment geen concreet plan. Het gaat om vragen als: hoeveel woningen zijn in dit gebied te bouwen, om welke ruimte gaat het dan? Hoe groot moet een park zijn, en hoeveel ruimte is daarvoor nodig? In feite moet je dit zien als studies, in de zin van ruimtegebruik waaraan op dit moment rekenmodellen zijn gekoppeld om na te gaan of de ontwikkeling van dit gebied ook financieel economisch uitvoerbaar is.

De heer 5.1.2E stelt dat het dus juist is dat het nu niet getoonde plan vorige week ook op tafel stond: het plan waarin de sporthal heel groot is.

De heer 5.1.2E licht toe dat de omvang van de sporthal op het beeld dat vorige week

is geschetst veel groter van omvang is dan nu in het besluit is voorbereid. Daar staat een sporthal op die bijna de hele veilinghaven in beslag neemt. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd: een sporthal van 8600 m² met een indoor-atletiekbaan. In de projectgroep bleek voor een dergelijke accommodatie geen draagvlak te zijn. Toen is nagegaan wat binnen de projectgroep wel een draagvlak zou kunnen hebben; met heel veel discussie - zeker vanuit de bewoners, die vrees hebben voor overlast - is ertoe gekomen dat een hal van 5400 m² acceptabel zou zijn. Maar daar hoort nog een fors aantal randvoorwaarden bij. Er mag absoluut geen sprake zijn van overlast door een dergelijke voorziening in het gebied, hoe dan ook.

De heer 5.1.2E licht toe dit te hebben gevraagd omdat de hal precies op zijn terrein staat.

Vraag: mogen we voorzichtig concluderen dat de 5400 m² aardig definitief is, ook wat de locatie betreft? En dat het park (die 1 ½ ha) en die locatie blijvend zijn?

De heer 5.1.2E geeft aan dat dit als een uitgangspunt gehanteerd kan worden; voor de atletiekvoorziening ligt er wel nog een specifieke opdracht om te kijken naar alternatieven. Er is een uitgangspunt dat vastgelegd is in het programma van eisen: 5400 m² op de locatie aan de veilinghaven en waar die precies moet komen is nog helemaal niet vastgesteld. Dat betekent ook dat tegelijkertijd een opdracht is meegenomen om een alternatieve locatie te vinden.

De voorzitter gaat terug naar de agenda. De avond is ingeleid met een toelichting op het begrip plan-identificatie. De status van een plan-identificatie is nu bekend. Aan de tekeningen die getoond zijn, is gerekend. Op de tekening is niet nauwkeurig aan te geven wat waar ligt op het grondgebied van welke persoon.

De voorzitter stelt het onderwerp *wonen* aan de orde.

1. Wonen

De voorzitter vraagt de heer 5.1.2E in te gaan op de vraag wat er gebeurt met bewoners van een pand dat door een ontwikkelaar is gekocht.

De heer 5.1.2E licht toe dat de ontwikkelaar de verplichting heeft om te zorgen voor een acceptabele, passende en goede andere huisvesting voor de betrokkenen. Het kan zijn dat de ontwikkelaar dat zelf overeenkomt met de bewoners; het kan ook zijn dat de ontwikkelaar hiervoor de gemeente Utrecht inhuurt. Die ontwikkelaar betaalt hiervoor. De eenheid Herhuisvesting van Woonservice pakt dan de draad op en zorgt voor andere huisvesting. De bewoners hoeven hiervoor niets te doen. Men komt bij de bewoners thuis. Men komt vragen naar de wensen en mogelijkheden van die bewoners.

De voorzitter wijst op een woning in het plangebied. Hij vraagt of die zou kunnen blijven staan.

De heer 5.1.2E geeft aan dat die mogelijkheid er is. Als uiteindelijk het stedenbouwkundig plan in een wat verder stadium verkeert, kan pas een beoordeling plaatsvinden of dit in te passen zou zijn. Hieraan ligt ook een afweging ten grondslag. Het gaat dan onder meer over de kwaliteit van het plan, over de verkavelingsopzet, over de groenstructuur in de wijk. Op dit moment kan daarop geen definitief antwoord gegeven worden. Dat betekent dat betrokkenen nu nog in onzekerheid zullen zitten. Zodra het plan in een later stadium is, kan hierover meer gezegd worden. Dan kan ook de afweging gemaakt worden.

De voorzitter vraagt of in het Masterplan wel wordt aangegeven welke soort woningen waar terecht komen; of er bijvoorbeeld ook seniorenwoningen in terecht komen.

De heer 5.1.2E antwoordt bevestigend: het masterplan zal duidelijkheid verschaffen over hoe de straten, hoe de blokken woningen gepositioneerd zijn in de nieuwe wijk, hoe de

groenstructuur eruit ziet, en een aanduiding van soorten woningen.

De heer 5.1.2E (bewoner) houdt een pleidooi voor het stellen van minder hoge eisen; bijna 1000 woningen betekent dat de gemeente aan de bovenkant zit van de originele richtlijn (800 - 100 woningen). De Dichterswijk heeft er behoefte aan om een wijk te zijn; in dat geval zouden de eisen niet zo hoog moeten zijn: minder woningen, een minder grote sporthal. Er moet in de wijk een leefbaar klimaat gemaakt worden. Zijns inziens komt het willen voldoen aan maximale eisen voort uit de gewenste verkoopbaarheid.

De heer 5.1.2E bevestigt dat de gemeente er voordeel bij heeft, maar dan in die zin dat de gemeente gemeenschapsgelden zorgvuldig inzet. Aan de andere kant is heel duidelijk gekeken naar een soort van evenwicht tussen de openbare ruimte en het aandeel woningbouw. Dat betekent ook dat in dit plan juist ook de openbare ruimte veel aandacht krijgt. Daarnaast wil de gemeente als uitgangspunt hanteren dat dit een auto-luwe wijk wordt, oftewel dat niet alle straten volgeparkeerd staan met blik: goede parkeervoorzieningen, maar niet allemaal aan de openbare weg.

Wel is juist dat in dit gebied een behoorlijk aantal woningen gebouwd moet worden, het gaat ook om het centrum van Utrecht. Dat centrum leent zich ook wat minder voor laagbouw, maar moet wel aansluiten op de bestaande woningbouw in Dichterswijk.

Het heeft **de heer** 5.1.2E (Croeselaan Noord) verbaasd dat het gebied waarin hij woont niet is betrokken bij de plannen waarover nu gesproken wordt.

Hij heeft een aanvulling op de plannen en licht die aanvulling toe.

Hij is als bewoner nu reeds ingeklemd door de Rabo-bank en de Jaarbeurs. Hij wijst op de kaart aan welke huizen door de optrekkende grootstedelijke ontwikkelingen op termijn bedreigd zullen worden, en stelt voor die woningen daar nu reeds weg te halen. In overleg met de Jaarbeurs kunnen dan op de vrijkomende plek sportaccommodaties gebouwd worden die voldoen aan de wensen van de DSR. De accommodatie kan dan aansluiten op de sporthal die gepland is.

De voorzitter vraagt de heer 5.1.2E in te gaan op de achtergronden van woningbouw in het plangebied.

De heer 5.1.2E gaat in op de enorme vraag naar woningen en het enorme tekort aan woningen in Utrecht. Op het moment waarop op deze locatie woningbouw gepleegd kan worden, springt de dienst Volkshuisvesting een gat in de lucht.

Oorspronkelijk zouden alleen op het Veilinghal-terrein en op het terrein van de veilinghaven woningen worden gebouwd. Het ging toen om zo'n 450 woningen. Toen het Middengebied erbij kwam, waarmee echt een locatie zou ontstaan die in omvang vergelijkbaar is met het AZU terrein, was de dienst VH helemaal dankbaar.

In het wijkperspectief Dichterswijk/Rivierenwijk is gesteld dat het wonen in de wijk versterkt moest worden. Dat is ook door het College overgenomen. Het College heeft ook gezegd dat de Dichterswijk een woonwijk moet blijven.

Wanneer nu de afweging speelt of helemaal aan de bovenkant of helemaal aan de onderkant van de uiterste marges ontwikkeld moet worden, is het duidelijk dat hier een tekort op substantiële wijze weggewerkt kan worden.

Toelichting van een spreker: het is niet alleen ten aanzien van wonen. Spreker had zijn opmerking gericht op het hoog zijn van alle eisen, zowel voor de sport als voor de bedrijven en voor de openbare werken. Dat verbaast spreker; die hele grote druk. Een beetje minder wonen, een beetje minder werken zou volgens hem de wijk leefbaarder maken.

De heer 5.1.2E relateert de macht van de Dienst Volkshuisvesting in dezen. Spreker legt uit welke functie Volkshuisvesting heeft in het proces van planning: zodra duidelijk is wat waar kan/moet, onderzoekt de dienst Volkshuisvesting de mogelijkheden daarvoor.

Spreker benadrukt dat bij deze hoge dichtheden en belangrijke aantallen er ook gesproken wordt over koopwoningen. Dan moet niet uitgevlakt worden dat die koopwoningen door ontwikkelaars worden neergezet; verkoopbaarheid is voor ontwikkelaars heel belangrijk.

Vraag (van een bewoner uit de Bijleveldstraat) over het gevaar van verzakkingen onder invloed van de bouw in het veilinghavengebied. Het gevaar voor verzakkingen bij heien of woonbemaling is groot gebleken; er zijn vroeger verzakkingen opgetreden in de Bijleveldstraat bij de aanleg van een diep riool in de Heijcopstraat: een gedeelte is daar op staal gebouwd:

- a. is de gemeente zich dit gevaar bewust?
- b. kan de gemeente garanderen dat voorzorgsmaatregelen genomen zullen worden om verzakkingen bij het veilinghavengebied tegen te gaan?
- c. is de gemeente bereid schade uit te betalen die veroorzaakt wordt, ondanks genomen voorzorgsmaatregelen?

De heer 5.1.2E antwoordt bevestigend op de eerste twee vragen. Op vraag c. antwoordt hij dat als het om betalen van schadevergoeding gaat, daarvoor de vaste verzekeringen gelden.

Verzakkingen kunnen voorkomen worden. Dat betekent ook dat vóórdat gestart wordt met de werkzaamheden eerst gerapporteerd wordt over grond dichtheid, wijze van fundering, manier waarop dat kan. Alle woningen worden vervolgens gefotografeerd, voordat begonnen wordt met funderen. Het kleinste scheurtje dat zal optreden nadat de foto is genomen, is dan aantoonbaar. De regelingen treden dan in werking.

De heer 5.1.2E licht toe dat het vooral in verband met de verzekeringen van belang is dat vooraf onderzoek gedaan wordt, dat vooraf die foto's gemaakt worden; in het kader daarvan zal heel zorgvuldig met het gebied omgegaan moeten worden. Ook in andere gebieden in Utrecht waar dit soort ontwikkelingen plaatsvinden gebeurt dat; het uitgangspunt is zoveel mogelijk schade te voorkomen.

Opmerking: spreker is één van de mensen die in de haven werken. Hij zit samen met andere bedrijven nog in de haven. De mensen die daar werken vragen zich af hoe met hun kant van het verhaal omgegaan wordt.

De Kroon heeft zijn goedkeuring onthouden aan het vorige plan omdat te weinig was gedacht aan de bedrijven in de haven zelf. In dit project worden voornamelijk woningen gebouwd; er ligt geen zwaartepunt op het behoud van werkgelegenheid. Er ligt geen zwaartepunt op de functie die het gebied heeft als bron voor werkgelegenheid voor Utrecht zuid, voor zelfs Utrecht Centraal.

Waarom presenteert de gemeente opnieuw dit oude rapport met alleen maar woningen. Welke garanties kan de gemeente bieden aan de bedrijven die er zijn dat ze daar te handhaven zijn. Spreker en de zijnen hebben daar weinig van gemerkt dan alleen wat loze woorden; formeel wordt overleg gevoerd. Spreker merkt op dat er nu 32 bedrijven zijn met een opzegtermijn van 1 maand.

De voorzitter stelt voor eerst te inventariseren of het het eerste onderwerp 'wonen' afgerond kan worden, en daarna over te gaan naar het onderwerp 'bedrijven'. Hij vraagt of er nog vragen zijn over het onderwerp 'wonen'.

Een bewoner aan de V.d. Goesstraat vreest overlast van de gevolgen van sociale huisvesting. Hij vraagt over de plannen hieromtrent nadere informatie.

De heer 5.1.2E licht toe dat het zich hier wrekt dat aantallen sociale woningen genoemd worden voor bepaalde plekken; daarmee wordt de indruk gewekt dat wat gepresenteerd

wordt, vaststaat. Maar aan het begin van deze avond is al toegelicht dat er nog geen definitief plan is vastgesteld, maar slechts rekenmodellen. De vrees die hier door de V.d. Goesstraat wordt uitgesproken, komt uitgebreid in het totaal van de planontwikkeling ter sprake en zal dus mogelijk ook zijn neerslag vinden in de plannen zelf. Eén ding is duidelijk: we gaan uit van deze aantallen en deze categorieën woningen. Maar zoals het nu wordt gepresenteerd in deze keiharde aantallen, zal het hoogstwaarschijnlijk niet gebeuren. Er is nog een mogelijkheid van schuiven.

De voorzitter stelt de ter sprake gebrachte onderwerpen: 'locatie voor woonschepen', en 'locatie voor woonwagens' aan de orde. Dit om het onderwerp wonen af te sluiten.

De heer 5.1.2E meldt dat er een tiental ligplaatsen genoemd zijn voor woonschepen. De feitelijke locatie is niet vastgesteld; er wordt gesproken over het Merwedekanaal, maar het zou ook heel goed in de haven zelf kunnen. Reeds is aangegeven dat die haven een functie moet krijgen; daarover is op dit moment nog geen uitspraak te doen. Dat zal in overleg gaan met de vertegenwoordig(st)er van de woonschepenorganisatie.

Op dit moment zijn vier woonwagenstandplaatsen genoemd; er zijn vijf standplaatsen in het totale gebied aanwezig. Er wordt vanuit gegaan dat er vier terug moeten komen. Ook dat moet ook nog nader worden uitgewerkt, het gaat ook om de plaats, met name in het plangebied van de Veilinghal. Maar we hoeven ons op dit moment niet vast te leggen op het preciese aantal. Dat kan in projectgroep-verband nader worden vastgesteld.

Een bewoonster van de Croeselaan merkt op dat op bladzijde 7 van de plan-identificatie staat dat de Croeselaan een potentieel groen lint is, en: 'Croeselaan Zuid krijgt een functie voor hoogwaardig openbaar vervoer.'

Spreekster vreest hier de sneltram; zij vraagt of haar vrees terecht is.

De heer 5.1.2E zet uiteen dat als over HOV gesproken wordt, het materieel niet in het geding is. Het kan een sneltram zijn, maar ook een bus.

De voorzitter benadrukt dat de besluitvorming over het materieel niet aan het wijkbureau is; de gemeenteraad zal daarover komen praten in de wijk via andere kanalen.

Spreekster stelt dat als de bovengrens van de maximaal haalbare aantallen nagestreefd wordt, de druk op de Croeselaan groter wordt, de roep om HOV ook veel groter wordt. Zij vreest dat de Croeselaan dan vergelijkbaar wordt met de Graadt van Roggenweg. Het groen en openbaar vervoer zijn volgens haar strijdig met elkaar.

De heer 5.1.2E antwoordt ontkennend op de veronderstelling dat de Croeselaan kans maakt te gaan lijken op de Graadt van Roggenweg; de verkeersintensiteit zal daarvoor te laag zijn.

De heer 5.1.2E stelt dat het ook mogelijk is te besluiten dat de HOV-baan niet op die plek komt. Dat een andere plek gezocht wordt in het kader van de netwerkstructuur.

Op een desbetreffende vraag van de voorzitter geeft de heer 5.1.2E te kennen dat de herinrichting van de Croeselaan eind van dit jaar zal starten. **De voorzitter** geeft aan dat bij die herinrichting er niet vanuit gegaan wordt dat het bestaande groen in het midden verdwijnen zal.

De heer 5.1.2E (Jekerstraat 5.1.2E) vraagt of zijn huis blijft staan of dat het gesloopt gaat worden.

De heer 5.1.2E geeft te kennen dat dit onderzocht zal worden. Het is zeker niet zo dat dit huis per definitie moet verdwijnen.

De heer 5.1.2E vraagt wanneer de uitslag van het onderzoek bekend zal zijn.

De heer 5.1.2E stelt zich voor dat in het eerste kwartaal in het volgend jaar hierover meer bekend is in het kader van het Masterplan.

Vraag: is bekend wat gebeuren zal met het terrein van Brugman & Heijbroek?

De voorzitter geeft te kennen dat hij niet méér weet dan dat het terrein verkocht is.

Opmerking: dit is een enorme lap grond. Als het in dit plan gaat om een versterking van de woonfunctie dan kan de gemeente niet zeggen dat zij niet weet wat er met dit terrein gebeurt.

De voorzitter licht toe dat hij niet weet aan wie dat verkocht is.

De heer 5.1.2E vult aan dat de doelstelling is om voor het middengebied de bestemming te herzien en daar de functie wonen te situeren. Dat betekent dat de bedrijven die daar nu staan, in principe verplaatst zouden moeten worden naar een andere locatie.

De voorzitter rondt de discussie af over het onderwerp 'wonen'.

2. Bedrijven

De voorzitter vraagt de heer 5.1.2E aan te geven wat gebeuren zal met de bedrijven die in dit gebied gevestigd zijn.

De heer 5.1.2E licht toe dat het de bedoeling is om de hinderlijke bedrijvigheid uit het gebied te verplaatsen naar elders.

Opmerking van de persoon die deel uitmaakt van de groep van 32 bedrijven in het veilinghaven gebied. Spreker zet uiteen dat wat de bedrijven op dit moment doen, niet als hinderlijk wordt aangemerkt omdat zij een hinderwetvergunning hebben. Als de gemeente eerst de bestemming gaat veranderen en vervolgens de bedrijven die daar tientallen jaren zitten als hinderlijk gaat bestempelen om ze te laten vertrekken, vraagt spreker zich af of dit alleen maar is opgezet om de haven 'schoon' te vegen. Spreker vraagt naar de bedoeling van deze avond.

De heer 5.1.2E licht toe dat hij 6000 m² in het havengebied heeft, waar nu de sporthal gepland is. Hij is een van de personen die in 1991 beroep heeft ingesteld bij de Kroon tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht van 13 november 1990. Als gevolg hiervan is goedkeuring onthouden aan de bestemming 'woondoeleinden'. Volgens zijn zeggen heeft hij deze fase al een keer eerder meegemaakt. Hij deelt mee dat er een uitspraak ligt van de Raad van State waarin gezegd wordt dat een bestemmingsplan gemaakt kan worden, maar dat de gemeente dan moet kijken of als er mensen wonen, zij terug kunnen komen in hun woning. En dat de gemeente ook moet kijken of als er bedrijven gevestigd zijn, of die bedrijven eventueel inpasbaar zijn in het gebied. Dat heeft de gemeente in 1991 vergeten te doen en zij heeft daarvan schijnbaar geleerd.

Want de gemeente heeft nu geprobeerd dit met spreker wél te doen. De gemeente heeft de inpasbaarheid onderzocht en in dat kader over zijn bedrijf een geluidsrapport gemaakt met als conclusie dat zijn bedrijf niet inpasbaar is voor het geluid dat hij zou maken. Dit bevreemdt spreker zeer: hij mag nu 64 dB geluid maken. Zodra hij daar weg zou zijn, ligt op die plek ineens een nieuwe weg: de nieuwe Van Zijstweg met 13.500 verkeersbewegingen per dag. De weg maakt veel meer lawaai dan spreker nu met zijn bedrijf. De gemeente heeft nu een rapport dat zijn bedrijf niet inpasbaar is vanwege het geluid, ondanks dat spreker gezegd heeft iets aan het geluid te willen doen, desnoods wil hij een nieuwe hal bouwen, hij wil de hal isoleren (voor een door hem voorgesteld bedrag van 12 miljoen). De gemeente heeft haar schouders hiervoor opgehaald.

Spreker vraagt hiervoor een verklaring. Hoe denkt de gemeente het nu wél te winnen? Spreker vraagt of het wel zin heeft wat de gemeente hier doet. Zou de gemeente niet beter eerst met de bedrijven kunnen gaan onderhandelen. Ondanks dat in de plan-identificatie staat dat de gemeente met de bedrijven aan het onderhandelen is, zit spreker 6 jaar met de gemeente rond de tafel terwijl in die 6 jaar de gemeente hem niet één voorstel heeft gedaan. Geen één m² ergens anders. Geen schadevergoeding. De gemeente heeft al zijn plannen aangehoord. De gemeente heeft hem laten spreken. De gemeente is nergens op ingegaan. Spreker vraagt of de politiek hiervan weet, of dat dit een mislink is tussen de

ambtenarij en de politiek. Hij heeft begrepen dat de politiek, de wethoudster, denkt dat de gemeente met hem aan het onderhandelen is, dat zij denkt dat de gemeente een serieus geluidsrapport aan het maken is. Maar de gemeente doet helemaal niets.

De voorzitter stelt de vraag aan de orde of de gemeente eerst moet onderhandelen en daarna de planvorming voortzetten.

De heer 5.1.2E bevestigt dat deze kwestie gecompliceerd is. De heer 5.1.2E heeft een bedrijf binnen het gebied. De gemeente wil graag in dat gebied iets ontwikkelen in de zin van verbetering van het hele gebied omdat een deel ook braak ligt en verpaupert. Centraal staat de vraag wat op die locatie het beste kan. Hierover zijn jarenlang plannen gemaakt. Het gaat er om in dit kader dat het uiteraard heel logisch is dat alle bedrijven die er nu zitten op een goede manier worden begeleid. Dat betekent dat in overleg met de bedrijven gezocht wordt naar óf een andere vorm van bedrijfsvoering die wellicht wél inpasbaar zou zijn in een dergelijk gebied, óf gekeken wordt of een andere locatie beschikbaar is.

De heer 5.1.2E geeft zelf al aan dat in het verleden daarmee vanuit de gemeente onzorgvuldig is omgegaan; het Kroonbesluit is voor de heer 5.1.2E een belangrijk uitgangspunt. Wat dat betreft hoeft hij zich geen zorgen te maken.

De heer 5.1.2E begrijpt dat zijn bedrijf in deze huidige verschijningsvorm niet in het gebied past. Hij heeft voorgesteld een nieuwe hal te bouwen. Hij heeft voorgesteld zijn bedrijfsvoering van auto-demontage-bedrijf te veranderen, desnoods naar een meubel-showroom. Hij heeft voorgesteld, omdat er in het gebied woningen gebouwd moesten worden om 100 woningen op de hal te zetten. Alles had gekund, maar de gemeente blijft hardnekkig doen wat zij in 1991 deed: de bedrijven wegpesten, niet met ze onderhandelen, tenminste niet met spreker. De gemeente legt daarenboven ook nog een rapport neer dat kant noch wal raakt.

Ook spreker begrijpt wel dat in zijn huidige verschijningsvorm hij geen gezicht zal zijn in een woonwijk. Maar als hij vraagt wat hij dan wél moet doen (hij wil investeren, een nieuwe hal neerzetten) dan krijgt hij geen antwoord. Dan blijft de gemeente zeggen dat het er zo niet uitziet. Als spreker gedurende 6 jaar lang bedreigd wordt met te moeten vertrekken, dan investeert hij niet in de huidige locatie.

De heer 5.1.2E licht toe dat het er nu ook om gaat dat er alleen een plan-identificatie voorligt. Die plan-identificatie betekent dat we in de volgende stap gaan kijken in hoeverre de wensen van de heer 5.1.2E uitvoerbaar zijn. Dat is in de afgelopen periode ook besproken met de heer 5.1.2E.

De heer 5.1.2E stelt dat de gemeente die fout in 1991 ook gemaakt heeft: 'achteraf gaan we kijken.' Hij adviseert de gemeente van te voren te gaan kijken naar wat er mogelijk is. Spreker herhaalt hetgeen hij heeft ingebracht in de gesprekken tot nog toe en spreekt de stellige verwachting uit dat de gemeente weer tegen een Kroonbesluit aanloopt.

De heer 5.1.2E aanvullend, vraagt of de heer 5.1.2E - gezien zijn inbreng in de gesprekken met de gemeente - hecht aan de huidige plek zelf of dat hij mogelijkheden ziet zijn bedrijf naar elders te verplaatsen.

Een spreker (de persoon van de 32 bedrijven uit het veilinghaventerrein) noemt dit te gek voor woorden. Hij vindt het slecht dat nu pas onderhandeld wordt in deze situatie. Spreker stelt dat geen zorgvuldigheid betracht is bij de onderhandelingen.

De heer 5.1.2E geeft te kennen dat zoals de heer 5.1.2E aangeeft het inderdaad de vorige keer fout is gelopen. Vandaar ook het kroonbesluit. Maar destijds werd een bestemmingsplan ter visie gelegd. Dat bestemmingsplan heeft een bepaalde juridische status. Daar is bezwaar tegen aangetekend. Op dit moment is de gemeente bezig met de voorfase om te komen tot een ander bestemmingsplan, of om te trachten het bestemmingsplan nu wél door de Kroon goedgekeurd te krijgen. Dat betekent dat overleg gevoerd moet worden en dat de gemeente daar heel zorgvuldig mee om moet gaan. Dat houdt in dat

vanaf 1991/1992 de gemeente bezig is de destijds gemaakte fouten te herstellen.

De heer 5.1.2E herhaalt dat de gemeente hem in 6 jaar tijd geen enkel voorstel heeft gedaan; de gemeente heeft hem op al zijn plannen niet geantwoord. Hij bestrijdt nogmaals de zorgvuldigheid die de gemeente betracht in de procedure.

De heer 5.1.2E licht toe dat al hetgeen de heer 5.1.2E heeft voorgesteld, meegenomen wordt nadat de plan-identificatie is afgerond.

De heer 5.1.2E veronderstelt dat zijn bedrijf dan weg zal zijn omdat zijn compressor teveel lawaai maakt.

De heer 5.1.2E verwijst nogmaals naar de status van de plan-identificatie, zoals uitgelegd in de inleiding door de heer 5.1.2E en eerder door spreker persoonlijk aan de heer 5.1.2E. Een plan-identificatie heeft geen juridische status. Het is juist de bedoeling te werken naar een plan dat wél een juridische status heeft.

Spreker benadrukt dat deze discussie meegewogen wordt in de commissie-behandeling.

Opmerking (de persoon van de 32 bedrijven Veilinghaventerrein) stelt dat dit er dan één is; hij vraagt hoe de gemeente om zal gaan met de overige bedrijven daar. Hij vraagt of de gemeente een rapport heeft gemaakt over de economische belangen, heeft de gemeente inzicht in de omzet van alle bedrijven daar bij elkaar, inzicht in de werkelijke economische belangen, weet de gemeente hoeveel mensen daar werken? Spreker vraagt hiervan cijfers; hoeveel mensen werken er in de haven?

De voorzitter vraagt of hierover iets cijfermatig is te vertellen.

De heer 5.1.2E geeft aan dat een heleboel te vertellen is over deze bedrijven. Maar het is vrij lastig dit in zijn algemeenheid aan te geven. Al eerder is van de zijde van de gemeente aangegeven dat voor elk bedrijf een oplossing bedacht zou moeten worden. Het is helemaal niet zo, zoals spreker suggereert, dat zoiets als koude sanering wordt toegepast. Een bewoner aan de Van Zijstweg geeft aan wél ervaring te hebben met koude sanering.

De heer 5.1.2E wijst in die context op het belang en de inhoud van de overeenkomst die huurders zijn aangegaan met de gemeente.

De vorige spreker weet uit ervaring dat de ROVU zich erger opstelt dan projectontwikkelaars.

Het is de gemeente gelukt alle bedrijfsverhuringen zover te krijgen dat ze instemmen met een huurbeëindiging van drie maanden. Als deze mensen hierover gevraagd worden, dan zal blijken dat dat niet zonder slag of stoot gegaan zal zijn. Iedereen heeft wel te maken gehad met de ROVU. De ROVU heeft er zorg voor gedragen dat de 32 bedrijven die hier staan inderdaad een beroerd contract hebben. Is het nu zo dat al deze bedrijven die zo'n beroerd contract hebben, geen gesprekspartner van de gemeente meer zijn? Vallen die mensen niet meer in het 'vangnet' van 'daar gaan we voorzichtig mee om, want anders krijgen we misschien weer een Kroonbesluit tegen?' Om die reden vroeg spreker of de gemeente eigenlijk wel weet hoeveel mensen er werken.

Spreker veronderstelt dat het de gemeente er slechts om te doen is haar vingers niet te branden.

Het kroonbesluit houdt feitelijk een waarschuwing in niet iets dat gemakkelijker is weg te gooien dan op te bouwen, weg te gooien. Spreker pleit bij de gemeente zorgvuldigheid te betrachten. Hij verzoekt de gemeente de plannen terug te nemen en haar huiswerk over te doen. Hij verzoekt de gemeente uit te zoeken hoe het wel zit met de omzetcijfers. Hoe het wel zit met de economische ontwikkeling. Hij adviseert de gemeente het plan voor die woningen maar even te vergeten. Hij adviseert de gemeente van het terrein dat nu in het geding is een ander gebied te maken, met wat meer creativiteit om te gaan, met behoud van de mensen die er nu wonen.

De voorzitter gaat ervan uit dat dit goed genotuleerd is en dat de uitspraken en de wensen duidelijk naar voren komen in het verslag.

Spreker concludeert dat op dit moment voor de ervaren problemen geen oplossingen gevonden kunnen worden. Verwijten worden gemaakt over het tot nog toe gebeurde. De boodschap 'bedrijvigheid, en werkgelegenheid in het gebied handhaven', is duidelijk overgekomen. Spreker vraagt de heer ^{5.1.2E} tot slot toe te lichten of die boodschap ook in het plangebied wordt opgenomen.

De heer ^{5.1.2E} wijst er op dat van cruciaal belang is of bedrijvigheid inpasbaar is binnen het gebied. Daarvoor moeten de mogelijkheden onderzocht worden.

Er is een behoorlijk aantal bedrijven dat zelf te kennen heeft gegeven te willen vertrekken, omdat ze graag naar een betere locatie toe willen, omdat hun bedrijf bijvoorbeeld niet watergebonden is. Het maakt nogal wat uit over welk soort, type, omvang bedrijf gesproken wordt. Daarnaast is het van belang te weten op wat voor basis iemand in het gebied aanwezig is; juist diegenen met een kortlopend contract weten inmiddels al een jaar of 6 dat een dergelijke ontwikkeling eraan zit te komen.

Spreker (één van de 32 bedrijven) begrijpt best dat de heer ^{5.1.2E} zich formeel opstelt. Maar het blijft zo dat hij het een omgekeerde redenering vindt als de gemeente nu achteraf gaat bekijken welke bedrijven inpasbaar zijn in een veranderde bestemming. In eerste instantie zou zijns inziens gekeken moeten worden in hoeverre woningen inpasbaar zijn in een industrie-terrein. Spreker verwacht dat de gemeente en hij op dat punt tegenover elkaar blijven staan.

De heer ^{5.1.2E} wijst er op dat het in zijn geheel gaat om een belangenafweging.

p a u z e

3. Sport

De voorzitter leidt dit onderwerp in door uiteen te zetten dat in het plangebied een reservering is opgenomen van 5400 m² voor sport. Spreker vraagt de heer ^{5.1.2E} in hoeverre de plek voor de sportaccommodatie vast staat.

De heer ^{5.1.2E} meldt dat de nu aangegeven plek, aan de van Zijstweg, als de beste wordt aangemerkt door de dienst sport en recreatie.

De voorzitter vraagt de heer ^{5.1.2E} aan te geven hoe de gemeente aan de 5400 m² is gekomen.

De heer ^{5.1.2E} geeft aan dat de DSR een programma van eisen op tafel heeft gelegd, als zij weg zouden moeten uit de bestaande sporthal 'de Veiling'. Dat programma van eisen hield in: een indoor atletiekbaan met een omvang van vier sporthallen en een restaurant. Bij elkaar een project van zo'n 8600 m².

Dit is uitvoerig binnen de projectgroep behandeld. Er zijn onderzoeken gedaan naar een dergelijke grootschalige sportvoorziening op deze locatie. Die onderzoeken zijn uitgevoerd door en in opdracht van 1. DSR en 2. Stedebouw. Op basis daarvan zijn voorstellen geformuleerd, die opnieuw binnen de projectgroep zijn besproken, om te komen tot een kleinere hal. Dat betekent in feite ook dat de indoor atletiekbaan op die locatie niet meer in het programma is opgenomen.

Er ligt nu een ruimte-claim van 5400 m² van de DSR met uitdrukkelijk daaraan toegevoegd dat er een opdracht is om verder te kijken dan Dichterswijk West om te bezien of elders een locatie voor een 8600 m² doorgang kan vinden, inclusief de indoor atletiek-baan.

Vraag: vervalt deze locatie dan?

Mevrouw ^{5.1.2E} geeft aan dat getracht is in deze plan-identifikatie een aantal zaken te combineren. Zoals de heer ^{5.1.2E} aangaf gaat het dan om onder meer de combinatie met atletiek. Het worstelen vindt plaats in 'de veiling'; er zijn gebruikers in de veiling en er zijn gebruikers in de Catharijnehall. Daarnaast zijn er ook ontwikkelingen en trends binnen de sport. Vanuit al die zaken is een ruimteclaim neergelegd van 8600 m². Dat zou voor de

DSR het meest optimale zijn om de sport te kunnen bedienen in Utrecht.

Vanuit andere perspectieven is toen gezegd dat de 8600 m² veel te groot is, dat dat op die plek niet kan. Dat zijn zowel stedenbouwkundige afwegingen geweest en vanuit de bewoners was veel weerstand tegen die grote sporthal. Het alternatief is dan die 5400 m² geworden binnen het plangebied, waarbij nadrukkelijk is gezegd dat we voor de atletiek weer opnieuw moeten kijken wat dan de mogelijkheden zijn, en we zullen moeten inventariseren wat we met de worstelaars doen als die in het voorgebouw blijven van de huidige Veilinghal; met die twee opdrachten gaat dit naar de commissie voor Sport en Recreatie op 5 oktober. B&W doet dan een voorstel aan de commissie; in dat voorstel gaat het dan om drie zaken:

- a. DSR, zoek uit wat je verder doet met de atletiek.
- b. DSR, zoek uit wat je met de worstelaars doet.
- c. Ga verder kijken hoe je de financiering rond kan krijgen voor die 5400 m².

Vraag: als het dan niet meer gaat om een accommodatie waar internationale wedstrijden zullen plaatsvinden, waarom moet de sporthal dan nu naar de andere kant van het terrein (van veilinghal naar van Zijstweg)? Als je de sporthal handhaaft op de huidige plek zal het meer zijn zoals het nu is: vrij rustig.

De heer 5.1.2E licht toe dat voor een hele grote voorziening een plek gevonden moet worden die goed bereikbaar is, zowel voor auto als voor openbaar vervoer. Maar daarnaast is vastgesteld dat er een vraag is in de stad, zo dicht mogelijk bij het station en strategisch gelegen ten opzichte van de wegenstructuur. In die zin is de Van Zijstweg, zeker in de toekomstige situatie een goed idee.

Het voorstel van de heer 5.1.2E zou op zichzelf ook een goed idee zijn. In die zin vinden we de locatie aan de Heycopstraat minder.

Opmerking: het gaat daar wel om de enige school in dat gebied.

De heer 5.1.2E stelt dat aan beide kanten niet alles en iedereen 100% tevreden is te stellen; als het gebied overwegend een woonbestemming krijgt, dan zal het voor de school uitermate aantrekkelijk zijn om gebruik te maken van de sporthal. Het maakt daarbij niet zoveel uit of die hij aan de linker of rechterzijde ligt.

Vraag: in hoeverre is de termijn waarop een sporthal gerealiseerd kan worden een belangrijk argument?

De heer 5.1.2E bevestigt dat dit een afwegingscriterium is geweest, al vindt hij die afweging niet de belangrijkste.

De grote voorziening besloeg feitelijk het hele havengebied en maakte een verdergaande verkaveling ontzettend moeilijk. Die omvang was lastig in te passen op die plek. Dat is in het zoeken naar locaties sowieso een hele lastige opgave om in bestaand stedelijk gebied zo'n grote voorziening in te passen. Er zijn wel voorstellen gedaan op andere plekken, waar de inpasbaarheid weliswaar een stuk groter is, maar waar weer andere bezwaren aan kleven. De hal die nu gekozen is laat zich inpassen in de beoogde structuur van het gebied. In die zin kan ook een claim gelegd worden op één van de plekken, terwijl het overige gebied doorontwikkeld kan worden. De gemeente is dan niet zo kwetsbaar op haar fase-ring.

Mevrouw 5.1.2E in reactie op het geopperde plan van de heer 5.1.2E licht toe dat om die reden ook gesproken wordt met de Jaarbeurs; om te kijken of een dergelijke voorziening op die locatie is te realiseren. Dit is een soort van nevenopdracht, naast die van de 5400 m² hal. Het plan van de heer 5.1.2E zal wel degelijk ook ter sprake komen in dat gesprek.

De heer 5.1.2E verwacht dit niet. Hij heeft vorige week gesproken met de heer Nyst. De

Jaarbeurs neemt op dit gebied geen initiatieven. De gemeente moet de initiatieven nemen. Maar in de gesprekken met de Sport is niet gesproken over het verwijderen van die woningen. Spreker heeft het over het vrijmaken van een flink aantal m². De atletiekbaan én nog enige bedrijvigheid - dat is aan de stedenbouwkundigen - zou dan op die locatie gerealiseerd kunnen worden. Vanuit het oogpunt van sport is de atletiekbaan een heel belangrijk gegeven.

Vraag: als de sportaccommodatie niet doorgaat omdat die accommodatie elders in de stad gerealiseerd gaat worden, krijgt de buurt dan helemaal niets aan sport?

Mevrouw 5.1.2E 5.1.2E geeft te kennen dat afgesproken is dat op het moment waarop een ander alternatief vrijkomt, de locatie in Dichterwijk West heroverwogen zal worden. Dan zal opnieuw het geheel bekeken worden. Momenteel zit in de wijk een gymnastieklokaal; hiervan maakt de school gebruik, en worstelen heeft zijn eigen accommodatie momenteel. Als het plan van de 5400 m² doorgaat wil de DSR uitzoeken wat het gaat kosten om de worstelaars in het voorgebouw van de Veilinghal te laten zitten. Stel dat er een hele grote hal ter sprake komt, op welke plek dan ook, dan combineert de dienst het liefst alle elementen op die ene locatie.

De heer 5.1.2E vult aan op verzoek van de voorzitter dat B&W opdracht heeft gegeven aan de DSR om te zien of het gebied buiten het plangebied misschien een alternatief is voor een grote sporthal. Mocht daar een positief verhaal uitkomen, mocht buiten het plangebied een grote hal gerealiseerd kunnen worden, dan heeft B&W besloten de reservering in het plangebied te heroverwegen, zoals ook mevrouw 5.1.2E reeds aangaf. Dan is er een hele nieuwe situatie die om een nieuwe afweging vraagt.

De heer 5.1.2E vraagt wie deze sporthal in welke vorm dan ook gaat ontwikkelen. Bij de DSR is een tendens te zien dat allerlei pps-verbanden aangegaan worden; onder andere bij het tenniscentrum den Hommel. Dat heeft veel commotie gegeven in de plankwaliteit, waardoor het College van B&W extra middelen beschikbaar moest stellen om er toch een acceptabel ontwerp van te kunnen maken, gaf het commotie over de locatiekeuze. Gaat DSR dit zelf ontwikkelen, of wordt hier ook een ontwikkelaar bij betrokken?

Mevrouw 5.1.2E 5.1.2E informeert de heer 5.1.2E dat afgesproken is dat de mogelijkheden onderzocht gaan worden of ook hier een ontwikkelaar in mee kan gaan.

De voorzitter rondt hiermee de discussie af.

4. Openbare ruimte/verkeer

De voorzitter merkt op dat in de vorige bijeenkomst hele specifieke vragen zijn gesteld: Komt er een achterom in de Bolksbeekstraat? Blijft de muur aan de achterkant van de Croeselaan staan die doorloopt rondom het Veilinghalterrein? Blijven de bomen staan die er nu staan?

Daarbij zijn ook meer algemene vragen gesteld: autoluw/auto-arm in Dichterswijk West, wat betekent dat nu?

Aan de heren 5.1.2E en 5.1.2E vraagt de voorzitter of nu reeds uitspraken gedaan kunnen worden over de muur en de bomen, bijvoorbeeld.

De heer 5.1.2E antwoordt dat voorstelbaar is dat als er geen argumenten zijn om te slopen of om de bomen weg te halen, dat dan ook niet gedaan wordt. Gezien de waarde die met name de bomen in dit gebied hebben, gaat spreker er vanuit dat ze blijven staan. De muur is een iets ander verhaal; dat heeft ook weer te maken met de toekomstige structuur in het gebied.

De muur heeft een bepaalde waarde en een bepaald belang voor een x-aantal bewoners. Bekeken moet worden hoe dat belang zich verhoudt tot het belang van de toekomstige andere bewoners in dat gebied. Nader zal bekeken moeten worden in het kader van een

stedebouwkundig plan, of deze muur wel kan blijven staan.

De heer 5.1.2E onderschrijft de weergave van de heer 5.1.2E Straks zal het Masterplan bepalend zijn om daarin de keuzes en de afwegingen te maken. Voor een groot deel de muur handhaven, zal veel slimmer kunnen zijn, dan slopen. De situatie bij de Bijleveldstraat is dan net even anders. Heel kritisch zal gekeken moeten worden hoe de nieuwbouw en de bestaande straten goed op elkaar kunnen aansluiten.

De bestaande groenstructuur is al eens eerder onderzocht; die is goed bruikbaar: hetzij verplaatsen, hetzij handhaven op de huidige locatie.

Vraag: zijn de struiken en de muur niet één geheel?

De heer 5.1.2E geeft aan dat een aantal jaren geleden de groenstructuur onderzocht is: vooral in dat gebied werden de Platanen als waardevol onderkend, die net op het Veilingterrein staan.

Opmerking: spreker heeft met de gemeente hierover gebeld en te horen gekregen dat de Linden in de Van Bijleveldstraat op de lijst staan van beschermde bomen. Het gaat in eerste instantie om die Linden.

Opmerking als de muur weggehaald wordt die vlak naast de bomen staat, dan kunnen de bomen beschadigd worden.

De heer 5.1.2E vindt dit een te gedetailleerde kwestie om vanavond uitvoerig op in te gaan. Als het zover is en als blijkt dat de Linden gespaard moeten worden, zal daarmee goed rekening gehouden moeten worden. Het lijkt spreker niet uitgesloten dat de muur is weg te halen zonder de bomen te beschadigen. Hij benadrukt hierin niet vakkundig te zijn.

De voorzitter wijst er op dat straks bij de behandeling van het Masterplan de mogelijkheid zal bestaan om hierop nader in te gaan.

Een bewoner aan de V.d. Goesstraat geeft te kennen de parkeeroverlast van bezoekers van de Jaarbeurs zat te zijn. Hij vraagt de gemeente daar wat aan te doen.

De heer 5.1.2E wijst op de inmiddels vele plannen die geschreven zijn voor betaald parkeren in woonwijken. Dat betekent dat de bezoekers geld in de meter moeten gooien; de bewoners hebben dan een belanghebbenden parkeerkaart.

De bewoner voelt niets voor betaald parkeren. Hij vraagt om maatregelen zoals die ook in Amsterdam zijn genomen.

De heer 5.1.2E geeft aan dat er verschillende systemen zijn voor het afgeven van parkeervergunningen:

1. een vergunning voor een plek waar alleen de desbetreffende persoon mag staan
2. een vergunning voor het parkeren in een bepaald gebied.

De eerste is de meest verstrekkende. Die mogelijkheid bestaat.

De voorzitter stelt de bewoner van de Van Goesstraat voor afzonderlijk met hem op het wijkbureau een afspraak te maken om over dit probleem te praten. Hij doet ook de suggestie aan spreker om contact op te nemen met het comité Dichterswijk.

Vraag: hoeveel parkeerplaatsen zullen toegevoegd worden aan de sporthal van 5400 m²; en hoe wordt het parkeren geregeld bij de woningen?

Vraag: spreekster hoort termen als auto-luw en auto-vrij. Het zal op die locatie een gigantische woonwijk worden; is een uitstraal-effect te verwachten naar de andere kant van de Croeselaan? Daar zijn nu nog geen parkeerproblemen, maar als spreekster dit zo hoort, vreest zij het ergste.

Een lid van comité Dichterswijk West licht toe dat het comité ervoor wilde zorgen dat de auto's van de bewoners in die wijk niet op straat zullen komen te staan. De auto zou eigenlijk uit het zicht moeten blijven. Het idee dat een woonwijk te maken is zonder dat er parkeervoorzieningen zijn, is tegenwoordig achterhaald. De parkeervoorzieningen moeten zoveel mogelijk bij de huizen zelf gerealiseerd worden, in een ondergrondse parkeergarage of iets dergelijks.

De voorzitter vraagt de heer ^{5.1.2E} of die mogelijkheid open gelaten worden.

De heer ^{5.1.2E} licht toe dat het uitgangspunt auto-luw gehanteerd wordt; dat betekent dat niet op maaiveldniveau de auto's geparkeerd zullen worden. Dat betekent dat er in (half verdiepte) parkeergarages oplossingen gezocht moeten worden. Op dit moment is niet concreet aan te geven hoe dit te doen. A. hangt het af van het plan; B. hangt het sterk af van de projectontwikkelaar, hoe die daar tegenaan kijkt, en welke mogelijkheden hiervoor zijn. In die zin is het een uitgangspunt, zoals in de projectgroep geformuleerd, en heel duidelijk is dat er op dat gebied een enorme parkeerdruk is. Met de planontwikkeling zal daarmee absoluut rekening gehouden moeten worden van begin af aan, vanaf het allereerste begin van de plan-ontwikkeling.

Opmerking: het zal ongetwijfeld veel meer geld gaan kosten.

De heer ^{5.1.2E} stelt spreekster gerust door mee te delen dat hiervoor vrij creatieve oplossingen bedacht kunnen worden. Die oplossingen kosten weliswaar geld, maar leveren anderszins ook weer geld op.

De heer ^{5.1.2E} vraagt naar een indicatie van de parkeernormen bij de verschillende categorieën van woningen. Is dat 0.7 - 1.0? Is dat lager? Hij wijst er op dat de termen auto-luw, auto-arm en auto-vrij juist zeer in ontwikkeling zijn; er worden ook kansen voor gezien in Leidsche Rijn.

Welke bereikbaarheidsprofielen, met bijbehorende parkeer-kengetallen zullen gehanteerd worden voor de bedrijven-sectoren?

Dit laatste geldt ook voor de sporthal. Krijgt de sporthal ook een ondergrondse parkeervoorziening met een bepaalde parkeernorm, afgeleid van het vloeroppervlak?

De heer ^{5.1.2E} kan hierover in zijn algemeenheid zeggen dat ook juist voor de overige voorzieningen dat zelfde uitgangspunt wordt gehanteerd. Bij een sporthal zal ook als doelstelling gehanteerd worden, dit ondergronds of half verdiept op te lossen. Maar e.e.a. is afhankelijk van vele factoren.

Daarnaast zijn er gemeentelijke nota's waarin die normen zijn opgenomen. Spreker geeft het woord hiervoor aan Verkeer.

De heer ^{5.1.2E} geeft aan dat parkeernormen in de plan-identificatie ontbreken. Er is een parkeernota waarin alles op dit gebied is aangegeven. Spreker gaat nader in op de in algemene zin gehanteerde normen voor parkeren: voor een woning groter dan 52 m² geldt een norm van 1 parkeerplaats per woning. Meer worden er zeker niet aangelegd.

Bij bedrijfsterreinen gelden de normen per m² of per arbeidsplaats. Dit vergt een rekensessie.

De heer ^{5.1.2E} geeft te kennen dat die rekensessie op dat niveau nog niet is gedaan. Het lid van wijkcomité Dichterswijk stelt dat het van belang is je van te voren te vergewissen of je wilt streven naar minder auto's in de hele wijk. Dat zal van belang zijn voor de sfeer in de wijk.

De heer ^{5.1.2E} gaat in op de termen auto-luw en auto-arm. Auto-luw betekent dat de wijk zodanig wordt ingericht dat de auto te gast is: er is geen doorgaand verkeer, en als de auto er komt kan die niet hard rijden. Kinderen en fietsers vinden daar dan een prettige omgeving.

Auto-arm gaat verder dan auto-luw. Dan komt er ook een milieu-factor bij. Er wordt dan naar gestreefd dat de bewoners minder auto-ritten gaan maken. Dat betekent dat er goede voorzieningen moeten zijn voor het openbaar vervoer. Er moeten ook goede winkelvoorzieningen zijn.

'Geen auto's op de openbare weg' is in het plan te realiseren. Mogelijk dat bezoekers van bewoners in de wijk zorgen voor een uitstraling naar de omgeving; dat is iets dat goed in de gaten gehouden moet worden en hiervoor zijn tijdige maatregelen nodig.

De heer ^{5.1.2E} adviseert wel rekening te houden in de wijk met capaciteit voor bezoekers van de wijk. Daarnaast is te zoeken naar oplossingen die meer thuishoren in een

stedebouwkundig plan: hoe ga je om met de openbare ruimte?

De heer 5.1.2E stelt dat de projectleider dan wel moet aangeven welk ambitie-niveau hij aanhoudt. Het gaat dan om 'plankwaliteit'. Die zaken kunnen in de vorm van uitgangspunten benoemd worden.

De heer 5.1.2E wijst er op dat dat ambitie-niveau in de projectgroep besproken wordt. Binnen de randvoorwaarden worden in de projectgroep een aantal uitgangspunten geformuleerd; uitgezocht wordt of die uitgangspunten kunnen.

De heer 5.1.2E bevestigt het belang van het goed nadenken over het ambitie-niveau. In het vrij grote gebied karakteriseren zich toch een aantal vrij grote plekken die om een eigen en vrij specifieke benadering vragen. Zo zal het gebied rond de veilinghaven een wat stedelijker karakter kunnen krijgen, gelet op de plek en de ligging aan de Van Zijstweg en ten opzichte van het centrum.

Het Middengebied staat veel meer in relatie tot het Merwedekanaal; de sfeer die dat oproept kan veel beter uitgenut worden. Het gebied van de Veilinghal, aan de Heycopstraat, valt veel meer in de sfeer die de omliggende bebouwing al aangeeft. Daar zou ook de filosofie over openbare ruimte, dan wel de parkeer-filosofie, op losgelaten kunnen worden.

De voorzitter vraagt of er dan verschillende ambitie-niveaus zijn.

De heer 5.1.2E stelt dat dat als idee is op te vatten. Het gebied leent zich daar voor: niet één uniform niveau, maar dit per plek bekijken.

Spreker maakt een onderscheid tussen reguleren en weren van het verkeer. Hier moet de openbare ruimte op ontworpen worden: openbare ruimte moet vrij gehouden worden, terwijl het bijvoorbeeld niet helemaal vol moet komen te staan met Amsterdammertjes. Dat is op zichzelf al een vrij hoge opgave.

Vraag: er wordt toch vrij hoog gebouwd, vijf lagen?

De heer 5.1.2E deelt mee dat in het verleden twee hoogtes zijn benoemd in het kader van het bestemmingsplan, maar dat betrof dan de vraag of er een toetsmoment zat in de publiekrechtelijke sfeer of de hoogte wel paste bij de omgeving. Er is altijd gezegd dat hoger gebouwd zou kunnen worden bij het haventerrein, met respect voor de omliggende bebouwing.

Opmerking: vorige week waren er foto's van die huizen; die huizen waren maximaal vijf hoog. Spreker zag toen nergens 8 of 9 hoog.

De heer 5.1.2E bevestigt dit. Bij het haventerrein is een getal van 25 meter genoemd. Bij het Veilingterrein is een maximum genoemd van 12 meter. Dat zit veel meer in de sfeer van de omringende bebouwing.

Opmerking: des te hoger gebouwd zal worden, des te meer parkeerplaatsen gecreëerd zullen moeten worden.

De heer 5.1.2E nuanceert die uitspraak met aan te geven dat het om het criterium 'aantallen woningen' gaat.

Opmerking: de beheergroep Dichterswijk heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan fietsenstallingen in de gehele Dichterswijk. Spreker pleit ervoor bij de ontwikkeling van de plannen van te voren rekening te houden met de mogelijkheden voor fietsstallingsvoorzieningen. In de eerste plaats bij de woningen zelf in de vorm van een ruime berging. Of anders een buurtfietsenstalling.

Vanuit het onderzoek dat is uitgevoerd zijn er ook ideeën om voor de woningen in de Bolksbeekstraat of Croesestraat eventueel op dit terrein van Dichterswijk West voorzieningen te maken voor het stallen van fietsen. Spreker vraagt dit alvast in de notulen op te nemen.

De voorzitter begrijpt dat spreker wil dat dit punt in de verdere planning meegenomen wordt.

Spreker bevestigt dat.

Een mevrouw (Bolksbeekstraat) vraagt om een brandgang te maken achter het huizenblok waarin zij woont zodat iedereen de eigen fiets in eigen tuin kan zetten en de fietsen dan niet meer tegen de bomen hoeven te staan en/of in de weg van kinderen.

De heer 5.1.2E antwoordt dat in het licht van die vraag het van belang is dat snel inzicht komt in het Masterplan. Op dit moment kan nog geen exacte plek aangegeven worden omdat de plannen nog niet concreet zijn. De beantwoording van de vraag speelt in een andere fase. Spreker vindt realisatie van de suggestie van spreekster goed voorstelbaar.

Opmerking van een bewoner: dit soort vragen zijn eigenlijk veel te gedetailleerd. Spreker verwacht dat hierop inderdaad later, bij het Masterplan, nog teruggekomen wordt. Naar zijn idee is in dit stadium een veel grotere conceptuele benadering van het gebied van belang. Het zou hier moeten gaan om zaken als de ontsluiting van de wijk en hoe ervoor gezorgd kan worden dat de huidige parkeerdruk in de toekomst te hoog wordt onder invloed van de groei. Spreker mist dit in de discussie. Er komen teveel details aan de orde.

De wijk waarover nu gesproken wordt, zou benaderd moeten worden als een nieuwe zelfstandige wijk, met winkels, met ontsluitingswegen. Zoals die wegen er nu liggen lijkt dat spreker niet voldoende. Er is al last van een zwaar belaste Croeselaan, straks komen daar 1000 woningen bij en wordt het verkeer alleen maar gefrustreerd. Spreker verwacht dat dan de overlast alleen maar groter wordt op de Croeselaan. Spreker ziet te weinig ontsluitingswegen: het gaat om 1000 woningen en 5000 m² bedrijvigheid. Dat is het centrale punt: hoe maak je hier een zelfstandige wijk van?

De heer 5.1.2E licht toe dat die eigen zelfstandige wijk gerealiseerd moet worden op basis van ontwerpen. Het is de bedoeling om in de volgende fase op basis van de uitgangspunten zoals die nu zijn geformuleerd en zijn beschreven in de planidentificatie, dit te concretiseren. Er ligt een concept, maar in feite is dit nog een theoretisch concept. Dat theoretische concept moet ruimtelijk vertaald worden in een stedenbouwkundig plan. Daarvoor zijn allerlei manieren. In een volgende fase moet daarop uitgebreid teruggekomen worden.

De heer 5.1.2E licht de nu gevolgde werkwijze toe: de bewoners worden in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming betrokken, zowel binnen de projectgroep als via deze discussieavond. De bewoners praten en denken mee. Nadeel hierbij is dat in deze fase over nog hele abstracte modellen gesproken wordt die meer met denkrichtingen te maken hebben dan met concrete plannen, bouwtekeningen of ontwerpen.

Opmerking van een bewoner: hierin zou wel een logische volgorde moeten zitten. Als de grijze vlek invulling krijgt, begint het toch met de wegen die ertoe leiden. In dit hele concrete geval gaat het dan om bestaande wegen: de Van Zijstweg en de Balijelaan en de Croeselaan. Daar begint het toch? Daarna komt het parkeren, en daarna moet de vraag beantwoord worden waar bomen moeten komen, etc.

De heer 5.1.2E geeft aan toch begrip te hebben voor mensen die hele concrete informatie willen hebben, die willen weten welke effecten de plannen voor hen zullen hebben.

Opmerking van een bewoner: daar gaat heel veel tijd in zitten, want dan krijgen zij heel vaak het antwoord dat één en ander nog niet precies bekend is.

De heer 5.1.2E geeft aan dat niet hemaal blanco gehandeld wordt. Er is op verkeersstructuur veel langer dan recentelijk nagedacht over hoe het zou moeten. Door de Croeselaan autoluw te maken is eigenlijk een fantastische ontsluiting gecreëerd voor de hele Dichterswijk. In die zin is het ook een prima situatie voor de planning van woningen op deze plek.

Vraag: was de 13.500 verkeersbewegingen op de Van Zijstweg een loze kreet, of klopt dat inderdaad?

De heer 5.1.2E licht toe dat als dit aantal juist is, dit bedoeld is per etmaal. Nader wordt doorgesproken over de waarde van deze verkeersdrukte.

De heer 5.1.2E geeft daarbij te kennen dat rekening gehouden is met afzonderlijke milieueisen die gesteld worden aan de Van Zijstweg, in relatie tot de nieuw te bouwen woonwijk. **De heer Kampers**, afgaande van de milieu-kaart, schat in dat die 13.500 verkeersbewegingen onjuist zijn; het zal erder gaan om een aantal tussen de 19 en 20 duizend per etmaal op een miniem model voor het UCP.

De voorzitter stelt vast dat hierop op dit moment geen antwoord te geven is.

Afronding van de discussie

De voorzitter wil de discussie afronden. Niet iedereen is aan het woord geweest. Hij heeft mensen gezien die gedurende de gehele avond enkel geluisterd hebben. **Spreker** nodigt de heer 5.1.2E het woord te voeren over het belang van deze avond voor hem.

De heer 5.1.2E (een bedrijf aan de Croeselaan) vond de discussie zinnig. Hij kan zich voorstellen dat óók de bedrijven best zien dat er in dit gedeelte van de stad iets zou moeten veranderen, en dat een verandering ten goede zal komen van de hele wijk. Van belang is dat niet tegen elkaar in gedacht wordt, maar met elkaar mee.

De heer 5.1.2E (bewoner Croeselaan) verwacht dat de verkeersintensiteit vooral toe zal nemen aan de Croeselaan Zuid; het gedeelte waar hij niet woont. **Spreker** is van mening dat vooral goed gekeken zal moeten worden naar wat met de bedrijven gedaan wordt. **Spreker** heeft begrepen dat er verschil van mening is over hoe destijds de zaak is aangepakt en over hoe de zaak straks aangepakt gaat worden. **Spreker** hoopt dat dat op een hele goede manier zal gaan gebeuren zonder dat mensen boos zijn en weglopen en achteraf veel schade-vergoeding gaan vragen.

De heer 5.1.2E (Jaarbeurs) deelt mee dat ook de Jaarbeurs zoekt naar een oplossing voor het parkeerprobleem dat veroorzaakt wordt door zijn bezoekers. De overlast door Jaarbeurs-bezoekers, is een kwestie voor een goed parkeerbeleid en betaald parkeren. De Jaarbeurs heeft parkeerruimte genoeg voor het aantal bezoekers dat dagelijks de beurs bezoekt. Af en toe, één keer per jaar, zit de Jaarbeurs helemaal vol. Dan veroorzaakt de beurs problemen. Doorsnee beurzen hoeven geen uitstraling te hebben op de omgeving. De overlast die nu dagelijks veroorzaakt wordt, noemt spreker 'stoutigheid' van de individuele bezoeker; hij verzoekt de gemeente dit hard aan te pakken.

Een bewoner van de Jekerstraat geeft te kennen nog niet veel wijzer geworden te zijn van de vanavond gevoerde discussie. De plannen liggen er al jaren.

Aansluitend op hetgeen de mijnheer uit de Bijleveldstraat zei, over het heien, waarschuwt spreker de gemeente voor een zwakke plek in de Jekerstraat. Waarschijnlijk was dit vroeger een stuk haven in aansluiting op het Merwedekanaal. Daar is niet goed geheid. Voor de Jekerstraat geldt dezelfde waarschuwing als voor de van Bijleveldstraat.

De heer 5.1.2E (gemeenteraadslid, lid van de wijkcommissie) maakt zich een beetje zorgen over het traject tot nu toe.

Het voordeel van de huidige situatie is:

- a. er is een instituut als het wijkbureau
- b. er is een instituut als een wijkcommissie.

De rol van het wijkbureau is om de totale functie van een bepaald deel van de stad, ook naar het overige ambtelijke apparaat, te bewaken en in de gaten te houden. En voor de leden van de wijkcommissie is diezelfde rol naar de collega's in de gemeenteraad. **Spreker** denkt dat er in de afgelopen jaren steken gevallen zijn in het voorkomen van allerlei tegen elkaar in vechtende procedures. **Spreker** hoop van ganzer harte voor Dichterswijk en dus

ook voor Utrecht, dat dat in de komende jaren beter zal gaan.

In de richting van de vertegenwoordigers van het ambtelijk apparaat achter de tafel waarschuwt spreker hen de beperkingen van de maakbaarheid van de samenleving in de gaten te houden. Mensen hebben auto's, en mensen hebben fietsen en ze verplaatsen zich, dus moet ook dit stadsdeel daarvoor geschikt zijn.

Een woonbootbewoonster vindt het ernstig te hebben moeten constateren dat de kleinschalige bedrijvigheid in de wijk, heel erg verontrust, zelfs boos is. Spreekster vindt dat een trieste zaak.

Ook heeft zij de auto gemist waarover de heer 5.1.2E sprak. Het is een duidelijk probleem en in het rapport leest zij er zo weinig over.

De heer 5.1.2E vraagt wanneer zicht verkregen kan worden op het Masterplan. Over een jaar?

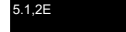
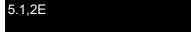
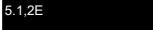
De heer 5.1.2E licht toe dat dit afhangt van de besluitvorming. Als de besluitvorming in positieve zin verloopt zal in oktober gestart kunnen worden met het Masterplan. De eerste resultaten zullen in het eerste kwartaal van het volgend jaar beschikbaar zijn. Dat betekent niet dat het masterplan dan af zal zijn.

De voorzitter rondt deze discussie af met een woord van dank aan de aanwezigen voor aandacht en inbreng.

PROGRAMMA

DISKUSSIEAVOND DICTERSWIJK WEST

25 september 1995

**19.30 uur Welkomswoord door    en discussieleider.
Korte toelichting op de plannen door   projectleider.**

Hierna is er twee uur de gelegenheid voor discussie over de plannen voor Dichterswijk West. Om de discussie enigszins te structureren is er voor gekozen de discussie te groeperen rond 4 hoofd-onderwerpen. Ieder onderwerp zal door de discussieleider worden ingeleid. Bij die inleiding wordt ingehaakt op enkele van de meest gestelde vragen over dat onderwerp. Daarna is er per onderwerp gelegenheid voor een half uur discussie met de aanwezigen.

20.00 uur WONEN

20.30 uur BEDRIJVEN

21.00 uur korte pauze

21.15 uur SPORT

21.45 uur OPENBARE RUIMTE/VERKEER

22.15 uur Afsluiting

WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

No. 92.007061

Beschikken bij dit besluit op de beroepen ingesteld door:

1. de Stichtse Zand- en Grindhandel te Utrecht en
2. § 1,2E § 1,2E § 1,2E en
Machinefabriek Halbert B.V., alle te Utrecht,

tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 13 november 1990,
Dienst Ruimte en Groen, Afdeling RR, no. 0341541/4150, waarbij is
beslist over de goedkeuring van het stadsvernieuwingsplan
"Dichterswijk/Croeselaan" der gemeente Utrecht.

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord,
advies van 13 februari 1992 , no. G01.90.0460.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer van 30 juli 1992, nr. MJZ30792015,
Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Utrecht heeft in zijn openbare vergadering van
12 april 1990 vastgesteld het stadsvernieuwingsplan
"Dichterswijk/Croeselaan".

Het besluit van de raad der gemeente Utrecht van 12 april 1990 is aan
dit besluit gehecht.

Gedeputeerde staten van Utrecht hebben bij hun vorengenoemde besluit van 13 november 1990 beslist over de goedkeuring van het stadsvernieuwingsplan.

Het besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 13 november 1990 is aan dit besluit gehecht.

Tegen dit besluit hebben de Stichtse Zand- en Grindhandel, 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E en Machinefabriek Halbert B.V. beroep ingesteld bij de Kroon.

De beroepschriften en van belang zijnde bijlagen zijn aan dit besluit gehecht.

Overwegingen ten aanzien van het geschil

Het stadsvernieuwingsplan heeft betrekking op het gebied aan weerszijden van de Croeselaan.

Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn in het oosten en het Merwedekanaal in het westen.

Het gebied waar appellanten zijn gevestigd bevindt zich rond de Veilinghaven, tussen de Croeselaan en het Merwedekanaal.

Uit de toelichting blijkt dat het de bedoeling is dat dit gebied een volledig andere functie krijgt, waarbij vooral de woonfunctie zal worden versterkt.

Binnen dit plandeel met de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden I (UW I)" kunnen volgens de toelichting onder andere 300 tot 450 woningen worden gerealiseerd, alsmede maximaal 5.000 m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsruimte voor kantoren en bedrijven van de categorieën 1 en 2 uit de bij het plan behorende Staat van Inrichtingen.

De Stichtse Zand- en Grindhandel c.v., gevestigd in dit plandeel aan de toegang van het Merwedekanaal tot de Veilinghaven, maakt bezwaar tegen de aan dit plandeel gegeven bestemming "Uit te werken woondoeleinden I (UW I)" omdat daarin voor haar bedrijf geen plaats meer is en zij derhalve wordt gedwongen tot bedrijfsverplaatsing.

Volgens haar is het voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk dat het bedrijf aan het water ligt en schepen kan ontvangen van minimaal 1.000 ton.

Naar haar mening is een dergelijke locatie elders in Utrecht zeer moeilijk te vinden.

Voorts zal een bedrijfsverplaatsing, gezien de thans in het bedrijf aanwezige grootschalige installaties, leiden tot een zo grote kapitaalsvernietiging dat een bedrijfsbeëindiging onontkoombaar is. Overigens meent appellante dat er aan de mogelijkheid om het bedrijf eventueel ter plaatse te handhaven, ten onrechte geen aandacht is besteed.

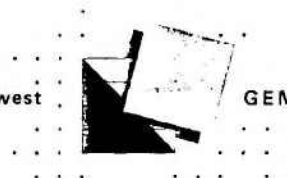
Ook appellanten 5.1.2E c.s. kunnen zich niet verenigen met de bestemming van dit plandeel.

Zij exploiteren ondernemingen aan de Groenendaalstraat, ten noorden van de Veilinghaven, en vrezen dat hun huidige bedrijfshuisvesting niet kan worden voortgezet bij realisering van de bestemming.

Voorts achten zij het bij het plan gevoegde uitvoeringsschema ontoereikend omdat daarin onvoldoende de op grond van artikel 33 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing vereiste gegevens zijn opgenomen.

Naar hun mening ontbreken met name de voornemens met betrekking tot een mogelijke herhuisvesting van de bedrijven die voor de woningbouw moeten wijken.

Gedeputeerde staten kunnen blijkens hun besluit de hoofddoelstellingen van het stadsvernieuwingsplan onderschrijven. Gelet op het nijpende woningtekort in de gemeente Utrecht achten zij het aanvaardbaar dat zoveel mogelijk nieuw woongebied wordt gecreëerd. Gedeputeerde staten staan met de raad op het standpunt dat in verband hiermede geen plaats meer is voor de zand- en grindhandel.



Naar de mening van gedeputeerde staten laat de locatie, het terreinbeslag en vooral ook de aard van de sand- en grindhandel, welke volgens hen qua hinderlijkheid moet worden gerangschikt onder categorie 5 van de Staat van Inrichtingen, zich niet vermengen met de nieuwe woonbestemming.

Voor wat betreft de bedrijven aan de Groenendaalstraat menen gedeputeerde staten dat ook de gebouwen daarvan plaats moeten gaan maken voor nieuwbouw.

Voor wat betreft een mogelijke herhuisvesting van de bedrijven van appellanten § 1.2E c.s. achten gedeputeerde staten het, gelet op de complexe problematiek van het stadsvernieuwingsproces, begrijpelijk dat de gemeente nog geen concrete toezegging kan doen ten aanzien van een herplaatsing binnen de aan het plandeel gegeven uit te werken woonbestemming of herplaatsing elders.

Meer in het algemeen staan gedeputeerde staten blijkens het bestreden besluit op het standpunt dat het feit dat het uitvoeringsschema geen aandacht besteedt aan het begeleidings- en herplaatsingsbeleid met betrekking tot de wegbestemde bedrijven, weinig bevredigend is. Gelet op een toezegging van de zijde van de gemeente dat bij de eerstvolgende wijziging van het uitvoeringsschema in het kader van artikel 34 van de planvoorschriften nader op het begeleidings- en herplaatsingsbeleid zal worden ingegaan, achten zij het bestreden plan niettemin aanvaardbaar.

Wij overwegen het volgende

Vooropgesteld zij dat de bestemming "Uit te werken woondoeleinden I (UW I)" van het bestreden plandeel, mede gelet op de gewichtige belangen van de Utrechtse woningbouw, Ons op zichzelf aanvaardbaar voorkomt, doch dat nagegaan dient te worden of met de belangen van de appellanten in voldoende mate rekening is gehouden.

Daarbij moet evenwel worden aangetekend dat de raad en gedeputeerde staten onvoldoende hebben aangetoond, dat de sand- en grindhandel niet inpasbaar zou zijn in het bestreden plandeel.

Weliswaar zijn de mogelijkheden voor inpassing waarschijnlijk niet erg groot, maar de beslistheid waarmee de raad en gedeputeerde staten stellen dat inpassing volledig onmogelijk is, wordt ook blijkens het verhandelde ter zitting niet gestaafd door enig onderzoek naar de daadwerkelijk te ondervinden hinder van dit bedrijf.

In de Staat van Inrichtingen is een zand- en grindhandel niet als zodanig in een der categorieën gerangschikt.

Met gedeputeerde staten zou gesteld kunnen worden dat het bedrijf moet worden aangemerkt als een op- en overslagbedrijf, behorend in categorie 5 maar evenzeer is mogelijk de zand- en grindhandel te rubriceren onder bouwmaterialenhandel met de bijbehorende categorie 3, in welk geval inpassing in een woonomgeving minder onwaarschijnlijk is.

Nu als vaststaand moet worden aangenomen dat van de zijde van de gemeenteraad en gedeputeerde staten geen enkel onderzoek is gedaan naar de aard en omvang van de zand- en grindhandel en naar de daarvan te ondervinden hinder achten Wij reeds in verband hiermede het plandeel met de bestemming "Uit te werken woondoeleinden I (UW I)" voor wat betreft de plaats waar de genoemde zand- en grindhandel is gevestigd thans niet aanvaardbaar.

Het beroep van de Stichtse Zand- en Grindhandel is mitsdien in zoverre gegrond, zodat alsnog goedkeuring moet worden onthouden aan het genoemde plandeel.

Meer in het algemeen merken Wij op dat een in het licht van alle betrokken belangen gefundeerd oordeel over de planologische aanvaardbaarheid van het bestreden plandeel niet geheel los kan worden gezien van de wijze van uitvoering van de gegeven bestemming. Dit is te meer van belang nu moet worden aangenomen dat voor althans een deel van de bedrijven van appellanten geen plaats meer zal zijn na de uitwerking van de bestemming.

Op grond van artikel 33 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing gaat een stadsvernieuwingsplan vergezeld van een uitvoeringsschema.



Het eerste lid van genoemd artikel bevat gedetailleerde eisen ten aanzien van de inhoud van een dergelijk schema.

Weliswaar maakt het uitvoeringsschema geen deel uit van het stadsvernieuwingsplan maar nu het in dit geval tegelijkertijd met dat plan is vastgesteld, kan naar Ons oordeel niet geheel aan de inhoud van dit schema worden voorbijgegaan, vooral niet gezien de grote betekenis die blijkens de wetsgeschiedenis aan dit schema moet worden gehecht.

Wij merken in dit verband nog op dat indien het schema niet tegelijkertijd met het plan zou zijn vastgesteld, dit volgens artikel 34, eerste lid, van genoemde wet later zou moeten geschieden aan de hand van bij het plan gegeven regelen.

In een dergelijke situatie zouden deze regelen volledig bij de beoordeling van het plan moeten worden betrokken.

De enkele omstandigheid dat het schema reeds tezamen met het stadsvernieuwingsplan is vastgesteld, kan derhalve naar Ons oordeel niet meebrengen dat een toetsing van dat schema en de uitgangspunten daarvan, volledig achterwege moet blijven.

Op grond van artikel 33, eerste lid, onder g, van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, geeft het uitvoeringsschema onder meer aan 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 woongelegenheid 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. Hoewel de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing er uiteraard niet toe verplicht de herplaatsingsmogelijkheden voor elk afzonderlijk bedrijf tot in detail aan te geven, dient het gemeentebestuur zich blijkens de wetsgeschiedenis, door het opstellen van een - toereikend - uitvoeringsschema het gehele proces van uitvoering van het plan voor ogen te stellen en de gevolgen ervan te overwegen.

Geconstateerd moet worden dat het uitvoeringsschema dat het aan de orde zijnde plan vergezelt, niet overeenkomstig artikel 33, eerste lid, onder g, van de meergenoemde wet aangeeft 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.

Overigens is ter openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State gebleken dat ook thans nog geen duidelijk beeld bestaat omtrent de in artikel 33, eerste lid, onder g, bedoelde aspecten.

Deze gegevens kunnen naar Ons oordeel, gelet op het ingrijpende karakter van het plan en gezien het feit dat er geen beletselen lijken te zijn voor een onmiddellijke uitvoering van het plan, niet worden gemist.

De stelling van de gemeenteraad, zoals weergegeven in de reactie op de tegen het ontwerp-plan ingediende bezwaren, dat de verplaatsingsmogelijkheden in het kader van het realiseren van het stadsvernieuwingsplan niet relevant zijn, kunnen Wij dan ook geenszins onderschrijven.

Gedeputeerde staten hebben, zoals hierboven is overwogen, geconstateerd dat het feit dat het uitvoeringsschema geen aandacht besteedt aan het begeleidings- en het plaatsingsbeleid, weinig bevredigend is.

De omstandigheid dat, zoals gedeputeerde staten stellen, het gemeentebestuur heeft toegezegd dat bij de eerstvolgende wijziging van het uitvoeringsschema op basis van artikel 34 van de planvoorschriften nader zal worden ingegaan op het begeleidings- en herplaatsingsbeleid, kan gezien hetgeen Wij hiervoor overwogen, deze bezwaren niet wegnemen.

Daar komt nog bij dat het plan geen regelen bevat voor de uitoefening van deze wijzigingsbevoegdheid.

Tenslotte wijzen Wij erop, dat in artikel 34, eerste lid, van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing wordt bepaald dat bij een stadsvernieuwingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders volgens bij het plan te geven regelen het uitvoeringsschema of een of meer gedeelten daarvan vaststellen;



tevens kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders volgens bij het plan te geven regelen het door hen vastgestelde uitvoeringsschema of gedeelte van het uitvoeringsschema kunnen wijzigen.

In casu is het uitvoeringsschema vastgesteld door de gemeenteraad en niet door burgemeester en wethouders, zodat, gelet op de bewoordingen van evengenoemd artikellid, burgemeester en wethouders niet de bevoegdheid kan worden gegeven het schema te wijzigen.

Artikel 34 van de planvoorschriften is derhalve strijdig met artikel 34 van meergenoemde wet.

Aan dit voorschrift moet dan ook alsnog goedkeuring worden onthouden. Het vorenstaande samenvattend moet worden vastgesteld dat niet duidelijk is onder toepassing van welke maatregelen de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden I (UW I)" zal worden uitgevoerd. Wij achten in het feit dat onvoldoende vaststaat op welke wijze de belangen van appellanten zullen worden beschermd, aanleiding aanwezig om in verband met de rechtszekerheid eveneens alsnog goedkeuring te onthouden aan het gehele plandeel met deze bestemming.

Beslissing

Gezien de Wet op de Raad van State, de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

- I. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 13 november 1990, Dienst Ruimte en Groen, Afdeling RR, no. 0341541/4150, aan het door de raad der gemeente Utrecht op 12 april 1990 vastgestelde stadsvernieuwingsplan "Dichterswijk/Croeselaan" alsnog goedkeuring te onthouden voor wat betreft:
 1. het plandeel met de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden I (UW I)", nader op de plankaarten aangegeven;
 2. artikel 34 van de bij het plan behorende voorschriften;
- II. te gelasten dat de provincie Utrecht aan de Stichtse Zand- en Grindhandel en 5.1.2E en anderen, afzonderlijk, het door hen gestorte recht, zijnde f 150.--, vergoedt.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit.

's-Gravenhage, 6 augustus 1992

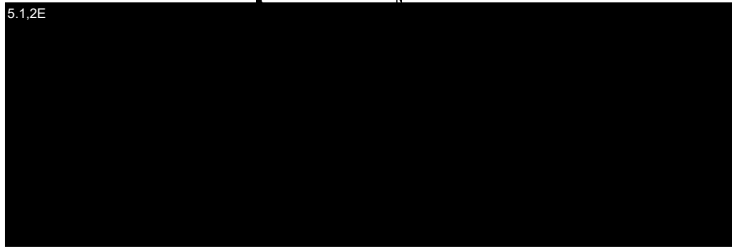
w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

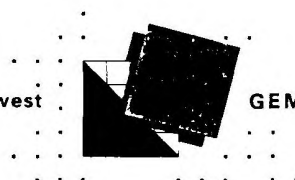
w.g. 5.1.2E

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,

5.1.2E



Wijkbureau Zuidwest



GEMEENTE UTRECHT

NOTITIE RECHTEN EN PLICHTEN

STADSVERNIEUWING

Utrecht, 1 november 1995
Werkgroep Rechten en Plichten

INLEIDING

De voorliggende notitie is opgesteld door de werkgroep Rechten en Plichten, waarin de volgende organisaties zitting hebben gehad: De Bundeling, corporaties, Dienst Wijkbeheer en Stadsvernieuwing (DWS), Dienst Volkshuisvesting, Het Ontwikkelingsbedrijf en Woonservice. Een stadsvernieuwingproject is vaak een ingrijpende gebeurtenis voor de bewoners van de betreffende woningen. Het belang van de corporaties is ook duidelijk; de corporatie heeft de woning nodig om de stadsvernieuwingplannen te realiseren. Om zo'n proces goed te laten verlopen is het dan ook belangrijk dat de rechten en plichten van alle partijen helder en duidelijk zijn vastgelegd.

Het doel van deze notitie is dan ook tot een basisverhaal te komen, waarin alle rechten en plichten van de verschillende betrokken partijen bij een stadsvernieuwingproject verwoord staan.

Het kader voor deze notitie wordt gevormd door de Huisvestingsverordening. Per project vormt deze notitie samen met de huisvestingsverordening het kader voor het Sociaal Projectplan. In het Sociaal Projectplan worden nadere afspraken vastgelegd die op het betreffende project betrekking hebben.

De Rechten en Plichten hebben betrekking op verschillende partijen bij een stadsvernieuwingproject. De volgende partijen zijn te benoemen:

- de verhuurder of projectontwikkelaar
- de bewoner: de (standaard) huurder met huurbescherming of eigenaar-bewoner
- Woonservice: de stichting die uitvoering geeft aan de Huisvestingsverordening

Deze notitie heeft betrekking op stadsvernieuwingprojecten, waarbij sprake is van een uitvoering in onbewoonde toestand. Meestal gaat het hierbij om sloop/nieuwbouw of hoog-niveau renovatie. De bewoner zal de woning tijdelijk of definitief moeten verlaten. Ook kan een ingreep in de openbare ruimte (verkeersmaatregel, openbare gebouwen e.d.) hiertoe aanleiding geven. Er ligt in elk geval een besluit van aanmerkelijk belang aan ten grondslag; een Collegebesluit.

Na 2 jaar zal deze notitie geëvalueerd worden om te bepalen hoe het in de praktijk loopt en of er eventueel knelpunten zijn.

1. RECHTEN EN PLICHTEN

In de regio Utrecht worden de woningen verdeeld middels een aanbodsysteem. Alle vrijkomende woningen worden aangeboden in de Woningkrant regio Utrecht. Bij stadsvernieuwing hebben we te maken met dit systeem.

De planontwikkeling en uitvoering van een stadsvernieuwingproject is in tijd onder te verdelen in drie fasen.

Vorbereidingsfase: in deze fase worden plannen uitgewerkt, voorbereidingen getroffen en onderzoeken gedaan. Dit leidt tot een afweging en besluit over de toekomst van de betreffende woningen. In deze fase heeft de bewoner dezelfde positie als alle andere woningzoekenden. Men kan, indien gewenst, reageren op woningen in de Woningkrant regio Utrecht als "doorstromer" of "overige woningzoekende".

Uitvoeringsfase: deze fase begint met het besluit dat door het College is genomen. Het uit te voeren plan wordt opgenomen in de urgentenplanning. De bewoner wordt geïnformeerd over de toekenning van urgentie. Het moment van toekenning is afhankelijk van de stedelijke planning. Met deze urgentie krijgt de bewoner een voorrangspositie ten opzichte van andere woningzoekenden in de regio Utrecht. Er kan actief worden gezocht naar andere woonruimte met behulp van actieve begeleiding vanuit de verhuurder/Woonservice.

Ontruimingsfase: in deze fase is het zelfzoeken naar een woning in de woningkrant gestopt en wordt een juridische ontruimingsprocedure gestart. Tegelijkertijd met de juridische procedure wordt éénmalig een aanbieding gedaan van passende woonruimte in de gemeente waar wordt ontruimd.

De bewoner heeft recht op een passende woning

De bewoner wordt bij een sloopbesluit voor het voldongen feit gesteld dat hij/zij de woning moet verlaten. Die bewoner heeft dan ook recht op een vervangende passende woning. Bij het aanbieden van een passende woning en het verlenen van een urgentie wordt een aantal criteria gehanteerd. Hierbij is het uitgangspunt dat daarbij geen wooncarrière wordt gemaakt, maar ook geen nadeel wordt ondervonden.

1. Woningtype

Hierbij moet onderscheid gemaakt worden tussen een bewoner in een zelfstandige woning en een bewoner die onzelfstandige woonruimte achterlaat. Het uitgangspunt hierbij is dat men recht heeft op een woningtype gelijkwaardig aan het achter te laten woningtype.

Zelfstandig wonend in een eengezinswoning, dan recht op:

- eengezinswoning
- bovenwoning
- flat vanaf 1e woonlaag

Zelfstandig wonend in een benedenwoning of parterre-flat, dan recht op:

- benedenwoning
- bovenwoning
- flat vanaf de begane grond

Zelfstandig wonend in een bovenwoning of flat vanaf 1e woonlaag, dan recht op:

- bovenwoning
- flat vanaf 1e woonlaag

Onzelfstandig wonend, dan recht op:

- bovenwoning
- flat vanaf 1e woonlaag

Bewoners van 70 jaar en ouder krijgen standaard 0-treden indicatie en hoeven hiervoor niet gekeurd te worden door de GG en GD. Dit betekent dat zij voorgaan op andere urgenten voor een benedenwoning of parterreflat.

2. Huur-inkomen

Het kader is de huisvestingsverordening, waarbij in sommige gevallen de hardheidsclausule kan worden toegepast. Hierbij gaat het om situaties waarbij sprake is van een onrechtvaardige hardheid ten opzichte van de bewoner. Wanneer het inkomen van de bewoner te hoog is voor de gewenste woning kan in uitzonderlijke gevallen van deze clausule gebruik worden gemaakt. Voor die bewoners die terugkeren naar de nieuwbouw, waarbij het inkomen te laag is voor de gewenste woning, wordt gebruik gemaakt van de flattering voor de huursubsidie (met de grenzen zoals die in het flatteringsbeleid zijn vastgesteld).

3. Locatie

Het zoeken naar een woning in de Woningkrant met urgentie geldt voor de gehele regio Utrecht. Na de urgentieperiode en bij het éénmalig aanbieden van passende woonruimte geldt alleen de gemeente waarin ontruimd gaat worden.

4. Woninggrootte/aantal personen

Bij dit criterium wordt uitgegaan van de voorwaarde die in de Woningkrant bij de advertenties vermeld staat. Deze voorwaarde is gebaseerd op de Huisvestingsverordening.

5. Hardheidsclausule

Bij bovengenoemde criteria kan, zoals al genoemd bij huur-inkomen, de hardheidsclausule in bijzondere gevallen worden toegepast, wanneer deze criteria leiden tot een onrechtvaardige situatie. Deze hardheidsclausule staat vermeld in artikel 21 van de verordening.

Het kan zo zijn dat na een bepaalde periode blijkt, dat met het hanteren van deze criteria het stadsvernieuwingsproject in de knel raakt. Dit zal dan gaan om fricties tussen aanbod en vraag op de woningmarkt voor bepaalde groepen woningzoekenden. De woningmarkt is immers aan verandering onderhevig. Te denken valt aan ouderen of grote huishoudens in stadsvernieuwingsprojecten die geen passende woning zouden kunnen vinden. Aan de hand van ervaring en evaluaties van projecten zal Woonservice deze knelpunten dan signaleren en zal vervolgens adviseren aan het STUW-bestuur. Ter besluitvorming zal het dan voorgelegd worden aan de gemeente en ter kennisgeving naar de Bundeling worden gestuurd. Dit kan op termijn een beleidswijziging betekenen.

De bewoner heeft recht op een urgentie

Aangezien de bewoner gedwongen wordt tot verhuizen, heeft hij/zij recht op een urgentie om een andere woning te kunnen vinden. Deze urgentie wordt verleend door Woonservice op basis van de huisvestingsverordening. De fasering van de urgentieverlening is afhankelijk van de stedelijke planning. De urgentie wordt in beginsel verleend voor een termijn van 12 maanden voordat de woning ontruimd moet zijn.

Woonservice heeft de plicht tot verlenen van urgentie op basis van Huisvestingsverordening

Woonservice dient uitvoering te geven aan de huisvestingsverordening. Hier gaat het om het verlenen van urgentie op grond van de stadsvernieuwing.

De bewoner heeft recht op zelfzoeken in de regio Utrecht

Tijdens de uitvoeringsfase biedt de urgentie de mogelijkheid om op de hele Utrechtse regionale woningmarkt te zoeken. Bewoners kunnen met de urgentie ook op woningen in de regio-gemeenten reageren. Tijdens de ontruimingsfase is zelfzoeken niet meer mogelijk en wordt een éénmalige aanbieding gedaan in de gemeente waar de bewoner woonachtig is.

De verhuurder heeft de plicht tot actieve begeleiding

De verhuurder heeft een duidelijk belang bij het tot stand komen van het project. De verhuurder zal zich dan ook moeten inspannen om bewoners actief te begeleiden bij het zelfzoeken in de woningmarkt tijdens de uitvoeringsfase. Deze actieve begeleiding bestaat uit spreekuren, telefonische advisering, persoonlijke begeleiding, huisbezoeken, attenderen op geschikt aanbod in de woningmarkt, etc. Kortom; de bewoner zal met raad en daad worden bijgestaan in zijn/haar zoektocht naar een andere woning.

De bewoner heeft de plicht tot zelfzoeken

De bewoner heeft de plicht tot zelfzoeken in de woningmarkt naar een andere woning met, indien nodig of gewenst, begeleiding vanuit de verhuurder. Mocht de markt onverhoop niet bezorgd worden, moet de bewoner dit tijdig melden bij Woonservice of zelf de markt halen bij een van de verspreidpunten in de stad.

De bewoner heeft recht op behoud van woonduur/registratieduur

Om recht te doen aan de verhuisplicht van de bewoners, kunnen zij hun woonduur of registratieduur behouden na verhuizing. Dit wordt ingegeven vanuit een rechtvaardigheidsprincipe; de bewoner hoeft geen nadeel te ondervinden. Dit geldt als de definitieve verhuizing naar een bestaande/nieuwbouw woning in de Utrechtse regio op urgentie wordt gedaan. Dus niet als op woonduur wordt verhuisd (als doorstromer). Als er wordt teruggekeerd naar de nieuwbouw, geldt het behoud van de woonduur of registratieduur niet.

De verhuurder heeft de plicht tot verstrekking van informatie

Duidelijke informatieverstrekking is van belang voor een goed verloop van het project. Dit heeft betrekking op:

- procedure; welke stappen, welke momenten inspraak, welke momenten besluitvorming en tijds-planning
- inhoudelijk over positie bewoner; (on)mogelijkheden voor een andere woning, terugkeeroptie, etc.

De bewoner heeft recht op een verhuiskostenvergoeding

Volgens de subsidieregeling "Herziening verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding stadsvernieuwing 1995" is een vergoeding mogelijk om de kosten voor de verhuizing te drukken.

De bewoner heeft in principe recht op een terugkeer

Alle bewoners hebben, indien passend volgens de huisvestingsverordening, het recht om terug te keren in de nieuwbouw. Een en ander is afhankelijk van de differentiatie in het nieuwbouwproject, wat betreft type, prijs, etc. Bij sloop kunnen bewoners met urgentie zoeken naar een andere woning in de Woningkrant. Indien de bewoners dit wensen en de nieuwbouwwoning passend is volgens de huisvestingsverordening, kunnen bewoners vanuit deze woning terugkeren naar de nieuwbouw. Bewoners die dat (toch) niet willen, blijven wonen in de gevonden woning. Diegenen die terugkeren, hebben recht op een extra vergoeding in verband met de dubbele inrichtingskosten; zij verhuizen immers twee keer in een relatief korte periode. De terugkeerders zijn wel hun woonduur of registratietijd kwijt. Voor terugkeerders is de flattering op de huursubsidie van toepassing.

De bewoner heeft bij renovatie recht op een wisselwoning

Bij renovatieprojecten kunnen bewoners wel gebruik maken van wisselwoningen, dit in tegenstelling tot slooppjecten. Ook bij renovatieprojecten hebben bewoners recht op verhuiskostenvergoeding volgens de subsidieregeling "Herziening verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding stadsvernieuwing 1995".

2. SOCIAAL PROJECTPLAN

Het algemene beleid wordt vastgelegd in deze nota Rechten en Plichten. Per project (van enige omvang) zal echter een sociaal projectplan worden opgesteld, waarin aanvullende en projectspecifieke afspraken tussen de verhuurder, bewoners en Woonservice kunnen worden gemaakt. Hierbij is de notitie Rechten en Plichten de basis. Met andere woorden: dit is het algemene beleidsverhaal en per project zal maatwerk geleverd worden.

In een sociaal projectplan komen ondermeer de volgende onderwerpen aan de orde:

- eventuele groepsafspraken; per project kunnen zich marktproblemen voordoen. Dit is afhankelijk van de vraag vanuit een project en het aanbod op dat moment in de gehele woningmarkt. Bij de voorbereiding wordt een bewonersonderzoek gehouden waarmee eventuele knelpunten vroegtijdig in beeld kunnen worden gebracht. Als de omvang en de aard van de schaarste op de markt daar aanleiding toe geven, kunnen voor bepaalde groepen bewoners aparte afspraken worden gemaakt in het sociaal projectplan. Aangezien dit altijd consequenties heeft voor het woonruimteverdelingsbeleid is dit een verantwoordelijkheid van Woonservice en de dienst Volkshuisvesting.
- terugkeer; wie willen en kunnen terugkeren? Wat wordt er teruggebouwd: sociale huur, koop, huurprijnsindicatie, etc.?
- huuropzeggingsprocedure
- procedure verhuis- en herinrichtingskosten
- procedure vergoeding zelf-aangebrachte voorzieningen
- procedure huursubsidie
- beheer tot ingreep/plankwoningen
- overlegstructuur, inspraak en momenten van inspraak
- tijdsplanning in een stappenplan
- voorlichting en informatievoorziening voor bewoners
- de geschillen- en klachtenprocedure

Klachten- en geschillenprocedure:

Voor de klachten- en geschillenprocedure wordt in principe aangesloten bij de bestaande klachtencommissie voor het aanbodsysteem. Tijdens de duur van het gehele project kunnen klachten en conflicten worden voorgelegd aan deze klachtencommissie. Gekeken zal worden hoe het een en ander precies geregeld kan worden. Dit behoeft nog een nadere uitwerking tot een concreet voorstel. In ieder geval moet de betreffende klachtencommissie voldoende draagvlak hebben bij alle partijen.

Besluitvorming sociaal projectplan:

Het streven is om het sociaal projectplan tegelijkertijd met het advies over het te nemen besluit voor te leggen aan de gemeente.

Indien het sociaal projectplan niet geheel gereed is, zal het na het besluit alsnog ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente. Hierbij wordt uitgegaan van een consensus tussen de partijen die het projectplan opstellen. Bij het ontbreken van die consensus, zal de problematiek worden voorgelegd aan de betreffende wijkmanager of de wethouder ter besluitvorming.

SAMENVATTING BELANGRIJKSTE PUNTEN

1. Terugkeeroptie voor alle huidige huurders in sloop/nieuwbouw-projecten; de spijt-op-tanten regeling vervalt hiermee. Bewoners verhuizen definitief naar een andere woning (geen wisselwoning) en krijgen indien gewenst een toewijzing nieuwbouw, mits voldaan wordt aan criteria uit de huisvestingsverordening. Voor wat betreft de flartering op de huursubsidie bij terugkeerders verwijs ik naar punt 5. Als van terugkeer sprake is, zal er een financiële vergoeding voor de bewoners tegenover moeten staan, vanwege de dubbele inrichtingskosten. Deze financiële vergoeding zal geen kostenverschuiving met zich mee brengen. De kosten worden momenteel besteed aan wisselwoningen en kunnen dan aan vergoedingen besteed worden.

beslispunt: aanpassing van subsidieregeling verhuis- en herinrichtingskosten

2. Behoud woonduur; bewoners uit stadsvernieuwingsgebieden kunnen met urgentie verhuizen naar een andere woning, maar behouden dan hun woonduur die zij in de te slopen/renoveren woning hadden. Reden: het is een rechtvaardigheidsprincipe; bewoners hoeven geen nadeel te ondervinden.

beslispunt: instemmen en uitvoering aan geven

3. Tijdens de duur van een stadsvernieuwingsproject kunnen klachten en conflicten worden voorgelegd aan een klachtencommissie. Hierbij wordt in principe aangesloten bij de bestaande klachtencommissie voor het aanbodsysteem. Belangrijk is dat alle partijen zich kunnen vinden in deze procedure. Er zal gekeken worden hoe op de bestaande klachtencommissie aangesloten kan worden. Een concreet voorstel zal volgen.

beslispunt: instemmen en nader uitwerken tot concreet voorstel

4. Notitie Rechten en Plichten versus Sociaal Projectplan; na aanname van deze notitie Rechten en Plichten zal per project een sociaal projectplan (zoals het raamwerk Schaakwijk) opgesteld worden. Bij het opstellen van zo'n projectplan is de notitie Rechten en Plichten het uitgangspunt, maar per project kunnen er aanvullende afspraken gemaakt worden tussen verhuurder, bewoners en Woonservice; dus maatwerk waar nodig. Dit sociaal projectplan zal, indien mogelijk, tegelijkertijd met het advies over het te nemen besluit, aan de gemeente worden voorgelegd.

beslispunt: instemmen en uitvoering aan geven

5. Toepassen huisvestingsverordening bij stadsvernieuwingsurgenten; de huisvestingsverordening is van toepassing ook voor stadsvernieuwingsurgenten. In sommige gevallen kan de toepassing hiervan leiden tot een onrechtvaardige hardheid ten opzichte van de bewoner. In deze gevallen kan de hardheidsclausule (artikel 21 van de huisvestingsverordening) toegepast worden. Het kan hier gaan om de toepassing van de huur-inkomen tabel bij een te hoog inkomen en een te lage huur en om de relatie woninggrootte en huishoudensgrootte. In de omgekeerde situatie (dus bij een te laag inkomen voor een te hoge huur) wordt de flattering op de huursubsidie gehanteerd bij bewoners die terugkeren naar de nieuwbouw.
beslispunt: instemmen



Da Costakade 5.1.2E postbus 8395, 3503 RJ Utrecht

Telefoon 5.1.2E
Telefax 5.1.2E

Aan de huurders en gebruikers van de ruimtes aan de Heycopstraat

Bij antwoord datum, kenmerk
en onderwerp vermelden

Verzonden

Behandeld door
5.1.2E

Doorkiesnummer
5.1.2E

Datum
14 maart 1996

Ons kenmerk
WBZW/U/96.086/le

Uw kenmerk

Uw brief van

Bijlage(n)

Onderwerp
Uitnodiging informatieavond 4 april 1996

Geachte huurder/gebruiker,

Naar aanleiding van de huuropzegging van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf - die u hierbij ook ontvangen hebt - nodig ik u uit voor een informatieavond op donderdag 4 april a.s. Tijdens die avond zal de verdere procedure aan u toegelicht worden. Ook bestaat de gelegenheid om de effecten die één en ander voor u heeft, te bespreken met de aanwezige ambtenaren van de gemeente.

De informatieavond wordt gehouden op donderdag 4 april van 20.00 uur tot 22.00 uur in de kantine van de Stadstimmerwerf; ingang Jekerstraat 69.
U wordt verzocht deze uitnodiging mee te nemen.

Met vriendelijke groet

5.1.2E

5.1.2E

Wijkmanager

KOPIEAANTEKENEN MET ONTVANGSTBERICHT

Telefoon 5.1.2E

Telefax 5.1.2E

Bij antwoord datum, kenmerk
en onderwerp vermelden

Behandeld door

5.1.2E

Doorkiesnummer

5.1.2E 5.1.2E

Datum

14 MAART 1996

Ons kenmerk

OGU960817

Uw kenmerk

Uw brief van

Bijlage(n)

Onderwerp

Opzegging huur Heycopstraat ..

Geachte

Het terrein van de voormalige veilinghal aan de Heycopstraat maakt deel uit van het Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk-West. In dit plan heeft het terrein de bestemming "Wonen".

Teneinde deze bestemming te kunnen realiseren, dient de gemeente de vrije beschikking over grond en opstellen te verkrijgen. Dit betekent dat ik genoodzaakt ben de huur van het perceel Heycopstraat .. op te zeggen per 1 juli 1996.

Ik verzoek u - en voorzover nodig sommeer ik u - het perceel per genoemde datum geheel ontruimd en vrij van gebruik op te leveren aan de gemeente. U gelieve hiertoe een nadere afspraak te maken met de heer 5.1.2E van mijn dienst, telefonisch bereikbaar onder nr. (030-) 5.1.2E 5.1.2E

Ten aanzien van het verkrijgen van vervangende ruimte, deel ik u nog mee dat binnen het gemeentelijk bestand dergelijke ruimte momenteel niet beschikbaar is. Ook voor de langere termijn zal er geen verandering in deze situatie komen. Ik adviseer u daarom u te wenden tot de in Utrecht en omgeving gevestigde makelaars.

Een kopie van deze brief zend ik u per normale post.

Hoogachtend,

5.1.2E

Bedrijveninformatie-avond
Fase 1: Veilinghalgebied
4 april 1996

Aanwezig:

De heer:	5.1.2E	-	eigenaar bedrijf Veilinghalgebied
	5.1.2E	-	eigenaar bedrijf Veilinghalgebied
	5.1.2E	-	eigenaar bedrijf Veilinghalgebied
	5.1.2E	-	voorzitter ondernemingsvereniging Croeselaan
	5.1.2E	-	bestuur ondernemingsvereniging Croeselaan
	5.1.2E	-	Instituut voor het Midden en Kleinbedrijf
	5.1.2E	-	Dienst Ruimtelijke Ordening, afdeling Econo- mische Zaken
	5.1.2E	-	Ontwikkelingsbedrijf gemeente Utrecht Projectleider Dichterswijk-West
	5.1.2E	-	Wijkbureau Zuidwest
	5.1.2E	-	Dienst Ruimtelijke Ordening, afdeling Milieu
	5.1.2E	-	Ontwikkelingsbedrijf gemeente Utrecht, afde- ling Beheer
	5.1.2E	-	Dienst Stadsbeheer
Mevrouw:	5.1.2E	-	Ontwikkelingsbedrijf gemeente Utrecht

1. Inleiding door dhr. 5.1.2E

Dhr. 5.1.2E heet iedereen welkom en stelt de ambtenaren van de verschillende diensten voor.

Dhr. 5.1.2E legt uit dat deze avond is bedoeld voor de bedrijven en huurders van ruimten in het Veilinghalgebied van Dichterswijk-West.

Voor het Veilinghalgebied is er een stadsvernieuwingsplan vastgesteld, waarin het gebied als woongebied is bestempeld. Voor het Veilinghavengebied ligt er een Kroonbesluit waardoor goedkeuring aan het plan is onthouden.

Voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van het Veilinghalgebied is dat er een alternatief voor de atletiek, momenteel gebruiker van de Veilinghal, is gevonden.

Echter het vinden van dit alternatief mag geen vertraging in de planontwikkeling opleveren. Een paar dagen geleden is de huur van de bedrijven in het Veilinghalgebied opgezegd in het kader van het vervolg van de planontwikkeling in dit gebied. Bij die huuropzegging was ook een uitnodiging gevoegd voor deze informatie-avond.

2. Opzegging huur: consequenties door dhr. 5.1.2E

Dhr. 5.1.2E vertelt dat er in het gebied Veilinghal 23 verhuringen en in gebruikgevingen zijn. Al deze contracten zijn in verband met de planontwikkeling van Dichterswijk-West opgezegd. Van deze bedrijven hadden er inmiddels 4 bedrijven zelf de huur opgezegd. Per 1 juli 1996 is de huur van deze bedrijven opgezegd met inachtneming van een termijn van 3 maanden. Er zijn geen artikel 1624 BW-contracten in dit gebied. Na de opzegging van de huur hebben bedrijven 2 maanden ontruimingsbescherming. Binnen deze 2 maanden kunnen de bedrijven zich tot de kantonrechter wenden.

De bedrijven kunnen dan vragen om ontruimingsbescherming gedurende een jaar in plaats van de 2 maanden. De kantonrechter zal de belangen van de gemeente en de huurder tegen elkaar afwegen. Indien de gemeente geen vastomlijnde plannen heeft voor het betreffende gebied, dan zal de huurder gedurende een jaar ontruimingsbescherming krijgen. Dit kan maximaal 3 maal gebeuren. Hoewel de huur per 1 juli 1996 is opgezegd lijkt het er nu op, dat dit gezien de recente vertraging in de planontwikkeling te vroeg is. Sloop in het Veilinghalgebied zal niet eerder dan in januari 1997 starten. Voorafgaand aan het moment van sloop hoeven de ruimtes in het Veilinghalgebied niet beschikbaar te zijn. Het voorstel van het Ontwikkelingsbedrijf is om de huurders die akkoord gaan met de huuropzegging per 1 juli 1996, voortgezet gebruik om niet aan te bieden tot het moment van sloop.

Deze bedrijven zouden zich in deze periode tot een makelaar kunnen wenden voor vervangende ruimte. De gemeente Utrecht beschikt zelf over weinig bedrijfsruimte. Bovendien is het verloop zeer gering.

Waar mogelijk wordt er echter op verzoek bijstand door dhr. 5.1.2E aangeboden aan deze bedrijven.

Dhr. 5.1.2E begrijpt dat zijn bedrijf verplaatst moet worden ten behoeve van de planontwikkeling, maar loopt tegen het probleem op dat hij geen vervangende ruimte kan vinden. Hij heeft zich in 1987 ingeschreven bij de gemeente voor bedrijfsruimte, maar heeft hier nooit meer wat van gehoord.

Dhr. 5.1.2E antwoordt dat de gemeente inmiddels gestopt is met het registreren van bedrijven die ruimte binnen de gemeente zoeken. Wanneer er ruimte vrij kwam gingen de bedrijven met urgentie voor.

Dhr. 5.1.2E merkt op dat zijn bedrijf de dupe is geworden van het niet urgent zijn van dit project.

Dhr. 5.1.2E reageert met de opmerking dat het uitstellen van de ontwikkeling van Dichterswijk-West inderdaad geen urgentie van de ter plaatse zittende bedrijvende heeft opgeleverd.

Volgens dhr. 5.1.2E kwam de huuropzegging koud over. Hij wist weliswaar van de plannen en daardoor was de huuropzegging geen verrassing, maar de formulering van de brief was niet erg vriendelijk.

Dhr. 5.1.2E merkt op dat het belang van de huurders bekend is, vandaar dat er vanavond een grote vertegenwoordiging vanuit de gemeente is.

Dhr. 5.1.2E vertelt dat er onderscheid gemaakt zou moeten worden tussen de ruimtes die voor opslag worden gebruikt en ruimtes die voor de 'broodwinning' zorgen. Dit verschil kon in de 'formele' huuropzegging niet gemaakt worden. Echter in de verdere ondersteuning zal dit wel gebeuren.

3. Verplaatsingssubsidie: randvoorwaarden en toetsing door dhr. 5.1.2E

Zie bijlage 1: sheets

Dhr. 5.1.2E vraagt of er volgend jaar eenzelfde bedrag (f 850.000,-) wordt gereserveerd voor de verplaatsingssubsidies. Dhr. 5.1.2E antwoordt in principe bevestigend, maar vult aan dat een afwijzing van de aanvraag eerder plaats vindt op basis van de gestelde voorwaarden dan dat het geld op is. Dhr. 5.1.2E vraagt of de aanvragers naar het volgende jaar doorschuiven indien de pot leeg is. Dhr. 5.1.2E geeft aan dat dat kan tot het moment van verhuizen.

Dhr. 5.1.2E vraagt of verplaatsing van de bedrijven naar een locatie buiten de gemeente Utrecht ook in aanmerking komen voor de subsidie.

Dhr. 5.1.2E bevestigt dit.

4. Hinderwetvergunning: consequenties van verplaatsing door dhr. 5.1.2E

Door invoering van de Wet Milieubeheer in 1993 is de hinderwetvergunning vervangen door de milieuvergunning.

In veel gevallen is er ook niet langer sprake van een vergunning, maar van een melding. Voordeel van de melding boven de vergunning is dat er alleen administratiekosten worden berekend en geen leges. Daarnaast duurt het verkrijgen van een vergunning 3 tot 6 maanden, terwijl een melding 1 maand van te voren moet worden ingediend.

De milieuvergunning is gekoppeld aan de bouwvergunning. Voor elk bedrijf vindt er een afzonderlijke toets plaats. De procedure is als volgt:

Er vindt vooroverleg plaats, waarin aan de orde komt hoe formulieren ingediend moeten worden, welke technische voorzieningen nodig zijn etc.

Vervolgens wordt de vergunning al dan niet verleend. Tegen dit besluit kan bezwaar worden aangetekend.

Er vindt controle plaats op de naleving van de voorschriften.

Bij melding dient direct te worden voldaan aan de voorschriften.

De bedrijven in het Veilinghalgebied zijn weinig door de milieu-inspecteurs bezocht vanwege de tijdelijkheid van de huur- en bruikleencontracten. In de nieuwe situatie zal er echter meer gecontroleerd worden.

Dhr. 5.1.2E merkt op dat de normen die gelden voor de bedrijven in het Veilinghalgebied in het kader van de milieuvergunning ook gelden voor de nieuwe locatie, hetgeen het zoeken naar de andere locatie niet makkelijker maakt.

Dhr. 5.1.2E bevestigt dit. Echter zullen de bedrijven minder kosten maken, omdat zij in veel gevallen geen leges meer hoeven te betalen, hetgeen minimaal f 1300,- bedraagt.

5. Afsluiting door dhr. 5.1.2E

Dhr. 5.1.2E vertelt dat het verslag van deze avond naar alle genodigden zal worden opgestuurd. Daarbij zullen contactpersonen namens de gemeente worden vermeld met naam en telefoonnummer (bijlage 2).

Dhr. 5.1.2E vraagt of het mogelijk is om 1 contactpersoon namens de gemeente aan te stellen, waarmee de door de bedrijven ingeschakelde makelaars contact op kunnen nemen.

Dhr. 5.1.2E stelt voor dat hij dat is, waarbij hij voor specifieke vragen andere diensten van de gemeente in zal schakelen.

Dhr. 5.1.2E sluit de vergadering af met de opmerking dat een vervolg zal worden gemaakt voor de bedrijven in het Middengebied en het Veilinghavengebied. In deze gebieden gaat het om andere contracten dan in het Veilinghalgebied. Vooralsnog wordt gedacht aan een avond waarin algemene informatie aan de bedrijven zal worden verstrekt en individuele gesprekken.

Dhr. 5.1.2E merkt op dat de politiek enerzijds opdracht geeft om zorgvuldig met de bedrijven om te gaan en anderzijds om de bedrijven zo spoedig mogelijk te laten vertrekken. Er is volgens hem een discrepantie tussen beleid en uitvoering.

Dhr. 5.1.2E antwoordt dat de kern van dit verhaal ligt in het verschil tussen het Veilinghalgebied en het Veilinghavengebied. De bedrijven in het Veilinghavengebied zullen individueel hierover worden benaderd.

Er zijn geen vragen meer, waarna dhr. 5.1.2E de vergadering sluit.

Bijlage 2

Contactpersonen namens de gemeente Utrecht:

Dhr. 5.1.2E
Ontwikkelingsbedrijf gemeente Utrecht
Afdeling 5.1.2E
tel: 5.1.2E

Dhr. 5.1.2E
Wijkbureau Zuidwest
tel: 5.1.2E

Dhr. 5.1.2E
Dienst Ruimtelijke Ordening
Afdeling Economische Zaken
tel: 5.1.2E

Dhr. 5.1.2E
Dienst Ruimtelijke Ordening
Afdeling Milieu
tel: 5.1.2E

AGENDA BEDRIJVEN VEILINGHAL-AVOND

4 april 1996

Kantine stadstimmerwerf

aanvang: 20.00 uur

- | | | |
|-----------|---|--|
| 20.00 uur | - | Ontvangst |
| 20.10 uur | - | Inleiding
dhr. 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E wijkmanager Wijkbureau Zuidwest |
| 20.25 uur | - | Opzegging huur: consequenties
dhr. 5.1.2E 5.1.2E gemeente Utrecht, afdeling Beheer |
| 20.40 uur | - | Verplaatsingssubsidie: randvoorwaarden en toetsing
dhr. 5.1.2E Dijck, Dienst Ruimtelijke Ordening, afdeling Economische Zaken |
| 20.50 uur | - | Hinderwetvergunning: consequenties van verplaatsing
dhr. 5.1.2E 5.1.2E Dienst Ruimtelijke Ordening, afdeling Milieu |
| 21.00 uur | - | Vragen en discussie |
| 21.30 uur | - | Afsluiting |

Verslag bewonersavond Dichterswijk West Wijkbureau Zuidwest, 18 april 1996

Aanwezig: Voorzitter dhr. 5.1.2E en verslaggeving mw. 5.1.2E (wijkbureau zuidwest),
mw. 5.1.2E (buro woonwagenzaken), mw. 5.1.2E en mw. 5.1.2E
(woonservice), mw. 5.1.2E (projekttassistent Dichterswijk West),
mw. 5.1.2E (kommunikatie Dichterswijk West), mw. en dhr. 5.1.2E dhr. 5.1.2E
5.1.2E mw. 5.1.2E dhr. 5.1.2E en dhr. 5.1.2E (bewoners).
Na 20:00 uur; dhr. 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E dhr. 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E A.
5.1.2E mw. 5.1.2E 5.1.2E de dames 5.1.2E 5.1.2E en dhr. 5.1.2E
(bewoners).

Algemeen.

Het gebied Dichterswijk West wordt ontwikkeld. Er is vertraging in de plannen omdat er nog geen keuze gemaakt is voor een projektontwikkelaar. In de nieuwbouw komen o.a. 900 woningen, 4 woonwagen standplaatsen, 10 plaatsen voor woonschepen in de Veilinghaven langs het Merwedekanaal, een buurtpark en kantoren. De meeste bedrijven moeten verplaatst worden. Van de woningen aan Jekerstraat 92 t/m 94 en 100 wordt onderzocht of het mogelijk is deze in te passen in de nieuwbouw. De sloop van het sporthalkomplex start op z'n vroegst begin '97.

De planontwikkeling van de Groenendaalstraat/ Fruitstraat en de Jekerstraat/ Heycopstraat zal naar verwachting iets later opstarten. Afhankelijk van de afspraken die daarover tussen gemeente en projektontwikkelaars gemaakt worden, zal dit nog 1 tot 4 jaar duren.

Nu en in de komende periode zullen de bewoners door het Wijkbureau geïnformeerd worden over de stand van zaken. Woonservice heeft een onderzoek gedaan naar de woonwensen van de bewoners in het gebied rond het sporthalkomplex. Dit onderzoek wordt vanavond gepresenteerd. Van 19:00 tot 20:00 uur is specifieke informatie aan de bewoners van woonwagens in het plangebied gegeven. Na 20:00 uur zijn ook bewoners van woonschepen en huizen aanwezig. De volgende vragen en opmerkingen zijn beantwoord:

Vraag/opmerking	Antwoord
Wat is de juridische positie van de bewoners van woonwagens?	Vanuit een gedoogsituatie (artikel 10 status) krijgen de huidige woonwagenbewoners in de nieuwbouw een formele standplaats. De plek waar ze nu staan wordt opgeheven. Ze krijgen een nieuwe standplaats in het hetzelfde gebied en verhuiskostenvergoeding.
Twee bewoners van woonwagens hebben een bedrijf. Eén bedrijf is niet aan dit gebied gebonden en wil zich elders vestigen. Het andere bedrijf wil elders een pand kopen, maar heeft vestigingsproblemen.	Buro Woonwagenzaken heeft afspraken gemaakt met het Ontwikkelingsbedrijf over de bedrijfsverplaatsing. Mw. 5.1.2E en mw. 5.1.2E maken een nadere afspraak met de bedrijven om de verplaatsingen te regelen.
Hoeveel huur moet er voor een nieuwe standplaats betaald worden?	De huur van een standaard standplaats (met stroom en watervoorziening) is fl. 300,- per maand. Voor grotere standplaatsen, moet naar verhouding meer huur betaald worden.

Vraag/opmerking	Antwoord
De bewoners moeten in de periode van sloop/nieuwbouw hun woonwagens kunnen bereiken en stroom en water hebben. Momenteel ontvangen ze deze voorzieningen vanuit het veiligheidscomplex.	Met het bereikbaar blijven van de woonwagens en de voorzieningen zal in de sloop/nieuwbouw planning rekening worden gehouden. Eventueel krijgen de bewoners tijdelijk een woning aangeboden. Dit onder voorbehoud van opdracht verlening door de eigenaar aan Woonservice en toestemming van de gemeentelijke diensten. Mw. 5.1.2E te- kent hierbij aan dat Woonservice eind juli moet weten of er woningen nodig zijn.
In het bewonersonderzoek heeft Woonservice de partikuliere woning en het woonschip bij Jekerstraat 5.1.2E niet meegenomen.	Er wordt uitgezocht of dit officiële bewoners zijn. Als blijkt dat zij dit zijn, worden ze alsnog betrokken bij het bewonersonderzoek.
Hoe zit het met de voorzieningen en de bevoorrading van woonschepen?	Er komen 10 nieuwe plaatsen voor woonschepen in het plangebied, met voorzieningen en afspraken over het gebruik van de oever.
Wat zijn de rechten en plichten van huurders in het plangebied?	De regels voor huurders in stadsvernieuwingsgebieden zijn vastgelegd in de: - Huisvestingsverordening van Bestuur Regio Utrecht. - Notitie rechten en plichten van huurders in stadsvernieuwingsgebieden 1996. Deze stukken zijn te verkrijgen bij het Informatie Centrum Utrecht Vredenburg 90 Telefoon 286 1042
Hebben huurders recht op terugkeer in de nieuwbouw?	Huurders hebben - afhankelijk van de afspraken met de eigenaar van de woning - recht op terugkeer. Zij moeten voldoen aan de voorwaarden die in de Woningkrant (o.a. in de huur/ inkomenstabellen) vermeld staan.
Krijgen huurders die terug willen keren een wisselwoning tijdens de sloop/nieuwbouw?	Neen, het beleid van het reserveren van wisselwoningen voor sloopgebieden bestaat niet meer. Tijdens de sloop/nieuwbouw werkzaamheden moeten alle bewoners tijdelijk of definitief naar een woning elders verhuizen.
Wanneer krijgen huurders een urgentie?	Zodra het sloopbesluit is genomen en de eigenaar opdracht heeft gegeven aan Woonservice, krijgen huurders van gemeente- en korporatiewoningen een urgentie. Ze kunnen dan met voorrang reageren op aanbiedingen in de Woningkrant. De urgentie geldt echter alleen voor hetzelfde type woning als men achterlaat. Tegen die tijd neemt de projektkoördinator van Woonservice contact op met de bewoners.

Vraag/opmerking	Antwoord
Hoeveel verhuiskostenvergoeding krijgen huurders?	Huurders ontvangen fl. 5.000,- verhuis- en inrichtingsvergoeding bij verhuizing naar een woning elders, en fl. 3.250,- extra bij terugkeer in de nieuwbouw.
Hoe zit het met huurders die elders - in een 55+ woning - willen gaan wonen?	In principe wordt geen urgentie gegeven, voor een ander type woning. Bewoners die naar een ander woningtype willen verhuizen, wordt aangeraden zich nu reeds te registreren bij Woonservice en te reageren op aanbiedingen in de Woningkrant. Als men al lang op hetzelfde adres woont, is het mogelijk dat men op grond van woonduur snel in aanmerking komt voor een andere woning.
Moeten huurders zich nu al laten registreren bij Woonservice?	Huurders die zich nu laten registreren betalen fl. 50,-. Huurders van gemeente- en korporatiepanden krijgen pas na het sloopbesluit een urgentie. Tevens worden dan geen registratiekosten in rekening gebracht.

Afspraken.

- * Buro Woonwagenzaken neemt apart met de 5 huishoudens in woonwagens contact op, om hun individuele situatie te bespreken.
- * Als bewoners nog vragen hebben kunnen zij contact opnemen met Woonservice (mw. 5.1.2E 5.1.2E of mw. 5.1.2E 5.1.2E) telefoon 5.1.2E of 5.1.2E 5.1.2E
- * Mensen die illegaal in het plangebied wonen hebben geen rechten op (her) huisvestingsgebied en zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van nieuwe huisvesting.
- * Alle legale bewoners in het plangebied en de aanwezigen op de bewonersavond ontvangen een verslag.

Wijkbureau Zuidwest

5.1.2E 5.1.2E 13 mei 1996

BEWONERSINFORMATIE DICHTERSWIJK WEST 18 april 1996

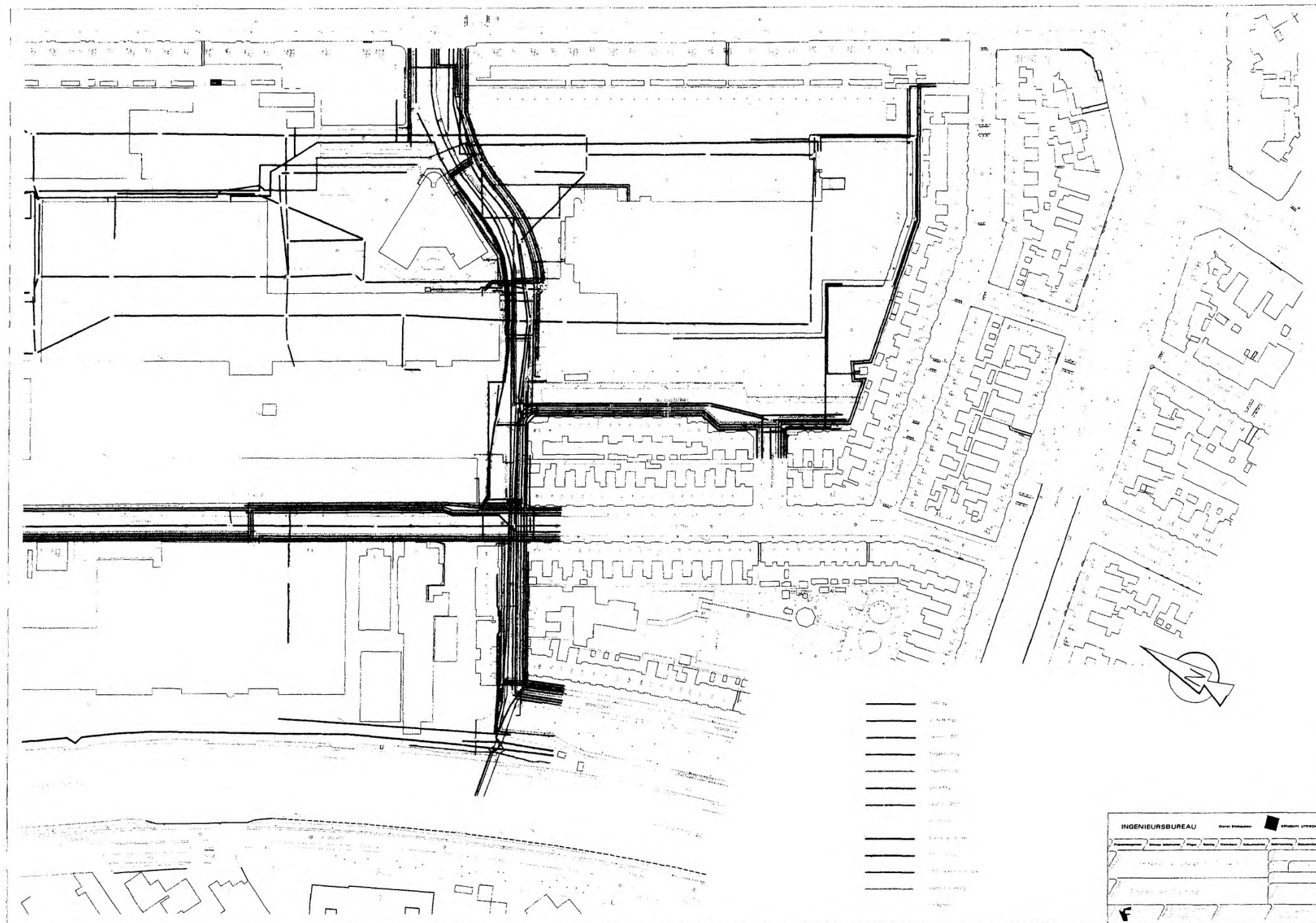
AGENDA:

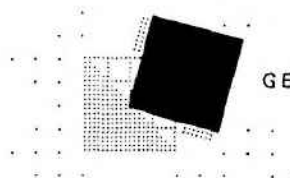
19.00 uur: Informatie specifiek voor woonwagenbewoners in het gebied.
In aanwezigheid van mevr. 5.1.2E 5.1.2E

20.00 uur: Welkomswoord voor alle bewoners uit het plangebied.
Korte toelichting op de stand van zaken van de plannen door dhr. 5.1.2E 5.1.2E

20.15 uur: Resultaten bewonersonderzoek
Toelichting door mevr. 5.1.2E 5.1.2E

20.45 uur: Aanbodstelsel voor woningen.
Toelichting door mevr. 5.1.2E 5.1.2E





Datum	7 juli 1995	Jaargang	1995	Nummer	
Classificatienummer					
Dienst/sector/afdeling	DWS/WBZW en OGU	Kenmerk	DWS950301		
Onderwerp	Planidentifikatie Dichterswijk West				

Bijlage(n) Planidentifikatie Dichterswijk West

Voorstel

1. De planidentifikatie Dichterswijk West vaststellen, uitgaande van een reservering voor een sport-bestemming van 5400 m² in het plangebied.
2. Er mee instemmen dat de identifikatie verder uitgewerkt wordt tot een Masterplan, zijnde een plan van aanpak voor Dichterswijk.
3. Er mee instemmen dat een overeenkomst wordt uitgewerkt waarin de publiek-private samenwerking voor het ontwikkelen van het gebied wordt vastgelegd.

Samenvatting

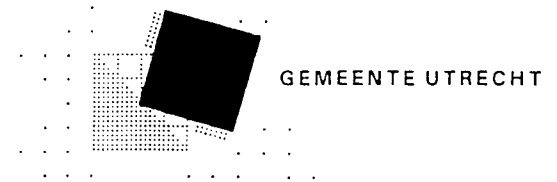
Hierbij bieden wij U de planidentifikatie Dichterswijk West aan. In deze identifikatie wordt het programma van eisen voorgelegd voor de ontwikkeling van Dichterswijk West.

In essentie gaan wij 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 (inklusief 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. In het raadsvoorstel wordt ingegaan op:

- de totstandkoming van de planidentifikatie,
- de belangrijkste verschillen ten opzichte van het oude Masterplan uit 1991,
- het keuzeprocés en de standpunten ten aanzien van de sportakkommodatie in het plangebied,
- Vervolgfase en communicatie.

Commissie(s) MVSR en ROW

Datum september 1995



Planidentifikatie.

Hierbij bieden wij U de planidentifikatie Dichterswijk West aan. In deze identifikatie wordt het programma van eisen voorgelegd voor de ontwikkeling van Dichterswijk West.

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 braak terrein) en het middengebiet (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' omdat de belangen van de bedrijven in het gebied onvoldoende beschermd werden in de toenmalige plannen. Daarna heeft de planontwikkeling enige tijd 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 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 (inklusief de stadstimmerwerf). Daarvoor in de plaats is nu 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:

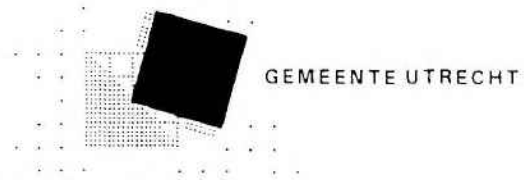
Het belangrijkste verschil met het oude masterplan is dat nu het middengebiet (Timmerwerf/ Jekerstraatgebied) bij de planontwikkeling is betrokken. Hierdoor zijn veel meer mogelijkheden ontstaan om een betere structuur voor het gebied te ontwikkelen en de afstemming met de bestaande delen van Dichterswijk 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 sport-kompensatie 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.

Bij het opstellen van de identifikatie is 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. Deze kanttekeningen leggen wij hierna aan U voor.

Sportakkommodatie:

Tijdens het voorjaar van 1995 hebben wij mede op verzoek van de bewoners in de projectgroep 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 nu vooral om de omvang en plaats van die accommodatie. Door de sportbelangen in Utrecht werden aan de sportakkommodatie bepaalde voorwaarden gesteld: 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. Vanuit de sportbelangen werd daarom geopteerd voor een grote sporthal die behalve een wijkfunctie ook een stedelijke of zelfs regionale functie heeft (Zie voor details bijlage 9 van het identifikatierapport).

In de beeld/lokatiestudie die wij daarop hebben laten doen (bijlage 8) 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. Op basis van dat onderzoek komen wij 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 zal 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 in bijlage 9 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 het meest geschikt voor een sportakkommodatie omdat op die plaats de beste voorwaarden aanwezig zijn om eventuele verkeersoverlast vanwege de sporthal buiten de wijk te houden (aan- en afvoer via van Zijstweg naar Oversteden Oudenlaan en Europalaan, medegebruik van parkeerterrein van Jaarbeurs.)

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

Gelet op de verschillende argumenten hebben wij besloten 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.

Gevolgen voor sport:

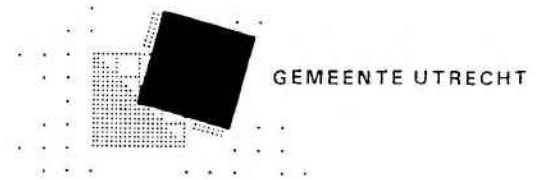
Het advies voor variant 1 houdt in dat in de nieuwe sportakkommodatie geen volledige compensatie voor de sport en met name de atletiek gerealiseerd kan worden. Alternatieven voor de wensen van de sport en voor de atletiek in het bijzonder zullen worden aangegeven door de DSR.

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 de DSR in beeld zullen moeten worden gebracht.

Door de Jaarbeurs is recent aangegeven dat zij eventueel geïnteresseerd is in vestiging van de sportakkommodatie op hun terrein. Het is zeer gewenst deze mogelijkheid op korte termijn door de DSR te laten onderzoeken. DSR zal daarover aan ons rapporteren. Indien uit die onderzoeken blijkt dat vestiging van de sportakkommodatie buiten het plangebied mogelijk is willen wij het aantal m² sport binnen het plangebied heroverwegen.

Kanttekeningen van de projectgroep:

- Een deel van de bewoners onderschrijft dat nú een besluit nodig is om verder te kunnen met de planontwikkeling voor 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 tegengestaan 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 konkreet gestart wordt met het verder ontwikkelen van de woonwijk.

In de projektgroep is vastgesteld dat de beste garantie die hiervoor door de gemeente gegeven kan worden is dat zodra wij 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 kompromis en vindt dat de knoop moet worden doorgehakt omdat anders de ontwikkeling van Dichterswijk West te veel vertraagt.

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 ons besluit over de planidentifikatie zal aan het OGU gevraagd worden een advies voor te bereiden over de publiek-private- samenwerking. Het verdient aanbeveling de marktpartijen te betrekken bij de afronding van het Masterplan.

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).

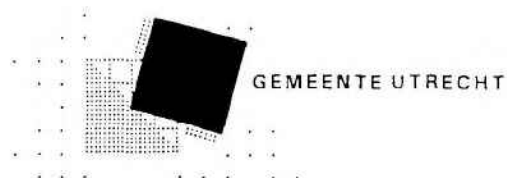
De bewoners in Dichterswijk zijn via een brief (direkt na ons besluit) en via een informatiekran (in de zomerperiode) op de hoogte gebracht van de achtergronden bij de planidentifikatie.

In september is een algemene informatiebijeenkomst gehouden om de plannen toe te lichten en aansluitend zijn twee diskussiebijeenkomsten geweest (een voor bewoners en een voor bedrijven/instellingen) over de plannen.

Burgemeester en Wethouders van Utrecht,
De Sekretaris, De Burgemeester,

Drs. 5.1.2E

mr. 5.1.2E 5.1.2E



Voorstel B & W datum	18 juli 1995	Jaargang	1995	Nummer
Dienst/sector/afdeling	DWS/WBZW en OGU	Kenmerk	DWS950301	
Onderwerp	Planidentifikatie Dichterswijk West			
Bijlage(n)	Planidentifikatie Dichterswijk West			

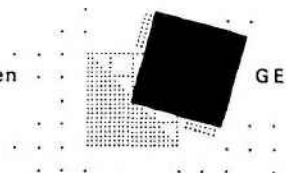
De raad der Gemeente Utrecht, gelet op het voorstel van B & W d.d. 18 juli 1995

Besluit

1. De planidentifikatie Dichterswijk West vaststellen, uitgaande van een reservering voor een sport-bestemming van 5400 m² in het plangebied.
2. Er mee instemmen dat de identifikatie verder uitgewerkt wordt tot een Masterplan, zijnde een plan van aanpak voor Dichterswijk.
3. Er mee instemmen dat een overeenkomst wordt uitgewerkt waarin de publiek-private samenwerking voor het ontwikkelen van het gebied wordt vastgelegd.

Datum in werking treding verordening

Publicatiedatum verordening



Kenmerk	DWS 950301	Datum	5 juli 1995
Dienst/Sector/afdeling	Wijkburo Zuidwest en OGU	Behandeld door	5.1.2E
Onderwerp	Identifikatie Dichterswijk West		
Voorleggen aan B&W	☒ Ja ☐ Nee	routinestuk	☒ Ja ☐ Nee
Mandaat	☐ Ja ☒ Nee		
Planning		Datum	
1 B&W		18 juli 1995 . . .	
2 Raadscommissie MVSR		7 september 1995	
3 Raadscommissie ROW		19 september 1995	
4 Gemeenteraad		28 september 1995	

Ter inzage aan	Datum	Paraaf
Buro Gemeentesekretaris		
Sektor Financiën		
1 Wethouder Wonen en Monumenten		
2 Wethouder RO en Participatie		
3 Wethouder Regio, Sport en Rekreatie		
4 Wethouder Ekon. ontw, toerisme en onderwijs		
5 Wethouder Milieu en Verkeer en Vervoer		

Opmerking

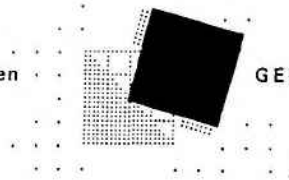
1

2

3

4

5



Aan	B&W	Datum	5 juli 1995
Kenmerk	DWS 950301	Behandeld door	5.1.2E
Dienst/Sector/afdeling	DWS/wijkburo Zuidwest en OGU	Telefoon	5.1.2E
☐ Vertrouwelijk	☒ Openbaar		
Bijlage(n)	Planidentifikatie Dichterswijk West		

Onderwerp Planidentifikatie Dichterswijk West

Copie aan: DDWS, DOGU, DDRO, DDVH, DDSB, DDSR,
de leden van de projectgroep 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 Directeur DSR opdracht geven de konsekventies 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 Directeur 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.