

Structuurplan

Zijdebalen

versie t.b.v.

vaststelling

juni 2007

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel van het structuurplan	5
1.2 Het Structuurplan: wettelijk kader	6
1.3 Begrenzing	6
1.4 Uitgangspunten Zijdebalen	7
1.5 Relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten	7
1.6 Leeswijzer	7
2. HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Historische context	9
2.3 Beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied	11
2.4 Beschrijving van bestaande functies en voorzieningen	12
2.5 Korte analyse van de ruimtelijke, economische en sociale problematiek	13
2.6 Algemeen beleid	14
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	17
3.3 Programma	18
3.3.2 Combinatie van wonen en werken	20
3.3.3 Horeca	22
3.3.4 Kantoren	22
3.3.5 Infrastructuur	22
3.3.6 Parkeren	24
3.3.7 Groen	25
3.4 Planontwikkeling in de historische context	25
3.5 Beschrijving plankaart	27
3.6 Mogelijke inpassing bouwmarkt Gamma	27
4. MILIEUASPECTEN	30
4.1 Geluid	30
4.2 Bedrijven	30
4.3 Lucht	31
4.3 Externe veiligheid	32
4.4 Bodem	32
4.5 Ecologie	33
4.6 Energie en Duurzaam Bouwen	33
5. WATERPARAGRAAF	34
5.1 Doel	34

5.2	Beleidskader	34
5.3	Huidige situatie	35
5.4	Toekomstige ontwikkelingen.....	37
5.4	Ambities en toekomstige situatie, en de doorvertaling in het structuurplan.....	38
5.5	Overleg	38
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	41



Afbeelding 1: Plangebied Zijdebalen

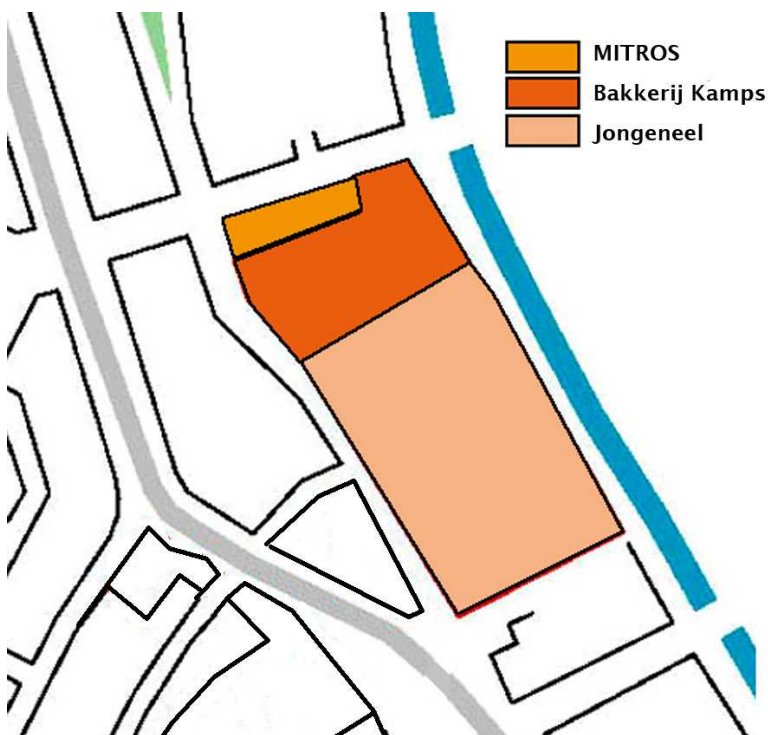
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het structuurplan

Aanleiding

Sinds enige jaren worden Houthandel Jongeneel BV aan de Westerdijk en de gemeente Utrecht benaderd door ontwikkelaars met vragen over de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein Jongeneel. De ligging aan de Vecht, dichtbij het centrum, maakt deze plek tot een interessante locatie. Twee jaar geleden was deze interesse mede aanleiding voor Jongeneel om te onderzoeken of verkoop van dit bedrijfsterrein tot de opties behoorde. Naar aanleiding hiervan hebben oriënterende gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en Jongeneel om de mogelijkheden van het terrein in beeld te krijgen. In dezelfde periode is ook gebleken dat Bakkerij Kamps haar vestiging in Utrecht zou sluiten en naar verwachting haar onroerend goed te koop zou aanbieden.

Met betrekking tot bovenvermelde ontwikkelingen is door de gemeente een globaal onderzoek gedaan naar de mogelijke invullingen van het Jongeneelterrein en de aangrenzende terreinen van Mitros en Bakkerij Kamps. Teneinde een integrale ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij de gemeente haar regierol kan vervullen, heeft de gemeenteraad op 13 januari 2005 besloten de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor dit terrein te vestigen. Door deze vestiging heeft de gemeente bij transacties van onroerend goed in dit gebied een voorkeurspositie.



Afbeelding 2: Globaal overzicht eigendommen

De gemeenteraad heeft, na de behandeling van de ingekomen bezwaarschriften, op 26 mei 2005 het besluit voor de vestiging van de Wvg bekrachtigd. Bij dit besluit is tevens een motie aangenomen (jaargang 2005, M29) waarin het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht om binnen een half jaar met een stedenbouwkundige visie voor het gebied te komen, waarbij bewoners de gelegenheid moeten krijgen om te participeren in de planvorming.

Om aan de eerder vermelde motie te kunnen voldoen, heeft de gemeente Utrecht vanaf september 2005 een aantal sessies met omwonenden belegd. Deze sessies hebben uiteindelijk geleid tot formulering van de uitgangspunten voor het plangebied Zijdebalen. Bij deze uitgangspunten gaat het om opdrachten, kaders en ambities.

Het onderliggend structuurplan is een eerste vervolgstap om de overeengekomen uitgangspunten een juridische status te geven. Deze uitgangspunten zullen met name in hoofdstuk 3 aan de orde komen.

Doel

Belangrijkste doel van dit structuurplan is het bieden van een ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied Zijdebalen. Het structuurplan kan dienen als de ruimtelijke onderbouwing en hiermee de basis vormen voor het voeren van vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In artikel 19 van de WRO is namelijk vastgelegd dat vrijstelling van een bestemmingsplan kan worden verleend, mits dit verzoek (onder andere) is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt volgens artikel 19 WRO bij voorkeur een gemeentelijk structuurplan verstaan.

Daarnaast dient het structuurplan voor bestemming van het gevestigde voorkeursrecht. Meer over de relatie tussen het structuurplan en de Wvg is te vinden in paragraaf 1.5.

Aangezien op dit moment de toekomstige inrichting van het gebied nog alleen in hoofdlijnen kan worden aangegeven, is gekozen voor een structuurplan waarin in hoofdlijnen de meest gewenste ontwikkeling wordt beschreven. Overigens blijft het in de toekomst mogelijk dat voor het gebied eveneens een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

1.2 Het Structuurplan: wettelijk kader

Een structuurplan vindt zijn wettelijke basis in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Artikel 7 van deze wet bepaalt dat de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente (of een gedeelte daarvan) een structuurplan kan vaststellen, waarin de toekomstige ontwikkeling van de gemeente (of een gedeelte daarvan) wordt aangegeven.

In het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn met name de inhoudelijke eisen aan een structuurplan vastgelegd. Artikel 11 van dit besluit geeft aan dat een structuurplan een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen van het betreffende gebied moet bevatten. Daarnaast moet bij een structuurplan, net zoals bij een bestemmingsplan, aandacht worden besteed aan de relatie met het omringende gebied. De gewenste ontwikkelingen en de relatie met het omringende gebied moeten vervolgens in beeld worden gebracht door een of meerdere kaarten.

Een structuurplan heeft een globaal en indicatief karakter. Door dit globale en indicatieve karakter biedt het structuurplan ruimte voor de invulling van ontwikkelingen waarvoor nog geen (volledig) eindbeeld is te geven. Een structuurplan is geen bindende regeling voor de burger, in tegenstelling tot bijvoorbeeld een bestemmingsplan, maar bindt wel het bestuur. Zo kan het bestuur, in principe, alleen binnen het kader van een structuurplan vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan.

1.3 Begrenzing

Zijdebalen ligt in het noordwesten van Utrecht, tussen de Vecht en de Westerdijk, zijnde respectievelijk de oost en de westgrens. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de David van Mollemstraat en in het zuiden door het kantoorcomplex die aan de Kaatstraat is gevestigd. In dit kantorencomplex bevindt zich momenteel de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Utrecht.

Binnen het plangebied bevinden zich Houthandel Jongeneel BV, Bakkerij Kamps en tevens een aantal woningen van Woningcorporatie Mitros, gelegen aan de David van Mollemstraat. Voor een luchtfoto en afbakening van het plangebied zie afbeelding 1.

1.4 Uitgangspunten Zijdebalen

Op 6 december 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de randvoorwaarden voor Zijdebalen, die in samenspraak met omwonenden tot stand zijn gekomen. Aangezien het niet alleen randvoorwaarden zijn die een kader stellen voor de verdere planuitwerking van het gebied Zijdebalen, maar het soms ook ambities of opdrachten betreffen, worden deze drie termen tezamen gebracht in de nieuwe term 'uitgangspunten'.

Kern van de uitgangspunten is om het plangebied van een voormalig industrieel bedrijventerrein om te vormen tot een woongebied mét functiemenging: wonen en werken. De uitgangspunten vormen de basis voor dit structuurplan en richten zich onder meer op de functies, de wenselijke stedenbouwkundige structuur en de historische context.

De historische context is mede bepalend voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Zijdebalen wordt door de eeuwen heen gekenmerkt door veel bedrijvigheid, waaronder de vestiging van zijdefabriek door David van Mollem in de 17e eeuw. Thema's die in de historie van het plangebied Zijdebalen een belangrijke rol hebben gespeeld, zijn tuinen, water en industrie. De wijze waarop er met deze drie thema's in de toekomstige ontwikkeling wordt omgegaan, kan verschillen van het handhaven dan wel terugbrengen van een aantal elementen tot het maken van een verwijzing naar iets wat er in het verleden is geweest.

1.5 Relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten

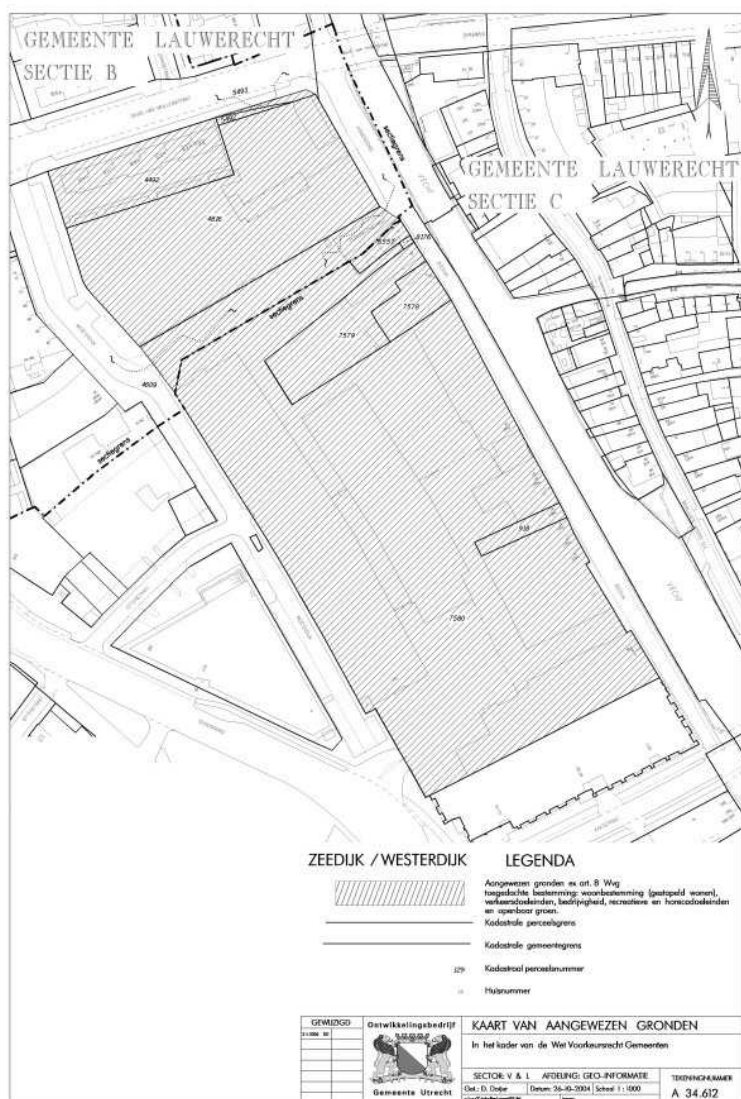
Op het plangebied is door de gemeenteraad op 13 januari 2005 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing verklaard (zie afbeelding 3). Ter bestendiging van het gevestigde voorkeursrecht moet binnen een periode van twee jaar na het vestigen van het voorkeursrecht een structuurplan of een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Voor het plangebied Zijdebalen is gekozen voor een globaal en indicatief structuurplan. Een, meer gedetailleerd, bestemmingsplan kan op dit moment niet worden opgesteld, aangezien de toekomstige inrichting van het gebied alleen nog in hoofdlijnen kan worden aangegeven.

In de Wvg is aangegeven dat het voorkeursrecht kan worden gevestigd op gronden waaraan in een structuurplan of bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegedacht/gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van het huidige gebruik. Dit is voor de te verwerven gronden in het plangebied het geval: in het onderhavige plan vindt er omzetting plaats van bedrijfsbestemming naar hoofdzakelijk een woonfunctie.

1.6 Leeswijzer

In de hiernavolgende hoofdstukken komen de volgende onderwerpen aan de orde. In hoofdstuk 2 worden de historische context en de huidige situatie van Zijdebalen besproken. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van de overeengekomen uitgangspunten de beoogde ruimtelijke en functionele ontwikkeling geschetst.

In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek op diverse milieuaspecten zoals geluid, lucht en ecologie weergegeven. Hoofdstuk 5 is gereserveerd voor de waterparagraaf. Vervolgens komt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het structuurplan aan de orde en tenslotte wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het overleg- en inspraaktraject van dit structuurplan.



Afbeelding 3: Gebied waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is verklaard.

2. HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

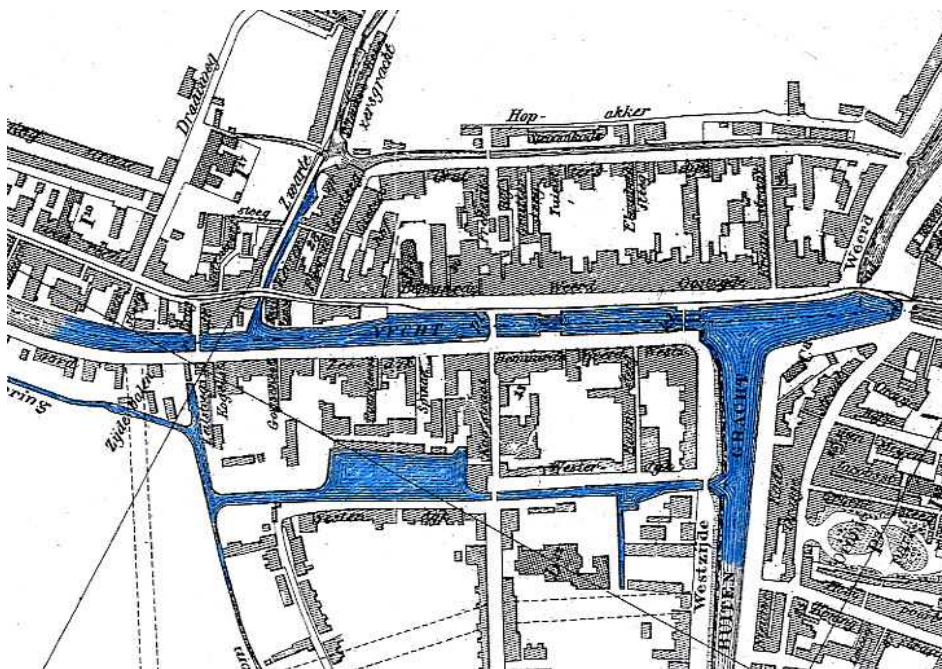
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de historische context en de huidige situatie van het plangebied Zijdebalen beschreven. Op basis hiervan zal een korte sterkte-zwakteanalyse worden gemaakt. Deze analyse op zowel sociaal, economisch als ruimtelijk gebied, vormt de input voor het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden. Overigens zal bij deze analyse niet alleen gekeken worden naar het plangebied Zijdebalen, maar ook naar de wijk Pijlsweerd in zijn geheel, voor zover van invloed op de ontwikkeling van Zijdebalen.

2.2 Historische context

Het plangebied van dit structuurplan ligt deels binnen de middeleeuwse voorstad Bemuurde Weerd. Vroeger liep de nog onbedijkte Vecht in grote bochten door dit gebied. Zowel het tracé van de Daalsedijk als de Stroomstraat en Otterstraat (restgeulen), hebben met deze oude rivierloop te maken. Vanaf de 10e eeuw is de rivierloop in onderdelen gekanaliseerd en deze kanalisering heeft als katalysator gediend voor de stedelijke ontwikkeling van Utrecht: zo is de Oudegracht ontstaan, de noordelijke stadsgracht (Weerdsingel) en in 1338 is het stuk rechtgetrokken tussen de Oudegracht en de (huidige) Rode Brug. Doordat er verschil zat in het waterniveau tussen de Vecht en de stadsgracht, werden sluizen noodzakelijk.

De economische ontwikkeling, die zich een fase eerder binnen de stadsmuren (langs de Oudegracht) had afgespeeld, vond vervolgens ook plaats in de voorstad; vanwege die economische ontwikkeling werd ook dit gebied omwijd en heet sindsdien de Bemuurde Weerd. De oostelijke begrenzing van de voorstad werd gevormd door de Westerstream en de Noorderstream. Beiden werden in 1938 overkluisd, maar zijn ondergronds nog aanwezig bij de Westerdijk (Westerstream) en de Zijdebalenstraat (Noorderstream). Het water wordt nog steeds gebruikt voor doorspoeling van de grachten (zie ook hoofdstuk 5). De poort die vanuit het buitengebied toegang gaf tot de voorstad lag op de plaats van de huidige Zijdebalenstraat.

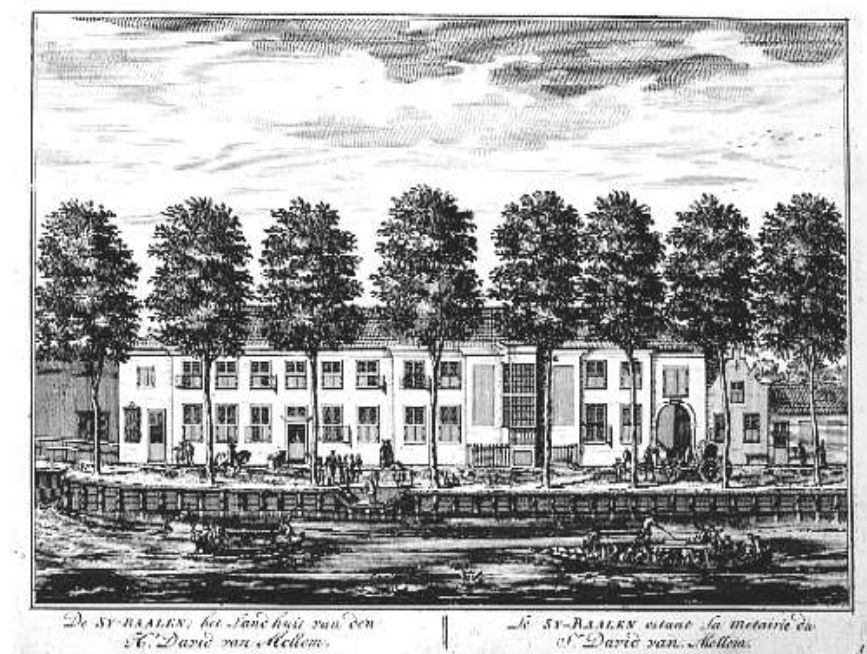


Afbeelding 4: historisch overzicht Zijdebalen

De bebouwing die in de Bemuurde Weerd ontstond is vergelijkbaar met de bebouwing langs de Oudegracht. In feite functioneerde de Oudegracht en de gekanaliseerde Vecht als een langgerekte haven waaraan pakhuizen en bedrijvigheid kwamen, gecombineerd met wonen. Het zwaartepunt van deze ontwikkeling lag in de binnenstad echter veel eerder (vanaf de 10e eeuw) en ontwikkelde zich in hoogte en dichtheid sterker. De bebouwing in de Bemuurde Weerd (vanaf de 14e eeuw) weerspiegelt in feite een vroegere ontwikkelingsfase langs de Oudegracht: ze wordt wel gekenmerkt door aaneengesloten lintbebouwing op langgerekte kavels loodrecht langs de Vecht, maar minder hoog en dicht dan in de binnenstad. In de overgang van de voorstad naar het buitengebied werd de bebouwing steeds minder dicht en steeds lager, met name gedomineerd door eenlaagse gebouwen, waaronder boerderijen, waarvan enkele tot aan de Lagenoord nu nog aanwezig zijn. In de binnenstad ontwikkelden zich aan de gracht de werven en werfkelders, langs de Bemuurde Weerd lag een straat voor de huizen en vervolgens een aflopend talud met oevertuinen aan het water. Bij de sluizen (de sluiskom) was dit talud erg smal in verband met de ruimte die nodig was voor de schepen.

Ter hoogte van het huidige Jongeneelterrein bestond het profiel uit huizen, de straat en een houten 'werfmuur' en een lager gedeelte met bomen. Vlak bij de Rode Brug is dit nog zichtbaar. De kademuur is pas na 1950 aangebracht om het profiel te verbreden ten behoeve van parkeren.

In de 17e eeuw werd de grond tussen de Vecht en de Daalsedijk, net buiten de voorstad, in gebruik genomen door David van Mollem. Het gehele terrein werd ingericht ten behoeve van een zijdebalenfabriek (zie afbeelding 5), waarbij het verval van het water tussen singel/Westerstroom en de Vecht werd gebruikt om een waterrad in de Westerstroom aan te drijven. De hoofdbebouwing stond met de voorgevel en een grote koepelzaal, evenwijdig aan de Vecht. De fabriek en de tuinen met oranjerie lagen achter het huis. De tuinen behoorden tot de rijkste die Nederland ooit heeft gekend. Begin 19e eeuw is het landgoed verkocht en de grond geheel opnieuw verkaveld en in gebruik genomen als tuindersgrond. Het enige dat hier nog aan herinnert, is de vroegere tuinmanswoning Zijdebalenstraat 2. Deze woning is aangewezen als gemeentelijk monument.



Afbeelding 5: Zijdebalenfabriek

In de tweede helft van de 19e eeuw groeide de stad Utrecht als gevolg van de bevolkingsgroei die de industriële revolutie met zich mee bracht. De oude vestingwerken werden gesloopt en vervangen door singels. Aan de noordwestzijde worden echter kaden aangelegd ten behoeve van de handel; zoals bijvoorbeeld aan de Nieuwe Kade en Catharijnekade. Een enkel pakhuys herinnert hier nog aan, bijvoorbeeld hoek Weerdsingel/ Oudenoord.

Langs de Vecht vestigden zich bedrijven die gebruik maakten van het water door middel van molens, zoals houtzagerijen en meelfabrieken. Het peilverschil van het water dat in de Westerstroom wegloopt naar het niveau bij de sluisen, maakte de plek ter hoogte van de Westerstroom uitermate geschikt voor deze vorm van bedrijvigheid. In de loop van decennia werden de molens omgezet in machines. Aan de Westerstroom vestigde zich een houtzagerij (Jongeneel) en de Westerstroom zelf wordt plaatselijk verbreed tot een kleine 'binnenhaven' voor de balken. Aan de Vechtzijde bleef het een lintbebouwing met woonhuizen, afgewisseld met bedrijfsgebouwen. Vlakbij de binnenstad is de bebouwing aan de Vecht relatief monumentaal, enigszins vergelijkbaar met de bebouwing aan de Oudegracht. Hoe verder van het centrum af, des te bescheidener wordt de bebouwing in dit lint. Uitzonderingen zijn enkele bedrijven die zich grootschalig ontwikkelden, zoals de Lubro (nu Bakkerij Kamps) en de Korenschoof (aan de Kaatstraat). De houtzagerij Jongeneel kent eveneens een forse ontwikkeling, maar deze kenmerkt zich meer door losse loodsen die gericht zijn op de Westerstroom (Westerdijk). In de 19e eeuw ontstaat loodrecht op de Vecht een netwerk van stegen met zeer kleinschalige en dichte arbeidersbebouwing. Deze stegen zijn in de loop van de 20e eeuw verdwenen onder de uitbreidende bebouwing, zoals de loodsen van Jongeneel.

Met het overkluizen van de Westerstroom en Noorderstroom en de aanleg van de Oudenoord - een grote verkeersdoorbaak vanuit de binnenstad naar het noordwesten - is na 1950 de oriëntatie van nieuwe ontwikkelingen met name op de Oudenoord gericht geraakt. Aan de Oudenoord kwam al voor de Tweede Wereldoorlog een kantoorontwikkeling op gang, waardoor het gebied aan de Westerdijk zich steeds meer als een achterkant is gaan manifesteren.

2.3 Beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied

Het plangebied ligt in het oostelijk deel van de wijk Pijlsweerd, ingeklemd tussen de David van Mollemstraat, de Westerdijk en de Vecht. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de kantoorbebouwing van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO) langs de Kaatstraat. Pijlsweerd ligt op korte afstand bij de binnenstad.

De bebouwing in en rondom het plangebied is zeer divers van karakter. Van kleinschalige bedrijfsbebouwing tot grootschalige kantoorbebouwing en van een individuele monumentale woning aan de Vecht tot gestapelde portiekwoningen aan de David van Mollemstraat. De bebouwing is van oudsher vooral gericht op de Vecht en later ook op de David van Mollemstraat en de Kaatstraat. De Westerdijk is vooral een achterkant van het plangebied.

Langs de Westerdijk is geen sprake van uitwisseling met het terrein van Jongeneel. De grens van het terrein wordt gevormd door een blinde gevel en een muur. Behalve via de Zijdebalenstraat, is er geen verbinding tussen de Westerdijk en de Zeedijk/Vecht. Hierdoor keert het plangebied zich af van de wijk en wordt de relatie van Pijlsweerd met de Vecht min of meer geblokkeerd door de terreinen van Jongeneel en Bakkerij Kamps.



Afbeelding 6: Westerdijk

Zowel langs de Westerdijk, de Zeedijk als op het terrein van Jongeneel en Bakkerij Kamps zelf, komt nauwelijks groen voor. Alleen langs de David van Mollemstraat is sprake van kleine voortuinen en staat een beperkt aantal bomen in het trottoir. De uitstraling van het plangebied is hierdoor hard en stenig.

2.4 Beschrijving van bestaande functies en voorzieningen

Wonen

Verspreid over het plangebied komt diverse woonbebouwing voor. Langs de David van Mollemstraat staat een woonblok van woningcorporatie Mitros. Op het terrein van Jongeneel staat langs de Zeedijk een aantal gebouwen met bovenwoningen. Daarnaast zijn er voormalige bedrijfswoningen aanwezig.

Bedrijven

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit twee terreinen die beide in gebruik zijn als bedrijf. In het noordelijk deel, grenzend aan de David van Mollemstraat, ligt de broodfabriek Bakkerij Kamps. Deze broodfabriek is inmiddels gesloten. Momenteel wordt onderhandeld over de eventuele verkoop van het terrein en de opstallen.

Ten zuiden van het terrein van broodfabriek Bakkerij Kamps ligt de Houthandel Jongeneel. Deze loopt door tot aan de achterzijde van de bebouwing van gemeentelijke Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling aan de Kaatstraat. Op het terrein van Jongeneel bevindt zich tevens een vestiging van de bouwmarkt Gamma.

Tussen de terreinen van Bakkerij Kamps en Houthandel Jongeneel bevindt zich de Zijdebalenstraat. De Zijdebalenstraat vormt een verbinding tussen de Zeedijk en de Westerdijk. Deze straat is momenteel verhuurd aan Bakkerij Kamps en heeft haar openbaar karakter daarmee (tijdelijk) verloren.

Verkeer

Auto

Het gebied Zijdebalen wordt ontsloten door de David van Mollemstraat en de Kaatstraat. Deze sluiten aan op de Oudenoord. De David van Mollemstraat is een secundaire as en verbindt het plangebied met de stedelijke hoofdwegenstructuur. De Kaatstraat is een wijkontsluitingweg en zorgt voor de aansluiting van het plangebied op de hoofdstructuur. De Oudenoord is een eveneens een secundaire as¹.

In het plangebied liggen de Hogenoord/Zeedijk (langs de Vecht) en Westerdijk. De Hogenoord/Zeedijk sluit aan op de David van Mollemstraat en Kaatstraat. De Westerdijk is verbonden met de David van Mollemstraat en via de Otterstraat met de Oudenoord. Deze wegen ontsluiten de aanliggende percelen binnen het plangebied.

Fiets

De Oudenoord maakt onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk. Door het plangebied lopen geen routes, die zijn aangemerkt als hoofdfietsroute.

Openbaar vervoer

Voor de hoofdwegen langs het plangebied (David van Mollemstraat, Kaatstraat en Oudenoord) geldt dat deze onderdeel uitmaken van busroutes. Bushaltes liggen op de David van Mollemstraat ter hoogte van de aansluiting met de Oudenoord en in de Oudenoord ter hoogte van de aansluiting met de David van Mollemstraat en ter hoogte van de inrit van de Gamma.

De route via de Oudenoord is een secundaire openbaar vervoeras. Dit betekent dat deze route deel uitmaakt van het Verbindend Openbaar Vervoer (VOV).

¹ De typering van wegen is conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, vastgesteld op 9 september 2005 door de gemeenteraad.

2.5 Korte analyse van de ruimtelijke, economische en sociale problematiek

Ruimtelijke problematiek

Het plangebied grenst weliswaar aan de Vecht, maar heeft hiermee geen ruimtelijke relatie. Dit is voor een deel te wijten aan de structuur van de direct aan de Vecht grenzende delen van dit gebied: slecht doordringbaar en weinig interactie met de Vecht en de langs de Vecht lopende routes. De terreinen van Bakkerij Kamps en Jongeneel hebben weliswaar een voorzijde aan de Vecht, maar zijn door hun omvang en ondoordringbaarheid een scheidende functie voor de relatie van dit gedeelte van Pijlsweerd met de Vecht.

Net als de gehele wijk Pijlsweerd, heeft het plangebied een tekort aan groen en open ruimte. Dit legt een grote druk op de wel aanwezige openbare ruimte.



Afbeelding 7: relatie plangebied en de Vecht

Ontbreken sociale veiligheid

De grootschalige bedrijfsbebouwing, silo's van Bakkerij Kamps en de grote loodsen van houthandel Jongeneel, verstoren het historische gevelbeeld langs de Vecht en zorgen ter plaatse voor een onaantrekkelijk stadsbeeld. Een combinatie van geparkeerde auto's, blinde gevels, matige verlichting en een slechte openbare ruimte resulteert in een sociaal onveilige omgeving.

Eenzijdige bevolkingsopbouw

In de wijk Pijlsweerd wonen circa 5.500 mensen met meer huishoudens van etnische afkomst (19%) dan gemiddeld in de stad Utrecht. Binnen het plangebied is de afgelopen jaren het aandeel allochtonen toegenomen met circa 6%.

Als gekeken wordt naar de typen huishoudens valt op dat het vooral éénpersoonshuishoudens zijn die in de wijk Pijlsweerd wonen (56%). Dit percentage is hoger dan het stedelijk gemiddelde. Ook wonen in Pijlsweerd relatief veel onzelfstandig wonende huishoudens (22% t.o.v. 18% stedelijk), met name studenten. Logischerwijs zorgt dit percentage ook voor het relatief hoge aandeel starters. Dit is ook af te lezen aan het hoge aandeel 15-29 jarigen binnen het plangebied. In de wijk Pijlsweerd wonen weinig ouderen.

Pijlsweerd vervult een duidelijke doorstroomfunctie: er is sprake van een hoog percentage bewoners dat wil verhuizen en/of uit de wijk is verhuisd. Gemiddeld blijft men dan ook korter wonen in Pijlsweerd dan op stedelijk niveau. De subwijk van Pijlsweerd, het plangebied, is ten opzichte van de stad populair als gekeken wordt naar het gemiddeld aantal reacties op beschikbaar komende woningen. De bevolking in de wijk Pijlsweerd is erg eenzijdig opgebouwd en bestaat vooral uit mensen met een laag inkomen.

2.6 Algemeen beleid

Inleiding

In deze paragraaf worden kort de relevante beleidsuitgangspunten voor het gebied Zijdebalen besproken, zoals ze zijn vastgelegd in het Regionaal Structuurplan en de gemeentelijke Structuurvisie. Gemeentelijke beleidsplannen die met name gericht zijn op één sector, zoals wonen of kantoren, zullen voor zover van toepassing in het volgende hoofdstuk aan de orde komen bij de bespreking van de toekomstige functioneel gewenste ontwikkelingen.

Het Regionaal Structuurplan

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft in 2005 een Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld voor de periode 2005-2015, met een doorkijk naar 2030. Het RSP is gemaakt voor negen gemeenten: Bunnik, De Bilt, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein en Zeist. Het plangebied van dit structuurplan valt hier binnen.

In het RSP staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de planperiode moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het centrale thema voor het plan is beheerste dynamiek. De regionaal-economische structuur moet worden versterkt met inachtneming van dit begrip. Verder moet invulling gegeven worden aan de positie van de regio in de Randstad uitgaande van haar unieke kwaliteiten en wordt gestreefd naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht. Bij het RSP worden uitvoeringsafspraken gemaakt met de gemeenten ten aanzien van onder andere woningbouw en kantoren. Dit proces is momenteel nog niet afgerond.

Het plangebied is op de RSP-plankaart aangegeven als Stedelijk milieu. Dit is een gebied met een sterk stedelijk milieu met een menging van functies, met een sterk accent op de woonfunctie. Dit milieu concentreert zich rond het centrum van Utrecht. Voorzieningen zijn vooral georiënteerd op de wijk en omliggende wijken. De dichtheid ligt in dit soort gebieden veelal rond de 40 woningen per hectare. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed.

In het RSP wordt belang gehecht aan het zoveel mogelijk realiseren van de toekomstige verstedelijking in bestaand stedelijk gebied. Er moet in de regio ruimte gevonden worden voor 52.500 nieuwe woningen in de periode 2005 tot 2015. Er is gekozen voor een accent op bouwen in het centrumstedelijke woonmilieu. De regio legt de nadruk op binnenstedelijke locaties, die via herstructurering of transformatie tot stand moeten komen. Bij de stad Utrecht is de opgave neergelegd om te zorgen voor extra binnenstedelijke locaties (totaal circa 2.500 woningen). De ontwikkeling van Zijdebalen sluit hier goed op aan.

De opgave voor wonen van het RSP is:

- zorgen voor voldoende op de vraag afgestemde woningen;
- extra aandacht voor ontbrekende of achterblijvende milieus;
- herstructurering en transformatie;
- meer differentiatie en menging van functies;
- zorgen voor een evenwichtige spreiding van sociale woningbouw over de regio.

Als het milieuhygiënisch verantwoord is, is functiemenging van wonen en werken in de steden en kernen een goede zaak. Dit geeft de mogelijkheid de beschikbare ruimte beter te benutten en vergroot de levendigheid en de sociale veiligheid. Het combineren van verschillende woningtypen, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren en voorzieningen draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving en aan economische vernieuwing. Scheiding van functies wordt alleen nagestreefd als dit gewenst is vanuit het oogpunt van veiligheid of leefbaarheid.

Structuurvisie

In 2004 is de Structuurvisie 2015 - 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de verwachte en gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven van de stad Utrecht. In de structuurvisie zijn drie kernkwaliteiten benoemd die behouden moeten worden en zo mogelijk versterkt. Deze drie kernkwaliteiten zijn de basis voor de lange termijn ontwikkeling, tot 2030, voor de stad Utrecht, en luiden als volgt:

1. Utrecht als randstedelijk centrum in een economisch dynamisch en hoogstedelijke omgeving: 'markt';
2. Utrecht als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie: 'podium';
3. Utrecht als grote stad met kleinschalige wijken met een sterke sociale binding: 'binnentuin'.

Op het ontwikkelingsvisiebeeld van de structuurvisie is Pijlsweerd aangegeven als gemengd stedelijk milieu. Dit houdt in dat er sprake is van enige functiemenging, maar het accent ligt op wonen. De voorzieningenstructuur is afgestemd op de wijk, inclusief horeca. Wel zijn er voorzieningen te vinden met een stedelijke of regionale functie, zoals bedrijfsruimte, kantoor- en baliefuncties. Karakteristiek zijn de voorzieningenlinten langs belangrijke stedelijke vervoersassen, met het merendeel van de winkels, bedrijfsruimten en voorzieningen. Deze linten zijn levendige aders in rustige woonwijk. het betreft een kleinschalige omgeving met een grootstedelijke uitstraling.

De buurt is aangegeven als binnentuin. De woonfunctie is in de binnentuinen dominant. Kleinschalige functiemenging is mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van woon/werkunits of kleinschalige bedrijvigheid. De relatie tussen woongebieden en aanwezige waterstructuren kan worden versterkt. De opgave voor de binnentuinen van Utrecht ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren binnen een wijk, soms is dat een park, soms is dat een waterloop.

De buurt valt onder de kwalificatie actief-ontwakend, wat inhoudt dat er aandacht moet zijn voor maatschappelijke problemen en voorzieningen.

Conclusie ten aanzien RSP en Structuurvisie:

Het omvormen van een voormalig industrieterrein naar een woongebied sluit aan bij de binnenstedelijke bouwopgave die zowel in het RSP als in de Structuurvisie is neergelegd.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Het gebied wat nu Zijdebalen wordt genoemd, ligt in de wijk Pijlsweerd op een steenworp afstand van de Utrechtse binnenstad. Zoals eerder is aangegeven, kampt de wijk momenteel met een aantal problemen, zoals het ontbreken van sociale veiligheid, een eenzijdige bevolkingsopbouw en de slechte ruimtelijke relatie met de Vecht. Bij het opstellen van de (stedenbouwkundige) opzet en invulling van het plangebied is één van de uitgangspunten om aandacht te besteden aan deze (wijk)problemen, en daar waar mogelijk te komen tot een oplossing (althans voor zover oplosbaar binnen het plangebied).

Het plangebied wordt momenteel vooral gedomineerd door diverse economische functies. Door het vertrek van bedrijven als Bakkerij Kamps en eventueel Jongeneel, verdwijnt hiermee de grootschalige bedrijvigheid in het plangebied. Hierdoor ontstaan nieuwe mogelijkheden voor een andere invulling van het plangebied. De ligging en de nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en ontsluitingswegen, maken dat het gebied de potentie heeft om een aantrekkelijke woonlocatie te worden.

Naast de woonfunctie is het gebied, vanwege de ligging nabij de binnenstad, geschikt om in de toekomstige situatie een multifunctioneel gebied te worden. Bij de invulling van het multifunctionele gebied moet worden gedacht aan wonen in combinatie met werken, kleinschalige bedrijvigheid en horeca. Door de transformatie van een voormalig industrieel bedrijventerrein naar een multifunctioneel gebied met een economisch accent, kan dit gebied een geheel eigen identiteit ontwikkelen. Om de dynamiek van dit gedeelte van de stad te stimuleren, is het scheppen van mogelijkheden voor meer werkgelegenheid rond de binnenstad een belangrijk uitgangspunt.

Door duidelijke uitgangspunten op te stellen, wordt aangegeven hoe het plangebied moet worden ingericht, waarbij de gewenste veiligheid en veelzijdigheid, in zowel bebouwing als bewoners, in het gebied kan worden gegarandeerd. Zo zal door een aantal dwarsverbanden in de toekomstige structuur van het plangebied te creëren, de relatie van de wijk met de Vecht verbeteren. Door het toevoegen van woningen wordt de samenhang met de rest van de wijk Pijlsweerd én de sociale controle verbeterd. Bovendien kan hiermee ook een woningcategorie worden toegevoegd die nu beperkt aanwezig is in de wijk.

In de volgende paragrafen zullen de uitgangspunten worden weergegeven.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Om binnen het plangebied te kunnen komen tot een multifunctioneel gebied, waarbij ook de infrastructuur een goede invulling krijgt, is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld.

- a. *De stedenbouwkundige structuur tussen de Otterstraat, Pijlsweerd West, Pijlsweerd Oost en de Vechtzone moet worden versterkt.*

De ruimtelijke structuur binnen het plangebied wordt vooral bepaald door grote elementen als de Vecht en de Oudenoord. De relatie van het achterliggende gebied met de Vecht is in de huidige situatie nauwelijks aanwezig. Dit komt enerzijds door de zware verkeersfunctie van Oudenoord, maar anderzijds zeker ook doordat het terrein van Jongeneel geen dwarsverbindingen kent; hierdoor ontbreekt een relatie met de Vecht. De enige wel aanwezige dwarsverbinding, de Zijdebalenstraat, gelegen tussen het terrein van Jongeneel en Bakkerij Kamps, heeft onvoldoende kwaliteit en is geen openbaar gebied meer. Versterking van de relatie van het achterliggend gebied met de Vecht zal de kwaliteit van zowel het plangebied zelf, als het achterliggend gebied ten goede komen.

- b. *De situering van eventuele hoogteaccenten moet mede worden bepaald door zichtlijnen op de stad.*

Bij het bepalen van de mogelijke situering van hoogteaccenten, zal gekeken worden naar zichtlijnen op belangrijke plekken, zoals de Dom, de watertoren en de molen, maar ook naar het zicht vanuit het plangebied zelf op de omgeving. Tevens zal bij de positionering van de hoogteaccenten, schaduwwerking op de omliggende bebouwing worden betrokken.

- c. *De kades van de Vecht moeten als belangrijke schakel in de groenstructuur worden benadrukt.*

De kades van de Vecht worden als een belangrijke schakel in de groenstructuur gezien. Vanwege de beperkte ruimte en de wens continuïteit te verkrijgen langs de Vecht, kunnen (grote) bomen langs de Zeedijk en Westerdijk een groen beeld geven en toch niet teveel ruimte innemen. Ook elders langs de Vecht (Bemuurde Weerd) is een stevige bomenrij beeldbepalend.

- d. *De bouwmassa (programma) mag maximaal 54.000 m² b.v.o. woon/werkoppervlak bedragen.*

De bouwmassa van maximaal 54.000 m² b.v.o. zal hoofdzakelijk worden ingevuld met circa 440 woningen, waarbij langs de Westerdijk in de plint een deel moet worden ingevuld met kleinschalige bedrijvigheid/commerciële functies. Het te realiseren woon/werkoppervlak van 54.000 m² b.v.o. is noodzakelijk voor de haalbaarheid van het plan. Bij behoud van delen van de broodfabriek zal dit bouwvolume minder worden. Naast functiemenging van wonen en werken is tevens horeca aan de Vecht toegestaan.

- e. *De basishoogte aan de Vecht en overige randen mag maximaal 4 bouwlagen bedragen. In het binnengebied geldt een basishoogte van maximaal 6 bouwlagen. Daarnaast zijn hoogteaccenten mogelijk van één extra bouwlaag. Een kap bovenop deze hoogten is in alle gevallen toegestaan.*

De basishoogte is aan de randen van het plangebied lager dan in het middengebied om de aansluiting op de omringende bebouwing beter te kunnen vormgeven, maar toch voldoende massa te kunnen maken om de haalbaarheid van het plan te kunnen garanderen. Door hoogteaccenten kunnen bijzondere plekken worden geaccentueerd en meer variatie in de bebouwing worden aangebracht, bijvoorbeeld aan een eventueel aan te leggen plein. Een accent betreft een incidentele afwijking van de basishoogte, op plekken die daarvoor geschikt zijn.

- f. *De locaties tussen de Westerdijk en de Vecht lenen zich voor een aantal gesloten bouwblokken haaks op de vecht.*

De structuur van het oudere deel van Pijlsweerd wordt veelal bepaald door gesloten bouwblokken met binnenterreinen die soms geheel privé zijn, maar soms ook de groenvoorziening van de buurt verzorgen. Voor Zijdebalen zou hierop aangesloten kunnen worden, waardoor de ruimtes die overblijven zich beter kunnen profileren.

Voor eventuele binnenterreinen wordt aandacht gevraagd voor een groene inrichting. Deze groene ruimten worden gekoppeld aan de verbindingen tussen de Westerdijk en de Vecht. Door de groene ruimten te koppelen aan deze verbindingroutes, gaan deze ruimten meer onderdeel uitmaken van de (semi-)openbare ruimte in het plangebied en vervullen zo een rol in de beleevingswaarde van het groen in de buurt. Er is momenteel weinig groen in de wijk Pijlsweerd, hetgeen betekent dat zorgvuldig met dit schaarse groen moet worden omgegaan.

3.3 Programma

Centraal in het bouwprogramma voor het gebied Zijdebalen staat de realisatie van circa 440 woningen in combinatie met functiemenging. Naast wonen, zal er in het plangebied

ook aandacht moeten zijn voor functies als horeca, parkeren en groen. Hieronder wordt toegelicht hoe de invulling van dit programma vorm moet krijgen.

3.3.1 Wonen

De ligging aan de Vecht, dichtbij het centrum, maakt het Zijdebalenterrein tot een interessante woningbouwlocatie. De kern van de ontwikkeling is het omvormen van een voormalig industrieterrein tot wonen. Dit vertaalt zich in de bouw van circa 440 woningen.

Algemeen

In mei 2000 is de stedelijke visie 'Wonen naar Wens; wonen in Utrecht in de 21^e eeuw' vastgesteld door de raad. Deze visie komt neer op het optimaliseren van de samenstelling van de woningvoorraad in kwalitatief en kwantitatief opzicht. In de visie zijn de centrale doelstellingen: kwaliteit, doorstroming en keuzevrijheid binnen de Utrechtse woningmarkt. De voorgestane herontwikkeling van het Zijdebalenterrein kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

De doelstelling 'kwaliteit' is in de visie opgenomen, aangezien de vraag naar meer kwaliteit van woningen in de gemeente Utrecht groot is. Kwaliteit betekent overigens niet per definitie duurder, maar kwalitatief hoogwaardiger: met meer comfort, een betere toegankelijkheid, een goede woonomgeving en een uitgebreide uitrusting van de woning.

Zijdebalen

Op basis van de stedelijke visie 'Wonen naar Wens; wonen in Utrecht in de 21^e eeuw' moet, zoals hierboven vermeld, doorstromingsbevorderend gebouwd worden. Gezien het hoge aandeel starters en studenten ('actieve individualisten') in Pijlsweerd, maar ook in de rest van de stad, kunnen ook voor deze groepen aantrekkelijke woonmilieus worden gebouwd. Door de ligging van het plangebied nabij het centrum en de leefstijl van bijvoorbeeld starters en jongeren, liggen veel woonmogelijkheden in het plangebied.

Deze mogelijkheden betreffen (centrum) stedelijke woonmilieus met gestapelde bebouwing. Hier zal in de toekomst ook op stadsniveau grote vraag naar zijn (gebaseerd op 'Visie Wonen 2030'). Bij het realiseren van betaalbare huisvesting voor starters moet worden gedacht aan kleine appartementen in (sociale) huur of koop tot circa € 181.500 (in 2006).

Wonen in het plangebied is voor een grote groep huishoudens ook interessant vanwege de nabijheid van de Utrechtse binnenstad, zonder de directe lasten van die binnenstad dagelijks te ervaren. Er kunnen ook duurdere huizen worden gebouwd, omdat het plangebied door de ligging aan de Vecht en de nabijheid van de binnenstad voor hogere inkomens interessant is. Op dit moment zijn er weinig mogelijkheden voor de hogere inkomensgroepen om zich in Pijlsweerd te kunnen vestigen. Stadswoningen in de (middel)dure koop zijn gewild bij deze doelgroep.

Wenselijke woningbouw:

Doelgroep	Soort woning
1. Starters en studenten	kleine appartementen (tot circa € 181.500)
2. Hogere inkomensgroepen	stadswoningen (middeldure koop)

Een stedenbouwkundige verkenning heeft uitgewezen dat bij de herontwikkeling van het gebied circa 440 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit aantal kan worden gezien als een kans voor het realiseren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma waar woonwensen van verschillende groepen mensen bedient kunnen worden. Verschillende typen woningen en prijsklassen maken daar onderdeel van uit, inclusief een deel sociale woningen. Als ondergrens voor sociale woningen wordt uitgegaan van 20% van het totaal aantal woningen. Uit verdere planontwikkeling moet blijken of een hoger percentage wenselijk en realistisch is.

***Conclusie:** binnen het plangebied moet een functiewijziging plaatsvinden van een (voormalig) bedrijfsterrein naar wonen. Minimale percentage van sociale woningen is 20%.*

3.3.2 Combinatie van wonen en werken

Algemeen

Het midden- en kleinbedrijf (MKB) is een belangrijk onderdeel van de economische motor van Utrecht. Daarom is het van groot belang dat dit soort bedrijvigheid in de gemeente Utrecht voldoende mogelijkheid krijgt om zich te vestigen.

Het kleinbedrijf (minder dan 10 werknemers) omvatte per 1 april 2005 ruim 86% (14.343 vestigingen) van het totaal aantal actieve bedrijven in Utrecht, en zorgt voor 18% (36.285 banen) van de totale werkgelegenheid. Binnen het kleinbedrijf nemen starters een bijzondere positie in. Startende en doorstartende bedrijven en ondernemers zijn een belangrijke bron van vernieuwing in de economie en dynamiek van de stad. Tevens vervult dit type bedrijvigheid een functie als banenmotor en vormen hun activiteiten ook een versterking van de economische structuur van de wijken.

De vestiging van het MKB in de stad krijgt haar ruimtelijke weerslag onder meer in kleinschalige bedrijfshuisvesting. Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2000 de kadernota 'Strategisch Kader Kleinschalige Bedrijfshuisvesting' vastgesteld. Versterking van de kleinschalige bedrijvigheid moet resulteren in extra werkgelegenheid, meer functiemenging (van wonen en werken) en verbetering van de leefbaarheid van de wijken. Kleinschalige bedrijvigheid en starters zijn van groot economisch en maatschappelijk belang voor de stad Utrecht.

De gemeente ziet bedrijfshuisvesting voor kleinschalige bedrijvigheid primair als een zaak van de markt. Echter vanuit haar zorg voor een optimale bedrijfsomgeving, het stimuleren van de wijk economie en startende ondernemers, wil de gemeente de ontwikkeling van bedrijfshuisvesting faciliteren en ondersteunen. Dat houdt in dat er zoveel mogelijk wordt gestreefd naar het creëren van de juiste randvoorwaarden. Dit doet zij onder meer door het verbeteren en vergroten van het aanbod van kleine kavels op bedrijfsterreinen, en door een gerichte selectie van kandidaten voor deze kavels. Ook wordt kleinschalige bedrijfshuisvesting opgenomen in stedenbouwkundige programma's en nota's van uitgangspunten met betrekking tot particuliere en gemeentelijke initiatieven.

Binnen de kadernota 'Strategisch Kader Kleinschalige Bedrijfshuisvesting' wordt een aantal vormen van kleinschalige bedrijfshuisvesting onderscheiden:

- woning met beroep dan wel bedrijf aan huis
- woonwerkeenheden
- kantoren (solitaire kantoorpanden tot 500 m² bvo)
- bedrijfspanden (solitaire vestigingen tot 2.000 m² bvo)
- bedrijfsverzamelgebouwen (meerdere zelfstandige units, met een gezamenlijke ingang en soms gedeelde diensten; de units zijn meestal circa 20-150 m² groot)

Ten aanzien van woonwerkeenheden geldt dat deze eenheden vanwege hun grootte vaak duur zijn, en dus alleen maar aantrekkelijk voor een zeer beperkt segment ondernemers.

In de kadernota wordt een aantal typen woonwerkeenheden onderscheiden:

- atelierwoning
- grote bedrijfsruimte met bedrijfswoning
- kantoor-aan-huis
- luxe woning met kantoor/praktijkruimte

Zijdebalen

Door het vertrek van Bakkerij Kamps en wellicht later ook van houthandel Jongeneel, ontstaat een mogelijkheid om de woonfunctie van het gebied te versterken en de Vecht meer te betrekken bij de wijk.

Het structuurplan voorziet in een verandering van een laagwaardig (extensief gebruikt) bedrijfsterrein in een hoogwaardig woongebied dicht bij de binnenstad, waar voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid een rol kunnen spelen. Hierdoor blijft binnen de woonwijk Pijlsweerd ruimte voor andere functies.

Het plangebied kan zeer aantrekkelijk worden voor de zogeheten creatieve klasse: van de Nederlandse steden is Utrecht de stad met in verhouding het hoogste aandeel inwoners dat een creatief beroep uitoefent (33%). Ingenieurs, architecten, tv-makers, journalisten, ICT'ers en sociale wetenschappers behoren tot de kern van de creatieve klasse, evenals musici, vormgevers, schrijvers en kunstenaars. Daarnaast bestaat een deel van de creatieve klasse uit de uitvoerders van creatieve ideeën zoals de managers in kennisintensieve economische sectoren, financieel en commercieel experts, juristen en technici. Deze creatieve klasse hecht aan de nabijheid van cultureel en culinair aanbod. De ligging van dit herontwikkelingsgebied in de directe nabijheid van de binnenstad, is daarom een belangrijk pluspunt.

Om de creatieve klasse te kunnen huisvesten is qua type kleinschalige bedrijfshuisvesting bijvoorbeeld woonwerkeenheden en kleinschalige kantoreenheden in de plint voor de hand liggend. Voor het aantrekkelijk maken van woonwerkeenheden zijn onder andere een goede ontsluiting, voldoende parkeergelegenheid en een aantrekkelijke omgeving factoren die van belang zijn. Binnen het plangebied geldt als aantrekkelijke omgeving de ligging van eventuele woonwerkeenheden langs de Vecht.

Daarnaast zijn er ook voorbeelden van verzamelgebouwen voor kantoorachtige activiteiten eventueel in combinatie met wonen. De creatieve klasse heeft bovendien vaak een voorkeur voor de vestiging in bestaande, oudere panden, van waaruit men zich verder kan ontwikkelen. Hier zou het bestaande pand van Bakkerij Kamps een rol kunnen spelen.

Voor de zogeheten 'gaming-industrie' is de gemeente op zoek naar geschikte vestigingslocaties. Voor dit type startende bedrijfjes zijn goedkope huisvesting, een goede ICT-infrastructuur en de nabijheid van gelijksoortige bedrijfjes, belangrijke voorwaarden. De vestiging van kleinschalige werkunits in het pand van Bakkerij Kamps zou daar zeker een bijdrage aan kunnen leveren.

Eén van de plekken waar in de plint nu al veel kleinschalige bedrijvigheid is, is de Westerdijk. Hierbij kan worden gedacht aan de combinatie van wonen met werken. Versterking hiervan ligt voor de hand. Ook in de rest van het plangebied is het mogelijk om kleinschalige (bij de functie wonen passende) bedrijvigheid toe te staan.

Wenselijke kleinschalige bedrijfshuisvesting:

Doelgroep	Soort woning
1. Creatieve klasse	woon-werkeenheden; kleinschalige kantoreenheden; verzamelgebouwen voor kantoorachtige activiteiten (eventueel in combinatie met wonen)
2. Gaming industry	kleinschalige werkunits

Conclusie: de combinatie van wonen en werken moet mogelijk zijn.

3.3.3 Horeca

Met het segment horeca kan in het plangebied worden ingespeeld op de uitbreidingsbehoefte in de verschillende sectoren die in de markt aanwezig zijn, en in de binnenstad niet direct geboden kunnen worden. Hierbij moet worden gedacht aan diverse horecavestigingen in de categorieën B, C en D. Categorie B betreft bijvoorbeeld een café, categorie C bijvoorbeeld een cafetaria, en categorie D bijvoorbeeld een restaurant.

Voor het gebied zelf kan horeca een bijdrage betekenen voor een dynamische zogeheten 18-uurs verblijfskwaliteit. Aangezien in het plangebied nieuwbouw gaat plaatsvinden, kan direct worden ingespeeld op de actuele eisen om eventuele overlast zoveel mogelijk te voorkomen.

In het concept van de 'Horecanota', nog formeel vast te stellen, wordt het profiel 'spraakmakende solitaire horeca' vermeld. Dit profiel geeft richtlijnen over onder andere de invulling, type aard, randvoorwaarden en perspectief met betrekking tot horeca-invullingen. Dergelijke 'spraakmakende solitaire horeca' is binnen het plangebied een mogelijkheid, bijvoorbeeld langs de Vecht: om het recreatieve karakter van de Vecht te ondersteunen is het wenselijk een zogeheten pleisterplaats te maken aan de Vecht om daarmee ook de route meer uitstraling te geven. Afhankelijk van de bezonning, het noodzakelijke profiel van de infrastructuur en de concentratie van toeristische wateractiviteiten in de Weerdsdijk, zijn specifiek voor watergeoriënteerde horeca waarschijnlijk te weinig faciliterende randvoorwaarden te creëren.

Conclusie: in het plangebied is een horecavestiging (aan de Vecht) mogelijk.

3.3.4 Kantoren

Wat betreft kleinschalige kantooreenheden is uit recent onderzoek naar voren gekomen dat met name behoefte is aan kleinschalige kantooruimten onder de 50 m² b.v.o. Dit onderzoek betrof met name de westflank van de gemeente Utrecht, maar deze behoefte geldt ook voor de rest van Utrecht. De realisatie van dit type kleinschalige bedrijfshuisvesting in de plint van woongebouwen is in het plangebied zinvol, door de nabijheid van economische functies in de binnenstad en in het gebied zelf.

Binnen het huidige kantorenbeleid is maximaal 1.500 m² bvo aan kantoren toegestaan. Qua invulling kan hierbij worden gedacht aan zakelijk dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, ateliers et cetera. Toevoeging van grootschalige kantoren zijn gelet op de krappe vraagmarkt en het ruime aanbod van locaties elders, op deze locatie niet gewenst. Het toevoegen van (grootschalige) kantoorvolumes moet in ieder geval met de nodige voorzichtigheid en zorgvuldigheid gepaard gaan, in verband met de ongewisse situatie rondom de afspraken met het Bestuur Regio Utrecht die hiervoor (gaan) gelden.

Conclusie: in het plangebied is geen ruimte voor grootschalige kantoorvestigingen.

3.3.5 Infrastructuur

Conform de huidige situatie zal het nieuw te ontwikkelen plangebied worden ontsloten door de Zeedijk en de Westerdijk. Deze wegen zorgen voor de verbinding met de hoofdstructuur (David van Mollemstraat, Kaatstraat en Oudenoord).

De Kaatstraat en David van Mollemstraat zijn de belangrijkste autoroutes. Zeedijk/Hogenoord vooral voor langzaam verkeer, autoluw. De Westerdijk is alleen bestemd voor bestemmingsverkeer (onder andere ingang tot parkeergarage), en niet voor doorgaand autoverkeer. In de toekomstige situatie zullen de Zeedijk en de Westerdijk worden ingericht als verblijfsgebied met een 30 km/h regime. Binnen het plangebied wordt aanvullende infrastructuur gerealiseerd ten behoeve van de ontsluiting van percelen en parkeervoorzieningen. Deze worden eveneens ingericht als verblijfsgebied, dus als 30 km/h-gebied.

Aangezien geen hoofdfietsroutes door het plangebied lopen, hoeven er geen speciale voorzieningen voor doorgaande fietsers te worden gerealiseerd in het plangebied.

Conclusie: *de Zeedijk en Hogenoord moet autoluw worden.*

3.3.6 Parkeren

Algemeen

In de notitie 'Parkeernormen 2004' zijn de parkeernormen voor de stad vastgelegd. Voor het plangebied gelden de volgende parkeernormen:

functie	schil		eenheid
	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	
woning duur	1,5	1,75	woning
woning goedkoop	1,35	1,6	woning
sociale huurwoningen	1,2	1,4	woning

Het uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en de functie, het parkeren op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds, dient te worden opgelost. Voor het gehele te ontwikkelen projectgebied wordt een parkeerbalans opgesteld, waarbij integraal wordt aangegeven welke parkeervoorzieningen nodig zijn en voor welke doelgroep. Hierbij is dubbelgebruik van parkeervoorzieningen het uitgangspunt.

De parkeernormen zijn niet exact vastgelegd, maar zijn gedefinieerd binnen een bandbreedte, teneinde optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij het realiseren van bouwplannen. In uitzonderingsgevallen kunnen afwijkingen *boven* de bandbreedte op hun merites worden beoordeeld². Indien er een afwijking is *onder* de minimale norm, omdat de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein onmogelijk is, wordt nagegaan of extra parkeerruimte in de openbare ruimte gecreëerd kan worden. Als de parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden aangelegd, dient de aanvrager zorg te dragen voor alternatieve parkeergelegenheid³.

Zijdebalen

In het plangebied is op dit moment sprake van betaald parkeren op de openbare parkeerplaatsen. Voor de toekomstige ontwikkelingen zal deze bestaande situatie gelden als uitgangspunt.

De Zeedijk/Hogendoord moet, zoals vermeld, autoluw worden gemaakt. Er zal nog onderzocht moeten worden waar de ontsluiting van parkeergarages zou kunnen liggen; vooralsnog lijkt de Zeedijk niet wenselijk, en de Westerdijk slechts ten dele.

De Vecht heeft vooral een recreatieve functie voor fietsers en voetgangers, waardoor het toestaan van veel autoverkeer op de Zeedijk niet wenselijk is. Op de Westerdijk zal bij het terugbrengen van het water weinig ruimte zijn om veel autoverkeer af te wikkelen. Op de Westerdijk is in de huidige situatie een aantal parkeerplaatsen aanwezig en wordt een parkeervoorziening ontsloten. Bij het terugbrengen van water in de Westerdijk zal in eerste instantie het aantal parkeerplaatsen gelijk moeten blijven. Daarnaast zullen deze parkeerplaatsen en parkeergarage ook bereikbaar moeten blijven. Eenrichtingsverkeer op de Westerdijk is in principe wel mogelijk.

De ontsluiting van de parkeervoorzieningen kan in principe ook niet worden gesitueerd op de David van Mollemstraat, aangezien deze weg is gericht op doorgang van verkeer; een ontsluiting zal zorgen voor ongewenste belemmeringen.

De entrees van de parkeergarages moeten in ieder geval zodanig worden gesitueerd dat tegenoverliggende woningen er zo weinig mogelijk hinder van ondervinden.

² Wanneer bijvoorbeeld een evident werkgelegenheidsbelang voor de gehele stad Utrecht aan de orde is, zou een partij die de bandbreedte wil overschrijden door de gemeente in de gelegenheid moeten worden gesteld het evenwicht tussen economie, werkgelegenheid, bereikbaarheid en leefbaarheid te herstellen.

³ Voorbeelden van alternatieve parkeergelegenheid zijn onder meer het huren van parkeergelegenheid bij derden, het gebruikmaken van een nabijgelegen bedrijf of transferium of een oplossing in het kader van park- of vervoersmanagement.

Conclusies:

- a. *Het parkeren ten behoeve van woningen en werkunits dient op eigen terrein en/of in gebouwde voorzieningen plaats te vinden;*
- b. *Parkeergelegenheden dienen primair te worden ontsloten via Westerdijk (de Zeedijk is primair een langzaam verkeersroute);*
- c. *De entrees van de parkeergarages dienen zodanig te worden gesitueerd dat tegenoverliggende woningen er geen hinder van ondervinden.*

3.3.7 Groen

De ligging van het plangebied aan de Vecht biedt een uitgelezen kans voor het verbeteren van de groenbeleving en versterking van de ecologische structuur. De linker- en rechteroever van de Vecht worden in de kadernota Stadsnatuur als belangrijk onderdeel gezien van de stedelijke ecologische structuur. Behouden en versterken is meer dan gewenst, zeker gezien het feit dat Pijlsweerd gekarakteriseerd wordt door een tekort aan groen (en ruimte), ook vanuit belevingsperspectief.

Versterken van groene waarden in het plangebied kan ook goed gerealiseerd worden door bij de inrichting van binnenterreinen te kiezen voor belangrijke groene elementen, bijvoorbeeld een binnentuin of bomenrij. Door de groene ruimte te integreren en/of te koppelen aan (wandel)routes worden een stelsel van (semi)openbare ruimte in het gebied gecreëerd, wat de groenbeleving sterk zal bevorderen.

Aanvullend aan de functie groen is in het collegeprogramma ook een norm van 3% opgenomen voor buitenspeelruimte. Deze 'Jantje Betonnorm' is van toepassing op de hoeveelheid speelruimte die er in een wijk aanwezig is en geldt derhalve ook voor nieuwe ontwikkelingen in Zijdebalen en de rest van Pijlsweerd. De 3% kan op verschillende manieren worden vormgegeven, zoals besloten binnenterreinen, autovrije straten, etc. De wijze waarop dit voor het plangebied Zijdebalen wordt uitgewerkt, moet bekeken worden bij de verdere planontwikkeling voor dit gebied.

Conclusie:

- a. *In het plangebied moeten meer (semi) openbare groene plekken worden gecreëerd.*
- b. *De 'Jantje betonnorm' is van toepassing op de ontwikkelingen in Zijdebalen en de rest van Pijlsweerd.*

3.4 Planontwikkeling in de historische context

Het plangebied heeft een rijke cultuurhistorische en archeologische geschiedenis en kent vanaf de vroege middeleeuwen bewoning en bedrijvigheid. Het is gelegen op de grens van de middeleeuwse voorstad en het toenmalige buitengebied (met begrenzingen in de vorm van water en diverse gebouwde objecten). Ook vanwege de uitzonderlijke rijke buitenplaats Zijdebalen met al zijn bijzondere gebouwen, waterpartijen, tuinaanleg en andere artefacten is er aanleiding archeologisch onderzoek te verrichten.

De betekenis en positie in de stad die dit gebied in het verleden heeft gehad, is mede bepalend bij de toekomstige herontwikkeling van het plangebied. Hierbij is de aanwezigheid van de Vecht essentieel. Voor de identiteit van het gebied biedt het zichtbaar maken van deze historische context vele kansen. Op basis van deze historische context zijn de volgende uitgangspunten opgesteld.

- ◆ *In de planvorming moeten de thema's water, industrie en tuinen een rol te spelen.*

Water: de ligging van het plangebied aan het water heeft in het verleden een belangrijke rol gespeeld. De bedrijvigheid heeft voor transport en de watermolens (waterrad) altijd veel gebruik gemaakt van het water en het water was een belangrijk vestigingscriterium.

Industrie: Nadat de zijdefabriek begin 19e eeuw is gesloten heeft het gebied zijn industriële karakter behouden: rond 1800 vestigde de firma Jongeneel zich op deze plek met een houtfabriek. Later kwam tevens de vestiging van de broodfabriek Lubro.

Tuinen: Het thema *tuinen* vindt met name zijn oorsprong in het 'Lusthof Zijdebalen', die onderdeel uitmaakte van de complex waartoe ook de zijdefabriek behoorde. Het monument aan de Zijdebalestraat 2, de voormalige tuinderswoning, getuigt hier nog van. De tuin liep van de Vecht tot aan waar nu de Kerkweg is. Het is de bedoeling om in de toekomstige gewenste ontwikkeling een verwijzing te maken naar het Lusthof Zijdebalen.

- ◆ *In de architectuur moet het industrieel verleden van deze locatie een rol spelen.*

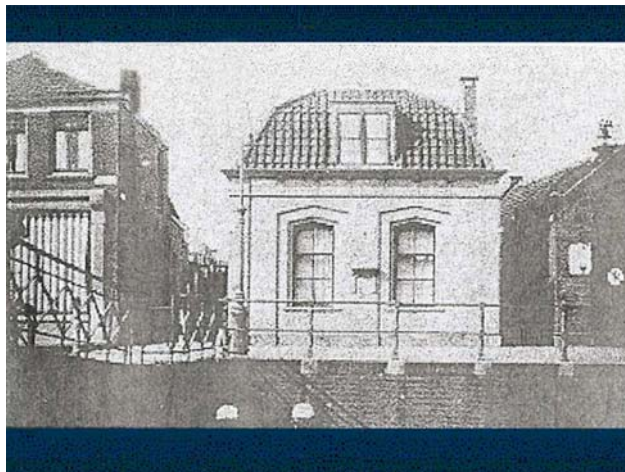
Dit uitgangspunt is een reactie op het door de ontwikkelaar getekende plan voor Jongeneel - Bakkerij Kamps. In de architectuur werd een verwijzing gemaakt naar een middeleeuws verleden, terwijl een verwijzing naar het latere industriële verleden meer op zijn plaats zou zijn. Bovendien biedt dit ook meer kansen voor het succesvol inpassen van bestaande bebouwing, die veelal een industriële uitstraling heeft.

- ◆ *De historische waterlopen van de oude voorstad 'De Bemuurde Weerd' moeten worden hersteld, mits financieel en technisch uitvoerbaar.*

De Zijdebalenstraat en Westerdijk waren vroeger grachten die 'De Bemuurde Weerd' omringden. De Otterstroom mondde destijds dwars door dit gebied heen uit op de Vecht. Als verwijzing naar het verleden moet worden gezien hoe het water in de Zijdebalenstraat en de Westerdijk teruggebracht kan worden.

- ◆ *Het gemeentelijke monument aan de Vecht: Zijdebalenstraat 2 moet worden gehandhaafd.*

Het pand Zijdebalenstraat 2, een gemeentelijk monument, is een gaaf bewaarde tuinderswoning en is het enige restant van de voormalige buitenplaats Zijdebalen. Dit pand moet worden ingepast in de toekomstige bebouwing (zie afbeelding 8).



Afbeelding 8: Tuinderwoning

- ◆ *Een deel van de bebouwing van Bakkerij Kamps (kantoor en voorste deel van de hal) moet worden behouden.*

Onderzocht zal moeten worden welke nieuwe functie aan het kantoor en voorste deel van de hal van de voormalige Bakkerij Kamps kan worden toegekend. Deze bakkerij bestaat uit een kantoor (aan de Vecht) en een productiehal, doorlopend tot aan de Westerdijk. Het productiedeel bestaat uit twee aaneengesloten hallen uit respectievelijk 1946 (bouwperiode 1946-1949/50) en 1957. De hal uit 1946 is gelijk gebouwd met het kantoor, naar een ontwerp van architect Mertens. Het kantoor wordt gekenmerkt door de bakstenen gevels en stalen raampartijen. In het interieur is een bijzonder trappenhuis. De hal uit 1946 - acht traveeën lang - wordt gekenmerkt door de betonnen spantconstructie die zowel in exterieur

als interieur beeldbepalend is. De hal uit 1957 is soberder van vorm, met een bakstenen mozaïek in de achtergevel. Naast het kantoor staat op de hoek van de Hogenoord een rechthoekige silo van jongere datum.

Het kantoor met de hal uit de eerste jaren van de wederopbouw (1946-1950) zijn van architectonisch en cultuurhistorisch belang, en zijn gaaf en in goede staat bewaard gebleven. De architectuur is kenmerkend voor deze periode, maar ook vooruitstrevend door het expliciete gebruik van de betonnen spanten. In het oeuvre van architect Mertens neemt het een bijzondere plaats in.

Cultuurhistorisch is het pand van belang vanwege de verbondenheid met de van oudsher aanwezige bedrijvigheid in dit gebied. Het pand is tevens beeldbepalend aan de Vecht.

- ♦ *De historische gevelwand aan de Vecht moet worden versterkt.*

De bouwblokken moeten worden gebouwd met eenzelfde breedtemaat en herkenbaarheid daarvan in de straatwand (parcellering), als de percelen langs Hogenoord en Bemuurde Weerd WZ. Hierbij dient zoveel mogelijk een continue gevelwand worden nagestreefd, zonder grote openingen. Er moet hierbij sprake zijn van een hiërarchie: de structuur langs de Vecht is belangrijker dan die in de haaks daarop gesitueerde structuren. Door deze wijze van bouwen wordt de historische continuïteit in het plangebied doorgezet.

3.5 Beschrijving plankaart

Bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald in een plankaart, die onderdeel uitmaakt van het structuurplan en achterin is opgenomen. In deze paragraaf wordt kort een beschrijving gegeven van de plankaart.

Het plangebied krijgt in zijn geheel een aanduiding wonen. Dit woongebied wordt opgedeeld in vier delen, die door dwarsverbindingen op de Vecht als vanzelf ontstaan. Deze dwarsverbindingen zorgen voor een beter gerichtheid van het plangebied en vooral het achterliggend gebied op de Vecht. Deze verbindingen verschillen van karakter en kunnen stegen, routes door binnenterreinen, maar ook grachtjes of straten zijn.

De meest noordelijke route is op de plaats van de huidige Zijdebalenstraat. Onder deze straat en onder de Westerdijk ligt (vanoudsher aanwezig) water. Het terugbrengen van dit water zou een kwaliteitsimpuls aan het gebied kunnen geven.

Door middel van een hoogtescheidingslijn op de plankaart worden twee bouwhoogten onderscheiden. Aan de Vecht en de randen is sprake van een bouwhoogte van 4 lagen en in het midden van het gebied is een bouwhoogte mogelijk van 6 lagen. Hiermee wordt enerzijds een bouwvolume mogelijk gemaakt die de haalbaarheid van het plan dichterbij brengt, anderzijds wordt door een hoogte van 4 lagen aan de rand een goede aansluiting op de omringende bebouwing gerealiseerd. Incidenteel zijn hoogteaccenten met één extra bouwlaag mogelijk.

Tenslotte wordt op de plankaart ook nog aangegeven waar zich de tuinderwoning bevindt (gemeentelijk monument) en waar een herstel van de historische waterloop mogelijk is.

3.6 Mogelijke inpassing bouwmarkt Gamma

Binnen het plangebied is de bouwmarkt Gamma gevestigd. Vanuit de stedenbouwkundige en programmatische ambities is de vestiging op de huidige plaats niet gewenst. De mogelijkheden om de bouwmarkt te herhuisvesten binnen het plangebied, zodat Zijdebalen zo optimaal mogelijk kan worden heringericht, moeten nog worden bekeken.

De inpassing van de bouwmarkt Gamma is onder een aantal voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden hebben betrekking op de wijze van de ruimtelijke inpassing, de omvang en de wijze van parkeren en de expeditie.

- ♦ *De bouwmarkt moet op een goede ruimtelijke wijze worden ingepast in het plangebied.*

Een bouwmarkt is een grootschalige functie en heeft veel 'blinde, gesloten' gevels. Om een dergelijk grootschalige functie op een goede manier in een woongebied onder te brengen, zal het gebouw op een slimme manier moeten worden ingepast. Dit houdt in dat de bouwmarkt voor een groot deel omzoomd zal moeten worden door andere functies. Deze andere functies moeten kleinschalig en 'open' te zijn naar de straat. Te denken valt aan woningen, commerciële functies, culturele voorzieningen en horeca. Het zichtbare deel van de bouwmarkt zal een open en/of toegankelijke gevel moeten zijn.

- ♦ *Mogelijke oplossingen:*

- de bouwmarkt ondergronds, met een entreehal op maaiveld, met daarboven op maaiveld woningbouw en/of voorzieningen;
- de bouwmarkt op maaiveld, grotendeels omzoomd met andere functies;
- de bouwmarkt in 2 bouwlagen (om gevellengte en footprint te beperken), eventueel in combinatie met ondergrondse oplossing.

- ♦ *De omvang van de bouwmarkt mag maximaal 2.500 m² b.v.o. (inclusief expeditie) bedragen.*

Uitgangspunt bij het (eventueel) herhuisvesten van de Gamma op deze locatie, is dat het niet leidt tot vergroting van het totaalprogramma van 54.000 m². Dit kan mogelijk consequenties hebben voor het aantal woningen waarvan in dit structuurplan uitgegaan wordt.

- ♦ *Het parkeren moet volledig inpandig worden opgelost en mag niet vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. Het expeditieverkeer mag het (woon-)gebied zo min mogelijk belasten.*

Doordat het (woon-)gebied zo min mogelijk mag worden belast door het expeditieverkeer, heeft dit belangrijke consequenties voor de (toekomstige) locatie van de bouwmarkt: deze dient bij voorkeur zo dicht mogelijk te zijn gesitueerd bij een ontsluitingsweg. Het betreft in dit geval de ontsluitingswegen David van Mollemstraat of Oudenoord/hoek Westerdijk. Het laden en lossen zal inpandig moeten plaatsvinden.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Geluid

Kader

Het structuurplan is geen formeel bindende planfiguur op grond waarvan het aspect geluid geregeld moet worden. Het aspect geluid zal derhalve bij de nadere planologische uitwerking in de vorm van de vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en bestemmingsplan(nen) geformaliseerd moeten worden, conform de dan geldende wet- en regelgeving. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening bekeken worden of hoeverre de plannen, zoals weergegeven in het structuurplan, uitvoerbaar zijn.

De Wet geluidhinder stelt bij de planologische uitwerking eisen aan de geluidsbelasting voor zowel nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, als aan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen indien de infrastructuur wordt gewijzigd. Hierbij worden ((steden)bouwkundige) voorwaarden gesteld aan de eventueel benodigde hogere grenswaarde.

Bestaande geluidsgevoelige bestemmingen

Bij wijziging van bestaande wegen langs reeds aanwezige of reeds geplande woningen gelden twee soorten eisen. Enerzijds worden er eisen gesteld aan de maximale verhoging van het geluidsniveau en anderzijds aan de absolute hoogte van het geluidsniveau.

Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen:

Bij de bouw van nieuwe woningen middels een vrijstelling op grond van artikel 19 van de WRO of een bestemmingsplan, geldt in hoofdlijnen de volgende systematiek: er is een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde, die beide per geluidsbron verschillen. Woningbouw is zonder meer mogelijk indien de geluidsbelasting zich onder de voorkeursgrenswaarde bevindt. Bij een belasting tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde is nieuwbouw mogelijk door hiervoor ontheffing aan te vragen. Aan een dergelijke ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Tenslotte is er de mogelijkheid om door middel van voorhanggevels of een dove gevel onder zeer stringente voorwaarden te bouwen op die locaties waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.

Analyse geluidssituatie Zijdebalen

In het plangebied is verkeer een belangrijke bron van geluidsbelasting op de geplande woningen in het plangebied. Langs Oudenoord, David van Mollemstraat en de Kaatstraat is de geluidsbelasting door verkeer op de naastgelegen woningen hoger dan 50 dB(A) (voorkeursgrenswaarde). Dit betekent dat een ontheffing hogere grenswaarde zal moeten worden aangevraagd. Bij definitieve uitwerking van de plannen zal rekening moeten worden gehouden met de hieraan verbonden voorwaarden.

4.2 Bedrijven

Kader

Bij het vaststellen van een structuurplan moet ook een zorgvuldige milieuhygiënische afweging worden gemaakt. Uitgangspunt hierbij is dat milieubelastende en milieugevoelige functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden waar dat noodzakelijk is en zodoende milieuhinder wordt voorkomen. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder meer geluid en stankoverlast.

Analyse bedrijven Zijdebalen

De Metaalmarkt en de Gamma zijn bestaande bedrijven, die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkelingen op terrein Zijdebalen. De Metaalmarkt, een ambachtelijk bedrijf op het gebied van metaal, bevindt zich vlak buiten het plangebied. Voor de Gamma geldt dat vanuit stedenbouwkundige en programmatische ambities de vestiging op haar huidige locatie niet gewenst is. Wel wordt in dit structuurplan een mogelijk gecreëerd om, onder voorwaarden, de bouwmarkt binnen het plangebied te herhuisvesten. Voor de voorwaarden verwijzen wij naar paragraaf 3.6.

In onderstaande tabel wordt aangegeven waar de bedrijven zich bevinden, in welke milieucategorie ze zijn ingedeeld en de afstand in meters waarop de bedrijven invloed kunnen uitoefenen op de ruimtelijke ontwikkelingen. In het overzicht is ook Jongeneel opgenomen.

	naam	soort bedrijf	adres	cat	afstand	hinder
1	Gamma	bouwmarkt	oudenoord 241	4	40	gevaar, verkeer
2	Mrc Metalmarkt	metaalbewerking	Westerdijk 18	3	40	geluid
3	Jongeneel	groothandel hout	Zeedijk 6-12	4	50	geluid, gevaar

Overigens betekent de opgenomen afstand niet dat hierbinnen geen woningen mogen worden gebouwd. Binnen deze afstand mogen de woningen in principe geen hinder ondervinden van de bedrijven en omgekeerd mogen dat bedrijven in principe geen hinder ondervinden van de woningen.

4.3 Lucht

Kader

Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005) opgenomen grenswaarden. In het voorliggende structuurplan zijn diverse ontwikkelingen (herstructurering) opgenomen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Daarnaast moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden nagegaan wat de luchtkwaliteit is ter plaatse van deze ontwikkelingen.

Het huidige toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit besluit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide geldt vanaf 2010. Tot 2010 geldt voor deze stof in plaats van een jaargemiddelde een plandrempel.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Bik en bijbehorende Meetregeling).

Overigens is op dit moment een nieuwe Wet luchtkwaliteit in voorbereiding. In de concepttekst van deze wet is onder meer opgenomen wanneer een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd moet worden. Voor woningbouw geldt een grens van 2.000 woningen. Onder deze grens, is de redenering, zal een project niet 'in betekenende mate' negatief bijdragen aan de luchtkwaliteit. De verwachting is dat de wet in 2007 in werking zal treden.

Analyse luchtkwaliteit Zijdebalen

Voor het gebied Zijdebalen is een luchtkwaliteitonderzoek (mei 2006) uitgevoerd. Hierbij is voor voor meerdere jaren de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt. De relevante jaren betreffen:

- het jaar van realisatie; omdat op dit moment nog niet bekend is wanneer met de herontwikkeling zal worden gestart en wanneer de herontwikkeling zal zijn gerealiseerd, is de luchtkwaliteit berekend voor de jaren 2006 t/m 2009;
- 2010 vanwege het van kracht worden van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂;
- daarnaast moet op de toekomst worden geanticipeerd; een gebruikelijke termijn voor de anticipatie is circa 10 jaar (2015).

De luchtkwaliteit binnen het plangebied wordt, behalve door de algemene achtergrondconcentratie in de stad, bepaald door het verkeer op Oudenoord, Kaatstraat en David van Mollemstraat.

Resultaten luchtkwaliteitsonderzoek

Stikstofdioxide

De berekeningen van de luchtkwaliteit in en rond het plangebied laten zien dat in de jaren 2006 t/m 2010 en het jaar 2015 de grenswaarde en de plandrempel voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) wordt overschreden.

Op de wegvakken waar de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide de grenswaarden en plandrempels uit het Blk 2005 overschrijdt zal als gevolg van de herontwikkeling van het Zijdebalenterrein de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide gelijk blijven of licht verbeteren.

Fijn stof

Aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) wordt in alle onderzoeksjaren voldaan.

De 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof wordt op de Oudenoord (tussen de David van Mollemstraat en de Stroomstraat) in de jaren 2006 t/m 2009 vaker dan het toegestane aantal van 35 keer overschreden. Eveneens wordt de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof vaker dan het toegestane aantal van 35 keer overschreden op de Oudenoord (tussen de Stroomstraat en de Kaatstraat) voor de jaren 2006 t/m 2008.

Op de berekende wegvakken van de Oudenoord waar de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof vaker dan 35 keer wordt overschreden zal als gevolg van de herontwikkeling van het Zijdebalenterrein de overschrijding met 1 dag toenemen in de jaren 2006 t/m 2008. In 2009 vindt geen toename meer plaats van het aantal malen dat de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof wordt overschreden.

Overwegingen ten aanzien van de berekende overschrijdingen

Volgens artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 kan het plan in het geval van overschrijding van de grenswaarden toch doorgang vinden, indien de luchtkwaliteit als gevolg van uitoefening van deze bevoegdheid per saldo gelijk blijft of verbeterd (artikel 7 lid 3 sub a.).

Conclusie

Op basis van het voorgaande zijn wij van mening dat de geplande herontwikkeling van het Zijdebalenterrein uit het oogpunt van een goede luchtkwaliteit zijn beslag kan krijgen vanaf het jaar 2009.

4.3 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid kent op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen twee aandachtspunten: het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, rail of water en risico's door het gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Van beide zijn geen risico's bekend die relevant zijn voor het plangebied.

4.4 Bodem

Er zijn enkele verontreinigingen bekend, met name onder bedrijven aan de Zeedijk. Ten behoeve van de concrete bouwvergunning zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd (NEN 5740), waaruit moet blijken dat de bodem inderdaad voldoet aan de hiervoor gestelde eisen.

4.5 Ecologie

Op grond van de Flora- en faunawet mogen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de gunstige staat van instandhouding van (in de wet gespecificeerde soorten) planten en dieren niet aantasten of verstoren. Is een dergelijke aantasting te verwachten, dan kan de ingreep slechts worden uitgevoerd nadat de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) daarvoor ontheffing heeft verleend.

Samenvattend betekent dit dat inzicht moet worden verkregen in:

- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ruimtelijke ingrepen op deze soorten; tevens dient inzichtelijk te worden gemaakt of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de Flora- en faunawet de uitvoer van het plan niet in de weg staat;
- de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden en de effecten van de ruimtelijke ingreep op deze gebied(en) en de natuurwaarden in deze gebieden.

In mei 2006 is in opdracht van de gemeente Utrecht een ecologische quickscan uitgevoerd, waarin is gekeken in hoeverre er sprake is van soorten met een beschermde status in het gebied Zijdebalen. Resultaten uit dit onderzoek zijn als volgt:

Beschermde soorten

Op het te bebouwen terrein zijn als beschermde diersoorten alleen vogels en vleermuizen te verwachten. Voor de vogels geldt dat zij niet in het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) mogen worden verstoord. Dat betekent dat ingrepen aan de beplanting niet in deze periode mogen plaatsvinden, tenzij expliciet duidelijk is dat er geen vogels broeden. Ook de 'gebouwbroeders' als de Huismus mogen niet in de broedtijd worden verstoord. Dat betekent dat ook de sloopwerkzaamheden buiten de broedtijd moeten plaats vinden.

Nader onderzoek

Of vleermuizen inderdaad de gebouwen als verblijfplaats gebruiken is onbekend. Het is noodzakelijk daar middels gericht onderzoek uitsluitsel over te verkrijgen. Omdat vleermuizen door het jaar heen op verschillende plaatsen verblijven, moet op meerdere momenten worden gekeken naar hun aanwezigheid. Geschikte momenten zijn mei tot en met juli (kraamkolonies Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger) en augustus en september (paartijd beide dwergvleermuizen).

Ontheffingen

Wanneer het gebouw als verblijfplaats door vleermuizen wordt gebruikt, moet voor verstoring van de betreffende delen een ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Dat geldt ook voor de momenten dat er geen vleermuizen aanwezig zijn, omdat de verblijfplaats zelf ook door de wet wordt beschermd.

4.6 Energie en Duurzaam Bouwen

De gemeente Utrecht heeft in haar Milieubeleidsplan op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. "In 2030 CO₂ neutraal" zo staat in het MBP te lezen. Ontwikkel- en herstructureringslocaties moeten een bijdrage leveren om deze ambitie te realiseren.

De inzet van maatregelen om de CO₂-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte, een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. In de omgeving van de bouwlocatie ligt het warmtenet. Gebruik van stadsverwarming heeft de eerste voorkeur. Welke maatregelen verder nog passen binnen het scala van randvoorwaarden zal nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden (studie optimale energie-infrastructuur OEI). Het energiebedrijf kan daar een rol in spelen. Teneinde de energiedoelstellingen dichterbij te brengen, dient een 10% zwaardere energieprestatie dan wettelijk vereist is (thans dus 0,72) nagestreefd te worden.

Ook voor duurzaam bouwen ligt de beleidsambitie in het Milieubeleidsplan hoog. Van initiatiefnemers wordt dan ook verlangd dat ze inzichtelijk maken welke bijdrage een transitie van dit gebied hieraan levert. Hergebruik van gebouwen, zoals mogelijk behoud van het kantoor en productiehal van Bakkerij Kamps kan hieraan een bijdrage leveren.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Doel

De watertoets (een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding) is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de watertoets wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen -waar mogelijk- moeten worden voorkomen.

Sinds 1 november 2003 is de verplichting tot het opnemen van de watertoets in ruimtelijke plannen wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De procedure voor de watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwaliteitsbeheer. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente.

Tussen de gemeente Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft overleg plaatsgevonden, met als doel het in gezamenlijkheid opstellen van een waterparagraaf voor dit structuurplan.

5.2 Beleidskader

Nationale en Europese kaders

Vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ligt er een opgave om in 2015, met een doorkijk naar 2050, het watersysteem op orde te hebben. De doelstelling vanuit het NBW is het water zoveel mogelijk vast te houden, vervolgens te bergen en af te voeren. Dit heeft gevolgen voor de normen die aan het waterbeheer kunnen worden gesteld en de ruimte die voor water in ruimtelijke plannen aanwezig moet zijn. Daarnaast komen er in de nabije toekomst vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water kwalitatieve opgaven. Om een goede ecologische situatie te bereiken geldt als uitgangspunt dat verontreiniging van water zoveel mogelijk wordt voorkomen, dat schoon en vuil water worden gescheiden en dat het verontreinigde water wordt gezuiverd.

Waterbeheerplan De Stichtse Rijnlanden

In dit waterbeheerplan is aangegeven dat het bestaand stedelijk gebied een veel te krap gedimensioneerd watersysteem heeft en dat het Hoogheemraadschap samen met de gemeenten de stedelijke herstructureringen wil benutten om een robuuster stedelijk watersysteem te realiseren. Hierdoor zullen de risico's van wateroverlast verminderen en zal de waterkwaliteit verbeteren.

Gemeentelijk rioleringsplan

De Wet milieubeheer verplicht de gemeenten sinds 1994 een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. Krachtens deze wet hebben de gemeenten in Nederland de zorgplicht voor een doelmatige inzameling en doelmatig transport van afvalwater van de percelen op hun grondgebied. Dit om de volksgezondheid en het milieu te beschermen en te voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

In het GRP wordt de samenhang tussen de doelen en verschillende activiteiten op het gebied van riolering en de daarvoor benodigde kosten in beeld gebracht. In mei 2003 heeft de gemeenteraad het GRP 2003 - 2006 vastgesteld.

Uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2003-2006 vloeit een tweetal onderzoeken voort die belangrijk zijn voor het plangebied. Deze twee onderzoeken zijn:

1. Onderzoek naar maatregelen inzake de basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor: dit onderzoek is erop gericht maatregelen vast te stellen om de emissie via gemengde overstorten naar oppervlaktewater terug te dringen. Hoewel in het plangebied geen gemengde riooloverstorten liggen, is het wel gewenst de belasting op het gemengde stelsel terug te dringen door verhard oppervlak af te koppelen;
2. Afkoppelplan: in dit plan heeft de gemeente uitgewerkt welke oppervlakken zij de komende tijd wil afkoppelen van de gemengde riolering. De gemeente streeft er naar om bij alle stedelijke vernieuwingsprojecten zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van de gemengde riolering. Het streven voor het plangebied is om minimaal 3,2 ha verhard oppervlak af te koppelen van de gemengde riolering. De 3,2 ha betreft vrijwel al het huidige en nog te realiseren verharde oppervlak binnen het plangebied.

5.3 Huidige situatie

Riolering

De wijk Ondiep en daarmee het plangebied Zijdebalen is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat al het hemelwater, huishoudelijk water en bedrijfsmatig afvalwater via dezelfde buis wordt ingezameld en afgevoerd naar de zuivering. De gemengde riolering in het plangebied voert het water onder vrijverval af. Ten noorden van de Loevenhoutsedijk wordt het water vervolgens via een zinker onder de Vecht afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan het Zandpad.

In de Westerdijk en de Zijdebalenstraat ligt naast het gemengde riool een hemelwaterriool, het zogenaamde Westriool. Dit riool vormt de westelijk bypass van de Weerdsluis. Het water vanuit de Stadsbuitengracht en de Weerdsingel dat niet via de Weerdsluis afgevoerd kan worden, wordt via het Westriool op de Vecht geloosd. Naast oppervlaktewater zit ook een klein deel van het verharde oppervlak langs het Westriool op het Westriool aangesloten. Tevens loost net ten zuiden van het plangebied een overstort van het gemengde rioolstelsel op het Westriool.

Het Westriool zelf is eigendom van de gemeente Utrecht. Vanwege de functie als bypass voor de Weerdsluis is het beheer van het Westriool in handen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

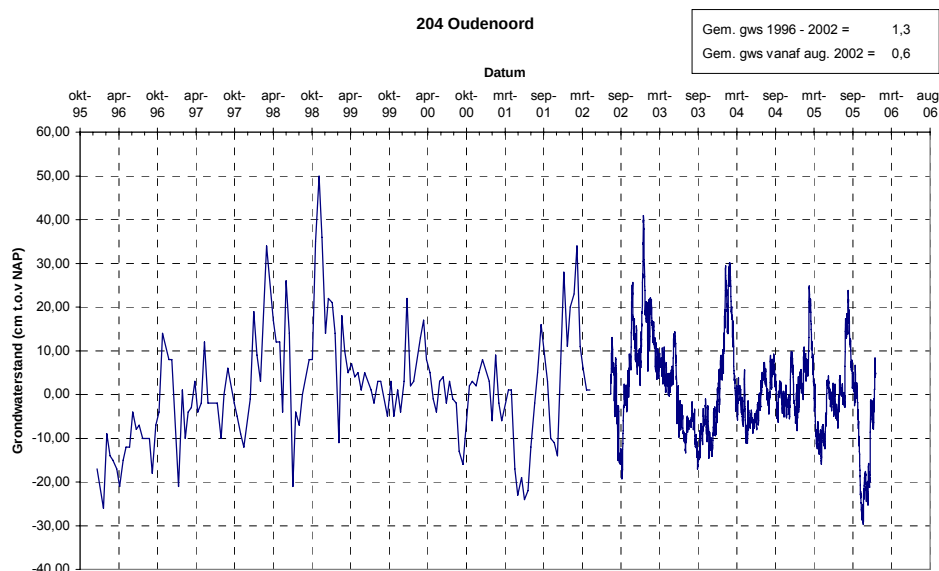
De riolering in de Westerdijk en de Zijdebalenstraat is uit 1949 en 1950. Het gemengde riool is in slechte staat en is in 2006 vervangen. Hierbij wordt gelijktijdig zoveel mogelijk dakoppervlak van de aangrenzende bebouwing van het gemengde riool afgehaald en aangesloten op het Westriool. Met het afkoppelen wordt invulling gegeven aan de gemeentelijk doelstelling om de lozingen via de gemengde riooloverstorten terug te dringen. Door relatief schoon oppervlak, zoals daken, van het gemengde riool af te koppelen wordt het gemengde riool bij hevige neerslag minder zwaar belast. Positief gevolg is dat de gemengde riooloverstorten minder vaak in werking treden. In het maatregelenplan 2005-2012 is voor de wijken Ondiep en Pijlsweerd een afkoppeldoelstelling van 7,4 ha opgenomen. Een deel hiervan kan gerealiseerd worden in het gebied Zijdebalen. Het Westriool zelf is nog in goede staat en wordt op korte termijn niet vervangen.

De andere gemengde riolen in het plangebied zijn van een recentere datum en worden op korte termijn nog niet vervangen. Het gemengde riool in de Zeedijk is van 1962 en het riool in de Kaatstraat van 1980. De gemengde riolen in de Hogenoord en in de David van Mollemstraat zijn reeds in 2004 vervangen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen bijzondere rioleringsconstructies als riooloverstorten, rioolgemalen of bergbezinkbassins. Ook bevinden zich binnen het plangebied geen ongerioleerde percelen.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit matig fijn zand. Op ongeveer een tot anderhalve meter onder het maaiveld bevindt zich een kleilaag van ongeveer 0,5 m dik. De dikte van de kleilaag varieert over het plangebied en neemt toe in noordwestelijke richting. Onder de kleilaag is meestal tot minimaal 3 m beneden maaiveld weer matig fijn zand aanwezig.



In de Oudenoord staat een peilbuis van het gemeentelijk grondwatermeetnet. De peilbuis (204) is gelegen net ten zuiden van de kruising van de Oudenoord met de Kaatstraat. De grondwaterstand in het gebied in het eerste watervoerend pakket varieert tussen de NAP -0,30 m en NAP +0,50 m (zie figuur). De gemiddelde grondwaterstand over de afgelopen tien jaar is NAP +0,01 m. De maximaal gemeten grondwaterstand in de afgelopen tien jaar bedroeg NAP +0,50 m in het natte najaar van 1998. Het grondwater staat in het gebied gemiddeld aanzienlijk hoger dan het oppervlaktewaterpeil van de aangrenzende Vecht (gemiddeld waterpeil NAP -0,30 m). Alleen in zeer droge periodes als de zomer van 2003 en het voorjaar van 2005 zakt de grondwaterstand in de richting van het peil van de Vecht.

Het maaiveld in het plangebied varieert tussen de NAP +1,80m in het noorden en NAP +2,50 in het zuiden. De ontwateringsdiepte bedraagt hiermee minimaal 1,3 meter en gemiddeld ongeveer 2,0 m. Ondanks de grote ontwateringsdiepte kan in het plangebied wateroverlast voorkomen, doordat infiltrerend regenwater op de kleilaag blijft staan.

Oppervlaktewater

Het structuurplan Zijdebalen ligt ten westen van de Vecht. De Vecht is een boezem van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De Zeedijk en de Hogenoord zijn onderdeel van een *regionale waterkering* van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) Binnen een afstand van 7 meter vanaf de kade gelden de regels van de keur van het waterschap. De rivier de Vecht begint bij de Weerdsluis (even ten zuiden van het plangebied) en heeft twee belangrijke functies: de afvoer van water uit het Utrechtse Stadsstelsel en de aanvoer van water voor de doorspoeling van de Vecht.

Parallel aan de Vecht loopt aan de westzijde het Westriool. Dit riool dient als bypass langs de Weerdsluis en voert stadswater van de Weerdsingel naar de Vecht. Het Westriool is in het eerste deel een koker van 2950 mm x 3000 mm, later is het een ronde buis van rond 1500 mm. In de koker wordt het peilverschil van 1,0 m tussen het stadswater en de Vecht overbrugd. De aanvoer van de 1,5 tot 2,0 m³/s naar de Vecht door het Westriool is een belangrijk onderdeel van het waterakkoord dat door HDSR met AGV, waarin is afgesproken dat HDSR een bepaald debiet aan oppervlaktewater via de Vecht levert.

5.4 Toekomstige ontwikkelingen

Riolering

Recent is het onderzoek afgerond om maatregelen vast te stellen om de emissie via gemengde overstorten naar oppervlaktewater terug te dringen. Hoewel in het plangebied geen gemengde riooloverstorten liggen, is het wel noodzakelijk de belasting op het gemengde stelsel terug te dringen verhard oppervlak af te koppelen. In het maatregelenplan 2005-2012 moet in de gehele stad Utrecht minimaal 72 ha verhard oppervlak afgekoppeld worden. De gemeente streeft ernaar om dit zoveel mogelijk te realiseren bij alle stedelijke vernieuwingsprojecten. Zoals aangegeven bij de huidige situatie geldt voor de wijken Ondiep en Pijsweerd tezamen het streven om minimaal 7,4 ha verhard oppervlak af te koppelen van de gemengde riolering. Door vrijwel al het huidige en nog te realiseren verharde oppervlak binnen het plangebied niet aan te sluiten op de gemengde riolering is in Zijdebalen circa 3 ha af te koppelen.

Naast het afkoppelen, gelden bij ontwikkelingen de volgende voorwaarden volgens het Gemeentelijk Rioleringsplan Utrecht 2003-2006:

- Huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater moet worden ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Hiervoor is een vergunning noodzakelijk conform de gemeentelijke aansluitverordening riolering. Verder gelden de regels vanuit de gemeentelijke bouwverordening. Dit betekent dat al het huishoudelijk en bedrijfsmatige afvalwater moet worden afgevoerd naar het aanwezige gemeentelijke vuilwaterriool.
- Hemelwater mag alleen ingezameld en afgevoerd worden naar de rioolwaterzuiveringsinrichting als zuivering noodzakelijk is en dit op de centrale zuivering het meest doelmatig is. Voor het plangebied geldt dit mogelijk alleen voor hemelwater vanaf de terreinverharding bij bedrijven. Dakwater en water van trottoirs en verblijfsverharding mag conform het beleid van de waterkwaliteitsbeheerders rechtstreeks op oppervlaktewater worden geloosd. Directe lozing van daken op het oppervlaktewater is alleen toegestaan als geen uitlogend materiaal is gebruikt. Voor de lozing van hemelwater op de aanwezige riolering is een vergunning noodzakelijk conform de gemeentelijke aansluitverordening riolering. Voor lozing op oppervlaktewater is een vergunning nodig van de waterkwaliteitsbeheerder.
- De lozing van afvalwater of verontreinigd hemelwater naar de bodem of het oppervlaktewater moet voldoen aan de hieraan gestelde kwaliteitseisen in de Wet Bodembeheer (WBB) of Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO). Hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Voor de bodem is dit de gemeente, voor het oppervlaktewater de waterbeheerder.
- Inzameling en transport naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI) van relatief schoon water, zoals drainagewater, bronneringswater of oppervlaktewater moet worden voorkomen. Bij lozing op het rioolstelsel is toestemming van de rioolbeheerder nodig.
- Het ontwerp van de inzameling en transportmiddelen voor afval- en hemelwater dient te voldoen aan de eisen in het Gemeentelijk Rioleringsplan en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, versie juni 2005. Hiertoe moet het ontwerp goedgekeurd worden door de rioolbeheerder.

Bodem en Grondwater

Bij nieuwe ontwikkelingen is het wenselijk minimaal een ontwateringsdiepte van 0,9 m te realiseren. Alleen bij kruipruimteloos bouwen of in groenstroken is een ontwateringsdiepte van minimaal 0,5 m acceptabel. Streven is het freatische grondwater dit niveau niet vaker dan vijf dagen per jaar te laten overschrijden. Doelstelling is de natuurlijke grondwaterstand niet kunstmatig en structureel te verlagen. Voor het realiseren van de gewenste ontwateringsdiepte heeft het ophogen van het maaiveld of het realiseren van extra open water de voorkeur boven het aanleggen van drainage.

Gezien de huidige ontwateringsdiepte in Zijdebalen zijn bij handhaving van het huidige maaiveldniveau geen maatregelen nodig om de grondwaterstand te reguleren. Wel dient bij bouwwerkzaamheden waar mogelijk de storende kleilaag in de bovengrond verwijderd te worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is de aanleg van drainage gewenst om wateroverlast te voorkomen. Hierbij geldt dat gezien de relatief lage grondwaterstand verticale drainage de voorkeur heeft boven horizontale drainage.

Oppervlaktewater

In het structuurplan is aangegeven dat de oude waterloop waar het huidige Westriool is gelegen, open gegraven kan worden. Voor de waterhuishouding zou dit een belangrijke verbetering van het systeem betekenen, voor zowel het beheer en onderhoud als de beleving.

Naast het oppervlaktewater in het rond het gebied is ook de afvoer van hemelwater uit het gebied een belangrijk onderwerp. Het gebied is in de nota *Afkoppelkansen Utrecht 2e fase* (DSB, IBU, 4 april 2005) aangewezen als 'Hotspot'. Dit betekent dat het locatie is waar een goede kans ligt om het hemelwater van het bestaande rioolstelsel 'af te koppelen'. In de nota wordt als oplossing aangegeven waterdoorlatende verharding toe te passen. Verder worden de daken op een sepeeraat hemelwaterriool gekoppeld en met ander schoon hemelwater op de Vecht (of de opnieuw open te graven Westriool) geloosd. Om het schone hemelwater schoon te houden mogen er geen uitlogbare materialen als koper, lood en zink worden toegepast op plaatsen waar het in aanraking kan komen met het hemelwater.

5.4 Ambities en toekomstige situatie, en de doorvertaling in het structuurplan

In 2006 is gestart om in de Westerdijk en de Zijdebalenstraat de gemengde riolering te vervangen. Hierbij wordt de wegverharding opnieuw aangelegd. Op zeer korte termijn is het dus niet wenselijk dat deze straten opnieuw worden opengebroken vanwege het opengraven van het Westriool. Bij het weghalen van het Westriool moet ook rekening worden gehouden met de op het riool aangesloten verharding en riooloverstort.

Bij de toekomstige ontwikkelingen moet zoveel mogelijk verhard oppervlak worden afgekoppeld naar het Westriool of de Vecht (minimaal al het dakoppervlak). Bij ontwikkelingen moet tevens ervoor worden gezorgd dat de kleilaag op 1 tot 1,5 meter beneden maaiveld wordt verwijderd, zodat de infiltratie van hemelwater wordt gewaarborgd.

Deze wensen zijn overigens geen onderwerpen die kunnen worden geregeld in het structuurplan. Het structuurplan is hiervoor niet het juiste medium. Uiteraard zal bij de definitieve aanvragen om bouwvergunning, waarbij het structuurplan als ruimtelijke onderbouwing zal functioneren (vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (zie paragraaf 1.1), dienen deze aspecten uiteraard wel een rol te spelen.

In artikel 19 procedures en bestemmingsplannen wordt de keus gemaakt welke functies waar worden toegelaten. Zij zijn dus relevant voor de benodigde ruimte voor waterberging en voorts voor voorzieningen ten behoeve van de waterberging en -beheer. Andere ambities voor (duurzaam) waterbeheer zijn niet direct planologisch-juridisch te regelen maar wel van belang voor de waterhuishouding. Hierover moeten afspraken worden gemaakt tussen gemeente, waterschap en veelal ook met derden.

5.5 Overleg

In het kader van het opstellen van dit structuurplan is de waterparagraaf voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Deze heeft op 1 augustus 2006 aangegeven te kunnen instemmen met deze waterparagraaf.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 13 januari 2005 heeft de gemeenteraad ingestemd met de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op het gebied tussen Westerdijk, Zeedijk, David van Mollemstraat en de achterkant van het gebouw aan de Kaatstraat. Vestiging van de Wvg is ingegeven vanuit de gedachte dat voor een samenhangende ontwikkeling van het gebied gemeentelijke regie van belang is.

In mei 2005 heeft de gemeenteraad besloten dat in overleg met omwonenden tot een visie voor het betreffende gebied moet worden gekomen. Voordat gesprekken met omwonenden zijn ingezet heeft het college op 31 augustus 2005 een besluit genomen over een beperkt aantal uitgangspunten. Deze zijn nodig om te kunnen komen tot een financieel en ruimtelijk haalbare ontwikkeling.

De woningcorporatie, die eigenaar is van een aantal woningen in het gebied heeft te kennen gegeven in een herontwikkeling een grotere rol te willen spelen dan alleen het verkopen van haar bezit aan de gemeente. Daarnaast heeft een projectontwikkelaar aangeven samen te willen werken met de woningbouwcorporatie en de gemeente teneinde tot een sluitende grondexploitatie te komen waarbij de gemeente slechts in een voorwaardenscheppend rol betrokken zal zijn en de andere partijen de financiële risico's zullen afdekken.

Conclusie

De uitgangspunten maken het mogelijk om tot een financieel en ruimtelijk haalbare ontwikkeling te komen en is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

Overleg met omwonenden

Vanaf september 2005 heeft de gemeente een aantal sessies met omwonenden belegd, die hebben geleid tot formulering van de randvoorwaarden/uitgangspunten voor het plangebied Zijdebalen. De reacties waren over het algemeen positief ten aanzien van de omzetting van een bedrijventerrein naar een woningbouwgebied.

Inspraak

In de periode van 21 september tot en met 1 november 2006 heeft het voorontwerp-structuurplan in het kader van de inspraak 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 11 inspraakreacties ingediend. De meeste insprekers geven aan zich te kunnen vinden in een functiewijziging van bedrijventerrein naar woongebied. Echter kunnen zij niet instemmen met de voorgestelde bouwhoogten. In de inspraaknota is een samenvatting van de inspraakreacties en het antwoord van de gemeente hierop opgenomen.

Artikel 10-overleg

Daarnaast is het voorontwerp-structuurplan begin juli aan de vooroverlegpartners toegestuurd. De meeste instanties kunnen instemmen met het structuurplan, dan wel hebben geen opmerkingen. In de overlegnota is een samenvatting van de opmerkingen en het antwoord van de gemeente hierop weergegeven.

De inspraak- overlegnota is als bijlage bij dit ontwerp opgenomen.

Ontwerp

Het ontwerp-structuurplan Zijdebalen heeft op grond van het bepaalde in artikel 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van dinsdag 9 januari 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Er zijn 32 zienswijzen ingediend, waarvan 28 gelijklopend. De zienswijzen, die inhoudelijke grotendeels overeenkomen met de inspraakreacties, hebben niet tot aanpassingen van het structuurplan geleid. Wel is bij vaststelling een aantal ambtelijke wijzigingen aangebracht, waarbij het structuurplan is geactualiseerd en op een paar punten verduidelijkt.

