

# **Gruttersdijk e.o. bestemmingsplan 1998**

Gemeente Utrecht - Dienst Stadsontwikkeling



Gruttersdijk e.o.  
bestemmingsplan 1998

Vastgesteld door de Raad d.d. 29 oktober 1998

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 02 februari 1999

Uitspraak op beroep Afdeling Bestuursrechtspraak d.d.

mei 1998

Gemeente Utrecht  
Dienst Stadsontwikkeling

## **Toelichting behorende bij het bestemmingsplan Gruttersdijk**

### **INHOUD**

|                                                            | pag.       |
|------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Inleiding</b>                                        | <b>4.</b>  |
| 1.1. Aanleiding tot en het doel van het bestemmingsplan    | 4.         |
| 1.2. Beleidsuitgangspunten                                 | 4.         |
| 1.3. Emancipatie, sociale veiligheid, ruimte voor kinderen | 7.         |
| 1.4. Functiemenging                                        | 8.         |
| 1.5. Besluitvorming tot nu toe                             | 8.         |
| 1.6. Situering en begrenzing plangebied                    | 9.         |
| 1.7. Huidige juridische regelingen                         | 9.         |
| 1.8. Opzet toelichting                                     | 9.         |
| <b>2. Huidige situatie</b>                                 | <b>10.</b> |
| 2.1. Ruimtelijke structuur                                 | 10.        |
| 2.2. Functionele structuur                                 | 15.        |
| 2.3. Verkeersstructuur                                     | 16.        |
| 2.4. Milieu-aspecten                                       | 17.        |
| <b>3. Toekomstige situatie</b>                             | <b>20.</b> |
| 3.1. Algemeen                                              | 20.        |
| 3.2. Ruimtelijke structuur                                 | 20.        |
| 3.3. Functionele structuur                                 | 26.        |
| 3.4. Verkeerstructuur                                      | 27.        |
| 3.5. Milieu-aspecten                                       | 28.        |
| 3.6. Emancipatie, sociale veiligheid, ruimte voor kinderen | 30.        |
| <b>4. Het juridisch plan</b>                               | <b>32.</b> |
| <b>5. Financieel economische paragraaf</b>                 | <b>34.</b> |
| <b>6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>                 | <b>35.</b> |
| Reacties ex art. 10 BRO (extern overleg)                   | 35.        |
| Reacties ex art. 10 BRO (intern overleg)                   | 39.        |
| Inspraakreacties                                           | 41.        |
| Provinciale Planologische Commissie                        | 44.        |

BIJLAGE 1. : de lijst van horeca-inrichtingen.

BIJLAGE 2. : de lijst van bedrijfsactiviteiten.

BIJLAGE 3. : functie-inventarisatie.

BIJLAGE 4. : Cultuur-Historische effectrapportage (CHER).

BIJLAGE 5. : inspraakverslag.

# Toelichting behorende bij het bestemmingsplan Gruttersdijk

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding tot en het doel van het bestemmingsplan

Sinds 1995 is er sprake van een toenemend aantal plannen voor woningbouw aan de Gruttersdijk en de bijbehorende binnenterreinen. Groot deel van deze particuliere initiatieven zijn gericht op het omzetten van bedrijfsbebouwing met bijbehorende binnenterreinen langs de Gruttersdijk in woningbouw. Dergelijke initiatieven komen voort uit het feit dat eigenaren van panden en loodsen aan en achter de Gruttersdijk hun eigendommen willen afstoten, terwijl er weinig interesse is voor met name grootschalige bedrijfsruimte in het gebied, o.a. in verband met de slechte autobereikbaarheid.

Om eenduidig te kunnen reageren op allerlei bouwplannen en initiatieven voor de Gruttersdijk en binnenterreinen, werd eind 1996 besloten over te gaan tot het opstellen van een visie voor het gebied. Door een beleidsvisie te ontwikkelen voor het gebied Gruttersdijk wordt voldoende kader geboden om planontwikkelingen te kunnen sturen en beoordelen.

Het voor het gebied geldende juridische kader, het bestemmingsplan 'Plan in hoofdzaak Lauwerecht' uit 1949, beperkt zich voor het gebied slechts tot aanwijzing van de bestemming 'woningbouw'. Door het ontbreken van voorschriften ter zake, (er is slechts sprake van een "toelichtende beschrijving"), zijn er nauwelijks sturingsmogelijkheden ten aanzien van volume, hoogte, situering e.d. Hiervoor zal terug gevallen moeten worden op de stedenbouwkundige voorschriften van de Utrechtse bouwverordening.

Het beschikbaar zijn van een modern bestemmingsplan kan voorkomen dat medewerking moet worden verleend aan ongewenste initiatieven. Het bestemmingsplan Gruttersdijk is dan ook mede een vertaling van de spelregels zoals deze zijn geformuleerd in de stedenbouwkundige visie voor het gebied Gruttersdijk. Zodoende wordt voldoende kader geboden om planontwikkelingen te kunnen sturen en beoordelen.

Met het bestemmingsplan Gruttersdijk worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- het maken van een ontwikkelings- en een beheersregeling voor het plangebied;
- het aangeven van de gewenste ontwikkeling van het plangebied in relatie tot de Noordpoort;
- het aangeven van de uitgangspunten met betrekking tot de mate van bebouwing, groen en parkeren in het binnengebied aan de Gruttersdijk, mede gerelateerd aan de historische percelenstructuur;
- regelen van de gewenste functies in het gebied, waarbij tevens de vraag aan de orde komt voor welke werkgelegenheidsfuncties het gebied behouden moet blijven;
- het maken van een operationeel plan, zonder vergaande financiële consequenties voor de gemeente en met een grote mate van respect voor bestaande rechten.

### 1.2. Beleidsuitgangspunten

Voor het bestemmingsplan is aangesloten bij de diverse beleidskaders voor het gebied. Het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel gebaseerd op de 'noordpoort' gedachte uit de beleidsnota 'Structuurvisie Utrecht'.

Voor Utrecht is een *Structuurvisie* (december 1995) opgesteld, waarin naast een analyse van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van de stad, doelstellingen worden geformuleerd en een perspectief wordt geboden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

In de Structuurvisie wordt ervan uitgegaan dat de vergrote druk op het voorzieningenapparaat in de Utrechtse binnenstad door de uitbreiding in Leidsche Rijn met 30.000 woningen en bijbehorende werkgelegenheid, niet binnen de singels kan worden opgelost. Als eerste aanzet voor een grotere binnenstadzone, is in de Structuurvisie het idee van de zogenaamde poortgebieden ontwikkeld, gebaseerd op de historische entrees van de (binnen)stad. Hier kwamen van oudsher diverse (water)wegen vanuit de regio de stad binnen. Uitbreiding van specifieke centrumfuncties kan dan plaatsvinden in de poorten van de binnenstad: in het noorden de Bemuurde Weerd, in het oosten de Biltstraat/Nachtegaalstraat en in het westen het UCP-gebied en in het zuiden het Ledig Erf gebied. Dit kan tevens een impuls geven tot

verbetering van de ruimtelijke structuur van deze gebieden, gekoppeld aan verbetering van de langzaam verkeersroutes.

Het plangebied Gruttersdijk maakt deel van de *Noordpoort* Bemuurde Weerd, die ruwweg het gebied tussen Oudenoord/Westerdijk aan de westzijde, het Zwarte Water in het noorden en de Hopakker/Merelstraat in het oosten omvat. Het gebied wordt getypeerd als een centrumgebied met een sterk gemengd karakter, een sterk monumentaal karakter met een hoge bebouwingsdichtheid, een fijnmazige ruimtelijke structuur, een grote variatie in sfeer: druk, rustiek, dynamisch stil, een sterke verwevenheid van functies en een sterke onderlinge afhankelijkheid; de openbare ruimte is vooral verblijfsruimte met een sterke beperking van autogebruik.

In de Structuurvisie worden aan de Noordpoort toeristische en recreatieve functies toebedacht. De Weerdsingel leent zich verder voor een menging van functies die weinig bezoekers aantrekken.

De nota 'Hoofdpijnen Verkeers- en vervoerbeleid Utrecht', mei 1991, heeft als hoofddoelstelling de automobiliteit te beperken en het gebruik van openbaar vervoer en fiets te stimuleren. Het plangebied is een A-2 locatie, die in een straal van 600-1000 meter vanaf Utrecht-CS ligt. Het locatiebeleid heeft tot doel mobiliteitsprofielen van bedrijven en bereikbaarheidsprofielen van locaties op elkaar af te stemmen (*nota parkeerbeleid Utrecht*, 1993). Op een A-2 locatie is de bereikbaarheid per openbaar vervoer zeer goed en de bereikbaarheid per auto van ondergeschikt belang. Voor wonen en werken gelden de hieronder vermelde normen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dient rekening gehouden te worden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen ten behoeve van de verschillende functies.

Tabel

|                         |                        |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| woningen                | > 52 m <sup>2</sup>    | 1.0                    |
|                         | 40-52 m <sup>2</sup>   | 0.8                    |
|                         | < 40 m <sup>2</sup>    | 0.3                    |
| kantoren                | per m <sup>2</sup> bvo | 1:175(min)/1:125 (max) |
| overige werkgelegenheid | per werknemer          | 1:7 (min)/1:5 (max)    |

Als uitwerking van de nota 'Hoofdpijnen Verkeers- en Vervoerbeleid' is door de gemeente Utrecht de '*Fietsnota*' opgesteld. De fiets speelt een belangrijke rol in het mobiliteitsgebruik: goede fietsroutes en stallingsvoorzieningen.

Bij de uitgangspunten van het Collegeprogramma op het gebied van *werkgelegenheid* wordt in het algemeen gepleit voor behoud van binnenstedelijke werkgelegenheidslocaties. Door de toenemende verkeers- en parkeermaatregelen in de Gruttersdijk/Bemuurde Weerd is het functioneren van dit gebied als werkgelegenheidslocatie onder druk te komen staan.

De Bemuurde Weerd/Weerdsdijk is een entreegebied in verband met recreatie en toerisme. Deze functie zou verder uitgebouwd kunnen worden in aansluiting op de ontwikkeling van een werfboulevard langs de Oudegracht (*'Uitgangspunten toeristisch beleid 1994-1999*, 1994).

In de gemeentelijke nota '*Visie op de hotelsector*', 1994, wordt een stijgende vraag naar hotelruimteesignaleerd. Een verdere ontplooiing van Utrecht als een cultureel en toeristisch centrum draagt extra aan deze ontwikkeling bij. Deze functie past ook bijvoorbeeld langs de Bemuurde Weerd, bij een toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de Weerdsdijk e.o.

De 'Structuurvisie Utrecht' ziet in het kader van de ontwikkeling van de Noordpoort mogelijkheden voor het doorzetten van de kleinschalige winkelfunctie van de Oudegracht in noordelijke richting (Bemuurde Weerd). Als de beste mogelijkheden voor verdichting van werkgelegenheidsfuncties worden niet alleen het UCP-gebied genoemd, maar ook locaties binnen 300 meter van toekomstige haltes van HOV-lijnen.

Bij een toekomstige realisering van een HOV-lijn van CS via Oudenoord naar Overvecht Noord, zijn er ook voor het gebied Gruttersdijk e.o. mogelijkheden aanwezig.

Voor een evenwichtige ontwikkeling van de kantorenmarkt in de stad en in de regio zijn een zekere flexibiliteit en een gedifferentieerde kantoorontwikkeling vereist, waarbij vooral kleinschalige projecten goed aansluiten bij ontwikkelingen in de markt.

De gemeentelijke nota 'Utrecht Centre of services', juni 1993 geeft aan dat er regionaal gezien markt is voor het toevoegen van 1,2 tot 1,6 miljoen m<sup>2</sup> kantoren, waarvan 675.00 op A-locaties. In het gemeentelijk locatiebeleid staat vooral het mobiliteitsprofiel van gebruikers

centraal. Ook het gebied rond de Bemuurde Weerd, in een straal van 1000m rond station CS, is een A(2) locatie.

In de gemeentelijke nota '*Visie op het wonen in Utrecht*', december 1992, staat het versterken van de woonkwaliteit in de stad centraal, zowel door meer koop in de stad te bouwen als door de woonomgeving te verbeteren. Een grotere differentiatie in financieringscategorieën (meer hoogwaardig) is ook noodzakelijk vanuit regionaal perspectief.

Daarnaast is een woonmilieu accentuering nodig, zowel qua voorzieningen als woningaanbod. Wijken rondom de binnenstad zijn aantrekkelijk voor sterk stedelijk gerichte huishoudens, zoals jonge alleenstaanden, studerende en tweeverdieners zonder kinderen. Uitsluiting van bepaalde groepen is niet aan de orde, maar op deze wijze kunnen buurten wel behouden blijven met een eigen functie, karakter en sfeer, die kunnen concurreren met andere buurten en nieuwe woonwijken.

Wegens het reeds ruime aandeel sociale woningen in het plangebied ( nieuwbouw Gruttershof en bij de Flieruilensteeg ) en de ligging van de Gruttersdijk e.o. in de poort van de binnenstad, kunnen hier kunnen woningen worden gerealiseerd in de vrije sector ( ca. f 300.000-350.000).

In 1993 werd door de gemeenteraad van Utrecht het Monumentenbeleidsplan 'Op schouders van reuzen' vastgesteld. Hierin wordt onder andere de Cultuur Historische Effect Rapportage (CHER) als nieuw instrument naar voren gebracht. Indien ruimtelijke ontwikkelingen een verandering in de bestaande situatie brengen, moet een beschrijving gemaakt worden van die bestaande situatie en de daarin aanwezige cultuur-historische waarden. Hierop volgt een aantal aanbevelingen ten aanzien van het omgaan met deze waarden. Op deze manier kan cultuurhistorie een evenwaardige rol spelen bij het opstellen van randvoorwaarden. Bovendien wordt op deze manier duidelijk of archeologische en/of bouwhistorisch onderzoek noodzakelijk is bij gehele of gedeeltelijke vernietiging van cultuur-historische waarden.

Voor het gebied Bemuurde Weerd / Gruttersdijk is een *Cultuur Historische Effect Rapportage* ' Bemuurde Weerd / Gruttersdijk' (DSO-ROO, sector Monumenten, september 1997) gemaakt. Uitgangspunt hierbij is het specifieke karakter en de te beschermen status van de Bemuurde Weerd en de Gruttersdijk en de reeds beschermde status van de Weerdsingel geweest. De randvoorwaarden bij toekomstige ontwikkelingen, zoals deze zijn geformuleerd in de CHER 'Bemuurde Weerd / Gruttersdijk, hebben hun vertaling gekregen in het bestemmingsplan.'

### *Duurzaamheid*

Bouwen en bewonen zijn onvermijdelijke maatschappelijke activiteiten, maar kennen een hoge milieubelasting. Daarom is het van belang om door het nemen van de juiste maatregelen de milieubelasting zo klein mogelijk te maken voor alle activiteiten die nodig zijn voor het realiseren en gebruiken van onze gebouwde omgeving. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met de integratie van de verschillende activiteiten. Die integratie moet voorkomen dat de behaalde milieuwinst bij de ene activiteit of voorziening leidt tot milieuverlies bij een andere activiteit of voorziening, waardoor per saldo het effect negatief uitvalt. Teneinde greep te krijgen op die milieubelasting en de vermindering ervan kunnen de activiteiten en voorzieningen opgesplitst worden in de aspecten materiaalgebruik, energie en water. Een integrale, milieuvriendelijke inzet en gebruik van deze drie aspecten vereist dat eerst de behoefte aan materialen, energie en water wordt verminderd, dat de overgebleven behoefte zoveel mogelijk wordt gedekt met oneindige materialen (hout) en duurzame energie- waterbronnen en tenslotte dat voor de resterende behoefte gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke materialen en effectieve en efficiënte inzet van energie en water. Deze rangorde is terug te vinden in de onderstaande checklists en convenanten die het beleidskader vormen voor duurzaam bouwen in de gemeente Utrecht.

### *Duurzame woningbouw*

Het duurzaam bouwen-beleid voor woningbouw is vastgelegd in het convenant ' Nieuwbouw van Woningen' (gemeente Utrecht, 1994) en het ' Regionaal Basisniveau' (RBU, 1994). Het convenant richt zich op milieuvriendelijk materiaalgebruik, energie- en waterbesparing. Controle op naleving van de bepalingen uit het convenant vormt een onderdeel van de gemeentelijke procedures. Aan de hand van het ' Nationaal Pakket (duurzame) Woningbouw' (1996) zijn er mogelijkheden om in overleg af te wijken van deze bepalingen. Naar verwachting zal de actualisering van het convenant aan de hand van het Nationaal Pakket en de gemeentelijke woonkwaliteit-afspraken als 'Toegankelijkheid' en 'Sociale Veiligheid' in 1998 zijn voltooid.

#### *Duurzame utiliteitsbouw*

De Leidraad Duurzame Gemeentelijke Bouwprojecten kan informatief en richtinggevend zijn voor utilitaire projecten.

#### *Duurzame openbare ruimte*

Om op duurzame wijze om te gaan met oppervlaktewater en riolering, verkeerstromen en afvalstromen wordt verwezen naar de nota 'Duurzaam Beheer Openbare Ruimte'. Binnenkort zal het college hier een besluit over nemen. De uitvoering van de nota ligt bij de Dienst Stadsbeheer.

#### *Energieprestatienorm*

Vanaf 1 januari 1996 is tevens van kracht de energieprestatienorm (Bouwbesluit) voor woningen en utiliteitsgebouwen. Deze wettelijke norm limiteert het energiegebruik voor alle te realiseren gebouwsoorten. Voor woningen geldt op dit moment een energieprestatienorm (EP) van 1,4. Deze zal in 1998 worden aangescherpt tot 1,2 en tot 1,0 in het jaar 2000. De gemeente Utrecht heeft een beleid ingezet waarbij zij met energiebesparing verder wil gaan dan het minimumniveau, opdat haar beleidsvoornemen van 50% energiebesparing in de toekomst gestalte krijgt. Dat betekent de inzet van een lagere EP dat wettelijk is vereist. Deze doelstelling is terug te vinden in de Leidraad Duurzame Gemeentelijke Bouwprojecten (aanscherping EP met 25%) en zal het belangrijkste onderdeel vormen van het nieuwe convenant voor duurzame nieuwbouw van woningen (1998).

#### *Ecologie*

Het bestemmingsplangebied 'Grutterdijk' ligt in een omgeving waar het totaal oppervlak aan groen beneden de minimumrichtlijn valt, zowel voor wijk- als buurtgroen [Groenstructuurplan 1998].

In het Groenstructuurplan wordt dan ook aangegeven dat op termijn binnen deze buurten een buurtpark aangelegd dient te worden.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een uitwerking van het Groenstructuurplan in de vorm van een Nota Stad en Natuur. In deze nota zal worden aangegeven dat er binnen het bestemmingsplangebied, een gebied met weinig groen, gestreefd wordt naar meer belevingsgroen.

### **1.3 Emancipatie, sociale veiligheid, kind en openbare ruimte**

Ten aanzien van dit gemeentelijke beleid gelden de volgende nota's als uitgangspunt.

In de provinciale nota "Haarfijn bestemmen, vrouwenemancipatie en ruimtelijke planvormen", november 1992, worden een aantal aanbevelingen gedaan ten aanzien van de ruimtelijke voorwaarden waaraan plannen zouden moeten voldoen:

- gevarieerd en flexibel woningaanbod
- menging van functies
- bereikbaarheid van werkgelegenheid en voorzieningen
- sociale veiligheid

In de gemeentelijke nota "Onderweg" (1987), een onderzoek naar de veiligheid van vrouwen op straat, worden een aantal concrete verbetervoorstellen geformuleerd met betrekking tot de sociale veiligheid: fietsroutes en haltes van het openbaar vervoer bij grondgebonden woningen situeren; bij gestapelde bouw woningen op de begane grond; functiemenging; goede verlichting vooral ter plaatse van tunnels, achterpaden, viaducten e.d.; geen hoog opgaand struikgewas bij fietspaden.

Toevoegen van mede grondgebonden woningen aan de Gruttersdijk zal een positief effect hebben op de sociale veiligheid in het gebied.

In de nota "Ruimte voor kinderen" worden aanbevelingen gedaan voor het vergroten van de mogelijkheden van het kind in de stad. Voor het functioneren van kinderen is vooral de inrichting en het beheer van het openbaar gebied belangrijk.

Naast aanbevelingen op het gebied van kinderparticipatie in stedelijke plannen zijn ruimtelijke voorwaarden geformuleerd ten aanzien van speelruimte, (verkeers)veiligheid en groenvoorzieningen zoals:

- het invoeren van 30 km-zônes voor alle straten die niet aan te merken zijn als hoofdinvalsweg of stedelijke hoofdweg;
- het realiseren van geconcentreerde parkeerplaatsen in de buurt om het parkeren op straat en andere potentiële speelplekken terug te dringen;
- het garanderen van beheer en onderhoud van speelterreinen;
- bij stedelijke plannen herkenbaar rekening te houden met kinderen als gebruikersgroep;
- bij herinrichtingsplannen aandacht besteden aan de geschiktheid van de straat voor kinderen: door parkeerplaatsen te concentreren, stoepen te verbreden, doodlopende straten aan te leggen.

#### **1.4 Functiemenging**

In de jaren zestig en zeventig heeft de filosofie van functiescheiding geleid tot het realiseren van aparte woonwijken, werkgebieden en recreatiegebieden. Het gevolg is de aanwezigheid van monofunctionele gebieden in de stad. Uit oogpunt van o.a. leefbaarheid en versterking van de stads- en wijkeconomie is de laatste jaren het besef gegroeid dat een menging van de functies wonen, werken en voorzieningen bevorderd zou moeten worden. Deze aandacht voor functiemenging wordt onderstreept in verschillende gemeentelijke beleidsstukken.

Functiemenging raakt op vele punten doelstellingen van gemeentelijk beleid, nl.:

- a. vergroten van de leefbaarheid;
- b. bevorderen van de wijkwerkgelegenheid;
- c. verbeteren emancipatie (zie 1.3);
- d. automobiliteitsreductie.

#### **1.5. Besluitvorming tot nu toe**

Om eenduidig te kunnen reageren op allerlei bouwplannen en initiatieven voor de Gruttersdijk en binnenterreinen, werd eind 1996 in de Staf Stadsontwikkeling besloten over te gaan tot het opstellen van een visie voor het gebied. Deze visie moest tevens dienen als basis voor een (postzegel) bestemmingsplan.

De concept-visie Gruttersdijk is vervolgens op 1 mei 1997 zijn door de gemeente en alle eigenaren van de Gruttersdijk besproken op een informatie- en discussie- bijeenkomst. Visie en initiatieven zijn hier op elkaar afgestemd.

Vervolgens is op 1 juli 1997 een inspraakavond gehouden voor alle buurtbewoners en overige belanghebbenden, na een akkoord van B en W (5 juni 1997) en het informeren van de Commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen. Naar aanleiding van deze avond en de schriftelijke inspraakreacties is op een aantal punten de visie aangepast.

September 1997 zijn visie en inspraakreacties, voorzien van gemeentelijk commentaar ter besluitvorming aan B en W en Commissie ROW voorgelegd.

## **1.6 Situering en begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt direct ten noorden van de oude binnenstad in de wijk Lauwerecht Zuid. Het maakt deel uit van de Bemuurde Weerd, een middeleeuwse 'voorstad' van Utrecht. Het gebied wordt omsloten door de Gruttersdijk, Bemuurde Weerd-Oostzijde en de Adelaarstraat. Het noordelijk en zuidelijk bouwblok worden gescheiden door de Kraanstraat.

## **1.7 Huidige juridische regelingen**

Voor het gebied gelegen tussen de Vecht, de Draaiweg, de Merelstraat, de Hopakker en de Weerdsingel Oostzijde geldt momenteel het bestemmingsplan 'Plan in hoofdzaak Lauwerecht'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door gemeenteraad op 10 november 1949 en goedgekeurd door gedeputeerde Staten van Utrecht op 28 maart 1950.

Het bestemmingsplan 'Plan in hoofdzaak Lauwerecht' beperkt zich tot het geven van de bestemming 'woningbouw' aan het genoemde gebied. Het plan geeft geen voorschriften met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden. Hierdoor zal ter zake grotendeels terug gevallen moeten worden op de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening.

Tot het Beschermd Stadsgezicht <sup>1</sup> behoort een strook bebouwing tot een diepte van 15 langs de Weerdsingel en een klein stukje Bemuurde Weerd. Op het gebied van het Beschermd Stadsgezicht zijn de bepalingen van de artikelen 36 (plicht tot vaststellen van ter bescherming van het stadsgezicht strekkend bestemmingsplan) en 37 (sloopverbod behoudens vergunning) van de Monumentenwet van toepassing.

## **1.8 Opbouw toelichting**

In de volgende hoofdstukken van het bestemmingsplan wordt eerst ingegaan op het onderzoek en de inventarisatie van de huidige situatie. Naast een beschrijving van de ruimtelijke structuur en historische ontwikkeling, wordt tevens ingegaan op de functionele aspecten (bevolking, wonen, bedrijvigheid, voorzieningen) van het plangebied, de verkeersstructuur en de milieuaspecten.

Hoofdstuk 3 gaat, op basis van de gegevens van de analyse van de bestaande situatie en met gebruikmaking van de algemene en specifieke beleidsuitgangspunten, in op de gewenste toekomstige situatie van het plangebied. Ook in dit hoofdstuk komen de verschillende ruimtelijke, functionele, verkeers- en milieu-aspecten weer aan de orde, maar nu in de zin van doelstellingen ten behoeve van de planvorming. De beschreven ontwikkelingen worden getoetst aan het beleid op gebied van sociale veiligheid, bespeelbaarheid, emancipatie en functiemenging.

---

<sup>1</sup> het gebied, dat blijkens de beschikking van de Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 3 december 1975, MMA/MO 178.385, is aangewezen als stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

## 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied speelt op verschillende schaalniveaus van de stad een rol. Op deze schaalniveaus kunnen eisen en wensen geformuleerd worden:

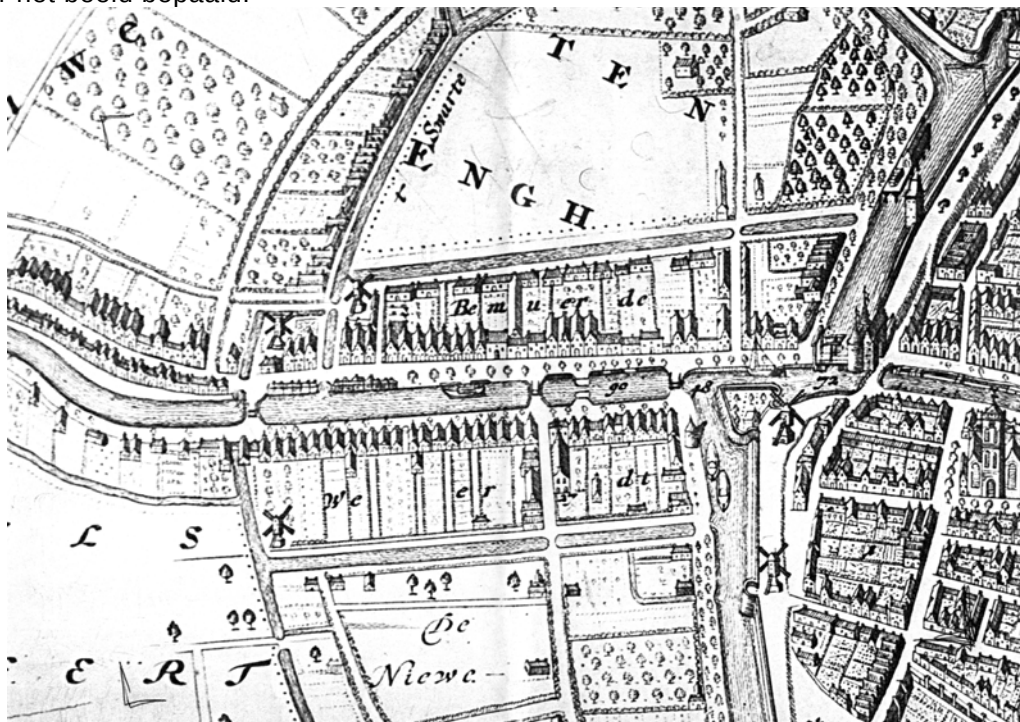
1. Op het schaalniveau van de stad. Het gaat dan vooral over de ligging van de Gruttersdijk in de Noordpoort. De Noordpoort is een van de poorten van de binnenstad. In de Structuurvisie wordt aan het Noordpoortgebied een belangrijke toeristische en recreatieve functie toegekend. Aanleiding hiervoor zijn de ligging aan de Vecht, het herstel van de singelstructuur en het historische karakter van het gebied. In het Noordpoortgebied loopt een aantal verschillende routes die ieder hun eigen ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen hebben. De ontwikkeling van de Noordpoort zal vooral invloed hebben op de functionele structuur van het gebied.
2. Op het schaalniveau van de wijk. Het plangebied maakt deel uit van de Bemuurde Weerd, een middeleeuwse voorstad van Utrecht. De huidige structuur van het plangebied is met name een gevolg van de historische ontwikkeling van de Bemuurde Weerd. Op dit schaalniveau spelen vooral de ruimtelijke kenmerken en potenties van het gebied een rol.
3. Op het schaalniveau van het bouwblok. Hierbij gaat het om de daadwerkelijke invulling van het gebied bij toekomstige ontwikkelingen. Op dit schaalniveau worden concrete stedenbouwkunige randvoorwaarden gesteld.

### 2.1 Ruimtelijke structuur

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling

Het gebied Lauwerecht Zuid, waarvan het plangebied een onderdeel van uitmaakt, is historisch gezien één van de eerste uitbreidingen van de stad buiten de stadsmuren, genaamd de Bemuurde Weerd. Het ommuurde gebied wordt begrensd door de Oudenoord/Westerdijk en het Zwarte Water / Gruttersdijk.

Langs de Gruttersdijk liep van oudsher de stadsmuur en de buitengracht, nu nog herkenbaar in de Oosterstroom. Kleinschalige bedrijvigheid gemengd met woonbestemming hebben hier van oudsher het beeld bepaald.



Het karakter van het gebied kenmerkt zich door lintbebouwing met dwarsstegen. De

Gruttersdijk fungeerde als achterbebouwing van de Bemuurde Weerd OZ. In de loop van de tijd ontwikkelde de Gruttersdijk een karakteristiek, thans in hoofdzaak 19de eeuwse bebouwingsbeeld, gebaseerd op de oudere perceelstructuur. In het 'buitengebied' ligt de jongere, deels door nieuwbouw vervangen bebouwing, die georiënteerd is op de Hopakker en zich met de rug naar het water en de Gruttersdijk keert.

De bebouwing aan de Gruttersdijk wordt nog steeds bepaald door een grote diversiteit en allerlei poorten en doorgangen ter ontsluiting van binnenterreinen. Individualiteit en een combinatie van kleinschalige bedrijvigheid met wonen zijn kenmerkend.

In de loop van deze eeuw zijn veel van de binnenterreinen volgebouwd, hoewel de relatie tussen Bemuurde Weerd OZ(voorkant) en Gruttersdijk (achterkant) nog in veel gevallen herkenbaar is.

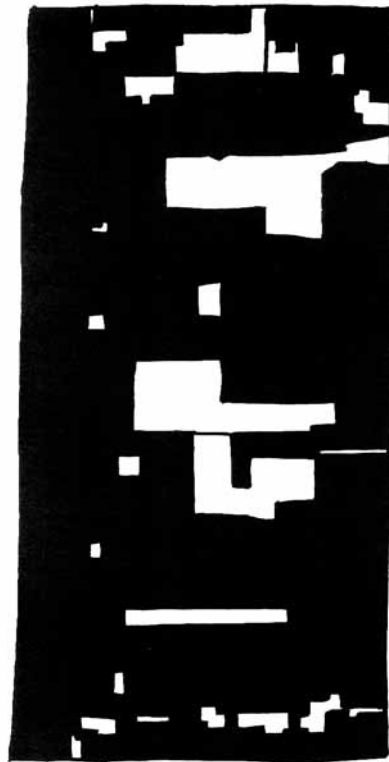
De kenmerkende bouwhoogte varieert van 1 tot 3 bouwlagen. Vanaf de jaren zestig heeft op een enkele plek schaalvergroting plaatsgevonden.

De Bemuurde Weerd OZ en Gruttersdijk zijn enerzijds van belang als middeleeuwse voorstad met een aantal monumentale kwaliteiten, zowel qua structuur als qua bebouwing. Ontwikkelen tot 'poortgebied' ligt voor de Bemuurde Weerd in het verlengde van haar geschiedenis: een uitbreiding is hier goed mogelijk en zelfs historisch verantwoord.

### 2.1.2 Ruimtelijke karakteristiek

#### Bouwblok

Het bouwblok dat begrensd wordt door de Gruttersdijk, de Adelaarstraat, de Bemuurde Weerd OZ en de Kraanstraat heeft een zeer karakteristieke ruimtelijke structuur die gevolg is van de historische ontwikkeling van het gebied. De smalle percelen tussen de Bemuurde Weerd OZ en de Gruttersdijk zijn in de loop der jaren vrijwel volledig dichtgebouwd met bedrijfsbebouwing. Toch is de historische structuur nog goed zichtbaar. De kwaliteit van het binnengebied is echter volledig verdwenen als gevolg van het dichtbouwen. Op de plaatsen waar nog niet gebouwd is, wordt geparkeerd op het binnenterrein. Het onderscheid tussen de 'voorbebauwing' langs de Bemuurde Weerd OZ en de 'achterbebauwing' aan de Gruttersdijk is nog goed zichtbaar. Aan de Bemuurde Weerd staan grote (woon)huizen met vaak hoge verdiepingen terwijl aan de Gruttersdijk allerlei bebouwing staat variërend van woonhuisjes tot een bedrijfsverzamelgebouw. Een aantal eigenaren aan de Gruttersdijk heeft meerdere percelen in bezit. Er zijn ook eigenaren die doorlopende percelen hebben van de Bemuurde Weerd OZ tot de Gruttersdijk. In de jaren '70 heeft aan het begin van de Gruttersdijk sloop plaats gevonden ten behoeve van sociale woningbouw. De woningen zijn gesitueerd rondom een hof, de Gruttershof.



Bebouwing



Voor- en achterbebauwing

### *Bemuurde Weerd OZ*

De bebouwing langs de Bemuurde Weerd OZ bestaat uit gesloten stedelijke bebouwing. De Kraanstraat is een dwarsstraat van de Bemuurde Weerd. Aan de Kraanstraat liggen een aantal panden die zijn opgenomen op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project, te weten Kraanstraat no. 6, 8 en 10. Naast deze dwarsstraat liepen in de 19e eeuw enkele steegjes naar de binnenterreinen. Deze zijn in de loop der tijd echter allemaal verdwenen. De individuele panden aan de Bemuurde Weerd OZ zijn goed herkenbaar. De woningen zijn opgebouwd uit twee en drie lagen met kap en zijn qua hoogte vergelijkbaar (inclusief de jaren '60 invulling). De bouwdiepte vanaf de Bemuurde Weerd OZ is redelijk homogeen en de voorgevels staan alle in dezelfde rooilijn.

Een aantal panden aan de Bemuurde Weerd zijn gemeentelijke monumenten: 3, 55 en 56. Bemuurde Weerd 19 is voorgesteld als rijksmonument.



### *Bemuurde Weerd - Sluizen*

In verband met het verschil in waterpeil tussen Vecht en Rijn zijn er vanaf de 13<sup>de</sup> eeuw op deze plek schutten aanwezig. De schutten worden in de 17<sup>de</sup> eeuw vervangen door sluizen, boven- en benedensluis, met daar tussen in een schutkolk. Een vernieuwing en vergroting van de sluizen vindt plaats in 1822 in het kader van de verbetering van de waterverbindingen. Het in deze vorm nog steeds aanwezig sluiscomplex, een Rijksmonument, is in 1995-1996 gerenoveerd met zoveel mogelijk behoud van de monumentale onderdelen. De sluizen zijn nog steeds in functie en met name van belang voor de (recreatieve) scheepvaart.

### *Gruttersdijk*

De Gruttersdijk kenmerkt zich door kleinschalige en zeer gevarieerde bebouwing. Ook hier zijn de kavels erg smal. De bebouwing varieert tussen de een en drie bouwlagen. Een uitzondering hierop vormt het bedrijfsverzamelgebouw op Gruttersdijk nummer 12, dit gebouw heeft vier lagen. De binnenterreinen worden ontsloten via poorten en stegen. Langs de Gruttersdijk zijn veel kleinschalige bedrijfjes gesitueerd. Aan de Gruttersdijk staan een aantal karakteristieke panden die kenmerkend zijn voor het gebied.

Een aantal panden zijn gemeentelijke monumenten, te weten: 21 en 25. Gruttersdijk 23 en 24 zijn voorgesteld als Rijksmonument.



## 2.2 Functionele structuur

Het gebied wordt gekarakteriseerd door een grote variatie in vooral kleinschalige bebouwing en een grote verscheidenheid van functies. Op de begane grond zijn er voornamelijk bedrijven. Wonen treft men vooral op de verdiepingen aan. Ten zuiden van de Kraanstraat is de woonfunctie versterkt door de bouw van boven- en benedenwoningen rond de Gruttershof. In de loop der jaren zijn de binnenterreinen van de percelen vrijwel volledig dichtgebouwd met bedrijfsbebouwing in de vorm van loodsen en dergelijke ter uitbreiding van de vaak kleine panden aan de Gruttersdijk. Op de plaatsen waar nog niet gebouwd is, wordt geparkeerd op het binnenterrein. Enige kwaliteit voor andere functies heeft het terrein op dit moment niet (groen, spelen).

Aan de 'singel'randen van het gebied (Bemuurde Weerd en Weerdsingel) bevinden zich met name detailhandelsvestigingen en maatschappelijke voorzieningen en (al dan niet) publieksgerichte dienstverlening, terwijl aan de Gruttersdijk vooral bedrijven te vinden zijn in de sector ambacht/industrie. Een aantal bedrijfspanden staat hier leeg, terwijl hier inmiddels ook een pand is gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Door te weinig interesse voor met name relatief grootschalige bedrijfsruimte in het gebied door o.a. de slechte autobereikbaarheid van de Gruttersdijk is er sprake van een toenemend aantal voorstellen van particulieren om bedrijfsbebouwing om te zetten in woningbouw.

### *Bedrijven*

In het plangebied bevinden zich per 1-8-'97 ca 50 bedrijven. Een aantal van deze vestigingen aan de Gruttersdijk, is inmiddels (binnenkort) niet meer in bedrijf. In de rest van het gebied is alleen in de Adelaarstraat een leegstaand bedrijfspand.

Een grote groep bedrijven (14) behoren nog steeds tot de sector ambacht en industrie, en dan met name aan de Gruttersdijk (7). Aan de Bemuurde Weerd bevinden zich in deze sector voornamelijk (kleinere) drukkerijen.

Van de 12 detailhandelsvestigingen in het gebied is het merendeel gelegen aan de Bemuurde Weerd (6) en aan de Weerdsingel (4). Deze winkels behoren, met uitzondering van een wijnhandel en winkel in buitenlandse levensmiddelen aan de Bemuurde Weerd, tot de duurzame goederensektor.

Er bevinden zich 12 'maatschappelijke voorzieningen' in het gebied, vooral aan de Bemuurde Weerd (9). Tevens 12 vestigingen in de sector dienstverlening, waarvan bijna de helft publieksgericht (kapper, fotograaf, veerdienst, huiswerkinstituut etc.).

Daarnaast bevinden zich met name aan de Kraanstraat en Gruttershof nog verscheidene bedrijfjes aan huis (dienstverlenende sfeer, atelier, opslag).

Aan de Gruttersdijk bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw met wonen, beeldend kunstenaars en adviesbureaus e.d. Ook aan de Bemuurde Weerd zijn veel beeldend kunstenaars werkzaam.

Er zijn een aantal eigenaren van bedrijven die doorlopende percelen hebben van de Bemuurde Weerd tot de Gruttersdijk: Gruttersdijk 12/Bemuurde Weerd 12 en 13, Gruttersdijk 25/Bemuurde Weerd 19, Gruttersdijk 26 en 29/Bemuurde Weerd 28, Gruttersdijk 35/Bemuurde Weerd 33, Gruttersdijk 37/Bemuurde Weerd 38.

### *Bevolking en wonen*

In het plangebied bevinden zich d.d. 1 januari 1997 158 woningen. De meeste woningen zijn gelegen aan de Bemuurde Weerd. Volgens opgave van de Afdeling Bestuursinformatie wonen er in het totale gebied ca. 372 personen. Grotere panden zijn veelal per kamer bewoond door bv. studenten (Weerdsingel, Adelaarstraat).

Qua bevolkingssamenstelling heeft het gebied een binnenstedelijk karakter: veel jongeren, het merendeel van de bewoners is alleenstaand (75%) en er wonen weinig kinderen (12%).

## 2.3. Verkeersstructuur

### *Algemeen*

In het kader van de vastgestelde Verkeersstudie Oude Stad (VOS 1989) is vanaf 1995 uitvoering gegeven aan maatregelen om doorgaand verkeer in de Vogelenbuurt te weren. Het gebied Gruttersdijk e.o. maakt deel uit van deze VOS. Dit betekent en betekende het nodige

aanpassingsvermogen van in het gebied gelegen bedrijven, omdat bestaande doorgaande routes niet meer gebruikt konden worden. September 1997 vindt tevens een evaluatie plaats van de verkeersmaatregelen in het gebied. Enige aanpassingen zijn dan mogelijk. Doel is de nieuwe verkeerscirculatie van het VOS eind 1997 gereed te hebben. Voor de autobereikbaarheid van de Gruttersdijk heeft dit de hierna beschreven gevolgen: De Gruttersdijk is in één richting bereikbaar vanaf de Adelaarstraat. De parallel gelegen Hopakker is in twee richtingen voor autoverkeer opengesteld, maar is geen doorgaande route meer door het gebied; de Hopakker is vanuit de Binnenstad slechts nog vanaf de Breedstraat e.o. bereikbaar en heeft door de compartimentering van de binnenstad geen verbinding meer met de Voorstraat en de Potterstraat. De Bemuurde Weerd is bereikbaar via Hopakker.

#### *Ontsluitingsstructuur autoverkeer*

Het gebied Gruttersdijk e.o. grenst aan de Adelaarstraat/Kaatstraat. Binnen de wijk is deze route aangewezen in het VOS als wijkontsluitingsweg. De overige straten behoren tot het verblijfsgebied. T.z.t. wordt dit ingericht als 30-km gebied.

De Gruttersdijk, Weerdsingel en Bemuurde Weerd O.Z. hebben eenrichtingverkeer in een circuit met de klok mee. De Adelaarstraat is twee-richtingverkeer.

#### *Parkeren*

In het gebied is belanghebbenden-parkeren ingevoerd.

In het gebied zijn de parkeermogelijkheden beperkt: aan de Gruttersdijk kan aan één kant beperkt geparkeerd worden. Een aantal bedrijven heeft de mogelijkheid tot parkeren/laden en lossen op binnenterreinen, bereikbaar via de Gruttersdijk: Gruttersdijk 25, 26, 29, 35 37.

#### *Fietsstructuur*

Het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door hoofdfietsroutes. Aangezien deze hoofdfietsroutes deel uitmaken van het verblijfsgebied, zijn vrijliggende fietspaden hier geen eis.

De Weerdsingel is een hoofdfietsroute. de Gruttersdijk/ Hopakker is naast hoofdfietsroute tevens regionale fietsroute op de noordzuid as. De Bemuurde Weerd is naast hoofdfietsroute ook onderdeel van de recreatieve fietsroute langs de Vecht. Alleen de Adelaarstraat is geen hoofdfietsroute.

#### *Fietsparkeren*

In de woonomgeving bestaan nogal wat problemen met fietsparkeren. De bevolking heeft onvoldoende mogelijkheden om de fiets op een fatsoenlijke manier achter slot en grendel te zetten.

In het gebied is inmiddels een aantal stallingsmogelijkheden gerealiseerd .

#### *Verkeersveiligheid*

In de direct omliggende straten van het omschreven gebied zijn geen verkeersongevallen bekend.

#### *Openbaar vervoer*

Vanaf het centraal station rijdt lijn 5 met een reguliere dienst naar het gebied. Van en naar het station kan gebruik worden gemaakt van de bushaltes van de lijnen 1 en 6 of van lijn 5 in de Willem de Noordstraat rondom de Johannes de Bekasstraat.

## 2.5 Milieuaspecten

### 2.5.1 Bodem

Op basis van onderzoek is bekend dat in het gebied veel bedrijven zijn of zijn geweest, wier activiteiten bodembedreigend kunnen zijn geweest. Het gaat hier dus om een verdachte locatie. In hoeverre dit op bepaalde plaatsen geldt kan alleen worden vastgesteld door nader bodemonderzoek. Er bestaat het vermoeden dat er voor de ontwikkeling van deze locatie financiële risico's zijn. Er is in het gebied geen oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Indien zou blijken dat de bodem (ernstig) verontreinigd is, dient er voorafgaand aan de planrealisatie gesaneerd te worden.

Het verdient aanbeveling een eerste bodemonderzoek vroegtijdig uit te voeren in verband met inschatting van saneringskosten. Deze (eventuele) kosten kunnen dan in de plankosten verwerkt worden. Als de resultaten van een bodemonderzoek dusdanig zijn dat nader onderzoek noodzakelijk zijn dan kan dit vertragend werken, een saneringsplan is namelijk gekoppeld aan inzage-termijnen.

### 2.5.2 Geluid

Het plangebied wordt begrensd door de Adelaarstraat, de Gruttersdijk, de Bemuurde Weerd O.Z. en de Weerdsingel O.Z.

De belangrijkste geluidhinder wordt ondervonden door het verkeer op de Adelaarstraat. Rekening houdend met recente tellingen en het verkeer door de Merelstraat en de Kaatstraat is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal op het westelijk deel van de Adelaarstraat.

Er is gerekend met de standaard rekenmethode 1 en er is uitgegaan van een wegdek van glad asfaltbeton. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Adelaarstraat bedraagt met de huidige verkeersintensiteit maximaal 67 dB(A), exclusief aftrek van 5 dB(A) volgens artikel 103 Wet geluidhinder.

### 2.5.3 Hinderlijke bedrijven

Aan de Gruttersdijk zijn diverse bedrijven gevestigd die in het verleden hinder en klachten hebben veroorzaakt.

Door aanpassingen aan de bedrijfsvoering zijn alle klachten opgelost. Toch blijft het gebied een potentiële bron van hinder, vooral omdat de ontsluiting onvoldoende is. Aan de Gruttersdijk veroorzaken verschillende bedrijven beperkte stremmingen tijdens het laden en lossen van het verkeer. Hiervoor zijn op dit moment geen definitieve oplossingen te vinden, zodat het gebied in dit opzicht gevoelig blijft.

Overzicht van aanwezige bedrijven.

Voor het plangebied is een inventarisatie gemaakt van alle bedrijven (zie bijlage 3.).

Het gaat om de volgende potentieel hinderlijke bedrijven gevestigd in het plangebied:  
Gruttersdijk 20: Drukkerij Anraad (loopt door van Bemuurde Weerd OZ 15 naar Gruttersdijk 20). Volgens de bedrijvenlijst valt deze drukkerij in de categorie 3. De geluidsvoorschriften in de vergunning zijn echter zodanig dat het bedrijf gelijk te stellen is aan een categorie 2 inrichting. Het bedrijf kan als zodanig gehandhaafd blijven. Ook woningbouw in de directe omgeving is mogelijk gezien de strikte voorschriften zoals die zijn opgenomen in de vergunning om overlast te voorkomen.

De expeditie vindt plaats aan de Gruttersdijk.

Gruttersdijk 24: Tapijtreiniging Kreta. Dit type bedrijf wordt in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten van Utrecht genoemd als een categorie 3 inrichting. De hinderaspecten betreffen voornamelijk trillingen vanwege tapijtcentrifuge, het laden en lossen van zware tapijten en het gebruik van een grote stofzuiginstallatie en tapijtdrooginstallatie. De laatste jaren zijn er geen meldingen van klachten met betrekking tot trillingen bekend.

Gruttersdijk 30-31: Constructiebedrijf Henno, categorie 3: vervaardigen van constructies in een gesloten gebouw. Dit bedrijf veroorzaakt in de afgelopen tijd geen problemen, behalve enkele klachten over afzuiging. Het bedrijf heeft te kennen gegeven te willen verplaatsen. Er is sprake van een aanvraag voor een bedrijfsverplaatsing in het kader van de Subsidieverordening Economische Zaken. Het bedrijf zal op korte termijn worden verplaatst.

Gruttersdijk 37: Vanaf de Bemuurde Weerd 38 loopt de verfhandel de Ridder (voorheen v.d. Goes) door tot aan de Gruttersdijk 37. Dit bedrijf valt in de categorie groothandel. Op basis van de groothandelsactiviteiten (aflevering aan schildersbedrijven) kan het bedrijf volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in categorie 3 worden aangemerkt. Dit bedrijf heeft eveneens te kennen gegeven te willen verhuizen.

Gruttersdijk 38 (achter nr. 39): houtbewerking en onderhoud, firma Bos. Bos heeft geen vergunning. Het bedrijf moet beantwoorden aan categorie 2. Het bedrijf is inmiddels vertrokken.

Gruttersdijk 40: v.d. Schilt: Inrichting voor het maken van ramen en deuren voor onderhoudswerk. Volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten valt deze houtbewerking in de categorie 3. Het bedrijf heeft te kennen gegeven binnenkort (augustus 1998) te zullen vertrekken.

#### 2.5.4 Ecologie

Het bestemmingsplangebied ligt in een versteende omgeving met een beperkte hoeveelheid groen. Het aanwezige groen is zo minimaal dat het beneden de minimum richtlijn voor openbaar groen valt.

De huidige binnenterreinen zijn op dit moment vrijwel geheel verhard. Om het huidige groenareaal binnen het bestemmingsplangebied te vergroten dient op de toekomstige binnenterreinen meer groen en minder verharding aangebracht te worden.

De groene oevers langs de Vecht gaan ter hoogte van de Bemuurde Weerd over in een stenen kade. Door deze onderbreking wordt het verplaatsen van met name grondgebonden dieren bemoeilijkt. Het realiseren van een groenstrook ter hoogte van de Bemuurde Weerd kan een oplossing betekenen voor de onderbreking.

De oever langs de Weerdsingel bestaat ook uit een stenen kade en bemoeilijken daardoor de verplaatsing van planten en dieren in de wijk.

Uit het bovenstaande zijn de volgende knelpunten af te leiden:

1. een tekort aan zowel buurt- als wijkgroen;
2. het grootste gedeelte van de huidige binnenterreinen zijn verhard;
3. de groene oevers langs de Vecht gaan ter hoogte van de Bemuurde Weerd over in een stenen kade. De stenen kade beperkt de verplaatsing van planten en dieren langs de oevers;
4. langs de Weerdsingel is geen groene oever aanwezig.

#### 2.5.5 Duurzaamheid

##### *Mobiliteit*

Verkeer en parkeren is een probleem in het gebied. Een belangrijk knelpunt betreft de geringe ruimte voor laad- en losmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven in het gebied.

##### *Materiaalgebruik*

Bouwen is in beginsel zeer milieubelastend. Er zou om deze reden zorgvuldig onderzoek gedaan moeten worden naar de mogelijkheden om het casco van een aantal oude bedrijfsgebouwen aan de Gruttersdijk en Kraanstraat te hergebruiken voor nieuw te ontwikkelen woningen of bedrijfsgebouwen. Hiermee wordt de behoefte aan bouwmaterialen en materiaaltransport sterk beperkt.

Bij de sloop van slechte panden komen wellicht bouwmaterialen vrij, die nog goed bruikbaar zijn om opnieuw in te zetten. Denk hierbij aan dakpannen, metselstenen, vloerhout en (stalen) balken. Door deze materialen opnieuw in te zetten, schept de bouwer direct een band met het verleden. Voorbeelden zijn oude dakpannen op schuurtjes en afdaken en met oude stenen gemetselde muurtjes en bloembakken.

##### *Energie en water*

Gezien de leeftijd en conditie van de meeste panden kan met enige zekerheid worden vastgesteld dat het energieverbruik en waterverbruik voor alle gebouwen relatief hoog zal zijn.

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is er op gericht verwachte veranderingen in het plangebied mogelijk te maken.

Allereerst zullen ruimtelijk en functioneel gezien veranderingen langs de Gruttersdijk en op de binnenterreinen plaats gaan vinden. Dit kan men typeren als een gebied dat in ontwikkeling is: het gebied is niet langer geschikt voor een aantal bedrijven in verband met de slechte autobereikbaarheid.

Een aantal bouwaanvragen voor woningbouw zijn inmiddels ingediend. Op de binnenterreinen komt wonen en groen. Parkeren wordt vooral (half)ondergronds opgelost.

Daarnaast worden er met name functionele veranderingen mogelijk gemaakt in het kader van de gewenste ontwikkeling van de Noordpoort: met name in de zuidwest hoek van het plangebied langs de Bemuurde Weerd OZ en Weerdsingel.

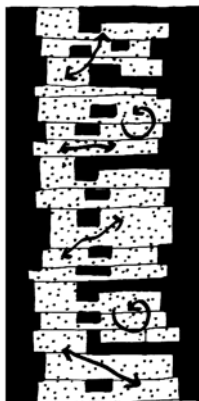
Langs de Kraanstraat, Bemuurde Weerd OZ, Weerdsingel en Adelaarstraat staat consolidatie voorop. Het ruimtelijke beeld dient hier behouden te blijven.

#### 3.2 Ruimtelijke structuur

##### Bouwblok

Het plangebied is het deel van de Bemuurde Weerd waar de ruimtelijke structuur het best intact is gebleven ook al zijn in de loop der jaren de percelen vrijwel volledig dichtgebouwd met bedrijfsbebouwing. De maat en de schaal van het gebied biedt veel mogelijkheden voor het invullen met woningen en andere functies maar kent ook beperkingen.

De ruimtelijke structuur van de Bemuurde Weerd dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Om deze structuur goed zichtbaar te maken langs de randen van het bouwblok dient gestreefd te worden naar afwisseling en individualiteit in bebouwing. Langs de Gruttersdijk komen perceelsgewijs kavels vrij daar waar bedrijven het gebied verlaten. Dit biedt mogelijkheden om het binnenterrein weer langzaam open en groen te krijgen. De groene binnenterreinen kunnen de woon- en leefkwaliteit van het hele blok verhogen. De architectuur van de nieuwbouw dient van een hoge kwaliteit te zijn.



Groene binnenterreinen: bebouwing aan de Gruttersdijk, in de diepte van sommige percelen en op het binnenterrein.

##### Bemuurde Weerd OZ

Langs de Bemuurde Weerd OZ dient gestreefd te worden naar individualiteit en afwisseling in de bebouwing zodat de smalle kavels van het bouwblok goed herkenbaar blijft. De bouwhoogte is hier maximaal drie lagen plus een kap loodrecht op de straattrichting. De bebouwing dient in de rooilijn te staan. De rooilijn van de achtergevel mag boven de begane grond niet overschreden worden. Eventuele bebouwing op het binnenterrein dient de privacy van bewoners aan Bemuurde Weerd OZ.

Gruttersdijk

In het voortraject van dit bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden aan de Gruttersdijk. De Gruttersdijk kan een belangrijke rol gaan spelen in de versterking van het woonmilieu. Dit woonmilieu zal zijn kwaliteit, naast de gunstige ligging van het gebied in de Noordpoort, vooral moeten ontleen aan de karakteristieke structuur van het gebied en aan de groene autovrije binnenterreinen. Langs de Gruttersdijk komen nu perceelsgewijs kavels vrij. Dit biedt mogelijkheden om het binnenterrein weer langzaam open en groen te krijgen. Voorwaarde voor het groen maken van de binnenterreinen is dat er een oplossing gezocht moet worden voor het parkeren. Bovendien moet ook voorkomen worden dat de percelen niet opnieuw volgebouwd worden met nieuwbouw. Om dit te voorkomen zijn regels opgesteld voor de bebouwing die op een perceel mag komen, de bouwhoogte, het parkeren en de rooilijnen.

Bij het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor ontwikkelingen langs de Gruttersdijk is flexibiliteit het uitgangspunt. Ieder perceel kan in principe op een ander manier ingevuld worden. Hierin ligt de kwaliteit van het gebied; de onvoorspelbare verkaveling en de grote variatie.

## Bebouwing

In verband met de geringe breedte en grote diepte van de kavels is het mogelijk om naast bebouwing aan de Gruttersdijk ook een gedeelte op het binnenterrein te plaatsen. Maximaal 60 % van het perceel mag bebouwd worden zodat de rest van het perceel kan bijdragen aan de groene open binnenruimte van het bouwblok. De wijze waarop gebouwd kan worden is afhankelijk van de breedte en de diepte van de kavel. Hieronder wordt een aantal mogelijkheden geschetst voor bebouwing op het binnenterrein:

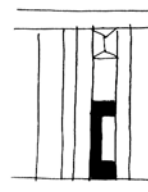
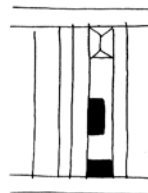
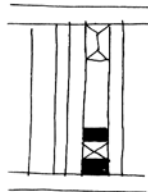
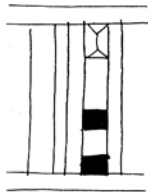
Een smal kavel (< 8m) mag op twee manieren bebouwd worden:

1. Diepe bebouwing aan de Gruttersdijk met bv. lichthof/patio
2. Naast voorbebauwing ook losstaande achterbebouwing

Een breed kavel (> 8m) kan op de volgende manieren bebouwd worden:

1. Diepe bebouwing met patio/licthof
2. Voor en achterbebouwing, achterbebouwing over de volle perceelsbreedte
3. Voor en achterbebouwing, achterbebouwing niet over de volle breedte van het perceel
4. Voorbebauwing, bebouwing in de diepte van het perceel en achterbebouwing

Afhankelijk van het type oplossing mag tot een bepaalde hoogte gebouwd worden op het binnenterrein.



### *Bouwhoogte*

Aan de Gruttersdijk mag maximaal in vier bouwlagen gebouwd worden. Hoger is niet wenselijk in verband met het kleinschalige karakter van het gebied. Een vierde laag is alleen toegestaan als deze terugspringt, een kap is of als deze bijzonder is vormgegeven. Langs de Gruttersdijk wordt gestreefd naar functiemenging, gedacht wordt aan kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid. Om hier ruimte voor te bieden dient de eerste bouwlaag minstens 3.5 meter hoog te zijn.

De hoogte van eventuele bebouwing op het binnenterrein is afhankelijk van de wijze van bebouwen. Hoe minder oppervlak er van het binnenterrein bebouwd wordt, hoe hoger je mag bouwen. 'Hoe groener, hoe hoger'. De bebouwing op het binnenterrein mag echter nooit meer dan vier bouwlagen tellen.

#### *Smalle kavel:*

1. Diepe bebouwing met patio/licthof: maximaal vier lagen met bijzondere vierde laag
2. Naast voorbebouwing ook losstaande achterbebouwing: maximaal vier lagen op het binnenterrein

#### *Brede kavel:*

1. Diepe bebouwing met patio/licthof: maximaal vier lagen met bijzondere vierde laag
2. Voor en achterbebouwing, achterbebouwing over de volle perceelsbreedte: maximaal 3 lagen op het binnenterrein
3. Voor en achterbebouwing, achterbebouwing niet over de volle breedte van het perceel: maximaal vier lagen op het binnenterrein
4. Voorbebouwing, bebouwing in de diepte van het perceel en achterbebouwing: maximaal twee lagen in de diepte van het perceel, achterbebouwing maximaal drie lagen

Op de twee percelen van de Gruttersdijk die grenzen aan de bebouwing van de Adelaarstraat en de Kraanstraat mag slechts in twee lagen gebouwd worden, dit in verband met de privacy/bezonnig van de woningen aan de Adelaarstraat en Kraanstraat.

### *Rooilijnen*

De voorbouw aan de Gruttersdijk mag maximaal 20 meter diep zijn. Naast deze rooilijn is ook de achtergevelrooilijn van de achterbouw vastgelegd (35 meter vanaf voorgevelrooilijn Bemuurde Weerd OZ) in verband met de privacy van de woningen aan de Bemuurde Weerd OZ.

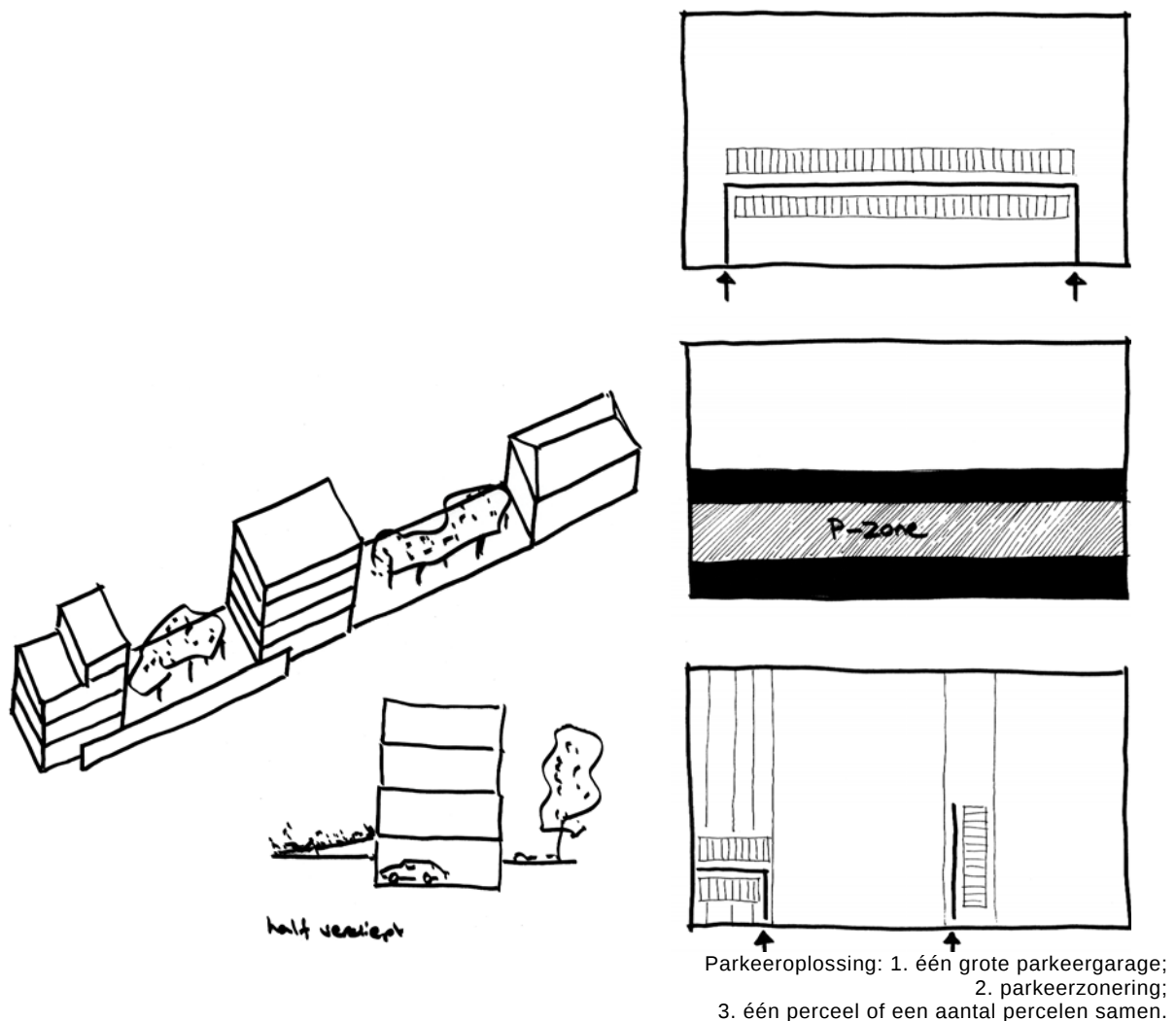
## Parkeren

Er is aan de Gruttersdijk onvoldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Parkeren zal daarom op eigen terrein opgelost moeten worden, met aanvulling langs de openbare weg. De geringe breedte van de kavel en de wens voor een hoogwaardig woonmilieu en groene, open binnenterreinen stellen eisen aan de oplossingsrichting. De parkeerplaatsen zullen ondergronds, half verdiept, in boxen of ´uit het zicht aangelegd moeten worden. De beste oplossing is afhankelijk van verschillende factoren zoals de breedte van de kavel, de wijze van bebouwen en de eventuele samenvoeging met andere kavels.

Bij samenvoeging van de kavels zou er onder de Gruttersdijk een grote parkeergarage aangelegd kunnen worden. Om dit gefaseerd mogelijk te maken (niet alle percelen gaan immers tegelijkertijd in ontwikkeling) is het nodig een bepaalde zone te reserveren waarin iedereen op dezelfde wijze een stukje parkeergarage realiseert. Deze stukjes kunnen vervolgens geschakeld worden en een grote garage vormen. Voorwaarde hiervoor is wel dat alle eigenaren aan de Gruttersdijk hieraan mee willen werken.

Andere mogelijkheden zijn perceelsgewijze oplossingen (er is dan wel een minimale breedte van 10 m nodig) of oplossingen voor een aantal percelen.

In het algemeen geldt dat de oplossingen eenvoudiger en goedkoper zullen worden naar mate er meer wordt samengewerkt tussen de verschillende eigenaren. Verschillende oplossingen worden hieronder getoond:



### *Aanzicht gevel Gruttersdijk*

Om het kleinschalige karakter van de Gruttersdijk te behouden en om de individualiteit van ieder perceel (dat wil zeggen: kadastraal kavel) afzonderlijk te benadrukken is het wenselijk dat ieder perceel zijn eigen 'gezicht' krijgt. In de huidige situatie heeft ieder perceel een eigen gevel, bij toekomstige ontwikkelingen is het wenselijk dat ook als meerdere percelen tegelijk gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw ieder perceel een eigen gevel krijgt.



niet zo .....



maar zo

### *Beschermd stadsgezicht en monumentenbeleid*

Tot het *Beschermd Stadsgezicht* behoort een strook bebouwing langs de Weerdsingel en een klein stukje Bemuurde Weerd. Een voorstel van de Utrechtse gemeenteraad uit 1987 tot uitbreiding van het beschermd stadsgezicht is door de Rijksdienst aangehouden in afwachting van een landelijke inventarisatie. Bij plannen in toekomstig Beschermd Stadsgezicht wordt op de nieuwe status vooruitgelopen conform het raadsbesluit.

De uitbreiding betreft het gebied: aan de oostzijde Gruttersdijk, molen Adelaarstraat, Zwarte Water, bebouwing achter de Vecht tot Noordse Park, aan de westzijde vanaf het Noordse park achter de bebouwing van de Vecht, inclusief Weerdsingel WZ, aansluitend op Beschermd stadsgezicht binnenstad.

De procedure tot aanwijzing tot beschermd stadsgezicht zal in 1998 worden aangevangen. Een van de verplichtingen bij het aanwijzen tot beschermd stadsgezicht is dat er een bestemmingsplan, dat ter bescherming van het stadsgezicht strekt, wordt gemaakt (in zoverre het bestaande bestemmingsplan deze kenmerken al niet heeft). Voor het gebied 'Bemuurde Weerd - Gruttersdijk' is de volgorde in feite omgekeerd daar dit plan die beschermende elementen al in zich draagt.

Bij bouwplannen in historisch stedelijk gebied stelt het 'Monumentenbeleidsplan', 1993 dat zoveel mogelijk aansluiting gevonden moet worden bij historische structuren.

Indien er door ontwikkeling in het gebied sprake is versterking van het bodemarchief is archeologisch onderzoek van de bodem verplicht.

De panden Gruttersdijk 24 en Bemuurde Weerd OZ 19 zijn voorgesteld rijksmonument. De aanwijzing is momenteel in procedure. Maart 1998 zal de raad het aanwijzingsbesluit nemen waarna de Rijksdienst overgaat tot plaatsing. Naar verwachting zullen de panden medio 1998 geplaatst zijn op de Rijkslijst. Bij verbouwingen zal een monumentenvergunning nodig zijn, waarbij ook de Rijksdienst toestemming moet verlenen. Gruttersdijk 21 en 25 zijn gemeentelijke monumenten. Ook hier zal bij verbouwingen een monumentenvergunning nodig zijn.

### 3.3 Functionele structuur

#### *Bemuurde Weerd, Weerdsingel, Adelaarstraat*

Het brede waterprofiel en de ligging op het snijpunt van verschillende waterwegen (na herstel singels) biedt met name het zuidwestelijk deel van het plangebied, bij de Bemuurde Weerd/ Weerdsingel, ruimtelijk en functioneel mogelijkheden tot het versterken van de recreatieve-toeristische potentie.

De multifunctionaliteit van de Bemuurde Weerd en Weerdsingel zal bij een dergelijke ontwikkeling niet zozeer toenemen, als wel zullen binnen de nu aanwezige branches veranderingen optreden: met name het aan de binnenstad grenzende deel van de Bemuurde Weerd heeft de potentie een aantrekkelijk verblijfsgebied te worden, met (kleinschalige) functies die daarop aansluiten: horeca, hotel en recreatieve voorzieningen.

Functies met verkeersaantrekkende werking of met veel laad- en losactiviteiten dienen tegengegaan worden.

De ligging nabij een HOV-noordlijn zal het functioneren van de noordelijke poort als binnenstadsgebied/knooppunt versterken, waardoor de werkgelegenheidsfunctie en de levendigheid van het gebied kan toenemen.

Gezien bovenstaande gewenste ontwikkelingen krijgen Bemuurde Weerd en Weerdsingel de bestemming 'gemengde doeleinden', t.w. kantoren, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, hotel, horeca en wonen. Niet-woonfuncties zijn op de begane grondlaag vrij uitwisselbaar. Op de verdiepingen wordt gestreefd naar volledige woonfunctie. Op de Adelaarstraat zijn, met uitzondering van horeca en hotel, dezelfde functies toegestaan.

#### *Gruttersdijk*

In tegenstelling tot de Bemuurde Weerd en Weerdsingel kan de Gruttersdijk een rol spelen in het versterken van het woonmilieu van het op dit moment tamelijk monofunctioneel gebied. De Gruttersdijk, gelegen aan de Oosterstroom biedt potentieel een aantrekkelijk woonmilieu. In het binnengebied kan verblijfsruimte met de daarbij horende groen- en speelvoorzieningen gerealiseerd worden. Hier kan een hoogwaardig woonmilieu geboden worden dat recht doet aan de toekomstige positionering van het gebied in de stad. Door de functieverandering kan ook de Gruttersdijk zelf als verblijfsgebied een hogere verblijfswaarde krijgen.

Een menging met kleinschalige bedrijvigheid en bedrijfjes aan huis zal de levendigheid en aantrekkelijkheid van het gebied verhogen.

Op de begane grond zijn zowel woonfuncties als niet-woonfuncties (kleinschalige bedrijven in de categorie 1 en 2, dienstverlening) toegestaan. Deze gemengde functies zijn vrij uitwisselbaar. Op de voor woondoeleinden bestemde gronden is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan. Tevens zal er een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten.

#### *Functiemenging*

De ligging van het gebied is zeer geschikt voor functiemenging. Het plangebied "Gruttersdijk" kan aangemerkt worden als "Functiemengingsgebied". Hierin worden bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan en verder maatschappelijke doeleinden, zakelijke diensten e.d.

Er is gekozen voor "Gemengde functies" op de begane grond, omdat het gebied omsloten wordt door smalle straten met eenrichtingsverkeer en hierdoor een beperking ontstaat voor de mate van functiemenging.

In het kader van functiemenging kan gedacht worden aan het vergroten van de mogelijkheden om de bevoorrading uit te voeren zonder dat het overige verkeer belemmerd wordt. Dit zal het plangebied veel aantrekkelijker maken voor functiemenging.

Functiemenging op kleinere schaal kan verder nog worden bevorderd door een vrijstellingsregeling in de woonbestemming op te nemen in het bestemmingsplan. Voor de woningen in het gebied (zowel begane als niet-begane grond) kunnen dan beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan worden als ondergeschikte functie.

Functiemenging wordt tevens bevorderd door het flexibel samenstellen van de plattegronden van de eerste bouwlaag en het mogelijk maken van doorbraken door de scheidingswanden.

### 3.4 Verkeerstructuur

### *Verkeersontsluiting*

Eind 1997 zullen alle wijzigingen in de verkeerscirculatie naar verwachting ook gerealiseerd zijn. Adelaarstraat en Kaatstraat zijn wijkontsluitingswegen. De overige straten die behoren tot het verblijfsgebied zullen ter zijner tijd als 30 km gebied worden ingericht. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen zware verkeersbelasting opleveren voor het verblijfsgebied en de hoofdfietsroutes. Ook mogen nieuwe ontwikkelingen geen verhoging van de geluidsbelasting tot gevolg hebben voor geluidgevoelige bestemmingen.

### *Parkeren*

Nieuwe ontwikkelingen mogen geen extra parkeerdruk geven op de omgeving. Bedrijven die op grote schaal expeditie/bevoorradersverkeer genereren zijn hier niet op hun plaats. Bij inpandig parkeren (niet openbaar) dient er bij de woningen rekening te worden gehouden met een aantal extra parkeerplaatsen langs de openbare weg. Als parkeerruimte 'ombouwbaar' voor andere doeleinden is wordt uitgegaan van de bestaande parkeernorm (zie paragraaf 1.2, verkeersbeleid) plus 50% openbaar; bij niet ombouwbaar ruimte bestaande parkeernorm plus 15% openbaar.

Voor bedrijven die moeten laden en lossen zal een eigen laad- en losplaats de hinder voor woningen en het wegverkeer voorkomen.

### *Fietsparkeren*

Er dient met het volgende rekening te worden gehouden:

- In nieuwbouw wordt per woning op de begane grond een bergingsmogelijkheid gerealiseerd. Deze dient minimaal te voldoen aan het bouwbesluit.
- In nieuwbouw kan op de begane grond een buurtfietsenstalling worden opgenomen (als de omgeving daar behoefte aan heeft).

Bij nieuwe ontwikkelingen dient ook gekeken te worden naar functies die fietsers aantrekken. Afhankelijk van de omvang en de verblijfsduur moet gekeken worden of dit binnen of buiten de nieuwbouw wordt georganiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de selectie uit de verschillende soorten voorzieningen die het fietsparkeerbedrijf heeft gemaakt.

### 3.5. Milieuaspecten

#### 3.5.1 Bodem.

Het is noodzakelijk om bij planontwikkeling of planrealisatie de bodemkwaliteit te onderzoeken om de geschiktheid ervan te kunnen vaststellen. Hierbij wordt in het gemeentelijk bodemsaneringsbeleid uitgegaan van de zogenaamde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem gesteld worden afhankelijk zijn van de toekomstige bestemming van de locatie.

Een tweede uitgangspunt in het gemeentelijk beleid is dat bij nieuw in te richten gebieden hogere eisen worden gesteld aan de bodem dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen, waarbij er verder geen sprake is van een nieuwe inrichting van het gebied.

Om een beeld van de bodemkwaliteit voor het plangebied Gruttersdijk te verkrijgen zouden alle percelen een bodemonderzoek volgens NVN 5740 moeten ondergaan. Vanwege het overwegend conserverende karakter van het plan zal de toetsing van de bodemkwaliteit via een bodemrapport plaats dienen te vinden in het kader van een bouwaanvraag.

#### 3.5.2 Geluid.

De belangrijkste geluidshinder wordt ondervonden door het verkeer op de Adelaarstraat.

Voor de toekomstige situatie, in 2007, worden geen ingrijpende wijzigingen meer verwacht in het verkeerscirculatieplan. Er zal nog wel worden getracht het sluipverkeer van ca. 1000 motorvoertuigen per etmaal vanaf de Pieter Nieuwlandstraat te weren. Hierdoor zal de verkeersintensiteit van de Adelaarstraat teruggaan naar circa 5000 motorvoertuigen per etmaal.

De geluidsbelasting in de toekomstige situatie bedraagt maximaal 67 d(A), excl. aftrek van 5 dB(A) volgens artikel 103 Wet geluidhinder.

Voor nieuwbouw van woningen zijn de normen uit de Wet geluidhinder van toepassing.

De voorkeurswaarde is 50 dB(A) en de maximale ontheffingswaarde is 65 dB(A). Voor vervangende nieuwbouw binnen de bebouwde kom is de maximale ontheffingswaarde 70 dB(A). Nieuwbouw van woningen in de zone van de Adelaarstraat is dus niet mogelijk tenzij er sprake is van vervangende nieuwbouw.

Het binnengeluidniveau voor nieuwbouw woningen dient, overeenkomstig het Bouwbesluit, 35 dB(A) te bedragen.

#### 3.5.3 Hinder van bedrijven.

In het plangebied zijn overwegend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van Lijst van Bedrijfsactiviteiten gevestigd. In het gebied bevinden zich enkele bedrijven die vallen onder categorie 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Zittende bedrijven die in categorie 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten vallen, kunnen specifiek bestemd worden. Van geen van deze bedrijven wordt zodanige overlast ondervonden dat saneren op korte termijn noodzakelijk is.

Bij eventuele verzoeken om bedrijfsverplaatsing zal voor alle genoemde categorie 3 bedrijven positief t.a.v. verplaatsing geadviseerd worden. Gezien de beperkte mogelijkheden tot laden en lossen en de relatief hoge potentiële hinderlijkheid komt een bedrijfsverplaatsing zowel de bedrijven als de buurt ten goede. Bij een dergelijke verplaatsing kan als voorwaarde worden opgenomen dat geen hinderlijke herbestemming aan het pand mag worden gegeven.

Het plan kent de mogelijkheid dat woningen gerealiseerd worden in de nabijheid van een zittend categorie 3 bedrijf. Dit bedrijf kan schade ondervinden vanwege de noodzaak tot extra voorzieningen. Dit kan voorkomen worden door een zone op te nemen waarbinnen geen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. De grootte van de zone hoeft niet gelijk te zijn aan 40 m (standaard afstand tot een willekeurig categorie 3 bedrijf). De zone geldt alleen zolang het categorie 3 bedrijf aanwezig is.

De grootte van de zone rond Gruttersdijk 24 dient aan weerszijden 10 m te bedragen vanaf de perceelsgrens. Aan de achterkant is de zone 22 m vanaf de perceelsgrens. Deze afstand komt overeen met de maximale afstand waarover het bedrijf hinder bij woningen kan veroorzaken. Daarbij geldt dat de omgeving van het bedrijf wordt gekenmerkt als een rustige woonwijk met een achtergrondniveau niet hoger dan 45 dB(A). Met deze zone is het bedrijf ervan verzekerd dat geen 'oprukkende woningbouw' het zal dwingen tot extra voorzieningen.

Voor Gruttersdijk 40 dient op grond van dezelfde argumentatie als hierboven een zone van 10 m weerszijden van het perceel en een zone van 15 m. aan de achterkant van het perceel te worden opgenomen.

#### *3.5.4 Ecologie*

Langs de Gruttersdijk zullen perceelsgewijs kavels vrijkomen. Hierdoor ontstaan nieuwe binnenterreinen. De nieuw binnenterreinen bieden mogelijkheden om het tekort aan groen te verminderen.

Door het groenareaal te vergroten worden de kansen voor natuur-in-de-stad vergroot. Bovendien kan op deze manier meer beleefbare natuur gecreëerd worden voor de bewoners van het bestemmingsplangebied.

De inrichting van de binnenterreinen dient dan afgestemd te worden op de doelsoorten dagvlinders en vogels.

Op dit moment is er echter weinig ruimte in het profiel van de Bemuurde Weerd en de Gruttersdijk. Een oplossing is om de parkeermogelijkheden langs de kade te beperken. Onder de bestaande boomkronen kunnen kleine plantsoentjes aangelegd worden.

De oever langs de Weerdsingel bestaat ook uit een stenen kade. Ook hier is het aan te bevelen een groenstrook aan te leggen. De kansen zijn op dit moment erg beperkt.

Geveltuintjes kunnen in het kader van de toekomstige Nota Stad en Natuur een belangrijke bijdrage leveren aan meer belevingsgroen. Het aanleggen van geveltuintjes betekent minder bestrating, meer groen en daardoor meer kansen voor natuur-in-de-stad.

Door het aanbrengen van specifieke bouwtechnische maatregelen zoals eenvoudige nestblokken langs de dakrand, neststenen en aangepaste dakpannen kunnen kansen worden geboden voor natuurtypen, die specifiek zijn voor het 'stenige' milieu.

Een ander natuurtipe wat behoort tot het 'stenige' milieu is de muurvegetatie.

De muren langs de Bemuurde Weerd en de Gruttersdijk zijn op dit moment minder geschikt voor muurvegetaties. Bij renovatie van deze muren is het wenselijk dat de bestaande specie vervangen wordt door kalkrijke metselspecie. Op deze manier kunnen plantensoorten zich makkelijker hechten aan de muren en kan het areaal aan muurplanten worden vergroot.

#### *3.5.5 Duurzaamheid*

##### *Mobiliteit*

De mobiliteitsproblemen, met bijbehorende negatieve gevolgen voor milieu en leefbaarheid, kunnen worden verminderd door behoeftevermindering of het stimuleren van 'milieuvriendelijke vormen'. Functiemenging, werken aan huis (woon-werk-units) zijn vormen om de mobiliteitsbehoefte te verminderen. De nabijheid van HOV en de (verbetering van de) bereikbaarheid per fiets is een uitwerking van het aspect 'inzet van duurzame bronnen'. Met parkeren op eigen terrein wordt de leefbaarheid vergroot, terwijl spaarzaam omgegaan wordt met de beschikbare ruimte.

##### *Materiaalgebruik*

Voor het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen wordt verwezen naar het convenant Nieuwbouw van Woningen en de Leidraad

##### *Duurzame Gemeentelijke Bouwprojecten.*

Het is beleid van de gemeente Utrecht om bij (vrijwel) gelijke kwaliteit en prijs de milieuvriendelijkste variant te kiezen.

Een grote milieuwinst wordt behaald bij het gebruik van houtskeletbouw. Houtskeletbouw maakt gebruik van een oneindige grondstof en staat tegenwoordig volop in de belangstelling.

Binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan kunnen woningen met behulp van 'optoppen' van een bestaand gebouw de toekomstwaarde en de economische levensduur van het gebouw verbeteren.

Vanuit de integratie van vele voorzieningen in het woongebied bestaan tevens goede mogelijkheden voor multifunctioneel (efficiënt) gebruik van gebouwen (na-schoolse opvang, avondschool, verenigingsleven). Multifunctioneel gebruik van gebouwen vraagt doorgaans

slechts beperkte aanpassingen in het ontwerp. Een en ander hangt af van de vorm en intensiteit van het gebruik. Vanuit het Ministerie van VROM wordt multifunctionele inzet van gebouwen ('integraal huisvesten') in toenemende mate gestimuleerd. Eerder is genoemd het belang van herbestemming/hergebruik van het casco van oude bedrijfspanden en het hergebruik van sloopmateriaal.

#### *Energie*

Het beperken van de energiebehoefte kan door een goed geïsoleerde gebouwschil, goed gedimensioneerde ventilatie, lage temperatuurverwarming en het gebruik maken van passieve zonne-energie (pze). Pze ligt door de aanwezige kavelinrichting wat moeilijk, maar door het gebruik van lessenaar-daken op het zuiden of getrapte bouwvormen is het toch mogelijk gebruik te maken van de zoninstraling. Met een zongerichte oriëntatie van daken wordt tevens geanticipeerd op de plaatsing van zonneboilers (actieve zonne-energie). Gezien de milieuwinst kunnen bepalingen omtrent zongerichte oriëntatie opgenomen worden in de bestemmingsvoorschriften.

Een andere besparingsoptie is het gebruik maken van elkaars warmte-overschotten. De restwarmte van het ene bedrijf kan ten goede komen aan een ander bedrijf of nabijgelegen woningen.

#### *Water*

Voor het terugdringen van het drinkwatergebruik zijn er diverse mogelijkheden, zoals de toepassing van waterbesparende douchekoppen, doorstroombegrenzers en waterbesparende toiletten. Dergelijke maatregelen staan vermeld in de eerder genoemde convenanten en checklists.

Drinkwatergebruik kan verder worden beperkt door de inzet van duurzame bronnen: regenwater. Regenwater wordt in toenemende mate gebruikt voor toiletspoeling en textielwassen. Het regenwater dient hiervoor opgevangen te worden in een reservoir. Dit kan eventueel ook in collectief verband met een aantal woningen of bedrijven.

Voor de te creëren binnenterreinen kan eventueel onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om op eigen terrein licht verontreinigd afvalwater te zuiveren door middel van helofytenvijvers. Dit kan gekoppeld worden aan een gezellige, groene invulling van het binnenterrein.

Naast hergebruik van regenwater van de daken is het van belang om het regenwater van verharding niet af te voeren naar rioolwaterzuivering. Hiermee bespaart men onnodige zuivering van regenwater. Vasthouden op het eigen terrein is mogelijk door de verharding te verminderen en/of half-open-verharding te gebruiken. Eventueel kan het water via goten naar vijvers worden geloosd.

#### *Kwaliteit*

Woning- en omgevingskwaliteit zijn belangrijke aspecten. Binnen de woning moet dat gewaarborgd worden door toepassing van mens- en milieuvriendelijke materialen en woonlasten verlagende maatregelen. Bij de inrichting van de openbare ruimte verhogen veel groen, licht en lucht deze kwaliteit. Duurzaam bouwen staat daarom voor milieu én kwaliteit op lange termijn.

### **3.6. Emancipatie, sociale veiligheid, ruimte voor kinderen**

De herontwikkeling van de Gruttersdijk wordt door particulieren uitgevoerd.

Woningbouwplannen zullen op deze aspecten worden begeleid en getoetst door de Woonadvies Commissie van de DSO.

Om de verblijfswaarde van de binnenterreinen, ook voor kinderen, te optimaliseren zijn in de stedenbouwkundige randvoorwaarden spelregels opgesteld om te komen tot zoveel mogelijk groen in het binnengebied. Belangrijk punt hierbij is het realiseren van (half)ondergronds parkeren.

Door het verdwijnen van grote bedrijven, die vooral op de Gruttersdijk veel laad- en losproblemen geven, kan ook de verblijfswaarde voor kinderen op de Gruttersdijk zelf toenemen.

Aan de uitgangspunten ten aanzien van het beleid van functiemenging en emancipatie wordt tegemoet gekomen door in de bestaande woongebieden Gruttershof en Kraanstraat uitoefening

van een aan huis gebonden beroep toe te staan en in de rest van het gebied gemengde functies op de begane grond mogelijk te maken.

Rekening houdend met de sociale veiligheid in het gebied is in het bestemmingsplan gekozen voor het toevoegen van meerdere woonfuncties aan de Grutttersdijk, terwijl aan de Bemuurde Weerd / Weerdsingel en Adelaarstraat gestreefd wordt naar een volledige woonfunctie op de verdiepingen.

#### 4. Het juridisch plan

##### *Beschrijving plansystematiek*

Het bestemmingsplan Gruttersdijk e.o. kenmerkt zich door enerzijds een globale ontwikkelingsregeling voor de Gruttersdijk en anderzijds een wat gedetailleerdere beheersregeling voor het overige deel van het plangebied.

Voor de veelal langgerekte percelen aan de Gruttersdijk is voorzien in nieuwbouw ten behoeve van woningen. In de bestemmingsregeling voor het gebied 'Gruttersdijk' zijn de mogelijkheden van ontwikkeling op hoofdlijnen aangegeven. Door middel van de flexibiliteitsbepalingen in de bestemmingsregeling kan meer sturing worden gegeven aan de (on)gewenste ontwikkelingen. De bestemmingsregeling voor de gebieden 'Weerdsingel OZ/Bemuurde Weerd OZ/Adelaarstraat' en 'Gruttershof/Kraanstraat' geeft een meer gedetailleerd eindbeeld. Nadruk ligt in deze gebieden op conservering van de bestaande situatie onder respect van de bestaande rechten.

##### *Project standaardisering*

In het kader van 'de Opgave' (meerjarenplanning bestemmingsplannen 1995-2000, DRO, Afd. Stedenbouw) is besloten een standaardisering van een aantal werkzaamheden na te streven. Dit streven heeft zich vertaald in een keuze voor een eenduidige plansystematiek: de 'Utrechtse Leest'.

##### *Beschrijving voorschriften*

De bij het bestemmingsplan behorende voorschriften zijn gebaseerd op de 'Utrechtse Leest'. De voorschriften zijn gegroepeerd in een drietal hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen.

Het eerste hoofdstuk begint met een aantal gebruikelijke bepalingen als begrenzing en benaming, de begripsomschrijvingen, de wijze van meten en algemene bepalingen in verband met de bestemmingen.

Het tweede hoofdstuk (bestemmingsbepalingen) bevat de belangrijkste onderdelen van de voorschriften. Allereerst is de algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, die geldt voor het hele plangebied. Deze beschrijving in hoofdlijnen beschrijft de wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd. Het betreft beleidsmatige en programmatische doeleinden en kwaliteitsaspecten. Daarnaast vormt ze een referentiekader voor vrijstellingsbevoegdheden en nadere eisen die in het plan zijn opgenomen.

Vervolgens zijn een aantal bestemmingsregelingen (Gemengde doeleinden, Gemengde doeleinden 1, Woondoeleinden, Verkeer en verblijf, Water) opgenomen.

De gemengde bestemmingen 'Gemengde doeleinden' en 'Gemengde doeleinden 1' maken een vrije uitwisseling van niet-woonfuncties op de begane grondlaag mogelijk. De woonfunctie wordt in principe op de verdiepingen beschermd. De bestemming 'Gemengde doeleinden' is conserverend ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. In deze bestemming ligt het gebied van het beschermd stadsgezicht en de voorgestelde uitbreiding daarvan. In de bestemmingsregeling is de nadruk gelegd op de individualiteit en de afwisseling in de bebouwing. Eveneens is een kapverplichting voor dit gebied opgenomen.

De bestemming 'Gemengde doeleinden 1' bevat een ontwikkelingsregeling ten behoeve van woningbouw met gemengde functies op de begane grondlaag. In de bestemming is voorzien in de mogelijkheid van sloop en nieuwbouw ten behoeve van woningen. In geval nieuwbouw dient het parkeren geheel of gedeeltelijk ondergronds opgelost te worden.

De bestemming 'Woondoeleinden' is conserverend ten aanzien van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. De woonfunctie wordt in deze bestemming volledig beschermd.

Het derde hoofdstuk tenslotte behelst enige algemene bepalingen, zoals de algemene vrijstellingsbevoegdheid, algemene gebruiksbepaling en de overgangs- en strafbepalingen.

Als bijlagen bij de voorschriften zijn de Lijst van Horeca-inrichtingen (bijlage 1.) en de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2., voorheen de Staat van Inrichtingen) opgenomen.

## **5. Financieel economische paragraaf**

Voor de bepaling van de financieel-economische uitvoerbaarheid worden de financiële consequenties van het onderhavige bestemmingsplan in beeld gebracht.

De gemeente Utrecht voert een passief beleid voor het bestemmingsplan Gruttersdijk. Dit betekent dat het bestemmingsplan een beheersplan is en dat de gemeente Utrecht geen initiatieven neemt met betrekking tot ontwikkelingsplannen. Alle ontwikkelingsinitiatieven voor dit bestemmingsplangebied zijn particuliere initiatieven die voornamelijk bestaan uit woningbouwplannen aan de Gruttersdijk en de bijbehorende binnenterreinen. Omdat het hier om particuliere initiatieven gaat vinden er voor de gemeente Utrecht geen financiële gevolgen plaats.

## 6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Reacties ex art. 10 BRO ontwerp-bestemmingsplan Gruttersdijk e.o.(externe reacties)

Het ontwerp-bestemmingsplan Gruttersdijk e.o. is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegestuurd aan de volgende instanties:

1. De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland
2. De Directie van de Volkshuisvesting in de Provincie Utrecht
3. De Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat
4. Rijksconsulentschap Economische Zaken in de provincie Utrecht
5. De Eerstaanwezend Ingenieur Directeur van de Directie West-Nederland (Ministerie van Defensie)
6. Regionale Inspectie v.d. Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne
7. De Directeur van de Dienst Ruimte en Groen van de Provincie Utrecht (coördinatie binnen provincie)
8. De directeur PTT Telecom Netwerkdiensten, afdeling UTN Straalverbindingen
9. De Directeur van PTT Telecom B.V, afdeling Marketing/Marktinformatie
10. De Directeur van het Postdistrict Utrecht
11. De Directeur van het N.V. Energie productiemaatschappij UNA
12. De Directeur van het Waterleidingbedrijf Midden-Nederland
13. De N.V. Nederlandse Gasunie
14. N.V. REMU Regio Stad, afdeling zakelijke markt
15. Stichting Utrechtse Woningbouwverenigingen (STUW)
16. Secretariaat Vrouwenadviescommissie voor Woningbouw
17. De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken
18. Bestuur Regio Utrecht
19. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (b.s.)
20. Stichting Regionale Dienstverlening Klein Bedrijf

Van de navolgende instanties is een reactie ontvangen.

#### reactie

1. Ministerie van VROM - RPD, de inspecteur van de ruimtelijke ordening

Het onderhavige gebied, waarvan een deel tot beschermd stadsgezicht behoort en dat behalve monumenten ook in de toekomst op de monumentenlijst te plaatsen gebouwen bevat, heeft een modernere en zorgvuldiger regelgeving dan het zeer oude vigerende bestemmingsplan in hoofdzaak Lauwerecht uit 1949 bood. De inspecteur constateert met genoegen dat in het nieuwe bestemmingsplan ruimschoots aandacht wordt besteed aan de aanwezige cultuurhistorische waarden, het terugdringen van parkeren en duurzaam bouwen. De inspecteur heeft één enkele opmerking met betrekking tot artikel 6 D. 2 (vrijstellingsbepaling t.a.v. de bebouwingsbepalingen): als instantie voor advies wordt de commissie voor Welstand en Monumenten genoemd. De inspecteur mist hier de naam van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg als aangewezen instantie voor overleg.

3. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, directie Utrecht

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken

#### gemeentelijk commentaar

Onder dankzegging voor de toegezonden reactie wordt ingestemd met de constatering door de inspecteur.

De voorwaarden voor verlening van de vrijstelling van de bebouwingsbepalingen (nl. rekening houden met het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen m.b.t. het beschermd stadsgezicht en schriftelijke advisering door de Cie. Welstand en Mon.) zijn voldoende om tot een zorgvuldige belangenafweging te komen. Overigens heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in haar reactie op het ontwerp-bestemmingsplan - in het kader van het artikel 10 overleg - niet aangegeven een rol te willen hebben met betrekking tot de advisering in het kader van de vrijstellingsverlening. De Rijksdienst zal, in het geval van een bouw- of sloopaanvraag met betrekking tot een beschermd Rijksmonument, zeer zeker om advies worden gevraagd (e.e.a. wordt verplicht door de Monumentenwet).

Hiervan wordt met instemming kennis genomen.

## reactie

van opmerkingen.

### 4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West

- a. Met genoeg is geconstateerd dat aan het plangebied grotendeels een gemengde bestemming is gegeven. Deze keuze zou zijn voortgekomen uit het feit dat met de komst van Leidsche Rijn een sterke druk op de voorzieningen in de binnenstad wordt verwacht en dit gebied deels de druk zou kunnen opvangen. Daarbij is het beleid van gemeente gericht op behoud van binnenstedelijke werkgelegenheidslocaties, echter de huidige ontwikkelingen geven een vertrek van bedrijven in dit gebied aan. Reden hiervoor is de slechte verkeer-/parkeersituatie. Met klem wordt verzocht na evaluatie maatregelen autoluwe binnenstad te bezien wat de mogelijkheden zijn om de verkeerssituatie ter plekke te verbeteren.
- b. Enkele zgn. categorie bedrijven gevestigd in het gebied zijn voornemens naar elders te verhuizen. Zolang hierover geen zekerheid bestaat is het aan te bevelen deze bedrijven alsnog op te nemen in het plan.

### 5. De Eerstaanwezend Ingenieur Directeur van de Directie West-Nederland (Ministerie van Defensie)

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

### 7. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen

Het plan geeft slechts aanleiding tot het maken van enkele detailopmerkingen. Voor de panden Gruttersdijk 23 en 24 (aanwijzing tot Rijksmonument), Bemuurde Weerd O.Z. 3 (gemeentelijk monument), 19 (aanwijzing tot Rijksmonument), 55 en 56 (gemeentelijk monument) en het sluizencomplex aan de Bemuurde Weerd (Rijksmonument) verdient het aanbeveling een aparte aanduiding op de plankaart op te nemen.

### 8. PTT Telecom, Netwerkdiensten

Het bestemmingsplangebied ligt niet onder een straalverbinding van de PTT Telecom. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van

## gemeentelijk commentaar

- a. Van de opmerking over de keuze van bestemmen, nl. grotendeels een gemengde bestemming, wordt met instemming kennis genomen. In de evaluatie van de autoluwe binnenstad is uiteraard het effect op de omgeving meegenomen. Aan de hand van de evaluatie worden maatregelen voorgesteld, die met belanghebbenden zijn doorgesproken. Echter de beperkte openbare ruimte in het plangebied van Gruttersdijk biedt geen ruimte om veel maatregelen te nemen met betrekking tot de verkeersdoorstroming en het parkeren. Enige verbetering kan worden verkregen door inpandig te parkeren en daarmee de openbare ruimte te ontlasten. Dit laatste kan een positief effect hebben op de doorstroming van het (auto)verkeer.
- b. Alle gevestigde bedrijven in het plangebied zijn van een positieve bestemming voorzien. Een uitzondering is gemaakt voor die bedrijven die niet alleen te kennen hebben gegeven te zullen verhuizen, maar ook daadwerkelijk in 1998 zullen vertrekken. Huidige bedrijven die te kennen gegeven hebben te zullen verhuizen, maar waarvan het nog onzeker is dat de verplaatsing van het bedrijf gerealiseerd kan en zal worden, zijn als zodanig opgenomen in de bestemmingsregeling.

Hiervan wordt met instemming kennis genomen.

Hiervan wordt goede nota genomen. Voor de genoemde objecten zal een aparte aanduiding op de plankaart worden opgenomen. Een uitzondering wordt gemaakt voor het pand aan de Gruttersdijk 23 daar deze abusievelijk in de plantoelichting en het MIP Utrecht is vermeld als aangewezen tot Rijksmonument. Deze ommissie zal in de plantoelichting worden hersteld en is al aangepast in de laatste versie van het MIP Utrecht. Eveneens wordt uitzondering gemaakt voor de panden Bemuurde Weerd O.Z. 55 en 56, daar deze buiten het plangebied gelegen zijn.

Hiervan wordt met instemming kennis genomen.

## reactie

opmerkingen.

## gemeentelijk commentaar

### 9. PTT Telecom, afdeling Marketing/Marktinformatie

Het plan geeft met betrekking tot de infrastructurele telecommunicatievoorzieningen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hiervan wordt met instemming kennis genomen.

### 13. Nederlandse Gasunie

Onder dankzegging voor de toezending van het plan, wordt aangegeven dat bij het ontwerp-plan geen belangen van de Gasunie betrokken zijn.

Hiervan wordt met instemming kennis genomen.

### 17. Kamer van Koophandel

- a. Het algemene uitgangspunt voor het plangebied 'het mengen van functies' spreekt de KvK aan.
- b. In principe worden alle gevestigde bedrijven in het plangebied van een passende bestemming voorzien. Een uitzondering wordt gemaakt voor die bedrijven die te kennen gegeven hebben te zullen verhuizen. Deze bedrijven zijn niet opgenomen op de plankaart. De KvK vraagt dit wel te doen. Mocht voor de ter visie legging van het plan sprake zijn van bedrijfsverplaatsing dan kan de gemeente de bedrijfsbestemming alsnog laten vervallen.

- a. De ligging van het plangebied 'Gruttersdijk e.o.' is zeer geschikt voor functiemenging. In het kader van de functiemengingsgedachte is gekeken hoe in het plangebied de menging werk- en woonfuncties bevorderd kan worden.
- b. Alle gevestigde bedrijven in het plangebied zijn van een positieve bestemming voorzien. Een uitzondering is gemaakt voor die bedrijven die niet alleen te kennen hebben gegeven te zullen verhuizen, maar ook concrete plannen daarvoor hebben. Huidige bedrijven die te kennen gegeven hebben te zullen verhuizen, maar waarvan het nog onzeker is dat de verplaatsing van het bedrijf gerealiseerd kan en zal worden, zijn als zodanig opgenomen in de bestemmingsregeling. Mocht inderdaad voor de ter visie legging van het plan toch sprake zijn van bedrijfsverplaatsing dan kan - indien nodig - de bedrijfsbestemming alsnog vervallen. Eén van de uitgangspunten van het plan is om in ieder geval geen enkele werkfunctie in het gebied weg te bestemmen. In het gebied bevinden zich enkele bedrijven die vallen onder categorie 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Zittende bedrijven die in categorie 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten vallen zijn specifiek bestemd. Het bestemmingsplan voorkomt dat woningen gerealiseerd worden in de directe nabijheid van een zittend categorie 3 bedrijf. Zo'n bedrijf zou anders schade kunnen ondervinden vanwege de noodzaak tot extra voorzieningen. Dit wordt voorkomen door een zone rond het bedrijf op te nemen. De zone geldt alleen zolang het categorie 3 bedrijf aanwezig is.

## reactie

- c. Voorts vraagt de KvK de lijst van bedrijfsactiviteiten op te schonen voor de categorieën 3 en hoger ten goede van de helderheid van het plan. Deze categorieën zijn immers niet toegestaan in het plangebied.
- d. Abusievelijk is het kantoor op de eerste verdieping van Gruttersdijk 31 niet opgenomen op de functionele structuurkaart. Het zou daarmee ten onrechte wegbestemd zijn. De KvK verzoekt gemeente deze omissie te herstellen. Bovendien ontbreekt volgens het Handelsregister van de Kamer v. Koophandel een aantal bedrijven, nl.: Adelaarstraat 1; Bemurde Weerd 1, 4-b, 18-b en 22-b; Kraanstraat 3 en 20.

## 19. Rijksdienst voor Monumentenzorg

Het plan betreft deels een reeds beschermd gebied en deels een voorgedragen te beschermen stadsgebied. Het plan speelt al in op die toekomstige situatie door de bebouwingsmogelijkheden strak te regelen zonder dat dit te dwingend is t.a.v. de architectuur. Met betrekking tot het plan is slechts aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen:

- in de plantoelichting wordt vermeld dat een CHER voor het gebied opgesteld is. Waarom wordt deze CHER niet als bijlage aan het plan toegevoegd ?;
- in paragraaf 1.7 (Huidige juridische regelingen) graag de toevoeging dat het gebied van de Weerdsingel deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht en dat daarop de artikelen 36 en 37 van de Monumentenwet van toepassing zijn;
- in paragrafen 2.1.1 en 3.2 beschrijft enkel het gebied 'Bemurde Weerd/Adelaarstraat/Gruttersdijk/Kraanstraat'. Hier dient een aanvulling te komen over het gebied 'Weerdsingel/Bemurde Weerd/Kraanstraat/Gruttersdijk';

## gemeentelijk commentaar

- c. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten met bijbehorende toelichting is in zijn geheel opgenomen om inzicht te geven in de systematiek en werking van de lijst. De lijst is gebaseerd op de bestaande Utrechtse bedrijvenlijst maar aangepast en gemoderniseerd. In de lijst zijn een aantal (planologische) keuzes gemaakt die afwijken van de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". De nieuwe lijst is, in tegenstelling tot de VNG-uitgave, opgezet vanuit de functiemengingsgedachte: beoogt is zoveel mogelijk lichtere bedrijven toe te laten in de stedelijke omgeving. In de bestemmingsvoorschriften is een koppeling gemaakt met de toegestane categorieën van bedrijfsmatige activiteiten.
- d. Het kantoor op de eerste verdieping van Gruttersdijk heeft te kennen gegeven te zullen vertrekken, in de plaats daarvan komen ter plekke woningen terug. Nadrukkelijk is één van de uitgangspunten van het plan geweest om geen enkele werkfunctie weg te bestemmen in het gebied. Het ontbreken volgens het Handelsregister van de KvK van een aantal bedrijven, kan gelegen zijn in het feit dat het enerzijds gaat om registratieadressen van de desbetreffende bv's, anderzijds dat om beroep/werk-aan-huis gaat. Deze activiteiten behoeven niet apart bestemd te worden en zijn sowieso toegelaten binnen de gekozen bestemmingsregeling.

Hiervan wordt met instemming kennis genomen.

Van de gemaakte opmerkingen wordt met instemming kennis genomen.

- De CHER zal in het vervolg als bijlage bij het plan worden gevoegd.
- De voorgestelde toevoeging in paragraaf 1.7 over het beschermd stadsgezicht wordt van harte overgenomen.
- Paragraaf 2.1.1 beschrijft in hoofdlijnen de historische ontwikkelingen van het gebied Gruttersdijk-Bemurde Weerd O.Z. (oostelijk deel van de Noorderpoort). Er is geen onderscheid gemaakt tussen het bouwblok ten noorden en het bouwblok ten zuiden van de Kraanstraat. Paragraaf 3.2 beschrijft de toekomstige ruimtelijke structuur van het gebied. Duidelijk is dat nieuwe ontwikkelingen in het plangebied alleen ten noorden van de Kraanstraat te verwachten zijn. Het accent in de beschrijving van de

### **reactie**

- in de voorschriften dient in artikel 2 - Begrippenbepaling - het begrip "beschermd stadsgezicht" opgenomen te worden.

### **gemeentelijk commentaar**

toekomstige situatie is daarom gelegd op het gebied 'Bemuurde Weerd/Adelaarstraat/Gruttersdijk/Kraanstraat'.

- In (artikel 2 van) de voorschriften zal een begripsbepaling met betrekking tot het beschermd stadsgezicht worden opgenomen.

## **Reacties ex art. 10 BRO ontwerp-bestemmingsplan Gruttersdijk e.o. (interne reacties)**

Het ontwerp-bestemmingsplan Gruttersdijk e.o. is in het kader van het intern gemeentelijk vooroverleg aan de volgende gemeentelijke bedrijven, diensten/afdelingen toegezonden:

1. Sector Openbare Veiligheid van de Brandweer Utrecht
2. Directeur Gemeentelijke Reinigings-, en Havendienst Utrecht
3. Directeur GVV
4. Directeur G.G. en G.D.
5. Sectorhoofd Financiën
6. Directeur Dienst Onderwijs
7. Hoofd afdeling Sociale Vernieuwing en Doelgroepen
8. Afdeling Bestuursadvisering
9. Afdeling Juridische Zaken
10. Hoofd afdeling Bouwbeheer Bouwtoezicht - Dienst SO
11. Hoofd afdeling Milieu - Dienst SO
12. Hoofd afdeling Wonen, sector Woningbouw - Dienst SO
13. Hoofd afdeling Economische Zaken - Dienst SO
14. Hoofd afdeling Verkeer - Dienst SO
15. Welstandscommissie - Dienst SO
16. Afd. Monumenten/dhr. Kylstra - Dienst SO
17. Hoofd afdeling Wijk Beleid Sturing - Dienst SB
18. Hoofd afdeling Uitvoering Openbare Ruimte - Dienst SB
19. Directeur Ontwikkelingsbedrijf
20. Wijkcoördinator Welzijn - Wijkburo Noordoost
21. Wijkmanager - wijkburo Noordoost
22. Directeur Dienst voor Sport en Recreatie

Van de volgende (gemeentelijke) instanties is een reactie ontvangen:

| <b>reactie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>gemeentelijk commentaar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Sector Openbare veiligheid van de Brandweer</p> <p>Zoals geschetst in par. 2.1.2 wordt het gebied gekenmerkt door een aantal specifieke bouwkenmerken als lintbebouwing, grote woonhuizen met hoge verdiepingen en doorlopende percelen. Tevens kan men hier spreken over oud-bouw waarbij constructie en inventaris bijdragen tot hoge vuurbelasting. In het recente verleden hebben in dit gebied enkele branden plaatsgevonden die zich door deze karakteristiek hebben kunnen ontwikkelen tot complexe branden. Zowel een goede bereikbaarheid van het bestemmingsplangebied als van de individuele panden in het gebied is gelet op de omschreven bouwkenmerken absoluut noodzakelijk. Hiertoe moeten Gruttersdijk en Bemuurde Weerd met een rijbreedte van min. 3,5 meter voor groot blusmaterieel berijdbaar zijn. Bij de herontwikkeling van het gebied moet aandacht besteed worden aan de bereikbaarheid van binnenterreinen. De bereikbaarheid van bebouwing op binnenterreinen voor hulpverlenende diensten is in het plan niet aangegeven. De brandweer verneemt graag hoe de bereikbaarheid wordt geregeld.</p> | <p>In geval van (her)ontwikkeling van het gebied zullen concrete bouwplannen worden getoetst op hun bereikbaarheid (tot 15 meter voor blusvoertuigen), de weerstand tegen brandoverslag, en de brandoverslagtijd (van min. 60 minuten) conform de vereisten zoals aangegeven in de bouwverordening en het Bouwbesluit. De binnenterreinen zullen door de brandweer, met het nodige blusmaterieel, betreden moeten kunnen worden. In het kader van de bouwplantoetsing zal over deze zaken afstemming plaatsvinden met de brandweer. Het een en ander is verder afdoende geregeld in de bouwverordening van de gemeente Utrecht en het Bouwbesluit. Overigens biedt het plan de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders nadere eisen te stellen aan de onderlinge afstand tussen vrijstaande gebouwen of blokken van aaneengesloten woningen op de binnenterreinen.</p> |

## reactie

## gemeentelijk commentaar

### 12. Afdeling Wonen, sector Stedelijk Beleid - Dienst Stadsontwikkeling

- a. Alle waardering, een leuk plan. Wat het wonen betreft sluit het plan aan bij de koers die op het gebied van het wonen in de stad is uitgezet.
- b. De op pagina 6 genoemde prijs categorie kan wat aangescherpt worden. Het gebied heeft ruimte voor kwaliteit.
- c. Voor wat betreft het openmaken binnenterreinen, parkeeroplossingen en gevarieerde aanzicht: zeer positief. Functiemenging is prima: kan ook bevorderd worden door ruime woningen neer te zetten die flexibel ingericht kunnen worden.
- d. Het gebied heeft geen openbaar groen. Het vergroenen van de binnenterreinen biedt kansen, m.n. het aaneenschakelen van groene binnenterreinen tot een zgn. stadstuin voor bewoners.

- a. Hiervan wordt met instemming kennis genomen.
- b. De genoemde prijs categorie zal in de plantoelichting iets aangescherpt worden.
- c. Het plan laat de keuze voor ruimere woningen vrij. Het een en ander past in het streven om de menging van functies (ook op pandniveau) te stimuleren in het plangebied.
- d. Onderkend wordt dat het plangebied weinig tot geen openbaar groen heeft. Het uitgangspunt om binnenterreinen weer open en groen te krijgen wordt nadrukkelijk met dit plan gestimuleerd. Het feit dat percelen slechts voor 60 % mogen worden bebouwd draagt bij tot het ontwikkelen van een groene, open binnenruimte in het bouwblok. Bekeken zal worden in het kader van de toetsing van concrete bouwplannen aan dit plan hoe in overleg met eigenaars/initiatiefnemers binnenterreinen zoveel mogelijk tot één geheel kunnen worden geschakeld en dwarsverbindingen kunnen worden gemaakt.

### 17. Hoofd afdeling Wijk Beleid Sturing - Dienst Stadsbeheer.

De wensen die de dienst Stadsbeheer ten aanzien van dit gebied heeft, worden uitstekend verwoord in het plan. De ecologie krijgt in hoofdstuk 3 goede aandacht. Eén en ander overeenkomstig de uitgezette lijnen in de ecologische infrastructuur van de stad Utrecht en Natuur in de stad.

Van deze opmerking wordt met instemming kennis genomen

### 19. Ontwikkelingsbedrijf gemeente Utrecht

Het plan geeft geen reden tot opmerkingen.

Van deze opmerking wordt met instemming kennis genomen

### 22. Dienst Sport en Recreatie

Het plan geeft geen reden tot opmerkingen.

Van deze opmerking wordt met instemming kennis genomen

## **Inspraakreacties**

Bijlage: Verslag inspraakavond 17 december 1997

Van de volgende personen zijn reacties ontvangen:

1. C. Kromhout, Bemuurde Weerd O.Z. 30, 3514 AP Utrecht en A.W.J. de Reijer, Bemuurde Weerd O.Z. 16, 3514 AN Utrecht;
2. S. Smeding en G.W.M. Smeding de Sain, Bemuurde Weerd O.Z. 35, Utrecht;
3. Y. Vocking en P. Vocking, Bemuurde Weerd O.Z. 22, Utrecht;
4. W.F. van Geffen, Hopakker 40, 3514 BX Utrecht;
5. W. Rouw en Y. Volkers, Bemuurde Weerd O.Z. 24, 3514 AP Utrecht;
6. J.V. Tonninc, Bemuurde Weerd O.Z. 24, 3514 AP Utrecht;
7. Bitham, Bemuurde Weerd O.Z. 27, 3514 AP Utrecht;
8. Drs. J.G.M.L. Bruijns, Bemuurde Weerd O.Z. 33, Utrecht;
9. T. Küpfer, Hopakker 188, Utrecht;
10. H.J. van Heijningen, Kraanstraat 18, Utrecht;
11. Drs. H.W. Relijveld, Hopakker 230, 3514 BZ Utrecht;
12. S. Berkman, Hopakker 26, Utrecht.

In het navolgende zijn de ingekomen inspraakreacties gebundeld tot één inspraakreactie, aangezien de ontvangen inspraakreacties volledig identiek dezelfde zijn. Deze reactie is kort samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Voor wat betreft de bezwaren met betrekking tot de mogelijkheden van horecavestiging in het plangebied is door inspreker onder 9 aangegeven dat deze prima zijn.

### **Schriftelijke inspraakreacties**

- a. In het plan wordt gesproken over het historische karakter van het gebied, dat bewaard zou moeten blijven, alsmede de noodzaak om dit gebied meer leefbaar te maken door aangepaste nieuwbouw, uitbreiding van groenvoorzieningen en het uitsluiten van bepaalde typen bedrijven. Huizenbouw aan de Gruttersdijk met kantoorruimte beneden en daar nog drie lagen bovenop is in tegenspraak met het uitgangspunt van leefbaarheid. Tussen deze nieuwe huizen en de huizen aan de Bemuurde Weerd kan nog eens worden gebouwd tot drie à vier woonlagen op 60% van het betreffende oppervlak. In het ontwerp-bestemmingsplan is een bebouwingsgrens aangegeven op 35 meter vanaf de voorgevelrooilijn van de Bemuurde Weerd. De huizen aan de Bemuurde Weerd zijn verschillend van diepte. Voor enkele diepe huizen van circa 25 meter komt de nieuwbouw te dichtbij te staan.

### **Gemeentelijk commentaar**

- a. Het bouwblok tussen de Bemuurde Weerd en de Gruttersdijk is circa 95 meter diep. Deze ongebruikelijk grote maat heeft er in het verleden toe geleid dat bedrijven aan de Gruttersdijk op het binnenterrein in voldoende mate konden uitbreiden. Het gevolg hiervan is dat de binnenterreinen vrijwel volledig zijn bebouwd. Ook vanaf de zijde van de Bemuurde Weerd zijn overigens vele binnenterreinen volgebouwd. De intentie van het bestemmingsplan is om met inachtneming van de bestaande eigendomsverhoudingen te bewerkstelligen dat de binnenterreinen op een min of meer vanzelfsprekende wijze in de toekomst minder bebouwd zullen worden. Tevens probeert het bestemmingsplan de privacy van de bewoners van de woningen aan de Bemuurde Weerd te waarborgen. Omdat eigendomsverhoudingen op het binnenterrein zich in de loop der tijd kunnen wijzigen en ter wille van de eenvoud van de regeling is afgezien van een bebouwingsgrens die samenvalt met de eigendoms grens. Daarvoor in de plaats is een maat van 35 meter aangehouden die afgeleid is van de bouwblokken uit de aangrenzende Vogelenbuurt die circa 32 meter zijn tussen de voorgevelrooilijnen. De afstand tussen de achtergevelrooilijnen bedragen aldaar circa 12 meter gemiddeld. Van de 45 panden aan de Bemuurde Weerd zijn er 9 waarvan de achtergevelrooilijn zich tussen de 12 en 15 meter van de bebouwingsgrens bevindt. Van deze 9 panden is, uitgaande van de huidige eigendomsverhoudingen, voor 3 panden de kans aanwezig dat er op minder dan 10 meter van de achtergevelrooilijn gebouwd wordt. Voor deze 3

panden is de bebouwingsgrens een hulpmiddel om dichterbij bouwen te voorkomen. Voor de overige 6 panden zorgen de eigendomsverhoudingen ervoor dat dichterbij bouwen bij handhaving van de eigendoms grenzen onmogelijk is. De meeste panden aan de Bemuurde Weerd zullen ook in de toekomst op een afstand staan van minimaal 20 meter tot de eventuele nieuwbouw op het binnenterrein. Deze afstand is riant te noemen in vergelijking met de gebruikelijke afstanden tussen achtergevelrooilijnen in de Vogelenbuurt.

- b. In het ontwerp-bestemmingsplan is een bebouwingspercentage van maximaal 60% opgenomen. Aangezien de rest van het gebied vrijwel geen groen bevat, komt dit uiteindelijk neer op een gemiddeld percentage onbebouwd van ongeveer 25%. Geen percentage om trots op te zijn, nu er eindelijk de kans bestaat iets te verbeteren in de Vogelenbuurt, die zoals u ongetwijfeld weet een van de groen-armste wijken is.
- b. Het bestemmingsplan is ontwikkeld naar aanleiding van bouwplaninitiatieven aan de Gruttersdijk waar volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen' was toegestaan zonder verdere bepalingen. Conform dit bestemmingsplan zou volledig bebouwen mogelijk zijn.  
Het bestemmingsplan gaat uit van toelatingsbeleid en beoogt niet om bestaande aanbouwen en bijgebouwen zogenaamd weg te bestemmen. Dit geldt in het bijzonder voor de aanbouwen en bijgebouwen van de panden aan de Bemuurde Weerd. Indien dit deel van het plangebied meegeteld wordt in het gemiddelde bebouwingspercentage zal inderdaad een lager percentage dan 60% behaald worden. Het bestemmingsplan heeft dit percentage echter uitsluitend opgenomen voor de bestemming GD1.  
Het is niet aan de overheid om de aankleding van particuliere erven, in dit geval de 40% onbebouwde ruimte, te bepalen. Zij kan uitsluitend een intentie voor een groen karakter uitspreken.
- c. Bezwaar wordt aangetekend tegen het feit dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat er nog een tweede café zou kunnen komen alsmede andere soorten van horeca. De Bemuurde Weerd heeft reeds overlast van het uitgaanspubliek in de nachtelijke uren en vooral van het jongerencentrum EKKO. Verder is er op de Bemuurde Weerd een café dat het vooral moet hebben nachtbezoekers, een ontmoetingscentrum voor buitenlanders, een studentensociëteit en een partycentrum op de Gruttersdijk.
- c. De horeca is in het ontwerp-bestemmingsplan ingedeeld in lichtere en zwaardere categorieën. Bij de indeling van horeca in categorieën wordt voor de toedeling van de categorie uitgegaan van de zwaarste activiteit. Voorzien is in het ontwerp-bestemmingsplan voor dit gebied in een uitbreiding van horeca in de lichtste categorie, nl. categorie 4. Het plan maakt eveneens bij afwijking, middels een vrijstellingsmogelijkheid in de bestemmingsregeling 'Gemengde doeleinden' mogelijk dat aan de Bemuurde Weerd O.Z., Weerdsingel O.Z. één café (horecabedrijf in categorie 2) extra wordt gevestigd. De vrijstelling wordt alleen dan afgegeven wanneer er de garantie is dat geen aantasting van het woon- en leefklimaat zal ontstaan.

## **reactie**

## **gemeentelijk commentaar**

### **Provinciale Planologische Commissie**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Met het ontwerp-bestemmingsplan kan in beginsel worden ingestemd.</li><li>2. Voor de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan dient meer duidelijkheid te bestaan over daadwerkelijke verplaatsing van de aan de Gruttersdijk nrs. 30 - 31 (constructiebedrijf Henno) en 37 (verfhandel de Ridder/v.v. Goes) gevestigde bedrijven.</li><li>3. De Cultuur-historische Effect Rapportage (CHER) ware nog als bijlage aan het plan toe te voegen.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Hiervan wordt met instemming kennis genomen.</li><li>2. Alle gevestigde bedrijven in het plangebied zijn van een positieve bestemming voorzien. Een uitzondering is gemaakt voor die bedrijven die niet alleen te kennen hebben gegeven te zullen verhuizen, maar ook concrete plannen daarvoor hebben. Voor de genoemde percelen (Gruttersdijk nrs. 30 - 31 en 37) zijn inmiddels sloop- en bouwvergunning aangevraagd voor resp. de sloop van de bestaande (bedrijfs)bebouwing en de (nieuw)bouw van woningen.</li><li>3. De CHER zal als vaste bijlage (nr. 4) bij het plan worden gevoegd.</li></ol> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Ambtshalve aanpassing**

#### **Prostitutie**

Binnenkort zal het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht worden geschrapt. Onder het nieuwe wettelijke regime gaan gemeenten de prostitutie op hun grondgebied reguleren via een plaatselijke verordening. Een ander belangrijke instrument om prostitutie te beperken c.q. weren is het bestemmingsplan. Vooruitlopend op de wetswijziging zal in het bestemmingsplan Gruttersdijk e.o. de, in het onderhavige plangebied onwenselijke, prostitutie geweerd worden. Hiertoe zal in artikel 2 'begripsbepalingen' bij de definitie voor 'dienstverlening' de prostitutie nadrukkelijk worden uitgezonderd.