



GEMEENTEBLAD VAN UTRECHT 1987

**Wijzigingsplan Hamburgerterrein/
bestemmingsplan Kanaalstraat e.o.
(B. en W.-besluit van 29 april 1987).**

Burgemeester en Wethouders van Utrecht;
gelet op het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en gelet
op het gestelde in artikel 31 van de voorschriften van het bestemmingsplan "~~Kanaal-~~
~~eiland e.o.~~"; *Kanaalstraat e.o.*

overwegende, dat het noodzakelijk is om voor het voormalige terrein van de firma
Hamburger een wijzigingsplan op te stellen;

dat, het ontwerp wijzigingsplan met ingang van 4 december 1986 gedurende 14
dagen voor een ieder ter inzage heeft gelegen, dat, gedurende de tijd van de ter inzage
legging één bezwaarschrift is ingekomen van het buurtcomité van Riebeeckstraat
e.o., dat, de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Economische Zaken en Grond-
zaken over het ontwerp wijzigingsplan Hamburgerterrein/Kanaalstraat e.o. en het
van gemeentelijk commentaar voorziene bezwaarschrift is gehoord.

BESLUITEN:

1. Vast te stellen het wijzigingsplan "Hamburgerterrein/bestemmingsplan Kanaal-
straat e.o." welk plan deel uitmaakt van het bestemmingsplan Kanaalstraat e.o..
2. Het door het buurtcomité Van Riebeeckstraat e.o. ingediende bezwaarschrift
ongegrond te verklaren op grond van de overwegingen in de van dit besluit deel
uitmakende bijlage.

Utrecht, 29 april 1987.

Burgemeester en Wethouders van Utrecht,
De Secretaris, De Burgemeester,

C.J.N. Verstedden.

drs. M.W.M. Vos-van Gortel.

Goedgekeurd bij besluit van g.s. van 25 augustus 1987, afd. RO, 16013/454

Toelichting, behorende bij wijzigingsplan Hamburgerstraat/bestemmingsplan Kanaalstraat e.o.

Inleiding

De gemeenteraad van Utrecht heeft op 5 september 1980 het bestemmingsplan Kanaalstraat e.o. vastgesteld. Op 31 augustus 1984 heeft de Kroon dit besluit behoudens enkele onderdelen goedgekeurd. Voor deze onderdelen, die overigens geen betrekking hebben op de wijzigingsbevoegdheid, zal het bestemmingsplan herzien worden.

In het bestemmingsplan is vastgelegd, dat de bedrijvenstrook aan de Leidse Rijn, gelegen in het plangebied, diende te verdwijnen ten gunste van woningbouw en een buurtpark. In deze strook waren drie bedrijven gevestigd: (van oost naar west) het metaalverwerkingsbedrijf Hamburger, de mortelcentrale E.K.U. en de houthandel De Wit. Ter plaatse van de twee laatstgenoemde bedrijven is de planontwikkeling voltooid zoals deze is aangegeven in het bestemmingsplan. Hier zijn respectievelijk woningen en een buurtpark verwezenlijkt. Op het terrein van de firma Hamburger zijn nieuwe woningen en groen aan het water geprojecteerd.

Wijzigingen

In het bestemmingsplan Kanaalstraat e.o. 1980 is voorgeschreven op welke wijze de woningen verkaveld moeten worden, maar tevens is aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om de verkaveling te wijzigen. Met dit wijzigingsplan wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In een tweekolommenstuk wordt hierna ingegaan op de wijze waarop de verkaveling in dit wijzigingsplan past binnen de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Kanaalstraat eo.

In de linkerkolom zijn de regels weergegeven uit het bestemmingsplan Kanaalstraat e.o., waaraan de wijziging moet voldoen. In de rechterkolom staan de corresponderende gegevens vermeld van het wijzigingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten:
 - l. het plan wijzigen waarbij de gebieden met de bestemming:
 - a. bebouwing met eengezinshuizen (A), (artikel 11);
 - b. bebouwing met meergezinshuizen (Ba), (artikel 12);
 - c. tuinen en erven (A), (artikel 20);
 - d. wegen 2 (artikel 25);
 - e. buurtpark (artikel 28);

voor zover deze gebieden zijn gelegen binnen de op kaart aangegeven zonegrens A, onderling kunnen worden verwisseld, met inachtneming van het volgende:

Wijzigingsplan

In het plan komen de volgende bestemmingen voor: A (eengezinshuizen), Ba (bebouwing met meergezinshuizen, maximale goothoogte 10m.), Bb (bebouwing met meergezinshuizen, maximale goothoogte 12.50m.), tuinen en erven (A), tuinen en erven (B), wegen 2 en buurtpark voor.

De grens van het wijzigingsplan komt overeen met de op de plankaart en in artikel 31 van de voorschriften van het bestemmingsplan Kanaalstraat e.o. genoemde zonegrens A.

1. het aantal woningen ondergebracht in meergezinshuizen mag niet worden vermeerderd;
 2. de totale oppervlakte van de bestemming "tuinen en erven A" mag niet worden verminderd;
 3. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 40%;
 4. er dient een stedenbouwkundige samenhang te ontstaan met het aangrenzende noordelijke woongebied;
- II. de bestemmingen "tuinen en erven A", (artikel 20) en "bebouwing met meergezinshuizen (Ba)", (artikel 12), voor zover deze bestemmingen zijn gelegen binnen op de kaart aangegeven zonegrens A, wijzigen in respectievelijk de bestemming "tuinen en erven B" (artikel 21) en "bebouwing met meergezinshuizen (Bb)", (artikel 12).
2. De wijziging mag alleen gronden en/of bouwwerken betreffen die het eigendom van de gemeente zijn, dan wel gronden en/of bouwwerken, waarvan de eigenaar of zakelijk gerechtigde in de wijziging heeft toegestemd.
 3. Alvorens tot wijziging over te gaan, stellen Burgemeester en Wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken. Tevens zullen Burgemeester en Wethouders, alvorens tot wijziging over te gaan, overleg plegen met de vertegenwoordigers van de ter plaatse woonachtige bevolking en andere belanghebbenden.
1. Het aantal woningen, ondergebracht in meergezinshuizen, is noch in het bestemmingsplan noch in het wijzigingsplan exact vermeld. Het bruto vloeroppervlak, dat afgeleid kan worden uit de bestemmingsvlekken Ba op de kaart bedraagt 13.320 m². Het bruto vloeroppervlak aan wonen in meergezinshuizen in het wijzigingsplan wordt geschat op 6.680 m².
 2. Het bruto vloeroppervlak aan tuinen in de bestemmingsplanverkaveling bedraagt 785 m², in het wijzigingsplan 1200 m².
 3. Het bebouwingspercentage in het wijzigingsplan is ongeveer 36% (4.365 m²/12.750 m²).
 4. Uit de beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, blijkt dat er gestreefd is naar een samenhang tussen nieuwe en bestaande bebouwing.
- II. De bestemming "tuinen en erven A" is bijna overal gewijzigd in "tuinen en erven B", omdat deze tuinen in het wijzigingsplan op binnenterreinen zijn gesitueerd, waar de bouw van bergingen etc. in de tuin toelaatbaar wordt geacht. De bestemming "bebouwing met meergezinshuizen Ba" is gewijzigd in "bebouwing met meergezinshuizen Bb", waar de stedenbouwkundige vormgeving vraagt om een vierde bouwlaag, dan wel een vierde bouwlaag aanvaarbaar maakt, terwijl ook programmatische redenen een rol hebben gespeeld.
2. De grond is (inmiddels) geheel in eigendom van de gemeente.
 3. Het wijzigingsplan is ter visie gelegd op 14-12-1986. Burgemeester en Wethouders hebben in een projectgroep en door een inspraakavond op 25 augustus 1986 overleg gepleegd met de vertegenwoordigers van de ter plaatse woonachtige bevolking en andere belanghebbenden.

- | | |
|--|---|
| 4. De Commissie voor Ruimtelijke Ordening zal bij het gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid worden gehoord. | 4. De commissie voor Ruimtelijke Ordening is over deze wijziging gehoord op 29-04-1987. |
|--|---|

Stedebouwkundige opzet

De belangrijkste uitgangspunten betreffen de aansluiting bij de bestaande buurt en de aansluiting bij de Leidsche Rijn. Om het tekort aan groen in de buurt te lenigen is een groenzone aan de Leidsche Rijn geprojecteerd. De verbinding tussen de bestaande woonstraten via het Hamburgerterrein met het groen aan de Leidsche Rijn is kort, duidelijk en aangenaam. De meeste bestaande voetgangersverbindingen, de korte zijstraten van de Kanaalstraat dus, worden doorgezet naar (het groen bij) de Leidsche Rijn. Voor de duidelijkheid ligt elke doorgezette verbinding zoveel mogelijk in één rechte lijn. Lange smalle doorgangen zijn vermeden; het groen aan het water dringt met twee lobben zover mogelijk het woongebied binnen.

De bestaande woonblokken tussen de zijstraten van de Kanaalstraat zijn ondiep: van voorgevel tot voorgevel beslaat elk blok ongeveer 25 meter. Extra moeilijk is daarbij de grilligheid van de begrenzing van deze bestaande woonblokken. Desondanks vindt de nieuwbouw met een ondiep woningtype aansluiting op dit stramien. Een onderbrekening is gevonden in het doortrekken van de Ceramstraat met daaraan o.a. gestapelde bebouwing. Tussen deze doorgetrokken Ceramstraat en (het buurt-park aan) het water is afgezien van het doorzetten van die ondiepe bouwblokken. Hier is gekozen voor twee keer zo grote bouwblokken, zo'n 60 meter diep, waarbij de korte zijstraten om en om doorgezet worden als (auto)straat en als route voor fietsers en voetgangers. De twee langzaam-verkeersroutes lopen door deze bouwblokken heen, temidden van het op de binnenterreinen geprojecteerde groen. Twee straten eindigen doodlopend in parkeerterreinen; de derde wordt gevormd door de al bestaande Halmaherastraat.

Aan de zijde van de Leidsche Rijn is bij de Damstraat de bestaande rooilijn van Leidsekade opgepakt. Een vier lagen hoog bouwblok vormt hier een wand aan het Westplein en schermt de achterliggende woningbouw ook enigszins af van het verkeerslawaai. Bij de Timorkade is de bebouwing daar maatstaf geweest voor de bouwmassa. Rooilijn en bouwhoogte komen overeen met de bestaande bebouwing op het E.K.U.-terrein.

Tussen deze beide hoeken in dringt de open ruimte conform de regels van het bestemmingsplan het woongebied binnen. In de verkavelingsopzet is er naar gestreefd om de aandacht te besteden aan de veiligheid buiten, met name voor vrouwen. Lange gesloten gevels van bergingen worden vermeden, en de voetganger kan kiezen uit verschillende routes.

Vastleggen rooilijnen

In het wijzigingsplan worden de belangrijkste rooilijnen zo vastgelegd, dat de stedebouwkundige opzet duidelijk blijft. Daarentegen kunnen de met —*—*—*—* aangegeven grenzen verschoven worden volgens de bebouwingsregels van dit wijzigingsplan. Dit betreft minder essentiële lijnen zoals grenzen tussen een- en meer-gezinshuizen, achtergevelrooilijnen en de breedte van de voetgangersroute.

Voorschriften wijzigingsplan

Daar de bestemmingsomschrijvingen zelf in dit wijzigingsplan niet veranderen kan worden volstaan met slechts één voorschrift, dat variabele grenzen binnen beperkte marges regelt.

Deze regeling blijft binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid en wordt nodig geacht i.v.m. de flexibiliteit van het plan.

Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan Kanaalstraat e.o. wordt verwezen naar de berekening van de grondexploitatie van de stadsvernieuwingsplannen. Daarbij is aangegeven, dat de geraamde tekorten worden gedekt door subsidies in het kader van de stadsvernieuwing. Voor dit plan zijn er randvoorwaarden opgesteld, waaronder ook randvoorwaarden voor de grondexploitatie. Dit wijzigingsplan voldoet aan deze randvoorwaarden. Voor de gedetailleerde financiële gegevens wordt verwezen naar de exploitatieberekening "Hamburgerterrein" van oktober 1986.

ALGEMEEN BEBOUWINGSVOORSCHRIFT

De op de plankaart met —*—*—*— aangegeven bebouwingsgrens tevens bestemmingsgrens is variabel binnen een afstand van ten hoogste 1,50 meter aan weerszijden van deze lijn.