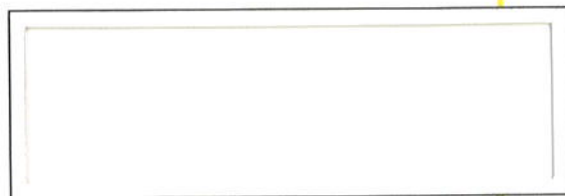


ROVU



Raad 14-11-'85
GS 16-12-'86
onherroepelijk

PESTEMMINGSPLAN SMAKKELAARSVELD

DER GEMEENTE UTRECHT

FEBRUARI 1986

Inhoudsopgave bestemmingsplan Smakkelaarsveld.

<u>Toelichting</u>	<u>blz.</u>
1. Begrenzing van het gebied.....	1
2. Huidige stedenbouwkundige regelingen.....	1
3. De aanleiding tot herziening	
3.1. Het gebied tussen Stationswijk en Knipstraat.....	2
3.2. Het gebied tussen Daalsetunnel en Knipstraat.....	3
3.3. De sneltram.....	4
4. Beschrijving van het plan.....	4
4.1. Plandeel KI.....	5
4.2. Rest van het plangebied.....	5
4.2.1. Kantoerbebouwing.....	5
4.2.2. Parkeergelegenheid.....	5
4.2.3. De tramweg en de eindhalte op het Stationsplein.	6
4.2.4. Railverkeer en openbare wegen.....	6
4.2.5. Groenvoorzieningen.....	7
4.2.6. Brandweerpost.....	7
4.2.7. Nutsvoorzieningen.....	8
5. Geluid.....	8
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	8
7. Financieel-economische uitvoerbaarheid.....	8
8. Inspraak.....	9
9. Resultaten gevoerd overleg.....	9
Bijlage.....	10

Voorschriften

Hoofdstuk I:	Inleidende bepalingen.....	28
Hoofdstuk II:	Voorschriften in verband met de bestem- mingen	33
Hoofdstuk III:	Overige voorschriften	40

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan Smakkelaarsveld

1. Begrenzing van het gebied

Het gebied dat is begrepen in het bestemmingsplan Smakkelaarsveld, wordt omsloten in het westen door het stationsemplacement, in het noorden door de Daalsetunnel, in het oosten door de as van de Catharijnebaan en in het zuiden door het Smakkelaarsveld (voorheen Leidseweg).

2. Huidige stedenbouwkundige regelingen

Voor het bestemmingsplangebied gelden op dit moment de volgende stedenbouwkundige regelingen:

- a. het bestemmingsplan Hoog Catharijne (1968), voor wat betreft het gedeelte tussen de Knipstraat en het Smakkelaarsveld (voorheen Leidseweg): de bestemming citybebouwing C6;
- b. de Voorschriften voor de Bebouwde kom 1958, voor wat betreft het stationsemplacement, voorzover niet vallende in het bestemmingsplan Hoog Catharijne en nabij de Nieuwe Daalstraat;
- c. de voorschriften Leidseveer, Stationsplein, Herenweg en omgeving (1955);
- d. het Bouwverbod i.v.m. de aanleg van de tweede tunnel bij het Leidseveer (1962);
- e. het bestemmingsplan Tweede Tunnel Leidseveer A (1969);
- f. het bestemmingsplan Weerdsingel en omgeving I (1962);

3. De aanleiding tot herziening

De aanleiding tot het opstellen van dit bestemmingsplan is drieledig:

- 1. De noodzaak tot het herzien van het gedeelte van het bestemmingsplan Hoog Catharijne, gelegen tussen de Stationswijk, en de Knipstraat; i.v.m. een aantal gerealiseerde bestemmingen.
- 2. de sterk achterhaalde voorschriften voor het Leidseveer, het Stationsplein en de "Herenweg en omgeving" die nog van kracht zijn voor het gebied tussen Knipstraat en de Daalsetunnel en de wenselijkheid dit gebied in samenhang met het te herziene gedeelte van het plan Hoog Catha-

- rijne in één totaal bestemmingsplan onder te brengen;
3. de aanleg van een gedeelte van de tramweg Utrecht-Nieuwegein/IJsselstein.
 4. de vergroting van het spoorweginplacement in oostelijke richting.

3.1. Het gebied tussen de Stationswijk en de Knipstraat

Voor dit gebied vigeert, zoals reeds vermeld, het bestemmingsplan Hoog Catharijne. Volgens dit plan mogen in het onderhavige gebied de volgende bestemmingen worden gerealiseerd:

- . 20.000 m² kantoorruimte in een gebouw van tenminste 17 en ten hoogste 21 bouwlagen.
- . 1.500 m² winkelvloeroppervlakte
- . 1.400 m² toonzalen en magazijnen, onderdeel vormend van het kantoorgebouw
- . 4.400 m² kommercieel-recreatieve doeleinden, zoals casino, bioscoop, theater e.d.
- . 37.500 m² parkeergarage voor tenminste 1470 auto's.

In totaal zou de hier op te richten bebouwing aldus een bruto vloeroppervlakte van maximaal 64.800 m² mogen omvatten.

Hoewel de inzichten omtrent de functie van het gebied in grote lijnen niet veranderd zijn, bestond er toch behoefte het geldende bestemmingsplan te herzien.

De twee voornaamste aanleidingen hiertoe waren de hoogte van het aan het Leidseveer geprojecteerde kantoorgebouw en de omvang van de parkeergelegenheid. De hoogte van het in het plan Hoog Catharijne aan het Leidseveer geprojecteerde kantoorgebouw van tenminste 17 en ten hoogste 21 bouwlagen werd in de periode van de vaststelling van het bestemmingsplan aanvaardbaar geacht, omdat deze paste in de verkeers- en stedenbouwkundige plannen van dat moment, waarvan singeldemping, verkeersdoorbraken in de oude stad en grote viadukten een onderdeel vormden. Ook een op deze plaats te realiseren parkeeraccommodatie voor tenminste 1470 auto's paste in deze opzet. Als gevolg van het vervallen van deze verkeers- en stedenbouwkundige plannen ontstond de behoefte de schaal van het kantoorgebouw en de capaciteit van de parkeeraccommodatie in heroverweging te nemen. Een beperking van de

toegelaten bouwhoogte was gewenst, omdat een stedenbouwkundig aanvaardbare afronding van het werkgebied uiterst moeilijk werd met het oog op de kleinschalige bebouwing aan de overzijde van de Daalsetunnel, waar het gebied aan grenst. Voorts was ook in verband met het silhouet van de stad en het gezicht op de Dom vanuit westelijke richting een beperking van de bouwhoogte gewenst.

Parallel hieraan bestaat er vanuit het bedrijfsleven een toenemende belangstelling voor het huren c.q. kopen van kantoorruimte die zodanig is opgezet, dat kan worden beschikt over een eigen herkenbaar gebouw met een eigen identiteit.

Een dergelijke opzet was uiteraard in het vigerende plan waar alle kantoorruimte moest worden ondergebracht in een gebouw van minimaal 17 en maximaal 21 bouwlagen, niet mogelijk.

Ook de omvang van de geprojecteerde parkeeraccommodatie bleek niet meer in overeenstemming te zijn met de toekomstige opnamecapaciteit van het aansluitende wegenstelsel. Daarnaast werd in het vigerende bestemmingsplan Hoog Catharijne uitgegaan van de gedachte dat de parkeergarage van minimaal 1470 auto's ten dele zou moeten gaan functioneren ten behoeve van de bezoekers van het hele plangebied. Nu inmiddels de overige in Hoog Catharijne geprojecteerde parkeergarages in bedrijf zijn genomen, blijkt echter, dat voor dit doel ook voor de toekomst voldoende parkeergelegenheid beschikbaar zal zijn. De parkeer capaciteit in het plangebied kan dan ook beperkt worden tot die, welke voor de in het plangebied te realiseren bestemmingen nodig zal zijn. Het hier beschreven plangedeelte is inmiddels in 1981 gerealiseerd.

3.2. Het gebied tussen de Knipstraat en de Daalsetunnel.

Voor dit gebied is in beslispunt 61 van het Structuurplan voor de Binnenstad van Utrecht vastgelegd dat het in zijn geheel een werkfunctie moet krijgen. Omdat het gebied tussen Knipstraat en Smakkelaarsveld in het bestemmingsplan Hoog Catharijne al een werkfunctie heeft ligt het, aldus het structuurplan in de rede ook een werkfunctie aan het gedeelte tussen de Knipstraat en de Daalsetunnel toe te kennen, al was het maar om de onmogelijkheid om op dat kleine reststukje andere functies op bevredigende wijze onder te brengen.

Bovendien is het gebied, gezien de ligging tussen het spoorwegemplacement

en de door het verkeer intensief gebruikte Daalsetunnel en Catharijnebaan, minder geschikt voor woningbouw. De eisen die o.a. ten aanzien van de wering van geluidhinder gesteld worden, zouden dure voorzieningen noodzakelijk maken.

3.3. De Sneltram

Op 3 mei 1979 heeft de Gemeenteraad besloten de eindhalte van de sneltram op het Stationsplein te situeren.

Voor de eindhalte is een aparte bestemmingsplanprocedure tot wijziging van het plan Hoog Catharijne gevolgd.

In het bestemmingsplan Smakkelaarsveld is het gedeelte van de tramweg tussen de Leidseveertunnel en het Stationsplein gelegen.

4. Beschrijving van het plan.

Het bestemmingsplan omvat het volgende programma:

- 66.000 m² brutovloeroppervlakte kantoren
- 250 m² " horecadoeleinden
- een parkeergelegenheid voor minimaal 660 en maximaal 850 auto's
- de tramweg Utrecht-Nieuwegein/IJsselstein
- wegen en railverkeer
- groenvoorzieningen, waarvan één van de omvang van een parkje
- nutsvoorziening (bestaand 50 kv-trafostation)

4.1. Plandeel KI

Het gebied ten zuiden van de Knipstraat, met de bestemming KI is inmiddels bebouwd. Hier is 40.000 m² bruto kantoorvloeroppervlakte gerealiseerd. Aan het voetgangersvriendelijke Leidseveer is een horecavoorziening van 250 m² gesitueerd. Het gebouw wordt gebruikt door drie instellingen, en is ook verdeeld in drie delen, ieder met een eigen architectuur. In twee parkeergarages zijn resp. 350 en 50 parkeerplaatsen ondergebracht, welke ontsloten worden via de Knipstraat. Boven de parkeergarages zijn kantoorgebouwen gerealiseerd in 4, 5 en 6 lagen.

4.2. Rest van het plangebied.

4.2.1 Kantoorbebouwing

Naast de al eerder in het bestemmingsplan Hoog Catharijne voor dit gebied geprojecteerde kantoorbebouwing is er mede als gevolg van het vervallen van de geprojecteerde grote parkeergarage in het gebied als geheel plaats voor nog eens 26.000 m² aan kantoorbestemmingen.

Dit is in overeenstemming met de gemeentelijke Kantorennota van december 1983. Voor een nadere toelichting en motivering wordt verwezen naar deze Kantorennota.

De nog te realiseren kantoorbebouwing zal aansluiten bij de reeds gebouwde kantoren en worden opgericht in 4 tot 6 bouwlagen. Een gedeelte van de totale kantoorvloeroppervlakte mag worden gebruikt als winkels (nl. maximaal 1500 m²) en als showrooms (ook maximaal 1500 m²). In onderhandelingen met mogelijke gegadigden is op deze mogelijkheid gewezen.

4.2.2 Parkeergelegenheid

De in het geldende bestemmingsplan Hoog Catharijne voor dit gebiedsdeel dwingend voorgeschreven parkeeraccommodatie voor 1470 auto's lijkt thans een te grote hoeveelheid. Deze parkeergelegenheid was tevens bedoeld om in het te verwachten tekort aan parkeerplaatsen voor de Stationswijk en het aansluitende gedeelte van de oude stad te voorzien; dit tekort blijkt zich echter althans voor deze sector van de city niet voor te doen. De prognose van de parkeervraag is duidelijk te hoog gebleken, waardoor de

grond die voor dit doel in het aanvankelijke plan was gereserveerd nu voor andere doeleinden kan worden aangewend. Bovendien kunnen nu de aan de parkeeraccomodatatie van 1470 auto's gerelateerde aanpassingen in het aansluitende wegstelsel achterwege blijven.

De omstandigheid, dat het bestemmingsplangebied zo gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer is gesitueerd, vormt de aanleiding de minimale parkeernorm die gewoonlijk voor kantoorbestemmingen wordt gehanteerd voor dit gebied lager te stellen en te bepalen op 1 parkeerplaats per 100 m² bruto kantoorvloeroppervlakte. Deze parkeerplaatsen zullen in beginsel worden ondergebracht in parkeerkelders die in ieder geval voor de helft onder de kantoorbebouwing zullen worden gesitueerd.

Bij de invulling van de bestemmingen zal er naar worden gestreefd de ruimten tussen de gebouwen zoveel mogelijk als groen- en voetgangersvriendelijke zones aan te leggen.

4.2.3 De tramweg en de eindhalte op het Stationsplein

Voor de motivering van de keuze van de plaats van de eindhalte van de sneltram en het hieraan verbonden tracé door het plangebied wordt verwezen naar de stukken behorend bij het Raadsbesluit hieromtrent van 3 mei 1979. Hierop wordt bovendien in het bestemmingsplan tot wijziging van het plan Hoog Catharijne voor de vestiging van de eindhalte nader ingegaan (Bestemmingsplan Eindhalte Raailijn).

4.2.4 Railverkeer en openbare wegen

In het plan is op verzoek van de Nederlandse Spoorwegen een vergroting in oostelijke richting van het spoorwegemplacement opgenomen, die is bedoeld om de door de N.S. voorgenomen verbreding van de sporen Utrecht-Hilversum/Amersfoort te kunnen realiseren.

De rijbaan van de Leidseveertunnel die voorheen in gebruik was voor het wegverkeer van west naar oost is thans uitsluitend voor de sneltram, bussen en taxi's beschikbaar.

Het wegverkeer volgt nu een route via de Daalsetunnel.

De voetbrug langs het spoor over de Daalsetunnel wordt gehandhaafd. In het bestemmingsplan is daarom de voetgangersrelatie tussen de Eerste Daalse-
buurt en het Leidseveer/Stationsplein opgenomen.

De parkeergarages van de kantoren zullen voor de auto bereikbaar zijn via de route Paardenveld-Daalsesingel-Knipstraat, terwijl de vertrekkende auto's via de Nieuwe Daalstraat zullen moeten rijden.

4.2.5 Groenvoorzieningen

Het Leidseveer is inmiddels als groengebied aangelegd. Door het tram-
wegtracé zijn op het Smakkelaarsveld aldus twee groenzones ontstaan
(inmiddels ingericht). Het kleinste groengebied ligt tussen het spoor-
wegerplacement en de tramweg. Het tweede, grotere groengebied heeft een
oppervlakte van bijna één hectare. Het bestaande bomenbestand is bijna
volledig gespaard.

Op deze plaats is een parkje met water aangelegd, dat, door het nu al aan-
wezige groen, een hoge gebruikswaarde kan bezitten.

Naast een vanzelf sprekende functie als pauzerecreatiegebied voor de vele
werkenden in de directe omgeving, zal het parkje ook een zekere waarde
kunnen krijgen als cityparkje.

Bij het ontwerp is ook aandacht besteed aan de Leidsche Rijn als struc-
turerend element van oudsher.

4.2.6 Nutsvoorzieningen

Het bestaande 50 kilovolt-transformatorstation is als nutsvoorziening
opgenomen. Voor dit station is in 1970 een hinderwetvergunning verleend.
Het is een gesloten gebouw. Geluidsoverlast is niet te verwachten.

5. Geluid

Ter plaatse van de Catharijnebaan en de Daalsetunnel is sprake van te hoge
geluidniveaus. De niveaus variëren tussen de 65 en 70 dB(A). Dit betekent
dat aan de gevels van de hier te realiseren kantoorbebouwing geluidwerende
maatregelen zullen moeten worden getroffen, teneinde een acceptabel bin-
nenmilieu te verkrijgen (max. geluidniveau 40 dB(A)).

Aangezien tevens zal moeten worden voldaan aan de bepalingen, zoals
gesteld in de Wet geluidhinder (artt. 82 t/m 85) en het Besluit grenswaar-
den binnen zones langs wegen zal voor de kantoorbebouwing langs de
Catharijnebaan en de Daalsetunnel een ontheffingsprocedure worden gevolgd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Sedert 1 oktober 1978 is het hele gebied tussen het Stationsplein en de Daalsetunnel eigendom van de gemeente Utrecht.

7. Financieel-Economische Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Smakkelaarsveld is financieel-economisch uitvoerbaar omdat de opbrengsten de kosten overtreffen.

De gemeente Utrecht heeft erfpachtsovereenkomsten gesloten voor de gronden met de bestemming K II.

8. Inspraak

In februari 1980 hebben n.a.v. dit bestemmingplan twee inspraakavonden plaatsgevonden. Op de eerste avond is met name het bestemmingsplan zelf aan de orde geweest; geconcludeerd is onder meer:

- bestaande bomen en groen op het Smakkelaarsveld blijven zoveel mogelijk gehandhaafd;
- als een recreatieve functie niet kan worden gerealiseerd op de Mariaplaats, wordt deze functie niet opnieuw in het programma voor het bestemmingsplan Smakkelaarsveld gebracht;
- de gemeente zal zelf niet in het plangebied als projectontwikkelaar optreden; wel geeft zij de grond uit, en zal de in het plangebied geplande brandweerpost in eigen beheer komen.

De tweede avond was bedoeld voor bewoners uit het plangebied. Op deze avond zijn herhuisvestingszaken en de afwikkeling van het bouwverkeer aan de orde geweest.

9. Resultaten gevoerd overleg

De in het kader van het voor het bestemmingsplan Smakkelaarsveld gevoerde artikel 8-B.R.O.-overleg ontvangen reacties en het commentaar daarop van de gemeente zijn vermeld in de bij de toelichting behorende bijlage. Reden hiervan is, dat deze reacties en commentaar betrekking hebben op het enkele jaren geleden (aug./sept.1978) gevoerde overleg over het globale bestemmingsplan Smakkelaarsveld. Omdat inmiddels een deel van het plangebied is gerealiseerd is besloten om het bestemmingsplan in zijn geheel om te vormen tot een gedetailleerd bestemmingsplan. Het nu gedetailleerde bestemmingsplan Smakkelaarsveld is inhoudelijk gelijk aan de

globale versie, doch de redactie van met name de voorschriften is thans grotendeels veranderd. Daardoor zijn vele van de reacties uit 1978 achterhaald. Zo is het gemeentelijk commentaar op de reacties t.a.v. de kantoorbebouwing en het beleid m.b.t. kantoren in de binnenstad niet meer bij de tijd. Hiervoor kan nu verwezen worden naar de kantorennota van december 1983 en de in procedure zijnde bestemmingsplannen voor de binnenstad. Om verwarring te voorkomen is daarom een bijlage aan deze toelichting toegevoegd, waarin de resultaten van het destijds gevoerde overleg zijn opgenomen.

De reactie van de Provinciale Planologische Commissie is voor alle duidelijkheid hierna wel vermeld.

Samenvatting reactie van de Provinciale Planologische Commissie dd. 26-2-1981

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

A. Stedebouwkundig worden geen bezwaren aanwezig geacht. Buiten de reeds gerealiseerde hoeveelheid kantoorvloeroppervlakte kan in het onderhavige plangebied nog een extra hoeveelheid kantoorvloeroppervlakte ad 25.000 m² worden gerealiseerd.

Naast elders recentelijk in de gemeente Utrecht gerealiseerde hoeveelheden kantoorvloeroppervlakte betekenen de in dit plan nog te benutten bouwmogelijkheden andermaal een forse uitbreiding. Het ware wenselijk een gemeentelijk beleidsplan op te stellen met betrekking tot de hiervan te verwachten effecten voor de werkgelegenheid en de druk op de woningmarkt.

Hierbij zouden de resultaten van het overleg omtrent de conclusies en de aanbevelingen van de werkgroep Joosten betrokken moeten worden.

A. Ter stimulering van de werkgelegenheid heeft de gemeente Utrecht in 1982 een kantorenbeleid ontwikkeld. Daarin is opgemerkt, dat er in Utrecht een behoefte bestaat aan de ontwikkeling van kantoorruimte, waaraan op korte termijn niet kan worden voldaan. Op lange termijn doen zich mogelijkheden voor om aan de behoefte te voldoen. Deze mogelijkheden moeten vooral gezocht worden op plaatsen, die centraal gelegen zijn en goed bereikbaar voor het openbaar vervoer. Voor de gehele stad is geïnventariseerd waar kantoorontwikkeling gestimuleerd zou kunnen respectievelijk moeten worden. Hierbij is ook het Smakkelaarsveld genoemd. Dit gebied ligt zeer dicht bij het centraal station van Utrecht en is toch ook met de auto goed bereikbaar. De geïsoleerde ligging in samenhang met de aangrenzende stedelijke doorgaande wegen maken dit gebied bij uitstek geschikt voor een bedrijfsmatige functie. Dit is ook in de gemeentelijke kantorennota van december 1983 opgenomen. Voor uitvoeriger toelichting wordt hiernaar verwezen.

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

- | | |
|--|--|
| <p>E. De EE bestemming zal alleen voor voetgangers en fietsers bereikbaar zijn; de realisering van deze bestemming staat overigens nog ter discussie.</p> <p>C. Over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan nog geen uitspraak worden gedaan, omdat de bij het plan overgelegde lasten-batenanalyse slechts betrekking heeft op een gedeelte van het totale plan. Voor de vaststelling van het plan ware een nader uitgewerkte exploitatie-opzet van het totale plan ter beoordeling aan de afdeling FEZ/GF van de provinciale griffie over te leggen.</p> | <p>E. De EE bestemming is vanwege de genoemde problemen, en omdat een concrete invulling ervan niet te verwachten was, inmiddels uit het bestemmingsplan verwijderd.</p> <p>C. Over de lasten-batenanalyse heeft inmiddels ambtelijk overleg plaatsgevonden. Bij brief dd. 7 september 1983 is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar kan worden geacht. Ten overvloede zij opgemerkt, dat het grootste deel van het bestemmingsplan al is gerealiseerd, overigens met instemming van provinciale zijde.</p> |
|--|--|

Bijlage bevattende reacties, ontvangen in het kader van het overleg ex artikel 8 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening en het commentaar van de gemeente daarop, voorgelegd aan de PPC op 26 november 1980.

Reacties ex artikel 8 van het besluit op de ruimtelijke ordening op het ontwerpbestemmingsplan Smakkelaarsveld en het commentaar van de gemeente.

Reactie:

1. Het hoofd van afdeling 5
van de provinciale griffie
van Utrecht.

M.b.t. de voorschriften:

Artikel 4.

Met betrekking tot de maximale afmetingen van de gebouwen dienen nog eisen te worden gesteld.

Artikel 7, lid 2.

Een vrijstellingsbevoegdheid t.b.v. het oprichten van horecavestigingen en/of expositieruimten acht ik, gelet op de omvang van deze gebouwen, niet aanvaardbaar

Artikel 12, leden 2 t/m 4.

Van de kantoorbebouwing is het aantal bouwlagen in de voorschriften vastgelegd. Aan de hoogte van de bebouwing dient nog aandacht te worden geschonken.

Commentaar gemeente Utrecht:

Aan artikel 4 is een lid toegevoegd, waarin de hoogte van de bouwwerken is geregeld.

De oppervlakte van de horecavestiging waarvoor een vrijstelling kan worden verleend, is tot een derde gereduceerd. Een vrijstelling voor een vestiging van een dergelijke kleine omvang wordt aanvaardbaar geacht.

In artikel 14 lid 7 is de hoogte van de kantoorlagen geregeld. De hoogte van de winkels en showrooms hoeft niet geregeld te worden, omdat deze bestemmingen worden ondergebracht in de kantoorgebouwen, voorzover ze al gerealiseerd worden.

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

2. De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Utrecht en Noord-Holland.

De Inspecteur vraagt zich af of een doortrekking van de raillijn door de binnenstad bij een eindhalte op het Stationsplein dezelfde mogelijkheden heeft als in de oude situatie, waarbij de eindhalte op het Smakkelaarsveld was geprojecteerd.

Een doortrekking van de raillijn door de binnenstad behoort theoretisch nog evenzeer tot de mogelijkheden bij de eindhalte situering op het Stationsplein in vergelijking met de eindhaltesituering op het Smakkelaarsveld.

Verwezen zij echter naar het besluit van de Gemeenteraad d.d. 25 mei 1978, gedrukte verzameling 1978, nr. 138, waarin besloten is af te zien van een bovengrondse doortrekking van de raillijn Nieuwegein/IJsselstein-Utrecht door of langs het centrum van Utrecht.

3. De Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat directie Utrecht.

Geen opmerkingen.

4. De Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat Utrecht.

Op de bij het bestemmingsplan bijgeleverde tekening nr. 12.600-8 is de verkeerscirculatie aangegeven van de verschillende ver-

De verkeerscirculatietekening, die overigens geen deel uitmaakt van het ontwerp bestemmingsplan Smakkelaarsveld, maar slechts ter illustratie is meegestuurd, is aangepast. In de uitwerkingsplannen

Reactie:

keersdeelnemers. Op deze tekening is echter niet aangegeven hoe de gebieden voor kantoorbebouwing (KEI, II en III) zullen worden ontsloten voor met name de motorvoertuigen, de (brom)fietzers en de voetgangers.

De H.I.D. verzoekt dan ook bij de verdere uitwerking van dit plan deze ontsluiting aan te geven.

5. De Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten voor de provincie Utrecht.

a. het in de toelichting aange- toonde m.b.t. de behoefte aan kantoorruimte, gebaseerd op bijlage 1, komt de Rijks- consulent zwak voor. Er is op vrij grote schaal van ver- onderstellingen uitgegaan, waarvan de hardheid niet is aangetoond.

Commentaar gemeente Utrecht:

voor dit gebied zullen de ontsluitingen uiteraard gedetailleerd worden aangege- ven.

Het aanbod in de categorieën middelgrote en grote kantoren (resp. 2500-5000 en meer dan 5000 m² b.v.o.) in Utrecht is gering te noemen en bedraagt niet meer dan 10.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.). De gewenste frictieleegstand op de kantorenmarkt wordt veelal gesteld op 1% van het totale bestand, hetgeen in Utrecht neerkomt op 10.000 m² b.v.o. Van een overaanbod is derhalve geen sprake

Overigens is de toelichting, wat betreft de onderbouwing van de kantoorbehoefte uitgebreid. Zoals daar vermeld, zijn in het algemeen de cijfers die gehanterd worden, aan de lage kant in vergelijking

Reactie:

- b. De Rijksconsulent vraagt zich af, over welke instrumenten de gemeente beschikt om te bereiken dat de ter beschikking komende kantoorruimte in het plangebied inderdaad wordt gebruikt voor de vervanging van elders in de gemeente gevestigde kantoren, en welke functies de vrijkomende kantoorruimte elders in de stad wordt toegedacht.

Commentaar gemeente Utrecht:

met andere kantoorhoudende grote steden. Er is zorgvuldig met de cijfers omgegaan. Uiteraard moet bij prognoses altijd van een aantal veronderstellingen worden uitgegaan.

Veronderstellingen zijn nooit hard, maar zijn in de toelichting op dit plan bij de berekeningen van de kantoorbehoefte gebaseerd op reële uitgangspunten.

Vanuit de Wet op de Ruimtelijke Ordening of andere hiermee samenhangende administratieve wetten staan de gemeente geen instrumenten ter beschikking om te bevorderen dat de kantoorruimte in het plangebied inderdaad zal worden gebruikt voor de vervanging van elders in de stad gevestigde kantoren. Het bestemmingsplan vormt hiertoe niet het geëigende instrument.

Omdat echter de gemeente eigenaresse is van de gronden in het plangebied, beschikt zij in de privaatrechtelijke sfeer, bij de uitgifte in erfpacht van de gronden, voor het gebied 8A, ten noorden van de Knipstraat, wel over de middelen om deze doelstelling te realiseren. Het gebied 8, ten zuiden van de Knipstraat, is in zijn geheel in erfpacht uitgegeven aan Hoog Catharijne b.v., die het op haar beurt aan derden uitgeeft. Bij de keuze van de gegadigden vindt overleg met de gemeente plaats.

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

De vrijkomende ruimte in de binnenstad zal, overeenkomstig het beleidsuitgangspunt de woonfunctie in de binnenstad versterken, indien mogelijk in de woonsfeer worden teruggebracht.

6. De Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie.

Geen opmerkingen.

7. De Rijkshoofdinspecteur van het Verkeer in het district Utrecht.

Geen opmerkingen.

8. Het Samenwerkingsorgaan Agglomeratie Utrecht.

Geen opmerkingen.

9. De Directeur van de Provinciaal Planologische Dienst Utrecht.

a. In de toelichting op het plan wordt verwezen naar het beslispoint 61 van het Structuurplan. De Directeur verwijst naar twee andere beslispointen van het Structuurplan. In beslispoint 26

In beide door de P.P.D. aangehaalde beslispointen wordt uitgegaan van een verzadigingspoint, nadat de vaste plannen zijn verwezenlijkt. In beslispoint 61 is uitgesproken dat het gebied Smakkelaarsveld in haar geheel een werkfunctie zal krijgen. Deze plannen kunnen dan ook tot de vaste

Reactie:

wordt gesteld dat het aantal arbeidsplaatsen niet verder dan tot ongeveer 66.000 mag stijgen, dit is het aantal dat bereikt is als, naast de bestaande arbeidsplaatsen, alle arbeidsplaatsen in de zogenaamde "vaste plannen", zullen zijn gerealiseerd. In beslispunt 32 wordt gesteld dat de groei van de werkgelegenheid in de categorie "kantoren" behoudens de verwezenlijking van de "vaste plannen", slechts is toegestaan voorzover daar nog ruimte voor is, nadat de ruimte voor de te verwachten groei in de categorie "voorzieningen" is gereserveerd.

De Directeur vraagt zich af hoe dit plan past in deze beslispunten. Hij verwijst voorts naar het door de PPC gestelde in haar brief van 19 april 1978.

Commentaar gemeente Utrecht:

plannen gerekend worden.

Hier nog van afgezien is de werkgelegenheid in het Structuurplangebied bovendien met ca. 1000 beroepspersonen afgenomen tot ca. 57.000 (uitdraai bedrijvenkartotheek 1979). Uitgaande van 66.000 arbeidsplaatsen, welk aantal in het structuurplan als maximum wordt genoemd, is er derhalve een maximale spelingsmogelijkheid van 9.000 arbeidsplaatsen. Een vergroting van kantoorvloeroppervlakte met 40.000 m² ~ ca 1600 à 2000 arbeidsplaatsen ~ is dan ook geen enkel probleem. De situering van het Smakkelaarsveld is voor een dergelijke bestemming uitermate geschikt. Een optimale benutting van het openbaar vervoer is daar mogelijk. Daar komt nog eens bij dat de verwachtingen t.a.v. de groei in de categorie "voorzieningen" om allerlei redenen bepaald niet hoog gespannen zijn. In de detailhandel, de groothandel en in de verkeers- en vervoerssector neemt de werkgelegenheid thans reeds af. In de kantorensector, en met name in het bank- en verzekeringswen, moet in de tachtiger jaren met een duidelijke afneming van het aantal arbeidsplaatsen worden gerekend. Daar komt nog eens bij dat een groei in de categorie "voorzieningen", zoals vermeld in beslispunt 32, thans niet meer of nauwelijks valt te verwachten. Gesteld kan dan

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

ook worden dat de voorgestelde uitbreiding van de kantoorvloeroppervlakte tot 60.000 m² uit een oogpunt van werkgelegenheid als een welkome compensatie kan worden beschouwd voor het te verwachten verlies aan arbeidsplaatsen, ook in deze sector.

Als bijkomend voordeel kan nog worden genoemd het feit, dat concentratie van werkgelegenheid een te grote spreiding daarvan over de regio tegen gaat met gunstige effecten op het verkeer (matiging!) en op het milieu.

- b. De vraag rijst of de in het plan voorgestelde eenzijdige kantorenfunctie in het gebied geen afbreuk zal doen aan de gewenste diversiteit van functies in het stadshart.
- Voorts zou het aanbeveling verdienen de voorschriften uit te breiden met "regels m.b.t. de ruimtelijke inrichting".
- Uit de voorschriften komt niet duidelijk naar voren dat de herencavoorziening geprojecteerd is in de openbaar groenstrook in het zuidwesten van het plangebied.
- Door de verdere globalisering is de parkeergarage niet meer te onderkennen. Deze globali-
- De gewenste diversiteit van functies is in de overige delen van het stadshart wel degelijk aanwezig. Door de vrijgeleerde ligging t.o.v. de andere delen van het stadshart leent dit gebied zich minder voor een grotere diversiteit van functies. Overigens zijn op de begane grond wel winkels en showrooms toegestaan. Zoals in de toelichting is gesteld, zal bij de nadere uitwerking van de plandelen moeten blijken of er belangstelling bestaat voor het stichten van winkels en toonzalen.
- Het uitbreiden van de voorschriften met regels m.b.t. de ruimtelijke inrichting wordt niet zinvol geacht. Uit de uitwerkingsplannen die zullen worden gemaakt, zal de ruimtelijke inrichting voldoende blijken. Bovendien is bij het plan een

Reactie:

teit komt de directeur ongewenst voor.

Commentaar gemeente Utrecht:

illustratietekening gevoegd met daarop aangegeven de toekomstige bebouwing van het gebied 8.

De horecavestiging in het zuidwesten van het plangebied is vervallen.

In de toelichting wordt hierop nader ingegaan.

De parkeergarage die in vroegere plannen was opgenomen is vervallen. Zoals in de toelichting op het plan is vermeld zal de benodigde parkeergelegenheid ondergebracht worden in parkeerkelders die in ieder geval voor de helft onder de kantoorbebouwing zullen worden ondergebracht.

10. De Inspecteur van de Volkshuisvesting in de provincie Utrecht.

De begrenzing van het plan ten zuidwesten van de Leidseveertunnel valt niet samen met de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan Kanaalstraat e.o.

Dit is juist; de plangrens van het plan Smakkelaarsveld is aangepast aan die van het bestemmingsplan Kanaalstraat.

11. De Adviesraad voor de Binnenstad.

Naast enkele opmerkingen van tekstuele aard, maakt de adviesraad de volgende opmerkingen:

a. De onderbouwing van de kantoorbehoefte wordt onvoldoende geacht.

Zie hiervoor het gemeentelijk commentaar op reactie nr. 5 van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

b. Het ontwerpplan geeft onvol-
doende aan voor welk soort
kantooractiviteiten de geplan-
de 60.000 m² zijn bedoeld en
of de grootte van de eenheden
ook aansluit bij de behoefte.

In het kader van een bestemmingsplan is
het mogelijk gronden te bestemmen voor
b.v. kantoordoeleinden. Niet mogelijk is
het deze kantoorbestemming nog nader te
detailleren in soorten kantoren of bran-
ches. De grootte van de eenheden sluit
aan bij de behoefte. In het gebied 8 zal
de grond in principe aan vier gegadigden
worden uitgegeven, t.w. de Friesch- Gro-
ningse Hypotheekbank, de Amro-bank en
twee andere instellingen, waarmee nog
wordt onderhandeld, die er ieder een
eigen kantoorgebouw zullen bouwen.

c. Onduidelijk blijft of de ge-
meente kan beïnvloeden dat de
kantoorbebouwing in het plan-
gebied wordt uitgegeven aan
die bedrijven en instellingen,
waarvoor ze bij de planning
zijn bedoeld.

Zoals in het gemeentelijk commentaar op
reactie nr. 5b is gesteld, bepaalt de
gemeente zelf aan wie de grond in het ge-
bied 8A (bestemming KBII en III) zal wor-
den uitgegeven, omdat zij eigenaresse is
van deze gronden. De uitgifte van de
gronden in het gebied 8 (bestemming KBI)
door Hoog Catharijne b.v. vindt plaats in
overleg met de gemeente.

d. De in het plan opgenomen kan-
toorruimte heeft mede ten doel
ruimte te scheppen voor ver-
plaatsing van kantoren uit die
delen van de stad, waar het
wonen wordt bevorderd. Heeft de
gemeente wel zodanig greep op
het gebruik dat van vrijkomende

Het bestemmingsplan voor de oude stad zal
één van de instrumenten vormen om te
voorkomen dat vrijkomende kantoorpanden
niet weer een bedrijfs- c.q. kantoorfunc-
tie krijgen. Een bestemmingsplan is ech-
ter niet het instrument dat snel tot re-
sultaten kan leiden. Immers krachtens
overgangsrecht kunnen kantoren en bedrij-

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

kantoorpanden wordt gemaakt, dat deze niet weer een kantoor/bedrijfsfunctie zullen krijgen.

ven zich nog lange tijd in strijd met het bestemmingsplan handhaven. Daarom zullen ook hier in de privaatrechtelijke sfeer andere instrumenten moeten worden aangegrepen om deze doelstelling te realiseren.

- e. De economische commissie van de Adviesraad betreurt dat de stimulans die bij de situering van de eindhalte van de rail- lijn op het Smakkelaarsveld, op de winkels aan het Vredenburg-Noord zou kunnen uitgaan, in het huidige ontwerpplan grotendeels is vervallen. Zij pleit dan ook voor een aantrekkelijke looproute van het plangebied naar het Vredenburg-Noord.

Wat betreft de beslissing van de gemeenteraad om de eindhalte op het Stationsplein te situeren wordt verwezen naar de raadsstukken hieromtrent.

Zoals blijkt uit de verkeerscirculatiekaart, die ter illustratie bij het plan is gevoegd, zijn er twee voetgangersrelaties van het plangebied naar het Vredenburg-Noord geprojecteerd.

De afstand van het plangebied naar het Vredenburg-Noord is erg kort en gemakkelijk te voet af te leggen; bovendien zal de voetganger niet onnodig worden omgeleid. Andere aspecten zoals de visuele aantrekkelijkheid en de verkeerslichtenregelingen vallen buiten de kaders van een bestemmingsplan.

- f. De Adviesraad wil ook graag betrokken worden bij de totstandkoming van de door B. en W. vast te stellen uitwerkingsplannen van de bestemmingen KBI, II en III.

Zoals artikel 10 lid 3 van de voorschriften vermeldt, dienen Burgemeester en Wethouders, alvorens over te gaan tot vaststelling van een uitwerkingsplan, de Commissie voor Ruimtelijke Ordening te horen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun bezwaren schrift-

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

telijk kenbaar te maken. In dit kader kan de Adviesraad invloed uitoefenen op de totstandkoming van een uitwerkingsplan.

12. De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht e.o.

- a. In het plan ontbreken gegevens over de ontwikkeling van de kantoorhoudende activiteiten in Utrecht e.o., evenals een beleidsvisie op deze ontwikkeling. De vraag naar en het aanbod van kantoorruimten en kantoorkrachten, de voorkeurslocaties van bedrijven en instellingen en de prioriteiten van de zijde van het bestuur zijn daarom grotendeels onbekend.
- a. Door de Dienst voor Ruimtelijke Ordening is onlangs een inventariserende notitie gemaakt over de ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwe kantoorvestigingen binnen de stadsgrenzen. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens uit het in oktober 1979 verschenen rapport "Kantoren in Midden Utrecht, locatie van kantoren in de gemeente Utrecht, resultaten van een enquête" van de vakgroep SGS/Toegepaste Geografie van het Geografisch Instituut van de Rijksuniversiteit van Utrecht. De door DRO gemaakte notitie vormt de eerste aanzet tot verdere studies naar de kantoorontwikkelingen in Utrecht en de regio. Een van de conclusies is dat, als de door kantoren aangevraagde hoeveelheid grond wordt vergeleken met de voor bedrijven nog beschikbare grond, de overblijvende ruimte in de hele stad niet groot en in het centrale deel van de stad zelfs ontoereikend zal zijn. Vooral de druk op de woningmarkt doet het aantal beschikbare bouwterreinen snel dalen.

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

In de notitie wordt voorts de aanbeveling gedaan er bij regionale en provinciale instanties op aan te dringen een onderzoek op grotere schaal te starten en daarbij met name relaties te leggen tussen werkgelegenheid en woningmarkt.

b. De berekeningswijze van de jaarlijks in de gemeente benodigde kantooroppervlakte is te beperkt.

b. De toelichting is op dit punt uitgebreid. In het commentaar op de reactie nummer 5a) wordt hier ook nog verder op ingegaan.

c. Een optimale benutting van de mogelijkheden van de locatie is niet gegarandeerd.

c. Op dit moment zijn twee gegadigden voor het gebied tussen Smakkelaarsveld en Knipstraat bekend, t.w. de AMRO-bank en de Fries-Groningse Hypotheekbank; met twee andere gegadigden wordt onderhandeld. Het gebied tussen Daalsetunnel en Knipstraat zal zeker niet voor 1983 met kantoren worden bebouwd. Hier is o.a. een brandweerpost gepland. Voorts wordt gedacht aan dienstverlenende instellingen.

d. De effecten van de voorstellen in het ontwerp-bestemmingsplan op de arbeidsmarkt, de woningmarkt en op kantoorprojecten elders in de stad en haar omgeving zijn niet bekend. Dat de kantoorruimten uitsluitend aan

d. In het Structuurplan voor de Binnenstad van Utrecht wordt reeds rekening gehouden met kantoorvestigingen in het plangebied. Overigens wordt verwezen naar het commentaar op de reactie onder 5b) en 12a).

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

Utrechtse bedrijven of instellingen wordt uitgegeven, biedt in dit opzicht geen waarborg, omdat de gemeente instrumenten mist om veranderingen in eigendom en gebruik van leegkomende kamertorruimten elders te beheersen.

- e. In de toelichting ontbreekt een beschouwing over de huidige in het gebied gevestigde bedrijven, welke hun vestigingsvoorkeuren zijn of welke mogelijkheden hen worden geboden.

- f. De K.v.K. pleit tenslotte voor een aantrekkelijke looproute

- e. In het gebied tussen Smakkelaarsveld en Knipstraat is op dit moment nog één bedrijf gevestigd. Met deze boekbinderij is overeenstemming bereikt over een nieuwe vestigingsplaats aan de Steenovenweg.

In het gebied tussen Knipstraat en Daalsetunnel zijn momenteel gevestigd: een kapper, een glasbedrijf, een automobielbedrijf en een tectyleerbedrijf. De kapper zal zijn bedrijf vrijwillig beëindigen en met de andere drie bedrijven vindt overleg plaats over een alternatieve vestigingsplaats en eventuele schadeloosstellingen. Zoals elders al vermeld, zal dit gebied zeker niet vóór 1983 bebouwd worden met kantoren overeenkomstig het onderhavige bestemmingsplan.

- f. Zie hiervoor het gemeentelijk commentaar op reactie nummer 11e)

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

van het plangebied naar het Vre-
denburg-Noord, nu de eindhalte
van de Raillijn is verplaatst.

13. Het hoofd van de afdeling 3 van
de Provinciale Griffie van Utrecht

Eerst na ontvangst van de finan-
ciële gegevens kan het hoofd van
afdeling 3 Cf berichten over de
economische uitvoerbaarheid van
het plan.

De financiële gegevens zullen tijdig voor
de behandeling van het plan in de P.P.C.
worden toegezonden.

14. De Provinciale Utrechtse Stich-
ting voor Welzijnsbevordering.

Geen opmerkingen.

15. De N.V. Nederlandse Spoorwegen.

Geen reactie ontvangen.

16. De Inspecteur van de Volksgzond-
heid.

Geen reactie ontvangen.

17. De directeur van het Provinciaal
en Gemeentelijk Utrechts Stroom-
leveringsbedrijf.

Geen reactie ontvangen.

Reactie:

Commentaar gemeente Utrecht:

18. De directeur van het Waterleiding~
bedrijf Midden Nederland.

Geen reactie ontvangen.

19. De Adviesraad voor het Milieu.

Geen reactie ontvangen.