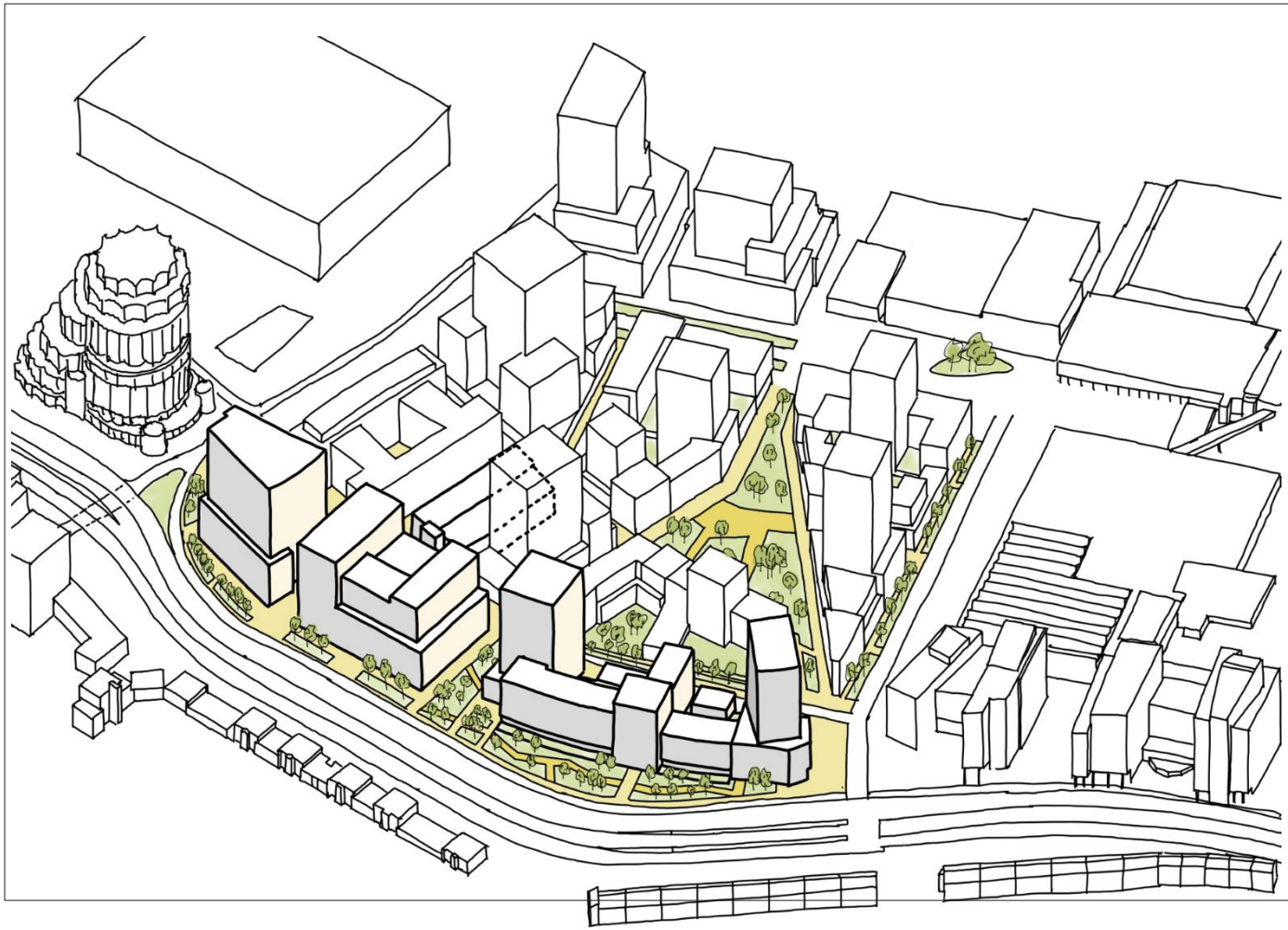
Gemeente Utrecht

Reactienota SPvE Hojel I

juli 2025



Reactienota

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Reacties op het concept 4
3 Bijlage 7

1 Inleiding

Met de transformatie van Hojel City Center I (hierna: ‘Hojel I’) krijgt Utrecht een publiek toegankelijk gebied dat hoort bij het zogenaamde ‘vergrote centrum’, het gemengde hoogstedelijke gebied dat in ontwikkeling is aan de westzijde van station Utrecht Centraal in samenhang met de historische binnenstad. Het initiatief sluit goed aan bij de gemeentelijke ambitie om het gebied te transformeren van een monofunctioneel gebied naar een gemengd hoogstedelijk milieu dat aansluit op het Beurskwartier.

Het SPvE is de basis voor verdere ontwikkeling van het plangebied door de initiatiefnemer Athora samen met projectontwikkelaar Edge Technologies. Gemeente en Athora/Edge hebben samengewerkt aan dit SPvE om te komen tot een haalbaar en integraal programma voor de ontwikkeling van dit gebied.

Consultatieperiode
Op 15 april heeft het College het concept SPvE Hojel I vrijgegeven voor consultatie. Tot 18 mei konden bewoners en andere belanghebbenden reageren op dit programma van eisen.
Op het concept SPvE zijn tijdens de consultatieperiode 6 reacties gekomen, deels via de mail en deels tijdens een bijeenkomst in de buurt. De buurt en de stad zijn middels een wijkbericht en nieuwsbericht in diverse media geïnformeerd en uitgenodigd om reacties in te sturen en aanwezig te zijn bij de informatiebijeenkomst.

In deze reactienota zijn onze antwoorden op de ontvangen reacties verzameld. Er zijn geen reacties geweest die hebben geleid tot een aanpassing van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

2 Reacties op het concept

Respondent	Onderwerp	Reactie	Afhandeling
1.	Programma	Mooie plannen! Goed om een mix van kantoren en wonen na te streven.	
	Groen	Houd oog voor voldoende groen tussen alle hoogbouw.	In het plangebied wordt het 'groen-tenzij' principe gehanteerd. Dit houdt in houdt in dat we de buitenruimte in principe groen inrichten, tenzij de vereiste functionaliteit dit niet toestaat. Met de beoogde functies en gebouwvolumes wordt verwacht dat circa 40% van het totale oppervlak van de openbare ruimte en daken groen wordt ingericht (in vergelijking met 3% in de huidige situatie).
	Proces	Hopelijk blijft de vaart erin, succes!	
2.	Stedenbouw	Mooi plan, goed te zien dat de banaan wordt 'Opgeknipt' en er ruimte komt voor woningen	
3.	Communicatie	Graag blijf ik geïnformeerd over de bouwplannen.	Initiatiefnemer zal de omgeving proactief blijven informeren over de bouwplannen.
4.	Stedenbouw	Wel heel veel hoogbouw beter wat lager bouwen. Vriendelijke uitstraling. En voor ons de zon kan dan gewoon in de kamer schijnen	In verband met het nijpende woningtekort heeft de Gemeente Utrecht de opgave om te verdichten. Hierdoor kunnen er meer woningen gecreëerd worden binnen de stadsgrenzen. Met de gebouwvolumes in het plangebied wordt aangesloten bij de bouwhoogtes van het toekomstige Beurskwartier, het stationsgebied en reeds gebouwde hoogbouw Wonderwoods en Galaxy Tower. Voor de geplande bebouwing van Hojel is door DGMR een bezonningonderzoek uitgevoerd en de conclusies zijn overgenomen in het SPVE. Daarbij is getoetst aan het gemeentelijk beleid, wat inhoudt dat een woning in de periode van 21 maart tot en met 21 september minimaal twee uur zon per dag heeft. Het aantal uren wordt bepaald door het aantal uren op 75 cm boven het vloerpeil van de bovenste bouwlaag, in het midden van de woning, van de woning te berekenen, op basis van de hoogte die de zon op 21 september heeft en zonder rekening te houden met bewolking. De mogelijke bezonningsduur is de tijd dat de desbetreffende gevel wordt beschenen door de zon op een onbewolkte dag. Uit het onderzoek van DGMR volgt dat met de ontwikkeling Hojel I nog steeds voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van bezonning. Toch zijn naar aanleiding van de geplande ontwikkeling door omwonenden vragen gesteld over de gevolgen van het plan voor de bezonning van hun woning en zijn zorgen geuit. De initiatiefnemer heeft daarom nog een extra bezonningonderzoek laten uitvoeren, ditmaal door LBP Sight, om de gevolgen voor de woningen aan de Graadt van Roggenweg die het meest beïnvloed worden beter in kaart te brengen.

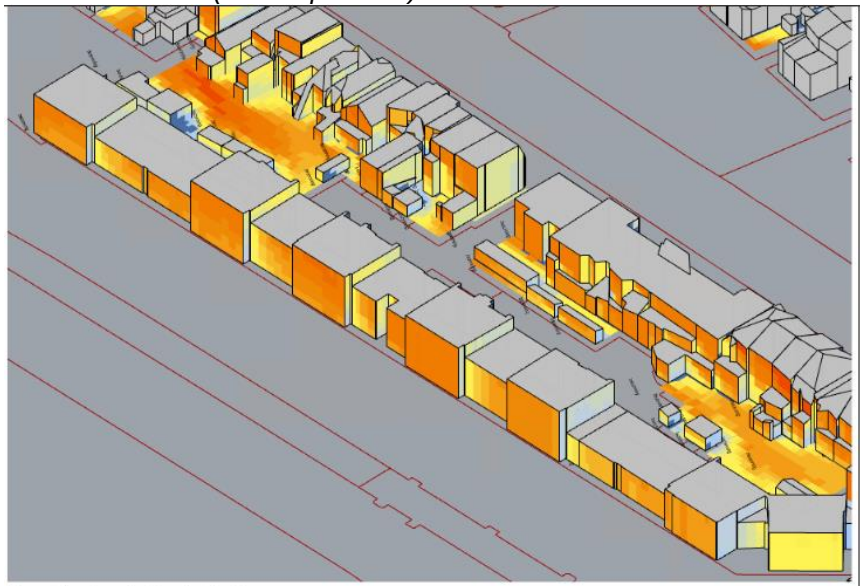
			De resultaten van dit nieuwe onderzoek bevestigen de conclusies van het eerdere onderzoek: - De gevels die in de bestaande situatie al minder dan twee uur zonlicht ontvangen, krijgen ook in de nieuwe situatie minder dan twee uur. - Een aantal woningen aan de Graadt van Roggenweg (noord- en westzijde van het plangebied) hebben nu meer dan twee zonuren en voldoen daarmee aan de eis. De herontwikkeling van Hojel I heeft een kleine invloed op deze woningen, maar het aantal zonuren blijft meer dan twee uur en blijft hiermee aan het gemeentelijk beleid voldoen. Het aantal zonuren bij een aantal woningen neemt maximaal 1-2 uur af ten opzichte van de huidige situatie. - Er zijn een aantal locaties waar de woningen in de bestaande situatie meer dan twee uur zon krijgen, maar na de herontwikkeling op een enkele gevelopening minder dan twee uur zon. Dit zijn echter de hoekramen en de ramen aan een andere gevel van de betreffende woning (met daarachter zelfde vertrek) krijgen meer dan twee uur zonlicht en voldoen daarmee aan de eisen. In de bijlage een aantal figuren met de bezonning van de woningen aan de Graadt van Roggenweg. Dit betreft de situatie op 21 maart en 21 september (is gelijk voor bezonning). De bovenste 2 figuren betreffen de bezonningsduur zonder en met Hojel I. De onderste figuren betreffen de afname van de bezonningsduur per gevel door de bouw van Hojel I en een toets aan het gemeentelijk beleid. Deze laatste figuur is relevant voor toetsing aan het gemeentelijk beleid en bevestigt de conclusie uit het eerdere bezonningsonderzoek dat onderdeel uitmaakt van het SPvE.
5.	Stedenbouw	Bebouwing veel te hoog 58,5 en 74 m hoog, lijkt op bebouwing van een 8 baans snelweg, dus bij 2 baantjes klopt dit morfologisch niet. In de winter hebben we géén zon meer in huis.	Zie ook voorgaande reactie. De bezonning op 21 maart is onderzocht. Op die datum hebben alle woningen minimaal 2 uur zon per dag en voldoen daarmee aan gemeentelijk beleid (vastgelegd in Stedenbouwvisie, mei 2025). In de wintermaanden hebben alle woningen minder zon, vanwege de lage stand van de zon. Een aantal maanden geen zon is toegestaan volgens gemeentelijk beleid en in een stedelijke omgeving ook heel gebruikelijk. De huidige bebouwing van Hojel I aan het Jaarsbeursplein is reeds circa 70m hoog. De gemeente acht de voorgestelde hoogtes passend bij de nieuwe functie en groene inrichting van de Graadt van Roggenweg en de omliggende huidige en toekomstige bebouwing (Beurskwartier). De Graadt van Roggenweg betreft een stedelijke verkeersader met een significante breedte.
6.	Algemeen	Ziet er goed uit!!!	
7.	Stedenbouw	De hoogte van de gebouwen naast het Volksbankgebouw (Croeselaan 1) baart me enige zorgen. De woningen aan de overzijde van de Graadt van	Zie beantwoording bij nummer 4.

		Roggenweg zullen een deel van het jaar geen direct zonlicht meer ontvangen, net als de tuinen en begane grond van de huizen aan de Leidseweg. Ik begrijp dat er veel belangen spelen, maar hoop dat u ook de belangen van de bewoners meeweegt.	

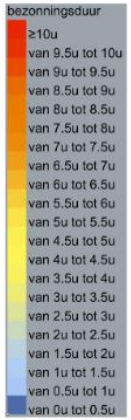
3 Bijlage

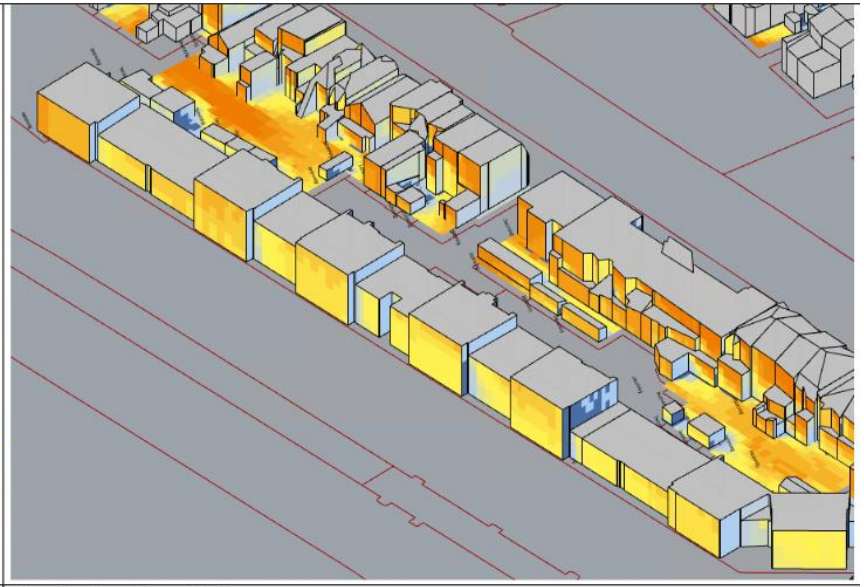
Bijlage figuren bezonningsonderzoek LBP Sight

Situatie 21 maart (= 21 september)



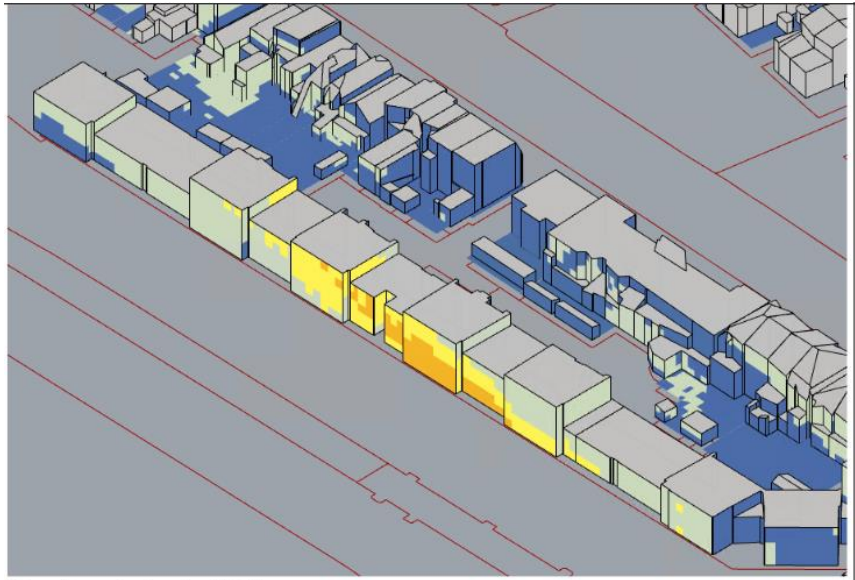
Bezonningsduur Bestaande situatie



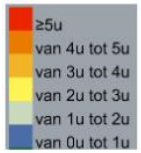


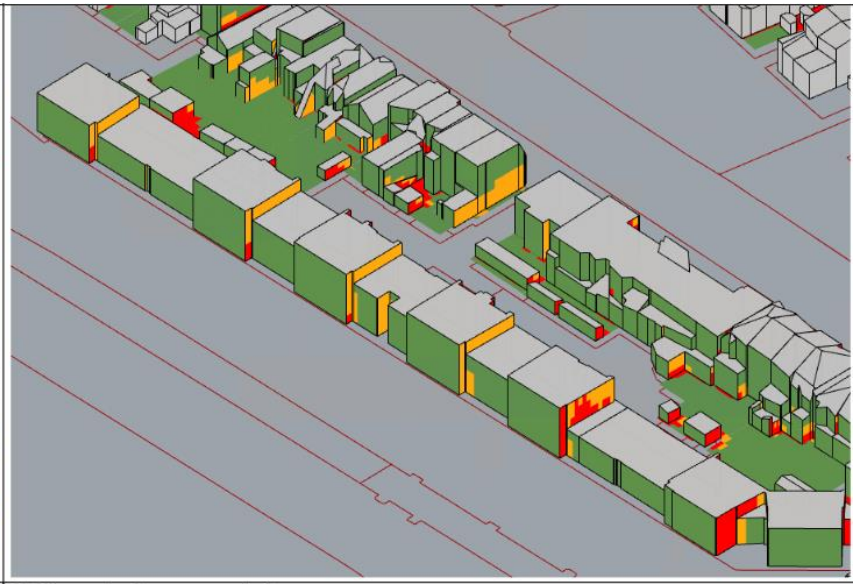
Bezonningsduur nieuwe situatie





Afname bezonningduur door Hojel I





Toets bezonningsduur grenswaarde 2 uur

Geel = een afname van bezonningsduur naar minder dan 2 uur bezonning
Rood = minder dan 2 uur bezonning (zowel bestaand als nieuw)
Groen = meer dan 2 uur bezonning (zowel bestaand als nieuw)