Veilingstraat 10
Bouwenvelop, concept

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Frank Meijer – Wonen - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Maria Hoogendijk – de Vries - Stedenbouw - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Robert Hoenselaar – Mobiliteit - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Meta Albers – Duurzaamheid - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Jeroen Koning – gezond stedelijk leven - Volksgezondheid
Paul van den Heuvel – grondzaken - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement
Nicolette Deetman - PMR - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opdrachtgever
Thomas van Elteren

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
oktober 2022

Bestuurlijke besluitvorming
CONCEPT voor vrijgave van inspraak

Opgesteld
Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding 4
- 1.2 Initiatief 4
- 1.3 Doel 4
- 1.4 Ligging en begrenzing plangebied 4
- 1.5 Gezonde verstedelijking 5

2. Bestaande situatie 6
- 2.1 Eigendomssituatie 6
- 2.2 Bestemmingsplan 6
- 2.3 Functies 7
- 2.4 Ruimtelijk 8
- 2.5 Verkeer en parkeren 9
- 2.6 Openbare ruimte 10
- 2.7 Duurzaamheid 10

3. Uitgangspunten 12
- 3.1 Functies 12
- 3.2 Ruimtelijk 14
- 3.3 Verkeer en parkeren 15
- 3.4 Openbare ruimte 16
- 3.5 Energie en duurzaamheid 17
- 3.6 Gezondheid 18

4. Onderbouwing 19
- 4.1 Beleidskader 19
- 4.2 Functies 21
- 4.3 Ruimtelijk 23
- 4.4 Verkeer en parkeren 25
- 4.5 Openbare ruimte 26
- 4.6 Gezonde verstedelijking 27
- 4.7 Energie en duurzaamheid 28

5. Onderzoek en haalbaarheid 30
- 5.1 Geluidhinder 30
- 5.2 Luchtkwaliteit 30
- 5.3 Externe veiligheid 30
- 5.4 Bedrijven en milieuzonering 31
- 5.5 Archeologie 31
- 5.6 Duurzaamheid 32
- 5.7 Bodemkwaliteit 35
- 5.8 Flora en fauna 35
- 5.9 Kabels en leidingen 36
- 5.10 M.e.r. 36
- 5.11 Bomen 37
- 5.12 Parkeren 37
- 5.13 Bezonning 38
- 5.14 Windhinder 38

6. Uitvoerbaarheid 39
- 6.1 Economische uitvoerbaarheid 39
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40

7. Verantwoording proces 41
- 7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces 41
- 7.2 Het gevolgde participatieproces 41

8. Vervolgtraject 42
- 8.1 Planproces 42
- 8.2 Participatieproces 42
- 8.3 Planologisch juridisch proces 43
- 8.4 Planning 43

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de opstallen van het voormalig Bo-Rent locatie gelegen aan de Veilingstraat, Ten Brinke Grondexploitatie B.V., wenst de huidige bebouwing te slopen ten behoeve van de nieuwbouw van een appartementencomplex waarbij de volledige woningvoorraad toekomt aan de sociale sector. Een deel van het perceel wordt onderdeel van de openbare ruimte. Het toevoegen van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur draagt bij aan het streven uit de woonvisie om de balans in de sociale huurwoningvoorraad in de stad te verbeteren: in de Dichterswijk/Rivierenwijk (30% sociale huur in 2021) is in de huidige opbouw het aandeel sociale woningen namelijk ondervertegenwoordigd t.o.v. het aandeel Zuidwest (47%). Binnen de Dichterswijk /Rivierenwijk is de verdeling van sociale woningen in onbalans aangezien in de Dichterswijk 11% van de woningen valt onder sociale huur ten opzichte van 36% in de Rivierenwijk.
Bovendien wordt met het initiatief de gebiedsontwikkeling van Parkhaven afgerond. Daarbij ontstaat er tussen het nieuw aan te leggen plein aan de Veilingstraat en het Heycopplein aan de andere zijde van het Heycop-terrein een verbinding via de groene laan van het Heycop-terrein.

1.2 Initiatief

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling (initiatiefnemer) zal de ontwikkeling organiseren en is voornemens de bestaande bedrijfshal te slopen en te vervangen voor nieuwbouw van circa 100 - 110 appartementen. Het bouwblok bestaat uit een plintgebouw van 3 tot 5 lagen met aan de zijde van de Veilinghaven een stedenbouwkundig hoogte accent van 12 bouwlagen. Het bouwplan schept voorts ruimte voor een plein met een actieve plint en het doortrekken van de groene laan van de naastgelegen Heycop ontwikkeling. Deze loopt momenteel dood ter plaatse van de bestaande hal. De doelgroepen zijn senioren en starters. Het plan bevat verschillende woningcategorieën in de sociale huursector en is daarmee (financieel) toegankelijk voor deze verschillende doelgroepen. Tevens draagt dit bij aan een evenwichtige gemengde wijk. De intentie is om het project over te doen naar een STUW-corporatie, die de locatie langjarig in belegging zal nemen.

1.3 Doel

Deze bouwenvelop beschrijft de kaders voor de ontwikkeling van de locatie. Ze vormen de basis voor de verdere uitwerking van het plan en voor het nieuwe bestemmingsplan dan wel een wijziging van het omgevingsplan (afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet), dat nodig is om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het op 13 januari 2022 door het college vastgestelde Programmatische Uitgangspunten (PUp) is de basis geweest voor het opstellen van deze bouwenvelop.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

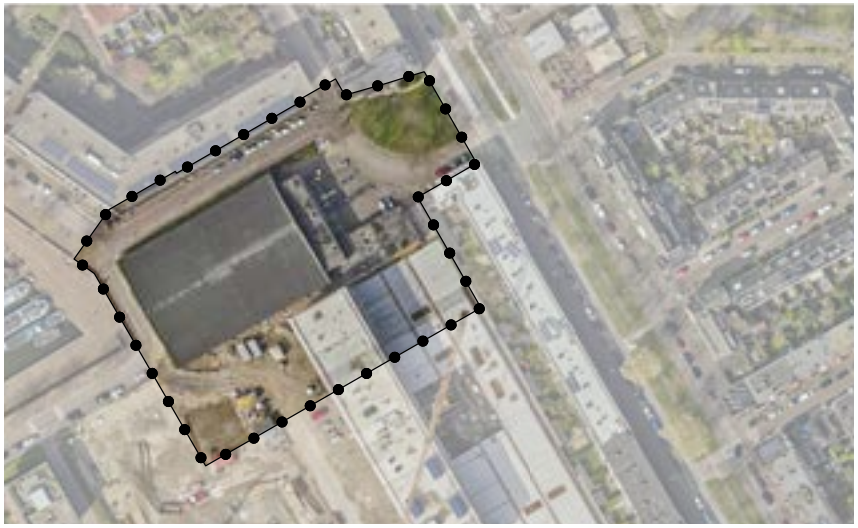
Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend als gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8564. Daarnaast is een smalle strook van het gemeentelijk perceel aan de Veilingstraat onderdeel van het plangebied. Het plangebied ligt tegen het centrum van Utrecht in de Dichterswijk.

Het plangebied wordt begrensd door: Veilingstraat (noordzijde), de Croeselaan (oostzijde) en de Veilinghavenkade (westzijde). Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de Heycopontwikkeling welke in aanbouw is en welke voorziet in 416 woningen van 4 tot 5 lagen hoog en een ondergrondse parkeergarage voorzien van een groen dak. Tussen de blokken bevindt zich een groen ingerichte autovrije laan.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Het gebouw Crescendo, welke aan de Veilingstraat gelegen is, telt vijf bouwlagen en is bestemd met een gemixte functie. Op de begane grond vindt men onder andere een horecagelegenheid. Aan de Croeselaan bevindt zich voornamelijk 3-laagse jaren ’20 bebouwing afgewisseld met enkele 4-laagse gebouwen op de hoek met een portiekontsluiting.

Tevens vindt men aan de westzijde van het plangebied een aantal historische schepen in de Veilinghaven.

In de nabijheid zijn de ontwikkelgebieden Merwedekanaalzone en Beurskwartier gelegen, waar woningbouw met hoge dichtheid is gepland.



1.5 Gezonde verstedelijking

Utrecht is de snelst groeiende stad van Nederland. Utrecht groeit in de periode van 2020 tot 2040 van 350.000 naar 455.000 inwoners volgens de Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU). Utrecht wil de groei faciliteren door het leidend principe van gezonde verstedelijking.
In de woonvisie en de RSU zijn passend en betaalbaar kunnen wonen belangrijke doelstellingen. In het coalitieakkoord “2022-2026 Utrecht: “Investeren in Utrecht” is aangegeven dat nieuwe huizen kwalitatief goed en duurzaam zijn en dat Utrecht een stad is waar mensen betaalbaar kunnen wonen.

De Gemeente ziet graag binnenstedelijke herontwikkeling en staat daarom positief tegenover deze ontwikkeling. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. Daarvoor is het nodig dat de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd.

De herontwikkeling van de locatie Veilingstraat draagt bij aan deze binnenstedelijke groeiopgave. In het verleden is het gebied reeds aangewezen als transformatiegebied van bedrijvigheid naar wonen. hierin wordt voorzien in het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling is het sluitstuk van voornoemde transformatie van de Dichterswijk. De verbetering van de openbare ruimte en een evenwichtige samenstelling van de wijk door het toevoegen van sociale huur is onderdeel van deze opgave.

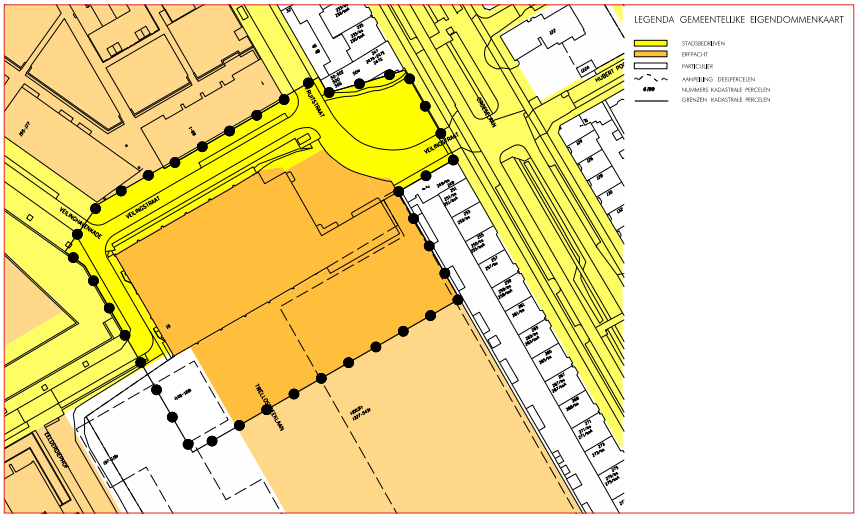
Ouderen kunnen een grote verhuisketen (bijvoorbeeld ook binnen de sociale huursector zelf) op gang brengen, aldus het Stadsakkoord Wonen 2019. Hierin wordt ook het belang voor toevoeging van sociale huur benadrukt.

2. Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

De grond is in eigendom bij de Gemeente Utrecht en is kadastraal bekend als Gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8564 ter grootte van 2.990 m².

De ondergrond is door de Gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven aan Ten Brinke Grondexploitatie B.V. Het betreft een recht van erfpacht waar van de verplichting tot het betalen van de jaarlijkse canon loopt tot 2040. Ook de gemeentelijke percelen die onderdeel zijn van het plangebied worden in erfpacht uitgegeven.



2.2 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘actualisering diverse gebieden’, zoals onherroepelijk vastgesteld op 31 oktober 2013. Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan van meerdere deelgebieden. In dit geval betekent het dat er voor iedere ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan aangeleverd dient te worden.

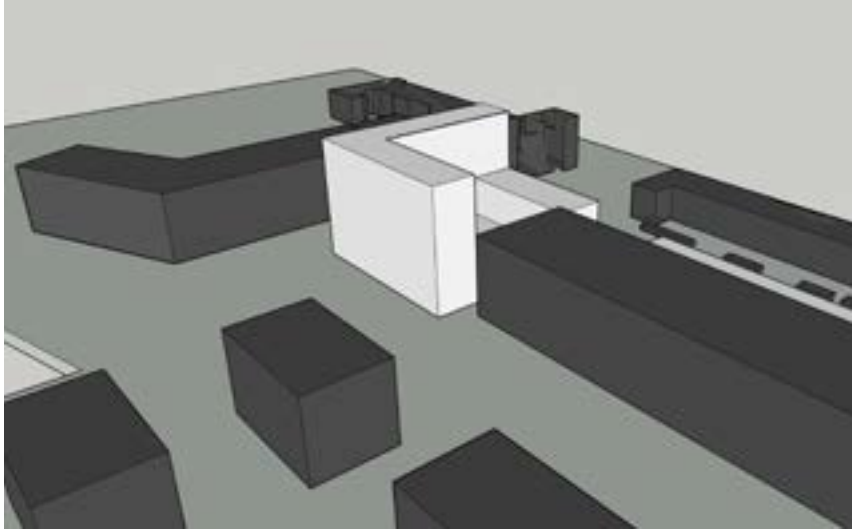
Volume binnen afwijkingsbevoegdheid

In het huidige bestemmingsplan wordt qua bebouwingmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden uitgegaan van bedrijvigheid in de categorie A en B1 en daaraan ondergeschikte en samenhangende kantoorruimte. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 12 meter.

Binnen het plangebied zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen, namelijk ‘Wro-zone Wijzigingsgebied 3’ en ‘Wro-zone Wijzigingsgebied 4’. Wanneer een ontwikkeling valt binnen een wijzigingsbevoegdheid volstaat een collegebesluit. Daarnaast ligt binnen het plangebied een gebiedsaanduiding voor vrijwaringszone – straalpad.

Ter plaatse van de ‘Wro-zone wijzigingsgebied 3 voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar de bestemming ‘Verkeer en verblijf’, mits sprake is van een goede ruimtelijke inpassing en er aangetoond geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Ter plaatse van de ‘Wro-zone Wijzigingsgebied 4 voorziet het bestemmingplan in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in onder andere een bestemming Wonen. Binnen het bouwvlak is een bouwhoogte 15 meter (5 bouwlagen) toegestaan, met dien verstande dat onder restricties een hoogte van 25 meter is toegestaan. Voor de wijziging is het vereist dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Daarnaast ligt over het plangebied een vrijwaringszone -straalpad. Binnen die gebiedsaanduiding is mede een straalverbinding bestemd. Binnen deze gebiedsaanduiding geldt een maximale bouwhoogte van 35 meter, waarbij eventueel een afwijking van deze bouwhoogte vergund kan worden, mits dit in overeenstemming is met het advies van de beheerder van de straalverbinding.
In het bestemmingsplan is verder zichtbaar dat de percelen in een ‘gebied van archeologische verwachting’ liggen. Dit houdt in dat op basis van de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg een archeologievergunning nodig is.

Het nu voorliggende plan gaat uit van een hoogte van 37 meter aan de zijde van de Veilinghaven. Hiermee past het in deze bouwenvelop omschreven plan niet binnen het huidige bestemmingsplan of de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Aan de zijde van de Veilingstraat is de beoogde bouwhoogte 5 bouwlagen en aan de zijde van de Croeselaan 3 bouwlagen. Deze hoogtes passen wel binnen de afwijkingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan, maar de wijzigingsbevoegdheid kan echter niet gebruikt worden om het gehele project mogelijk te maken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er, afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, een nieuw bestemmingsplan dan wel een wijziging omgevingsplan te worden opgesteld. Bij een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan dient een Raadsbesluit genomen te worden.

2.3 Functies

De huidige opstal is een bedrijfshal, thans tijdelijk in gebruik door een kringloopwinkel. Het bedrijfspand omvat een oppervlakte van circa 4.500 m² BVO. Er bevindt zich een parkeerterrein aan de voorzijde van het perceel welke voorziet in ca. 12 parkeerplaatsen.

IGLO fabriek aan de Heycopstraat Utrecht, luchtfoto ca 1965

2.4 Ruimtelijk

Het gebouw ligt aan de Veilingstraat en de voetprint bedraagt ca. 2.500 m² en heeft een hoogte van ca. 12 meter middels een boogconstructie. Er zijn voornamelijk blinde gevels in een roodbruine baksteen. Aan de voorzijde van het perceel (zijde Croeselaan) is een gevel met beglazing, panelen en een staalconstructie van een voormalige luifel. Het geheel oogt gedateerd en verouderd. Aan de entreezijde van de hal zit een aanbouw met plat dak (ca. 4 meter hoog) welke tevens gedateerd oogt en voornamelijk bestaat uit baksteen en beglazing.

De omgeving wordt getypeerd door de aanwezigheid van de Veilinghaven. Deze haven is een aftakking van het Merwedekanaal. Op het naastgelegen terrein ten zuiden van de locatie bevindt zich de Heycop-ontwikkeling waar op het moment van schrijven 416 woningen in ontwikkeling zijn. Aan de andere zijde van de Veilingstraat bevindt zich het appartementencomplex Crescendo met een horecagelegenheid in de plint. Iets verder ten noorden van de locatie bevindt zich het Jaarbeursterrein. In de toekomst wordt dat terrein getransformeerd tot een plek voor wonen, werken en ontspanning.

De planlocatie is onderdeel van Dichterswijk-west in Utrecht Zuidwest. Dichterswijk kent een lange historie en het gros dateert dan ook van eind negentiende eeuw. Waar er hier voorheen nog kazernes en kleinschalige woonbuurtjes bevonden vindt men nu een bruisend stuk Utrecht met een afwisseling in architectuur en een duidelijke stedenbouwkundige structuur.

Rond 1925 is het veilinggebied met de Veilinghaven en het Veilinggebouw ontstaan. In de periode hiervoor bevond de veiling zich in de fruithal op Vredenburg. Doordat Vredenburg een nieuwe bestemming kreeg moest de veiling worden verplaatst. In de periode

tot 1968 is het veilinggebied steeds meer uitgebreid met o.a. een verwerkingsfabriek voor groente en fruit ter plaatse van de huidige Heycop-ontwikkeling.

In 1961 heeft Iglo de fabriek overgenomen en heeft toen een koelvrieshuis toegevoegd aan de fabriek. Dit koelhuis betreft de huidige bebouwing op de Veilingstraat 10. Iglo is nadien overgenomen door Unilever welke haar dochteronderneming Royco vestigde op de locatie. Sindsdien specialiseerde de fabriek zich in de productie van soepen. O.a. de bekende Cup-a-soup zakjes werden op de locatie geproduceerd tot medio 2020. Sindsdien is de Heycop-ontwikkeling in uitvoering.

In 1991 is Borent eigenaar geworden van het voormalig koelvrieshuis aan de Veilingstraat 10. Dit was de situatie totdat in 2018 Ten Brinke eigenaar is geworden van de locatie. Vanaf die tijd is het gebouw tijdelijk in gebruik geweest door een autoverhuurbedrijf en tot op heden als kringloopwinkel.
De Veilinghaven is van oorsprong groter dan tegenwoordig. Rond 1928 was de Veilinghaven ruim 4 keer zo groot. Ruim 25 jaar later werden de eerste delen van de haven weer gedempt. Rond 1960 werd nogmaals een deel gedempt waarmee de Veilinghaven qua omvang werd wat het tegenwoordig nog steeds is.

2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
Per fiets is de locatie te bereiken via de Veilinghavenkade, de Veilingstraat, de Croeselaan, de Fruitstraat, de Voorsterbeeklaan en in de toekomst tevens via de Heycopstraat.

De openbaar vervoersvoorzieningen liggen direct naast het gebouw op de Croeselaan. Hier stopt buslijn 1 (Hoograven - Rivierenwijk - Croeselaan - Utrecht Centraal). Daarnaast ligt het op loopafstand van het centraal station Utrecht vanuit waar allerlei verbindingen mogelijk zijn. De locatie is vanaf de rijksweg A12 en vanaf het centrum goed bereikbaar middels de Europalaan - Overste Den Oudenlaan - Van Zijstweg - Veilinghavenkade.

Parkeren
Het parkeren vindt gedeeltelijk op eigen terrein en deels in het openbaar gebied plaats. De huidige bebouwing voorziet niet in gebouwde parkeerplaatsen. In de bocht van de Veilingstraat naar de Croeselaan wordt de uitrit van de in aanbouw zijnde parkeerkelder onder het Heycop-terrein gerealiseerd.

2.6 Openbare ruimte

De locatie ligt in een woongebied. De Croeselaan is een belangrijke weg richting het Jaarbeursterrein en dus eveneens Utrecht Centraal. Via het station kan men makkelijk de oude binnenstad bereiken. Ten westen van de locatie bevindt zich de Veilinghavenkade welke de scheiding vormt tussen de locatie en de Veilinghaven.

De Veilingstraat maakt deel uit van de route van het Ringpark. De inzet van de stichting Vrienden van Ringpark is om de verschillende groengebieden in de Dichterswijk met elkaar te verbinden. De Veilingstraat is een tweerichtingsweg voor zowel auto's als fietsen met aan één zijde deels langsparkeren. De Veilingstraat vangt het hoogteverschil tussen Veilinghavenkade en de Fruitstraat op waardoor deze schuin afloopt. Aan beide zijdes is een trottoir aanwezig. Aan de kant van het Crescendo gebouw eindigt het trottoir door een stenen afscheiding en een terras van Beers & Barrels. Aan de kant van de Veilingstraat wordt het trottoir begrensd door een laurier.

De Croeselaan is een weg met aan weerszijde éénrichtingsverkeersbanen met langsparkeerplaatsen. Aan beide zijdes ligt een fietspad met daarnaast een breed trottoir. De beide éénrichtingsverkeersbanen worden gescheiden door een groenstrook met een looppad.

De overige openbare ruimte is vooral verhard en bestaat uit éénrichtingsverkeer of een normale verkeersweg zonder separaat fietspad. De groene laan die wordt gecreëerd met de ontwikkeling van het Heycop terrein loopt dood tegen de huidige veilinghal.

2.7 Duurzaamheid

Op het gebied van klimaatadaptie en duurzaamheid is er veel te winnen op de locatie. Het perceel is namelijk naast de huidige bebouwing verder volledig voorzien van bestrating. Daarnaast is er weinig groen aanwezig. Dit maakt dat de locatie een (grote) bijdrage heeft aan het stedelijk hitte-eiland. Ook liggen er kansen om de opvang van regenwater te verbeteren bij een ontwikkeling.
Het dak is verder niet voorzien van groen of PV-panelen. Dit biedt dan ook kansen voor het terugdringen van hittestress, opvang van regenwater en het opwekken van zonne-energie.

Figuur links:
Achterzijde Veilingstraat 10

Figuur rechts:
Locatie gezien van de Croeselaan

Figuur links:
Voorzijde Veilingstraat 10

Figuur rechts:
Omgeving Veilinghaven

3. Uitgangspunten

3.1 Functies

De locatie van de Veilingstraat 10 ligt centraal in de Dichterswijk en biedt een uitstekende kans om binnenstedelijk woningen toe te voegen wat in lijn is met de Woonvisie, Woondeal, het Stadsakkoord en het onlangs gesloten coalitieakkoord 2022-2026 “Investeren in Utrecht”. De drie hoofdthema’s daarvan zijn de grote woningnood, kansenongelijkheid en duurzaamheid. Het project Veilinghaven heeft raakvlakken met al deze thema’s Hoewel de doelstellingen van het coalitieakkoord ten aanzien van woningbouw gelden voor nog te starten projecten, zien we dat dit project daar op een aantal punten al aan voldoet. Het project levert ook een bijdrage aan het verminderen van het nijpende woningtekort in de regio, met name in de sociale huur.

Er worden circa 100 - 110 woningen met een woninggrootte tussen de circa 50 en 70 m² GBO gerealiseerd die voor 100% in de sociale huur vallen met als beoogde doelgroep ouderen en starters.
Bovendien komt er een commercieel/ maatschappelijke plint die bijdraagt aan een levendige invulling van het te realiseren plein.

Programma
- Alle woningen voldoen aan de prestatieafspraken van de betreffende STUW-corporatie met de gemeente.
- Commercieel/ maatschappelijke plint van ca. 150-300 m2 met een hoogte van ca. 6 meter. Het streven is om een relatie te zoeken met de bovengelegen woningen en het te realiseren plein aan de Veilinghaven. De voorkeur gaat uit naar een horecafunctie in de categorie D1.

Differentiatie
- Huurwoningen ter grootte van ca. 50 m2 GO tot 70 m2 GO met beoogde verdeling:
  - Ca. 1/3 van de woningen valt onder de eerste en tweede aftoppingsgrens en hebben een grootte tussen de 50m2 GO en 60m2 GO;
  - Ca. 2/3 van de woningen valt onder de liberalisatiegrens en hebben een grootte van ca 70m2 GO.

Doelgroepen
- De beoogde doelgroep betreft starters en ouderen (65+ conform verordening).
- De 2-kamer appartementen van ca. 50m2 - 60m2 GO zijn voor de doelgroep starters.
- De 3-kamerappartementen van ca. 70m2 GO zijn voor de doelgroep ouderen.
  - Deze appartementen worden rolstoel bewoonbaar of eenvoudig aan te passen naar rolstoel bewoonbaar ontworpen.
  - De mogelijkheid om de Van Groot naar Beter regeling toe te passen wordt in overleg met de woningcorporatie onderzocht. Middels deze regeling kunnen ouderen uit grotere sociale huurwoningen (4 kamers of meer) met voorrang verhuizen naar sociale huurwoningen t/m 3 kamers.

Algemeen
Plangrens
Ruimtelijk
Verplichte rooilijn
Maximale rooilijn
Hoogtescheidingslijn
Functiescheidingslijn
Referentielijn
Maximum aantal bouwlagen
Hoofdentree(s) aan buitenkant gebouw
Architectonisch accent
Functies
Wonen nieuw
Wonen bestaand/in aanbouw
Zoeklocatie commerciële/ maatschappelijke voorziening
collectief groen
Functies
Verkeer, verblijf en groen ('groen, tenzij')
Gebouwd parkeren (op eigen kavel of bij Heycop)
Uitgang auto
Fietsverbinding (indicatief)
Voetgangersverbinding
Openbare ruimte
Verblijf en groen (inclusief terrasfunctie)
Openbare groene ruimte
Verkeersruimte
AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND
VEILINGSTRAAT
VEILINGHAVENKADE
FRUITSTRAAT
CROESELAAN
HUBERT POO
EELDERDIEPHOF
TWELLOSEEKLAAN

3.2 Ruimtelijk

De ruimtelijke opgave bestaat uit het inpassen van de nieuwbouw op de hoek van de Veilingstraat - Veilinghaven en de hoek Veilingstraat - Croeselaan. Hiermee houden wij rekening met de reeds bestaande bebouwing en willen wij aan de Veilinghaven conform het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan een verbijzondering in de vorm van een stedenbouwkundig hoogteaccent realiseren. De bebouwing aan de Veilingstraat en de Croeselaan zullen qua hoogte gelijk zijn aan de naastgelegen bebouwing (vijf respectievelijk drie lagen).

Rooilijn

- De rooilijn aan de Veilingstraat (noordzijde) van het perceel ligt evenwijdig aan de rooilijn van woongebouw Crescendo, waarbij de bebouwingslijn van de hoofdbebouwing 1 meter terug ligt ten opzichte van de huidige kavelgrens, hierdoor wordt het straatprofiel van hoofdgevel tot hoofdgevel ca. 17 m breed;
- De rooilijn aan de zijde van de Croeselaan volgt de bestaande weg;
- De rooilijn aan het nieuw te realiseren plein Veilinghaven is uitgelijnd met de onderdoorgang aan de Veilingstraat (toegangspoort van Crescendo).
- Aan de Veilinghaven zal door deze ontwikkeling een groot stuk openbare ruimte (plein) ontstaan welke de groene doorloop zal vormen naar het Heycop terrein en welke het rondje Ringpark zal completeren. Hierdoor zal het gebied een meer open-uitstraling hebben dan de huidige situatie.
- Balkons mogen de rooilijn met 1,7 meter overschrijden (en de erfgrens met 0,7 meter) en zijn onderdeel van de architectuur. Dit onder voorbehoud dat de balkons niet in conflict komen met de aan te brengen bomen op de Veilingstraat. Op de begane grond zijn buitenruimtes toegestaan binnen de erfgrens. Er wordt onderzocht hoeveel extra gronden hiervoor benodigd zijn. In de verdere uitwerking van het plan wordt dit vastgesteld in samenspraak met de gemeente.

Bouwblok

- Het volume accentueert de entree van de stad middels de Van Zijstweg en completeert het stedenbouwkundig plan van Dichterswijk West en de ontwikkeling van het naastgelegen Heycop terrein.
- Alle appartementen zullen worden voorzien van een buitenruimte (gemeenschappelijke tuin, balkon of tuin).
- Het bouwblok is te lezen als één gebouw. Het bestaat uit een onderbouw (basement) van maximaal vijf bouwlagen hoog en een hoogteaccent daar bovenop.
- Technische installaties ten behoeve van het gebouw (trafo's, warmteonderstations etc.) worden op eigen kavel en inpandig opgelost, en niet in de openbare ruimte.
- Installaties tbv luchtverversing, liftopbouw en welke gekoeld moeten worden door lucht mogen op het dak worden geplaatst, uit het zicht van de openbare ruimte, centraal en geclusterd op het dakvlak. Ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.

Hoogte

- De hoogte aan de zijde van de Croeselaan is maximaal 3 lagen (10 meter t.o.v. peil Voorsterbeeklaan +3.45 NAP).
- De hoogte aan de Veilingstraat is maximaal 5 lagen (16meter t.o.v. peil Voorsterbeeklaan +3.45 NAP).
- De maximale bouwhoogte van het hoogteaccent is 12 bouwlagen (37meter t.o.v. peil Voorsterbeeklaan +3.45 NAP), exclusief installaties.

Plint en entrees

- Ten behoeve van de activering van de openbare ruimte en sociale veiligheid, krijgt de plint van het gebouw een levendige uitstraling. Dit betekent horeca, wonen en/of collectieve voorzieningen op de begane grond. Geen bergingen of andere niet levendige functies aan de straatzijde.
- Het gebouw krijgt aan het plein een commerciële/ maatschappelijke voorziening (voorkeur gaat uit naar een horeca-invulling in de plint van dubbele hoogte gelijk aan de tegenovergelegen horecavoorziening) met een transparante gevel.
- (Collectieve) fietsen- en scootmobielen-stallingen zullen inpandig opgelost worden en direct gekoppeld zijn aan de entree van het gebouw. Van de inpandige stallingen is zoveel als mogelijk aan straatzijde alleen de toegang zichtbaar.
- Er is een heldere overgang tussen openbaar en privé, rekening houdend met (sociale)veiligheid en functionaliteit van de openbare ruimten. In het VO wordt dit verder uitgewerkt in afstemming met de gemeente. Extra aandacht zal worden besteed aan het vinden van een goede oplossing voor het aansluiten op het hoogteverschil in de Veilingstraat. Er wordt voorkomen dat er lange blinde muren ontstaan.
- Het hoogteaccent is alzijdig en zal op de begane grond ruimte bieden aan de entree en de collectieve fietsenstalling. Hierdoor is er geen dichte gevel aan de openbare ruimte.
- De entree voor de woningen (appartementen op de verdiepingen) en de fietsenstallingen ligt aan het nieuw te realiseren Veilinghavenplein en in de bocht van de Fruitstraat – Croeselaan

Beeldkwaliteit

- Het bouwvolume sluit in architectonisch oogpunt aan op beeld- en kwaliteitsniveau van Parkhaven. In de basis wordt dezelfde type detaillering toegepast, maar wel met een architectonisch accent aan het plein.
- Het gebouw staat iets meer op zichzelf in vergelijking met de omliggende bebouwing die allemaal de kenmerkende dominante rode baksteen hebben. De architectuur benadrukt de bijzondere plek aan de groene as (in plaats van voegen naar zijn omgeving).
- Het gebouw heeft een gezamenlijke binnentuin met aan de buitenzijde levendigheid en buitenruimtes. De commerciële/ maatschappelijke plint sluit aan op de nieuw te realiseren openbare ruimte (plein) en heeft een transparante uitstraling.
- Daken niet onbenut laten: Voor daken waar men zicht op heeft, ligt de nadruk op groen. Voor daken waar men geen zicht op heeft, ligt de nadruk op waterbuffering, energieopwekking en installaties.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

- Het plan sluit aan op de huidige situatie van de inrichting van de Veilingstraat, Croeselaan en Veilinghavekade. Behalve een aansluiting van de in-/ uitrit naar de parkeergarage in de bocht Veilingstraat - Croeselaan zullen geen wijzigingen worden aangebracht in het geval dat de parkeervoorziening wordt verwerkt in de naastgelegen parkeergarage van het Heycop-terrein. Wanneer dit niet het geval is zal in dezelfde zone mogelijk een in-/ uitrit worden voorzien voor de parkeergelegenheid op het eigen perceel.
- Om duurzame mobiliteit voor zoveel mogelijk mensen toegankelijk te maken, zal de initiatiefnemer in overleg met de gemeente onderzoeken of het inzetten van deelauto’s voor bewonersparkeren als (gedeeltelijke) invulling van de parkeernorm mogelijk is. Daarnaast wordt onderzocht of de inzet van een mobiliteitshub of andere maatwerkoplossingen tot de mogelijkheden behoort. Ook wordt onderzocht of er extra fietsparkeergelegenheid gerealiseerd kan worden in plaats van autoparkeerplaatsen.

Fietsparkeren

- Hiervoor geldt de fietsparkeernorm uit de nieuwe Parkeervisie welke op 25 november 2021 is vastgesteld. Voor woningbouw zijn de fietsparkeernormen uit het Bouwbesluit (afdeling 4.5) van toepassing of een gelijkwaardige oplossing.
- Er zal worden ingezet op gezonde en duurzame mobiliteit door het gebruik van de fiets te stimuleren.
- Fietsparkeren voor de horeca/maatschappelijke voorziening wordt in de nabije omgeving opgelost.
- De fietsparkeerplekken voor bewoners worden inpandig en gemakkelijk bereikbaar op eigen terrein gerealiseerd.
- De algemene stallingsruimte voor fietsen van de bewoners moet direct bereikbaar zijn vanaf maaiveld en niet geheel onder de grond of op een verdieping gesitueerd, waardoor deze ook vriendelijk is in het gebruik en wordt voorkomen dat de bewoners de fietsen op straat stallen. Hierbij is van belang dat de fietsenberging bereikbaar is via één deur, de fietsenberging bij voorkeur gelegen is op maaiveld niveau, mogelijke hoogte verschillen worden overbrugd door een hellingbaan, lift of trap met fietsgoot wordt voorzien en de stallingsruimte via een korte loopafstand (<25 m) bereikbaar is.
- De bezoekers fietsparkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte ter hoogte van de ingang van bovengenoemde voorzieningen. De uitwerking hiervan wordt verwerkt in het inrichtingsplan van de buitenruimte. Er wordt onderzocht of het mogelijk is om bezoekersparkeren inpandig op te lossen.

Autoparkeren

- De ontwikkeling ligt binnen de invloedssferen van de Merwedekanaalzone en er is betaald parkeren ingevoerd. Daarnaast is er een nieuwe parkeernota vastgesteld (Parkeervisie Utrecht van 25 november 2021). Bij berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de A-normering van de nieuwe parkeernota. Dit houdt in dat er voor deze nieuwbouwontwikkeling rekening moet worden gehouden met 2 type woningen, namelijk die van < 55 m² BVO en die van 55 - 80 m² BVO.
- Bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning op straat in verband met betaald parkeren.
- Er moet worden voldaan aan de parkeernota. Hieronder valt ook het rechtens verkregen niveau en eventueel een vermindering van de parkeereis door inzet van extra fietsparkeren en/of deelauto's.
- Daarnaast wordt in overleg met de gemeente onderzocht of de parkeervraag voor bewoners voor 100% met deelauto's kan worden opgevangen, waarbij naast de naastgelegen parkeergarage ook de openbare ruimte als zoekgebied meegenomen zal worden.
- Parkeren voor wat betreft de woningen (bezoekers en bewoners) dient op eigen terrein en in de bebouwing opgelost te worden.
- Het heeft de voorkeur om –indien mogelijk- de parkeervraag op te lossen binnen de parkeergarage van de naastgelegen ontwikkeling Heycop. Daarnaast wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor deelmobiliteit, inzet van een mobiliteitshub of maatwerk. Wanneer dit allemaal niet mogelijk is dient parkeergelegenheid op het eigen perceel worden opgelost.
- Het heeft de voorkeur dat er geen nieuwe uitrit wordt gemaakt voor de parkeergelegenheid maar dat gebruik gemaakt wordt van de uitrit van de parkeergarage van de Heycop ontwikkeling.

3.4 Openbare ruimte

- Uitwerking Plein, aansluiting op de Veilingstraat en aansluiting op zijde Croeselaan: De openbare ruimte wordt door de initiatiefnemer samen met de gemeente en in overleg met het ringpark uitgewerkt en door de initiatiefnemer aangelegd, binnen

een vooraf beoogd budget, welke in de anterieure overeenkomst vastgesteld.

- Plein: Aan de Veilinghaven dient ter hoogte van deze ontwikkeling een plein te komen. Deze nieuwe bebouwing creeert het belangrijkste gevelaanzicht aan dit plein. Hierbij wordt een balans gezocht tussen gebruikskwaliteit, verblijfskwaliteit en groen.
  - Een horecavoorziening is beoogd in de plint aan het plein welke in de exploitatie het plein betrekt.
  - De aansluiting van het plein op de groene laan en Ringpark is onderdeel van het inrichtingsplan.
- De binnentuin is semiopenbaar. In het VO wordt de opgave voor het binnenterrein en indien mogelijk de aansluiting met het groene dek van Heycop verder uitgewerkt.
- Veilingstraat: In afstemming met de gemeente wordt de aansluiting van de private buitenruimte op deze openbare ruimte, bepaald.
  - samen met de gemeente en in overleg met het ringpark wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor vergroening (en financiering daarvan) van de veilingstraat. Dit valt buiten de scope van het bouwplan.
- Voor de zijde Croeselaan geldt dat in afstemming met de gemeente de aansluiting en overgang van het nieuwe gebouw op de openbare ruimte wordt bepaald.
- Parkeren: De parkeergarage, indien van toepassing, wordt voorzien van een (inpandige) vlakstand of een ruime buffer in de openbare ruimte tot het voetpad. Toebehoren tot de parkeergarage worden niet in de openbare ruimte geplaatst.
- Voor de openbare- en buitenruimte rondom het bouwblok wordt door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente een inrichtingsplan opgesteld. Het betreft ook een deel van het perceel dat nu in gebruik is bij de huidige eigenaar/erfpachter. Dit deel wordt na oplevering overgedragen aan de gemeente.
- De functies grenzend aan het openbaar gebied zullen goed bereikbaar moeten zijn voor voetgangers/ fietsers.
- In de uitwerking van het openbaar gebied wordt aandacht besteed aan de levendigheid en sociale veiligheid rondom het gebouw.
- Voor de technische eisen van water, bomen, groen, verlichting en afvalverzameling geldt het Handboek Openbare Ruimte en de Eisen zoals vastgesteld door de BInG (Beheer, Inrichting, Gebruik).
- Het ‘groen, tenzij’ principe is van toepassing, in de openbare ruimte wordt zoveel als mogelijk groen toegepast.
- De afvalinzameling moet nader worden afgestemd met de Gemeente en afgestemd met de afvalinzameling in de omgeving. Uitgangspunt is ondergrondse inzameling die goed bereikbaar is voor zowel bewoners als de ophaaldiensten. De inzamelpunten moeten worden ingetekend in het SO-Inrichtingsplan voor de openbare ruimte welke in samenwerking met de gemeente wordt opgesteld. Er zal een geclusterd punt komen in de openbare ruimte waar afval gescheiden aangeboden kan worden in ondergrondse containers.
- De afvalinzameling van de maatschappelijke/commerciële functie in de plint dient inpandig opgelost te worden.

3.5 Energie en duurzaamheid

Energie

- Het plan draagt bij aan een duurzame stad op het gebied van energie en circulariteit.
- Het gebouw voldoet aan BENG, waarbij het streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden.
- Ook wordt bij het ontwerp rekening gehouden dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoog energieverbruik heeft.
- De bewoners krijgen online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.
- Benodigde energie voor de gebouwde omgeving wordt waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt.

- Ten behoeve van een duurzame opwekking van warmte en koude wordt een zo groot mogelijke invulling gegeven aan het Utrechts Energieprotocol (UEP). De uitwerking hiervan is terug te vinden in H5 van dit document.

Circulair bouwen

- De ontwikkelaar onderzoekt voor de bouwenvelop fase op welke wijze invulling kan gegeven worden aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 en geeft aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Denk daarbij aan de betreffende in- en uitgaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en het registreren van grondstoffen.
- De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden voor het (deels) hergebruik elders of wel verwerken van de betonnen spanten en het schaaldak.

Klimaatadaptatie

- Ontwikkelaar geeft aan hoe er rekening gehouden wordt met hittestress, wateroverlast, overstromingsoverlast en droogte.
- Toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.
- Het huidige terrein is 100% verhard. Met het nieuwe plangebied wordt een groen binnen gebied gerealiseerd. Nieuwe verharding wordt zoveel mogelijk voorzien van waterdoorlatende bestrating.
- Daken niet onbenut laten: Voor daken waar men zicht op heeft, ligt de nadruk op groen. Voor daken waar men geen zicht op heeft, ligt de nadruk op waterbuffering, energieopwekking en installaties.
- Toon aan hoe het plangebied zo ingericht wordt, dat een bui van 80mm geen schade veroorzaakt én dat er 15mm waterberging binnen het projectgebied plaats vindt.
- De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden om de Veilinghaven als overloopgebied bij hevige regenval in te zetten om de piekbelasting op het riool te voorkomen.
- Riolering: Aan de zijde van de Veilingstraat is een gemeentelijk rioolstelsel gelegen. Hier op kan en mag het huishoudelijk afvalwater en het overtollige hemelwater worden aangesloten mits aan de geldende bouw- milieuregels wordt voldaan. Het is aan de initiatiefnemer om op basis hiervan in een vroeg stadium (voor vaststellen van de anterieure overeenkomst) een rioleringsplan een afval- en hemelwaterplan voor te leggen aan de gemeente.

Diervriendelijk bouwen.

Ten behoeve van ‘Diervriendelijk bouwen’ worden de volgende maatregelen doorgevoerd:

- Toepassen van een ‘groen dak’ voor zover dakoppervlak hiervoor beschikbaar is;
- Toepassen van inheemse groensoorten in de semi-openbare ruimte;
- Toepassen van nestkasten en/of bijenstenen in de gevel;
- Toepassen van nestkasten en/of bijenstenen in de openbare ruimte.

3.6 Gezondheid

Om op de Veilingstraat te komen tot een gezonde en levendige locatie wordt bij deze ontwikkeling aandacht gevraagd voor de verschillende aspecten van gezonden verstedelijking zoals:

- Een gezond binnenklimaat.
- Gezonde & duurzame mobiliteit stimuleren.
- In het gebouw wordt de trap aantrekkelijk gemaakt, al is de lift ook bereikbaar i.v.m. toegankelijkheid.
- Groen, tenzij en daarbij kwalitatief goed groen toevoegen.
- Ontmoeting stimuleren in en om het gebouw.
- Aansluiten en verbeteren van het stuk wat aansluit op het Ringpark.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

De onderhavige ontwikkeling past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie inclusief de Woonvisie, de Ruimtelijke strategie Utrecht en het provinciale- en rijksbeleid.

Gezond stedelijk leven
Steeds meer mensen kiezen voor Utrecht. Het is een aantrekkelijke en centraal gelegen stad met een goed opgeleide bevolking, een rijk cultureel aanbod en veel groen en natuur. Een stad waar mensen zich thuis voelen, naar elkaar omkijken en waar je jezelf kunt zijn. We willen ruimte geven aan de groei van de stad én we willen onszelf blijven. Een stevige opdracht, maar ook een kans om een nog prettigere stad te worden.

Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. We investeren in een betere kwaliteit van leven voor iedereen. We willen minder verschillen in de stad tussen mensen en tussen wijken als het gaat om inkomen, gezondheid, opleiding en leefomgeving. We zetten daarom in op: meer betaalbare woningen, een prettige en veilige woon- en werkomgeving, werk voor iedereen, verbeterde bereikbaarheid, betaalbare duurzame oplossingen en zorg dichtbij voor mensen die dat nodig hebben. Om dit te bereiken is lef, ambitie en samenwerking nodig. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen.

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040
Utrecht is een aantrekkelijke gemeente. We zien dat steeds meer mensen bij ons willen wonen en werken. De komende 20 jaar verwachten we 100.000 extra inwoners te verwelkomen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) staan de keuzes voor de toekomst en hoe de weg daarnaartoe eruitziet. De ruimtelijke strategie is onderdeel van de koers van de omgevingsvisie. Zo weet straks iedereen hoe Utrecht zich op stads- en wijkniveau ongeveer gaat ontwikkelen.

Dit willen we doen:
- We koesteren en versterken de kwaliteiten van Utrecht.
- We leggen veel meer groen en water aan, dat is onder andere nodig voor de leefbaarheid en de klimaatverandering.
- We ontwikkelen en bouwen vooral rond een aantal knooppunten in de stad.
- We gebruiken de ruimte die we hebben slim, door functies te mengen, te stapelen en waar mogelijk te combineren. Zo komen er voorzieningen op meerdere plekken in de stad.
- We kiezen voor ‘Utrecht dichtbij’: met ongeveer 10 minuten lopen of fietsen bent u bij uw dagelijkse bestemmingen. Daarom investeren we in wandel- en fietspaden, voorzieningen, werk en een nieuw ov-netwerk.
- We versterken de verbinding met het landschap in en rond de stad.
- Ten slotte willen we de stad zijn en blijven voor álle inwoners. Utrecht is altijd de stad gebleven waar mensen zich dichtbij elkaar voelden. Dat willen we zo houden.

Binnen de RSU2040 is de inclusieve stad en het onderdeel werk ook van belang. Utrecht is een stad waar iedereen een woning, onderwijs, een baan en voorzieningen kan krijgen en betalen. Waarin gebouwen en de openbare ruimte uitnodigen om elkaar te ontmoeten en contact met elkaar te hebben.

Het plan voorziet zowel commercieel/maatschappelijke voorzieningen als in woningen. Tevens wordt de ruimte slim gebruikt door stapeling van functies en een ruimtelijk intensief programma. Hiermee wordt er een bijdrage geleverd aan de RSU2040.

Mobiliteitsvisie 2040
Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. Zo houden we de lucht schoner en de straat rustiger en veiliger. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen. De aanpak bestaat uit 5 stappen:

- slim bestemmen: We bouwen nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen bij bestaande en nieuwe knooppunten in het ov-netwerk. Hierdoor hoeven mensen minder (ver) te reizen.
- anders reizen: Samen met werkgevers, onderwijsinstellingen en publiekstrekkers in de stad stimuleren we inwoners en bezoekers om waar mogelijk niet, op een ander tijdstip of anders te reizen (met een duurzaam vervoermiddel of via een andere route).
- netwerken op orde: Om de groei van de mobiliteit op te vangen met lopen, fietsen en openbaar vervoer worden deze netwerken verbeterd en uitgebreid. Zo maken we fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit aantrekkelijker.
- slim parkeren: Er komt meer ruimte voor groen, voetgangers en speelplekken en minder overlast door verkeer en parkeren. Dit wordt mogelijk door parkeerregulering, minder parkeerplekken op straat, meer parkeren op afstand en meer fietsstallingen voor verschillende soorten fietsen.
- slim sturen: Door de weg slim in te richten en dynamisch verkeersmanagement, zoals slimme verkeerslichten, kunnen we het verkeer sturen. We creëren hierdoor meer ruimte en kunnen zo lopen, fietsen en ov en het gebruik van de gewenste routes stimuleren.

Woonvisie
Het aantal inwoners groeit naar verwachting naar 450.000 in 2040. Dat zien we terug in het grote aantal woningzoekenden. Op dit moment kan de woningmarkt niet aan die vraag voldoen. Dat leidt tot hoge woningprijzen. We lopen het risico dat straks alleen mensen met een hoog inkomen in Utrecht kunnen wonen. Of dat er grote verschillen ontstaan tussen wijken met voornamelijk koopwoningen en wijken met sociale woningbouw.

Utrecht wil een stad blijven waar ruimte is voor iedereen. Een stevige opdracht en tegelijkertijd een kans om onze ambities op de woningmarkt waar te maken. Daarom grijpen we de groei van de stad met beide handen aan om kwaliteit toe te voegen. We bouwen in een verhoogd tempo aan een gevarieerd woningaanbod. Met meer betaalbare woningen en doorgroeimogelijkheden in alle wijken van de stad. Dit vraagt nauwe en inventieve samenwerking met onze partners op de Utrechtse woningmarkt. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad.

Om het verwachte aantal inwoners in Utrecht in 2040 een thuis te kunnen bieden, zijn er 60.000 nieuwe woningen nodig. Om iedereen die in Utrecht wil wonen een eerlijke kans te geven, investeren we de komende jaren in sociale- en midden huurwoningen, betaalbare koopwoningen en een betere doorstroming. Om de kwaliteit van wonen in wijken te verbeteren, verdelen we nieuwe koop- en huurwoningen beter over de stad, zodat gemengde wijken ontstaan die een goeie afspiegeling zijn van de inwoners van onze stad.

De initiatiefnemer wil alle woningen in dit plan doen toekomen aan de sociale huursector. Dit is zeer welkom voor de Dichterswijk waar het percentage sociale huurwoningen ten opzichte van andere wijken zeer laag is. Voor de gewenste gemengde wijken is het dus zeer wenselijk dat hier een groot aantal sociale huurwoningen wordt gerealiseerd voor verschillende doelgroepen.

Duurzame energie
In een stad met een groeiend aantal inwoners, bezoekers en bedrijven groeit ook de vraag naar energie. Om de CO2-uitstoot te verlagen en uitputting van fossiele brandstoffen voor te zijn, werken we aan slimme besparingen, het opwekken van meer duurzame energie en nemen we afscheid van aardgas. We maken steeds meer gebruik van zonne- en windenergie, aardwarmte en restwarmte van de industrie.

We zijn regionaal en landelijk in gesprek om deze overstap zo haalbaar en betaalbaar mogelijk te maken voor Utrecht en haar inwoners. De energietransitie is van iedereen en kunnen we alleen samen maken. Het is geen gemakkelijke opgave.

Zo zijn er in Utrecht circa 20.000 woningen en 6.000 andere gebouwen aangesloten op aardgas. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen en bedrijven aardgasvrij zijn. Een hele klus. Dát alle wijken aardgasvrij worden is zeker, maar voor de bestaande bouw weten we nog niet precies hoe we dat gaan doen. We moeten een goede andere manier vinden voor het verwarmen van gebouwen. Hier zoeken we samen naar met (huis)eigenaren, woning- corporaties en hun huurders, bedrijven, scholen, organisaties in de wijk, netwerk-beheerders en warmtebedrijven. Met de nieuwste regelgeving is voor nieuwbouw het gasloos bouwen vereist. Hiermee is de eerste stap gezet richting 2050.

Welstandsnota Utrecht
De Welstandsnota Utrecht heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad. Ook biedt het een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend en worden efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg vastgelegd. In het deelgebied Zuidwest: Dichterswijk. Voor bijna de gehele Dichterswijk wordt een open welstandsbeleid voorgestaan. Vanwege het gerealiseerde ambitieniveau van het Veilinghavengebied is aan dit woongebied het beleidsniveau respect toegekend.

Het plangebied is op de analysekaart aangeduid als ‘respect’. Hiervoor geldt dat wij bestaande karakteristieke van het gebied en de omgeving respecteren. Dit betekend:
- dat wij ontwerptechnisch kijken naar de gerealiseerde bebouwing;
- een waardevolle toevoeging zijn met betrekking tot het karakter;
- zoveel als mogelijk wel verduurzaming en innovatie toepassen.

4.2 Functies

Het plan voor de Veilingstraat draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad, zoals als ambitie opgenomen in coalitieakkoord “2018-2022 Utrecht: “Ruimte voor iedereen” en uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de Woonvisie en het onlangs gesloten coalitieakkoord 2022-2026 “Investeren in Utrecht”. De drie hoofdthema’s daarvan zijn de grote woningnood, kansenongelijkheid en duurzaamheid. Het project Veilinghaven heeft raakvlakken met al deze thema’s. Hoewel de doelstellingen van het coalitieakkoord ten aanzien van woningbouw gelden voor nog te starten projecten, zien we dat dit project daar op een aantal punten al aan voldoet. Het project levert ook een bijdrage aan het verminderen van het nijpende woningtekort in de regio, met name in de sociale huur. Ook draagt het bij aan de opgave voor de gemeente Utrecht om vooral binnenstedelijk te verdichten en vergroenen.

In de woonvisie en de Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU) zijn passend en betaalbaar wonen belangrijke doelstellingen. De ambitie van de gemeente is namelijk om meer balans te brengen in vraag en aanbod en de bestaande mismatch in de woningvoorraad aan te pakken. Daarom is het streven om fors bij te bouwen, zodat ook de doorstroming weer op gang kan komen.

Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuisvesting en waarvan minstens 70% behoort tot de kern-voorraad) en voor 25% uit woningen uit de midden categorie (midden huur en goedkope en betaalbare koop). Zowel in de midden categorie als in het sociale segment moet hiervoor een inhaalslag gemaakt worden. In het coalitieakkoord “2018-2022 Utrecht: “Ruimte voor iedereen” is tevens aangegeven dat de groei ten goede komt aan iedereen en dat Utrecht een stad is waar mensen betaalbaar kunnen wonen. Door dit project stijgt het aantal woningen in de stad.

- Initiatiefnemer realiseert 100% van de woningen (2- en 3-kamer appartementen) in de sociale huursector conform de voorwaarden uit de prestatieafspraken tussen de gemeente en de betreffende STUW-corporatie met de gemeente. Daarmee past het ook in het onlangs gesloten coalitieakkoord 2022-2026 “Investeren in Utrecht”, waarin uitgangspunt is dat sociaal bij een corporatie wordt ondergebracht.

Het toevoegen van 100% van het nieuwbouwprogramma in de sociale huursector draagt bij aan het streven uit de woonvisie om in Zuidwest in de Dichterswijk woningen toe te voegen voor mensen met een minder grote beurs, met name ouderen en starters. Specifiek voor de starters zijn de 2-kamer appartementen opgenomen in het programma. Deze zijn met een afmeting van ca. 50m2 GO financieel gezien toegankelijk voor grotere groep starters. Het percentage sociale huur is in Dichterswijk laag (11%) ten opzichte van naastgelegen wijken. Zo heeft bijvoorbeeld de Rivierenwijk een aandeel van 36% aan sociale huurwoningen. De huidige woningmarkt maakt deze categorie woningen zeer gewenst gezien de tekorten die er op moment zijn. Daarbij is de verwachting dat in de komende jaren de vraag niet minder gaat worden.

Ook zal de initiatiefnemer onderzoeken welke mogelijkheden er naast het rolstoel bewoonbaar ontwerpen zijn om een deel van de woningen specifiek voor ouderen aantrekkelijk te maken. Dit in het licht van de toenemende omvang van deze groep, de toenemende zorgbehoefte, de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen, de wens en noodzaak tot langer zelfstandig wonen en het bevorderen van doorstroming van groot naar beter. Dit is in lijn met het Uitvoeringsprogramma ‘Utrecht toegankelijk voor iedereen’. Aangezien de meeste ouderen van een ruimere (grondgebonden) woning komen wordt de drempel om te verhuizen naar een appartement verlaagd door deze appartementen ruimer op te zetten (3-kamer). Daarbij is het zaak dat ‘het onder de aandacht brengen’ van deze woningen ruim van tevoren wordt opgestart aangezien de ouderen een relatief langere beslistermijn nodig hebben om de keuze voor verhuizing te maken. De corporatie zal onderzoeken of men de Van Groot naar Beter regeling in de huisvestingsverordening kan toepassen, zodat ouderen uit grotere sociale huurwoningen (4 kamers of meer) met voorrang kunnen verhuizen naar sociale huurwoningen t/m 3 kamers. Hierdoor kunnen er elders grotere sociale huurwoningen weer vrij komen.

Voor de invulling van de commercieel/maatschappelijke plint van circa 150-300 m² VVO worden de mogelijkheden onderzocht. Een goed denkbaar voorbeeld is hier horeca vanwege het nieuw te realiseren plein en de sociale controle. Het streven is om de functie in de plint aan te laten sluiten bij de doelgroep die in de bovenliggende woningen komt. De achterliggende gedachte hierbij is dat beide functies elkaar versterken. Ontmoeting tussen de bewoners wordt op deze wijze gefaciliteerd en gestimuleerd.

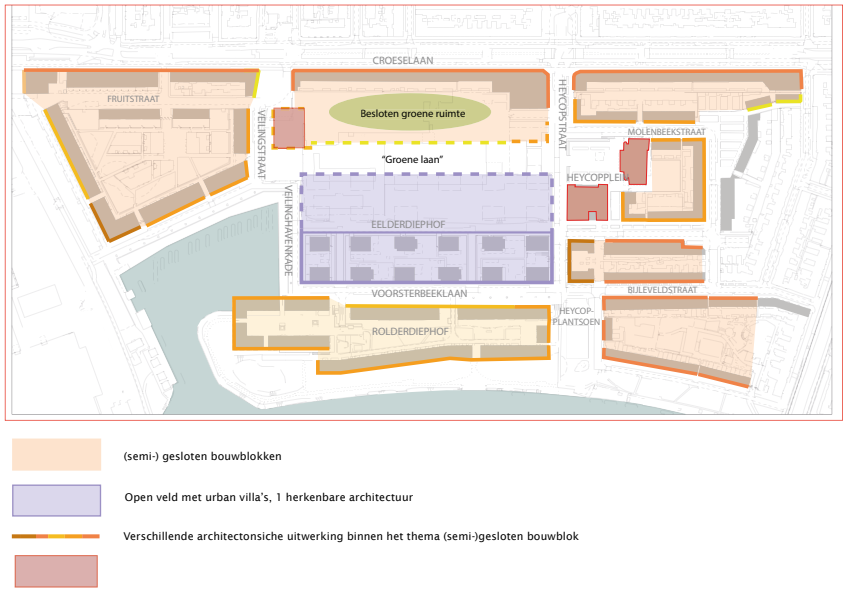
4.3 Ruimtelijk

De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten (hoofdstuk 3) zijn bepaald op basis van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan Dichterswijk van november 1997 (Quadrat), de ontwikkeling van het naastgelegen Heycop terrein, de bestaande omgeving van de locatie, alsmede het rondje Ringpark.
De opgave voor het project Veilingstraat 10 is om de locatie te transformeren passend binnen, en aansluitend op de al getransformeerde delen van Parkhaven. De locatie dient aan te sluiten op Parkhaven en in samenhang met Parkhaven ontworpen te worden. Het plan uit 1997 is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Deze bouwenvelop is dus zo veel mogelijk een uitwerking van het plan uit 1997. Wel houdt het rekening met huidige beleidskaders en eventuele nieuwe inzichten.

Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door semi gesloten bouwblokken rond een open veld met stadsvilla's. Door het parkeren onder te brengen in half verdiepte parkeergarages, is het mogelijk geworden een groen woongebied in hoge dichtheid te realiseren. Door het slim spelen met niveauverschillen wordt de scheiding tussen openbaar/ semi openbaar en privé op een aangename manier vorm gegeven. Het geheel heeft een hoog kwaliteitsniveau. Dit zit hem in de zorgvuldigheid waarmee architectuur, volumes, materiaalgebruik en groen vorm gegeven is, en tezamen een eenheid vormt. De nieuwbouw dient hetzelfde kwaliteitsniveau te hebben of beter.
De meer gesloten bouwblokken worden ontsloten via een hof. Deze zijn vijf lagen hoog op een half verdiepte parkeerbak.
Tussen de stadsvilla's en het meer gesloten bouwblok, waar de planlocatie onderdeel van is, ligt de groene laan die door zijn bomen en zichtlijn op het oude veilinggebouw een belangrijke ruimtelijke drager in het gebied is (zie afbeelding stedenbouwkundig concept).

Links: Plankaart Stedenbouwkundig plan '97

Rechts: Stedenbouwkundig concept

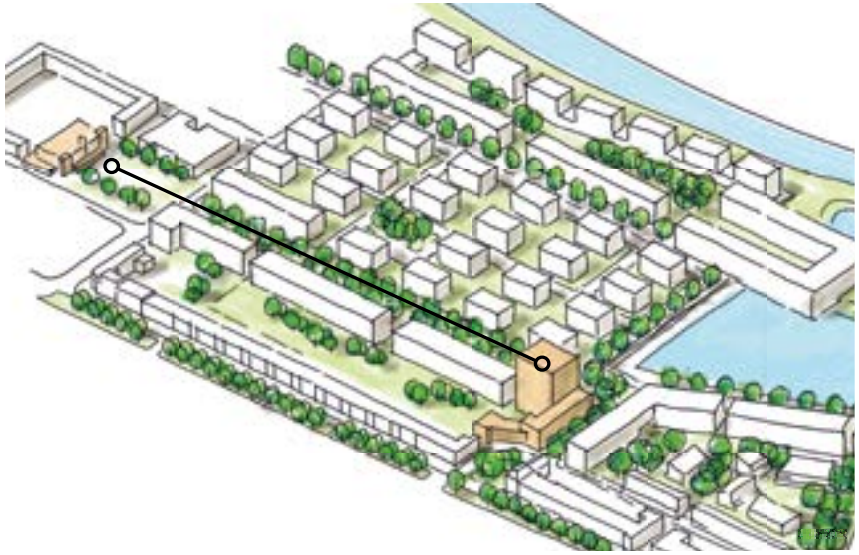


De nieuwbouw sluit in positie, volume en hoogte aan bij de omliggende bebouwing en het stedenbouwkundig plan. De 3-laagse bebouwing sluit aan op de bebouwing aan de Croeselaan. Door de plint/ onderbouw van 5 lagen ontstaat een relatie met de omliggende schaal van de buurt zoals het naastgelegen Crescendo gebouw (spiegeling overzijde) en de bebouwing van Heycop. De bovenbouw van maximaal 12 lagen markeert als hoogteaccent de bijzondere positie in het stedenbouwkundig plan aan enerzijds de Veilinghaven en anderzijds de markante positie aan de groene laan. De positie, ligging en importantie van de locatie vraagt om bijzondere en nuchtere architectuur, passend bij de buurt en met een duidelijke identiteit aan de Dichterswijk.

Hoogteaccent
In het nu geldende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden” heeft het plangebied een gebiedsaanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 4 (3.6.4), waar onder “e” de mogelijkheid is opgenomen voor een gebouw van maximaal 25 meter hoog (8 lagen). Het nu voorliggende plan gaat uit van een hoogte van 37 meter (12 lagen) aan de zijde van de Veilinghaven. De maximale toegestane bouwhoogte vanuit de afwijkingsbevoegdheid wordt daarmee overschreden.
Wanneer een ontwikkeling valt binnen een wijzigingsbevoegdheid volstaat een College besluit. Bij een wijziging van het bestemmingsplan dient een Raadsbesluit genomen te worden. In beide gevallen dient er sprake te zijn van een ‘goede ruimtelijke ordening’.
In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan (februari 1997) werd uit gegaan van een hoogteaccent van max. 45m. Ten tijde van de

Links: Groene laan als connectie tussen accenten

Rechts: Visualisatie Veilingstraat Stedenbouwkundig plan ‘97



vaststelling van het stedenbouwkundig plan (1997) is in de gemeenteraad in afwijking van het voorstel besloten om een accent toe te staan van 8 lagen, hetgeen destijds in het bestemmingsplan is verwerkt.
Het nu beoogde plan is stedenbouwkundig gezien een verbetering ten opzichte van hetgeen wat mogelijk is binnen de wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan:

- De bouwhoogtes sluiten beter aan op de omliggende bebouwing.
- De bouwhoogte aan de Veilingstraat is lager dan wat is toegestaan in het bestemmingsplan. De nadelige effecten (bezonning, zicht en inkijk) voor de naastgelegen bebouwing wordt daarmee kleiner. Een lagere bebouwing aan de Veilingstraat geeft meer lucht. Voor een groot deel van de direct omwonenden is de bezonning minstens gelijk of zelfs beter dan binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid). Op één gevelvlak (Croeselaan 249-277) na pakt de hoeveelheid gemiddelde zonuren gunstiger uit. Voor de Croeselaan 249-277 geldt dat in de zomerperiode er in de avond een kleine toename (circa 1 uur) is van beschaduwing veroorzaakt door het hoge element van de nieuwbouw. Onderzoeksbureau Caubergh Huygen heeft een bezonningsstudie uitgevoerd die dit onderschrijft. De resultaten hiervan staan omschreven in H5.
- De bouwhoogte op de kop van de Veilinghaven is hoger dan wat is toegestaan in het huidige bestemmingsplan. De hoogte sluit aan op het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan waarbij een hoogteaccent wordt voorgesteld als markering van de bijzondere plek in de wijk.
- De gevel aan de Veilingstraat ligt verder terug, waardoor de straat breder wordt. De bebouwing komt daarmee op grotere afstand te liggen van de direct omwonenden. Bovendien zijn hierdoor meer mogelijkheden om de straat te vergroenen en het Ringpark te versterken.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren
In de mobiliteitsvisie 2040 is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn en daarom wordt heel veel aandacht besteed aan die vervoerwijzen. Daarnaast zijn lopen en fietsen gezonde vormen van mobiliteit. Dit benadrukt het belang van lopen en fietsen nog meer. De voetganger komt op de eerste plek, op de tweede plek komen fietsers. De belangrijkste keuze in het mobiliteitsplan van de gemeente Utrecht is dat er meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers.

Fietsparkeren
Fietsparkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Er moeten voldoende en makkelijke bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers volgens de nota en/of bouwbesluit. Op maaiveld niveau worden voor bezoekers en de bewoners fietsenstallingen gerealiseerd. Voor de fiets geldt, behalve de parkeernorm en beleidsregels fietsparkeren volgens het nieuwe parkeerbeleid, ook de mogelijkheid om een gezamenlijke berging voor woningen groter dan 50 m² in appartementsgebouwen te bouwen. Hierbij moet voldaan worden aan een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit). Ook voor het parkeren van scootmobiels moet voldoende ruimte zijn.

Autoparkeren
De nieuwbouw moet voldoen aan de vastgestelde Parkeervisie. De Dichterswijk valt na invoering van betaald parkeren onder de categorie Gebied A.
Het plangebied valt binnen de invloedsfeer van het centrale gedeelte van Utrecht. Hierdoor wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte er uitgegaan van het scenario betaald parkeren per 1 juli 2022.

De parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers van de woningen wordt indien mogelijk op het naastgelegen Heycop terrein opgelost in een parkeerbak welke over een overcapaciteit beschikt. Wanneer initiatiefnemer geen overeenstemming weet te bereiken met de eigenaar van de parkeerbak en dus geen gebruik gemaakt kan worden van de parkeergarage zal er andere oplossingen worden voorgesteld, zoals deelmobiliteit, inzet van mobiliteitshub of maatwerk. Vooralsnog verwacht initiatiefnemer hier geen belemmeringen.
In principe geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. In bijzondere gevallen kan hier onderbouwd van worden afgeweken, bijvoorbeeld door een parkeerdruk meting in de buurt uit te voeren.

In de bestemmingsplanfase wordt de verkeer aantrekkende werking nader onderzocht als onderdeel van de Mer-aanmeldnotitie (zie § 5.11). Verdere potentiële mogelijkheden voor dubbelgebruik van de parkeervoorziening, de beste plek voor de deelauto's en eventuele inzet van andere (smart) mobility diensten zijn onderdeel van de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Toegankelijkheid
Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap. Dit verdrag is in 2016 vastgesteld. In de beoogde ontwikkeling wordt hieraan invulling gegeven door een groot deel van de woningen rolstoel bewoonbaar dan wel eenvoudig aan te passen naar rolstoel bewoonbaar te ontwerpen.

4.5 Openbare ruimte

Met het ontwikkelen van de Veilingstraat kan de gebiedsontwikkeling van Parkhaven echt afgemaakt worden en ontstaat er meer woonkwaliteit in het gebied. Door de ontwikkeling ontstaat er een verbinding met de aan te leggen groene laan in plan Heycop en het nieuw aan te leggen plein aan de Veilinghaven. Hierdoor ontstaat er een groene, aantrekkelijke langzaam verkeersroute tussen de Veilinghaven en het Veilinggebouw aan het Heycopplein.

Het projectgebied ligt in het burgerinitiatief ''Ring Park". Het is een initiatief van een groep actieve bewoners van de Dichterswijk om het openbare groene en de leefbaarheid van de wijk te verbeteren. Door toenemende verstedelijking rond de Dichterswijk neemt de vraag naar een samenhangende onderliggende groenstructuur toe, geven de bewoners aan. Het gefragmenteerde groen rondom de Dichterswijk wordt versterkt en verbonden door een Ringpark. Het is een groene route van ongeveer 3 kilometer door Dichterswijk.

Kaart burgerinitiatief Ringpark

Bij herontwikkeling van de planlocatie zou dit project gecompleteerd worden met de nieuw te realiseren openbare ruimte richting de Veilinghavenkade. Dit plein zal een groene en duurzame uitstraling krijgen.

Het huidige terrein is volledig verhard. Bij de planuitwerking wordt aandacht besteed aan de groene invulling in de omgeving. De plinten zijn naar de openbare ruimte toe open en levendig. Het parkeren wordt volledig uit het zicht opgelost en het complex zal een binnentuin hebben die aansluit op het Heycop-terrein.

Daarnaast is de initiatiefnemer met de gemeente aan het onderzoeken of het profiel van de Veilingstraat mogelijk verbreed en vergroend kan worden. Op deze wijze wordt dit een mooie toevoeging aan het ‘Rondje Ringpark’.

4.6 Gezonde verstedelijking

In Utrecht werken we aan Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. We doen dit onder andere door mensen te laten wonen en werken in een gezonde leefomgeving. In de nota Volksgezondheid: Gezondheid voor Iedereen is gezonde leefomgeving opgenomen als één van de 7 speerpunten. Een gezonde leefomgeving bestaat uit drie onderdelen: de druk op de gezondheid moet zo laag mogelijk zijn, ook wel gezondheidsbescherming genoemd, Gezond leven wordt gemakkelijk gemaakt, ook wel gezondheidsbevordering genoemd en prettig voelen in de leefomgeving.

De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen.

Binnenstedelijke verdichting brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan de gezondheid. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor gemengd wonen en het vergroten van het aandeel sociale en midden huur in de stad.

Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds. Dit plan draagt bij aan een gezond binnenklimaat en de overige speerpunten van een gezonde leefomgeving door:

- Een gezond binnenklimaat langs een binnenstedelijke weg (Croeselaan), ondanks dat er nog openbare ruimte tussen zit.
- Bij het ontwerp en indeling van de woning wordt rekening gehouden met de negatieve effecten van het geluid van de omliggende straten.
- In het gebouw wordt de trap aantrekkelijk gemaakt, al is de lift ook bereikbaar i.v.m. toegankelijkheid.
- Aansluiten en verbeteren van het stuk wat aansluit op Rondje Ringpark.
- Aansluiten op de groene laan (Heycop) om zo dit groen te versterken.
- Het bouwen van sociale woningen op deze plek, draagt bij aan kansengelijkheid in de stad. Op een mooie plek aan het water, waar geen drukke (snel)weg in de directe omgeving ligt. Dit zorgt voor een gezonde woonomgeving.
- Het stimuleren van gezonde & duurzame mobiliteit.
- Ontmoeting in het gebouw tussen bewoners onderling en bezoekers mogelijk te maken.
- Door zoveel mogelijk te vergroenen in, om en op het gebouw. O.a. volgens het groen tenzij principe.

4.7 Energie en duurzaamheid

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich bij nieuwbouwprojecten in meerdere aspecten zoals energiebesparing, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, circulair bouwen en diervriendelijk bouwen.

Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen. Deze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Utrechtse coalitieakkoord 2018-2022, Warmtevisie Utrecht en de moties "Utrecht bouwt BENG" en "Circulair bouwen". Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal worden. Mede door ruimtelijke ontwikkelingen wordt deze ambitie ingevuld. De wettelijke normen voor energie zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol.

Warmte- koude vraag
In de warmtevisie zijn de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Bij toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Tevens dient rekening te worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.
De inzet van stadswarmte is conform het beleid van de gemeente Utrecht voorbehouden voor bestaande bouw. Voor nieuwbouw dient daarentegen de warmte- koude vraag opgelost te worden met andere systemen zoals WKO's en warmtepompen. Wanneer dit niet op redelijke wijze te realiseren is kan er worden teruggevallen op stadswarmte voor de warmtevraag. Voor het beperken van de koudevraag zal in dat geval een aanvullende maatregel moeten worden genomen aangezien stadswarmte niet voorziet in koude.

Energie
Het gebouw wordt op een zodanige wijze gebouwd dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Door te voldoen aan de geldende BENG norm is het energieverbruik gelimiteerd.

De benodigde energie voor de gebouwde omgeving wordt waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoog energieverbruik heeft. Bewoners krijgen online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.

Gasloos bouwen
Conform het landelijke bouwbesluit worden gasaansluitingen voor nieuwe woningen niet gehonoreerd. Voor de alternatieve energievoorziening is het belangrijk om vanaf het begin van het ontwerp rekening te houden met het ruimtebeslag van de alternatieven voor warmtevoorziening en daarvoor op tijd Stedin en de gemeente aan te haken.

Klimaatadaptatie
De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met heden. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en het beperken van hittestress in gebouwen en openbare ruimte. Het plan moet bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress. Daarnaast zal initiatiefnemer de

mogelijkheden onderzoeken om de naastgelegen vaart in te zetten als overstroomgebied.

Conform de Visie Klimaatadaptatie en de Visie Riolering en Water moet hemelwater op het te ontwikkelen terrein worden geïnfiltreerd en niet worden afgevoerd. Het doel is om 15 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatse te infiltreren. Uitgangspunt is dat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent een bergingsopgave van 15 mm per m2 verhard oppervlak. Daarnaast moet voorkomen worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw. Als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur.

Voldoende vloerpeil hoogte is hierbij belangrijk. Om te bepalen op welke manier geïnfiltreerd kan worden is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. De grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden.

Diervriendelijk bouwen
Het projectgebied ligt niet aan de stedelijke groenstructuur. Uiteraard houdt initiatiefnemer zich wel aan de flora- en fauna regelgeving met betrekking tot sloop en nieuwbouw. Door de verbreding van de Veilingstraat en het toevoegen van een openbaar plein ontstaat er extra ruimte voor groen. Hiermee wordt de kans op hittestress verminderd en de biodiversiteit verbetert.

Bij het ontwerp van het nieuwe plein wordt er gekeken naar een goede invulling van lokale flora om zodoende ook het lokale dierenrijk te voorzien van nestel- en voedergebied.

Bij het ontwerp wordt aandacht besteed aan de biodiversiteit, het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden. Ook zullen er nestkasten worden toegevoegd om de biodiversiteit te bevorderen. De Gierzwaluw is in de omgeving van het plan in ruimte mate aanwezig. Met het selecteren van de type nestkasten zal met deze vogelsoort rekening worden gehouden. Bij het selecteren van de toe te passen groensoorten zal gekozen worden voor inheemse soorten ter bevordering van biodiversiteit.

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

De locatie bevindt zich op een plek waar geluid een rol speelt. In een later stadium is een geluidsonderzoek nodig, waar op basis van verkeersgegevens moet blijken wat de geluidsbelasting op de gevel is. En wat de gevolgen voor het plan zijn en welke maatregelen eventueel genomen moeten worden ten behoeve van geluidwering en indeling van de appartementen.

Geluid – verkeer en spoor
Eind 2019 heeft het college een nieuwe Nota Volksgezondheid ('Gezondheid voor Iedereen' Volksgezondheidbeleid 2019-2022) vastgesteld. Eén van de speerpunten van deze nota is 'Gezonde leefomgeving'. In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. We werken daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit in een lokale ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh) voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen.
Ook zorgen we dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen (luwe zijde).

De kaderstelling wordt naast de Nota Gezondheid voor Iedereen gevormd door de Wet geluidhinder; de Wet ruimtelijke ordening en de Geluidnota Utrecht en na invoering van de Omgevingswet door de Omgevingswet. Verder moet onderzocht worden wat het effect van de planvorming (o.a. verkeer aantrekkende werking) op zijn omgeving is. Als dit effect significant is moeten er mitigerende maatregelen worden afgewogen.

5.2 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmeringen voor het plan. Uit de data van de NSL-monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ op de nabij gelegen Croeselaan onder de grenswaarden liggen:

- concentratie NO_2 is <35 µg/m^3 (grenswaarde van 40 µg/m^3);
- concentratie PM_{10} is <35 µg/m^3 (grenswaarde van 40 µg/m^3);
- concentratie $PM_{2,5}$ is <20 µg/m^3 (grenswaarde van 25 µg/m^3).

Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van het plan naar verwachting slechts in beperkte mate toe ten opzichte van het huidige bedrijfshal. Het plan valt echter onder de Regeling NIBM, waardoor het plan wordt beschouwd als 'niet in betekende mate bijdragend' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De grenswaarden voor luchtkwaliteit worden dus naar verwachting niet overschreden. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure wordt het effect op de luchtkwaliteit verder uitgewerkt middels het uitvoeren van een quick scan luchtkwaliteit.

5.3 Externe veiligheid

Het plangebied ligt op ca. 300 meter van de spoorlijn Utrecht Centraal naar Lunetten. Over deze spoorlijn vindt transport plaats met gevaarlijke stoffen en vormt daarmee een extern veiligheidsrisico voor de omgeving van het spoor. Voor de spoorlijn bestaat geen plaatsgebonden risicocontour en ook geen zogenaamd plasbrandaandachtsgebied. Wat dat betreft zijn er geen beperkingen voor het plangebied. Wel ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Omdat de afstand groter is dan 200 meter is een berekening van het groepsrisico niet nodig.

Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig waarin naast de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet. Hiervoor moet advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Vanwege de relatief grote afstand is de verwachting dat het VRU advies beperkt zal zijn qua te nemen maatregelen en beperkt zal blijven tot afsluitbare ventilatiesystemen. Overige risicobronnen (b.v. Amsterdams Rijnkanaal, rijkswegen, risicobedrijven) liggen alle op te grote afstand om van invloed te zijn op het plangebied.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Vanwege een goed ruimtelijke ordening moet er gekeken worden naar de milieu-invloed van bedrijven zoals winkels en scholen in de omgeving. Of een beoordeling (een locatie-specifiek onderzoek) nodig is hangt af van de afstand tot gevoelige functies zoals woningen. Voor deze ‘richtafstand’ wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009), die daarbij uitgaat van de typering ‘rustige woonomgeving’, waarvan in dit plangebied sprake is.

In de directe omgeving van het plan is de horecagelegenheid Beers & Barrels gevestigd. Deze bevindt zich aan overzijde van Veilingstraat waarmee de tussenliggende afstand 17 meter is. De geldende richtafstand van voor een horecagelegenheid is 10 meter en deze afstand wordt hiermee niet overschreden.

In het plan voor Veilingstraat 10 is in de plint horeca of een maatschappelijke voorziening voorzien. De afstand van deze horecagelegenheid tot aan woningen is minder de eerder genoemde richtafstand van 10 meter.

Om voor alle bewoners een goed woon- en leefklimaat te garanderen, zal bij de verdere planuitwerking onderzocht worden op welke manier dit gerealiseerd kan worden. Uit het onderzoek zal naar voren komen welke maatregelen getroffen moeten worden, zodat de functies op geringe afstand van elkaar kunnen functioneren. De aanwezigheid van een eventueel terras wordt meegenomen.

5.5 Archeologie

In het kader van de ontwikkeling heeft Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 2384.002) op 13 juli 2017, dat is beoordeeld door Drs. E. Graafstal van het team Erfgoed van de gemeente Utrecht op 13 oktober 2017. Het onderzoek was noodzakelijk omdat het plangebied valt binnen een gebied van middelhoge archeologische verwachting (Waarde 5 volgens de nieuwe Archeologische Waardenkaart die in 2022 wordt ingevoerd via het Chw-Bestemmingsplan Algemene regels).

Het bureauonderzoek toonde aan dat zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied kunnen bevinden. Op de aansluitende delen van de stroomgordel van de Oude Rijn zijn binnen een straal van een kilometer diverse vindplaatsen uit de late prehistorie en Romeinse tijd bekend. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De aangetroffen bodemopbouw is deels intact vanaf 0,7 m +NAP en dieper, maar ligt onder een bestaand gebouw met een kelder en een dikke afdekkende ophogingslaag met puin. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegevens tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd.

Het advies is om tijdens het vervolgonderzoek, na sloop van de huidige opstallen, een opgraving - variant archeologische begeleiding, uit te voeren. Het uitgraven van de bouwput onder 1 m +NAP dient

onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Vanuit praktische en kostentechnische overweging is dit een oplossing die past bij de middelhoge verwachting en de daarop gebaseerde status van het terrein volgens de Archeologische Waardenkaart. De huidige hoogte van het perceel varieert van 2,11 +NAP tot 3,17 +NAP.

5.6 Duurzaamheid

Algemene duurzaamheid en energie
Het plan voor de Veilingstraat gaat bijdragen aan een duurzame stad op het gebied van energie en circulariteit. Voor het realiseren van klimaat neutrale gebouwen hanteert de gemeente Utrecht het Utrechts Energieprotocol (UEP). Dit protocol dwingt initiatiefnemers om allereerst op eigen perceel zoveel als mogelijk op te lossen wat betreft de benodigde vraag aan warmte, koude en elektriciteit. Daarbij is de eerste stap om deze vraag zo laag mogelijk te houden door het toepassen van voldoende isolatie in dak, gevel en vloer. Deze energievraag wordt beperkt door de van toepassing zijnde BENG norm.

Mogelijkheden op en rondom het perceel
Wat betreft opwekking op eigen perceel worden de volgende toepassingen ingezet:

- Toepassen van PV-panelen op het dak van het hoogteaccent t.b.v. opwekking van elektriciteit. Het dak van het lager gelegen gedeelte wordt ingezet voor het toepassen van een groen dak;

Aanwezige energie infrastructuur in directe omgeving van de Veilingstraat:

- Ter plaatse van de Veilingstraat is infrastructuur van Utrechts warmtenet aanwezig. De gemeente Utrecht heeft de inzet van het warmtenet voor de voorziening van warmte gereserveerd voor de verduurzaming van bestaande bouw. Dit betekent dat nieuwbouw geen gebruik kan maken van het warmtenet voor de aanwezige warmtevraag tenzij er geen haalbaar alternatief is.

Opwekking warmte en koude
De verschillende opties voor energieopwekking zoals stadswarmte, warmtepompen en WKO is onderzocht in samenspraak met een bronboringsbedrijf en een energieleverancier. De conclusies zijn dat de leidingen voor stadwarmte langs het perceel van de Veilingstraat liggen. Hierop aansluiten is dan ook een kleine ingreep in vergelijk tot het toepassen van WKO en warmtepompen. Vanwege de geringe diepte waarop geboord mag worden, namelijk 50 meter diep, zijn er substantieel meer bronnen benodigd voor toepassing van een gesloten WKO-systeem waardoor dit geen reële optie is. Het toepassen van warmtepompen is in verhouding met stadsverwarming duurder. Bovendien is de wens om het dakoppervlak op het hoogste deel volledig te gebruiken voor PV-panelen. Gezien de haalbaarheid van het project is het toepassen van stadswarmte dan ook de enige meest voordelige voor de warmtevoorziening. Ter volledigheid is het wel zo dat in het geval stadswarmte er aanvullende voorzieningen moeten worden getroffen voor koeling.

Bewustwording energieverbruik eindgebruiker
Om de eindgebruiker van het pand bewust te maken van zijn energieverbruik zal online monitoring van zijn energieverbruik mogelijk worden gemaakt. Door deze mogelijkheid wordt bewustwording bij de bewoner gecreëerd en wordt men gestimuleerd om zuinig met energie om te gaan. Ook in de verdere planuitwerking zal voor de gebouw gebonden installaties worden ingezet op een zo laag mogelijk energieverbruik. Daarbij zal het beschikbare dakoppervlak zoveel als mogelijk worden benut voor het aanbrengen van PV-panelen en de benodigde installaties.

Klimaatadaptatie
Waterbuffering op eigen perceel is lastig te realiseren omdat het perceel grotendeels bebouwd wordt. Een van de mogelijkheden is het inzetten van de dakoppervlakken voor het aanbrengen van groen. De daken waar men zicht op heeft (deel van het gebouw met 3 en 5 bouwlagen) worden voorzien van kwalitatief groen en indien PV-panelen benodigd zijn wordt dit gecombineerd met sedum. Andere mogelijkheden zijn er op het te realiseren binnenplein, de Veilingstraat en plein aan de Veilinghaven. Deze plek zal zoveel als mogelijk onverhard worden gerealiseerd. daarbij worden op deze pleinen planten en bomen geplaatst. Zowel de beplanting als het bladerdak van de bomen zal zorgen voor verkoeling en het minder snel uitdrogen van de grond bij langdurige droogte doordat er schaduw ontstaat en regenwater beter wordt vastgehouden. Dit zorgt eveneens voor waterbufferend vermogen waarmee schade door wateroverlast wordt voorkomen.

Wanneer het aangebrachte groen voor onvoldoende waterbufferend vermogen zorgt zal de mogelijkheid worden onderzocht om bij hevige regenval het overtollige water middels een Smart flow systeem op de Veilinghaven af te voeren. Andere concrete maatregelen die in latere fase worden onderzocht zijn het toepassen van infiltratiekratten en wadi's. Met de infiltratiekratten kan regenwater langdurig worden vastgehouden en langzaam worden afgegeven aan de grond. De wadi's fungeren bij hevige regenval als wateropslag waarbij het regenwater geleidelijk aan in de bodem zakt. Hiermee wordt voorkomen dat regenwater direct afgevoerd wordt in het riool maar ten goede komt aan het in stand houden van het grondwaterpeil.

Hittestress
Door de grote stenige oppervlaktes is het in de steden op zomerse dagen enkele graden warmer dan erbuiten. Er worden geen harde eisen gesteld aan temperatuurverlaging, wel is in de Visie Klimaatadaptatie aangegeven dat er 30 – 40% schaduw aanwezig moet zijn in elke straat zodat er op een hete dag in de schaduw gelopen en gefietst kan worden. Daarnaast is binnen een straal van 200 meter een koele groene verblijfsplek aanwezig in de openbare ruimte van minimaal 200m2. Verder is er in buurten minimaal 40% groen aanwezig in het horizontale vlak. Deze maatregelen moeten hittestress voorkomen.

In de huidige situatie is het plangebied bijna geheel verhard, er is haast geen groen of water in het plangebied aanwezig. In de nieuwe situatie verandert dat met de aanleg van het nieuw te realiseren plein aan de havenzijde, de herinrichting van de Veilingstraat en het te realiseren binnenplein welke zoveel als mogelijk wordt voorzien van beplanting en bomen. Zoals ook beschreven in de vorige alinea zorgt de beplanting en het bladerdak van de bomen voor schaduw en verkoeling wat een gunstig effect heeft op de aanwezigheid van hittestress.

Ook de groene daken hebben een positief effect op hittestress. De traditionele daken van bitumen zijn vaak donker van kleur wat erg warm wordt door de warmte absorberende werking. Door groen aan te brengen wordt dit warme oppervlak vervangen door een verkoelende plantjes. Dit heeft zowel een positief effect op de omgeving als het binnenklimaat van het gebouw.
Doordat het gebouw een groter volume heeft dan de huidige bebouwing zal er meer schaduw ontstaan. Dit heeft een positief effect op de hoeveelheid schaduw in het openbaar gebied waarmee er meer mogelijkheden ontstaan om in de schaduw over straat te gaan.

Water
Om in te kunnen spelen op de klimatologische ontwikkelingen is door de gemeente als doel gesteld om nieuwe ontwikkelingen zo klimaat robuust en duurzaam mogelijk in te richten (Visie Klimaatadaptatie). Dit betekent dat het hemelwater zo veel mogelijk op het te ontwikkelen terrein wordt verwerkt (geïnfiltreerd). Om de bergingsopgave van regenwater te realiseren zal een mix van maatregelen worden toegepast. De volgende maatregelen behoren tot de mogelijkheden, waarbij de eerste drie mogelijkheden in ieder geval uitgevoerd worden:

- Groene daken;
- Aanbrengen van bomen en beplanting;
- Onverharde stroken;
- Wadi's;
- Infiltratiekratten;
- Noodoverloop op de Veilinghaven.

Verdere uitwerking is in latere fase nodig om vast te stellen wat het waterbergend vermogen van de verschillende toepassingen is en hoeveel er dan benodigd is om aan de bergingsopgave te voldoen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning wordt een uitgebreide watertoets uitgevoerd waarin toegelicht wordt op welke manier met verschillende aspecten van de waterhuishouding wordt omgegaan. De watertoets wordt voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Mocht het noodzakelijk zijn, dan worden ook de benodigde vergunningen bij het HDSR aangevraagd (bijvoorbeeld voor (bronbemaling).

Circulair bouwen
Circulair bouwen staat sinds 2016 scherp op de agenda, toen de motie 252 werd aangenomen, met daarin de verklaring: "In Utrecht is circulair bouwen de norm". Daarop voortbouwend is in 2020 het actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 vastgesteld, waarin de prioriteiten en uitdagingen voor de komende jaren worden aangegeven, met als mijlpalen: 50% circulair in 2030 en 100% circulair in 2050.

Om zoveel als mogelijk de nog goede materialen in de huidige bebouwing her te gebruiken zal het gebouw op Oogstkaart.nl worden aangemeld. De nog bruikbare materialen uit het gebouw worden hier inzichtelijk gemaakt en aangeboden op de markt voor hergebruik. Onder andere het schaaldak en de betonnen spanten kunnen hiervoor een interessante mogelijkheid zijn. New Horizon is eigenaar van het platform en zet zich actief in om deze vraag en aanbod met elkaar te matchen om zodoende hergebruik van materiaal te bevorderen.

Voor de nieuwbouw zal een materialenpaspoort worden opgesteld. Hiermee is inzichtelijk welke materialen en hoeveel er in de bebouwing zijn toegepast. Wanneer in de toekomst de bebouwing wordt aangepast of vervangen is inzichtelijk wat er aan grondstoffen beschikbaar komt uit het gebouw. Op deze wijze wordt hergebruik in de toekomst eenvoudiger gemaakt.

Daarnaast zijn er diverse circulaire producten op de markt zoals beton en dakbedekking. Ook bio-based bouwmaterialen als vlas of hennip voor toepassing als isolatie zijn beschikbaar. Andere mogelijkheden zijn er voor de buitenruimte. Voor straatmeubilair zijn er circulaire en bio-based oplossingen. Wanneer het ontwerp verder wordt uitgewerkt zal worden onderzocht of deze toepassingen technisch en economisch haalbaar zijn. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat het materiaal moet voldoen aan de gangbare kwaliteitseisen.

5.7 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling is een deel van de bodem van het perceel onderzocht. Een volledig verkennend bodemonderzoek kan pas worden uitgevoerd nadat de bestaande opstallen zijn gesloopt. Op basis van de proefboringen die wel mogelijk waren is de conclusie dat in een gedempte sloot op het bestaande parkeerterrein een sterke verontreiniging met minerale olie is aangetroffen. Ook op andere plekken zijn licht tot matige verontreinigingen door minerale olie, lood, zink, PCB en PAK aangetroffen.
Nadat het verkennend bodemonderzoek is afgerond dient er te worden bepaald of er aanvullend onderzoek of sanering uitgevoerd dient te worden.

Gebiedsplan
Het terrein bevindt zich in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Dit betekent dat er diepere grondwater- verontreinigingen met vluchtige stoffen aanwezig zijn en dat er een dieptebeperking voor bodemenergie of boringen geldt tot circa 55 m-mv. Bij een grondwateronttrekking of bemaling moet men rekening houden met saneringsmaatregelen, of er kan aansluiting worden gezocht bij de aanpak van het Gebiedsplan.

5.8 Flora en fauna

In het kader van de ontwikkeling heeft Econsultancy een QuickScan naar de flora en fauna uitgevoerd (april 2021). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- In het te slopen gebouw zijn geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten vastgesteld. De aanwezigheid van nesten of verblijfplaatsen kan worden uitgesloten.
- Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en worden er ook geen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten vernietigd.
- Tijdens de bouw kan door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de beschermde natuurwaarden in de omgeving optreden. In de stedelijke omgeving van de Veilingstraat zijn de aanwezige dieren echter niet verstoringsgevoelig.
- Het nieuwe woongebruik en de commerciële functie betekenen een flinke vermeerdering van de verstoring door geluid, licht, trilling en (auto)bewegingen op de omgeving. Deze is echter al hoog. Planten- en diersoorten, die in de omgeving voorkomen zijn hieraan aangepast. De intensivering van het (woon)gebruik en de daarmee verbonden hoeveelheid autobewegingen betekent een toename van de stikstofuitstoot. De woningen worden gasloos gebouwd. Dit betekent een vermindering. Of er een toename of afname van stikstofuitstoot is, vindt plaats in een ander kader. Deze heeft in ieder geval geen effect op beschermde planten- en diersoorten die in de omgeving voorkomen. Daarbij is de verwachting dat het nettoresultaat van de uitstoot van stikstof resulteert in een waarde niet hoger dan 0,0 mol/ha/jaar.

Vanuit de zorgplicht wordt wel geadviseerd voorafgaand aan het grondverzet eventueel aanwezige dieren als de Gewone pad of de Egel weg te vangen en elders, bijvoorbeeld in de aangrenzende groenstrook, terug te zetten.

Afbeelding 9 – Klic-melding

Geometrie	Omschrijving
	Datatransport
	Laagspanning
	Middenspanning
	Gas lage druk
	Warmtenet
	Water
	Drukriolering
	Riolering vrijverval

Op het perceel staat rondom de huidige opstallen een aantal struikgewassen. In deze struiken kunnen nestgelegenheden zitten. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. In de struiken zitten geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van beschermde dieren.

5.9 Kabels en leidingen

Het betreft een volledig particulier initiatief. Het eventueel aanpassen/ verleggen van aanwezige kabels en leidingen ten behoeve van deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Op basis van de Klic-melding is de conclusie dat er nog een restant aan leidingwerk aanwezig is van het stadswarmtenet. Verder zijn er leidingen voor riolering, water, gas, elektra en databekabeling aanwezig ten behoeve van de bestaande opstal op het perceel.

5.10 M.e.r.

Het project valt onder een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’, zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat voor onderhavig project een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden (artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer). Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Er vinden met deze ontwikkeling geen activiteiten plaats die de geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. overschrijden. Tevens zijn er, zoals blijkt uit de beschrijving van de in dit hoofdstuk weergegeven diverse relevante milieukaders, geen andere factoren aanwezig die aanleiding geven tot het opstellen van een MER. Er hoeft voor dit plan dus geen MER of m.e.r.- beoordeling te worden gemaakt. Wel dient het plan aangemeld te worden bij het bevoegd gezag voor de vormvrije-m.e.r. toets.
Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Een aanmeldingsnotitie omvat onder andere de milieuthema, duurzaamheidsthema's en de verkeersaantrekkende werking.
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. (Dit besluit hoeft men niet in de Staatscourant te zetten.)
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer) of OBM aanvraag (artikel 2.2a, lid 1, van het Bor) toevoegen.

Het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit maakt als bijlage onderdeel uit van de stukken behorende bij de planologische procedure en wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingplan/omgevingsplan bekend gemaakt.

5.11 Bomen

Op het perceel zijn geen bomen aanwezig. Enkel een aantal niet-beschermde struikgewassen rondom het pand (laurier). Bomen vormen geen verdere belemmering voor de ontwikkeling. Derhalve hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

5.12 Parkeren

Op basis van de beleidsregels van de gemeente Utrecht is in de basis een parkeernorm van toepassing voor het bepalen van het aantal te realiseren parkeerplekken. Daarnaast biedt het beleid verschillende mogelijkheden om reducties toe te passen. Onderstaand is het basisscenario te vinden welke het maximale te realiseren parkeerplekken toelicht op basis van de parkeernorm zonder enige reductie. Afhankelijk van de inzet van mogelijke reducties zoals deelauto's en extra fietsparkeerplekken zal het aantal te realiseren parkeerplekken met de gemeente Utrecht worden afgestemd. Hierbij is het streven om deze parkeerplekken te realiseren in de parkeergarage van de naastgelegen ontwikkeling Heycop.

- Het streven is om de parkeerplaatsen op eigen terrein of in de parkeergarage van de naast gelegen ontwikkeling Heycop te worden gerealiseerd.
  - Om gebruik te maken van de mogelijkheid om het parkeren op te lossen in een bestaande garage moet worden aangetoond dat deze parkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar zijn ten behoeve van de ontwikkeling op de tijdstippen dat dit nodig is.
- Voor de functie in de plint wordt onderzocht hoe in de omgeving de parkeerbehoefte wordt opgelost.
- In verdere afstemming met de gemeente worden de volgende mogelijkheden nader onderzocht:
  - Een 100% reductie van parkeren voor bewoners door inzet van deelauto's (eventueel in openbaar gebied);
  - Reductie door inzet van meer fietsparkeerplaatsen in aanvulling op de geldende fietsparkeernorm;
  - De inzet van een mobiliteitshub als (gedeeltelijke) invulling van de realisatie van parkeerplaatsen.
- Een extra reductie door dubbelgebruik is niet mogelijk.
- In afwijking van bovenstaande wordt de mogelijkheid tot maatwerk in overleg met de gemeente onderzocht.

5.13 Bezonning

Cauberg Huygen heeft een bezonningsstudie uitgevoerd op een variant binnen en buiten de afwijkingsbevoegdheid. Dit betreft de bezonning van de omliggende bebouwing. Hierin is o.a. onderzocht of de plannen voldoen aan de Lichte TNO norm. Deze norm schrijft voor dat op de dag van 19 februari geveldelen minimaal 2 uur zon moeten vangen. Aanvullend is ook berekend hoeveel zonuren verschillende geveldelen vangen op verschillende momenten. De resultaten hiervan staan hieronder beschreven.

- Wanneer de locatie ontwikkeld wordt binnen de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan zijn er ca. 12 omliggende woningen die niet meer voldoen aan de Lichte TNO norm. Het voorgenomen plan wijkt echter af van wat is toegestaan binnen de afwijkingsbevoegdheid. De gevolgen van dit plan zijn positiever wat betreft de bezonning. Er zijn nog steeds geveldelen die niet de vereiste 2 uur zon behalen. Het gaat hier echter om geveldelen die geen onderdeel zijn van woningen en daarmee wordt dit acceptabel geacht.
- Aanvullend is berekend hoeveel uren zon op 21 juni de verschillende geveldelen gemiddeld vangen voor zowel een variant binnen de afwijkingsbevoegdheid als het voorgenomen plan. Ook hierin komt het voorgenomen plan gunstiger uit voor omliggende woningen dan wanneer het plan dat binnen de afwijkingsbevoegdheid past wordt ontwikkeld. Op één gevelvlak na pakt de hoeveelheid gemiddelde zonuren gunstiger uit. In dit scenario is grootste achteruitgang aan zonuren maximaal een uur en een kwartier t.o.v. de bestaande situatie tegenover het plan binnen de afwijkingsbevoegdheid waarin de grootste achteruitgang minder dan 2 uur is t.o.v. de bestaande situatie.
- Wanneer binnen de verschillende gevelvlakken wordt gekeken naar het punt dat het minste zon vangt op 21 juni is er een punt binnen de afwijkingsbevoegdheid die er meer dan 3 uur op achteruitgaat t.o.v. de bestaande situatie. Wanneer gekeken wordt naar het voorgenomen plan dan gaat het punt dat het minste zon vangt er ca. 2 uur op achteruit t.o.v. de bestaande situatie. Ook op dit vlak komt het voorgenomen plan er dus gunstiger uit dan wanneer ontwikkeld wordt binnen de afwijkingsbevoegdheid.

5.14 Windhinder

Cauberg Huygen heeft een quickscan windhinder uitgevoerd voor het plan. Omdat het hoogteaccent meer dan 30 meter hoog is, is dit vereist. Het onderzoek toetst het plan op twee onderdelen namelijk windhinder en windgevaar.
Er is sprake van windhinder wanneer de windsnelheid de drempelwaarde van 5 m/s in een bepaalde mate overschrijd. Wanneer deze drempelwaarde de 15 m/s in een bepaalde mate overschrijd spreekt men over windgevaar.
Het aantal uren in het jaar dat op plekken rondom het gebouw windsnelheden boven de 15 m/s overschrijd is verwaarloosbaar waardoor van windgevaar geen sprake is.
Het aantal uren in het jaar dat de wind rondom het gebouw de 5 m/s overschrijd is dusdanig dat deze vrijwel overal binnen de gestelde kwaliteitsklasse blijft voor de betreffende activiteiten rondom het gebouw. Alleen bij het horeca terras en bij de entree van de fietsenstalling zijn aanvullende maatregelen of aanpassingen in het ontwerp nodig om binnen de gestelde kwaliteitsklasse te kunnen blijven voor de betreffende activiteit.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel grond met opstallen, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8564, (plaatselijk bekend als Veilingstraat 10), is door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven aan initiatiefnemer onder Algemene Voorwaarden uit 1942 en heeft een privaatrechtelijke bestemming voor bedrijven. Voor het initiatief is het wenselijk dat het huidige erfpachtrecht met bedrijfsmatige bestemming wordt geconverteerd naar de Algemene Voorwaarden uit 1989 (een eeuwigdurende erfpacht afgekochte tegen eenmalige betaling van de grondwaarde) alvorens een wijziging van de huidige privaatrechtelijke bestemming zal plaatsvinden naar de nieuwe beoogde privaatrechtelijke bestemming onder de eerder genoemde Algemene Voorwaarden uit 1989.

Met het vastleggen van onderstaande afspraken in een anterieure overeenkomst zullen de financiële uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid voldoende aannemelijk gemaakt worden. Een belangrijke voorwaarden hiervoor is dat de ondertekening van de anterieure overeenkomst plaatsvindt voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

- De kosten die in het kader van haar initiatief voor rekening kunnen komen van de initiatiefnemer zijn opgenomen in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening en 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. Indien er sprake is van economische meerwaarde conform de Algemene Voorwaarden 1989 zal dit in samenhang met het wettelijke kostenverhaal moeten worden bekeken. De daadwerkelijke afdracht van de economische meerwaarde en de samenhang met de afrekening van het kostenverhaal vindt plaats na het vaststellen van de bestemmingswijziging en zal worden onderbouwd middels een door een onafhankelijke taxateur op te stellen taxatierapport.
- Er kan sprake zijn planschade en nadeelcompensatie. Derhalve is een planschaderisicoanalyse onderdeel van de bestemmingsplan-onderzoeken. Mocht er planschade of nadeelcompensatie optreden dan zijn deze kosten voor rekening van de initiatiefnemer.
- Afspraken over mogelijkheden voor eventueel inbrengen van gemeente grond ten behoeve van het initiatief, zullen worden opgenomen in een Anterieure overeenkomst.
- De bodemsanering als gevolg van verontreiniging zoals ten tijde van de aankoop van het onroerend goed bekend komt volledig voor rekening van de initiatiefnemer.
- De openbare ruimte wordt door de initiatiefnemer aangelegd en zal na goedkeuring van de BInG aan de gemeente Utrecht worden overgedragen om deze vervolgens in beheer te nemen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Na vaststelling van het IDOC/IPOK heeft de ontwikkelaar in december 2020 een nieuwsbrief verzonden, met daarin de oproep om aan te geven wat mensen belangrijk vinden. Hierop zijn circa 11 inhoudelijke reacties gekomen.

De initiatiefnemer heeft in december ’20/ januari ‘21 samen met de gemeentelijk projectmanager online gesproken met VVE Crescendo, VVE Croeselaan, Stichting Ringpark en in augustus met de bewoners van de historische schepen in de Veilinghaven.

Op 24 juni 2021 is er door de initiatiefnemer in samenwerking met Bureau voor Gebiedscommunicatie een interactieve livestream geweest voor omwonende en belanghebbende over de toekomstplannen van de planlocatie aan de Veilingstraat. Hiervoor zijn ca. 1.300 brieven verstuurd (naar aanleiding van eerder verstuurde brieven om in te schrijven op de projectwebsite). Op deze uitnodiging zijn circa 30 mensen ingegaan en deze hebben de informatieavond online bijgewoond. Middels een online-tool (Mentimeter) konden mensen vragen beantwoorden en input geven op het gepresenteerde plan. Deze reacties en suggesties waren uiteenlopend van aard en gingen bijvoorbeeld over de invulling van het plein, de plint, de bouwhoogte, de baksteen en de bezonning.

In oktober jl. hebben er live gesprekken plaatsgevonden met VVE Crescendo, VVE Croeselaan en de bewoners van de historische schepen in de Veilinghaven. De verdere uitwerking zou mogelijkerwijs bepaalde zorgen weg kunnen nemen doordat er meer duidelijkheid komt over bezonning, vorm, uitstraling en ontsluiting.

In de maand januari van 2022 is een nieuwsbrief naar geïnteresseerden verzonden met daarin de berichtgeving over het vaststellen van de Programmatische Uitgangspunten (PUP) door het college van de gemeente Utrecht. Daarbij zijn de kort samengevat de belangrijkste punten uit de PUP omschreven. Vervolgens heeft er nog gespreksronde plaatsgevonden met VVE Crescendo en de VVE Croeselaan.

In overleg met de Stichting Ringpark is afgesproken dat de gemeente, initiatiefnemer en Stichting Ringpark in het najaar van 2022 verschillende scenario’s om het ringpark rondom de locatie te versterken zullen onderzoeken op oa haalbaarheid, financiën, uitvoerbaarheid ect..

Wanneer de bouwenvelop in concept afgerond is worden omwonenden middels een wijkbericht over de bouwenvelop geïnformeerd alsmede via een informatieavond. Tijdens deze buurtbijeenkomst worden de plannen gepresenteerd aan de omwonenden. De omwonenden kunnen vragen stellen en opmerkingen plaatsen op het plan. Tevens ligt de concept-bouwenvelop ter inzage van 11 november tot en met 9 december 2022, zodat omwonende hun reactie kunnen geven. Eventueel worden daarna nog wijzigingen aan de concept bouwenvelop doorgevoerd. Op elke reactie geven we een antwoord. De reacties en de antwoorden gaan met de definitieve bouwenvelop naar het college van B en W. Het college neemt dan een definitief besluit over de bouwenvelop.

Met de bouwenvelop en de afronding van de programmatische uitgangspunten (PUP) heeft de initiatiefnemer de vervolgstappen in het ontwikkelproces genomen. Hierna zal, afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, een ontwerpbestemmingsplan of een wijziging omgevingsplan worden opgesteld en ter inzage worden gelegd.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Het gevolgde samenwerkingsproces is conform de uitgangspunten zoals de gemeente Utrecht haar processen structureert. De gemeente heeft wat dat betreft geen actieve rol. Zij is vooral kader stellend.

De initiatiefnemer en de Gemeente zijn een samenwerking aangegaan middels het ondertekenen van de intentie- en plankosten overeenkomst (IPOK). Vervolgens zijn de programmatische uitgangspunten overeengekomen en op 13 januari 2022 bestuurlijk vastgesteld.

Ten gevolge van de voor dit plan benodigde wijziging omgevingsplan of bestemmingsplanwijziging (afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet) is deze concept bouwenvelop opgesteld en zal het gehele proces conform het Utrechts Planproces verlopen.
Zo zijn de ‘programmatische uitgangspunten’ opgesteld in overleg met de initiatiefnemers. Ook is vooraf aan omwonenden gevraagd wat hun aandachtspunten zijn. Vervolgens is de bouwenvelop samengesteld door de initiatiefnemer en beoordeeld door de gemeente.

7.2 Het gevolgde participatieproces

De initiatiefnemers zorgen voor de participatie en communicatie. Zoals in 6.2 aangegeven wordt het bewoners participatieproces in nauwe samenwerking tussen de Gemeente en Initiatiefnemer uitgevoerd. Omwonenden worden op de juiste momenten door de initiatiefnemer geïnformeerd, zowel fysiek als digitaal, met een website en digitale bijeenkomsten vanwege de geldende beperkingen omtrent Covid.

Na de Bouwenvelop fase zal synchroon aan deze informatievoorziening de wettelijke publicatie en inspraak mogelijkheden van de bestemmingsplanprocedure gevolgd worden. De Gemeente Utrecht is faciliterend. Door de initiatiefnemers wordt een zorgvuldig participatieproces met omwonenden en belanghebbenden doorlopen. De beschrijving hiervan is opgenomen in paragraaf 8.2.

De plannen zijn tot op heden deels positief en deels met zorgen bij de omwonenden ontvangen. De zorgen zijn voornamelijk vanwege het aantal woningen(toentertijd 130 stuks), de bouwhoogte en de slagschaduw welke deze hoogte met zich meebrengt. Daartegenover is men positief over kwaliteitsimpuls die de openbare ruimte krijgt met meer groen en het autoluwe karakter. Het sociale karakter en de horecavoorziening werd met wisselende reacties ontvangen.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

De eigenaar en initiatiefnemer van het project Veilingstraat te Utrecht zijn voornemens om op de beschreven planlocatie circa 100 - 110 nieuwe woningen te ontwikkelen en te realiseren. Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Actualisering diverse gebieden’ zoals vastgesteld op 31 oktober 2013.

Uit het bestemmingsplan volgt dat de gronden en bestaande bouwwerken alleen gebruikt mogen worden overeenkomstig de bestaande bestemming. In dit geval betreft dit een bedrijfsfunctie. Daarnaast kan er middels de afwijkingsbevoegdheid eenvoudig een ruimere bestemming c.q. definitie komen. Het initiatief past echter niet binnen het huidige bestemmingsplan of de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er een juridisch-planologische procedure worden doorlopen. Afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet zal dit een bestemmingsplanprocedure of een omgevingsplanprocedure zijn.

Met de vaststelling van deze bouwenvelop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. De bouwenvelop wordt voor vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. De gemeenteraad wordt door middel van een raadsbrief op de hoogte gesteld. Nadat de bouwenvelop is vastgesteld, kan gestart worden met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan of een wijziging omgevingsplan. Ten behoeve van het daarvan worden aanvullende benodigde onderzoeken uitgevoerd, waardoor wordt aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling uitvoerbaar is en aan de opgelegde ambities wordt voldaan. Deze onderzoeken worden aangeleverd door de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de aanmeldnotitie in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In deze periode wordt ook de inrichting van de openbare ruimte door de initiatiefnemer samen met de gemeente en in overleg met het ringpark uitgewerkt. Daarna kan een omgevingsvergunningsaanvraag (Wabo-procedure) worden ingediend. Dit vindt naar verwachting eind 2023 plaats.

8.2 Participatieproces

Met de wijkberichten, gerichte mails, nieuwsbrieven en digitale bijeenkomsten worden belanghebbenden op de hoogte gehouden. Daarnaast kan men het proces volgen via internet via www.veilingstraat-utrecht.nl. Hier wordt informatie gedeeld en belangstellenden kunnen ook informatie achterlaten. Vanwege de maatregelen met betrekking tot het coronavirus was hiervoor gekozen om het op deze manier te doen. Fysiek participeren was namelijk toen niet mogelijk. Fysieke bijeenkomsten hebben indien mogelijk de voorkeur boven digitale bijeenkomsten. Deze bouwenvelop zal tevens ter visie gelegd worden waarbij ook een fysieke bewonersavond georganiseerd zal worden.

Bij de start van de zienswijzeperiode voor het ontwerpbestemmingsplan dan wel omgevingsplan wordt er eventueel een inloopvond georganiseerd. Voor het bestemmingsplan-omgevingsplantraject en de aanvraag omgevingsvergunning gelden de reguliere en wettelijke mogelijkheden tot inspraak.

8.3 Planologisch juridisch proces

Het doel is om middels een sloop-nieuwbouw proces de huidige opstallen (bedrijfshal) te verwijderen en hiervoor een woongebouw terug te bouwen. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrechts Plan Proces (UPP). Het betreft hier een UPP2 bouwvlekontwikkeling. Binnen het huidige bestemmingsplan is het realiseren van woningen op de planlocatie niet mogelijk. Op het perceel ligt namelijk de bestemming ‘’Bedrijf’’. Het bestemmingsplan moet herzien worden, waarbij de bestemming wordt gewijzigd zodat woningbouw mogelijk gemaakt wordt. Ook moet er een omgevingsvergunning worden ingediend. Na vaststelling van de bouwenvelop door het college van B&W wordt het omgevingsplan dan wel wijziging bestemmingsplan opgesteld en dienen de initiatiefnemers vervolgens een aanvraag voor een omgevingsvergunning in ten behoeve van het bouwplan.
Deze omgevingsvergunning wordt ook ter inzage gelegd, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend, voordat definitief wordt besloten op de aanvraag omgevingsvergunning.

8.4 Planning

Na vaststelling van de definitieve bouwenvelop vindt de procedure voor herziening van het bestemmingsplan / omgevingsplan en aanvragen van de omgevingsvergunning plaats. Ook wordt in deze periode de anterieure overeenkomst gesloten. Het ontwerp van het bestemmingsplan dan wel omgevingsplan ligt naar verwachting in het 1e/2e kwartaal van 2023 ter inzage. De vaststelling daarvan is voorzien in het 3e/4e kwartaal 2023. De start van het sloopwerk is gepland na goedkeuring van het bestemmingsplan en vervolgens de omgevingsvergunning met aansluitend de start van de nieuwbouw. Uitvoering van sloop en vervolgens nieuwbouw kan starten in 2024/2025.

Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00