

Raadsbesluit

Vaststelling Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	12781298
Jaargang en nummer	2025, nr. 10
Vergaderdatum Raad	23 januari 2025
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPVEILING10DICHT-VA01 vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om bestaande bebouwing te vervangen door een woongebouw met maximaal 110 woningen en een plint waarin maatschappelijke voorzieningen en horeca zijn toegestaan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Miguel Israel

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon <s.dijkma@utrecht.nl>
26/01/2025 11:07:25 CET
ID: 4e8781d1-af17-4817-bf49-c0c6d872d7e4
Auth: Scribble



Signed By: Israel, Miguel <miguel.israel@utrecht.nl>
24/01/2025 16:19:47 CET
ID: 4e8781d1-af17-4817-bf49-c0c6d872d7e4
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	12781298
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPVEILING10DICHT-VA01 vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om bestaande bebouwing te vervangen door een woongebouw met maximaal 110 woningen en een plint waarin maatschappelijke voorzieningen en horeca zijn toegestaan.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk' heeft als doel om het mogelijk te maken de voormalige bedrijfslocatie om te zetten naar woningen met sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de plint aan een plein. Het bestemmingsplan staat de bouw van een woongebouw met maximaal 110 sociale huurappartementen voor de doelgroep starters en ouderen (2 en 3-kamerappartementen) toe. In de plint is het mogelijk gemaakt dat maatschappelijke invulling (max 100 m²) naast horeca mogelijk is, waarbij de functie horeca is begrensd op maximaal 280 m².

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er zijn 29 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in het vaststellingsrapport en waar nodig zijn wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Context

Aanleiding

Op 11 januari 2022 zijn de Programmatische uitgangspunten en op 20 juni 2023 [de bouwenvelop](#) vastgesteld. De concept-bouwenvelop is in de commissie van 21 maart 2023 en in de raad van 11 en 16 mei 2023 besproken, waarbij motie M104 *sociaal maatschappelijke voorzieningen aan de Veilingstraat* door is aangenomen en vervolgens verwerkt in de definitieve bouwenvelop. De kaders van de bouwenvelop zijn uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

De initiatiefnemer wil de voormalige bedrijfsbebouwing slopen en het gebied herontwikkelen tot een woongebouw met maximaal 110 sociale huurappartementen, een plint met ruimte voor sociaal maatschappelijke en commerciële voorzieningen en een groen plein.

De woningen vallen allen onder de categorie sociale huur, conform voorwaarden uit de samenwerkingsafspraken van de betreffende Stuw-corporatie (waaronder nul treden woningen en 30% toewijzingen kwetsbare en bijzondere doelgroepen), waarvan 27 woningen van circa 50 m², 14 woningen van circa 60 m² en 63 woningen van circa 70 m². Dit komt neer op gemiddeld woonoppervlakte van circa 65 m² van alle woningen.

Aan de westelijke zijde van het gebouw komt een tweelaagse plint met een oppervlakte van maximaal 350 m² waarin naast een maatschappelijke invulling (maximaal 100 m²) ook een horecafunctie (maximaal 280 m² en categorie D1) mogelijk is. Dit zorgt voor een levendige plint en een sociaal veilige en prettige omgeving. Grenzend aan de plint wordt een plein gerealiseerd, waar onder strikte voorwaarden van een aanvaardbare maximale geluidsbelasting (bij omgevingsvergunning) een horecaterras mogelijk is.

Het gebied wordt zo groen mogelijk (groen, tenzij) ingericht. In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie geen bomen, alleen enkele struiken. Door het verbreden van het straatprofiel van de Veilingstraat (aan de kant van het plangebied) komt er meer ruimte voor het toevoegen van groen en bomen (5 bomen, 2e orde smalle kroon). De openbare ruimte wordt door de initiatiefnemer samen met de gemeente en in overleg met het Ringpark uitgewerkt. Door deze ontwikkeling kan Parkhaven worden afgemaakt en komt er een aansluiting op de groene laan van Heycop en het Ringpark.

Juridische context

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro). Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden zal deze onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan van Utrecht.

Beslistermijn

Voortvarende besluitvorming is gewenst omdat sociale huurwoningen onderdeel uitmaken van de ontwikkeling en er gelet op de woningnood sprake is van een grote behoefte aan deze woningen.

Bomen en groen

Het gebied rondom de bebouwing wordt zo groen mogelijk (volgens het principe van 'groen, tenzij') ingericht. De openbare ruimte wordt door de initiatiefnemer samen met de gemeente en in overleg met het Ringpark uitgewerkt. Door deze ontwikkeling kan Parkhaven worden afgemaakt en komt er een

aansluiting op de groene laan van Heycop en het Ringpark. In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie geen bomen, alleen enkele struiken. Door het verbreden van het straatprofiel van de Veilingstraat (aan de kant van het plangebied) komt er meer ruimte voor het toevoegen van groen en bomen (5 bomen 2e orde, smalle kroon).

Cultuurhistorie

Zoals toegezegd in de raadscommissie van 6 maart 2023 is onderzocht of oude cultuurhistorische elementen kunnen worden ingepast in het gebouw of in de openbare ruimte (boog). Na onderzoek is gebleken dat het laten staan van een boog technisch en financieel niet haalbaar is. Wel zal bij het ontwerp van de buitenruimte door de landschapsarchitect gekeken worden of delen van het spant als liggend element hergebruikt kunnen worden. De architect zal bij de verder uitwerking onderzoeken op welke manieren een aantal schaaldelen als loshangend element in de entreehal geplaatst kunnen worden. Tijdens de sloop moet blijken of de elementen goed te demonteren zijn (bijlage 1).

Motie M104 sociaal maatschappelijke voorzieningen aan de Veilingstraat

Aan de [motie \(M104\) sociaal maatschappelijke voorzieningen aan de Veilingstraat](#) is uitvoering gegeven door in de definitieve bouwenvelop voor Veilingstraat 10 vast te leggen dat in de plint van het beoogde woongebouw moet worden ingezet op een sociaalmaatschappelijke voorziening van gemiddeld minimaal 100 m², zo mogelijk in combinatie met een commerciële functie (op de totale ca. 250 m²) en bewoners intensief als partner te betrekken. Als uitkomst van een traject samen met betrokken partijen en bewoners uit de buurt borgen we in voorliggend bestemmingsplan een gedeeltelijke maatschappelijke invulling van de plint van maximaal 100 m² en waarbij onmogelijk wordt gemaakt dat de plint volledig wordt ingevuld met horeca.

In dit traject zijn bewoners intensief betrokken door onder andere straatgesprekken te voeren en input op te halen door een breed verspreide enquête op DenkMee. Totaal is de enquête 571 keer ingevuld. De opbrengst laat zien dat de ideeën over de maatschappelijke invulling uiteenlopen: van een flexibele ruimte waar bewoners activiteiten kunnen organiseren, voorzieningen gericht op kinderen en jeugd tot de behoefte aan horeca waarbij er een focus ligt op het bieden van werk aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Kernwoorden hierin zijn: ontmoeten, exclusiviteit, laagdrempelig en diversiteit. Circa 100 bewoners hebben aangegeven bereid te zijn om zelf eenmalige of terugkerende activiteiten te organiseren. Een compleet verslag en uitkomsten van de enquête zijn te lezen in bijgevoegde verslag 'Enquête Veilingstraat' (bijlage).

Inmiddels is duidelijk dat voor een maatschappelijke invulling/exploitatie er geen dekking mogelijk is vanuit zowel het project als de gemeente.

Bij de technische sessie van 21 maart 2023 is eerder toegelicht dat de economische meerwaarde die de ontwikkelaar dient af te dragen in gezet zou kunnen worden om (een deel van) de plint een maatschappelijke functie te geven. Inmiddels is uit een actuele taxatie gebleken dat de totale kosten die de ontwikkelaar mag verrekenen met de economische meerwaarde (de inrichting van de openbare ruimte, plankosten, kosten voor het bouwrijp maken en de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen) hoger zijn dan de verschuldigde economische meerwaarde. Dat betekent dat de economische meerwaarde nihil is en de gemeente hiervoor geen middelen ontvangt die aangewend kunnen worden voor de maatschappelijke invulling van de plint. Ook biedt de bijdrage bovenwijks geen mogelijkheid omdat een maatschappelijke voorziening niet valt onder openbare voorziening conform de Omgevingswet.

Vanuit de verschillende gemeentelijke beleidsvelden (Welzijn en Cultuur) is gebleken dat er geen dekking beschikbaar is om aan een maatschappelijke ruimte invulling te geven. Daarbij is ook verkend of het mogelijk is om de beoogde buurtkamer in de gebiedsontwikkeling Kruisvaartkade uit te ruilen voor een locatie op de Veilingstraat. In het vastgestelde MPR 2024 is echter opgenomen dat de middelen voor deze uitbreiding nog niet beschikbaar zijn. Gelet op de door de raad vastgestelde ambities in het Meerjarig Perspectief Buurtcentra 2022-2032, de RSU 2040 en het Koersdocument 'Leefbare Stad en Maatschappelijke voorzieningen' en de huidige financiële situatie van de gemeente ligt het daarmee op dit moment niet voor de hand om de sociaalmaatschappelijke voorziening aan de Veilingstraat in te vullen als buurtkamer.

Ook ontbreekt vanuit cultuur de aanleiding om de plint van invulling te voorzien vanwege de ontwikkeling van het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone waarin verschillende creatieve

werkruimte, cultuur-maatschappelijke voorziening en een wijkcultuurhuis zijn opgenomen in de plannen.

Om toch te komen tot een gedeeltelijke maatschappelijke invulling van de plint worden andere mogelijkheden nader verkend. Positief is dat een betrokken buurtbewoner heeft aangegeven dat zij de komende tijd wil verkennen of het mogelijk is om een stichting op te richten die initiatieven, ontmoeting en verbinding tussen bewoners in Dichterswijk wil stimuleren. Dit sluit aan bij het idee dat bewoners in de buurt vanuit gemeenschapskracht zelf initiatief nemen omdat dit een subwijk is waar vanuit het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' minder prioriteit ligt. .

Naast het benaderen van de groep van de circa 100 bewoners die in het participatietraject hebben aangegeven een bijdrage te willen leveren door het organiseren van eenmalige of terugkerende activiteiten, gaat de initiatiefneemster ook in gesprek gaan met LSA (Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners) en DOCK Utrecht. Ook zal ze in gesprek gaan met onder andere restaurant De Pomp en de woningbouwcorporatie die de nieuwbouw af zal nemen om eventuele mogelijkheden te verkennen.

De woningcorporatie heeft in ieder geval aangegeven open te staan voor een gesprek over mogelijke invullingen. Een huiskamer voor haar bewoners en/of dubbel gebruik (voorzieningen) begane grond behoort ook tot de te onderzoeken mogelijkheden. Om verschillende opties open te houden is het bestemmingsplan zo aangepast dat een gedeeltelijke maatschappelijk invulling (naast horeca) mogelijk en gegarandeerd is.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt de raad via een raadsbrief geïnformeerd over de daadwerkelijke invulling van de plint.

Beoogd effect

De herontwikkeling van de locatie Veilingstraat 10 draagt bij aan het toevoegen van sociale woningbouw, de binnenstedelijke groeiopgave en de verbetering van de openbare ruimte. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd en worden gestart met de bouw van de ontwikkeling.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Het [IDOC](#) is door het college vastgesteld op 15 december 2020
- De programmatische uitgangspunten zijn door het college [vastgesteld](#) op 11 januari 2022, waarover de raad middels een [brief](#) is geïnformeerd.
- Raadsinformatiebijeenkomst 20 december 2022
- [Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken](#) 6 maart 2023 (agendapunt 7)
- Technische sessie Raad 21 maart 2023 financiële businesscase
- [Raad 11 en 16 mei](#) (agendapunt 16) 2023 (2 moties, waarvan motie [M104 sociaal/maatschappelijke voorzieningen aan de Veilingstraat](#) door de Raad is aangenomen)
- De [bouwenvelop](#) is op 20 juni 2023 door het college vastgesteld.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>Een aantal zienswijzen leiden tot noodzakelijke aanpassingen van het bestemmingsplan</u> Er zijn 29 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn allen afkomstig van, dan wel namens omwonenden en woningeigenaren nabij het plangebied. De belangrijkste thema's uit de zienswijzen zijn de bouwhoogte van het

	hoogteaccent, bezonning, windhinder, verlies van privacy, hinder door bouwwerkzaamheden, invulling van de plint en parkeren. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben op een viertal punten aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. Het betreffen daarbij de volgende aanpassingen: • Het peilpunt van de straat waaruit de maximale bouwhoogte wordt gemeten was abusievelijk de onjuiste straatnaam gegeven. Dit is verbeterd naar de juiste straatnaam. Het peilpunt zelf is ongewijzigd. • De onderbouwing van het hoogteaccent is uitgebreid. • Aan de zijde van de Heycopontwikkeling is de verbeelding gewijzigd. In overleg met een aantal bewoners aan de Croeselaan is het ontwerp van de bebouwing aangepast om zodoende de privacy te verbeteren. Zo is de positie van de gevelopening gewijzigd ten behoeve van de balkons die daar gesitueerd worden. • Op het overgrote deel van het plangebied is door middel van een aanduiding en planregel uitgesloten dat autoparkeerplaatsen kunnen worden aangelegd binnen het beoogde groene plein. Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.
1.2	De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. • Naar aanleiding van uitvoering van de Motie M104 (zie onder het kopje Motie M104) is artikel 5 lid 2 onder 3 voor de invulling van de plint gewijzigd. Door het vestigen van maatschappelijke voorzieningen niet langer als voorwaarde te stellen wordt voorkomen dat bij het uitblijven van een invulling van de maatschappelijke functie dat de gehele oppervlakte van de plint (350 m2) niet meer ingevuld kan worden. Daarbij is in plaats van een minimale bruto vloeroppervlakte van 100 m2 een maximale bruto vloeroppervlakte van 100 m2 gesteld en is de invulling van de horecafunctie op maximaal 280 m2 gesteld. Hiermee is het niet mogelijk om de gehele plint met een horecafunctie te vullen maar blijft er ook altijd ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. De kans op leegstand wordt hiermee aanzienlijk verminderd en er kan worden voorzien in een sluitende parkeerberekening waarbij wordt uitgegaan van de maximaal mogelijke invulling. • Er is een voorwaardelijke verplichting voor parkeergelegenheid toegevoegd. Om de invulling van het programma te borgen is het maximale autoparkeerplaatsen op 63 gesteld. Een wijziging van het gebruik is vergunningsplichtig gemaakt, zodat ook hiervoor een maximaal aantal van 63 autoparkeerplaatsen blijft geborgd en de wijziging daar dus rekening mee moet houden. • De verbeelding is naar aanleiding van verdere uitwerking van het ontwerp aangepast op een aantal punten. • De voorwaardelijke verplichting parkeren in de algemene regels is aangepast met een dynamische verwijzing waarbij het geldende beleid expliciet genoemd wordt. • Het stikstofonderzoek is geactualiseerd met de nieuwste versie van AERIUS (2024). De uitkomst hiervan is dat deze ongewijzigd is, dat er geen significante verslechtering plaatsvindt op een Natura 2000-gebied. • De paragraaf inzake participatie bij het bestemmingsplan is uitgebreid naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek ten behoeve van de Motie M104. Een volledige beschrijving van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in de paragrafen 2.3.2 en 2.3.4 van het vaststellingsrapport.

Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Vanuit direct omwonenden zijn gedurende de planvorming zorgen geuit met betrekking tot de ontwikkeling</u> Directe omwonenden hebben op verschillende momenten gedurende de planvorming hun zorgen geuit over de ontwikkeling. Dit hebben zij in verschillende fasen kunnen doen, namelijk bij de bouwvelop, als zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan en bij de raadsinformatiebijeenkomst. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn alle betrokken belangen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Indien omwonende het niet eens zijn met de besluitvorming bestaat de mogelijkheid nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, binnen zes weken hiertegen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal, zodat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente in deze overeenkomst van mogelijke planschadeclaims. De kosten van het maken van het bestemmingsplan worden betaald uit de door de initiatiefnemer betaalde leges.
Beslispunt	
3	Het Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPVEILING10DICHT-VA01 vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om bestaande bebouwing te vervangen door een woongebouw met maximaal 110 woningen en een plint waarin maatschappelijke voorzieningen en horeca zijn toegestaan.
Argumenten	
3.1	<u>Het plan Veilingstraat 10 draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad, zoals in de ambitie in het Coalitieakkoord is opgenomen en is uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de Woonvisie.</u> Met de toevoeging van maximaal 110 sociale huurappartementen voor starters en ouderen wordt beoogd een bijdrage te leveren aan betaalbaar wonen, (Woonvisie, Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU) en coalitieakkoord "Coalitieakkoord 2022 – 2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen en betaalbaar wonen en klimaat"), de doorstroming van de wijk/stad, leefbaarheid en evenwichtige gemengde wijk. Alle woningen (100%) worden toegevoegd aan de sociale woningvoorraad en voldoen aan de prestatieafspraken van de betreffende STUW-corporatie met de gemeente. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van het coalitieakkoord dat sociale huur bij een corporatie hoort. Op deze wijze komen deze betaalbare woningen langdurig beschikbaar voor verschillende inkomensgroepen. Daarbij draagt de ontwikkeling bij aan de opgave van de gemeente om binnenstedelijk te verdichten en te vergroenen.
3.2	<u>Het toevoegen van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur draagt bij aan het streven uit de woonvisie om in de buurt Dichterswijk sociale woningbouw toe te voegen.</u> De initiatiefnemer realiseert 100% sociale huurappartementen (maximaal 110), conform voorwaarden uit de prestatieafspraken van de betreffende corporatie

	(waaronder nul treden woningen). In de buurt Dichterswijk is het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het middensegment en vrije sector sterk ondervertegenwoordigd. Gezien de samenstelling van Dichterswijk is het dan ook wenselijk om sociale woningen toe te voegen. In de subwijk Dichterswijk, Rivierenwijk ligt het percentage voor sociaal op 29% sociaal, maar daarvan bevindt het zwaartepunt zich in Rivierenwijk en minder in Dichterswijk. Met de recente oplevering van Heycop is het aandeel sociale woningen in bezit van woningcorporatie in Dichterswijk van 3% naar ongeveer 12% gestegen. Daarmee ligt het percentage nog steeds ruim onder het Utrechts gemiddelde van ca. 32% (bron: Utrecht Monitor 2023). De toevoeging van sociale huurappartementen op deze plek draagt dan ook bij aan een betere mix van woonsegmenten en wordt er verder gewerkt naar de streefambitie van 35% sociale huurwoningen voor de hele gemeente in 2040, zoals in de Woonvisie is geformuleerd.
3.3	<u>Met de ontwikkeling van de Veilingstraat 10 is de gebiedsontwikkeling van Parkhaven afgerond, en ontstaat er een verbinding met de groene laan en het nieuw aan te leggen plein aan de Veilinghaven.</u> Nu de naastgelegen locatie Heycop (voormalige soepfabriek) is herontwikkeld, is de mogelijkheid ontstaan om ook de voormalig Bo-rent locatie (Veilingstraat 10) te ontwikkelen. Deze locatie kon eerder niet ontwikkeld worden in verband met de hindercirkel die van kracht was bij de voormalige soepfabriek. Met het ontwikkelen van de locatie aan de Veilingstraat 10 kan de gebiedsontwikkeling van Parkhaven afgemaakt worden en komt 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. Dit resulteert in een groene, aantrekkelijke langzaam verkeersroute tussen de Veilinghaven en het Veilinggebouw aan het Heycopplein.
3.4	<u>Het plan draagt bij aan een gezonde leefomgeving 'gezondheid voor iedereen', klimaatadaptatie en diervriendelijke bouwen</u> Het bouwen van sociale huurwoningen op een gezonde plek zoals deze, draagt bij aan kansengelijkheid in de stad. Het bouwen op een mooie plek aan het water, waar geen drukke (snel)weg in de directe omgeving ligt en waar het centraal station en de binnenstad op loopafstand zijn, zorgt ervoor dat de toekomstige bewoners hier gezond kunnen wonen. Verder gelden de duurzaamheidsambities conform prestatieafspraken van de betreffende corporatie gemeente 2022-2026 (voor nieuwbouw en renovatie). Daken worden gebruikt voor energieopwekking, waterberging en groen. Het dak van het hoogteaccent wordt ingezet voor PV-panelen en op de lageregelegen dakdelen wordt een groen dak toegepast. Zo blijft geen dak onbenut en wordt er een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities. Rondom het gebouw wordt het gebied zo groen mogelijk ingericht, conform het 'groen, tenzij'-principe. Het totale verharde oppervlak neemt ten opzichte van de bestaande situatie af. Door het straatprofiel van de Veilingstraat te verbreden komt er ook meer ruimte voor groen en bomen in het gebied. Deze vergroening vermindert de kans op hittestress en levert een verbetering op voor de biodiversiteit. Bij de invulling van het groen wordt ook gekeken naar een goede invulling van de lokale flora om zodoende ook het lokale dierenrijk te voorzien van nestel- en voedergebied. Daarbij worden ook nestkasten toegevoegd om de biodiversiteit te bevorderen. Tot slot wordt met dit project aangesloten op de groene laan (Heycop) en het Ringpark, waarmee dit groen ook wordt versterkt.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	<u>De financiële haalbaarheid van het plan staat onder druk</u> Zoals toegelicht in de technische sessie aan de Raad op 21 maart 2023 staat het project onder financiële druk gezien het sociale woonprogramma en de huidige marktomstandigheden. Op dit moment zijn er afspraken met de woningcorporatie over de verkoop van de ontwikkeling tegen een voor de ontwikkelaar op dit moment kostendekkende waarde. Hierdoor heeft de ontwikkelaar niet meer dan een

	gebruikelijke (geringe) marge voor onvoorziene omstandigheden en loopt een risico dat als dit wordt overschreden het project niet langer financieel haalbaar is.
3.2	Parkeren in de naast gelegen Heycopgarage wordt nog uitgewerkt. Als gemeente hebben we de voorkeur om een deel van de parkeereis om te zetten in parkeerplekken in de naastgelegen autoparkeergarage (Heycop). Dit betreft ruimte voor het autoparkeren voor bewoners (18 parkeerplaatsen). Hierover vinden gesprekken plaats met de eigenaar van de naastgelegen parkeergarage. De beleidsregels parkeernormen bieden de mogelijkheid om op basis van monitoring van de praktijk een wijziging van de parkeereis te onderbouwen en op basis daarvan een wijziging van de omgevingsvergunning aan te vragen, zodat de overcapaciteit in de parkeergarage kan worden ingezet voor parkeren van de ontwikkeling aan de Veilingstraat. Deze afspraak kan pas definitief worden gemaakt als is aangetoond dat hiervoor ruimte beschikbaar is in de Heycopgarage. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. De monitoring loopt al en de eerste resultaten tonen aan dat er ruimte beschikbaar is om parkeerplaatsen voor bezoekers in de Heycopgarage om te zetten naar parkeren voor bewoners voor het plan Heycop. Omdat de monitoring bij vaststelling van het bestemmingsplan nog niet is afgerond en er voor de vaststelling van het bestemmingsplan wel moet worden aangetoond dat de parkeerbehoefte kan worden opgelost, is in de toelichting onderbouwd dat door gebruik te maken van 100% deelmobiliteit kan worden voldaan aan de parkeereis zonder gebruik te maken van de naastgelegen parkeergarage. Het bestemmingsplan is daarmee ook zonder een beroep te doen op parkeerplekken in de Heycopgarage uitvoerbaar.

Financiën

De gemeente verhaalt de door haar gemaakte kosten op de initiatiefnemers (inclusief de eventuele planschade, conversie van het erfpachtrecht en afdracht van de economische meerwaarde) door middel van een intentie- en plankostenovereenkomst en een anterieure overeenkomst.

Voor alle andere afspraken zoals de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, de beëindiging en uitgifte van de nieuwe erfpachtrechten en de kosten om te komen tot bouwrijpe grond (welke als uitgangspunt geldt voor de conversie van het erfpachtrecht en berekening van de economische meerwaarde) hebben partijen afspraken gemaakt en vastgelegd in de anterieure overeenkomst (november 2023). De betaling van het voorschot voor de plankosten heeft plaatsgevonden na ondertekening van de anterieure overeenkomst. De bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen zal worden overgemaakt aan de gemeente na het vaststellen van de bestemmingswijziging. De verrekening van de conversie en de economische meerwaarde vindt plaats op het moment van beëindiging en uitgifte van de nieuwe erfpachtrechten en wordt onderbouwd met een reeds door een onafhankelijke taxateur opgestelde taxatierapport.

Onderdeel afspraken met het Rijk

Het project maakt onderdeel uit van meerdere nieuwbouwontwikkelingen die bij het Rijk zijn ingediend voor subsidie en uiteindelijk ook door het Rijk zijn toegezegd. Het is voor de toekenning van deze middelen van belang dat dit bouwplan uiteindelijk ook wordt gerealiseerd. Voor dit project zijn geen directe subsidie bijdragen beschikbaar. Om de middelen definitief binnen te halen is de bouw van 25.500 woningen in Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) noodzakelijk. Het aantal woningen in dit project telt mee in het totaal aantal woningen.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/omgevingsplan en [regels op de kaart](#). Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken lang ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit.

Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie en de gemeente is daarin faciliterend en adviserend.

Nieuwsbrief

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. Tevens konden omwonenden zich aanmelden voor een nieuwsbrief op de website (www.veilingstraatutrecht.nl) 137 mensen hebben zich aangemeld en wij hebben 13 inhoudelijke reacties ontvangen.

Gesprekken

De initiatiefnemer heeft in december '20/ januari '21 samen met de gemeentelijk projectmanager online gesproken met VVE Cresendo, VVE Croeselaan, Stichting Ringpark en in augustus met de woonboot bewoners.

Informatieavond

Op 24 juni 2021 heeft er een online informatieavond plaatsgevonden, ca. 1360 uitnodigingen, 31 aanmeldingen.

Gesprekken en RIB

In oktober 2021 hebben er ook nog live gesprekken plaatsgevonden met VVE Cresendo en VVE Croeselaan. De verdere uitwerking zou mogelijkerwijs bepaalde zorgen weg kunnen nemen doordat er duidelijkheid komt over bezonning, vorm, uitstraling en ontsluiting.

Bouwenvelop

De concept bouwenvelop heeft van 11 november tot en met 9 december 2022 ter visie gelegen. Bij de start van de tervisielegging is aan ongeveer 1.500 huishoudens een wijkbericht verstuurd waarin omwonenden en andere belanghebbenden hierover zijn geïnformeerd.

De ontwikkelaar heeft op 16 november 2022 een inloopbijeenkomst voor de omwonenden en andere belanghebbenden georganiseerd. Op de informatieavond van 16 november 2022 hebben de omwonenden de eerste sfeerimpressies van het bouwplan kunnen zien. Ook was er informatie te krijgen over de concept-bouwenvelop. De avond is goed bezocht.

Tijdens de ter visie legging hebben omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om op de concept bouwenvelop te reageren.

Daarnaast is er op 20 december 2022 een Raadsinformatiebijeenkomst geweest. Raadsleden zijn in gesprek gegaan met bewoners over de bouwplannen. Een aantal raadsleden heeft de locatie bekeken en daar met verschillende omwonende gesproken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er zijn 29 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Deze zienswijzen zijn voorzien van een reactie in het vaststellingsrapport. De zienswijzen hebben op een viertal punten aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

In mei 2024 zijn er naar aanleiding van de aangenomen motie M104 op meerdere momenten straatgesprekken gevoerd en heeft er een brede enquête ten behoeve van invulling van de plint plaatsgevonden. Totaal is de enquête 571 keer ingevuld. Een compleet verslag en de uitkomsten van de enquête zijn te lezen in bijgevoegde verslag 'Enquête Veilingstraat'.

Naar aanleiding van de gesprekken, input van omwonenden en consultatie zijn de onderstaande punten aangepast en/of uitgevoerd:

- N.a.v. participatie zijn o.a. onderstaande punten wel aangepast of meegenomen.
- Opstellen van uitgebreide bezonningstudie in de bouwenvelopfase.

- Beoogd woning aantal is aangepast van 120-130, naar circa 100-110.
- Terug leggen rooilijn, verbreding Veilingstraat.
- Geen nachthoreca beogen, maar D1.
- Horeca beogen voor overdag met diner.
- Betrekken Ringpark bij inrichting plein en Veilingstraat.
- Vergroening veilingstraat.
- Aanpassen ontwerp, locatie balkons ten behoeve van de privacy woningen Croeselaan.
- Hergebruiken van cultuurhistorische elementen.

Communicatie

- Zie onder vervolg.
- Gedurende het project heeft de gemeente belanghebbenden geïnformeerd via het wijkbericht en op de projectpagina over besluitvorming, formele procedures en planning. Voor vragen kunnen de omwonenden terecht bij de initiatiefnemer of de gemeentelijk projectmanager en op de website van zowel de initiatiefnemer als de gemeente.
- Omwonenden zijn door initiatiefnemer geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.
- Er is een projectpagina [Veilingstraat 10: nieuwbouw | gemeente Utrecht](#)

Gelijktijdig met het aanbieden van dit raadsvoorstel zullen de bewoners op verschillende manieren een terugkoppeling geven over de uitkomsten van de enquête. Het verslag wordt gedeeld op DenkMee, in verschillende nieuwsbrieven en in what's app groepen. Naast een terugkoppeling en het verslag informeren we in afstemming met initiatiefneemster ook over het voornemen voor het oprichten van een stichting die initiatieven, ontmoeting en verbinding tussen bewoners in Dichterswijk wil stimuleren.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk via link ROpubliceer
- Vaststellingsrapport

Bijlagen informatief

- Memo Cultuurhistorie
- Verslag Enquête Veilingstraat
- Pdf van Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk – regels, toelichting, Verbeelding
- Bevat persoonsgegevens - Originele zienswijze met watermerk

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Chw
bestemmingsplan Veilingstraat 10,
Dichterswijk

oktober 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN VEILINGSTRAAT 10, DICTERSWIJK	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	6
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>6</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>10</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>11</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	21
	ZIENSWIJZE 1	21
	ZIENSWIJZE 2	21
	ZIENSWIJZE 3	22
	ZIENSWIJZE 4	22
	ZIENSWIJZE 5	23
	ZIENSWIJZE 6	27
	ZIENSWIJZE 7	27
	ZIENSWIJZE 8	28
	ZIENSWIJZE 9	28
	ZIENSWIJZE 10	29
	ZIENSWIJZE 11	29
	ZIENSWIJZE 12	31
	ZIENSWIJZE 13	32
	ZIENSWIJZE 14	33
	ZIENSWIJZE 15	33
	ZIENSWIJZE 16	34
	ZIENSWIJZE 17	35
	ZIENSWIJZE 18	36
	ZIENSWIJZE 19	37
	ZIENSWIJZE 20	38
	ZIENSWIJZE 21	44
	ZIENSWIJZE 22	46
	ZIENSWIJZE 23	56
	ZIENSWIJZE 24	61
	ZIENSWIJZE 25	61
	ZIENSWIJZE 26	62
	ZIENSWIJZE 27	63
	ZIENSWIJZE 28	64
	ZIENSWIJZE 29	70

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Utrecht tegen, tegen het centrumgebied aan. Het plangebied is begrensd door de Veilingstraat aan de noordzijde, de Croeselaan aan de oostzijde en de Veilinghavenkade aan de westkant. Ten zuiden grenst het plangebied aan een andere woningbouwontwikkeling, de Heycopontwikkeling, welke recent is opgeleverd.

Het doel van het bestemmingsplan is om de bouw van een nieuw, duurzaam appartementengebouw met maximaal 110 sociale huurwoningen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hierbij wordt de bestaande bedrijfshal aan de Veilingstraat 10 gesloopt. De bouwhoogte van het appartementengebouw varieert van drie tot twaalf bouwlagen. De ontwikkeling biedt aan de kant van de Veilinghaven ruimte voor een openbaar plein. In de plint van het gebouw is er plek voor maatschappelijke en commerciële functies die bijdragen aan de levendigheid van het aan te leggen plein. Deze zal aansluiten op de groene laan van de Heycopontwikkeling.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve zijn gemaakt, zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 29 zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport 7 oktober 2024, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen zien de ingediende zienswijzen op de volgende punten:

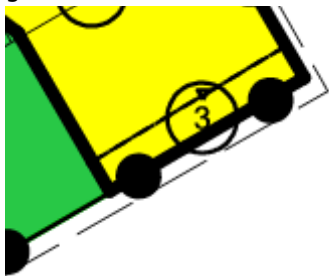
- Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast als gevolg van bouwwerkzaamheden.
- Om schade aan woningen door bouwhinder te voorkomen moeten extra voorwaarden in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- Het hoogteaccent met twaalf bouwlagen past niet bij de bestaande bebouwing. Drie, vier of vijf bouwlagen past wel en de huidige bouwhoogte moet worden aangehouden.
- Het was bekend dat hier een hoog gebouw zou komen en de bebouwing past stedenbouwkundig goed op deze plek. Het sluit goed aan bij de verschillende bouwhoogten in de wijk. Het hoogteaccent markeert Parkhaven daarbij goed.
- Het hoogteaccent is in strijd met de Hoogbouwvisie.
- Door het verschil in peilniveau in de omgeving kan het gebouw hoger dan de bedoeling is met 37 meter.
- Het is onbekend hoeveel nestkasten, waar en van welk type er worden geplaatst ter bescherming van de vleermuis. Het is een gemiste kans als er niet volgens het principe van natuur inclusief wordt gebouwd.
- Het onderzoek naar vleermuizen is ontoereikend, hiervoor moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd.
- Er zijn zorgen over de parkeerdruk, hiervoor moet meer onderbouwd worden.
- De luchtkwaliteit ligt in de huidige situatie al boven de richtlijnen, waardoor extra maatregelen nodig zijn om de luchtkwaliteit te beschermen.
- Er worden vraagtekens gesteld bij sociale huurwoningen en er wordt afgevraagd waarom de woningen huur zijn en niet gedeeltelijk ook starters-koop.
- Er is tevredenheid over de toevoeging van sociale huurwoningen in de stad.
- Er is onvoldoende onderzoek naar de milieueffecten gedaan en er zal een milieueffectrapportage moeten worden opgesteld.
- Door de hoogte van de bebouwing zal de bezonning afnemen en zullen de stookkosten toenemen. De zonnepanelen zullen ook minder opbrengen hierdoor.
- Door de hoogte van de bebouwing kan sprake zijn van verlies van privacy.
- De nieuwe bebouwing zal een negatief effect hebben op de waarde van de woning.
- Door de nieuwe bebouwing zal meer sprake zijn van windhinder in de omgeving en op de poort van het tegenovergelegen gebouw.
- Voorzieningen in de wijk zijn in de huidige staat al ontoereikend, meer woningen op deze locatie erbij tast de leefbaarheid aan.
- De huidige invulling van de kringloop moet worden behouden.
- Voor de invulling van de plint zijn maatschappelijke voorzieningen gewenst en horeca mag hier niet ten koste van gaan. Daarbij speelt de vraag waarom hier behoefte is aan horeca.

- Door de bebouwing zal er meer echo komen en dit levert geluidsoverlast op. Daarbij zal het beoogde terras voor geluidshinder zorgen.
- Een borging van het principe 'groen, tenzij' voor het plangebied ontbreekt en daarbij wordt de groene zone niet afgemaakt en is er geen verband met 'Rondje Ringpark'.
- Het bestemmingsplan is netjes tot stand gekomen
- Het bestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid en houdt geen rekening met de belangen van omwonenden.

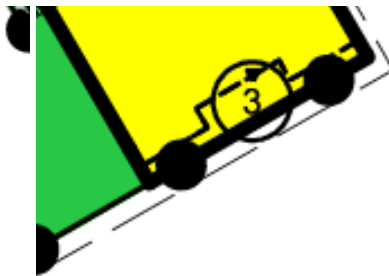
2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing verbeelding aan de zijde van de Heycop ontwikkeling ten behoeve van privacy
In overleg met een aantal bewoners aan de Croeselaan is het ontwerp van de bebouwing aangepast om zodoende de privacy te verbeteren. Zo zijn onder andere de positie van de balkons en de gevelopeningen aangepast. Om deze wijziging door te voeren is hiervoor een klein deel van de verbeelding aangepast. Hieronder is de wijziging ten opzichte van het ontwerp (links) inzichtelijk gemaakt.



(Ontwerp-bestemmingsplan)



(Gewijzigde verbeelding)

2.3.1.2 Toevoeging bepaling en aanduiding specifieke functieaanduiding 'Specifieke vorm van verkeer – parkeren uitgesloten'

Om te voorkomen dat het beoogde plein kan worden ingezet voor autoparkeerplaatsen is de bepaling in artikel 4 lid 4.5.4 opgesteld waarin staat aangegeven dat ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren uitgesloten' parkeerplaatsen voor auto's niet zijn toegestaan. In de verbeelding wordt aangegeven op welk deel van het plangebied het niet is toegestaan om parkeerplaatsen voor auto's aan te leggen of te gebruiken.

De bepaling luidt:

" Ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren uitgesloten' zijn parkeerplaatsen voor auto's niet toegestaan."

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing artikel 5, lid 2 onder 3

In artikel 5 lid 2 onder 3 wordt de tekst van het ontwerp gewijzigd zodat het vestigen van een maatschappelijke voorziening, alvorens de mogelijkheid bestaat om hier een horeca-vestiging te situeren niet als hard vereiste geldt. Daarmee wordt voorkomen dat bij het uitblijven van een invulling voor de maatschappelijke functie, dan de gehele oppervlakte van de plint niet kan worden ingevuld. Daarbij wordt in plaats van een minimale oppervlakte aan bruto vloeroppervlakte voor de maatschappelijke voorziening gewijzigd in een maximale bruto vloeroppervlakte. De totale oppervlakte van de plint (350 m²) kan niet worden gebruikt ten behoeve van een horecafunctie, nu

het bruto vloeroppervlak gemaximaliseerd blijft op 280 m². Deze wijziging houdt verband met de uitkomst van het uitgevoerde onderzoek voor een sociaal maatschappelijke invulling van de ruimte.

Oude bepaling:

3. Binnen de functieaanduiding 'maatschappelijk' is het uitsluitend toegestaan om in de eerste bouwlaag voorzieningen ten behoeve van boven en naastgelegen woningen ~~en maatschappelijke voorzieningen al dan niet in combinatie met~~ een horeca-vestiging, en in de tweede bouwlaag woningen, voorzieningen ten behoeve van de boven en naastgelegen woningen ~~en maatschappelijke voorzieningen, al dan niet in combinatie met~~ horeca te realiseren, met inachtneming van de onderstaande voorwaarden:

- a. De maatschappelijke voorzieningen bedragen ~~minimaal~~ 100 m² bruto vloeroppervlakte;
- b. de maatschappelijke voorzieningen, al dan niet in combinatie met een horeca-vestiging, hebben een maximale bruto vloeroppervlakte van 350 m²;
- c. De horecavestiging heeft maximaal de categorie D1, D2 of D3, zoals opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten en bedraagt maximaal 250 m² bruto vloeroppervlak.

Nieuwe bepaling:

"3. Binnen de functieaanduiding 'maatschappelijk' is het uitsluitend toegestaan om in de eerste bouwlaag voorzieningen ten behoeve van boven en naastgelegen woningen, maatschappelijke voorzieningen en een horeca-vestiging, en in de tweede bouwlaag woningen, voorzieningen ten behoeve van de boven en naastgelegen woningen, maatschappelijke voorzieningen, en horeca te realiseren, met inachtneming van de onderstaande voorwaarden:

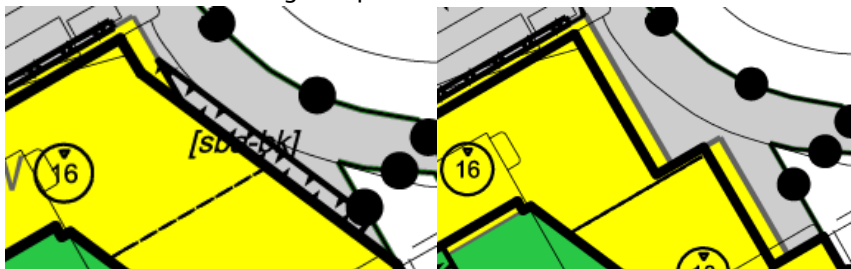
- a. De maatschappelijke voorzieningen bedragen maximaal 100 m² bruto vloeroppervlakte;
- b. de maatschappelijke voorzieningen, al dan niet in combinatie met een horeca-vestiging, hebben een maximale bruto vloeroppervlakte van 350 m²;
- c. De horecavestiging heeft maximaal de categorie D1, D2 of D3, zoals opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten en bedraagt maximaal 280 m² bruto vloeroppervlak.

2.3.2.2 Aanpassing grens functieaanduiding 'maatschappelijk' op de verbeelding

In verband met een kleine overlapping van de functieaanduiding 'maatschappelijk' bij een woning op de eerste bouwlaag, is deze grens voor een klein stuk opgeschoven.

2.3.2.3 Aanpassing bouwvlak en functie 'wonen' op de verbeelding

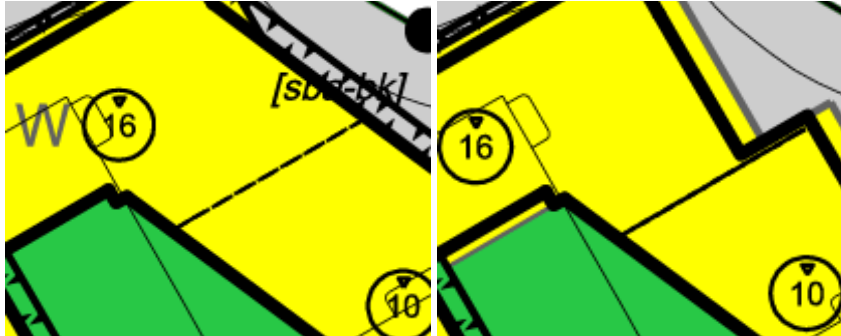
Naar aanleiding van een nadere uitwerking van de te realiseren bebouwing kan het bouwvlak van de woonfunctie aan de zijde van de Croeselaan beter aangesloten laten worden op de beoogde ontwikkeling. Daarbij is ruimte opgenomen buiten het bouwvlak voor de realisatie van tuinen en balkons. De specifieke bouwaanduiding – balkons boven de functie verkeer – verblijfsgebied is daarmee niet meer nodig en op die locatie komen te vervallen.



(Ontwerp-bestemmingsplan)

(Gewijzigde verbeelding)

2.3.2.4 Aanpassing bouwvlak ter plaatse waar vijf bouwlagen zijn toegestaan
Naar aanleiding van een nadere uitwerking van de te realiseren bebouwing is het bouwvlak voor zover daar ter plaatse een maximale bouwhoogte van 16 meter iets opgeschoven.



(Ontwerp-bestemmingsplan)

(Gewijzigde verbeelding)

2.3.2.5 Aanpassing functie 'wonen' op de verbeelding ten behoeve van trap binnen de bestemmingsgrens

Naar aanleiding van een nadere uitwerking van de te realiseren bebouwing is op het binnenterrein de functie wonen buiten het bouwvlak iets opgeschoven zodat hierbinnen een trap kan worden gerealiseerd en deze de functie 'groen' niet doorkruist.



(Ontwerp-bestemmingsplan)

(Gewijzigde verbeelding)

2.3.2.6 Toevoeging artikel 5.3.2 wijzigen van gebruik, alleen met vergunning

In de planregels is artikel 5.3.2 toegevoegd, waarin wordt bepaald dat het type woningbouwsegment na oprichting van de bebouwing niet gewijzigd mag worden. Met een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden, waarbij vast moet staan dat, met behulp van de berekening van de capaciteitseis, het aantal autoparkeerplaatsen 63 niet overschrijdt. Dit betreft het aantal autoparkeerplaatsen zonder dat hier aftrek van het reeds verkregen niveau of reductiemogelijkheden zijn toegepast. De toepassing daarvan wordt ook niet uitgesloten met deze bepaling. Hiermee wordt voorkomen dat op een later moment de sociale huurwoningen kunnen worden omgezet naar een woningen uit een ander prijssegment waarbij een hogere parkeerbehoefte speelt.

1. Het woningbouwsegment waartoe de woningen na het oprichten overeenkomstig de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5 toe behoren mag na oprichting niet wijzigen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen alleen een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regel onder lid 5.3.2 sub 1 als, met behulp van een berekening als bedoeld in artikel 4 van de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht, vaststaat dat de capaciteitseis voor het totaal aantal parkeerplaatsen voor de totale beoogde ontwikkeling zoals bedoeld in lid 5.2 het aantal van 63 autoparkeerplaatsen niet overschrijdt. Deze berekening ziet op het aantal parkeerplaatsen nog voor aftrek vanwege de bestaande bouw uit artikel 5 en de reductiemogelijkheden uit artikel 7 van de genoemde beleidsregel en sluit deze ook niet uit.

2.3.2.7 Toevoeging artikel 5.5 Aanvulling voorwaardelijke verplichting parkeren

In de planregels is in artikel 5.5 een voorwaardelijke verplichting over parkeergelegenheid toegevoegd. Hiermee wordt, in aanvulling op de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in

artikel 7 van de planregels, bepaald dat er alleen een omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen indien – met behulp van een berekening van de maximale capaciteitseis zoals bedoeld in artikel 4 van de 'Beleidsregels parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' – vaststaat dat het totaal aantal parkeerplaatsen voor de totale beoogde ontwikkeling het aantal van 63 autoparkeerplaatsen niet overschrijdt. Dit betreft het aantal autoparkeerplaatsen zonder dat hier aftrek van het reeds verkregen niveau of reductiemogelijkheden zijn toegepast. De toepassing daarvan wordt ook niet uitgesloten met deze bepaling. Met deze bepaling wordt de borging van het beoogde programma beoogd.

"In aanvulling op artikel 7 verlenen burgemeester en wethouders alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen als vaststaat, met behulp van een berekening als bedoeld in artikel 4 van de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht', dat de capaciteitseis het totaal aantal parkeerplaatsen voor de totale beoogde ontwikkeling zoals bedoeld in lid 5.2 het aantal van 63 autoparkeerplaatsen niet overschrijdt. Deze berekening ziet op het aantal parkeerplaatsen nog voor de aftrek vanwege bestaande bouw uit artikel 5 en de toepassing van reductiemogelijkheden uit artikel 7 van de genoemde beleidsregel en sluit deze ook niet uit."

2.3.2.8 Aanpassing artikel 7 lid 1 onder 3

In artikel 7 lid 1 onder 3 is de bepaling aangepast door een verwijzing naar de beleidsregels op te nemen. De van toepassing zijnde beleidsregels stonden wel benoemd in de artikelsgewijze toelichting op de bepaling, maar niet in de bepaling zelf. Daarbij is opgenomen dat deze bepaling ook geldt in het geval dat de beleidsregels door nieuwere beleidsregels worden opgevolgd.

Oude bepaling:

Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

Nieuwe bepaling:

Burgemeester en wethouders stellen aan de hand van de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' of de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

2.3.2.9 Aanpassing artikel 12 lid 5 onder 1 sub c ter uniformering Algemene Regels Utrecht

In artikel 12 lid 5 onder 1 sub c wordt de tekst: "de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn." vervangen door de volgende tekst:

"de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de regel in de woning aanwezig als er gasten zijn."

2.3.2.10 Aanpassing artikel 21 lid 1 onder 3 ter uniformering Algemene Regels Utrecht

In de algemene regels die gelden voor Utrecht is een kleine wijziging doorgevoerd. Om de algemene regels in dit plan hierop aan te laten sluiten is deze wijziging in artikel 21 lid 1 onder 3 hier ook verwerkt.

Oude bepaling:

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Nieuwe bepaling

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
Etc.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing locatiebenaming meetpunt peil in de toelichting

In het bestemmingsplan is het peilniveau bepaald van waar de maximale bouwhoogte voor de bebouwing binnen de functie 'Wonen' dient te worden gemeten. In de toelichting van het bestemmingsplan is hiervoor meermaals opgenomen dat dit peilpunt op de Voorsterbeeklaan ligt. Dit is echter onjuist. Waar Voorsterbeeklaan bij de vermelding van het peilpunt stond genoemd, is dit gewijzigd naar de Veilinghavenkade. Hoewel de verkeerde straatnaam werd benoemd voor het peil, is het meetpunt zelf ongewijzigd.

2.3.3.2 Aanpassing onderbouwing hoogteaccent

In het bestemmingsplan is ten onrechte de onderbouwing van het hoogte accent niet opgenomen, terwijl deze in de bouwenvolop al wel opgenomen was. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze tekst nu alsnog toegevoegd. Het gaat daarbij om de volgende teksttoevoeging in paragraaf 2.3.2.2.4:

"Samenvattend is het beleid voor de binnentuinen:

- Vasthouden aan de bestaande gemiddelde hoogte van individuele wijk;
- Incidentele accenten toestaan van circa een verdubbeling van de gemiddelde hoogte;
- Maatwerk leveren ten aanzien van locatie en exacte hoogte. (...) Het accent is daarmee dus niet exact een verdubbeling (30 meter) van de basishoogte. Het toepassen van accenten is maatwerk en hangt af van de locatie. Er is gekozen om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten door het gebouw net iets hoger te maken, zodat het accent meer in verhouding is gebracht en minder plomp lijkt."

En de volgende teksttoevoeging in paragraaf 4.1.3:

"Parkhaven is zorgvuldig ontworpen qua bebouwing waarbij de bebouwing grotendeels 3 – 5 bouwlagen hoog is. Stedenbouwkundig gezien ligt het plangebied op een bijzondere plek in de wijk: in de hoek van de Veilinghaven waar verschillende (zicht)lijnen samen komen: de Twellosebeeklaan, Veilinghavenkade en Veilingstraat. Vanwege de bijzondere positie in de wijk wordt er gekozen om aan de Veilinghaven een wijkaccent toe te voegen en het bestaande karakter van de wijk te behouden. Er wordt gekozen om de bebouwing aan de Veilingstraat qua hoogte aan te sluiten op de omliggende bebouwing. Het hogere bouwdeel accentueert de hoek in de richting van de Veilinghaven. Doordat de nieuwbouw aan de Veilinghavenkade terug ligt ten opzichte van de huidige bebouwing ontstaat er een plek met bijzonder uitzicht op het water en maakt het een connectie via de Twellosebeeklaan met het oude Veilinggebouw (een ander stedenbouwkundig accent in de Dichterswijk). Het hoogteaccent markeert de bijzondere plek in de Dichterswijk en vergroot de herkenbaarheid en de identiteit van de wijk.

(...)

Het bouwvolume sluit in architectonisch oogpunt aan op het beeld- en kwaliteitsniveau van Parkhaven. In de basis wordt dezelfde type detaillering toegepast, maar wel met de mogelijkheid tot een architectonisch accent aan het plein. Door de afwijkende bouwhoogte en de mogelijkheid tot verbijzondering in de architectuur staat het gebouw iets meer op zichzelf in vergelijking met de omliggende bebouwing die allemaal de kenmerkende dominante rode baksteen hebben. De architectuur benadrukt dan naast de hoogte ook de bijzondere plek in de wijk."

En is in paragraaf 2.3.2.2.4 het onderstaande stuk tekst verwijderd: "De positie, ligging, en importantie van de locatie vraagt om bijzondere en nuchtere architectuur, passend bij de buurt. Binnen de hoogbouwvisie is het mogelijk om maatwerk toe te passen en daarmee af te wijken van de principekeuze van een dubbele bouwhoogte. Door het accent te verhogen wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot en staat het accent meer in verhouding."

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.4.1 Aanpassing tekst paragraaf 2.2.1 inzake provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

In paragraaf 2.2.1 zijn tekstuele aanpassingen gemaakt over de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Omgevingsverordening provincie Utrecht. Deze zijn beiden met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking getreden.

Oude tekst:

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

~~Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vormgegeven worden. De Omgevingsverordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking.~~

Nieuwe tekst en toevoeging:

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie in werking getreden.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht in werking getreden. De Omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld.

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

- Er staan instructieregels over ontwikkelingen die met water te maken hebben in;
- Instructieregels die zien op grondwaterbeheer;
- Instructieregels ten aanzien van bereikbaarheid;
- Instructieregels die zien op windenergie, zonne-energie en biomassa;
- Instructieregels ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene contour en Weidevogelkerngebieden;
- Instructieregels over werelderfgoed en kwaliteit van landschappen;
- Instructieregels over agrarische bedrijven;
- En instructieregels over stedelijke functies in stedelijk of landelijk gebied, recreatie en stiltegebieden.

2.3.4.2 Tekstuele aanpassing in paragraaf 2.1.3 inzake de bevolkingsprognose

Begin 2024 zijn nieuwe getallen bekend geworden inzake de bevolkingsprognose. Deze verschillen ten opzichte van de getallen die bekend waren in 2023 en daarom is deze passage aangepast met de nieuwe getallen.

Oude tekst:

Op 1 januari 2022 telde de gemeente Utrecht bijna 362.000 inwoners. Utrecht verwacht dat in de periode tot 2040 zal groeien naar 471.000 inwoners.

Nieuwe tekst:

Op 1 januari 2023 telde de gemeente Utrecht bijna 368.000 inwoners. Utrecht verwacht dat het inwonersaantal in de periode tot 2040 zal groeien naar 472.767.

2.3.4.3 Aanpassing paragraaf 4.2.1 en 4.2.2 van de toelichting

In paragraaf 4.2.2 is de tekst gewijzigd ten aanzien van het aspect parkeren. De parkeeronderbouwing is gewijzigd omdat de juridische zekerheid voor het gebruik maken van de Heycop garage nog onvoldoende is geborgd. De telling voor het aantonen van een overschot en de gesprekken ter borging van parkeerplaatsen lopen nog. De gewijzigde berekening toont aan dat het

bestemmingsplan ook uitgevoerd kan worden zonder gebruik te maken van parkeerplekken in de Heycopgarage. In het verlengde hiervan zijn de bijlagen 3 en 4 in de toelichting ook vervangen met de nieuwe parkeerbalansberekeningen voor auto en fiets.

De oude tekst:

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bereikbaarheid van het plangebied met de auto, het openbaar vervoer en de fiets of te voet.

De ontwikkeling is gelegen in een verstedelijkingsknooppunt dicht bij het centrum van Utrecht. De ontwikkeling ligt hemelsbreed op 750 meter van Utrecht Centraal station waardoor het station binnen 10 minuten lopen te bereiken is. De bussen halteren dicht bij de nieuwe ontwikkeling op de Croeselaan. Bewoners en bezoekers van de ontwikkeling kunnen daardoor gebruik maken van een uitgebreid OV-netwerk. Dicht bij de locatie zijn enkele hoofdfietsroutes gelegen, o.a. de Croeselaan. De locatie is daardoor zeer goed bereikbaar op de fiets. Er zijn voldoende mogelijkheden beschikbaar voor alternatieve en duurzame vormen van vervoer.

Verkeersgeneratie

~~De nieuwe ontwikkeling aan de Veilingstraat levert een bepaalde verkeersgeneratie op. Deze generatie wordt vergeleken met de bestaande functie, oftewel het van rechts verkregen niveau.~~

~~De bestaande functie, detailhandel i.c.m. een arbeidsextensieve en bezoekers extensieve functie (opslagruimte), genereert een zekere verkeersgeneratie. De nieuwe ontwikkeling is voor wat betreft de verkeersgeneratie op etmaalniveau vergeleken met de bestaande functie, we noemen dit de ervaringscijfers.~~

~~Deze ervaringscijfers laten een gunstig beeld zien voor wat betreft de verkeersgeneratie. Dit betekent dat de nieuwe functie per etmaal minder verkeersbewegingen tot gevolg heeft dan op basis van de huidige functie.~~

4.2.2 Parkeren

Uitgangspunten autoparkeren

Met de realisatie van de 110 appartementen, een kleinschalige maatschappelijke functie en een horecafunctie wordt een ander gebruik gerealiseerd voor de planlocatie. Aangezien het gebruik verandert, verandert daarin ook de parkeereis mee. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling is onderstaand een berekening gemaakt per functie. Voor de bepaling wordt gebruik gemaakt van de Parkeervisie van de gemeente Utrecht.

Op de huidige locatie is al een functie in gebruik (kringloopwinkel); bestaande uit gedeeltelijk detailhandel voor de winkelfunctie gecombineerd met een opslagruimte (arbeidsintensief en bezoekers extensief). Dit gebruik vormt hiermee het rechts verkregen niveau voor wat betreft de bestaande parkeereis. ~~De bestaande parkeereis wordt gebaseerd op de huidige parkeernormen uit de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht en is berekend op: 40,0 p.p. voor kort parkeren en 7,9 p.p. voor lang parkeren. Het gedeelte voor lang parkeren wordt ingevuld door de parkeerplaatsen op het eigen perceel (12 st.) en het overige percentage van de parkeereis is ingevuld door afwenteling in het openbare gebied. Dit betekent dat voor 35,9 p.p. gebruik wordt gemaakt van het openbare gebied. Hiervan worden 28 p.p. voor kort parkeren gebruikt.~~

Bij sloop/nieuwbouw of gebruikswijziging is de parkeereis de capaciteitseis van de nieuwe bouwontwikkeling minus de capaciteitseis van de bestaande bouw. Dit betekent dat de parkeereis van de nieuwe ontwikkeling in mindering wordt gebracht met de parkeereis van de bestaande functie (het rechts verkregen niveau). ~~Dit gebruik is immers al aanwezig.~~

Voor de Veilingstraat betekent de vermindering van het rechts verkregen niveau een dusdanig lage parkeereis voor de functiewijziging dat gezocht is naar een maatwerkoplossing. Het is namelijk niet reëel om de gehele parkeereis van de nieuwbouw aan de Veilingstraat af te wentelen op het

openbare gebied, dit past o.a. niet vanwege de vergroeningsambities in het openbare gebied. Het is daardoor aannemelijk dat er in de toekomst, mits voldaan aan de geldende voorwaarden, meer parkeerplaatsen in het openbare gebied in aanmerking kunnen komen om op te heffen.

Dit brengt ons tot de volgende onderbouwing:

- De parkeereis voor lang parkeren in de bestaande situatie, vanwege het eigen parkeerterrein, komt te vervallen. Dit wordt dus niet verrekend;
- Het percentage kort parkeren (bezoek) van 13,0 p.p. inclusief lang parkeren voor de niet woonfuncties (1,0 p.p.) kan volledig worden opgelost in het openbare gebied aangezien het rechteks verkregen niveau dit al ruimschoots aangeeft;
- Voor de eis voor lang parkeren voor de woonfuncties wordt geen gebruik gemaakt van het rechteks verkregen niveau. Deze parkeereis wordt, i.c.m. de reductie (deelmobiliteit en extra fiets parkeren) mogelijkheden, gerealiseerd in de parkeergarage van de ontwikkeling aan de Heycopstraat ("Parkhaven");
- Met de bovenstaande benadering wordt invulling gegeven aan het rechteks verkregen niveau voor het bezoekers parkeren en voor lang parkeren t.b.v. de niet woonfuncties. Voor de afwenteling van het bewonersdeel van de parkeereis (lang parkeren) wordt geen gebruik gemaakt van het openbaar gebied. Deze parkeereis zal wel in de garage worden gerealiseerd.

Op het plangebied is geen parapluplan voor parkeren van toepassing. In de geconsolideerde beheersverordening staat beschreven dat met de werking van de bouwverordening, standaardbepalingen worden gekoppeld aan nieuwe bouw mogelijkheden, waaronder parkeernormen uit de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht.

De 'beleidsregel parkeernormen auto 2021' hanteert de volgende realisatie-eisen voor auto parkeren (artikel 10):

- Parkeerplaatsen voor de auto worden op eigen terrein gerealiseerd.
- Parkeerplaatsen op eigen terrein worden zoveel mogelijk in pandig gerealiseerd.
- Op grond van artikel 6 of 7 moet of mag worden afgeweken van de hoofdregel onder a. waarbij aan de hiervoor gestelde eisen over realisatie en beschikbaarheid uit hoofdstuk 3 en 4 van deze beleidsregel moet worden voldaan.
- Op Aw 1 en Aw 4 t/m Aw 7 (artikel 7) is geen realisatie-eis van toepassing voor de aanvrager.
- Alle parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd hebben leidingdoorvoeren voor (elektrische) oplaadpunten.
- Parkeerplaatsen die binnen loopafstand extra worden aangelegd en volledig worden betaald door de initiatiefnemer, worden gelijkgesteld met parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Minimaal 1 en minimaal 5 % van de te realiseren parkeerplaatsen moet geschikt te maken zijn om te gebruiken als gehandicaptenparkeerplaats.
- Ten behoeve van de toetsing van de realisatie-eis worden alle parkeerplaatsen per doelgroep per specifieke functie en bijbehorende voorzieningen die in dit hoofdstuk worden genoemd aangegeven op een inrichtingstekening die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning.

Uitgangspunt fietsparkeren

Het complex krijgt een gemeenschappelijke fietsenstalling op eigen terrein en moet, om het gebruik van de fiets te stimuleren, in kwantiteit en kwaliteit (locatie, toegankelijkheid, sociale veiligheid, inbraakveiligheid, helling etc.) voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in het geldende parkeerbeleid. De fietsenstalling moet voorzien in de parkeervraag van de bewoners en de bezoekers van de woningen.

Het fiets parkeren moet voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in het geldende parkeerbeleid (beleidsregel parkeernormen fiets 2021 Gemeente Utrecht inclusief bijlage 1 fiets parkeren woningbouw behorende bij de beleidsregel) en aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

De fiets parkeervraag voor deze ontwikkeling bedraagt in totaal 421 plekken en is berekend op basis van de fietsparkeernormen die eind 2021 zijn vastgesteld. Van deze 421 plekken wordt het volledige gedeelte voor de woningen (voor de bewoners en de bezoekers) in pandig opgelost in de gemeenschappelijke stallingsruimte. Dit betreft 337 plekken (321 + 16). De 16 extra fietsparkeerplaatsen komen voort uit de reductie op het autoparkeren.

Het rechte niveau van de voormalige detailhandel is ook beoordeeld. Hierbij is geconstateerd dat er geen afwenteling naar het openbare gebied plaatsvindt. Dit levert op die manier geen extra verrekening op van de parkeereis voor de nieuwe ontwikkeling.

Voor de niet-woonfuncties (horeca en maatschappelijk) wordt de parkeereis voor de fietsen gerealiseerd, in het openbaar gebied binnen de gestelde loopafstanden volgens de beleidsregel parkeernormen fiets 2021. Waarvan in eerste instantie een deel wordt aangelegd. Als blijkt dat er meer behoefte is voor extra capaciteit in het openbaar gebied dan zal dat nader onderzocht dan wel bekeken moeten worden. Dit vraagt in dat geval maatwerk rondom de locatie.

De berekening van het fietsparkeren is toegevoegd in bijlage 3.

Parkeerberekening auto

Het plangebied valt, op basis van de onderstaande gebiedsindeling vanuit de parkeervisie van de gemeente Utrecht, binnen de gebiedszonering A (centrumgebieden, betaald parkeren). Op basis van de parkeernormen is het onderstaand aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Het project ligt in A2 gebied.

Het volledige programma bestaat uit de volgende onderdelen:

- 31 appartementen tot 55 m² bvo (norm 0,28)
- 79 sociale huur appartementen 55 tot 80 m² bvo (norm 0,51)
- Een horeca-functie met een totale oppervlakte van 250 m² bvo (norm 2,0 per 100 m² BVO)
- Een maatschappelijke functie met een oppervlakte van 100 m² bvo (norm 0,57 per 100 m² bvo)

Uit de parkeerberekening op basis van de beleidsregel parkeernormen auto 2021, blijkt dat de parkeereis voor de nieuwe ontwikkeling 55 parkeerplaatsen bedraagt. Het parkeerbeleid biedt enkele mogelijkheden om af te wijken van de parkeereis. Hierdoor kan de parkeereis lager uitvallen.

De volgende mogelijkheden zijn beschikbaar:

- Aanbieden van deelauto's;
- Realiseren van extra fietsparkeervoorzieningen;
- Voorzien in bestaande parkeercapaciteit.

Op basis van het voorgaande is voor de Veilingstraat een parkeeronderbouw opgesteld, zie Bijlage 4. De belangrijkste conclusies in deze onderbouw luiden als volgt:

- De Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto van de gemeente Utrecht bieden de mogelijkheid om met de inzet van deelauto's af te wijken van de parkeereis. Voor de Veilingstraat is deze vorm van reductie voor 37% toegepast. Dit betekent dat er 4 deelautoplekken gerealiseerd moeten worden. Dit levert een reductie op van 11 parkeerplaatsen.
- 20% van de parkeereis kan worden ingezet voor extra fietsparkeerplaatsen. Deze reductie kan toegepast worden om af te wijken van de parkeereis en past binnen de Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto van de gemeente Utrecht. Dit betekent dat er 16 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit levert een reductie op van 11 parkeerplaatsen voor de auto.
- Volgens de Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto van de gemeente Utrecht wordt voor zowel auto als fiets parkeren aan de parkeereis voldaan. Waarbij voor bewoners parkeren gebruik wordt gemaakt van de restcapaciteit van een naastgelegen parkeergarage. Deze garage valt binnen de acceptabele loopafstand voor bewoners.

- ~~Dit betekent dat de resterende parkeerbehoefte 20 parkeerplaatsen bedraagt. Dit is inclusief de 4 parkeerplaatsen voor de deelmobiliteit.~~
- ~~De bovenstaande parkeereis wordt volledig voorzien in de particuliere parkeergarage van de naastgelegen parkeergarage van de ontwikkeling 'Parkhaven' aan de Heycopstraat. Aanvullende voorwaarden worden vastgelegd in een antieure overeenkomst.~~

~~In de berekening is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages op de piekmomenten voor de bewoners en bezoekers van de woningen en de niet woonfuncties. Dubbelgebruik wordt berekend volgens de methodiek van CROW. Om de mogelijkheden voor dubbelgebruik te bepalen worden de aanwezigheidspercentages gehanteerd die in de beleidsregels zijn opgenomen.~~

~~Voor het dubbelgebruik is wonen lang (het parkeerpercentage voor de bewoners) apart gehouden van wonen kort met niet-wonen gemengd.~~

~~De parkeergarage van 'Parkhaven' beschikt over voldoende overcapaciteit waardoor de parkeereis van de Veilingstraat, na aftrek van het rechte verkregen niveau, volledig gerealiseerd kan worden binnen deze parkeergarage. Het totaal aantal komt daarmee uit op 20 parkeerplaatsen welke gerealiseerd worden in de parkeergarage.~~

De nieuwe tekst:

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bereikbaarheid van het plangebied met de auto, het openbaar vervoer en de fiets of te voet.

De ontwikkeling is gelegen in een verstedelijkingsknooppunt dicht bij het centrum van Utrecht. De ontwikkeling ligt hemelsbreed op 750 meter van Utrecht Centraal station waardoor het station binnen 10 minuten lopen te bereiken is. De bussen halteren dicht bij de nieuwe ontwikkeling op de Croeselaan. Bewoners en bezoekers van de ontwikkeling kunnen daardoor gebruik maken van een uitgebreid OV-netwerk. Dicht bij de locatie zijn enkele hoofdfietsroutes gelegen, o.a. de Croeselaan. De locatie is daardoor zeer goed bereikbaar op de fiets. Er zijn voldoende mogelijkheden beschikbaar voor alternatieve en duurzame vormen van vervoer.

Verkeersgeneratie

De nieuwe ontwikkeling aan de Veilingstraat levert een bepaalde verkeersgeneratie op. De nieuwe ontwikkeling is voor wat betreft de verkeersgeneratie op etmaalniveau vergeleken met de bestaande functie, we noemen dit de ervaringscijfers.

De bestaande functie, detailhandel i.c.m. een arbeidsextensieve en bezoekers extensieve functie (opslagruimte), genereert een zekere verkeersgeneratie, namelijk: 361 voertuigbewegingen per etmaal. Voor de nieuwe ontwikkeling zijn dit 118 bewegingen per etmaal. Dit betekent dat de nieuwe functie per etmaal minder verkeersbewegingen tot gevolg heeft dan op basis van de huidige functie.

De ochtendspits en de avondspits worden aangehouden als maatgevende momenten van de verkeersgeneratie als effect op het verkeersnetwerk. Als we de ontwikkeling bekijken zonder verrekening van de bestaande situatie dan zien we een verkeersgeneratie tijdens het ochtendspitsuur van 7 voertuigbewegingen. Tijdens het avondspitsuur bedraagt dit 14 voertuigbewegingen. Dit aantal van het bestaande verkeersnetwerk aan de Croeselaan respectievelijk de Van Zijstweg. Verwacht wordt dat dit niet gaat leiden tot een beperkte doorstroming in de wijk, te meer omdat deze verkeersbewegingen (vanuit woningen) in de andere richting zijn dan de maatgevende richting van forenzen richting de bedrijfslocaties en in de plaats komen van verkeersbewegingen vanuit de bestaande situatie die deels wel bijdragen aan de maatgevende richting. De berekening van de verkeersgeneratie is toegevoegd in bijlage 3.

4.2.2 Parkeren

Beleidsuitgangspunten

De 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021' (hierna: de beleidsregel) heeft tot doel om het autoverkeer in de stad te beperken. Om die doelstelling te bewerkstelligen is in de beleidsregel bepaald:

'hoeveel autoparkeerplaatsen moeten of mogen worden gerealiseerd, en waar en hoe deze parkeerplaatsen worden aangelegd'

Bovendien is de mogelijkheid om bij bouwontwikkelingen op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen beperkt, en moeten daar mobiliteitsalternatieven worden geboden om de locatie bereikbaar te houden.

Locatie Veilingstraat

De locatie Veilingstraat 10 valt binnen parkeerzone 'A2'. Voor die zone geldt, in lijn met de algemene beleidsuitgangspunten, dat er maar beperkt mogelijkheid is om op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen. Er geldt een maximumpercentage van 50% van de benodigde autoparkeerplaatsen dat op eigen terrein mag worden aangelegd. Er geldt géén minimumpercentage. Voor het concrete plan kan in de volledige parkeerbehoefte worden voorzien door toepassing van de mogelijkheden voor deelmobiliteit.

Voor plannen buiten de zones A1, A2, en B1 is als hoofdregel opgenomen dat autoparkeerplaatsen voor 100% op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Van die hoofdregel moet in de zone A2 (verplicht) worden afgeweken, gelet op het hierboven opgenomen maximumpercentage.

Het bestemmingsplan staat de realisatie van de 110 sociale appartementen, een kleinschalige maatschappelijke functie en een horecafunctie toe. Aangezien het gebruik verandert, verandert daarin ook de parkeereis mee. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling is onderstaand een berekening gemaakt per functie (zie ook bijlage 3). Voor de bepaling wordt gebruik gemaakt van de Parkeervisie van de gemeente Utrecht.

Het plangebied valt, op basis van de onderstaande gebiedsindeling vanuit de parkeervisie van de gemeente Utrecht, binnen de gebiedszonering A (centrumgebieden, betaald parkeren). Op basis van de parkeernormen is het onderstaand aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Het project ligt in A2 gebied.

Uitgangspunt autoparkeren

Het maximale programma bestaat uit de volgende onderdelen:

1a. PROGRAMMA				1b. PARKEEREIS				
2	3	4	5	6	7	8		
functies	omvang	eenheid	type	Parkeernormen A2				aantal parkeerplekken
				totaal	langp.	bezoek	extra reductie bezoek	totaal langpark bezoek
woning 80 tot 130 m2	43	woning	woon soc	0,53	0,43	0,10	0,00	23 18 4
woning 55 tot 80 m2	61	woning	woon soc	0,51	0,41	0,10	0,00	31 25 6
woning tot 55 m2 bvd	6	woning	woon	0,28	0,18	0,10	0,00	2 1 1
restaurant	2,8	100 m2 b	niet-woon	2,00	0,1	0,90	0,00	6 1 5
arts / maatschap / the	4	behandel	niet-woon	0,53	0,45	0,55	0,00	2 1 1

Tabel 4.2.2.1 – Parkeereis o.b.v. maximaal toegestane programma

De maximale (auto)parkeereis van de nieuwbouw is 63 parkeerplaatsen. Dit is zonder verrekening van het rehtens verkregen niveau en zonder toepassing van reducties (door bijvoorbeeld deelmobiliteit).

De borging ligt in artikel 5.5 Voorwaardelijke verplichting parkeergelegenheid.

Grotere parkeerbehoefte

De bovenstaande parkeerberekening gaat uit van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, welke is geborgd door het in het plan vastleggen van de maximale berekende totale capaciteitseis voor parkeren (63). Deze is vastgelegd op de parkeerbehoefte die hoort bij een programma met 110 woningen in de sociale huurcategorie. Wanneer er immers in een aanvraag omgevingsvergunning woningen met een hogere parkeernorm worden aangevraagd, dan zal dat ertoe leiden dat er minder woningen kunnen worden aangevraagd omdat de totale parkeereis (de optelsom van de parkeernormen per woning) 63 moet blijven.

Van rechtens verkregen niveau

Bij sloop/nieuwbouw of gebruikswijziging is de parkeereis de capaciteitseis van de nieuwe bouwontwikkeling minus de capaciteitseis van de bestaande bouw. Dit betekent dat de parkeereis van de nieuwe ontwikkeling wordt verminderd met de parkeereis van de bestaande functie (het rechtens verkregen niveau). De nieuwe ontwikkeling hoeft conform het beleid alleen te voorzien in de extra parkeerbehoefte die ontstaat. Voor de Veilingstraat betekent de vermindering als gevolg van verrekening van het rechtens verkregen niveau een lagere parkeereis.

Op de huidige locatie is al een functie in gebruik (kringloopwinkel); bestaande uit gedeeltelijk detailhandel voor de winkelfunctie gecombineerd met een opslagruimte (arbeidsextensief en bezoekers extensief). Dit gebruik vormt hiermee het rechtens verkregen niveau voor wat betreft de bestaande parkeereis. De bestaande parkeereis wordt gebaseerd op de huidige parkeernormen uit de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht en is berekend op: 48,0 parkeerplaatsen (zie tabel 2 – berekening rechtens verkregen niveau).

De parkeereis van de bestaande bouw moet echter worden gecorrigeerd met de plekken die worden opgeheven in verband met de ontwikkeling. Dat gaat hier om 12 plekken op eigen terrein die vervallen in de nieuwe situatie en een ruimtereservering van maximaal 5 plekken voor het inzetten van deelauto's, zie hiernavolgende toelichting. Het rechtens verkregen niveau na correctie is 31 parkeerplaatsen.

1a. PROGRAMMA				1b. PARKEEREIS							
2	3	4	5	6		7		8			
functies	omvang	eenheid	type	Parkeernormen A2				extra reductie bezoek	totaal	aantal parkeer plekken	
				totaal	langp.	bezoek	totaal			lang	bezoek
arbeidsextensieve be	24	100 m2 b	niet-woon	0,15	0,95	0,05	0,00	4	3	0	
detailhandel	22	100 m2 b	niet-woon	2,03	0,1	0,90	0,00	44	4	40	
							P-eis	totaal	lang	kort	
progr. niet-wonen	46	100 m2 bvo		niet-wonen				48	8	40	
programma wonen	0	woningen		wonen				0	0	0	
				totaal				48	8	40	

Tabel 4.2.2.2 – Berekening rechtens verkregen niveau

Reducties door inzet van deelmobiliteit en extra fietsparkeerplaatsen

Reducties op de parkeereis zijn mogelijk door de inzet van deelmobiliteit zoals deelauto's, deelbromfietsen, deelbakfietsen en deelfietsen. Het aandeel deelbromfietsen, deelbakfietsen en deelfietsen is maximaal 50% van het totaal aantal eenheden aan deelmobiliteit. In de openbare ruimte is ruimte gereserveerd voor 5 deelauto's (zie toelichting van rechtens verkregen niveau). Op basis van het geldende beleid en het maximale programma zijn 7 deelauto's als reductie op de parkeereis toegestaan.

Naast het realiseren van deelmobiliteit is het toepassen van extra fietsparkeerplaatsen ook een mogelijkheid om de parkeereis voor auto's te reduceren.

De volgende normen zijn van toepassing voor de genoemde reducerende maatregelen:

4. Reductie parkeereis door omzetting naar deelauto's											
Correctiefactor deelauto's									totaal	lang	kort
niet-wonen	86%						niet-wonen		-1	-1	0
wonen	86%						wonen		-27	-27	0
							extra pp voor deelauto's		7	7	0
							totale reductie door deelauto's		-21	-21	0
5. Reductie parkeereis door omzetting naar fietsplekken											
Correctiefactor extra fiets									totaal	lang	kort
niet-wonen	12%						niet-wonen		0	0	0
wonen	12%						wonen		-3,87	-4	0
							totale reductie door extra fiets		-4	-4	0

Tabel 4.2.2.3 – Overzicht normen voor reducties op de parkeereis

Invulling parkeereis

Op basis van het toegestane programma bedraagt de parkeereis na de verrekening met het rechtens verkregen niveau: 31,0 parkeerplaatsen.

De parkeereis wordt opgelost door het toevoegen van 7 deelautoplekken waarvan 5 in het openbare gebied en het realiseren van 2 deelmobiliteit plekken (op grond van de beleidsregels mag je tot de helft van de deelautoplekken omzetten in deelmobiliteitsplekken) en 6 extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein.

Dit resulteert in te realiseren parkeervoorzieningen zoals weergegeven in tabel 4:

Categorie	Eigen terrein	Openbare ruimte	Totaal (omgerekend naar reguliere plekken)
Deelautoplekken (1 unit = 4 reguliere plekken) waarbij maximaal 50% als deelmobiliteit plekken mag worden ingevuld	2	5	28
Extra fietsparkeerplaatsen (1,5 unit = 1 reguliere plek)	6		4
Totaal			31

Tabel 4 – Invulling parkeereis

Het parkeren van de horecafunctie en maatschappelijke functie wordt afgewenteld op straat (waar het rechtens verkregen niveau ruimte toe biedt). Met dit scenario wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

Op basis van het voorgaande is voor de Veilingstraat een parkeeronderbouwing opgesteld, zie Bijlage 3.

De voorkeur gaat er naar uit om een deel van de parkeereis om te zetten in parkeerplekken in de parkeergarage van de naastgelegen ontwikkeling aan de Heycopstraat ("Parkhaven"). Het is namelijk niet wenselijk om de gehele parkeereis van de nieuwbouw aan de Veilingstraat af te wentelen op het openbare gebied vanwege de vergroeningsambities in het openbare gebied. Gebruikmaken van de garage biedt kansen om de openbare ruimte (in de toekomst) te vergroenen. Daarnaast is het gewenst om enkele nieuwe bewoners van Veilingstraat toch een parkeerplaats aan te kunnen bieden, omdat er geen vergunningen voor straatparkeren worden verstrekt aan bewoners van het project Veilingstraat. Het complex Heycop en de bijbehorende garage zijn begin 2024 in gebruik genomen. In de loop van 2024 zal worden nagegaan of er structurele onderbezetting ontstaat in de garage en of de vrijvallende ruimte kan worden ingezet voor de Veilingstraat.

Uitgangspunt fietsparkeren

Het complex krijgt een gemeenschappelijke fietsenstalling op eigen terrein en moet, om het gebruik van de fiets te stimuleren, in kwantiteit en kwaliteit (locatie, toegankelijkheid, sociale veiligheid, inbraakveiligheid, helling etc.) voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in het geldende parkeerbeleid. De fietsenstalling moet voorzien in de parkeervraag van de bewoners en de bezoekers van de woningen. Het fiets parkeren moet voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in het geldende parkeerbeleid (beleidsregel parkeernormen fiets 2021 Gemeente

Utrecht inclusief bijlage 1 fiets parkeren woningbouw behorende bij de beleidsregel) en aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

De fiets parkeervraag voor deze ontwikkeling bedraagt in totaal 437 plekken en is berekend op basis van de fietsparkeernormen die eind 2021 zijn vastgesteld. Van deze 437 plekken wordt het volledige gedeelte voor de woningen (voor de bewoners en de bezoekers) inpandig opgelost in de gemeenschappelijke stallingsruimte. Dit betreft 367 plekken (361 + 6). De 6 extra fietsparkeerplaatsen komen voort uit de reductie op het autoparkeren.

Het rechte niveau van de voormalige detailhandel is ook beoordeeld. Hierbij is geconstateerd dat fietsen op eigen terrein geparkeerd werden en er geen afwenteling naar het openbare gebied plaatsvond. Dit levert op die manier geen extra verrekening op van de parkeereis voor de nieuwe ontwikkeling.

Voor de niet-woonfuncties (horeca en maatschappelijk) wordt de parkeereis voor de fietsen gerealiseerd, in het openbaar gebied (70) gerealiseerd binnen de gestelde loopafstanden volgens de beleidsregel parkeernormen fiets 2021. Deze zullen gefaseerd worden aangelegd. Dit wordt uitgewerkt in de (aanvraag) omgevingsvergunning.

De berekening van het fietsparkeren is toegevoegd in Bijlage 4.

2.3.4.4 Aanvulling paragraaf 6.2.2 Participatie

In de periode tussen de ter inzagelegging van het ontwerp en de vaststelling van het bestemmingsplan is ter uitvoering van de motie M104 onderzocht of de sociaal maatschappelijke invulling van de plint mogelijk is. Hierbij zijn bewoners intensief betrokken. Omdat dit participatie betreft is hiervan een korte beschrijving opgenomen in het bestemmingsplan.

Aanvulling tekst:

In de periode tussen de ter inzagelegging van het ontwerp en de vaststelling, van april 2024 tot en met augustus 2024 is ter uitvoering van de bovengenoemde motie onderzocht of de sociaal maatschappelijke invulling mogelijk is, waarbij bewoners intensief zijn betrokken.

Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met Dock, de woningcorporatie, de Pomp en betrokken organisatie afdelingen binnen de gemeente Utrecht. Ook zijn er verschillende participatievormen en communicatiemiddelen ingezet om een zo breed mogelijk publiek te bereiken. Zo is er tussen 8 mei en 24 juni 2024 een enquête verspreid door middel van onder andere wijkberichten, nieuwsbrieven en WhatsApp-groepen en zijn er straatgesprekken gevoerd om wensen en ideeën op te halen voor een maatschappelijk invulling van de plint in combinatie met horeca. Reactie en ideeën over de maatschappelijke invulling lopen uiteen: van een flexibele ruimte waar bewoners activiteiten kunnen organiseren, een plek waar men elkaar (spontaan) kan ontmoeten en activiteiten kan ondernemen, voorzieningen gericht op kinderen en jeugd tot de behoefte aan horeca waarbij er een focus kan liggen op het bieden van werk aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Gelet op de reacties en behoeftes die daaruit naar voren komen is het idee voor deze locatie dat een stichting vanuit de buurt van en door bewoners, zich gaat inzetten voor het organiseren en coördineren van allerlei activiteiten en initiatieven voor en in de wijk.

Vanuit de enquête en de straatgesprekken komt naar voren dat er behoefte is aan verschillende maatschappelijke initiatieven en laagdrempelig ontmoeten. Ook zijn er meerdere buurtbewoners (ca. 100) die hebben aangegeven bij te willen dragen aan (eenmalige) initiatieven/activiteiten. Omdat dit een subwijk is waar vanuit het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' minder prioriteit ligt, is het idee dat bewoners hier vanuit gemeenschapskracht zelf initiatief nemen.

2.3.4.5 Aanpassing van het onderzoek in bijlage 16

De uitgevoerde QuickScan wet natuurbescherming, zoals uitgevoerd op 22 april 2021 is geactualiseerd. Het bijgewerkte rapport vervangt de bijlage die bij het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

2.3.4.6 Toevoeging memo actualisatie mer-aanmeldnotitie als bijlage 7

Gelet op de (beperkte) wijziging in het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of deze wijziging tot andere milieueffecten en andere conclusies leidt ten aanzien van de mer-plicht zoals opgenomen in het eerder genomen mer-beoordelingsbesluit. Dit is niet het geval. De memo ter onderbouwing opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting.

2.3.4.7 Aanpassing van het onderzoek in bijlage 19

Het stikstofrapport is met de meest recente versie van de AERIUS Calculator geactualiseerd. Het bijgewerkte rapport vervangt de bijlage die bij het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener heeft geen commentaar op het ontwerpbestemmingsplan en geeft aan dat het voor de woningen aan de Veilingstraat, Veilingkade en Voorsterbeeklaan bekend was dat op deze locatie een hoog gebouw zou komen.

Reactie

Bedankt voor uw reactie. Het is fijn om te vernemen dat de voorliggende ontwikkeling geen onvoorziene aspecten voor u heeft.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 2

Indiener geeft aan dat de ontwikkeling en de invulling ervan op een nette manier wordt gedaan. Daarbij geeft indiener aan dat hij zich niet kan vinden in dat een bouwhoogte van 12 bouwlagen passend is in de omgeving. Een bouwhoogte van 12 bouwlagen komt elders niet voor in de wijk, maar juist drie, vier of incidenteel vijf bouwlagen wel.

Reactie

Bedankt voor uw positieve reactie over de wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen.

Hoogte

Voor de afweging van het hoogteaccent spelen verschillende aspecten mee. Zo is de bijzondere ligging in de wijk van belang, maar ook de hoogte van de omliggende bebouwing.

Hoogte – passend bij de omliggende bebouwing

Allereerst over de mate van passendheid bij de omliggende bebouwing en de wijk. Het klopt dat in de omgeving de bebouwing tussen de drie (Croeselaan) en vijf (Veilingstraat/Veilinghavenkade) bouwlagen betreft. Er is juist bewust gekozen om de beoogde nieuwbouw hierop aan te laten sluiten, door de bebouwing (los van het hoogte accent) grotendeels uit drie- en vijf bouwlagen te laten bestaan. Zo heeft de bebouwing aan de zijde van de Veilingstraat, tegenover de bestaande bebouwing, aansluitend een maximale bouwhoogte van 16 meter, wat gelijk staat aan 5 bouwlagen. De bebouwing richting de Croeselaan heeft een maximale bebouwingshoogte van 10 meter, wat bestaat uit drie bouwlagen. Daarbij is het goed om aan te geven dat deze bouwhoogte is gemeten vanaf het peil aan de Veilinghavenkade en dat de maximale bouwhoogte inclusief de opstaande dakranden is. De breedte van het plein, welke ongeveer 38 meter is van de gevel van de nieuwbouw tot het muurtje van de historische haven, staat ook in verhouding tot de hoogte van het accent.

Hoogte – Bijzondere ligging in de wijk

Een accent kan onder andere een gebouw zijn met een afwijkende bouwhoogte, dat tot doel heeft om een bijzondere plek in een wijk of buurt te markeren. De wijze waarop een accent wordt vormgegeven is per geval verschillend. Bij deze ontwikkeling is gekozen voor het toevoegen van een accent op de bijzondere locatie in de hoek van de Veilinghaven.

Stedenbouwkundig is de locatie aan de hoek van de Veilinghaven bijzonder. Op deze hoek komen de zichtlijnen van de Twellosebeeklaan, Veilinghavenkade en Veilingstraat samen. Het hogere bouwdeel accentueert de hoek in de richting van de Veilinghaven. Doordat de nieuwbouw aan de Veilinghavenkade terug ligt, ten opzichte van de huidige bebouwing, ontstaat er een plek met een bijzonder uitzicht op het water en maakt het een connectie via de Twellobeekselaan met het oude Veilinggebouw, dat ook een stedenbouwkundig accent in de Dichterswijk is. Door een hoogteaccent

wordt deze bijzondere locatie in de Dichterswijk geaccentueerd en wordt de herkenbaarheid en de identiteit van de wijk vergroot.

De hoogte van 12 bouwlagen, wat een maximale bouwhoogte van 37 meter betreft, kan slechts voor een deel in het plangebied en is daarmee qua 'voetafdruk' ook gelimiteerd. Zo is bebouwing in het plangebied beperkt tot waar het bouwvlak ligt en binnen dat bouwvlak is weer onderscheid gemaakt in waar welke maximale bouwhoogte mag worden gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat het gehele bouwvlak bijvoorbeeld tot een maximale hoogte van 37 meter mag worden gebouwd.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 3

Indiener geeft aan dat hoewel het rekening houden met lokale flora en fauna een mooi voornemen is, het niet gespecificeerd is hoeveel nestkasten er worden geplaatst, waar deze worden geplaatst, van welk type deze zijn en of ze worden geïntegreerd in de bebouwing. Indiener vraagt waarom er geen kasten in het gebouw worden geplaatst voor de aanwezige vleermuizen in het gebied. Indiener geeft daarbij aan dat in een recent opgeleverde ontwikkeling het principe van natuur inclusief bouwen niet is toegepast en vreest dat zonder duidelijke richtlijnen het in deze ontwikkeling ook niet toegepast zal worden. Het verzoek is dan ook om de plannen voor het bevorderen van de lokale biodiversiteit nader te specificeren.

Reactie

Nestkasten in het plangebied en natuurinclusief bouwen

Nestgelegenheid kan zowel in de bebouwing als in de (semi-)openbare ruimte worden toegepast. Voor de invulling (semi-)openbare ruimte geldt dat het plan daarvoor nog moet worden gemaakt. Dat zal er eerst moeten zijn voordat nestgelegenheid kan worden ingepast.

Naast het faciliteren van vleermuizen doen we dit ook voor bijvoorbeeld de spreeuw en de gierzwaluw. Voordat het, t.o.v. de planlocatie zuidelijk gelegen, Heycopterrein opnieuw werd ontwikkeld was de spreeuw een doelsoort in dat gebied. Deze ontwikkeling biedt de mogelijkheid om de spreeuw opnieuw terug te brengen in de omgeving. De gierzwaluw is al in ruime mate aanwezig in de omgeving van de Veilingstraat. Daarom zou het ook goed zijn om voor deze soort nestgelegenheden op te nemen in het plan.

Het concreet maken van faciliteiten voor deze doelsoorten vraagt om verdere uitwerking van het plan. Zo kan de ene soort juist behoefte hebben aan nestgelegenheid op hoogte terwijl een ander soort juist beter gaat op nestgelegenheid dicht bij de grond. De oriëntatie van de nestgelegenheden is ook van belang, aangezien een nestkast die het grootste deel van de dag in de volle zon hangt hierdoor te warm wordt, waardoor vogels hier niet zullen nesten.

In de verdere uitwerking van het plan worden nestgelegenheden ingepast in het ontwerp om het gebouw meer natuurinclusief uit te voeren. Deze is echter pas klaar bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van de nieuwbouw. De doelsoorten en het aantal nestgelegenheden wordt in overleg met gemeente Utrecht afgestemd. Het definitieve plan wordt dan aan de gemeente ter goedkeuring voorgelegd.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 4

Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen hoogbouw en is juist voorstander van het behoud van de maatschappelijke functie en verzoekt de kringloop te behouden en intact te houden.

ReactieBouwhoogte

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'.

Behoud maatschappelijke functie

Binnen de ontwikkeling is niet alleen sprake van woningbouw. Binnen het plangebied is op een deel van de beoogde bebouwing een functieaanduiding neergelegd met de naam 'maatschappelijk'. Met deze aanduiding is voor de plint, bestaande uit de eerste twee bouwlagen aan de zijde van het plein, een andere invulling dan de functie wonen mogelijk gemaakt.

De regels in het bestemmingsplan (specifiek artikel 5 lid 2 onder 3) bepalen namelijk dat ter plaatse van die aanduiding het op de eerste bouwlaag uitsluitend is toegestaan om de ruimte voor voorzieningen ten behoeve van de naast en bovengelige woningen, maatschappelijke voorzieningen en een horecavestiging te situeren en op de tweede bouwlaag ditzelfde maar met de mogelijkheid voor woningen. Op basis van dat lid is het mogelijk gemaakt dat een maatschappelijke voorzieningen in de plint mogelijk is. Overigens heeft de bestemming van de Veilinghal op basis van het hiervoor geldende regime een bedrijfsbestemming, waarbinnen maatschappelijke voorzieningen niet mogelijk zijn zonder een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Het behoud van de kringloop

Het is niet mogelijk om de huidige hal en daarmee ook de kringloop te behouden. De invulling van de hal als kringloop zou altijd tijdelijk zijn. Er werd juist een tijdelijke invulling aan de hal gegeven om te voorkomen dat het gebouw onnodig zou verloederen tijdens de planvorming. Daarbij is een kringloop ook geen maatschappelijke voorziening.

Het stedenbouwkundig plan Dichterswijk-West is als één integraal plan ontworpen en eind jaren '90 vastgesteld. Daarbij is toen besloten dat alleen de Veilinghal aan het Heycopplein (en dus niet de Bo-rent hal of de toenmalige Intertaste fabriek) als cultuurhistorisch element zou worden ingepast in het gebied. Daarnaast is in 2009 in overleg met de Utrechtse Stichting voor het Industrieel Erfgoed (USINE) gestart met een uitgebreide inventarisatie. Deze inventarisatie heeft in 2013 geresulteerd in een selectie van 33 gebouwen van industrieel erfgoed die zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De gebouwen aan de Veilingstraat en Heycopstraat zijn in de inventarisatie meegenomen. Bij de afweging van de architectuur- en cultuurhistorische waarden zijn deze gebouwen weliswaar karakteristiek bevonden, maar niet van zodanige waarde dat ze deze hebben opgenomen in de selectie van beschermd industrieel erfgoed. In de achtereenvolgende bestemmingsplannen voor o.a. Heycop en de Bo-rent locatie is er steeds voor gekozen vast te houden aan de uitgangspunten van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan, met onder meer de zichtlijn en de daar bijbehorende groene laan naar de Veilinghal.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 5

Indiener geeft aan dat de bouwhoogte van het plan niet past binnen de uitstraling van Dichterswijk, dat een relatief lage bebouwing heeft. Door de gekozen peilhoogte aan de Voorsterbeeklaan kan de ontwikkeling zelfs hoger worden dan beschreven, tot wel 40 meter. De huidige maximale bouwhoogte moet dan ook aangehouden worden. Daarbij geeft indiener aan dat hij zorgen heeft over het aantal benodigde parkeerplekken en de reductie die wordt toegepast door middel van deelauto's en fietsen. Het verzoek is daarom om dit nader te onderbouwen. De leefbaarheid in de wijk kan ernstig aangetast worden als er wel woningen worden toegevoegd, maar geen (sociale) voorzieningen. Deze voorzieningen zijn in de huidige staat al ontoereikend voor de wijk. Over het aspect biodiversiteit geeft indiener aan dat de conclusie dat voor vleermuizen geen 'gebouw gebonden' gedrag is geconstateerd is gebaseerd op beperkt onderzoek. In dat kader verzoekt indiener om een aanvullend onderzoek. Voor de luchtkwaliteit vraagt indiener extra

maatregelen voor het bouwen en gebruiken van de bebouwing, aangezien de huidige PM10 en PM 2,5 waarden al boven de richtlijnen liggen. Extra verkeersactiviteit zal dit verhogen. Tot slot vraagt indiener aandacht voor de tijdelijke bouw hinder. Bij de Heycop-ontwikkeling zijn geluids- trillings- en stofnormen overschreden en dit heeft tot schade geleid aan de woning van indiener. Om dit te voorkomen bij deze ontwikkeling wordt gevraagd om extra voorwaarden om bouw hinder te beperken en handhaving ervan te waarborgen.

Reactie

Hoogte – passend bij de omliggende bebouwing

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'.

Peilhoogte in verband met de bouw hoogte

Rondom de Veilingstraat 10 ligt de openbare ruimte niet overal op één niveau. Aan de zijde van de Veilinghavenkade ligt de openbare ruimte hoger dan aan de zijde van de Croeselaan. Het verschil hiertussen is ongeveer 1 meter. De maximale bouw hoogte van de beoogde ontwikkeling is gemeten vanaf het peil aan de Veilinghavenkade. Het hoogteverschil in de straat wordt, evenals bij de tegenovergelegen bebouwing, in de bebouwing opgelost. Dat betekent dat gezien vanaf de Veilinghavenkade de bebouwing een maximale bouw hoogte van 37 meter heeft. Vanaf de Croeselaan gezien, waar een ander peilniveau geldt, zal het hoogteaccent dan een maximale bouw hoogte hebben van ongeveer 38 meter en niet 40 zoals indiener aangeeft.

In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk opgenomen dat het peil wordt gemeten op de Voorsterbeeklaan. Dit wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan in de toelichting aangepast naar de Veilinghavenkade. Hoewel de verkeerde straat werd benoemd voor het peil, is het meetpunt zelf ongewijzigd.

Parkeren

Wij begrijpen de zorgen van indiener over de parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling en geven graag een nadere uitleg c.q. onderbouwing voor de berekening.

Bij een ontwikkeling wordt gekeken wat de parkeereis is bij het beoogde gebruik en hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Daarbij wordt per functie die mogelijk wordt gemaakt in het plangebied berekend wat er nodig is. Voor deze berekening wordt gebruik gemaakt van de Parkeervisie van de gemeente Utrecht en de beleidsregels parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht en de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht.

Uitleg van de berekening

Allereerst wordt gekeken naar de bestaande functie op de locatie van de ontwikkeling. Dit is een kringloopwinkel, wat betekent dat er sprake is van detailhandel in combinatie met opslagruimte. Dit gebruik wordt gezien als het rechtens verkregen niveau; het gebruik wat er al was. Daarbij is gekeken naar zowel lang- als kort parkeren en hoe hier in de bestaande functie werd voorzien. Op de locatie waren 12 parkeerplaatsen op het eigen perceel aanwezig, die voor lang parkeren werden ingevuld. De overige parkeervraag werd opgelost in het openbare gebied. Gelet op de functie werd daardoor 35,9 parkeerplaatsen in het openbare gebied gebruikt. Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeereis van de nieuwe ontwikkeling in mindering gebracht op de parkeereis van de bestaande functie. Een nieuwe ontwikkeling hoeft alleen te voorzien in de extra parkeerbehoefte. Voor de bezoekers is er voldoende parkeerruimte om in de openbare ruimte te parkeren, op basis van de bestaande functie. In de parkeerbehoefte van nieuwe bewoners wordt in overeenstemming met het Utrechtse parkeerbeleid volledig voorzien door inzet van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen.

Er is daardoor nagenoeg geen sprake van een toename van de parkeerdruk. Bewoners van de nieuwbouwontwikkeling Veilingstraat komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor het openbare gebied, dit is ook in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer opgenomen. Als er bestaande plekken in de openbare ruimte ingezet worden voor deelmobiliteit kunnen deze in dat geval ook door de huidige bewoners worden gebruikt. Recente tellingen tonen overigens aan dat er geen sprake is van een te hoge parkeerdruk in dit parkeerrayon.

Voor het uitleggen van de reductiemogelijkheden is het eerst van belang om te weten binnen welk parkeergebied de ontwikkeling is gelegen. Dit betreft parkeergebied A2. In de geldende beleidsregels (Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht, art. 7 en 12) gelden verschillende reductie mogelijkheden per zone. Voor A2 betekent dit dat tot een maximum van 100% van de parkeereis omgezet mag worden naar deelautoplekken met deelauto's. Van de deelautoplekken mag vervolgens maximaal 50% (met een maximum van 5 plekken) ingezet worden voor andere vormen van deelmobiliteit zoals (elektrische) deelfietsen of deelbakfietsen. Het bepalen dan wel vastleggen van het percentage voor deelautoplekken is gebaseerd op een haalbaar en realistisch aanbod van de deelmobiliteit. Dit volgt uit gesprekken tussen aanbieders van deelmobiliteit, de ontwikkelaar en de gemeente. Uiteindelijk resulteert dit in een realistisch aanbod tussen 4 en 7, waarbij de helft omgezet kan worden in deelmobiliteitsplekken, waarbij er maximaal 5 plekken in de bestaande openbare ruimte mogen worden geplaatst. Deze oplossing voldoet aan de criteria gesteld in het beleid.

Door het aanbieden van andere vormen van mobiliteit, zoals deelauto's, wordt gestimuleerd dat de bewoners andere vormen van mobiliteit gaan gebruiken dan de eigen auto. Daarnaast ligt de ontwikkeling in een verstedelijkingsknooppunt wat betekent dat gebruik gemaakt kan worden van een goed OV-netwerk. Ook dit draagt bij dat bewoners en bezoekers andere keuzes kunnen maken dan het gebruik van de eigen auto.

De Gemeente heeft de voorkeur om een deel van de parkeereis om te zetten in parkeerplekken in de naastgelegen autoparkeergarage. Dit betreft dan ruimte voor het auto parkeren voor bewoners. In dat geval kan er toch een aantal bewoners van Veilingstraat, die niet in aanmerking komen voor een vergunning voor straatparkeren, een eigen auto parkeren. Deze afspraak kan pas definitief worden gemaakt als is aangetoond dat hiervoor ruimte beschikbaar is in de Heycopgarage. Dit zal moeten worden aangetoond bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorzieningen in de buurt

Als gemeente zetten wij in op een evenwichtige verdeling van voorzieningen in Utrecht. Dit staat opgenomen in de Ruimtelijke strategie Utrecht 2040 en het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen. In Dichterswijk en de omliggende wijken zijn er voldoende voorzieningen te vinden, net zo veel of zelfs meer dan in de rest van de stad. De toevoeging van 110 woningen leidt tot een beperkte extra druk op de voorzieningen. Deze extra vraag kan worden opgevangen met de bestaande voorzieningen in de wijk.

Daarbij is relevant dat in zowel de Merwedekanaalzone als het Beurskwartier voorzieningen zoals supermarkten, kinderopvang, scholen en medische voorzieningen worden toegevoegd. Hoewel deze ontwikkelingen nog een aantal jaren duren tot realisatie, kunnen deze voorzieningen wel in de toekomst gebruikt worden door de bewoners van Dichterswijk.

Trillingen, geluid en stof door bouwwerkzaamheden

Wij begrijpen dat indiener extra maatregelen wenst om overlast en schade aan diens woning als gevolg van de bouw van de ontwikkeling te voorkomen. Het voorkomen van bouw hinder is geen onderdeel van een bestemmingsplan of wat hierin wordt geregeld. Dat betekent echter niet dat er geen rekening dient te worden gehouden met omwonenden rondom een ontwikkeling waarvoor gebouwd wordt en mogelijke schade die daardoor zou kunnen optreden. In hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn namelijk regels opgenomen die in acht moeten worden genomen bij bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze regels zijn gesteld om onder andere de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van bouw- en sloopwerkzaamheden. Hierin worden ook onderwerpen zoals trillinghinder, stofhinder en geluidshinder bepaald. De bouwer van de ontwikkeling is de partij die deze regels moet naleven.

Voor deze ontwikkeling zal de initiatiefnemer vooruitlopend en tijdens de bouw de omwonenden actief informeren over de werkzaamheden. Daarbij is de bouwer verplicht om een bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) aan te leveren, waarmee de bouwer de overlast voor omwonenden

zoveel mogelijk beperkt. Daar staat ook in hoe de buurt of straat bereikbaar blijft en wie er bij problemen waarvoor aanspreekbaar is. Dit plan wordt getoetst bij de omgevingsvergunning. De gemeente kan dan tijdens de bouw controleren of bijvoorbeeld het geproduceerde geluid wel aan de wettelijke normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoet.

Indien er toch onverhoopt schade aan de woning ontstaat als gevolg van de bouw van de ontwikkeling, dan kunt u hiervoor de bouwer aansprakelijk stellen. Voor eventuele schade dient de bouwer namelijk een toereikende CAR (Construction allrisk) verzekering af te sluiten. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar wij als gemeente buiten staan. Indiener en initiatiefnemer kunnen wel bijvoorbeeld onderlinge afspraken maken over aspecten als een nulmeting en herstel van schade. Wij kunnen dit niet verplichten of anderszins als voorwaarde op laten nemen in de omgevingsvergunning. Wel laten wij u graag weten dat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij een opname voor de start bouwwerkzaamheden (nulmeting) laat doen door een onafhankelijke partij bij de omliggende woningen, voordat de werkzaamheden beginnen. Een nulmeting gebeurt bij voorkeur zo kort mogelijk voor het begin van de bouwwerkzaamheden, zodat er een duidelijk beeld ontstaat van eventuele schade die als gevolg van het bouwen zou zijn ontstaan.

Aanvullend onderzoek voor vleermuizen

Voor de biodiversiteit is een ecologische quickscan uitgevoerd waarin de planlocatie ongeschikt werd bevonden voor gebouw bewonende vleermuizen. Naar aanleiding van een melding van vleermuisactiviteiten rondom de bebouwing is een extra controlerend onderzoek uitgevoerd (bijlage 16 van de toelichting). Daarbij is gelet op vleermuisactiviteiten rondom de bebouwing en eventuele uitvliegers. Hoewel er wel foeragegedrag van de kleine dwergvleermuis is waargenomen, is er geen gebouwgebonden gedrag of zijn er uitvliegende vleermuizen geconstateerd. Daarbij is de quickscan op 12 juli 2024 geactualiseerd (bijlage 16). Wij zien dan ook geen aanleiding om aan de juistheid van de uitgevoerde onderzoeken te twijfelen.

Bij de actualisatie is geconstateerd dat, in vergelijking met de situatie zoals aangetroffen bij het extra controlerende onderzoek in 2023, er tijdelijke vleermuispalen op de locatie aanwezig zijn. Deze palen zijn tijdelijke maatregelen ter mitigatie van een ingreep ten zuiden van het plangebied. Alvorens er op de planlocatie gesloopt zal worden wordt beoogd dat deze kasten weer verwijderd zijn. Als de kasten op dat moment nog wel aanwezig zijn, zal hier met de sloop rekening mee gehouden moeten worden.

Voor gebouwgebonden gedrag van vleermuizen zou de bestaande bebouwing een mogelijkheid moeten bieden. In de Ecologische Quickscan (bijlage 16 van de toelichting) is echter al geconstateerd dat op de planlocatie geen spouwmuren aanwezig zijn die toegankelijk voor vleermuizen zijn of er sprake is van betimmering of beplating waar ze achter kunnen kruipen. Alleen de zolder van de bestaande loods is toegankelijk voor vleermuizen, maar hier ontbreekt houvast voor ze en er zijn ten tijde van de quickscan ook geen verblijfssporen aangetroffen. Dit is nogmaals geconcludeerd in een aanvullende controlerende ronde die naar aanleiding van een melding van een omwonende over de aanwezigheid van vleermuizen, is gedaan. In de omgeving van het plangebied zijn wel vleermuizen aanwezig. Dit blijkt ook uit de memo 'Memo controleonderzoek vleermuis' (bijlage 17). Deze vleermuizen verblijven en foerageren dan ook in de omgeving van het plangebied en niet in de huidige bebouwing. Om hiermee rekening te houden is dan ook geadviseerd om de sloop van het gebouw overdag uit te voeren en bij eventuele bouwwerkzaamheden in de avond geen gebruik te maken van bouwlampen richting het foerageergebied. Nader aanvullend onderzoek, zoals indiener verzoekt, is dan ook niet nodig. De verwachting is ook niet dat hier een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor benodigd is.

Luchtkwaliteit

Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is voor het aspect luchtkwaliteit een onderzoek uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar het aantal verkeersbewegingen en wat dit bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit het onderzoek en de onderbouwing van het bestemmingsplan volgt dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor het aspect luchtkwaliteit wordt aan de wettelijke grenswaarden voldaan. Daarbij is relevant dat het aantal

verkeersbewegingen door de ontwikkeling minder wordt, wat juist een positief effect heeft op luchtverontreiniging. De ontwikkeling heeft voor het aspect luchtkwaliteit geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat, waardoor de goede ruimtelijke ordening geborgd blijft en dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt. Daarbij melden we voor de volledigheid ook dat maatregelen, waar indiener naar vraagt, voornamelijk effect hebben op de NO₂ concentratie en in veel mindere mate op de fijnstofconcentratie waar de zorg van indiener op ziet.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.3.1 is beschreven.

Zienswijze 6

Indiener geeft aan tegen de bouwhoogte uit het plan te zijn, omdat dit niet past binnen de wijk en binnen de direct omliggende bebouwing. Daarbij vraagt indiener waarom er alleen huurwoningen worden gebouwd en waarom er geen gedeelte bestemd wordt voor starters-koopwoningen.

Reactie

Bouwhoogte

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'.

Sociale huurwoningen

Voor deze ontwikkeling is gekozen voor het toevoegen van sociale huurwoningen, in plaats van bijvoorbeeld middenhuur of koopwoningen. In de buurt Dichterswijk is het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aandeel particuliere (middensegment en vrije sector) sterk ondervertegenwoordigd. Het aandeel koopwoningen in 2023 in de buurt Dichterswijk (59%) ligt boven het stedelijk gemiddelde van 44%. Een streven uit de woonvisie is om de balans in de sociale huurwoningenvoorraad in de stad te verbeteren. Eén van de manieren om dit te bereiken is door woningtypen en prijssegmenten evenwichtiger over de stad te verdelen. Het aandeel huurwoningen in bezit van woningcorporaties in de buurt Dichterswijk bedraagt slechts 10%, waarbij gezien op het niveau van de subbuurt Dichterswijk-west, Stadshaven dit aandeel slechts 3% bedraagt. Als de oplevering van de ontwikkeling Heycop meegenomen wordt in deze berekening zal dit percentage worden opgehoogd naar 10%. Dit percentage ligt echter nog steeds ruim onder het Utrechts gemiddelde. Vanwege de ondervertegenwoordiging van het aandeel sociaal wordt juist door het toevoegen van sociale huur in dit project een bijdrage geleverd aan het streven uit de woonvisie om de balans in de sociale huurwoningenvoorraad in de stad te verbeteren. Daarbij wordt met de toevoeging van huurwoningen (in plaats van koopwoningen) het aanbod van sociale huurwoningen in de wijk langjarig verzekerd.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 7

Indiener is erg blij met de nieuwe ontwikkeling. Indiener geeft aan veel meer sociale huur te willen in de stad.

Reactie

Bedankt voor uw reactie. Als gemeente hebben wij de ambitie om de sociale huurvoorraad te vergroten. Zeker in wijken, zoals de Dichterswijk, waar een ondervertegenwoordiging van het aandeel sociaal is (zie beantwoording zienswijze 6 'Sociale huurwoningen'). Deze ontwikkeling draagt bij aan deze ambitie door sociale huurwoningen toe te voegen en in te zetten op een verdeling daarvan over de wijken. Het huidige college zet verhoogd in op het toevoegen van sociale huur, uitgangspunt is 40% sociale huur per project.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 8

Indiener geeft aan dat de bouwhoogte te hoog is voor de wijk.

Reactie

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 9

Indiener heeft bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en het besluit hogere waarde. Indiener geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met de overlast van de bouw op de Veilinghaven 10. Door de ligging van het bouwterrein zal het geluid enorm galmen. Dit heeft tot gevolg dat het flatgebouw waar indiener woont, veel last zal krijgen van geluidsoverlast. Indiener geeft aan vooral geluidsoverlast te verwachten van het heien. Volgens indiener worden bij de bouw van de Nieuwe Defensie al geluidswaarden overschreden, mede dankzij galmende bouwgeluiden die over het water heen komen. Indiener geeft aan dat de bouw op de Veilinghaven samen met de bouw voor de Nieuwe Defensie ervoor zorgt dat van twee kanten bouwgeluiden te horen zijn, die over de maximale waarden voor geluidsbelasting heenkomen. Hierdoor wordt het woonplezier van omwonenden aangetast.

Indiener geeft ook aan dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij zijn er geen nieuwe winkels toegevoegd, terwijl het aantal woningen wel is toegenomen. In de bestaande situatie worden de winkels al te druk bezocht.

Reactie

Overlast door sloop- en bouwlawaai

Wij begrijpen dat indiener zich zorgen maakt over geluiden als gevolg van de diverse bouwwerkzaamheden. Overlast door bouwwerkzaamheden zijn echter onvermijdelijk. Dat betekent niet dat er daarmee onbeperkt overlast veroorzaakt mag worden. Er zijn namelijk maatregelen die wel in acht moeten worden genomen bij bouw- en slooplawaaï. Zo geldt bijvoorbeeld artikel 7.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarin is bepaald dat bouw- en sloopwerkzaamheden alleen op werkdagen en zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur mogen worden verricht en dat bij het verrichten van de werkzaamheden de in dat artikel opgenomen dagwaarden en blootstellingsduur niet mag worden overschreden. Daarnaast is de bouwer verantwoordelijk voor het informeren van de omgeving over de werkzaamheden.

Voor de volledigheid vermelden wij wel dat het voorkomen van overlast tijdens de sloop- of bouwwerkzaamheden geen onderdeel zijn van een bestemmingsplan. Dit aspect komt namelijk pas aan de orde bij de sloopmelding en vergunningverlening voor de realisatie van het project.

Aanvullend verwijzen wij indiener naar de reactie onder zienswijze 5, onder het kopje 'Trillingen, geluid en stof door bouwwerkzaamheden'.

Besluit hogere waarden

Het besluit hogere waarde heeft geen betrekking op geluid als gevolg van bouwwerkzaamheden, maar op geluid als gevolg van wegverkeer op de nieuwe woonfunctie. Daarbij strekt het hogere waarde besluit niet tot bescherming van bestaande omwonenden maar voor de nieuwe bewoners van het te bouwen appartementengebouw. Hoewel de verwarring begrijpelijk is, kan het bezwaar van indiener tegen het besluit hogere waarde op dit punt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het besluit hogere waarde zelf leiden.

Onderzoek van milieu-effecten

De onderbouwing voor het mer-beoordelingsbesluit is de aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Veilingstraat 10. Hierin worden de uitgevoerde onderzoeken beschreven en geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarmee is er geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Hiermee is voor deze ontwikkeling voldoende onderzoek gedaan naar de milieueffecten.

Met de ruimtelijke ontwikkeling kan ook tijdelijke hinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden ontstaan. Het gaat dan om bijvoorbeeld geluid en stof vanuit de bouwplaats. Deze hinder zal volledig wegvallen na afronding van de bouwwerkzaamheden en geven dan ook geen aanleiding een MER uit te voeren.

Voorzieningen in de buurt

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'zienswijze 5'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 10

Indiener heeft bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en het besluit hogere waarde. Indiener geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met de overlast van de bouw op de Veilinghaven 10. Door de ligging van het bouwterrein zal het geluid enorm galmen. Dit heeft tot gevolg dat het flatgebouw waar indiener woont, veel last zal krijgen van geluidsoverlast. Indiener geeft aan vooral geluidsoverlast te verwachten van het heien. Volgens indiener worden bij de bouw van de Nieuwe Defensie al geluidswaarden overschreden, mede dankzij galmende bouwgeluiden die over het water heen komen. Indiener geeft aan dat de bouw op de Veilinghaven samen met de bouw voor de Nieuwe Defensie ervoor zorgt dat van twee kanten bouwgeluiden te horen zijn, die over de maximale waarden voor geluidsbelasting heenkomen. Hierdoor wordt het woonplezier van omwonenden aangetast.

Indiener geeft ook aan dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij zijn er geen nieuwe winkels toegevoegd, terwijl het aantal woningen wel is toegenomen. In de bestaande situatie worden de winkels al te druk bezocht.

Reactie

Gelet op de identieke inhoud van deze zienswijze als zienswijze 9, verwijzen wij indiener naar de beantwoording daarvan naar de reactie onder 'Zienswijze 9'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 11

Indiener maakt bezwaar tegen de plannen en maakt zich zorgen over de impact van de ontwikkeling op het woongenot en waarde van de eigen woning. Indiener geeft aan dat door de geplande bouwhoogte van 9 verdiepingen de woning gedurende de dag in de schaduw komt te staan en dat door de hoogte van het gebouw sprake is van verlies van privacy. Indiener geeft aan dat het nieuwbouwproject aan de Veilingstraat 10 ook bredere gevolgen heeft voor de leefbaarheid en esthetiek van de omgeving. Indiener vraagt om te onderzoeken of er alternatieve oplossingen mogelijk zijn die de belangen van andere bewoners beschermen.

Reactie

Waarde van de woning

Bij binnenstedelijke verdichting is het bijna niet te voorkomen dat nieuwbouw van invloed is op bestaande bouw. Dat is echter op zichzelf geen reden om van de nieuwbouw af te zien. Mocht u van mening zijn dat uw woning in waarde is gedaald als gevolg van deze planologische ontwikkeling, dan kunt u dit na de vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan door de

gemeente laten beoordelen. Dan wordt gekeken of er sprake is van een waardevermindering en zo ja, of sprake is van een zodanige waardevermindering dat dit niet in alle redelijkheid volledig voor rekening van de eigenaar van de woning zou moeten komen. Dit is een zogeheten 'planschadeverzoek'. Meer informatie hierover vindt u op [Product – Planschade, schadevergoeding aanvragen – Online loket \(utrecht.nl\)](#). Met een planschadeverzoek zijn wel kosten gemoeid. Wij adviseren u om ook de planschade-risicoanalyse bij het bestemmingsplan te bekijken, zoals opgenomen in bijlage 23 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid vermelden wij hierbij dat met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 planschade is opgegaan in de term nadeelcompensatie. Omdat dit bestemmingsplan echter al voor deze datum in voorbereiding was en het ontwerp ook voor 1 januari 2024 ter inzage heeft gelegen geldt hier overgangsrecht en valt een verzoek tot planschade over dit plan onder het 'oude' recht.

Verlies van privacy

Het klopt dat door de ontwikkeling de woonomgeving van indiener zal veranderen. Wij hebben ook begrip voor het belang van indiener om voldoende privacy in de woning te waarborgen. Tegelijkertijd staan wij voor een verdichtingsopgave in de stad. Per situatie wegen wij de belangen af. De locatie leent zich goed voor verdichting en met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve en duurzame groei van de stad. Daar komt bij dat de bebouwing van de appartementen op 17 meter afstand van de bestaande bebouwing, waar de woning van indiener ook onder valt, wordt gerealiseerd. De Veilingstraat heeft een hoogte-breedteverhouding van ongeveer één-op-één. Dit is een gebruikelijke maat in vergelijkbare stedelijke woonmilieus. Hoewel wij kunnen meegaan in de stelling van indiener dat diens privacy als gevolg feitelijk zal afnemen, is er gelet op de afstand tussen de bebouwing, de locatie van een stedelijk woonmilieu dicht bij het centrum en bij een verdichtingsopgave volgens ons geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy waardoor af zou moeten worden gezien van de voorgenomen ontwikkeling of dat deze op dit punt gewijzigd zou moeten worden.

Schaduwwerking

Het is niet te voorkomen dat de nieuwbouw bij een aantal percelen meer schaduw zal geven dan in de huidige situatie. Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan is een uitgebreid bezonningsonderzoek uitgevoerd en deze is in de toelichting als bijlage 22 toegevoegd. Hoewel er geen wettelijke eisen bestaan waar bezonning aan moet voldoen, is in gemeente Utrecht de lichte TNO-norm een vaak gehanteerde methode om de bezonning te beoordelen. Die norm is ook voor dit project gehanteerd. Deze norm schrijft voor dat er ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober zijn. Deze bezonningsuren hoeven niet aansluitend te zijn. Deze veel gebruikte methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard.

Een vermindering van de bezonning is een veelvoorkomend gevolg, van de bouw van een toren in de directe omgeving. Met zon wordt uitsluitend het directe zonlicht bedoeld en niet daglicht. Hoewel er afname van zonuren en daarmee meer beschaduwing optreedt als gevolg van de ontwikkeling, blijkt uit het bezonningsonderzoek dat er voor de woningen rondom de ontwikkeling alsnog aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Daarbij geldt dat de afweging voor een goed woon- en leefklimaat niet alleen afhankelijk is van het al dan niet voldoen aan de TNO-norm. Zo is op deze locatie sprake van een hoog stedelijk gebied, waardoor de beoordeling van bezonning ook anders meeweegt dan bijvoorbeeld in het buitengebied. Wij begrijpen dat een afname van bezonning niet gewenst is.

Uit het voor deze ontwikkeling uitgevoerde bezonningsonderzoek blijkt dat voor de woning van indiener sprake is van een toename van beschaduwing. Uit het onderzoek volgt echter dat de woningen in geveldeel 1, waar de woning van indiener onderdeel van is, nog steeds voldoen aan de lichte TNO-norm. De ontwikkeling voorziet daarbij echter in een groot aantal woningen waaraan een sterke behoefte bestaat in Utrecht en een kwalitatieve verbetering van het gebied. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een zodanige onevenredige toename van schaduw of afname van bezonning, dat daarvoor van het bouwplan af zou moeten worden gezien. Bovendien bestaat er

geen absoluut recht op maximale inval van zonlicht. De eigenaar van een pand in een dichtbebouwde omgeving zal daar rekening mee moeten houden.

Leefbaarheid van de wijk

Voor het vaststellen van een bestemmingsplan geldt het vereiste dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt bekeken of een beoogde ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de woon- en leefomgeving. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze afweging plaatsgevonden. Gelet op de uitgebreide onderbouwing van het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken, in samenhang genomen met een zorgvuldige belangenafweging, kunnen wij ons niet vinden in de stelling dat de ontwikkeling de leefbaarheid van de wijk aantast. De architectuur van de ontwikkeling is ter beoordeling van de commissie Omgevingskwaliteit. Het uitgangspunt daarbij is in ieder geval dat het bouwvolume, zoals mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan, in architectonisch oogpunt aan te sluiten op het beeld- en kwaliteitsniveau van Parkhaven.

Door een zorgvuldige inpassing van de bebouwing, de toevoeging van het woonprogramma, vergroening en openbare ruimte in de wijk en de toevoeging van een stedenbouwkundig accent om de bijzondere locatie van de wijk te markeren wordt juist een kwalitatieve impuls aan de wijk gegeven.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 12

Indiener heeft bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat zijn woning direct tegenover de bebouwing met een hoogte van 37 meter is gesitueerd. Indiener vreest daardoor als gevolg voor een waardedaling van zijn woning, hogere stookkosten doordat er minder bezonning plaatsvindt en een toename van de geluidsoverlast. Daarbij geeft indiener aan dat het als gevolg van de bebouwing altijd zal waaien en dat hij vreest voor meer horeca. Indiener heeft begrip voor de noodzaak voor meer huizen, maar geeft aan dat deze plek zich daar niet goed voor leent.

Reactie

Geluidsoverlast door bouwwerkzaamheden

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 5'.

Afname van bezonning

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 11'.

Hogere stookkosten

Wij betreuren dat indiener vreest voor een toename van stookkosten als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, nu deze kan leiden tot een afname van bezonning op de woning van indiener. Hoewel een afname van bezonning ertoe kan dat de zon een woning minder verwarmt, is een stijging van stookkosten afhankelijk van een veelvoud van factoren zoals bijvoorbeeld isolatie hierop van invloed is. Het is dan ook moeilijk te duiden in hoeverre hier sprake van zou zijn als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Hiervoor is wel gekeken of voldaan wordt aan de lichte TNO-norm en dat is voor de omliggende woningen het geval.

Hoewel wij begrip hebben voor het argument van indiener dat bij minder bezonning de stookkosten zullen stijgen, is niet onderbouwd of geconcretiseerd waar deze stijging precies uit zal bestaan. Daarbij leent de locatie zich goed voor verdichting en wordt met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve en duurzame groei van de stad. Gelet op deze afweging zien wij hierin dan ook geen reden om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling.

Toename van windhinder

Bij hoogbouw spelen naast zonelementen, ook windelementen een rol. Door de hoogte van de beoogde ontwikkeling bestaat er namelijk kans op windhinder. Om dit in kaart te brengen, is er een windonderzoek middels een computersimulatie uitgevoerd naar het windklimaat en de effecten van wind op de bebouwing en de omgeving. Dit onderzoek is als bijlage 21 bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. In het windonderzoek is gekeken naar het windklimaat op loopniveau, slenterniveau en het niveau bij langdurig zitten. Daarbij zijn de resultaten tegen de NEN 8100 norm gehouden. Dit is een norm die algemeen gebruikt wordt voor de beoordeling van het windklimaat.

Uit het onderzoek blijkt dat er in en rondom het plangebied geen windgevaar zal optreden. Het windklimaat zal op het maaiveld op de meeste plekken goed zijn voor doorlopen of zelfs slenteren. Rondom het beoogde gebouw zal het windklimaat overwegend goed zijn (klasse A, goed windklimaat voor alle functies) en op de Veilingstraat zal het windklimaat overwegend klasse B (goed voor doorlopen en slenteren en matig voor langdurig zitten) zijn. Waar sprake is van een lagere klasse (C) rondom de bebouwing zijn geen windgevoelige functies aanwezig zoals entrees en buitenruimtes. Deze zijn afgeschermd met balustrades wat daar voor een beter windklimaat zorgt. Zeer lokaal op hoeken van de beoogde bebouwing is sprake van een windklimaat met klasse D, maar deze zijn gebruikelijk bij cornerstreams. Deze zijn zeer lokaal en klein en leveren door de beperkte oppervlakte geen windgevaar op.

Daarbij wordt bij de inrichting van de openbare ruimte gezocht naar plekken voor bomen, zodat hiermee een gedeelte van de cornerstream ook wordt verminderd. Hoewel dit niet nodig is voor het behalen van de gewenste klasse, zal dit leiden tot een verdere verbetering van het windklimaat ter plaatse.

Gelet op de conclusie uit het windhinderonderzoek, zien wij hierin geen aanleiding tot het aannemen van een verslechtering van het woon- en leefklimaat en daarmee geen noodzaak tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

Lawaai door echo

In een stedelijke omgeving kan het zijn dat mensen de akoestiek als minder prettig ervaren. Een 'echo', zoals indiener beschrijft, komt in de bebouwde omgeving nagenoeg overal voor. Dit heeft te maken met de reflecties van het geluid op de gevels van gebouwen. De grootte van de ruimte en de praktische afwerking met harde materialen kunnen hierin een rol spelen. Bij deze ontwikkeling wordt juist een verbetering aangebracht doordat de bebouwing niet meer langs de hele Veilingstraat komt en dat er een plein en groen in de straat wordt toegevoegd. De gevel komt meer naar achteren te liggen dan in de huidige situatie het geval is en door de gelaagde opbouw van de bebouwing ligt het hoogteaccent ook niet direct aan de zijde van de bestaande woningen aan de Veilingstraat.

Waarde van de woning

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'zienswijze 11'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 13

Indiener geeft aan niet geïnformeerd te zijn over de bouwplannen op het moment dat zij in de buurt zijn komen wonen. Indiener maakt zich zorgen over geluidsoverlast en vervuiling tijdens de bouw en vraagt zich af wat voor compensatie er komt voor bewoners van omliggende gebouwen.

Reactie

Overlast tijdens de bouw

Wij begrijpen dat indiener zich zorgen maakt over geluiden en vervuiling als gevolg van de diverse bouwwerkzaamheden. Voor het aspect geluidshinder als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden verwijzen wij u naar het kopje 'geluid, trillingen en stof door

bouwwerkzaamheden' onder 'zienswijze 5' en het kopje 'overlast door bouwlawaai' onder 'zienswijze 9'.

Onbekend met de voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen om op deze locatie woningbouw te situeren speelt al sinds 1997. De planontwikkeling in deze vorm, met een nieuw bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken is gestart in 2020, waarbij op verschillende momenten en manieren gecommuniceerd is met de omwonenden. Zo zijn er bijvoorbeeld informatiebrieven en wijkberichten verstuurd, zijn er inloopbijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden en hebben gesprekken plaatsgevonden met omwonenden. Zowel initiatiefnemer als de gemeente hebben een informatieve website omtrent de ontwikkeling. Medio 2022 heeft de aan dit bestemmingsplan voorafgaande bouwenvelop ter inzage gelegen, waar ook inspraak op gegeven kon worden. Die ter visie legging is gepaard gegaan met een wijkbericht dat aan 1.500 huishoudens is verspreid. We vinden het vervelend dat een ontwikkeling nabij de woning die met bouwwerkzaamheden gepaard gaat voor u als een verrassing lijkt te komen, maar helaas is deze ontwikkeling niet onaangekondigd.

Compensatie voor overlast

Hoewel het verzoek voor compensatie voor overlast begrijpelijk is, staat hier geen vorm van compensatie tegenover. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen komen de nodige bouwwerkzaamheden kijken en overlast in de vorm van geluid of stof is daarbij onvermijdelijk. Dat betekent zoals eerder aangegeven niet dat deze overlast onbeperkt mag zijn. Als er feitelijke schade aan uw woning ontstaat door deze sloop- of bouwwerkzaamheden, dan is de bouwer hiervoor aansprakelijk. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'zienswijze 5'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 14

Indiener is positief gestemd over het ontwerpbestemmingsplan. Zo geeft indiener aan positief te zijn over de stedenbouwkundige aspecten en de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan toestaat, met name voor mensen die al jaren op zoek zijn naar een woning. Indiener geeft aan blij te zijn met de sloop van de enige overblijfselen van de voormalige Royco fabriek, omdat dat gebouw wat betreft uitstraling niet past in de omgeving. Indiener geeft aan dat het voorgestelde bouwvolume met verschillende bouwhoogten goed past op deze plek, mede omdat verschillende bouwhoogten passend zijn bij de bebouwing waar het op aansluit en de naar achter liggende gevel een beter straatprofiel oplevert. Het hoogteaccent markeert volgens indiener parkhaven goed. De grond die het nieuwe gebouw in gebruik neemt is veel kleiner dan die van het huidige gebouw waardoor er meer ruimte voor openbaar gebied en groen komt.

Reactie

Bedankt voor uw reactie. Uw positieve reactie op de stedenbouwkundige vormgeving van de beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de overwegingen die zijn gemaakt voor dit project.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 15

Indiener geeft aan dat een gebouw van 12 verdiepingen op deze plaats niet past in de omgeving en er in de wijk tot maximaal 8 bouwlagen gebouwd kan worden. Indiener vindt dat al hoog, maar dat zou beter bij de omgeving aansluiten. Daarbij vreest indiener voor geluidsoverlast en vraagt hij waarom dit project als laatste wordt gerealiseerd, terwijl het de grootste bebouwing heeft.

Reactie

Hoogte – passend bij de omliggende bebouwing

Ten aanzien van de zienswijze voor zover betrekking heeft op de hoogte en passendheid in de wijk, verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'.

Overlast door sloop- en bouwlawaai

Wij begrijpen dat indiener zich zorgen maakt over geluiden en vervuiling als gevolg van de diverse bouwwerkzaamheden. Overlast door bouwwerkzaamheden zijn echter onvermijdelijk. Dat betekent niet dat er daarmee onbeperkt overlast veroorzaakt mag worden. Voor een nadere reactie op het aspect geluidshinder als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden verwijzen wij u naar het kopje 'overlast door bouwlawaai' onder 'zienswijze 9'.

Grootste sluitstuk als ontwikkeling

Wij begrijpen de vraag waarom dit plan pas als sluitstuk wordt gerealiseerd. Dat heeft te maken met feitelijke ontwikkelingen. Omdat de soepfabriek (locatie naastgelegen nieuwbouw Heycop) nog in gebruik was, was het niet mogelijk om de locatie Veillingstraat 10 (voormalig Borent locatie) te ontwikkelen. De voormalige soepfabriek had namelijk een hindercirkel die gold, waardoor het niet eerder mogelijk was om deze locatie te herontwikkelen. Nu deze is vertrokken is het mogelijk om het gehele gebied tot een aantrekkelijk woongebied te herontwikkelen en Parkhaven af te maken.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 16

Indiener heeft bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en is van mening dat het niet of niet gewijzigd vastgesteld mag worden. Indiener vindt dat het project in de huidige vorm niet past in de omgeving. Indiener geeft aan dat de bouwhoogte van 12 bouwlagen niet aansluit bij de omgeving omdat de hoogste bebouwing in de omgeving uit 5 bouwlagen bestaat.

Indiener geeft aan zich zorgen te maken over de boortechniek die gebruikt gaat worden omdat de CFA-methode veel lawaai veroorzaakt en mogelijk naastgelegen gebouwen kan beschadigen. Om de schade te verhalen zullen omwonenden dan de verzekeraar van het schadebedrijf moeten aanspreken. Indiener geeft ook aan tijdens de bouwfase overlast te zullen ervaren van vroege werkzaamheden en aan- en afvoer door vrachtwagens. De buurt heeft hier al twee jaar last van door andere bouwprojecten in Dichterswijk. Daarbij geeft indiener aan dat de nieuwe bewoners in de openbare ruimte zullen parkeren, waardoor er meer files zullen ontstaan.

Reactie

Hoogte – passend bij de omliggende bebouwing

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'.

Zorgen over boortechniek

We begrijpen de zorgen van indiener voor overlast en schade, wanneer er een fundering in de grond moet worden aangebracht. In deze fase van het project is er nog geen onderzoek gedaan naar de bodem voor wat betreft het aanbrengen van een fundering. Het staat wel op voorhand vast dat er een palenfundering gerealiseerd moet worden. In de volgende fase wordt op basis van onder andere de afstanden ten opzichte van omliggende bebouwing onderzocht op welke wijze de fundering verantwoord kan worden aangebracht, bijvoorbeeld door het kiezen van een boorsysteem. Dit zal bij de omgevingsvergunning bekend zijn.

Wij verwijzen indiener verder naar het kopje 'overlast door bouwlawaai' onder 'zienswijze 9'.

Overlast door bouwwerkzaamheden

Wij begrijpen dat indiener zich zorgen maakt over geluiden als gevolg van de diverse bouwwerkzaamheden. Overlast door bouwwerkzaamheden zijn echter onvermijdelijk. Wij verwijzen indiener naar het kopje 'Trillingen, geluid en stof door bouwwerkzaamheden' onder 'zienswijze 5' en het kopje 'overlast door bouwlawaai' onder 'zienswijze 9'.

Parkeren in de openbare ruimte

Wij begrijpen de zorgen van indiener over toenemende parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling. Voor de bewoners vindt echter vrijwel geen afwenteling van parkeerdruk plaats in de openbare ruimte. In het gebied is sprake van betaald parkeren, zone A2. De bewoners van de nieuwe ontwikkeling komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor het openbare gebied. Er zullen enkele deelauto's worden geplaatst maar deze zullen slechts beperkt leiden tot extra verkeer.

Alleen aan de rand van de wijk bij de Croeselaan zal er sprake zijn van een toename van verkeer, bij de parkeergarage van de Heycopstraat als hier afspraken kunnen worden gemaakt. Dit zal naar verwachting gaan om 18 plekken met een bijbehorend beperkt aantal verkeersbewegingen. De Croeselaan is geschikt om de beperkte groei van dit bestemmingsverkeer op te vangen. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de stelling van indiener dat de ontwikkeling zal leiden tot files in de wijk.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 17

Indiener zegt in de buurt een woning te hebben gekocht en ten tijde van de aankoop rekening gehouden te hebben met de maximale bouwhoogte van 8 bouwlagen die werd genoemd in het toen geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Indiener geeft aan dat de maximale bouwhoogte van 37 meter niet in lijn is met het huidige bestemmingsplan.

Indiener stelt dat de maximale bouwhoogte van 37 meter ook niet in lijn is met de hoogbouwvisie, waar staat dat hoogbouw altijd in verhouding gezien moet worden met de naaste omgeving, wat in het plangebied 3 tot 5 verdiepingen is. Indiener stelt dat in de hoogbouwvisie staat dat het toegestaan is om incidentele accenten tot het dubbele van de omliggende bebouwing te realiseren. Met dit plan hiervan wordt afgeweken. Daarnaast stelt indiener dat in de hoogbouwvisie staat dat zichtlijnen op de Dom behouden moeten blijven, maar dat de eigen zichtlijn verloren gaat door de bouw van de ontwikkeling.

Tot slot geeft indiener aan dat de gemeente Utrecht een hoger aantal bouwlagen dan 8 puur toestaat uit economisch perspectief, waarbij de belangen van de huidige bewoners in de omgeving uit het oog is verloren.

Reactie

In strijd met het bestemmingsplan

Het klopt dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' uit 2013. Om het toch mogelijk te maken om op deze plek binnenstedelijk te verdichten en onder andere woningen op een centrale plek in de stad toe te voegen, is er gekozen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan worden de nieuwe kaders, waarbinnen de ontwikkeling moet blijven, opgesteld.

In strijd met de Hoogbouwvisie

In de Hoogbouwvisie (2005) valt het plangebied in het wensbeeld 2030, onder de categorie 'Binnentuin – hoog'. Deze zone heeft een basishoogte van 15 meter, waarin het is toegestaan om incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bouwhoogte te realiseren. Het hoogteaccent met een bouwhoogte van 37 meter is niet exact een verdubbeling van de basishoogte (30 meter), maar gaat hier voorbij. Het toepassen van accenten is echter maatwerk en hangt ook af van de locatie waar deze zich bevindt. In dit geval is ook maatwerk toegepast door het gebouw net iets hoger te maken, waarmee de bebouwing beter in verhouding is gebracht en vanuit stedenbouwkundig oogpunt minder plomp lijkt. Hiermee wordt juist de ruimtelijke kwaliteit vergroot. De hoogbouwvisie biedt deze ruimte tot maatwerk. Zo staat in de hoogbouwvisie ook beschreven dat de verdubbeling van de reguliere hoogte een principekeuze is, maar voor specifieke gevallen kan er ook een afwijkende maat worden gehanteerd om het effect van een accent te creëren. Daarbij geldt wel dat accenten altijd moeten passen in de context van de wijk of buurt. Zo

markeert het voorliggende accent de bijzondere plek in de Dichterswijk, betreft het een plek waar zichtlijnen van de Twellosebeeklaan, Veilinghavenkade en de Veilingstraat samenkomen, is het een bijzondere plek aan de Veilinghaven en vergroot het de herkenbaarheid en identiteit van de wijk. Gelet op de ruimte die de Hoogbouwvisie biedt voor maatwerk is de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet in strijd met de Hoogbouwvisie.

Aankoop woning met informatie over omliggende ontwikkelingen

Hoewel het altijd aan iedereen wordt aanraden om de planologische mogelijkheden te controleren alvorens over te gaan tot de koop van een woning, zijn de op dat moment geldende plannen geen garantie voor de toekomst. Zo heeft een bestemmingsplan bijvoorbeeld in principe een geldigheidsduur van 10 jaar. Na deze 10 jaar is het eigenlijk de bedoeling dat het bestemmingsplan geactualiseerd wordt of bijvoorbeeld omgezet wordt naar een beheersverordening, als er geen wijzigingen voor ogen zijn. Als dit niet gebeurt betekent dat echter niet dat het bestemmingsplan na die 10 jaar niet meer geldt. Daarnaast is het altijd mogelijk om in afwijking van een geldend bestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen voor een ontwikkeling die niet binnen het geldende bestemmingsplan past. Wij hebben begrip voor het standpunt van indiener dat hij zich goed heeft laten informeren, maar kunnen hier niet aan tegemoet komen door af te zien van de voorliggende ontwikkeling.

Zichtlijnen op de Domtoren

Het klopt dat zichtlijnen op de Domtoren voor de stad van belang zijn. De Domtoren bepaalt door zijn hoogte en vorm al op grote afstand het beeld en de positie van de stad. Daarbij is deze al van verre zichtbaar, terwijl de toren vanuit de stad zelf maar op een paar plekken waarneembaar is. Er zijn drie soorten zichtlijnen die aangehouden worden. Zo zijn er zichtlijnen vanaf de snelweg, zichtlijnen vanuit het omringende landschap en zichtlijnen binnen de stad. Er wordt steeds geprobeerd om deze zichtlijnen te behouden. Deze zichtlijnen gaan echter niet over zicht op de Domtoren vanuit iedere privétuin of woning. Dat indiener geen zicht op de Domtoren heeft als deze ontwikkeling gerealiseerd wordt, is dan ook niet in strijd met de Hoogbouwvisie of reden om van de ontwikkeling af te zien.

Gevolgen voor de buurt door het accent van 37 meter

Voor de totstandkoming van een bestemmingsplan wordt niet alleen gekeken naar de ontwikkeling zelf, maar ook naar de omliggende omgeving. Daarbij moet er algeheel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, wil een bestemmingsplan vastgesteld kunnen worden. Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is afhankelijk van veel belangen die tegen elkaar afgewogen worden. Zo is de toevoeging van woningen een belang, maar ook het woon- en leefklimaat van de bewoners van de al bestaande bebouwing. De gemeente Utrecht heeft de ambitie om binnen de stadsgrenzen te groeien. Door het toevoegen van goede en betaalbare woningen in de sociale woningvoorraad zorgen we voor een meer gemengde wijk. De gemeente beoordeelt welke mate van groei op een locatie passend en haalbaar is. Het genoemde aantal van maximaal 110 woningen is daarbij geen doel op zich, maar een resultaat van de ruimtelijke inpassing in combinatie met het soort (woon)programma. We vinden de nieuwbouw passend in deze omgeving omdat het in verhouding staat met de ruimte eromheen. Ook voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan worden alle betrokken belangen tegen elkaar afgewogen. Dat deze afweging niet in lijn is met de wensen van omwonenden betreuren wij, maar dat maakt niet dat er aan de belangen van omwonenden voorbij wordt gegaan.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 18

Indiener kan zich niet vinden in de plannen voor de woontoren. De woontoren zorgt namelijk zowel in de zomer als winter voor significant minder zonuren op de woning, het balkon en het uitzicht op blauwe lucht.

Reactie

Afname van bezonning

Het is niet te voorkomen dat de nieuwbouw bij een aantal percelen meer schaduw zal geven dan in de huidige situatie. Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan is een uitgebreid bezonningsonderzoek uitgevoerd en deze is in de toelichting als bijlage 22 toegevoegd. Hoewel er geen wettelijke eisen bestaan waar bezonning aan moet voldoen, is in gemeente Utrecht de lichte TNO-norm een vaak gehanteerde methode om de bezonning op de gevel te beoordelen. Die norm is ook voor dit project gehanteerd. Deze norm schrijft voor dat er ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober zijn. Deze bezonningsuren hoeven niet aansluitend te zijn. Deze veel gebruikte methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard.

Een vermindering van de zon is een veelvoorkomend gevolg, van de bouw van een toren in de directe omgeving. Wij begrijpen dat een afname van bezonning niet gewenst is. De woning van indiener is ook onderdeel van het uitgevoerde bezonningsonderzoek. Zo blijkt uit het onderzoek dat voor geveldeel 7, waar de woning van indiener onder valt, bij de voorgenomen nieuwbouw geen verschil in zowel gemiddelde bezonning als minimale bezonning optreedt. Wij verwijzen u hiervoor graag naar tabel 5.2 en 6.2 van het bezonningsonderzoek, waar een vergelijking in uren en minuten staat opgenomen tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. Wij begrijpen de vrees voor een afname van bezonning als gevolg van hoge bebouwing in uw omgeving, maar in dit geval zal de voorgenomen ontwikkeling geen effect hebben op de bezonning op uw gevel. Het balkon is geen onderdeel van dit bezonningsonderzoek, maar gelet op de metingen over het gehele geveldeel zal ook daarop geen of slechts minimale sprake zijn van een afname van bezonning.

Verandering van uitzicht

Het klopt dat het uitzicht voor indiener zal veranderen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De woning van indiener is gelegen in de oksel van het woonblok. De woning van indiener ligt op ongeveer 90 meter van het plangebied af en de nieuwbouw zal te zien zijn vanuit de woning van indiener. Hoewel wij begrijpen dat de verandering in het uitzicht voor indiener ongewenst is, staan wij tegelijkertijd voor een verdichtingsopgave in de stad. Zeker in een binnenstedelijk milieu zal een ontwikkeling sneller invloed hebben op de omgeving dan in het buitengebied dat het geval is. Ook op deze locatie is een verandering van het uitzicht onvermijdelijk. Daarbij bestaat er niet zoiets als een recht op vrij uitzicht of het behoud van het bestaande uitzicht. De locatie leent zich goed voor verdichting en met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve en duurzame groei van de stad.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 19

Indiener stelt dat naar er aanleiding van de aangenomen motie M104 motie van 16 mei 2023 er commerciële én maatschappelijke functies in de plint van de voorliggende ontwikkeling moeten komen. Indiener geeft aan dat waar in het bestemmingsplan gesproken wordt van het woord 'of', dit verwijderd moet worden. De maatschappelijke voorziening moet er komen.

Reactie

In de motie (M104) sociaal maatschappelijke voorzieningen aan de Veilingstraat, wordt het college opgedragen om in de bouwvelop voor Veilingstraat 10 vast te leggen dat in de plint van het beoogde woongebouw moet worden ingezet op een sociaalmaatschappelijke voorziening van gemiddeld minimaal 100 m², zo mogelijk in combinatie met een commerciële functie (op de totale ca. 250 m²), om bij de invulling daarvan de bewoners intensief als partner te betrekken en voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan de raad te informeren over de eventuele financiële gevolgen hiervan.

Aan deze motie is uitvoering gegeven en de bevindingen zijn opgenomen in de Memo motie (M104) sociaal maatschappelijke voorzieningen aan de Veilingstraat die als bijlage is bijgevoegd bij het Raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. In deze memo wordt de Raad geïnformeerd over uitvoering van de motie en de (financiële) mogelijkheden. Uit deze memo volgt de volgende conclusie:

“Vanuit het project en verschillen gemeentelijke beleidsvelden zijn geen mogelijkheden voor invulling van maatschappelijke vierkante meters. De woningbouwcorporatie heeft aangegeven open te staan voor een gesprek over mogelijke invullingen. Een huiskamer ten behoeve van haar bewoners behoort ook tot de te onderzoeken mogelijkheden. Om verschillende opties open te houden is het bestemmingsplan zo aangepast dat maatschappelijk (naast Horeca) mogelijk blijft en is de horeca begrenst op maximaal 280m² (van de 350m²).

De behoefte vanuit inwoners voor ontmoeting en verbinding vanuit gelijkwaardigheid, welke als basis heeft gediend voor de Motie en vervolgens vertaald is naar vierkante meters kan mogelijk wel op andere manieren worden ingevuld. Omdat dit een subwijk is waar vanuit het principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ minder prioriteit ligt, is het idee dat bewoners hier vanuit gemeenschapskracht zelf initiatief nemen. Een betrokken buurtbewoner heeft aangegeven dat zij de komende tijd de mogelijkheden wil verkennen voor het oprichten van een stichting die initiatieven, ontmoeting en verbinding tussen bewoners in Dichterswijk wil stimuleren. Naast het benaderen van groep van de circa 100 bewoners zal ze ook in gesprek gaan met LSA (Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners) en Dock. Tevens zal de stichting in gesprek gaan met onder andere De Pomp en de woningbouwcorporatie om eventuele mogelijkheden te verkennen.”

In artikel 5 lid 2 onder 3 is de tekst van de bepaling gewijzigd zodat het vestigen van een maatschappelijke voorziening, alvorens de mogelijkheid bestaat om hier een horeca-vestiging te situeren geen hard vereiste meer is. De borging van de maatschappelijke functie zit daarmee in de maximalisering van het aantal vierkante meters waarbinnen horeca mag worden gevestigd. Zo heeft de plint een totale ruimte van 350 m² bruto vloeroppervlak en mag hier maximaal 280 m² van ingezet worden voor een horecafunctie.

Wij begrijpen de wens van de indiener om hier maatschappelijke voorzieningen in te plint gevestigd te zien worden. De wijze waarop dit nu in het bestemmingsplan is opgenomen maakt dat hier weliswaar geen 250 m² bruto vloeroppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen gevestigd kan worden, maar de volledige invulling kan ook niet worden ingevuld met een horecafunctie waarmee geen ruimte overblijft voor maatschappelijke voorzieningen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 20

Bouwhoogte

Indiener geeft aan dat onvoldoende gemotiveerd is waarom de bouwhoogte van 37 meter passend is in de omgeving. Volgens de geldende hoogbouwvisie ‘Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht’ geldt een basishoogte van 15 meter voor deze locatie. Hierbij is het toegestaan om incidentele accenten tot het dubbele van de omliggende bebouwing te realiseren. De toegestane bouwhoogte van 37 meter is een grote afwijking van de basishoogte van 15 meter en ook meer dan het dubbele van de omliggende bebouwing. Volgens de hoogbouwvisie is maatwerk mogelijk, maar de argumentatie om een bouwhoogte van 37 meter toe te staan is te algemeen geformuleerd, waarmee onvoldoende wordt onderbouwd waarom een bouwhoogte van 37 meter aanvaardbaar is. Indiener vraagt zich af waarom deze locatie vraagt om een bouwhoogte van 37 meter. Daarnaast geeft indiener aan dat de feitelijke bouwhoogte nog 3 meter hoger kan zijn ten opzichte van de Veilingstraat/Fruitstraat, ervan uitgaande dat het peil gelegen is op de Voorstebeeklaan.

Indiener stelt dat het hoogteaccent gebaseerd is op oudere plannen voor deze plek, dat een eerder hoogteaccent door de gemeenteraad naar beneden is bijgesteld en dat de omgeving er niet meer zo

uitziet als destijds in het ontwerp voor de wijk verwacht was. Indiener wijst op de mogelijkheid om een accent op een andere manier aan te brengen dan hoogbouw, bijvoorbeeld door een gebouw neer te zetten dat verwijst naar de geschiedenis van de buurt. Tot slot wijst indiener erop dat er al een hoogteaccent in de buurt is, namelijk het gebouw van de open universiteit aan de Vondellaan. Daarbij vraagt indiener waarom de argumentatie, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Heycop, inzake eenheid en architectuur binnen het plan, voor deze ontwikkeling niet van toepassing is.

Invulling van het plangebied

Bij eerdere ontwikkelingen, bijvoorbeeld bestemmingsplan Heycop, zijn concessies gedaan met betrekking tot de sociale huur en dat met dit plan een inhaalslag wordt gemaakt door veel sociale huurwoningen te bouwen. Indiener stelt dat hierdoor de leefbaarheid behoorlijk wordt aangetast. Indiener verwijst naar het oorspronkelijke uitgangspunt in de toelichting op het bestemmingsplan 'Dichterswijk West' waarin de opgave staat om de woonfunctie te versterken in het gebied, onder andere door middel van het toevoegen van woningen in hogere marktsegmenten. Indiener geeft ook aan dat de gemeente voldoet aan de door het rijk gestelde norm van 30% sociale huurwoningen. Indiener geeft aan dat de noordzijde van de Veilingstraat tijdens het oorspronkelijke ontwerp een open ruimte was en hier inmiddels een pand staat waar rekening mee moet worden gehouden in het voorliggende plan. Indiener geeft daarbij aan dat de grond zeer duur verkocht is, waardoor de opzet lijkt om zoveel mogelijk winst te maken.

Indiener verwijst naar de toelichting op het bestemmingsplan Heycop waarin uitgangspunten zijn opgenomen voor de herinrichting van de verbinding tussen de Heycopstraat en de Veilingstraathaven (groene laan). Indiener stelt dat de voorliggende ontwikkeling afbreuk doet aan deze uitgangspunten omdat de groene zone niet wordt afgemaakt, maar er een groot gebouw wordt geplaatst. Daarnaast wordt het uitzicht door het voorliggende plan doorkruist. Daarbij geeft indiener aan dat er meer geluidhinder wordt ondervonden van het terras aan de Croeselaan (de Pomp) en vraagt zich af wat het effect zal zijn op het geluid als dit complex gerealiseerd wordt. Indiener geeft aan dat dit onderzocht moet worden.

Indiener brengt naar voren dat het uitgangspunt 'groen, tenzij' niet geborgd is binnen het plangebied, omdat op de locatie van de beoogde openbare ruimte de functie 'Verkeer-Verblijfsgebied' ligt en dit ook ruimte geeft voor het parkeren van gemotoriseerd verkeer.

Indiener geeft aan dat er door de uitstekende balkons aan de zijde van de Veilingstraat de afstand tussen de bestaande woningen en de balkons klein is, waardoor dit een aantasting van privacy en mogelijk geluidsoverlast zal opleveren.

Bezonning

Over het aspect bezonning geeft indiener aan dat er onterecht een vergelijking wordt gemaakt tussen een bouwhoogte van 25 en 37 meter, terwijl de afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter niet is gerealiseerd. Volgens indiener wordt hier een ruimtelijke afweging ingeboekt die niet heeft plaatsgevonden. Daarbij vraagt indiener waarom uitgegaan wordt van de lichte TNO-norm en niet van de zware TNO-norm en welke afweging hieraan ten grondslag ligt. Daarbij is geen rekening gehouden met de afname van bezonning en de hogere stookkosten en is in het bezonningsonderzoek ook geen rekening gehouden met beschaduwning door balkons.

Parkeren

Indiener verwijst naar de toelichting bij het bestemmingsplan waar de parkeereis is berekend op 40 p.p. voor kort parkeren en 7,9 voor lang parkeren. Indiener geeft aan dat de toelichting over hoe dit getal is berekend ontbreekt. Daarnaast geeft indiener aan dat er alleen aan de parkeernorm wordt voldaan als een aftrek wordt toegepast voor het gebruik van deelauto's (37%) en extra fietsparkeerplekken (20%) en vraagt indiener zich af waarop deze aftrek gebaseerd is. Indiener merkt daarbij op dat het centraal station op 15 minuten loopafstand ligt, wat ruimer is dan de 10 minuten waar het rapport 'Benchmark, deelmobiliteit en gebiedsontwikkeling' vanuit gaat en is van mening dat de reducties lager moeten liggen. Tot slot geeft indiener aan dat volgens het beleid

voor 50% van de parkeervraag gebruik gemaakt worden van een parkeergarage buiten het eigen terrein. Ook geeft indiener aan dat er geen overeenkomst voor onbepaalde tijd ligt waaruit blijkt dat de parkeergarage hiervoor kan worden gebruikt.

Horeca

Indiener geeft aan dat er in de toelichting op het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd of er een behoefte bestaat aan horeca in de wijk. Indiener stelt dat de ruimte beter voor woningen gebruikt kan worden, zodat ook het gebouw minder hoog hoeft te worden. Daarnaast geeft indiener aan dat er niet gemotiveerd is waarom er met een binnenplanse afwijking hogere waarden voor geluid zijn toegestaan dan de gangbare waarden.

Windhinder

Tot slot brengt indiener naar voren dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het windklimaat goed is voor de beoogde functies, maar dat er op enkele locaties een matig windklimaat is. Daarbij wordt aangegeven op welke manieren het windklimaat verbeterd kan worden. Indiener geeft aan dat de genoemde maatregelen niet geborgd zijn in het bestemmingsplan en het daardoor onzeker is of de maatregelen worden uitgevoerd.

Reactie

Hoogte – passend bij de omliggende bebouwing

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'.

Strijd met de hoogbouwvisie

Wij verwijzen indiener naar het kopje 'In strijd met de hoogbouwvisie' onder 'Zienswijze 17'.

Peilhoogte in verband met de bouwhoogte

Wij verwijzen indiener naar het kopje 'Peilhoogte in verband met de bouwhoogte' onder 'Zienswijze 5'.

Onderbouwing hoogte accent

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'. In aanvulling daarop geldt het volgende. Bij de totstandkoming van de bouwvelop, het document dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, is een nadere onderbouwing gegeven over de hoogte van het accent.

De achterliggende onderbouwing zoals opgenomen in de bouwvelop is ten onrechte niet opgenomen in de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan, terwijl deze wel degelijk relevant is voor de afweging waarom hier een hoogte accent van 37 meter als passend wordt bevonden. Deze toelichting zal alsnog bij vaststelling aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Meerdere hoogteaccent in de wijk

Het klopt dat er aan de Vondellaan ook sprake is van een hoogteaccent. Het hoeft zich niet te beperken tot maximaal één accent per wijk. Zo kunnen er meerdere (hoogte)accenten voorkomen in een wijk. Zo kunnen er bijvoorbeeld meerdere plekken in een wijk vragen om een bijzondere markering, maar dat is afhankelijk van de context waarin de betreffende accenten worden geplaatst. Daarbij is de argumentatie van het bestemmingsplan Heycop, Dichterswijk niet van toepassing, omdat de locatie niet vergelijkbaar is. Zo ligt de bebouwing van het oostelijke deel niet in de hoek van de Veilinghaven waar verschillende zichtlijnen samenkomen.

Sociale huurwoningen

Wij verwijzen indiener naar het kopje 'Sociale huurwoningen' onder 'Zienswijze 6'.

Winstoogmerk bij ontwikkeling

Waar indiener heeft vernomen dat de grond duur verkocht is en de inzet is om zo veel woningen te realiseren om toch winst te maken, is voor ons onduidelijk. Voor de wijziging van het bestemmingsplan gaat een proces vooraf, waarbij de door de initiatiefnemer opgestelde

businesscase door de gemeente wordt gecontroleerd en beoordeeld op de financiële haalbaarheid. Hiermee bewaakt de gemeente dat zoveel mogelijk van haar ambities worden gerealiseerd en dat er genoeg opbrengsten overblijven om de gemeentelijke kosten te kunnen betalen.

Verbinding tussen Heycopstraat en Veilinghaven

De groene laan loopt, in tegendeel tot wat indiener aangeeft, niet dood in de beoogde bebouwing. De verbinding tussen de Heycopstraat en Veilinghaven, de groene laan, wordt met deze ontwikkeling juist afgerond door deze aan te laten sluiten op het te realiseren plein. De beoogde nieuwbouw steekt aan de zijde van de Veilinghavenkade ongeveer drie meter naar voren ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen bebouwing aan de Twellosebeeklaan. De verspringing zorgt er voor dat de groene laan niet 'wegloopt' in het te realiseren plein. De gewenste zichtlijn tussen het oude veilinggebouw en de gouden poort blijft dan ook mogelijk.

Borging van uitgangspunt 'Groen, tenzij'

Wij begrijpen de vraag van indiener waarom voor een groene invulling is gekozen voor de functie 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Het doel van deze functie is het verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen, water en de bijbehorende voorzieningen. De functie 'Groen' is vooral bedoeld voor groen. Dat wil niet zeggen dat alles binnen dit doel ook daadwerkelijk gerealiseerd moet worden op de plaatsen waar deze functie ligt. Daarbij wordt gekeken naar welke activiteiten binnen de geldende functie passend zijn. Beide functies staan een groene invulling toe, maar voor de beoogde invulling van het plein moet ook gekeken worden naar een horeca terras, de loop- en fietsstromen en de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Een plein wordt juist als passend gezien bij de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In de (standaard)regel voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt een horecaterras ook toegestaan (onder voorwaarden van de Horecaverordening en het terrassenreglement) binnen deze functie. Voor dit plangebied is echter ter aanvullende bescherming van het woon- en leefklimaat ervoor gekozen om deze mogelijkheid bij omgevingsvergunning te beperken en mogelijk te maken indien wordt aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevels van woningen bepaalde waarden niet overschrijdt. In de anterieure overeenkomst is ook opgenomen dat moet worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de vastgestelde bouwvelop, waarin staat opgenomen dat zoveel mogelijk vergroend dient te worden volgens het 'groen, tenzij, principe. Hoe deze vergroening er exact uit moet gaan zien en hoeveel vergroening mogelijk is volgt echter pas uit het definitieve ontwerp wat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de orde komt. De inrichting van het plein wordt dan nog wel voorgelegd ter goedkeuring aan de commissie BlnG. In de fase van het bestemmingsplan waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt is dit nog niet volledig uitgekristalliseerd en vergt het flexibiliteit.

Bij de inrichting van het gebied wordt ingezet op verblijf, waarbij het groen, tenzij principe als uitgangspunt wordt genomen. De uitgangspunten van het plein zijn onder andere het maken van verblijfsplekken, het verbeteren van de relatie tussen haven en plein, het aansluiten van de omliggende fiets- en voetpaden en inpassing van het terras. Om te borgen dat er in ieder geval geen parkeerplaatsen worden aangelegd ter plaatse van het plein is ervoor gekozen om met een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren uitgesloten' het parkeren van auto's uit te sluiten.

Aantasting van privacy bij uitpandige balkons

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 11'.

Bezonning

De stelling van indiener dat de bezonningsstudie een vergelijking maakt tussen de bouwhoogte van 25 meter en de bouwhoogte van 37 meter is niet juist. In de bezonningsstudie (bijlage 22 van de toelichting van het bestemmingsplan) is gekeken naar de effecten van de ontwikkeling op bezonning ten opzichte van de bestaande situatie. Daarbij is niet alleen in beeld gebracht wat het effect op bezonning is als gevolg van de beoogde ontwikkeling zoals in het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien (model 2), maar ook de effecten op bezonning als in plaats daarvan gebruik zou worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het geldende

bestemmingsplan is opgenomen (model 1). Het is niet zo dat model 1 en 2 tegenover elkaar worden gehouden om op basis daarvan effecten op bezonning te beoordelen. Dit is ook goed inzichtelijk bij de tabellen waarin de resultaten opgenomen zijn, zoals tabel 5.1 en 5.2 van het bezonningsonderzoek. Voor de afweging van belangen en een goed woon- en leefklimaat is voor dit bestemmingsplan juist gekeken naar de effecten op bezonning als gevolg van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de huidige, bestaande situatie.

Lichte TNO-norm

Voor dit project heeft de beoordeling plaatsgevonden op basis van de lichte TNO-norm. Hoewel er geen wettelijke eisen zijn voor bezonning van woningen of andere bouwwerken, wordt meestal de lichte TNO-norm gehanteerd. Gelet op de stedelijke omgeving waar de planlocatie ligt, hanteren we hier dan ook de lichte TNO-norm als uitgangspunt. Dit gebeurt ook bij andere projecten in Utrecht. Dat heeft mede te maken met het feit dat het in stedelijk gebied moeilijk is om vermindering van zon- en daglicht te vermijden, terwijl er wel een verdichtingsopgave ligt. Daarbij is het goed om te vermelden dat het voldoen aan de TNO-norm geen harde drempel is voor de beoordeling of er wel of niet sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de situatie waar er wellicht niet wordt voldaan aan de TNO-norm, kan binnen het project een andere afweging van belangen worden gemaakt. Het al dan niet voldoen aan de TNO-norm weegt uiteraard wel mee in de belangenafweging. In de voorliggende ontwikkeling wordt wel voldaan aan de lichte TNO-norm.

Ten aanzien van de afweging van het verlies van bezonning verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 11' en voor stookkosten verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 12'.

Beschaduwing door balkons

Het bezonningsonderzoek biedt niet het detailniveau waarbij de aanwezige balkons en verspringingen in de gevel worden meegenomen. Dit gevraagde detailniveau is niet gebruikelijk voor een bezonningsstudie en daarbij gaat het betreffende onderzoek al dieper dan gebruikelijkerwijs het geval is. Hiervoor is de wijze van toetsen op de lichte TNO-norm belangrijk. Officieel schrijft deze norm namelijk voor dat de toetsing plaatsvindt op vensterbankniveau, ter plaatse van de woonkamer. In het bezonningsonderzoek is echter gebruik gemaakt van grovere bouwvolumes waarbij er bijvoorbeeld geen rekening is gehouden met uitstekende balkons of verspringingen in de gevels. In dit geval zijn de gevelvlakken als geheel beoordeeld en niet op woonkamerniveau. Een studie waarbij rekening gehouden wordt met de balkons en betreffende gevelverspringingen vergt een dusdanig gedetailleerd niveau, dat dit niet meer gebruikelijk is. Graag lichten wij toe waarom gekozen is voor het detailniveau zoals het voor ligt in het bezonningsonderzoek:

Voor dit type ontwikkelingen wordt normaal gesproken volstaan met slagschaduwafbeeldingen. Een voorbeeld van een bezonningsstudie waar gebruik is gemaakt van slagschaduwafbeeldingen is bijvoorbeeld het bestemmingsplan Heycop, Dichterswijk, welke ook aangrenzend aan het plangebied van deze ontwikkeling ligt. Ten opzichte hiervan is met dit onderzoek al heel veel aanvullend informatie opgenomen door:

- per geveldeel de gemiddelde en minimale hoeveelheid zon voor zowel 19 februari als 21 juni inzichtelijk te maken;*
- een vergelijking te maken tussen de huidige situatie, de mogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, en;*
- te berekenen wat het effect is op de hoeveelheid zoninstraling op het dak van de bestaande woningen aan de Veilingstraat om te onderzoeken of er als gevolg van de ontwikkeling impact is op de energieopwekking van de daar aanwezige zonnepanelen.*

Het primaire doel van het bezonningsonderzoek is om het effect van de ontwikkeling op de omliggende gevels inzichtelijk te maken. De toetsing op de lichte TNO-norm is daarin richtinggevend, maar niet doorslaggevend.

In de lichte TNO-norm wordt als toetspunt de vensterbank van de woonkamer genoemd. Dit stamt uit de tijd (ca. 1960) dat ze nog geen hele gevels tegelijk konden toetsen met computermodellen. De toetsingen doet men tegenwoordig o.b.v. het totaalvolume waarbij men de gehele gevel in ogenschouw neemt. Het vraagt een veel gedetailleerder onderzoek om voor alle woningen in de omgeving te bepalen achter welk raam de woonkamer zit en wat de positie is ten opzichte van de gevel. Denk hiervoor bijvoorbeeld aan hoe dik de gevel in bebouwing is, al dan niet bij een verspringing in de gevel. Zoals eerder omschreven is het toetsen op de TNO-norm geen doel op zich geweest, waardoor dit detailniveau niet in het onderzoek aanwezig is.

Met het detailniveau zoals opgenomen in de bezonningsstudie behorende bij dit bestemmingsplan kan naar onze mening voldoende worden beoordeeld en afgewogen of bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft het aspect bezonning een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

Parkeren

Voor de uitleg hoe de parkeerberekening tot stand is gekomen verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 5'.

De loopafstand vanaf het plangebied naar de stationshal van Centraal station is minder dan 1000 meter. In de basis wordt in de directe omgeving van het plangebied voorzien in de parkeerbehoefte door het beschikbaar stellen van deelmobiliteit en extra fietsparkeerplaatsen. Zoals aangegeven in de reactie onder 'Zienswijze 5' gaat het maar om een deel van de basis capaciteitseis voor nieuwbouw van 63 parkeerplaatsen omdat de bestaande situatie hiervan af mag worden getrokken.

Daarnaast wordt nog bekeken of een deel van de parkeereis in de naastgelegen parkeergarage kan worden opgelost, maar omdat die beschikbaarheid (nog) niet aangetoond is maakt deze nu geen onderdeel uit van de juridische onderbouwing. Mogelijk dat in een later stadium (bij de aanvraag omgevingsvergunning) die beschikbaarheid wel voldoende kan worden aangetoond. In dat geval zal volgens beleidsregels tot 50 % van de parkeereis kunnen worden opgelost in die parkeergarage.

Behoefte aan horeca ten opzichte van woningen

We kiezen ervoor om op deze locatie functies te stapelen. Dit doen we door niet alleen woningen, maar ook een andere functie op de begane grond toe te voegen. Het nieuw te realiseren plein aan de Veilinghaven biedt kansen voor een gecombineerde functie die ook interactie heeft met het plein. In verband met de wenselijkheid van een levendige plint en functioneren van het toekomstige plein is het niet wenselijk om woningen toe te voegen in de plint. Naar aanleiding van de aangenomen Motie 104: "Sociaalmaatschappelijke voorziening aan de Veilingstraat" is in de definitieve bouwenvelop opgenomen dat wordt ingezet op een sociaal maatschappelijke voorziening van gemiddeld minimaal 100 m². zo mogelijk in combinatie met een commerciële functie (op de totale circa 350 m²).

Bij de invulling hiervan worden de bewoners uit de omgeving intensief betrokken. Voor het commerciële deel is horeca hier denkbaar ook vanwege de sociale controle en de gunstige ligging aan de Veilinghaven (bezonning). We stellen ons hier horeca voor die zich niet alleen richt op de avond, maar ook op ochtend en middag, zodat er de hele dag reuring is. Voor een nadere toelichting over de wensen voor de plint verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 19'.

Hogere geluidswaarden bij voorwaardelijke verplichting

Het klopt dat voor het mogelijk maken van een terras bij de ontwikkeling een binnenplanse afwijking is opgenomen. Dat betekent dat er in beginsel geen terras is toegestaan binnen het plangebied, tenzij hiervoor wordt aangetoond (bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning) dat de geluidsbelasting op de gevels van woningen bepaalde waarden niet overschrijdt. Daarvoor wordt gekeken naar de gevels van de omliggende woningen en de nieuw te bouwen woningen. Voor het bestemmingsplan is ook een dergelijk onderzoek uitgevoerd, om te kunnen beoordelen of het mogelijk is om bij realisatie een terras te verwezenlijken. Daarbij geldt wel dat dit dan bij de

omgevingsvergunning zelf moet worden aangetoond. De opname van het onderzoek in het bestemmingsplan is daarvoor onvoldoende.

Als wordt aangetoond dat de geluidsbelasting de waarden niet overschrijdt, dan is er voor wat betreft het aspect geluid afkomstig van een terras een goed woon- en leefklimaat geborgd. Daarbij mag – eveneens bij vergunning – een waarde van 5 dB(A) meer geluidsbelasting plaatsvinden, als aangetoond wordt dat de binnenwaarden niet meer dan 35 dB(A) bedraagt. Dit is echter afhankelijk van de geluidsisolatie van de gevel. Door dit enkel toe te staan wanneer de binnenwaarde voldoende laag is (en dus de geluidisolatie van de gevel voldoende is), wordt geborgd dat er ook met het bestaan van het terras sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is zowel in de toelichting als met een uitgevoerd geluidsonderzoek onderbouwd. Daarmee kunnen we niet meegaan in de stelling van indiener dat de mogelijkheid tot 5 dB(A) onvoldoende is gemotiveerd.

Windhinder

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder ‘zienswijze 12’. Aanvullend op de reactie onder ‘zienswijze 12’ op de vraag waarom voor deze ontwikkeling geen maatregelen ter borging van het windklimaat zijn opgenomen is het volgende nader toegelicht.

Voor deze planlocatie en het omliggende gebied is gekeken naar de windklassen in relatie tot het beoogde gebruik. Uit de berekeningen daartoe is gekomen dat het windklimaat ter plaatse is overwegend goed is, windklasse A en B. Bij de westhoek ontstaat er een cornerstream die het windklimaat C geeft en deze reikt tot aan de gevel van de woningen van de bebouwing aan de overzijde van de Veilingstraat. Deze bebouwing heeft op die locatie echter buitenruimtes die afgesloten zijn met balustrades, waardoor het windklimaat daar B zal zijn. Dit betekent dat daarmee ook het minimaal geaccepteerde windklimaat wordt bereikt. Bij de zuidhoek van de ontwikkeling geldt ook windklasse C, maar daar zijn ter plaatse geen windgevoelige functies aanwezig en is C een acceptabel windniveau. Alleen bij de hoeken van de zuidwestgevel zijn zeer lokaal door de cornerstreams windklimaat D aanwezig. Bij cornerstreams is altijd een zeer lokale verhoging van het windklimaat te verwachten en het betreffen een zeer klein oppervlak, waardoor er geen sprake is van windgevaar of een slecht windklimaat. De eventuele maatregelen, zoals genoemd in het bij dit bestemmingsplan toegevoegde windhinderonderzoek (bijlage 21 van de toelichting van het bestemmingsplan), zien dan ook op een eventuele verbetering van een al goed windklimaat. Doordat er geen sprake is van een slecht windklimaat is het dan ook niet noodzakelijk om de voorgestelde maatregelen door middel van een voorwaardelijke verplichting te borgen. Het windklimaat staat een goede ruimtelijke ordening en daarmee de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling niet in de weg.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.3.4 en paragraaf 2.3.1.2 zijn aangegeven.

Zienswijze 21

Indiener is het niet eens met de plannen. Indiener is vreest dat het gebouw het zonlicht in zijn appartement blokkeert waardoor de zonnepanelen geen rendement meer maken en waardoor het kouder wordt in zijn appartement waardoor de kosten voor warmte en elektriciteit zullen stijgen. Daarnaast is indiener bang dat de VVE-kosten zullen stijgen.

Ook is de indiener bang voor geluidsoverlast van sociale huurwoningen (meer geluid, verkeersdruk en uitstoot/stank). Ook verwacht indiener minder privacy. Zijn enige raam dat open kan is namelijk gericht naar Veilingstraat 10. Daarbij vreest indiener voor de gevolgen van het bouwverkeer op zijn appartement in de zin van scheuren in de muren en plafonds en voor geluidsoverlast en stof tijdens het bouwproces.

Tot slot is indiener bang dat alle bovengenoemde zaken zorgen voor een waardedaling van zijn appartement. Indiener is bang dat er geen compensatie plaats gaat vinden voor energie, ziekte, scheuren, geluid, mentale gezondheid en de waarde van het appartement. Indiener wil graag de vrede van de buurt behouden.

Reactie

Bouwhoogte in relatie tot zonnepanelen

Wij begrijpen de zorgen over de zonnepanelen en de zoninstraling in relatie tot de beoogde ontwikkeling. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezigheid van zonnepanelen en is er in het bezonningsonderzoek (bijlage 22 van de toelichting van het bestemmingsplan) berekend wat de zoninstraling op het dak van het Cresendo woongebouw en de afname als gevolg van de ontwikkeling zal zijn. Deze berekening is beschreven in hoofdstuk 8 van het onderzoek en visueel inzichtelijk gemaakt in bijlage III-1 van datzelfde onderzoek. In het bezonningsonderzoek is gekeken naar de zoninstraling op de zonnepanelen van het woongebouw aan de Veilingstraat 1 tot en met 175. Daarbij is inzichtelijk gemaakt wat de zoninstraling is in de huidige situatie, bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan (model 1) en de ontwikkeling zoals beoogd is met dit bestemmingsplan (model 2).

Dit is in het bezonningsonderzoek betrokken om te kunnen beoordelen of de nieuwbouw een negatief effect heeft op de jaarlijkse energieopwekking. Hieruit blijkt dat bij de realisatie van de nieuwbouw een afname van zoninstraling van 2,4% kan optreden. Deze afname treedt vooral op bij lage zonnestanden, in de wintermaanden. Hoewel wij begrijpen dat elk verlies van zoninstraling ongewenst is, is hier sprake van een minimale afname. Wij zien hier dan ook geen onevenredige benadeling in die ertoe leidt dat afgezien moet worden van de ontwikkeling.

Hogere stookkosten en energieverbruik

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'zienswijze 12'.

Meer verkeersdrukte door toevoeging van woningen

Wij begrijpen dat indiener zich druk maakt over de toename van verkeersdruk in de wijk, als gevolg van de toevoeging van 110 sociale huurwoningen. Voor de afweging of bij de realisatie van dit project sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt ook bekeken of de omliggende straten van het plangebied en de wijk een toename van verkeersbewegingen aan kan. Een nieuwe ontwikkeling kan immers een bepaalde verkeersgeneratie opleveren. Deze verkeersgeneratie wordt op etmaalbasis vergeleken met de situatie van de bestaande functie. In de huidige situatie bevindt zich er een detailhandel functie (kringloop), waar bezoekers kunnen komen en sprake is van opslag. Vanuit de berekeningen volgt dat er per etmaal sprake is van een lagere verkeersgeneratie dan berekend voor de bestaande functie. Daarnaast is op de maatgevende momenten (tijdens de ochtendspits en de avondspits) bekeken of de ontwikkeling tot problemen gaat leiden in het verkeersnetwerk. De verkeersgeneratie tijdens een ochtendspitsuur bedraagt 7 voertuigen en het avondspitsuur bedraagt 14 voertuigen. Deze aantallen zijn beoordeeld als voldoende op te vangen in het huidige verkeersnetwerk. Dit zal op basis van deze gegevens niet leiden tot een terugslag in de wijk. De gegevens van de verkeersgeneratie zijn te herleiden uit de parkeerberekeningen welke zijn opgenomen in de bijlage 3. Alleen aan de rand van de wijk bij de Croeselaan zal er sprake zijn van een toename van verkeer, bij de parkeergarage van de Heycopstraat. Deze wegen zijn echter geschikt om de groei van dit bestemmingsverkeer op te vangen. Wij kunnen dan ook niet meegaan in de stelling van indiener dat de ontwikkeling zal leiden tot files in de wijk.

Bij de exploitatie van een horecagelegenheid zal er op bepaalde momenten inderdaad een aan- en afvoer van goederen moeten plaatsvinden. Leveranciers moeten bij het laden en lossen wel voldoen aan wet- en regelgeving die erop gericht is om overlast te voorkomen. Voor de woonomgeving zijn daarom maximale piekniveaus toegestaan bij laden en lossen in de bewoonde omgeving. Het laden en lossen bij horeca vindt beperkt plaats en doorgaans alleen overdag. Dit leidt over het algemeen niet tot overlastsituaties.

Aantasting van privacy

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'zienswijze 11'.

Overlast voor sloop- en bouwwerkzaamheden

Wij begrijpen dat indiener zich zorgen maakt over geluiden en vervuiling als gevolg van de diverse bouwwerkzaamheden. Overlast door bouwwerkzaamheden zijn echter onvermijdelijk. Dat betekent niet dat er daarmee onbeperkt overlast veroorzaakt mag worden. Voor een nadere reactie op het overlast als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden verwijzen wij u naar het kopje 'Trillingen, geluid en stof door bouwwerkzaamheden' onder 'zienswijze 5'.

Waardedaling van de woning

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'zienswijze 11'.

Compensatie voor overlast

Hoewel het verzoek voor compensatie voor overlast begrijpelijk is, staat hier geen vorm van compensatie tegenover. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen komen de nodige bouwwerkzaamheden kijken en overlast in de vorm van geluid of stof is daarbij onvermijdelijk. Dat betekent zoals eerder aangegeven niet dat deze overlast onbeperkt mag zijn. Als er feitelijke schade aan uw woning ontstaat door deze sloop- of bouwwerkzaamheden, dan is de bouwer hiervoor aansprakelijk. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'zienswijze 5'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 22

De zienswijze is ingediend namens 98 bewoners door diens vertegenwoordiging. Hierna te noemen: indiener.

Bouwhoogte en -massa

Allereerst kan indiener zich niet vinden in de voorgenomen bouwhoogte en -massa. Indiener vreest dat deze tot een aantasting van zijn woon- en leefklimaat zal leiden. Daartoe brengt indiener naar voren dat in het verleden de afweging is gemaakt om een maximale bouwhoogte van 25 meter aan te houden, vanuit de gedachte dat een hoger gebouw op deze plaats een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat zou maken. Ook is volgens indiener toentertijd een maximum van 25 meter opgenomen in het kader van het voorkomen van de zichtbaarheid van de bebouwing vanuit de oude dichterswijk en de Croeselaan. De voorgenomen bebouwing is zelfs 12 meter hoger. Daarbij geeft indiener aan dat de maximale bouwhoogte in strijd is met de hoogbouwvisie. Het accent betreft meer dan het dubbele van de omliggende bebouwing en ligt op een overgang tussen in de Hoogbouwvisie genoemde Binnentuin Hoog en Binnentuin Laag. Voor een dergelijke overgang is extra voorzichtigheid geboden en hier is ten onrechte bij het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht aan besteed. Waarom dit accent passend is wordt volgens indiener niet goed gemotiveerd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij brengt indiener naar voren dat het aangehouden peil gerekend is vanaf de Voorsterbeeklaan en de bebouwing nog eens 1,30 meter hoger dan de bestaande bebouwing zal komen te liggen. Indiener kan zich niet vinden in de afwijking van de Hoogbouwvisie, nu deze niet passend is in de wijk en dit de ruimtelijke kwaliteit onevenredig zal aantasten. Er zijn volgens indiener geen zwaarwegende redenen tot afwijking van de Hoogbouwvisie en dringt aan om conform 4:84 Awb te handelen conform de beleidsregels.

Ten aanzien van de bouwmassa brengt indiener naar voren dat voor de realisatie van 110 appartementen het voor de leefbaarheid noodzakelijk is om een groot en log gebouw te realiseren. Dit past niet in de wijk, waar veel speelse bebouwing met een open structuur is gesitueerd met een veelal ruime setting. Het gebouw zal afbreuk doen aan de ontwikkelde architectuur van de omgeving en is buitenproportioneel. Daarbij vraagt indiener zich af of voor de bouwmassa niet naar wat passend is gekeken, maar naar hoeveel woningen nodig zijn om het project rendabel te maken. De woningdichtheid binnen het plangebied ligt hoger dan de eerdere ontwikkelingen op het

Soepfabriekterrein en is volgens indiener dan ook niet in verhouding tot de rest van de wijk. Daarbij geeft indiener aan dat bij de vergelijking van de modellen tussen 25 meter en 37 meter het voorgehouden is dat er minder nadelen uit het model met 37 meter volgen, terwijl in het bestemmingsplan niet is uitgewerkt waarom de belangen voor het vergroten van de massa de negatieve gevolgen zou rechtvaardigen. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende concreet hoeveel groter het plan daadwerkelijk wordt.

Bezonning en schaduwwerking

Als gevolg van de ontwikkeling wordt de bezonning van de woningen dusdanig verminderd dat er niet langer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de bezonningsstudie is geen rekening gehouden met de aanwezige balkons en verspringingen in de gevel of het feit dat de woningen geen doorzonwoningen zijn maar slechts één raam in de woonkamer hebben. Dit is ook de zijde van de ontwikkeling. Een aantal woningen haalt als gevolg van de ontwikkeling de eisen uit de lichte TNO-norm niet.

Daarbij is het onderzoek niet juist uitgevoerd, omdat de afname van bezonning op 21 oktober niet in beeld is gebracht. Bij de lichte TNO-norm wordt juist gekeken naar de afname van bezonning in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Daarbij is niet expliciet gemaakt wat de afname van bezonning per woning is, nu er enkel is gekeken naar een gemiddelde afname op een bepaalde gevel. Ook ontbreekt een motivering waarom hier de lichte TNO-norm wordt aangehouden, in plaats van de strenge TNO-norm. Omdat de woningen op het zuiden georiënteerd zijn, had dit wel voor de hand gelegen. De bezonningsstudie is gericht op zonverlies op de gevel en de tuinen niet meegenomen. Ook vreest voor verlies van kostbare avondzon.

Door de ontwikkeling loopt men opbrengsten van zonnepanelen mis. Deze zonnepanelen zijn in serie geschakeld, waardoor al één schaduw ervoor zorgt dat de opbrengst van alle panelen tot het niveau van het beschaduwde paneel terugvalt. Indiener geeft ook aan door het verlies van zon natuurlijke warmte te zullen gaan missen, waardoor stook- en energiekosten omhoog zullen gaan. Volgens indiener is er onterecht geen onderzoek verricht naar de geluidgevolgen van het extra verkeer van het project op de bestaande woningen. Voor de nieuwe woningen is wel onderzoek gedaan, aan de hand waarvan een Besluit Hogere Waarde is verleend. Indiener is bang dat het project gaat werken als een klankkast. Vooral de bewoners van woonschepen maken zich zorgen, aangezien deze woningen extra gevoelig zijn voor geluidsoverlast. Aan dat aan deze aspecten had aandacht besteed moeten worden bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Windhinder

Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan is naar windhinder voor de bestaande bebouwing in het plangebied. Uit het windhinder onderzoek dat wél gedaan is voor de nieuwbouw blijkt dat er in de Veilingstraat een pluim ontstaat vanwege een cornerstream uit de Westhoek. Indiener vreest hier last van te kunnen krijgen, aangezien er balkons van woningen van indiener liggen binnen deze zone.

Door de verstening van de omgeving, in samenhang bezien met eerdere verstening, brengt dit een onaanvaardbare mate van hittestress met zich. Er is geen hitte-analyse uitgevoerd om dit in beeld te brengen. Indiener is van mening dat hiernaar gekeken moet worden en dat daarbij naar de cumulatieve effecten moeten worden bezien.

Daarbij vraagt indiener om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de realisatie van groenvoorzieningen. Hoewel deze wel zijn beschreven in het bestemmingsplan, zijn deze namelijk niet in de regels geborgd. Er kan een minimaal aantal vierkante meters groen als voorwaardelijke verplichting bij de omgevingsvergunning opgenomen worden, zoals eerder door de Raad van State aan de orde is geweest. Daarbij zou het ten goede komen aan de leefbaarheid van de buurt als de groenvoorzieningen openbaar toegankelijk zouden zijn. Ook wijst indiener op de aanwezige kabels en leidingen in het gebied, die mogelijk in de weg staan aan het planten van bomen die groot kunnen worden.

Parkeren en verkeer

Indiener vreest voor parkeeroverlast. In de parkeeronderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een reductie van 37% van het aantal benodigde parkeerplaatsen, door gebruik te maken van deelauto's. In het ontwerpbestemmingsplan is niet geborgd dat de deelauto's

gedurende een bepaalde periode beschikbaar worden gesteld voor bewoners en andere gebruikers en ook dat er geen verplichting bestaat om van de deelauto's gebruik te maken. Indiener wijst erop dat uit een uitspraak van De Afdeling (ECLI:NL:RVS:2021:2403) volgt dat dit betekent dat het bestemmingsplan niet zorgvuldig is voorbereid en niet berust op een deugdelijke motivering. Indiener vindt dan de experimentele lage parkeernorm van de Merwedekanaalzone te gemakkelijk vertaald is naar dit plan en merkt daarbij op dat de aanpak uit de Merwedekanaalzone nog allerm minst bewezen is, waardoor terughoudendheid noodzakelijk is bij het vertalen van deze parkeernorm naar verdichtingsopgaven op andere plekken in de stad. In de toelichting van het bestemmingsplan is onvoldoende duidelijk hoe de parkeerberekening voor de ontwikkeling tot stand is gekomen. Ook is onzichtbaar hoe groot of waardoor de overmaat aan parkeerplekken in de Heycopgarage is en waarom deze structureel gebruikt kan worden. Indiener maakt zich niet alleen zorgen over parkeeroverlast door auto's, maar ook door fietsen. Met veel woningen toevoegen zal er ook meer fietsparkeren komen en dit zal de druk op de omgeving doen toenemen.

Vrees voor de verkeersveiligheid in de wijk. De nieuwe woningen zullen verkeersbewegingen veroorzaken. Indiener is bang voor een verergering van sluipverkeer en voor de veiligheid van fietsers. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid.

Coalitieakkoord

Het bevreemdt indiener dat het ontwerpbestemmingsplan niet in lijn is met het coalitieakkoord 2022 – 2026 van de gemeente Utrecht. Uit het coalitieakkoord volgt dat groei op zichzelf geen doel is en leefbaarheid en kwaliteit voorop moet staan. Met deze ontwikkeling zal de wijk uit balans raken en is geen sprake meer van een gezonde verhouding tussen bestaande (lage) bebouwing. Er moet daarvoor juist aangesloten worden bij de omgeving. Daarnaast geeft de ontwikkeling ruimte aan sociale woningen van 50 m², terwijl in het coalitieakkoord juist het uitgangspunt 65 m² is.

Welstand

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Welstandsnota. De classificatie van de gemeente voor de ontwikkeling als welstandsniveau 'respect' is niet gemotiveerd. Het hoogteaccent van de ontwikkeling zorgt namelijk voor verdeeldheid tussen de bebouwing, en niet voor samenhang en structuur.

Privacy

Indiener vreest aantasting van privacy. Door de ontwikkeling komen enkele balkons van de nieuwe woningen zo dicht op balkons van al bestaande woningen, dat bewoners elkaar woordelijk zullen kunnen verstaan. Ook extra zorgen over vier woningen uit het plan, die bij het einde van parkeergarage Heycop gerealiseerd zullen worden. Deze vier woningen liggen te dicht op al bestaande woningen en indiener verzoekt dan ook om de zonering uit het nog geldende bestemmingsplan te respecteren en deze vier woningen uit het plan te verwijderen.

Planschade

Indiener meent dat voor planschade aangehouden drempelpercentage van 4% hier niet aangehouden kan worden, zoals in lijn met de Omgevingswet is. Omdat dit bestemmingsplan nog onder de wetgeving van de Wet ruimtelijke ordening valt, zou dit 2% moeten zijn.

Groene invulling

Indieners merken voorts op dat de samenhang met dit bestemmingsplan en het Ringpark ontbreekt. Dit park is essentieel voor het gezonde woon- en leefklimaat en de planlocatie loopt niet verder dan de stoep, waardoor de groene invulling niet geborgd is. Indieners verzoeken de realisatie van het ringpark te verzekeren in het bestemmingsplan.

Invulling van de plint

Indiener kan zich niet vinden in de horeca invulling van de plint. Er zijn al vier horecagelegenheden in het gebied en indiener vreest voor geluidsoverlast van het terras, rondslingerend afval en hangjongeren. Een maatschappelijke voorziening is hier passender.

ReactieMaximale bouwhoogteeerdere afweging over de bouwhoogte

Het klopt dat in het verleden is gesproken over de vormgeving van een ontwikkeling op de locatie van het voorliggende plan. De betreffende locatie was namelijk al eerder aangewezen als plek waar verdichting mogelijk was. Destijds werd hier een accent in de wijk met twaalf bouwlagen voorzien. Na discussie in de gemeenteraad is in het aangepaste stedenbouwkundig plan op de kop van de Veilinghaven een woongebouw opgenomen met 8 lagen (waarvan 7 woonlagen). Waarna door de raad verzocht is om dit te wijzigen naar maximaal zes bouwlagen, maar wel met behoud van het aantal voorziene woningen. Ambtelijk is hierin geadviseerd dat de gevolgen, van een toren met 12 lagen, voor bezonning beperkt zijn, waarbij slechts een beperkt aantal woningen een afname van bezonning zouden ervaren. De keuze om het plan (in de wijzigingsbevoegdheid) alsnog om te zetten naar zes bouwlagen was een politieke afweging van dat moment.

Voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan is een uitgebreide ruimtelijke afweging gemaakt, waarbij de belangen van omwonenden zijn meegenomen. Hoewel wij de verwijzing naar in het verleden gemaakte afwegingen kunnen begrijpen, is voor deze ontwikkeling een nieuwe integrale afweging gemaakt. Daarbij is ook gekeken naar de mogelijkheid zoals destijds was opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, waar een maximale bouwhoogte van 25 meter in was opgenomen. Uit de afweging is juist gebleken dat door de bebouwing op de wijze zoals nu voorligt de situeren, er juist een beter woon- en leefklimaat wordt geborgd dan bij de eerdere afwegingen het geval zou zijn geweest. Zo is bijvoorbeeld weliswaar sprake van een hoogteaccent, maar deze is verder van de bestaande bebouwing af gesitueerd. Ook wordt de bebouwing die direct tegenover de woningen aan de Veilingstraat beoogd wordt, geen 25 meter hoog meer, maar 16 meter.

Dat in het verleden een andere afweging is gemaakt ten aanzien van de bebouwing kan niet afdoen aan integrale afweging die is gemaakt voor het (huidige) voorliggende plan, welke ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad. Dit geldt temeer nu ook bijvoorbeeld in beeld is gebracht wat de gevolgen zouden zijn voor bezonning, als wel aan de wijzigingsbevoegdheid in het voorgaande plan zou zijn vastgehouden. Wij zien hierin dan ook geen reden om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling.

In strijd met de Hoogbouwvisie

Wij verwijzen indieners naar de reactie onder 'Zienswijze 17', onder het kopje 'In strijd met de Hoogbouwvisie'.

Peilhoogte in verband met de bouwhoogte

Wij verwijzen indieners naar de reactie onder 'Zienswijze 5', onder het kopje 'Peilhoogte in verband met de bouwhoogte'.

Hoogte – passend bij de omliggende bebouwing

Wij verwijzen indieners naar de reactie onder 'Zienswijze 2' voor zover de zienswijze betrekking heeft op de hoogte en passendheid in de wijk.

Bezonning

Het klopt dat in het bezonningsonderzoek staat beschreven dat er voor een klein deel van de gevel, op geveldeel 1, niet aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Voor een oppervlakte van 15 m² is sprake van een dusdanige afname van bezonning dat daar niet aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. In de bezonningsstudie is de conclusie dat er geen woningen achter de geveldelen liggen waar de bezonning niet voldoet en dat daarmee alsnog, voor zover het de woningen betreft, wel aan de TNO-norm voldoet. Indiener geeft echter aan dat er wel al vanaf de begane grond wordt gewoond.

Van belang voor dit stuk is dat de woningen bij die locatie hoger liggen dan het maaiveld. De bezonningsstudie houdt rekening met het verschil in maaiveld, waardoor de woning aan de begane grond ongeveer 1,5 meter boven het maaiveld ligt. De bezonningsstudie heeft de bezonningsduur over de gehele gevel berekend, vanaf het maaiveld. Daarmee is dus ook het stuk onder de vloer van

de begane grond woningen meegenomen. Het deel waar de TNO-norm niet gehaald wordt, zoals zichtbaar is in de visualisatie van figuur 5.1 van de bezonningsstudie, ligt daarmee voor het overgrote deel onder de woning. Omdat de woning hoger gelegen is en de gevel ook lager reikt dan alleen het vloerniveau, kan er aldus wel voldaan worden aan de TNO-norm voor de woningen. Daarbij is het goed om te vermelden dat het voldoen aan de TNO-norm geen harde drempel is voor de beoordeling of er wel of niet sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Oriëntatie van woningen en beschaduwing door balkons

Indiener brengt naar voren dat geen rekening is gehouden met het feit dat de woningen aan de Veilingstraat geen doorzonwoningen zijn. In het bezonningsonderzoek is echter wel rekening gehouden met de oriëntatie van de bestaande woningen aan de Veilingstraat. In de berekening van de TNO-norm mogen de bezonningsduur van de voor- en achtergevel bij elkaar opgeteld worden. In de bezonningsstudie voor deze ontwikkeling zijn vanwege de oriëntatie van de woningen (de voorgenomen bebouwing staat in ZW-NO richting) alleen de op het zuiden-oosten georiënteerde gevels meegenomen.

Ten aanzien van de beschaduwing door balkons verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 20'.

Bezonnning per geveldeel

Voor de bezonningsstudie is software gebruikt (modelleer programma Rhinoceros 7, in combinatie met bezonningssimulatiesoftware 'Ladybug' versie 1.1.0 (2021)) waarmee gevels en daken van woningen als geheel kunnen worden doorgerekend. Voor elke gevel kan daarmee bezonningsstijden en bezonningsduur nauwkeurig worden berekend, met een dichtheid van één bij één meter. Om het effect van de nieuwbouw op de bestaande woningen te beoordelen, zijn de te beoordelen gebouwen verdeeld in segmenten.

Hoewel wij de verwarring van indiener begrijpen dat alleen is gekeken naar gevels als geheel, is dat niet het geval. Voor elk geveldeel wordt de gemiddelde bezonningsduur per gevel en de minimale bezonningsduur per geveldeel weergegeven. Dat is ook inzichtelijk in de visuele weergave van het bezonningsonderzoek, zoals opgenomen in paragraaf 5.1. Daar is bijvoorbeeld visueel inzichtelijk gemaakt waar wat het aantal uren aan zonlicht op de gevels van de Veilingstraat is met een kleurverloop in grijsstinten. Dit verloop is niet per geveldeel weergegeven maar juist met een nauwkeurige berekening die laat zien dat de ontwikkeling niet op elk gevel of dakdeel eenzelfde invloed heeft. Daarbij is op basis van de berekening ook inzichtelijk gemaakt waar kritieke punten in het plan liggen. Binnen de geveldelen zijn verschillen mogelijk. Zo kan één deel van de gevel vrijwel geen belemmering ervaren, terwijl een ander deel dan juist wel beschaduwing ondervindt. De minimale bezonnning op de gevel, zoals opgenomen in tabel 5.2 van het bezonningsonderzoek, gaat dan ook niet in op de gehele gevel, maar op de meest belemmerde gevel. Het gaat dan om het deel van het geveldeel segment dat meer belemmering ervaart dan een ander deel van het geveldeel segment. Deze resultaten staan in de rechterkolom van tabel 5.2. De hoeveelheid bezonningsuren op deze meest ongunstige geveldelen kunnen zeer lokaal voorkomen. Hierdoor kunnen deze resultaten een scheef beeld geven van de optredende beschaduwing. Het gemiddeld aantal bezonningsuren per gevel geeft een beter beeld over het effect van de nieuwbouwplannen op de bezonnning op de gevels van de naastgelegen woningen.

Hoewel er dus zoals indieners aangeven niet is uitgeschreven wat de effecten per individuele woning zijn, is er wel degelijk verder gekeken dan alleen een gemiddelde bezonningsstijging of -afname.

Hoewel indieners aangeven dat niet alle woningen die effecten ondervinden van de ontwikkeling zijn meegenomen in de bezonningsstudie, is niet aangegeven om welke woningen dit zou gaan. In de bezonningsstudie is naar een groot aantal woningen rondom de ontwikkeling gekeken, waarbij bijvoorbeeld ook geveldelen meegenomen zijn waar helemaal geen zon (ook in de huidige situatie) op komt te vallen. De beoordeelde gevels liggen dan ook aan verschillende straten en hoeken vanaf de ontwikkeling. Wij kunnen ons er dan ook niet in vinden dat het bezonningsonderzoek onjuist is uitgevoerd.

Lichte TNO-norm

Voor dit project heeft de beoordeling plaatsgevonden op basis van de lichte TNO-norm. Hoewel er geen wettelijke eisen zijn voor bezonning van woningen of andere bouwwerken, wordt meestal de lichte TNO-norm gehanteerd. Daarbij wordt gekeken naar of er ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober kan plaatsvinden. Dat deze bezonning moest plaatsvinden in het midden van het raam in de woonkamer stamt uit een tijd (ca. 1960) waar de software nog onvoldoende ontwikkeld was om grote geveloppervlakten tegelijkertijd te kunnen uitrekenen. Met de huidige software kan namelijk de bezonningsduur op een heel gevelvlak worden berekend, in plaats van per handmatig geplaatst rekenpunt. In de huidige praktijk wordt veelal gemeten op het buitengeveloppervlak, wat een voldoende representatief beeld heeft voor de hele gevel. In de bezonningsstudie is de datum van 21 oktober niet beschreven, omdat de bezonningsstand op 21 oktober gelijk is aan 19 februari en daarmee al inzichtelijk is gemaakt.

Gelet op de stedelijke omgeving waar de planlocatie ligt, hanteren we hier dan ook de lichte TNO-norm als uitgangspunt. Dit gebeurt ook bij andere projecten in Utrecht. Dat heeft mede te maken met het feit dat het in stedelijk gebied moeilijk is om vermindering van zon- en daglicht te vermijden, terwijl er wel een verdichtingsopgave ligt. In stedelijk gebied met een verdichtingsopgave zal er dan ook sneller sprake zijn van een toename van beschaduwing dan in het buitengebied het geval is.

Zoals hierboven aangegeven is bij de toepassing van de lichte TNO-norm gekeken naar de bezonningsduur op de gevels van omliggende woningen. De eventuele bezonningsduurafname in tuinen is daar niet in betrokken, omdat dit geen onderdeel is van dat toetsingskader. Bij de toepassing van de TNO-norm wordt bij het voldoen namelijk juist geacht dat sprake is van een geborgd goed woon- en leefklimaat. Dat indieners het verlies van zon in de tuinen als niet wenselijk ervaren begrijpen wij, maar wij kunnen hierin geen aanleiding zien dat dit verlies onevenredig is en er daarmee niet langer sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Zonnepanelen en stijging van energiekosten

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 21', ten aanzien van bezonning op de zonnepanelen. Voor zover de zienswijze van indiener ziet op een toename van stookkosten verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 12'.

Aanvullend hierop klopt het dat in het bezonningsonderzoek geen rekening is gehouden met de wijze van installatie of schakeling van de bestaande zonnepanelen. De opbrengst van zonnepanelen is namelijk afhankelijk van verschillende factoren, zoals de leeftijd van de panelen, de oriëntatie van de panelen en eventuele schakeling. Gelet op de geringe afname van 2,4% op de zoninstraling op de zonnepanelen zien wij hier voor indiener ook geen onevenredige benadeling in die ertoe leidt dat afgezien moet worden van de ontwikkeling.

Afweging van belangen

Wij betreuren het dat indieners het gevoel hebben gekregen dat de belangen niet meegenomen zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan wordt dan ook gekeken of de beoogde ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de woon- en leefomgeving. Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is afhankelijk van veel belangen die tegen elkaar afgewogen worden. Zo is de toevoeging van woningen een belang, maar ook het woon- en leefklimaat van de bewoners van de al bestaande bebouwing. De gemeente Utrecht heeft de ambitie om binnen de stadsgrenzen te groeien. Door het toevoegen van goede en betaalbare woningen in de sociale woningvoorraad zorgen we voor een meer gemengde wijk. Het is begrijpelijk dat een verandering van de omgeving, negatieve gevoelens oproept. Zeker als sprake is van verlies van bezonning. Tegelijkertijd staan wij voor een verdichtingsopgave in de stad. De locatie leent zich goed voor verdichting en met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve en duurzame groei van de stad. Bij de ontwikkeling wordt nog steeds voldaan aan de lichte TNO-norm, waarmee er ook geen sprake is van een slecht woon- en leefklimaat op dit aspect. Dat deze

afweging niet in lijn is met de wensen van indieners betreuren wij, maar dat maakt niet dat er aan diens belangen voorbij is gegaan.

Geluidsonderzoek

Het klopt dat er voor deze locatie een besluit hogere waarde noodzakelijk is. Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting door wegverkeer op de Croeselaan op de gevels van panden maximaal 50 dB bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde met 2 dB overschreden. Bij stedelijk gebied mogen, op basis van artikel 83 van de Wet geluidhinder, woningen worden gerealiseerd met een hogere geluidsbelasting door wegverkeer. Deze hogere belasting mag maximaal oplopen tot 63 dB. Het besluit hogere waarde strekt niet tot bescherming van bestaande omwonenden maar voor de nieuwe bewoners van het te bouwen appartementengebouw. Op grond van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de zone van bestaande wegen niet getoetst te worden. Het voorliggende bestemmingsplan is getoetst aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder en de bestaande woningen zijn daar niet onterecht niet in betrokken.

Ten aanzien van de reflectie van geluid als gevolg van de ontwikkeling verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 12'. Verder was op de locatie al reeds bebouwing aanwezig. Deze bebouwing stond al op dermate korte afstand van de weg dat maatgevende van de direct omliggende wegen om het plangebied reflectie op "lage hoogte" plaats vindt. Enkel het feit dat er hoger gebouwd wordt zorgt in deze configuratie namelijk niet voor significant meer geluid. Dit in combinatie met het feit dat er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking is reden geweest om geen nader onderzoek te (laten) doen ten behoeve van de woonboten nabij het plangebied, omdat voldoende aannemelijk is dat er geen sprake is van significant negatieve effecten.

Windhinderonderzoek

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 12'. Aanvullend daarop lichten wij graag het volgende toe.

Waar indieners stellen dat dit onderzoek alleen voor de nieuwe bewoners is opgesteld, is dit onjuist. Dit onderzoek is niet alleen ten behoeve van de nieuwe bewoners van de bebouwing uitgevoerd, maar ziet ook op de bestaande bebouwing en omgeving. De beoordeling ziet op het windklimaat rondom de beoogde bebouwing en beperkt zich daarbij niet tot de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat er in en rondom het plangebied geen windgevaar zal optreden. Het windklimaat zal op het maaiveld op de meeste plekken goed zijn voor doorlopen of zelfs slenteren. Rondom het beoogde gebouw zal het windklimaat overwegend goed zijn (klasse A, goed windklimaat voor alle functies) en op de Veilingstraat zal het windklimaat overwegend klasse B (goed voor doorlopen en slenteren en matig voor langdurig zitten) zijn.

Op een enkele plek is sprake van een lagere klasse. Zo is er in een pluim langst de westelijke hoek een zogenaamde 'cornerstream'. Deze is zeer lokaal en klein en levert door de beperkte oppervlakte geen windgevaar op. Deze cornerstream loopt voor een deel tot de overzijde van de straat, waar ook buitenruimtes van indieners aanwezig zijn. Doordat deze buitenruimtes echter afgeschermd zijn, is achter deze balustrades een beter windklimaat. De buitenruimtes van indieners zijn juist beschreven en meegenomen in het onderzoek ten aanzien van de windklimaten ter plaatse. De belangen van indieners zijn op dit aspect dan ook zeker wel meegenomen en uit het onderzoek volgt ook duidelijk dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat.

Hittestress

Wij begrijpen dat indiener zich zorgen maakt om hittestress in de omgeving van het plangebied. Voor deze ontwikkeling is sprake van een afname van het totale, verharde oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie. De 'voetafdruk' van de bebouwing wordt al beduidend kleiner als gekeken wordt naar het bebouwde oppervlak binnen het plangebied. In de huidige situatie zijn er geen bomen aanwezig, alleen enkele struiken. Met de ontwikkeling worden juist bomen en groen

toegevoegd langs de Veilingstraat, op het aan te leggen plein en in de binnentuin van de beoogde bebouwing. Daarnaast zal een groen dak worden aangelegd die naast mogelijkheden voor waterberging en energieopwekking zorgt voor een verkoelend effect. Dit betekent dat dus meer koele plekken in het plangebied worden gerealiseerd, die grotendeels ook openbaar toegankelijk zijn. Er wordt ook verbinding gemaakt met het groen in de directe omgeving, waardoor de betekenis van het groen voor verkoeling in de buurt toeneemt. Bovendien wordt de nieuwbouw zelf zo ontworpen dat er sprake is van een gezond binnenklimaat, met maatregelen om de temperatuuroverschrijding in juli te beperken.

Hoewel de toename van groen niet in de regels als zodanig geborgd is, wordt hier wel op getoetst bij de beoordeling van de ontwerpen van de bebouwing en de openbare ruimte (inrichtingsplan). Daarbij is het relevant dat het bebouwingsoppervlak binnen het plangebied is beperkt door middel van het bouwvlak. Zo is de initiatiefnemer verplicht om de openbare ruimte op te leveren in overeenstemming met het door de Commissie beheer, inrichting, gebruik (BInG) goedgekeurde inrichtingsplan op te leveren. Dit is een verplichting die de initiatiefnemer op zich heeft genomen als onderdeel van de anterieure overeenkomst. In dat inrichtingsplan worden de groene ambities van het project en het principe van 'Groen, tenzij' nader uitgewerkt. Daarmee ligt er een contractuele verplichting tot uitvoering bij de initiatiefnemer en is de gemeente betrokken bij de invulling van het gebied.

Ten aanzien van de bomen in het plangebied is in deze fase bekend dat hier bomen van de tweede orde (grootte) met een smalle kroon worden beoogd. Het streven voor deze locatie is wel om hier een inheemse soort bomen te plaatsen. Welke bomen dit precies zullen worden en hoeveel is een aspect dat in het inrichtingsplan wordt uitgewerkt. In de bestaande situatie zijn kabels en leidingen en restanten van leidingen aanwezig. Voor de nieuwbouw en herinrichting moeten kabels en leidingen worden verlegd. Hierdoor kan rekening gehouden worden met de plaatsen waar groen wordt toegevoegd, zodat er geen conflict is tussen kabels/leidingen met bomen. Ook zijn er mogelijkheden om zowel kabels en leidingen als bomen bij elkaar te laten bestaan.

Gelet op de afname van bebouwing en de toevoeging van groen, zowel in de openbare ruimte als op de ontwikkeling zelf, is hier geen sprake van een toename van hittestress. Hoewel wij de zorgen van indiener begrijpen dat er sprake kan zijn van een toename van hittestress, zal dat bij deze ontwikkeling niet aan de orde zijn en is aan hittestress-analyse niet noodzakelijk. Het is duidelijk dat in de nieuwe situatie meer koele plekken en meer (buurt)groen komen. Dit betekent een afname van de huidige hittestress in warme droge perioden.

Parkeeroverlast

Voor de uitleg van de parkeerberekening verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 5'. De berekening is ook als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De onderbouwing toont aan dat de parkeerbehoefte van de Veilingstraat op te lossen is in de openbare ruimte. Daarbij wordt gekeken naar de parkeervraag van de bestaande functie en de beoogde functies. Een nieuwe ontwikkeling hoeft alleen te voorzien in de extra parkeerbehoefte die daaruit volgt. In dit geval wordt de parkeerbehoefte voor bewoners volledig voorzien door de inzet van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. Bewoners van de nieuwe ontwikkeling komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor het openbare gebied. Er is daardoor nagenoeg geen sprake van een toename van de parkeerdruk.

Indiener stelt dat de bewoners auto's zullen bezitten maar dat is in het centrum van Utrecht lang niet altijd het geval. Bewoners zullen voor zij er komen wonen op de hoogte zijn of er een mogelijkheid is om een particuliere auto te parkeren in een nabijgelegen garage. Indien dit niet het geval is zullen zij gebruik kunnen maken van alternatieven als het OV, de fiets en deelmobiliteit. Vooraf is in ieder geval al bekend dat er geen parkeervergunningen op straat beschikbaar zijn voor bewoners van de nieuwbouwontwikkeling aan de Veilingstraat.

In artikel 7 lid 1 onder I van de regels van het bestemmingsplan bepaald dat er alleen een omgevingsvergunning voor bouwen mag worden verleend, als vaststaat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. In deze situatie, waarin er geen parkeerplaatsen binnen het

plangebied worden gerealiseerd, maakt het Utrechts parkeerbeleid het mogelijk om met de inzet van deze deelauto's in de parkeerbehoefte te voorzien. In de toelichting is aangegeven op welke wijze voldaan kan worden aan die verplichting. Ook is aangegeven dat er wordt onderzocht of het gebruik van parkeerplaatsen in een nabijgelegen garage een mogelijkheid is maar dat deze op dit moment nog niet kan worden aangetoond. Door de voorwaardelijke verplichting dat een omgevingsvergunning voor het bouwen alleen mag worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, is met dit bestemmingsplan geborgd dat de parkeeroplossing en indien nodig ook de inzet van deelmobiliteit dan moet worden aangetoond en gemotiveerd. In diverse uitspraken, van latere datum dan de in de zienswijze aangehaalde uitspraak, is aangegeven dat deelmobiliteit op deze wijze geborgd kan worden via de voorwaardelijke verplichting en de omgevingsvergunning.

Het oplossen van de volledige parkeerbehoefte in de openbare ruimte heeft niet de voorkeur, gelet op de wens om de openbare ruimte te vergroenen. Het heeft de voorkeur om een deel van de parkeereis op te vangen in de naastgelegen parkeergarage 'Parkhaven'. Om vast te stellen of er plekken in de naastgelegen garage beschikbaar zijn voor de Veilingstraat, wordt het gebruik van de parkeergarage sinds 1 april 2024 gemonitord door de eigenaar. Gemeld is dat de eerste monitoringsuitslagen lijken aan te tonen dat er een substantieel deel van de parkeerplaatsen voor bezoekers niet gebruikt wordt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de Veilingstraat kan daarom waarschijnlijk definitief worden aangetoond dat deze plekken beschikbaar zijn en dat de eigenaar ze beschikbaar stelt. In dat geval kan in overeenstemming met beleidsregel maximaal 50% van de parkeereis in de garage worden geregeld. Omdat die beschikbaarheid nu (nog) niet aangetoond is maakt deze nu geen onderdeel uit van de juridische onderbouwing.

Door het aanbieden van andere vormen van mobiliteit zoals deelauto's wordt juist gestimuleerd dat de bewoners andere vormen van mobiliteit gaan gebruiken dan een eigen auto. Daarbij krijgen de nieuwe bewoners geen parkeervergunning voor het parkeren in het openbare gebied en ligt de planlocatie dichtbij het centraal station van Utrecht, een verstedelijkingsknooppunt, wat betekent dat er gebruik kan worden gemaakt van een goed OV-netwerk. Ten onrechte wordt overigens verwezen naar de ambitieuze parkeernorm van de Merwedekanaalzone. De Veilingstraat ligt dicht bij het centrum waar standaard al een lage parkeernorm (a2) geldt. De ontwikkeling aan de Veilingstraat is geen maatwerklocatie zoals Merwede en er wordt conform het standaardparkeerbeleid van Gemeente Utrecht voorzien in de parkeerbehoefte.

Overlast door fietsparkeren

Het fietsparkeren voor bewoners en hun bezoekers wordt in pandig gerealiseerd. Daarnaast worden voor bezoekers van overige functies voldoende fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte van het projectgebied aangelegd. Overlast voor de omgeving is hierdoor niet te verwachten.

Verkeersdruk

In het ontwerpbestemmingsplan is wel degelijk ingegaan op de verwachte verkeersdruk. De verwachting is dat de verkeersgeneratie vergelijkbaar is op basis van ervaringscijfers. Wanneer de verkeersgeneratie op basis van crowd-kencijfers wordt vergeleken dan is de verkeersgeneratie hoger dan die van de nieuwbouwonwikkeling. Er is dus geen extra verkeersdruk te verwachten als gevolg van de ontwikkeling Veilingstraat. Voor een nadere toelichting op de verkeersdruk als gevolg van de ontwikkeling verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 21'.

Coalitieakkoord

Het klopt dat de voorgenomen ontwikkeling niet volledig in lijn met het Coalitieakkoord 2022 - 2026. Voor het project Veilingstraat 10 is namelijk in 2020 al een intentiedocument opgesteld waarbij in januari 2022 door het college van burgemeester en wethouder de programmatistische uitgangspunten voor dit project zijn vastgesteld. Hierdoor zijn de uitgangspunten van het Coalitieakkoord 2022 - 2026 niet van toepassing op het project. Dat laat echter onverlet dat in het project wel aansluiting is gevonden bij het huidige coalitieakkoord. Zo draagt het plan juist wel bij aan een gezonde en duurzame groei van Utrecht en levert het plan een bijdrage aan het verminderen van het nijpende woningtekort in de regio. Dit geldt temeer nu in het project sociale

huurwoningen zijn voorzien. De beoogde woningen hebben een gemiddelde grootte van ongeveer 65 m², waarbij een gemiddelde natuurlijk ook bestaat uit grotere en kleinere woningen. Ook de gecombineerde plint voor een levendige invulling, de binnenstedelijke verdichting en de vergroening van het gebied sluiten goed aan bij de ambities van het nu geldende coalitieakkoord.

In strijd met de welstandsnota

Deze locatie is aangeduid met het beleidsniveau 'respect'. Dat betekent dat gekeken moet worden naar de samenhang en structuur van het stedelijke beeld staat voorop, dat er respect is voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm en dat nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties mogelijk zijn. Voor dit project is – los van het hoogte accent – juist aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. Zo heeft de bebouwing in de omgeving tussen de drie (Croeselaan) en vijf (Veilingstraat/Veilinghavenkade) bouwlagen. Er is juist bewust gekozen om de beoogde nieuwbouw hierop aan te laten sluiten, door de bebouwing (los van het hoogte accent) grotendeels uit drie- en vijf bouwlagen te laten bestaan. Zo heeft de bebouwing aan de zijde van de Veilingstraat, tegenover de bestaande bebouwing, aansluitend een maximale bouwhoogte van 16 meter, wat gelijk staat aan 5 bouwlagen. De bebouwing richting de Croeselaan heeft een maximale bebouwingshoogte van 10 meter, wat bestaat uit drie bouwlagen.

Het hoogteaccent dat afwijkend is van de omliggende bebouwing is juist een bijzonder accent dat de bijzondere locatie in de hoek aan de Veilinghaven markeert. Deze locatie is stedenbouwkundig gezien bijzonder, omdat op deze hoek de zichtlijnen van de Twellosebeeklaan, Veilinghavenkade en Veilingstraat samen komen. Doordat de nieuwbouw aan de Veilinghavenkade terug ligt, ten opzichte van de huidige bebouwing, ontstaat er een plek met een bijzonder uitzicht op het water en maakt het een connectie via de Twellosebeeklaan met het oude Veilinggebouw, dat ook een stedenbouwkundig accent in de Dichterswijk is. Door een hoogteaccent wordt deze bijzondere locatie in de Dichterswijk geaccentueerd en wordt de herkenbaarheid en de identiteit van de wijk vergroot. De herkenbaarheid en versterking van de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte past bijvoorbeeld juist binnen het beleidsniveau 'respect'. Daarbij geeft het beleidsniveau 'respect' niet aan dat nieuwe bebouwing identiek moet zijn aan de al bestaande bebouwing.

Daarbij is het relevant om het toetsingsmoment van de welstandsnota kort toe te lichten. In het kader van een aanvraag van een omgevingsvergunning wordt het aspect 'redelijke eisen van welstand' beoordeeld. In deze fase van de ontwikkeling wordt er weliswaar een bestemmingsplan opgesteld, maar deze procedure vindt niet gecoördineerd plaats met een aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is dan ook nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de beoogde nieuwbouw aan de Veilinghaven ingediend.

Aantasting van privacy

Wij verwijzen indiener voor het aspect privacy in relatie tot de uitpandige balkons naar de reactie onder 'Zienswijze 11', onder het kopje 'Verlies van privacy'. In aanvulling daarop ten aanzien van de vier woningen waar indiener naar verwijst delen wij graag het volgende mee. In overleg met een aantal bewoners aan de Croeselaan is het ontwerp van de bebouwing aangepast om zodoende de privacy te verbeteren. Zo zijn onder andere de positie van de balkons en de gevelopeningen aangepast. Een beschrijving van de wijziging is te vinden in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport.

Planschade

Het klopt dat voor dit project juridisch gezien nog sprake kan zijn van planschade, zoals bedoeld onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is planschade opgegaan in de term nadeelcompensatie. Omdat dit bestemmingsplan al voor de datum van 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage heeft gelegen, geldt hier overgangsrecht en valt een verzoek tot planschade over dit plan onder het 'oude' recht.

Onder de Omgevingswet is een percentage van 4% vastgesteld voor het normaal maatschappelijk risico. Bij de beoordeling van een planschadeverzoek is op grond van de Wro in ieder geval een normaal maatschappelijk risico van 2% verondersteld, maar dit is niet zoals in de Omgevingswet

vastgesteld. Zo kan de omvang van het normaal maatschappelijk risico oplopen tot 5%. Zo speelt bijvoorbeeld voorzienbaarheid of de mate waarin een ontwikkeling in een gevoerd ruimtelijk beleid past een rol in de vraag of een hoger percentage moet worden aangehouden voor het normaal maatschappelijk risico. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een risico-analyse uitgevoerd, maar pas bij een planschadeverzoek wordt een concrete beoordeling van het geval uitgevoerd waarop ook een besluit wordt genomen waartegen beroep kan worden ingediend. Meer informatie hierover vindt u op [Product – Planschade, schadevergoeding aanvragen – Online loket \(utrecht.nl\)](#). Met een planschadeverzoek zijn wel kosten gemoeid.

Ringpark

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat zij in afstemming met de gemeente de aansluiting van de private buitenruimte en het plein aanleggen en opnemen in het inrichtingsplan, zoals onder het kopje “Hittestress” is toegelicht. Het plein en de aansluiting rondom de nieuwbouw tot aan de stoep valt binnen het bouwplan en zullen aangelegd worden door de initiatiefnemer.

De vergroening van het beoogde plein en deel van de Veilingstraat draagt bij aan het rondje Ringpark. Doordat het gebouw aan de Veilingstraat terug ligt ten opzichte van de huidige bebouwing wordt de straat breder en komt er extra ruimte voor bomen en vergroening en daarmee wordt het Ringpark versterkt. Ook is er in het voortraject overleg geweest met het Ringpark en zullen we bij de uitwerking van het inrichtingsplan in overleg met het Ringpark kijken welke aanvullende vergroening vanuit het Ringpark mogelijk is. Indien het Ringpark ervoor kiest om op deze locatie hun beschikbare budget in te zetten zal er gekeken worden of deze werkzaamheden meegenomen kunnen worden, zodat we werk met werk kunnen maken.

Invulling van de plint

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder ‘Zienswijze 19’.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze is de wijziging als beschreven in paragraaf 2.3.2.2 aangebracht.

Zienswijze 23

Indiener geeft aan dat in het voortraject van deze ontwikkeling bewoners zich niet gehoord en slechts geïnformeerd voelen. Volgens indiener is hier geen sprake van een ‘eenvoudige’ bouwvlekontwikkeling, omdat er meerdere eigenaren waren. Daarbij is er geen sprake van een eenvoudige ontwikkeling gelet op de ligging van de planlocatie, de cultuurhistorie en geschiedenis van de wijk, de verkeerssituatie, parkeren, de vele parkeergarages, het toegenomen sluipverkeer en de vele beleidsambities. Indiener is dan ook van mening dat er onvoldoende aandacht wordt gegeven aan de omgeving en de heersende belangen.

Indiener geeft aan dat er geen bezwaar is tegen de functiewijziging naar wonen en begrijpt dat de woningnood hoog is, maar het mag niet ten koste gaan van de belangen van het woon- en leefklimaat van de bewoners en andere omwonenden. Indiener is van mening dat er een flinke aanpassing van de beoogde ontwikkeling noodzakelijk is.

Bouwhoogte en –massa

Allereerst kan indiener zich niet vinden in de voorgenomen bouwhoogte en –massa. Indiener vreest dat deze tot een aantasting van zijn woon- en leefklimaat zal leiden. Daartoe brengt indiener naar voren dat in het verleden de afweging is gemaakt om een maximale bouwhoogte van 25 meter aan te houden, vanuit de gedachte dat een hoger gebouw op deze plaats een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat zou maken. Ook is volgens indiener toentertijd een maximum van 25 meter opgenomen in het kader van het voorkomen van de zichtbaarheid van de bebouwing vanuit de oude dichterswijk en de Croeselaan. Deze bouwhoogte was zowel in 2001 als 2013 aangehouden in de wijzigingsbevoegdheid. De voorgenomen bebouwing is zelfs 12 meter hoger. Daarbij geeft indiener aan dat de maximale bouwhoogte in strijd is met de hoogbouwvisie. Het accent betreft meer dan het dubbele van de omliggende bebouwing en ligt op een overgang tussen

in de Hoogbouwvisie genoemde Binnentuin Hoog en Binnentuin Laag. Voor een dergelijke overgang is extra voorzichtigheid geboden. Waarom dit accent passend is wordt volgens indiener niet goed gemotiveerd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij brengt indiener naar voren dat het aangehouden peil gerekend is vanaf de Voorsterbeeklaan, terwijl dit de Veilinghavekade zou moeten zijn en de bebouwing nog eens 1,30 meter hoger dan de bestaande bebouwing zal komen te liggen. Indiener kan zich niet vinden in de afwijking van de Hoogbouwvisie, nu deze niet passend is in de wijk en dit de ruimtelijke kwaliteit onevenredig zal aantasten. De locatie leent zich volgens indiener enkel voor een accent op buurniveau en dringt aan om conform 4:84 Awb te handelen conform de beleidsregels.

Ten aanzien van de bouwmassa brengt indiener naar voren dat voor de realisatie van 110 appartementen het voor de leefbaarheid noodzakelijk is om een groot en log gebouw te realiseren. Dit past niet in de wijk, waar veel speelse bebouwing met een open structuur is gesitueerd met een veelal ruime setting. Het gebouw zal afbreuk doen aan de ontwikkelde architectuur van de omgeving en is buitenproportioneel. Daarbij vraagt indiener zich af of voor de bouwmassa niet naar wat passend is gekeken, maar naar hoeveel woningen nodig zijn om het project rendabel te maken. De woningdichtheid binnen het plangebied is volgens indiener dan ook niet in verhouding tot de rest van de wijk.

Bezonning

Ten aanzien van bezonning brengt indiener naar voren dat als gevolg van de ontwikkeling de bezonning van de woningen dusdanig verminderd wordt, dat er niet langer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een aantal woningen haalt als gevolg van de ontwikkeling de eisen uit de lichte TNO-norm niet en in de studie is opgenomen dat de woningen van de Croeselaan 221 t/m 247, waar de woning van indiener ook onder valt, nauwelijks tot geen impact heeft. In de bezonningsstudie is geen rekening gehouden met het feit dat de woningen geen doorzonwoningen zijn maar op het zuiden georiënteerd zijn. Ook is er geen rekening gehouden met de uitstekende balkons die aan de nieuwbouwontwikkeling worden gesitueerd, terwijl deze wel tot extra schaduwwerking zullen leiden. Ook is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de balkons aan de Croeselaan, die eveneens schaduw met zich brengen.

Daarbij brengt indiener naar voren dat het onderzoek niet juist is uitgevoerd, omdat de afname van bezonning op 21 oktober niet in beeld is gebracht en het geveldeel te groot is om een specifiek beeld van de afname van bezonning voor specifieke woningen te krijgen. Bij de lichte TNO-norm wordt juist gekeken naar de afname van bezonning in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Daarbij is niet expliciet gemaakt wat de afname van bezonning per woning is, nu er enkel is gekeken naar een gemiddelde afname op een bepaalde gevel en dit een groot oppervlak betreft. Ook ontbreekt volgens indiener een motivering waarom hier de lichte TNO-norm wordt aangehouden, in plaats van de strenge TNO-norm. Indiener draagt hiertoe aan dat omdat de woningen op het zuiden georiënteerd zijn, dit wel voor de hand had gelegen. Ook geeft indiener aan dat hij door de ontwikkeling opbrengsten van zonnepanelen mis zal lopen. Deze zonnepanelen zijn in serie geschakeld, waardoor al één schaduw ervoor zorgt dat de opbrengst van alle panelen tot het niveau van het beschaduwde paneel terugvalt. Indiener geeft ook aan door het verlies van zon natuurlijke warmte te zullen gaan missen, waardoor stook- en energiekosten omhoog zullen gaan.

Gelet op de eerdere afwegingen voor bezonning bij ontwikkelingen op deze locatie is het voor indiener onnavolgbaar waarom het aspect bezonning nu wel een ruimtelijk aanvaardbaar is. Volgens indiener is hierdoor geen blijk gegeven van een gedegen afweging van alle betrokken belangen.

Akoestiek

Volgens indiener is er onterecht geen onderzoek verricht naar de geluidsgevolgen van het project op de bestaande woningen. Indiener vreest dat de voorgenomen bouwontwikkeling als gevolg van de hoogte ervan als een klankkast fungeert waardoor geluid voor bewoners van bestaande woningen wordt versterkt. Door de aard van de woningen (inclusief ventilatieroosters) zijn de woningen volgens indiener extra gevoelig voor geluid. Volgens indiener kunnen de geluiden leiden

tot stress en verstoring van de slaap. Indiener verwacht dat het akoestische klimaat en daarmee de gezondheid van bewoners in de Veilingstraat door de voorgenomen ontwikkeling niet wordt verbeterd wat niet in lijn is met 'gezond stedelijk leven' zoals door de gemeente wordt verkondigd.

Windhinder

Indiener is van mening dat onterecht geen windonderzoek heeft plaatsgevonden voor de bestaande bebouwing in het plangebied. Uit het windhinder onderzoek dat wél gedaan is voor de nieuwbouw blijkt dat er in de Veilingstraat een pluim ontstaat vanwege een cornerstream uit de Westhoek. Waar de nieuwe woningen hiertegen beschermd worden, is dat niet het geval voor de bestaande woningen. Daarbij is indiener van mening dat onterecht geen windonderzoek heeft plaatsgevonden naar de windstromen voor de poort. Indiener vreest het opnieuw vallen van het plafond uit de grote poort aan de Veilingstraat, door de wind op de gevel.

Hittestress

Ten aanzien van hittestress brengt indiener naar voren dat door de verstening van de omgeving, in samenhang gezien met eerdere verstening, een onaanvaardbare mate van hittestress met zich zal brengen. Er is geen hitte-analyse uitgevoerd om dit in beeld te brengen. Indiener is van mening dat hier naar gekeken moet worden en dat daarbij naar de cumulatieve effecten moeten worden gezien. Daarbij vraagt indiener om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de realisatie van groenvoorzieningen. Hoewel deze wel zijn beschreven in het bestemmingsplan, zijn deze namelijk niet in de regels geborgd. Daarvoor geven ze aan dat een minimaal aantal vierkante meters groen als voorwaardelijke verplichting bij de omgevingsvergunning opgenomen kan worden, zoals eerder door de Raad van State aan de orde is geweest. Daarbij zou het ten goede komen aan de leefbaarheid van de buurt als de groenvoorzieningen openbaar toegankelijk zouden zijn. Daarbij volgt volgens indiener uit onderzoek dat bewoners van sociale huur een groot beslag leggen op de openbare ruimte.

Parkeren

Indiener geeft in de zienswijze aan dat hij vreest voor parkeeroverlast. In de parkeeronderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een reductie van 37% van het aantal benodigde parkeerplaatsen, door gebruik te maken van deelauto's. Indieners geven aan dat echter niet in het ontwerpbestemmingsplan geborgd is dat de deelauto's gedurende een bepaalde periode beschikbaar worden gesteld voor bewoners en andere gebruikers en ook dat er geen verplichting bestaat om van de deelauto's gebruik te maken. Indieners wijzen erop dat uit een uitspraak van De Afdeling (ECLI:NL:RVS:2021:2403) volgt dat dit betekent dat het bestemmingsplan niet zorgvuldig is voorbereid en niet berust op een deugdelijke motivering.

Indiener brengt ook naar voren dat naast autoparkeren, hij zich ook zorgen maakt over fietsparkeren. Met veel woningen toevoegen zal er ook meer fietsparkeren komen en dit zal de druk op de omgeving doen toenemen. Hier is onvoldoende aandacht aan besteed in het bestemmingsplan.

Verkeersdruk

Indiener vreest voor de verkeersveiligheid in de wijk. De nieuwe woningen zullen verkeersbewegingen veroorzaken. Indiener geeft aan bang te zijn voor een verergering van sluipverkeer en voor de veiligheid van fietsers. Het zal volgens indiener in deze straten ook steeds drukker worden met fietsverkeer door de verschillende ontwikkelingen om deze locatie heen en het mobiliteitsbeleid. Indiener vindt dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de verkeersveiligheid.

Coalitieakkoord

Het bevreemdt indieners dat het ontwerpbestemmingsplan niet in lijn is met het coalitieakkoord 2022 – 2026 van de gemeente Utrecht. Uit het coalitieakkoord volgt dat groei op zichzelf geen doel is en leefbaarheid en kwaliteit voorop moet staan. Met deze ontwikkeling zal de wijk uit balans raken en is geen sprake meer van een gezonde verhouding tussen bestaande (lage) bebouwing. Volgens indiener moet er een integraal onderzoek plaatsvinden voor de ruimtelijke inpasbaarheid op deze locatie. Daarnaast geeft de ontwikkeling ruimte aan sociale woningen van 50 m², terwijl in

het coalitieakkoord juist het uitgangspunt 65 m² is. Indiener is van mening dat het opstellen van dit bestemmingsplan dan ook niet zorgvuldig is gedaan.

Welstand

Indiener stelt zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Welstandsnota. Indiener geeft aan dat de classificatie van de gemeente voor de ontwikkeling als welstandsniveau 'respect' niet is gemotiveerd en het hoogteaccent van de ontwikkeling zorgt voor verdeeldheid tussen de bebouwing, en niet bijdraagt aan samenhang en structuur van het stedelijk gebied. De toren zal het beeld met 'respect' voor de straatwanden aan de Croeselaan aantasten. De ontwikkeling voorziet niet in een zachte overgang en staat in de weg aan het zicht tussen Veilinghaven en de Croeselaan.

Privacy

Indiener vreest ook voor een aantasting van zijn privacy. Door de ontwikkeling komen enkele balkons van de nieuwe woningen zo dicht op balkons van al bestaande woningen, dat bewoners elkaar woordelijk zullen kunnen verstaan.

Invulling van de plint

Tot slot brengt indiener naar voren dat hij zich niet kan vinden in de horeca invulling van de plint. Er zijn al vier horecagelegenheden in het gebied en er wordt gevreesd voor geluidsoverlast van het terras, rondslingerend afval en hangjongeren. Een maatschappelijke voorziening is hier passender.

Reactie

Gelet op de grotendeels identieke inhoud van deze zienswijze als zienswijze 22, verwijzen wij indiener naar de beantwoording daarvan naar de reactie onder 'Zienswijze 22'. Voor zover indiener een aanvulling heeft gedaan op zienswijze 22 volgt hieronder een reactie.

Ongehoord en slecht geïnformeerd

Wij betreuren het dat indiener zich niet gehoord of geïnformeerd voelt bij de planontwikkeling. Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan is in de voorfase een participatietraject uitgevoerd. Zo zijn er informatiebrieven verstuurd, is er een inloopbijeenkomst georganiseerd en zijn er zowel live als online gesprekken gevoerd. Daarbij heeft de initiatiefnemer na de vaststelling van het intentiedocument (wat voorafgaat aan de bouwenvelop) nieuwsbrieven verstuurd met de oproep aan mensen om aan te geven wat men belangrijk vindt. Ook is gesproken met twee VVE's, stichting Ringpark en de bewoners van de omliggende historische schepen. Bij de fase van de bouwenvelop is eveneens een inspraak moment geweest, waar op het ontwerp van de bouwenvelop gereageerd kon worden. Ongeveer 1.500 huishoudens zijn daarvoor door middel van een nieuwsbrief geïnformeerd. In deze fase was een inloopbijeenkomst georganiseerd. Bij het ontwerpbestemmingsplan heeft bij het ontwerp de mogelijkheid open gestaan voor het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat de bewoners in de wijk wel degelijk over het traject zijn geïnformeerd en dat er voldoende uitvraag is gedaan naar de wensen van omwonenden. Dat de uitkomst anders is dan indiener had gehoopt, betekent niet dat daarmee voorbij gegaan is aan diens inspraakmogelijkheden.

Afname van bezonning

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 18', voor zover de zienswijze ziet op het bezonningsonderzoek over geveldeel 7. Ten aanzien van de beschaduwning door balkons verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 20'.

We constateren dat indiener verwijst naar het bezonningsonderzoek voor geveldelen waar hij niet zelf woonachtig is. De bezonningsafname voor de woning van indiener zal minimaal zijn, gelet op de afstand van de woning tot de ontwikkeling. Op de geveldelen waar indiener naar verwijst is volgens het bezonningsonderzoek wel sprake van een afname van bezonning. Deze woningen ervaren de grootste afname in bezonning als gevolg van de ontwikkeling. Op een zeer klein deel wordt in de winter de lichte TNO-norm van twee uur net niet behaald. Deze bezonningsafname betreft echter een lokale verslechtering ter plaatse van de gevel waar geen ramen gesitueerd zijn

maar enkel een voordeur. Voor het overige deel van de geveldelen 5 en 6 blijft de lichte TNO-norm worden voldaan en is er in de winter gemiddeld 3,5 uur en in de zomer 5,5 uur aan bezonning op de gevels. De afname op deze plek zal dan ook nagenoeg geen gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Akoestiek

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 12, onder het kopje 'Lawaai door echo'. Aanvullend daarop begrijpen wij de frustratie van indiener op geluidsoverlast van mensen in de nabijheid van de woningen. Het betreft hier echter een hoog stedelijk gebied, waar verblijven in de openbare ruimte, wonen en levendigheid samen komen. Woon- en leefgeluiden horen bij een dergelijke omgeving. Indien u overlast ervaart als gevolg van de al gevestigde horecavoorziening aan de Veilingstraat, dan kunt u hier een melding van doen. Voor het beoogde terras in het plangebied is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee moet worden aangetoond dat de geluidsbelasting van het terras de genoemde waarden niet overschrijdt. Daarmee wordt geborgd dat er met het bestaan van het terras ook sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 20' bij het kopje 'Hogere geluidswaarden bij voorwaardelijke verplichting'.

Windhinder op de poort

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Daarbij wordt gekeken naar het windklimaat op het maaiveld en wordt er een beoordeling aan gegeven volgens de NEN 8100:2006 norm. Binnen het plangebied is er voor het overgrote deel sprake van een goed windklimaat. Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Veilingstraat varieert het windklimaat van A tot C. Voor het ontstaan van windgevaar waarbij schade zou kunnen ontstaan, zou sprake moeten zijn van een windklimaat van E. Daar is volgens het windonderzoek op geen enkele locatie sprake van. Daarbij is op de locatie van de poort, waar de zorgen van indieners zich specifiek op richten, juist sprake van overwegend windklasse A. Dit is inzichtelijk gemaakt in Figuur 5.1 van het windhinderonderzoek. De beoogde bebouwing staat iets verder terug dan de situering van de poort en de windpluim die lokaal zorgt voor een verslechtering van het windklimaat beweegt zich niet in een rechte lijn richting de gevel van de bestaande woningen. Deze draait juist af om de hoek van de beoogde bebouwing. Hoewel wij de zorgen voor schade begrijpen, biedt het windhinderonderzoek zoals opgenomen bij het voorliggende bestemmingsplan juist goed inzicht in het te verwachten windklimaat rondom de bebouwing en zal het windklimaat niet leiden tot schade aan de bestaande bebouwing.

Verkeersdruk

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 21', ten aanzien van de verkeersdruk in de wijk.

Zorgvuldige voorbereiding

Wij betreuren de mening van indiener dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en ondeugdelijk is gemotiveerd voor de ruimtelijke inpasbaarheid van de ontwikkeling. Voor de totstandkoming van een bestemmingsplan wordt niet alleen gekeken naar de ontwikkeling zelf, maar ook naar de omliggende omgeving. Daarbij moet er algeheel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, wil een bestemmingsplan door de raad vastgesteld kunnen worden. Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is afhankelijk van veel belangen die tegen elkaar afgewogen worden. Daarvoor worden verschillende aspecten ook in kaart gebracht door middel van onderzoeken. Voor de ruimtelijke inpasbaarheid is de stedenbouwkundige afweging van groot belang. Daarin wordt namelijk gekeken hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de omliggende omgeving en wat de ontwikkeling daar al dan niet in kan toevoegen. Deze afwegingen zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan, in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.3 van de toelichting. Zo wordt daar bijvoorbeeld toegelicht waarom hier een accent passend is en in hoeverre de ontwikkeling aan sluit bij de bestaande bebouwing. De betekenis van deze locatie in de wijk wordt ook beschreven en benadrukt waarom hier juist een herkenbaarheid en identiteit aan toegevoegd kan worden.

Wij kunnen ons daarom ook niet vinden in de stelling van indiener dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en ondeugdelijk gemotiveerd. In paragraaf 4.1.3 is wel aanvullend de uitgebreidere onderbouwing opgenomen zoals deze ook al in de bouwenvelop was besloten. Deze aanvulling is ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 24

Indieners vrezen voor de invloed van de ontwikkeling op de zonnepanelen op het dak van het Crescendo gebouw en de mogelijke windhinder en daardoor veroorzaakte schade aan de poort van de Veilingstraat naar de binnentuin van dat gebouw.

Ten aanzien van de zonnepanelen brengen indieners naar voren dat door de ontwikkeling de 146 geschakelde zonnepanelen zullen afnemen in opbrengst. Deze panelen zijn zodanig gesitueerd dat er geen schaduw op valt en door de schakeling zal de gehele opbrengst teruglopen als er meer schaduw op één paneel zal vallen. Hier is geen rekening mee gehouden in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de windhinder brengen indieners naar voren dat zij als gevolg van een bouwhoogte van 37 meter windhinder krijgen. De zorgen bestaan vooral ten aanzien van windhinder bij de poort wat ook de hoofdingang is tot de woningen. In het verleden heeft volgens indiener al eens schade plaatsgevonden door de windsituatie. Volgens indiener is er geen onderzoek geweest naar het windklimaat dat kan gaan ontstaan voor de bewoners van de bestaande bebouwing als gevolg van de ontwikkeling die wordt voorzien in het plan.

Reactie

Bezonnning op zonnepanelen

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 21', onder het kopje 'Bouwhoogte in relatie tot de zonnepanelen'.

Aanvullend hierop klopt het dat in het bezonningsonderzoek geen rekening is gehouden met de wijze van installatie of schakeling van de bestaande zonnepanelen. De opbrengst van zonnepanelen is namelijk afhankelijk van verschillende factoren, zoals de leeftijd van de panelen, de oriëntatie van de panelen en eventuele schakeling. Gelet op de geringe afname van 2,4% op de zoninstraling op de zonnepanelen zien wij hier voor indiener ook geen onevenredige benadeling in die ertoe leidt dat afgezien moet worden van de ontwikkeling.

Windhinder op de poort

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 23', onder het kopje 'Windhinder op de poort'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 25

Indiener is het niet eens met de bouwhoogte. De bouwlocatie is te mooi voor zodanige nieuwbouw en hoogbouw past niet aan de historische haven. Indiener verzoekt de nieuwbouw aan te passen aan de bouwhoogte van naastgelegen appartementen.

Reactie

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 26

Indiener geeft aan niet tegen de komst van een nieuwbouwproject te zijn waarbij de woningen toekomen aan de sociale huurvoorraad, maar indiener heeft wel bedenkingen bij de voorgestelde bouwhoogte van 37 meter en de betrokken belangen van omwonenden. Indiener heeft deze bedenkingen ook eerder kenbaar gemaakt bij een inloopbijeenkomst.

Voor indiener is het niet duidelijk waarom gekozen is voor een maximale bouwhoogte van 37 meter, terwijl eerder in 2001 en 2013 gekozen was om een maximale bouwhoogte van 25 meter aan te houden. Deze bouwhoogte kon volgens indiener slechts middels een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan met zwaarwegende belangen. De bouwhoogte van 37 meter leidt tot een verdrievoudiging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Ten opzichte van de afwijkingsbevoegdheid (max 25 meter) zou het een toename van 50% betekenen.

Ten aanzien van bezonning brengt indiener naar voren dat hij zich niet kan vinden in de beoordeling met segmenten. De woning van indiener is in het betreffende segment de woning die het dichtst bij de planlocatie ligt en dan ook meer schaduwwerking zal ondervinden dan andere woningen in het segment. Daarbij volgt uit het bezonningsonderzoek dat de woning van indiener 0:00 uur zon heeft op de maatgevende dag van 19 februari, maar dat indiener op 9 januari 2024 wel degelijk een uur zon op de gevel had. Daarbij wijst indiener op discrepanties in de tabellen van het bezonningsonderzoek die niet met elkaar overeenkomen en brengt indiener naar voren dat er ten onrechte alleen naar de gevel is gekeken en niet naar de bezonning op de rest van het perceel. Daarbij kan indiener zich niet vinden in de passage dat het effect van de nieuwbouw op de bezonningssituatie van de woningen minimaal is. De woning van indiener bevindt zich op nog geen 50 meter van de beoogde planlocatie en zullen er wel degelijk nadelige gevolgen worden ondervonden van een gebouw met een hoogte van 37 meter. Volgens indiener worden de laatste zonuren in de winterperiode hem ontnomen wat leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indiener verzoekt om een rapport waarin de bezonning per woning is onderzocht in plaats van per segment.

Indiener maakt zich zorgen over parkeerproblemen, nu in de parkeerberekening gebruik is gemaakt van extra fietsparkeerplekken en vier deelautoparkeerplekken om minder parkeerplekken te hoeven realiseren. Volgens indiener wordt in het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd hoe het gebruik van deelauto's wordt gestimuleerd en op welke wijze deelauto's beschikbaar worden gesteld. Volgens indiener zal dit leiden tot een onzeker situatie wat betreft parkeerplekken, te meer omdat er al sprake is van parkeerproblematiek. Volgens indiener leiden 20 parkeerplekken op eigen terrein voor een complex met 110 sociale huurwoningen (inclusief andere functies) tot parkeeroverlast in een wijk waar al parkeerproblematiek bestaat.

Indiener is dan ook van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet zorgvuldig is voorbereid en geen deugdelijke motivering heeft voor zowel de bezonning- als de parkeernorm. De onduidelijkheid met betrekking tot het gebruik van de deelauto's zorgt daarbij volgens indiener voor rechtsonzekerheid.

Reactie

Bouwhoogte

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 22', onder het kopje 'Bouwhoogte, eerdere afweging over bouwhoogte'.

Bezonning per geveldeel

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 22', onder het kopje 'Bezonning per geveldeel'.

Parkeren

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 5 voor de uitleg en onderbouwing van de parkeerberekening. Daarbij verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 22, onder het kopje 'Parkeeroverlast' ten aanzien van het gebruik van deelmobiliteit'.

Vorbereiding van het bestemmingsplan

Wij betreuren de mening van indiener dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en ondeugdelijk is gemotiveerd in de aspecten bezonning en parkeren. Voor de voorbereiding van dit bestemmingsplan is echter een zeer gedetailleerd bezonningsonderzoek uitgevoerd, zodat voor de omliggende woningen goed in kaart kan worden gebracht of er al dan niet sprake is van een afname van bezonning. Dit is in beeld gebracht op basis van geveldelen, waarbij ook in beeld is gebracht wat de afname van bezonning zou zijn voor de meest geraakte woning (zie minimale bezonning in tabellen 5.2 en 6.2 van het bezonningsonderzoek). Daarbij is eveneens gekeken naar de zoninstraling op de zonnepanelen op de tegenovergelegen bebouwing. Ten aanzien van het aspect parkeren is de berekening verbeterd en geactualiseerd. De onderbouwing hiervoor is gewijzigd en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, in paragraaf 4.2. De wijziging hiervan vindt u in paragraaf 2.3.4.1 van dit vaststellingsrapport. De onderbouwing is onverminderd in lijn met de Beleidsregels parkeernormen 2021 gemeente Utrecht en het rechte verkregen niveau. De parkeerberekeningen die op hiervoor gemaakt zijn, zijn ook onderdeel van het bestemmingsplan, als bijlagen 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Wij kunnen ons daarom ook niet vinden in de stelling van indiener dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en ondeugdelijk gemotiveerd.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 27

Volgens indiener zijn de voorliggende plannen in strijd met het huidige bestemmingsplan en met de hoogbouwvisie uit 2005. Een bouwhoogte van 37 meter wijkt significant af van de bebouwing in de naaste omgeving van het plangebied, met slechts 3 tot 5 bouwlagen. Volgens indiener zal de zichtlijn op de Dom van Utrecht worden weggenomen en worden bij de realisatie van de afwijkende ontwikkelingsplannen de belangen van de bewoners aan de Parkhaven ernstig worden geschaad.

Reactie

Ten aanzien van strijd met de Hoogbouwvisie verwijzen wij u naar het kopje 'In strijd met de hoogbouwvisie' onder 'zienswijze 17'. Voor een reactie op de zichtlijnen op de Domtoren verwijzen wij u naar het kopje 'Zichtlijnen op de Domtoren' van zienswijze 17.

Belangen worden geschaad

Voor de totstandkoming van een bestemmingsplan wordt niet alleen gekeken naar de ontwikkeling zelf, maar ook naar de omliggende omgeving. Daarbij moet er algeheel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, wil een bestemmingsplan door de raad vastgesteld kunnen worden. Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is afhankelijk van veel belangen die tegen elkaar afgewogen worden. Zo is de toevoeging van woningen een belang, maar ook het woon- en leefklimaat van de bewoners van de al bestaande bebouwing. Ook voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan worden alle betrokken belangen tegen elkaar afgewogen. Dat deze afweging niet in lijn is met de wensen van omwonenden betreuren wij, maar dat maakt niet dat er aan diens belangen voorbij wordt gegaan. Gelet op de belangenafweging die voor deze ontwikkeling heeft plaatsgevonden zijn wij dan ook niet van mening dat de belangen van indiener en de bewoners van Parkhaven onevenredig worden benadeeld als gevolg van de ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 28

Volgens indiener is het plan suggestief. De belangen van de inwoners worden volgens hem onvoldoende meegewogen. Zo worden de belangen gemarginaliseerd ten opzichte van het algemeen belang.

Belangenafweging

Volgens indiener is het plan niet zorgvuldig voorbereid. Volgens indiener heeft er geen goede analyse plaatsgevonden van de ligging van de locatie en de betekenis ervan voor de directe omgeving, de buurt (Parkhaven) en de wijk. Volgens indiener is niet goed gekeken naar de gevolgen van de bebouwingmogelijkheden. Indiener noemt hierbij de kwaliteit van het gebouw, ruimtelijke opbouw van het plan, de lucht tussen de bouwblokken, de ruimte die boven het water hangt, het feit dat het gebouw diep de wijk indringt en de gevolgen voor de historische haven. Volgens indiener is er geen zicht meer mogelijk naar de planlocatie en dit geldt vooral voor fietsers en wandelaars. Er is volgens indiener niet goed gekeken naar de omgeving van de Croeselaan en de effecten daarop. Er is volgens indiener niet naar de context gekeken. Als voorbeeld noemt indiener de historie van het gebied, afspraken met de Dichterswijk, cultuurhistorie (erfgoed en identiteit van de wijk) en verkeer. Volgens indiener is er nauwelijks bewijs dat de belangen van de inwoners zijn meegenomen.

Zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan

Indiener is van mening dat de zorgen en zienswijzen van inwoners niet worden meegenomen bij de belangenafweging. In het kader van participatie bestrijdt indiener het niveau 'raadplegen' (UPP 2) omdat het niet om een eenvoudige ontwikkeling zou gaan. Volgens indiener gaat het om een plan met meer eigenaren (Royco en Borent), zijn bij het plan gronden van 'derde' partij betrokken en maatschappelijk gevoelig in de buurt. Hiermee zou ook het hele proces verkeerd zijn uitgevoerd. Samenvattingen over de participatie zijn volgens indiener gekleurd.

Ruimtelijke kwaliteit en bouwhoogte

Volgens indiener verslechtert met het bouwplan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en stedenbouwkundige situatie. Dit onder meer door de ligging van het bouwvlak die zou zorgen voor minder openbare ruimte voor voetgangers en de verslechtering van de overzichtelijkheid van de verkeerssituatie. De verslechtering van de overzichtelijkheid komt volgens indiener door minder goed zicht bij de T-splitsing (overgang rechte stuk Veilingstraat/hoek Fruitstraat/bocht Veilingstraat). Volgens indiener is de bouwhoogte van 38 meter onwenselijk en in strijd met de hoogbouwvisie en in strijd met eerdere afspraken om de hoogte te verminderen in verband met zicht vanaf de Croeselaan. Indiener is van mening dat een maximumhoogte van 25 meter zou moeten worden toegepast. Volgens indiener wordt ten onrechte bij het bepalen van de hoogte van het maaiveld uitgegaan van het verhoogde maaiveld aan de havenzijde in plaats van het oorspronkelijke maaiveld van de Dichterswijk (dat 1,30 m lager ligt).

Indiener vreest voor verstoring van de menselijke maat in de Dichterswijk. Volgens indiener vindt er geen goede aansluiting of integratie met de wijk plaats. Het bouwplan zou belemmerend werken en problemen met zich brengen ten aanzien van verkeer (onoverzichtelijkheid en weinig loopruimte in de bocht), het ontbreken van visuele binding met de haven en ten aanzien van een toename van geluidsreflectie door twee keer zulke hoge wanden. Indiener merkt op dat appartementen aan de noordzijde ventilatierooster hebben waardoor deze woningen extra last kunnen hebben van geluid.

De ruimtelijke kwaliteit wordt volgens indiener niet verhoogd. De verhoging van het gebouw leidt volgens indiener tot niet wenselijke zichtbaarheid vanuit de oude dichterswijk en vanaf de centrale historische as van de wijk en leidt volgens indiener ook tot een grotere barrièrewerking. Het gebouw heeft volgens indiener een plompe opzet (beeld- en architectonische kwaliteit) en straalt zielloosheid uit. Het maritieme erfgoed in de historische haven wordt omgeven door gebouwen die

niets meer met die historie van doen hebben. Volgens indiener is het accent te hoog en dit past niet bij de accenten in Parkhaven die over het algemeen klein zijn.

Zicht- en looplijnen

Volgens indiener wordt door de voorgenomen bouwontwikkeling de zichtlijn Veilingstraat dichtgezet. Het zicht op de Croeselaan wordt hierdoor minder. Vanaf de Croeselaan wordt het zicht op de Veilingstraat ook minder. Het ontwerpbestemmingsplan belemmert volgens indiener de volgende zichtlijnen: zichtlijn Twellosebeeklaan–Veilinghavengebouw, de zichtlijn Veilingstraat (vanaf oostzijde Croeselaan) naar de haven, zichtlijn over water vanaf groen (met name oever zuidzijde havenmond) en zichtlijn poort aan oostzijde (in U-vorming blok) dat verbinding legt met Veilinghavenkade zuid. Volgens indiener belemmert het plan zicht op de poort van het appartementsgebouw aan de Veilingstraat en belemmert ook de looplijnen vanaf de Twellosebeeklaan naar het oostelijk voetpad. Volgens indiener worden afstanden van en naar bushaltes, het station en het centrum onnodig verlengd door het grote bouwvlak. Volgens indiener is de verplichte rooilijn zeer ongewenst. Volgens indiener loopt het voetpad dood. Volgens indiener kunnen door het nieuwe gebouw voetgangers minder makkelijk bij de bushalte aan de Croeselaan ter hoogte van de Veilingstraat komen.

Planschade

Indiener is van mening dat hij in aanmerking komt voor planschade omdat hij 'een aantal zaken' niet heeft kunnen voorzien. Hij noemt hierbij de hoogte van het gebouw en de vergroting van het bouwvlak.

Schaduwvorming

Indiener is bang door de hoogte van het gebouw meer schaduw te zullen ondervinden. Volgens indiener is het naar voren plaatsen van het bouwvlak en de grootte van het bouwvlak reden voor meer schaduw en is dit strijdig met de gewekte verwachtingen op basis van het stedenbouwkundig plan, de hoge ruimtelijke kwaliteit en de wijzigingsbevoegdheden. Indiener verwacht ook dat zijn stookkosten zullen toenemen door een afname van zonneshijns in zijn woning.

Berekening bouwmogelijkheden

Indiener heeft een berekening bijgevoegd waaruit zou moeten blijken dat op basis van het ontwerpplan de bouwmogelijkheid met 50% (in kubieke meters) is gestegen ten opzichte van de bouwmogelijkheid op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan van 2001. Wat het doel en de conclusie van deze berekening is wordt niet duidelijk uit de zienswijze.

Akoestisch onderzoek

Volgens indiener is de cumulatieve van geluid van het aangrenzende terras van Beers & Barrels niet meegenomen. Volgens indiener is aanvullend akoestisch onderzoek nodig. Indiener is het niet eens met de stelling uit de toelichting dat er op het terras van Beers & Barrels na 23:00 geen horeca-activiteiten meer plaatsvinden. Volgens indiener is dit wel het geval. Volgens indiener is er sprake van verkeerde veronderstellingen in het geluidsonderzoek (afstanden tot bron van geluid en beoordeling van situatie in de praktijk). Volgens indiener is er hierdoor geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Aanmeldnotitie mer

Indiener is het ermee oneens dat er geen mer-procedure is doorlopen. Indiener draagt hiervoor de volgende argumenten aan. Indiener is het er niet mee eens dat er voldoende beschikbare parkeercapaciteit is. Hij vreest voor een toenemende druk zowel ten aanzien van gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer en voor de daar bijkomende parkeeroverlast. Daarnaast is indiener het ermee oneens met de stelling dat er geen sprake is van verslechtering van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezig zijnde milieugevoelige functies. Volgens indiener verhuizen de hinderlijke activiteiten (aan- en afvoer en lawaai) van de kant van de Croeselaan naar de kant van de Veilinghaven. Ten derde verwijst indiener naar lawaai van het terras zoals in voorgaande alinea reeds uiteengezet.

Cultuurhistorie

Volgens indiener wordt onterecht alleen naar de planlocatie gekeken. Ook de omgeving dient volgens hem te worden gezien. Volgens indiener moeten ook de facetten van historische (steden)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Volgens indiener moet er breder onderzoek komen naar het erfgoed en de cultuurhistorie van de plek en de betekenis van de plek voor de omgeving.

Windhinder

Volgens indiener is bij het onderzoek naar Windhinder de poort in het gebouw (Crescendo) niet meegenomen. Volgens indiener zijn in het onderzoek de balkons niet meegenomen en ook niet het feit dat ramen in nissen liggen.

Bezonningsstudie

Volgens indiener is gewerkt met gemiddelden en ondervinden de woningen boven de poort en de horecagelegenheid meer nadeel van de 37 meter hoge toren. Volgens indiener zijn de 1,7m buiten het volume uitstekende balkons niet meegenomen in de bezonningsstudie terwijl deze wel voor extra schaduw kunnen zorgen.

Geluid wegverkeer van auto's

Volgens indiener wordt er gerekend met een verkeerstoename van 0,5% per jaar. Volgens indiener is dat een onderschatting en moet er ook rekening worden gehouden met een toename van fietsverkeer, fatbikes met bijkomend rolgeluid en toename van leveranciers. Volgens indiener is bij de modellering van de gebouwen voor het geluidsonderzoek ten onrechte gewerkt met een percentage van 80%. Dit percentage is in normale situaties voorgeschreven maar volgens indiener is er geen sprake van een normale situatie. Dit volgens indiener onder meer door de al aanwezige galm in de straat en een glasvliesgevel van ca 6 meter hoog.

Stedenbouwkundig

Volgens indiener getuigt het plan van weinig kennis en gevoeligheid naar de omgeving. Het te bouwen gebouw is te groot op zo'n locatie die een verbindende plek is naar de rest van de wijk. Volgens indiener is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw maakt de groene as van de Twelloosebeeklaan niet op correcte wijze af en negeert de hoofdopzet door een buitenproportioneel volume. Volgens indiener worden de redelijke bezonningscondities genegeerd en wordt het gebouw op een afstand van slechts 4 meter van de kopgevel van een nieuw appartementengebouw geplaatst en dekt daarmee meer dan de helft van die kopgevel af. Volgens indiener is het L-vormig bouwblok niet reëel gelet op feit dat het hoogteaccent beredeneerd is vanuit zichtlijn over het water vanaf de Van Zijstweg; vanaf waar nauwelijks zicht is. Indiener is van mening dat er geen sprake is van een samenhangend ontwerp. Volgens indiener is het gebouw een rommeltje met weinig verfijnde verhoudingen. Ook vindt indiener de architectuur te generiek.

Woonprogramma

Volgens indiener is de dichterswijk al volgebouwd. Dit kan niet ineens veranderen en er is al veel sociale huur volgens indiener. Volgens indiener is de plek aan de haven niet de meest logische, voor sociale huur. Volgens indiener is het beter hier een mix van midden- en duurdere categorie huur en koopwoningen neer te zetten.

Reactie

Voorbereiding en belangenafweging bestemmingsplan

Voor de totstandkoming van een bestemmingsplan worden belangen van zowel de bestaande wijk als die van de ontwikkeling in beeld gebracht. Daarbij wordt gekeken naar de effecten die de ontwikkeling al dan niet met zich mee kan brengen en hoe dit zich verhoudt met de belangen die hier dan spelen. Zo wordt gekeken of de beoogde ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de woon- en leefomgeving. Dit geldt zowel voor bestaande als voor de nieuwe bewoners. Deze afweging ligt ten grondslag aan de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Waar indiener van mening is dat niet of onvoldoende gekeken is naar aspecten zoals het ruimtelijk

ontwerp, de stedenbouwkundige structuur, verkeer, bezonning en historie, is juist een uitvoerige beschrijving van de afwegingen opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de ruimtelijke inpasbaarheid is de stedenbouwkundige afweging van groot belang. Daarin wordt namelijk gekeken hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de omliggende omgeving en wat de ontwikkeling daar al dan niet in kan toevoegen. Deze afwegingen zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan, in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.3 van de toelichting. Zo wordt daar bijvoorbeeld toegelicht waarom hier een accent passend is en in hoeverre de ontwikkeling aan sluit bij de bestaande bebouwing. De betekenis van deze locatie in de wijk wordt ook beschreven en benadrukt waarom hier juist een herkenbaarheid en identiteit aan toegevoegd kan worden. In paragraaf 4.1.3 is aanvullend de uitgebreidere onderbouwing opgenomen zoals deze ook al in de bouwenvolop was besloten. Deze aanvulling is ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarbij liggen verschillende onderzoeken aan het bestemmingsplan ten grondslag, op basis waarvan eveneens kan worden beoordeeld of voor die aspecten een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd bij de ontwikkeling. Deze onderzoeken zijn ook opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan en beschreven in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan. In dat hoofdstuk is dan ook per onderwerp beschreven waarom voor dat specifieke aspect geen belemmering wordt gezien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Wij zijn dan ook van mening dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan voldoende is gekeken naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op het omliggende gebied, wijk en stad. Bij het in beeld brengen van de effecten en de belangen die bij deze ontwikkeling spelen, is een afweging gemaakt. Dat deze afweging niet in lijn is met de wensen van indiener betreuren wij, maar dat maakt niet dat er aan diens belangen voorbij is gegaan. Wij kunnen ons daarom ook niet vinden in de stelling van indiener dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en dat er geen sprake is van een zorgvuldige belangenafweging.

UPP

We betreuren dat het gevoel bij indiener is ontstaan dat er niet wordt geluisterd. Voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan worden alle betrokken belangen tegen elkaar afgewogen. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen is het niet altijd mogelijk om bij een complexe opgaven om naast alle opgaven waar we als stad voor staan, aan alle andere belangen te voldoen. Bij ingewikkeldere plannen en gebiedsontwikkelingen gebruiken we het Utrechts planproces (UPP). Het UPP is een soort stappenplan om van idee tot realisatie te komen. Hierin staat onder andere welke bestuurlijke stappen er nodig zijn, en op welke manier er inspraak is.

Het initiatief betreft 1 gebouw/gebouwcombinatie met 1 eigenaar (Initiatiefnemer), met beperkt openbaar gebied (plein en aansluiting rondom gebouw op de openbare ruimte) en past daardoor binnen de criteria van het UPP-proces dat hoort bij een Bouwvlekontwikkeling (UPP-2). De voormalige Royco locatie (Heycop locatie) is door een andere initiatiefnemer (eigenaar), ook volgens UPP-2, ontwikkeld. Deze locatie is reeds gebouwd en opgeleverd en zijn alle bestuurlijke stappen en mogelijkheden tot inspraak genomen.

Het UPP wordt gebruikt om zoveel mogelijk op eenzelfde manier te werken en te zorgen dat iedereen kan zien hoe we dat doen. Toch blijft elk project maatwerk en wordt per stap bekeken wat nodig is. In aanvulling op het reguliere UPP-2-proces is bij elke besluit wat het College heeft genomen bij dit initiatief ook de Raad geïnformeerd middels een raadsbrief, zodat de Raad vanaf het begin is meegenomen in de planontwikkeling.

Bouwhoogte, loop- en zichtlijnen en cultuurhistorie

Ten aanzien van de hoogte en bijzondere ligging van de voorgenomen ontwikkeling verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'. Ten aanzien van strijd met de Hoogbouwvisie verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 17'. Ten aanzien van het peilniveau dat moet worden aangehouden voor de bebouwing verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 5'.

Waar indiener naar voren brengt dat de ontwikkeling zichtlijnen zal beperken, zijn wij juist van mening dat deze wel degelijk samenkomen bij de ontwikkeling. Op de hoek komen namelijk de zichtlijnen van de Twellosebeeklaan, Veilinghavenkade en Veilingstraat samen. De beoogde bebouwing ligt ook verder terug dan in de huidige situatie het geval is. Dit geldt voor zowel de Veilingstraat als voor de connectie met de Twellosebeeklaan. De beoogde nieuwbouw steekt aan de zijde van de Veilinghavenkade ongeveer drie meter naar voren ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen bebouwing aan de Twellosebeeklaan. De verspringing zorgt ervoor dat de groene laan niet 'wegloopt' in het te realiseren plein. Daarbij blijft de gewenste zichtlijn tussen het oude veilinggebouw en de gouden poort ook mogelijk. Ook loopt het voetpad aan de oostzijde van de Twellosebeeklaan niet dood, maar komt in verbinding te staan met het plein.

Voor de totstandkoming van een bestemmingsplan wordt niet alleen gekeken naar de planlocatie zelf, maar ook naar de locatie waarbinnen het plangebied ligt. Ook voor dit bestemmingsplan is de blik dan ook niet beperkt tot sec het plangebied. Er is wel degelijk aansluiting gezocht bij de wijk, zoals in de aspecten van bebouwingshoogte en de opzet van de wijk. In het bestemmingsplan wordt dan ook juist beschreven hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan het bestaande karakter van de wijk en met welke afwegingen de ontwikkeling in connectie wordt gebracht met andere accenten en zichtlijnen in de wijk. Daarbij is het bestaande gebouw geen beschermd monument. Al in het verleden is voor deze locatie beoogd om hier woningbouw te situeren.

In de voorbereiding van het bestemmingsplan is gekeken naar de geschiedenis van het gebied en de planlocatie specifiek. Voor een nadere aanvulling hierop verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 4'. Dat indiener van mening is dat hier onvoldoende naar gekeken is betreuren wij, maar wij kunnen hier niet in meegaan. De bijzondere plek in de Dichterswijk wordt namelijk juist in de afwegingen meegenomen waarom de ontwikkeling op deze manier vormgegeven moet worden. Het gebied wat voorheen zich kenmerkte als veilinggebied is inmiddels getransformeerd tot een woongebied. Op deze locatie komt juist het sluitstuk van Parkhaven, waarmee deze transformatie in de wijk ook afgerond is. Dat de vormgeving van deze transformatie in het verleden anders beoogd werd, doet daar niet aan af. Met nieuw beleid en nieuwe inzichten ten opzichte van het verleden is voor deze ontwikkeling het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Er is dan ook geen aanleiding tot het doen van een onderzoek naar de cultuurhistorie van de betreffende planlocatie.

Ruimtelijke kwaliteit

In tegenstelling tot wat indiener naar voren brengt, draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in de directe nabijheid. Bij deze ontwikkeling wordt juist een verbetering aangebracht doordat de bebouwing niet meer langs de hele Veilingstraat komt en dat er een plein aan de kant van de haven en groen in de straat wordt toegevoegd. De gevel aan de Veilingstraat komt meer naar achteren te liggen dan in de huidige situatie het geval is en door de gelaagde opbouw van de bebouwing ligt het hoogteaccent ook niet direct aan de zijde van de bestaande woningen aan de Veilingstraat. Met het verbreden van de straat komt er juist meer ruimte in het gebied voor het verblijven of voor doorgaand verkeer. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de stelling van indiener dat door het toevoegen van hoge bebouwing er een minder overzichtelijke straat ontstaat met minder ruimte.

Uitstraling van de ontwikkeling bebouwing

De daadwerkelijke uitstraling van de bebouwing wordt nog beoordeeld aan de hand van de eisen van redelijke welstand. Er is nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw aan de Veilingstraat 10 ingediend. Het is jammer wanneer niet iedereen het uiterlijk van de nieuwbouw mooi vindt. Indiener is van mening dat de bebouwing te plomp wordt en een zielloze uitstraling krijgt. Tegelijkertijd speelt 'smaak' hierbij een grote rol. Daarom heeft de gemeente Utrecht ervoor gekozen om welstand door een onafhankelijke commissie te laten beoordelen, waarin deskundigen zitten op het gebied van de gebouwde omgeving. Wanneer de commissie positief adviseert, dan wordt dit advies in principe overgenomen.

Hoe een accent er precies uit moet komen te zien is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en waar deze zich bevindt. Het is maatwerk. Daarbij geldt wel dat accenten altijd moeten passen in de context van de wijk of buurt. Accenten binnen een wijk hoeven niet gelijk te zijn in vorm, hoogte of functie. Dat andere accenten in Parkhaven een lagere bouwhoogte hebben betekent dan ook niet dat daarmee het accent voor deze plek ook tot die betreffende bouwhoogte is beperkt.

Geluidsoverlast door reflectie

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 12'.

Waardedaling van de woning

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 11'. Aanvullend daarop is het iedereen altijd aan te raden om de planologische mogelijkheden te controleren alvorens over te gaan tot de koop van een woning. De op dat moment geldende plannen zijn echter geen garantie voor de toekomst. Daarnaast is het altijd mogelijk om in afwijking van een geldend bestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen voor een ontwikkeling die niet binnen het geldende bestemmingsplan past. Wij hebben begrip voor het standpunt van indiener dat hij zich goed heeft laten informeren en bij de aankoop uitging van impressies, maar kunnen hier niet aan tegemoet komen door af te zien van de voorliggende ontwikkeling.

Bezonning

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 11' met in aanvulling daarop de reactie onder 'Zienswijze 22' voor aanvullende informatie over het bezonningsonderzoek. Daarbij verdient het opmerking dat de woning van indiener zich bevindt in een geveldeel waar de ontwikkeling geen invloed heeft op bezonning. Ten aanzien van de door indiener aangedragen stijging van stookkosten verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 12'.

Bezonning in relatie tot balkons

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 20'.

Akoestisch onderzoek

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 20', onder het kopje "Hogere geluidswaarden bij voorwaardelijke verplichting" voor zover de Zienswijze ziet op mogelijke geluidsoverlast van het beoogde terras. Wij begrijpen de frustratie van indiener dat het al bestaande terras, dat buiten het plangebied ligt en geen onderdeel is van deze ontwikkeling, overlast kan veroorzaken als deze buiten zijn openingstijden opereert of geluidsoverlast veroorzaakt. Dit heeft echter geen betrekking op het terras zoals dit beoogd wordt bij de ontwikkeling. Een horecabedrijf moet voldoen aan de geluidseisen en andere regels die daarvoor gelden. Bij overlast of het vermoeden dat de horecaonderneming zich niet aan de openingstijden of maximale geluidsproductie houdt, dan kan indiener daarvoor een melding doen. Dit kunt u doen via de volgende link: [Melding | Gemeente Utrecht](#)

Aanmeldnotitie m.e.r.

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 9'. Aanvullend daarop kunnen wij ons niet vinden in de mening van indiener dat ten onrechte is uitgegaan van de onderliggende rapporten bij de meldnotitie. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding en het borgen van een goede ruimtelijke ordening worden onderzoeken namelijk wel degelijk gecontroleerd op inhoud en kwaliteit. De meldnotitie ligt hier in het verlengde van.

Windhinder op de poort

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 24'.

Geluid wegverkeer van auto's

Het geluidsonderzoek van het wegverkeer ziet op het geluid van auto's, bussen en vrachtverkeer. Hiervoor is gebruik gemaakt van het vigerende verkeersmodel van de gemeente Utrecht met peiljaar 2030. Aangezien de Wet geluidhinder voorschrijft dat het geluidsonderzoek betrekking moet hebben op de situatie na 10 jaar heeft een correctie plaatsgevonden op de prognose voor 2030. Voor de

groei van het autoverkeer na 2030 is inderdaad, zoals gebruikelijk in dit deel van de stad, uitgegaan van 0,5% per jaar.

De indiener geeft verder aan dat het geluidsonderzoek ten onrechte uit zou gaan van een percentage van 80%. Dit percentage betreft de mate van reflectie die optreedt bijvoorbeeld via een ander gebouw. Een reflectiefactor van 80% komt overeen met een circa 1 dB verzwakking van het gereflecteerde geluid ten opzichte van het invallende geluid. In de reguliere geluidsonderzoeken, dus ook in hoogstedelijk gebied, wordt hier altijd vanuit gegaan omdat er immers energieverlies en verstrooiing optreedt als geluid invalt op een hard oppervlak. Er zijn in dit geval geen bijzondere omstandigheden die aanleiding zijn om afwijkende factor dan gebruikelijk te hanteren.

Stedenbouwkundige afweging

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 2'. In aanvulling daarop delen wij indiener het volgende mede. Waar indiener aangeeft dat de groene laan niet juist wordt afgemaakt in de beoogde ontwikkeling, kunnen wij ons daar niet in vinden. De verbinding tussen de Heycopstraat en Veilinghaven, de groene laan, wordt met deze ontwikkeling juist afgerond door deze aan te laten sluiten op het te realiseren plein. De beoogde nieuwbouw steekt aan de zijde van de Veilinghavenkade ongeveer drie meter naar voren ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen bebouwing aan de Twellosebeeklaan. De verspringing zorgt er voor dat de groene laan niet 'wegloopt' in het te realiseren plein. De gewenste zichtlijn tussen het oude veilinggebouw en de gouden poort blijft dan ook mogelijk. Dat indiener een keuze onjuist vindt betreuren wij, maar het is geen reden om af te zien van de ontwikkeling.

Woonprogramma aan de Veilinghaven

Voor de locatie waar dit bestemmingsplan op ziet is al ruime tijd woningbouw voorzien. Het voornemen om op deze locatie woningbouw te situeren speelt namelijk al sinds 1997. Deze locatie vormt juist het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling van Parkhaven, maar deze kon lange tijd nog niet gerealiseerd worden. De mogelijkheid voor woningbouw was dan ook voorzien in de bestemmingsplannen, al was dit in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Doordat de soepfabriek (locatie naastgelegen nieuwbouw Heycop) nog in gebruik was, was het niet mogelijk om de locatie Veilingstraat 10 (voormalig Borent locatie) te ontwikkelen. De voormalige soepfabriek had namelijk een hindercirkel die gold, die in de weg stond aan de herontwikkeling van het gebied eromheen. Nu deze is vertrokken is het mogelijk om het gehele gebied tot een aantrekkelijk woongebied te herontwikkelen en Parkhaven af te maken.

Voor de vraag waarom hier is gekozen voor het toevoegen van sociale woningbouw willen wij indiener verwijzen naar de reactie onder 'Zienswijze 6'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

Zienswijze 29

Indiener kan zich niet vinden in de bouwhoogte van het project. Indiener vreest hierdoor voor zeven uur minder zon. Zo vreest indiener dat in de slaapkamer en op het terras geen zon meer komt, terwijl dit in de huidige situatie nog wel het geval is. Ook brengt indiener naar voren dat de binnentuin nog vochtiger zal worden en dat er schimmel en betonrot in het gebouw zal optreden. Daarbij brengt indiener naar voren dat de zonnepanelen minder op zullen leveren en dat de stookkosten zullen toenemen.

Ten aanzien van de invulling van de ontwikkeling geeft indiener aan dat gevreesd wordt voor geluidsoverlast vanaf het terras, omdat voor de ventilatie de roosters open moeten en daar veel geluid doorheen kan komen. In de huidige situatie ervaart indiener daar al veel geluidsoverlast van. Ook vraagt indiener welke bomen er geplant gaan worden, omdat sommige bomen grote wortels hebben en deze onder de straat en de woningen kunnen groeien.

Indiener brengt ook naar voren dat de ontwikkeling een waardedaling van de woning met zich zal brengen en dat de bouw van de ontwikkeling tot schade aan de woning en het complex waar de woning zich in bevindt zal leiden.

Reactie

Bezonningsafname als gevolg van de bouwhoogte

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 11'. In aanvulling daarop willen wij benadrukken dat indiener als gevolg van de ontwikkeling geen bezonningsurenverlies heeft van zeven uur, zoals in de zienswijze wordt aangegeven. Geveldeel 1, waar de woning van indiener onder valt, zal volgens het bezonningsonderzoek inderdaad minder bezonningsuren op de gevel krijgen. In de winter (19 februari) zal hier sprake zijn van een afname van bezonningsuren, dit volgt ook uit tabel 5.2 van het bezonningsonderzoek. Gelet op die tabel zou er in de winterperiode een maximale afname van bezonningduren zijn van 2 uur en 33 minuten, uitgaande van het meest kritische punt op de gevel. Het meest kritische punt op de gevel is het stuk wat het meest belemmerd wordt in het kader van bezonning. In de zomerperiode (21 juni) is geen verlies aan bezonningsuren voorzien. Uit het onderzoek volgt dat de woningen in geveldeel 1, waar de woning van indiener onderdeel van is, nog steeds voldoen aan de lichte TNO-norm. Slechts voor een klein deel wordt in dat geveldeel niet voldaan aan de TNO-norm, maar dit betreft een deel van de gevel waar geen woningen achter gesitueerd zijn. Dit heeft te maken met het feit dat de woningen op die locatie hoger liggen dan het maaiveld en in de bezonningsstudie de bezonningsduur over de gehele gevel is berekend, vanaf het maaiveld. Daarmee is dus ook het stuk onder de vloer van de begane grond woningen meegenomen. Voor een nadere toelichting op dit aspect verwijzen wij indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 22'. In de reactie onder 'Zienswijze 22' vindt indiener eveneens een uitleg over hoe bezonning over de gehele gevel is berekend en niet slechts vanaf de vensterbank.

Hoewel wij begrijpen dat hier geen enkel verlies aan bezonning gewenst is, hopen wij deze zorg hiermee wel weg te nemen.

Toename van stookkosten

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 12'.

Opbrengst van zonnepanelen.

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 24'.

Vocht in de bestaande bebouwing

Indiener maakt zich zorgen dat de hoogte van het gebouw zal leiden tot meer vocht in de bestaande bebouwing aan de Veilingstraat komt en daarmee dat er als gevolg van de ontwikkeling betonrot op zal treden.

In het bezonningsonderzoek is niet alleen gekeken naar bezonning op de gevel van omliggende bebouwing, maar ook is gekeken naar de slagschaduw die kan optreden als gevolg van de beoogde bebouwing. In bijlage II-2 is visueel inzichtelijk gemaakt hoe de schaduw als gevolg van de beoogde ontwikkeling zich door het jaar heen over de omliggende omgeving beweegt. Hiervoor zijn vier peildata gebruikt, namelijk 21 december, 21 maart, 21 juni en 21 september. Uit deze visualisatie volgt dat in de winter (21 december) het hoogte accent in de ochtend meer schaduw op een deel van het gebouw en de daarachterliggende tuin zal veroorzaken dan in de huidige situatie het geval is. In de lente (21 maart) bereikt de schaduw van het hoogteaccent de bebouwing enkel in de vroege ochtend en is er nauwelijks sprake van beschaduwing in de tuin als gevolg van de bebouwing. Uit de visualisatie blijkt dat voor de overige twee data er geen sprake is van schaduw op de noordzijde van het gebouw of de daar liggende tuin als gevolg van de beoogde bebouwing. Uit de visualisatie blijkt juist dat de bestaande bebouwing zelf aan de Veilingstraat gedurende het hele jaar voor beschaduwing in de tuin zorgt.

Hoewel wij begrijpen dat indiener zich zorgen maakt over vocht in de bestaande bebouwing en de achterliggende tuin als gevolg van de beoogde ontwikkeling, blijkt uit het bezonningsonderzoek dat deze ontwikkeling hier geen aanleiding toe geeft.

Geluidsoverlast van het terras

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 22', onder het kopje 'Hogere geluidswaarden bij voorwaardelijke verplichting'.

Bomen in het plangebied

Het soort bomen dat in het plangebied wordt voorzien is in de fase van het bestemmingsplan nog niet uitgekristalliseerd. Dit komt pas aan de orde bij de fase van de omgevingsvergunning. In deze fase is alleen bekend dat hier bomen van de tweede orde (grootte) met een smalle kroon worden beoogd. Het streven voor deze locatie is wel om hier een inheemse soort bomen te plaatsen. Welke bomen dit precies zullen worden en hoeveel is een aspect dat in het inrichtingsplan wordt uitgewerkt. Daarin wordt de inrichting van de buitenruimte en de openbare ruimte gedetailleerd uitgewerkt. Hierin worden de keuzes voor beplanting, bestrating, straatmeubilair en verkeerskundige maatregelen beschreven.

Waardedaling van de woning

Wij verwijzen indiener naar de reactie onder 'Zienswijze 11', onder het kopje 'waarde van de woning'.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging aangebracht.

