

LOCATIE

Ontwikkelingen in de omgeving

Heycop-terrein
- ca. 416 woningen in aanbouw

Merwedekanaalzone
- Nieuw plan waarin wonen, werken en ontspanning wordt toegevoegd
- omvang van ca. 10.000 woningen

Beurskwartier
- herontwikkeling centrumlocatie naar wonen, werken en ontspanning
- omvang van ca. 3.000 woningen

Kruisvaartkade
- omvang van ca. 600 woningen



Waar komt u vandaan?

Zou u met een sticker op de kaart aan willen geven waar u vandaan komt.

Bent u hier zakelijk of privé?

- Oranje sticker is waar u woont
- Blauwe sticker is zakelijk

COMPLIMENT



FEEDBACK



ONTWERP

Stedenbouw

- Voor de Dichterswijk is door het bureau Quadrat in 1997 een stedenbouwkundig plan gemaakt.
- Dit stedenbouwkundig plan zet in op een hoogteaccent van 45m op de locatie aan de Veilingstraat.

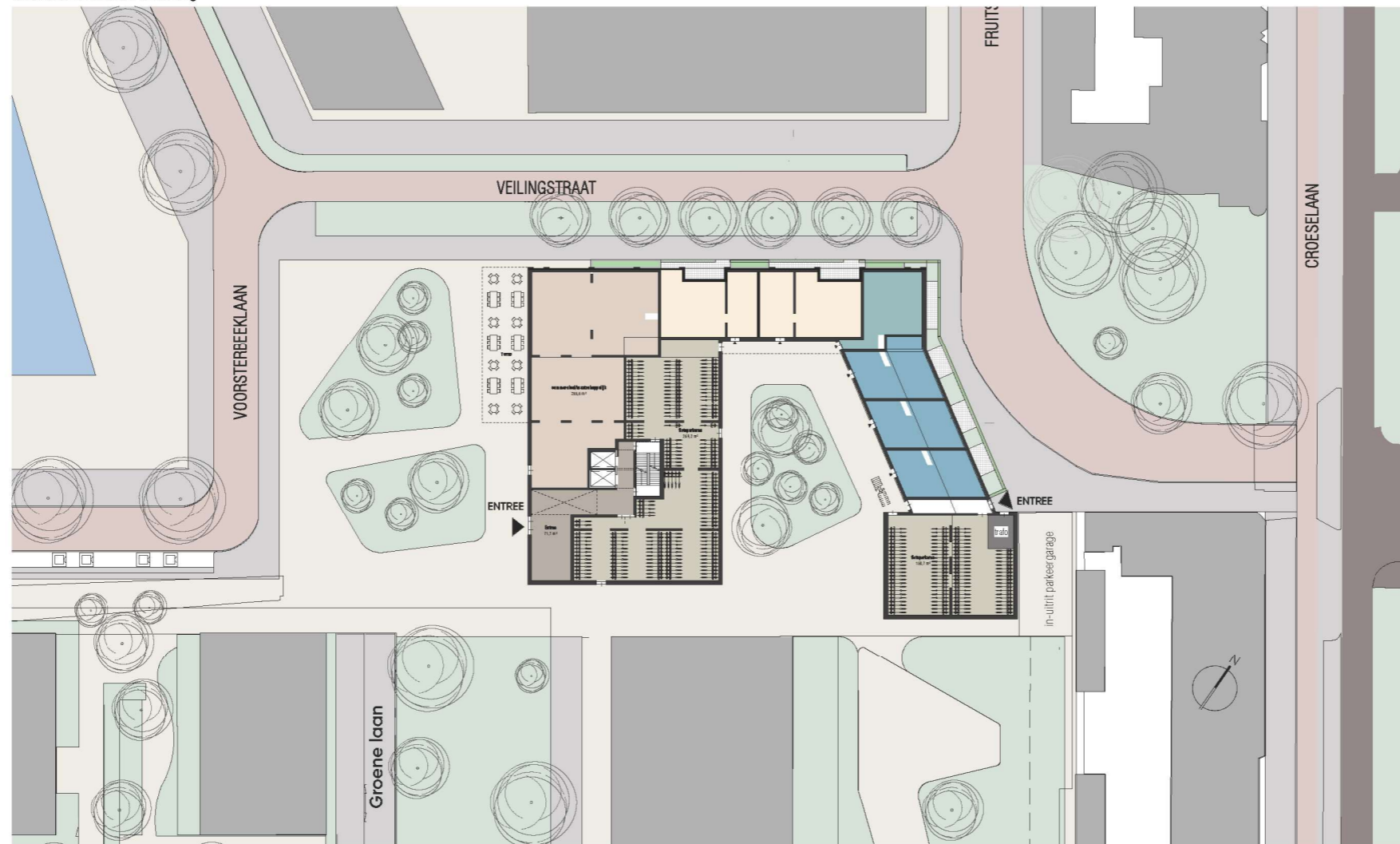
Bestemmingsplan

- Het huidige bestemmingsplan staat bedrijvigheid toe.
- Er is een zogenaamde afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in wonen met een hoogte van 15 meter en aan de zijde van de Veilingstraat 25 meter.

Plan zoals opgenomen in bouwvelop:

- het gebouw is naar de openbare ruimte gericht;
- Bouwhoogte sluit beter aan op omliggende bebouwing (3, 5 respectievelijk 12 lagen)
- Veilingstraat wordt met ca. 1 meter verbreed t.o.v. huidige bebouwingslijn;
- Groene laan Heycop zal doorlopen en uitmonden in een plein aan de Veilinghaven;
- Vergroenen t.b.v. het Rondje Ringpark;
- Zijde Veilingstraat wordt lager dan is voorzien in de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

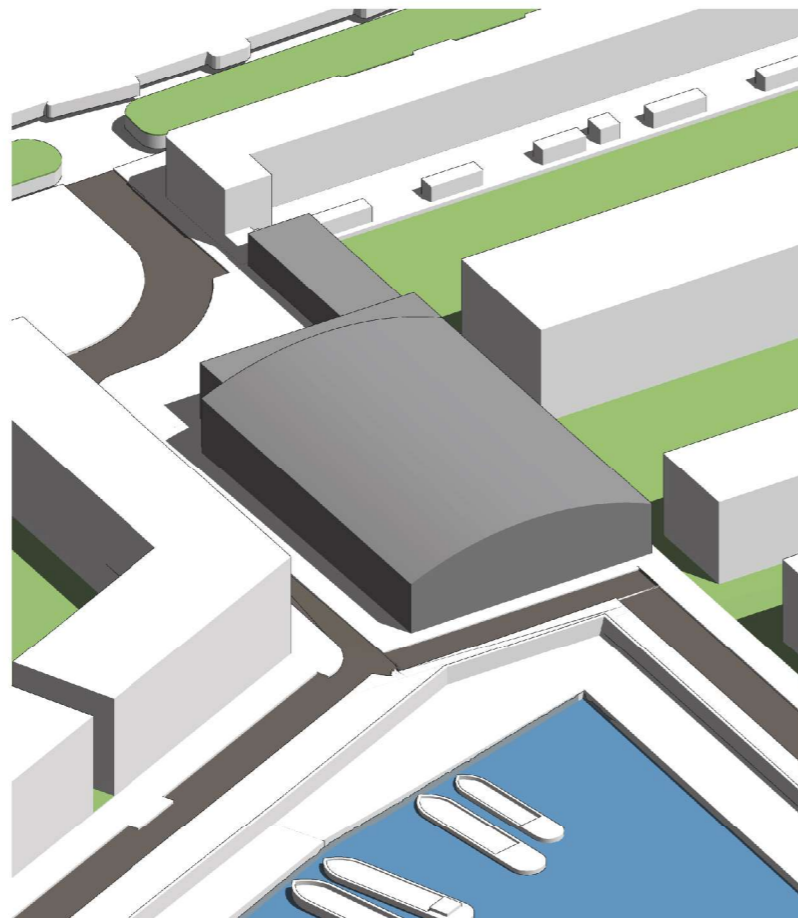
Situatie/indicatieve inrichting



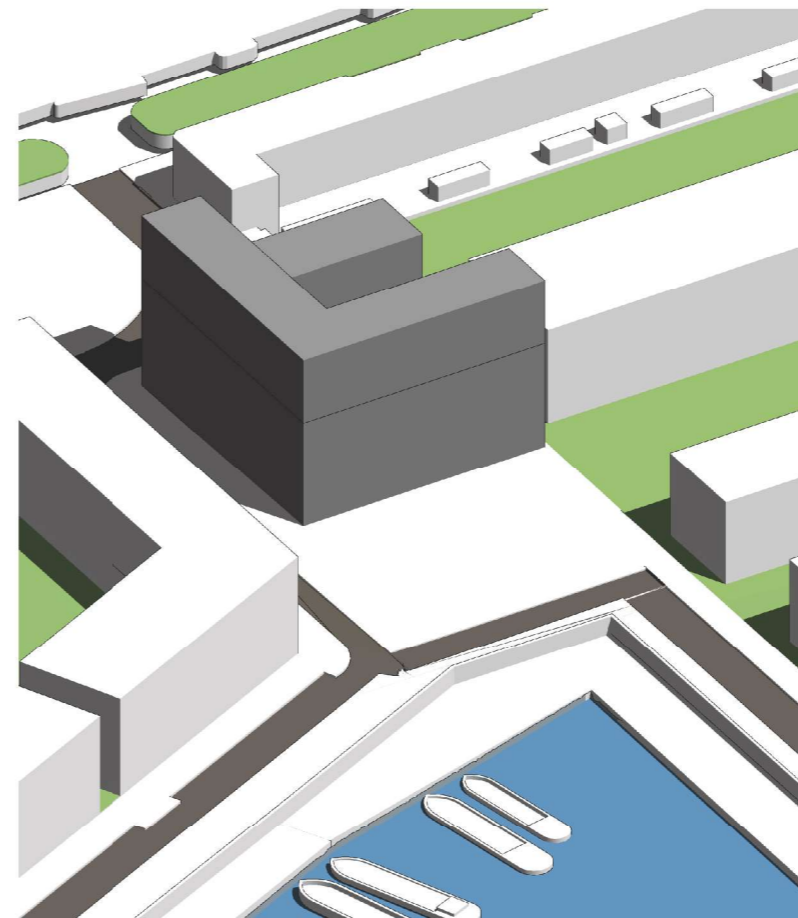
bron: Verkoopbrochure Crescendo Utrecht



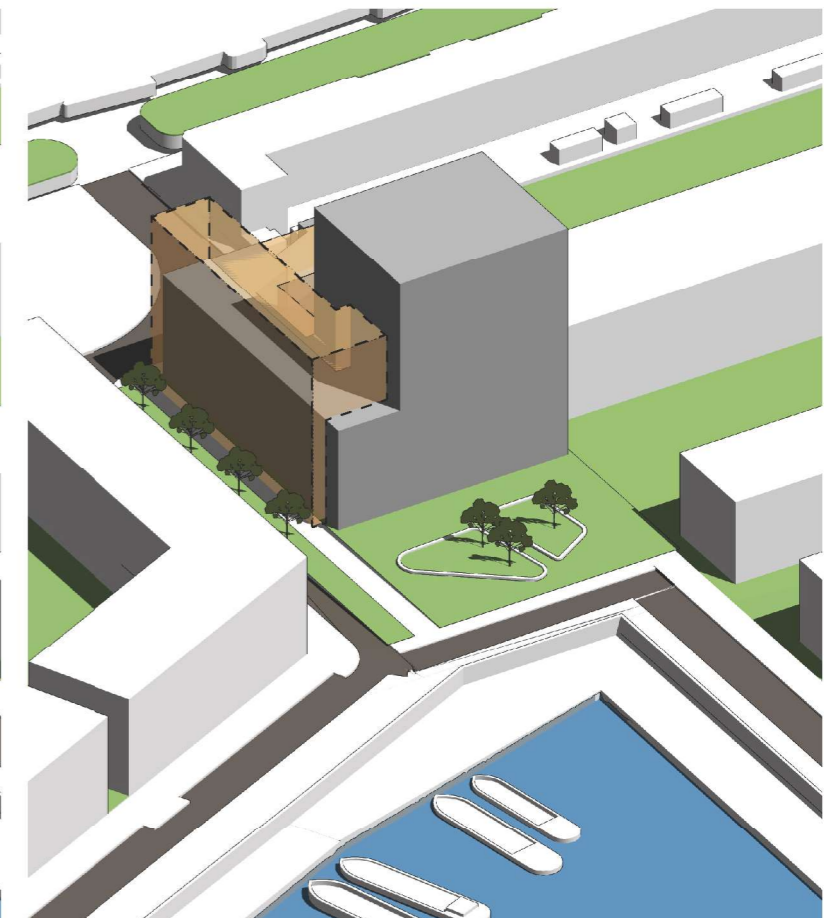
bron: Stedenbouwkundig Ontwerp Dichterswijk, Merwedekanaal, Defensieoerland Utrecht, Quadrat, 1997



Bestaande situatie

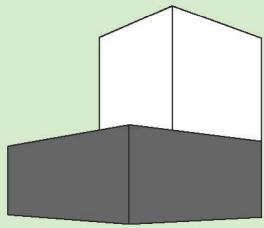


Model afwijkingsbevoegdheid

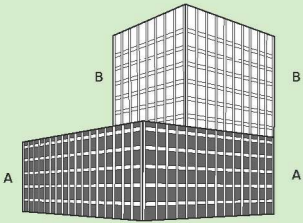


Bouwplan (met projectie afwijkingsbevoegdheid)

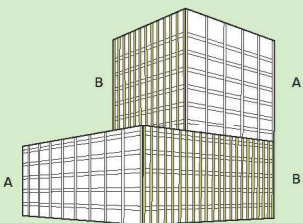
Gevelconcept



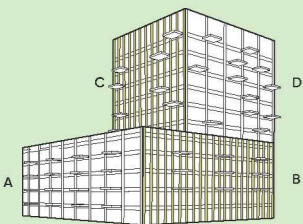
Volume verdelen in onder- en bovenbouw



Klassiek toekennen van een gevelthema voor de onderbouw en een thema voor de bovenbouw



Overhoekse differentiatie aanbrengen. 2 gevelschema's A en B.
A. Brede rasteropeningen
B. Smalle rasteropeningen



Onderscheid onder- en bovenbouw versterken door plaatsing balkons. 4 unieke gevelschema's.

Denkrichting
Materiaalgebruik

bakstenen grid



geprofileerde plaat



lamellen hekwerk



rode baksteen



Plein vanuit
Veilinghaven

EERDERE FEEDBACK IN PARTICIPATIE

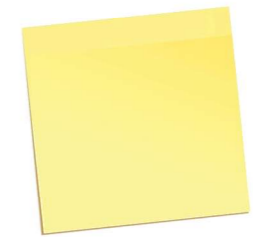
Aandachtspunten

- Zorg om hoogte en massa van de nieuwbouw
- Huidige gebouwen maken een stenige indruk
- Er is weinig groen aanwezig in de huidige situatie.
- Teveel woningen (oorspronkelijk 130 woningen)
- Zorg om inijk

Postief:

- Verschillende (trapsgewijze) hoogtes in het plan
- Deels laagbouw
- Toevoegen van groen
- Minder harde overgang openbaar naar privé

COMPLIMENT



FEEDBACK



Balkons t.p.v. bouwblok



Aansluiting Heycop

OPENBARE RUIMTE

Vergroening

Er wordt ingezet op:

- Groene daken op de daken waar men zicht op heeft
- Aanbrengen van bomen en beplanting
- Zo min mogelijk bestrating voor het binnenplein en het plein aan de Veilinghaven
- Waterberging voorzien op daken of in de binnentuin.

Openbare ruimte

- Terras t.b.v. commerciële/maatschappelijke functie aan nieuw te realiseren plein aan de Veilinghaven
- Het binnenplein wordt semi-openbaar
- Fietsparkeren (bezoekers) op nieuw plein aan de Veilinghaven
- 'Zachte' aansluiting van woningen aan de Veilingstraat op de openbare ruimte
- Nader onderzoek moet uitwijzen of fietsparkeren voor bezoekers van de woningen inpandig kan worden opgelost.

Bovenstaande wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan in samenspraak met Ringpark, de gemeente en initiatiefnemer, welke in een latere fase met u wordt gecommuniceerd



Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld, echter geeft de informatie een sfeerimpressie. Derhalve kan aan deze informatie geen rechten worden ontleend.



Aansluiting Veilingstraat op openbare ruimte



Semi-openbaar binnenplein



Plein aan zijde Veilinghaven



Veilingstraat



Rondje Ringpark



Terras aan plein Veilinghaven

EERDERE FEEDBACK IN PARTICIPATIE

Aandachtspunten

- Voeg zitbankjes toe
- Voorkom hangjongeren
- Creëer levendigheid
- Aansluiting maken op de lage kade van de Veilinghaven
- Plaats vogelhuizen en bijenhôtels
- Minder groen dan in de huidige situatie aanwezig

Postief:

- Toevoegen van groen
- Verbreding van Veilingstraat
- Plein en functies aan de Veilinghaven
- Aansluiten op rondje Ringpark

COMPLIMENT



FEEDBACK



MOBILITEIT

Betaald parkeren is in juli 2022 ingevoerd. De eerste indruk is dat de parkeerdruk op straat aanzienlijk is afgenomen.

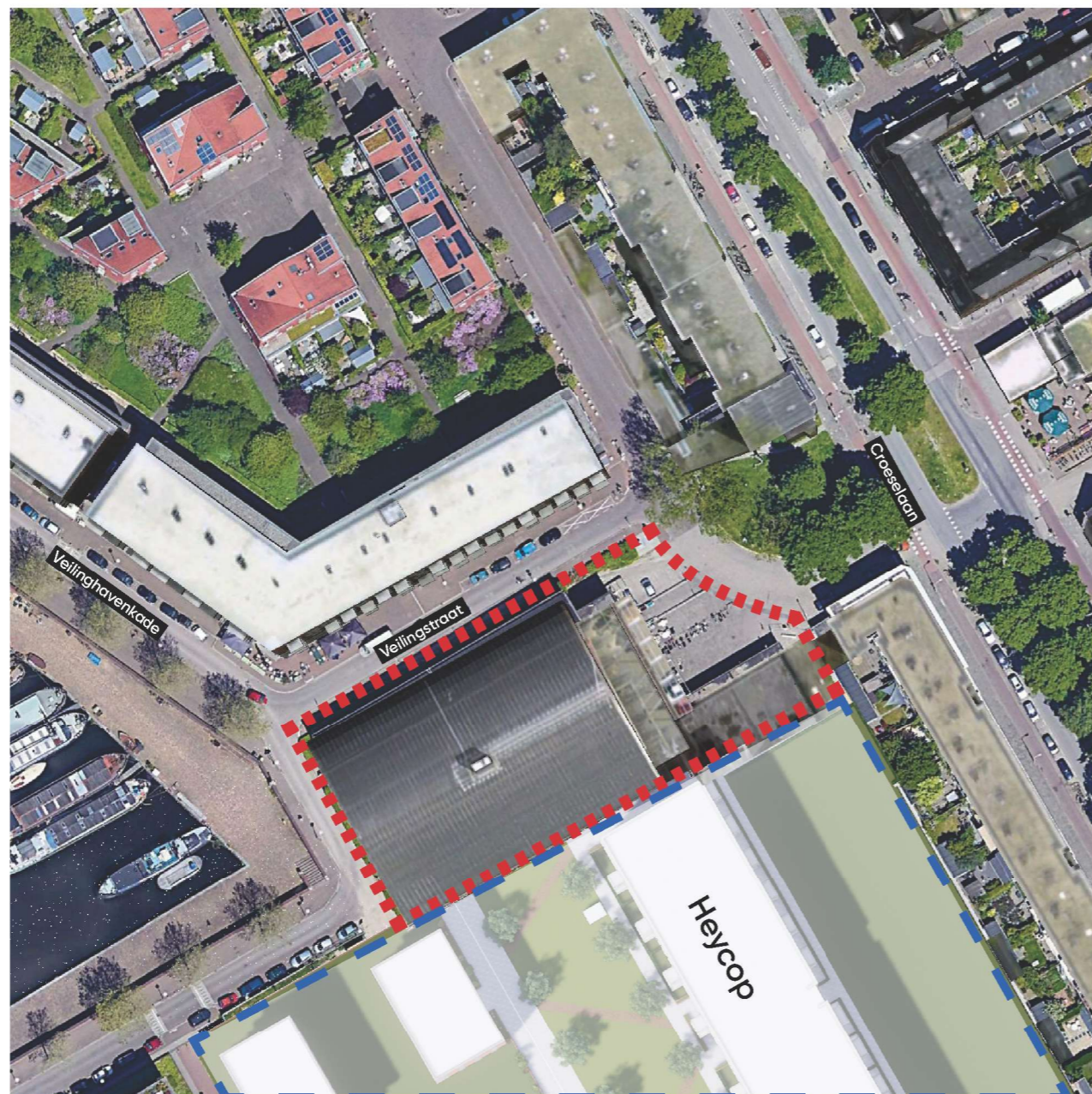
De volgende opties worden verder onderzocht in voorziening parkeerplaatsen:

- Parkeren oplossen op eigen terrein
- Parkeren oplossen in naastgelegen Heycopterrein
- Parkeren oplossen in Mobiliteitshub

Aanvullende wordt onderzocht:

- Stimuleren van fietsgebruik
- Inzet van deelmobiliteit (op straat)
- Of maatwerk mogelijk is o.b.v. tellingen

De komende tijd zal Ten Brinke met de gemeente de verkenning nader uitwerken.



EERDERE FEEDBACK IN PARTICIPATIE

- Aandachtspunten
- Oorspronkelijk zorgen om parkeerdruk op straat en toename verkeersintensiteit
 - Waar komt fietsparkeren?

- Positief
- Autluw aan de Veilingstraat

Wat is volgens u de beste locatie voor deelauto's?

Zou u met een rode sticker op de kaart aan willen geven waar u deelmobiliteit voor zich ziet?

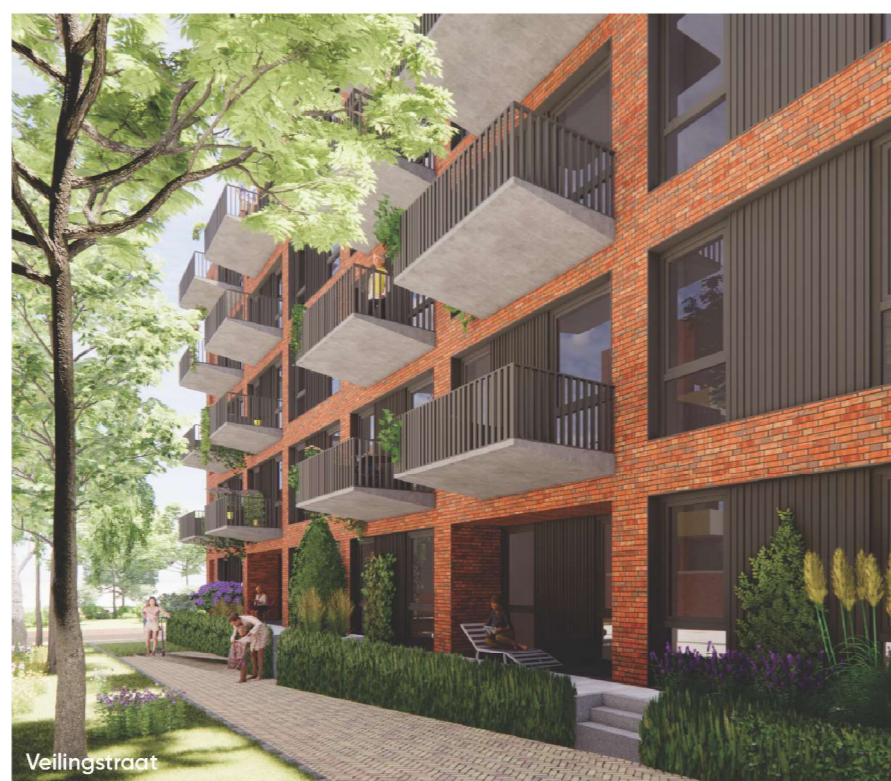
Zou u ook gebruik willen maken van deelauto's?

Laat hieronder uw reactie achter.

COMPLIMENT



FEEDBACK



BEZONNING & WINDHINDER

Bezinning

De conclusies van het bezonningsonderzoek zijn:

- De variant binnen de afwijkingsbevoegdheid voldoet niet aan de lichte TNO norm*.
- Het voorliggend plan voldoet wel aan de lichte TNO norm*.
- De gemiddelde impact in de afname in zonuren is binnen de afwijkingsbevoegdheid groter dan het voorliggende plan

Het bezonningsonderzoek met de uitgebreide resultaten en toelichting van het onderzoek zijn in te zien via de website:

www.veilingstraatutrecht.nl/links/

Windhinder

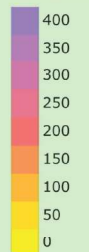
De conclusies van het windhinderonderzoek zijn:

- Er is geen sprake van windgevaar
- Er zijn aanvullende voorzieningen nodig ter plaatse van het terras voor de commerciële ruimte i.v.m. windhinder
- Voor de entree van de fietsenstalling zal in de verdere uitwerking een andere positie worden gezocht i.v.m. windhinder.

Het windhinderonderzoek met de resultaten en toelichting van het onderzoek zijn in te zien via de website:

www.veilingstraatutrecht.nl/links/

Afname van zonlicht in minuten



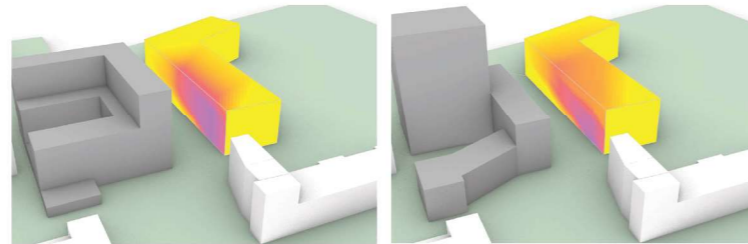
* Lichte TNO Norm: Tussen 19 februari en 21 oktober moeten woningen minimaal 2 uur zonlicht per dag vangen. Hiervoor is de hoeveelheid zonlicht op 19 februari maatgevend aangezien op deze dag de zon het laagst staat.

Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld, echter geeft de informatie een sfeerimpresie. Derhalve kan aan deze informatie geen rechten worden ontleend.

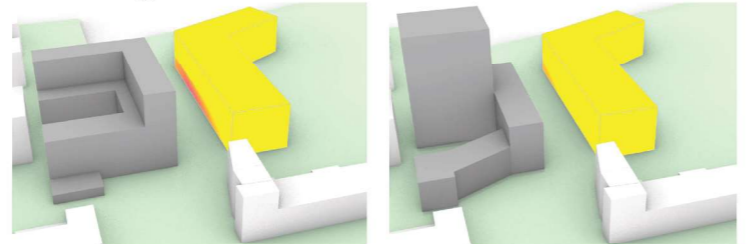
Bezinning Veilingstraat



Zonafname op 19 februari t.o.v. huidige situatie



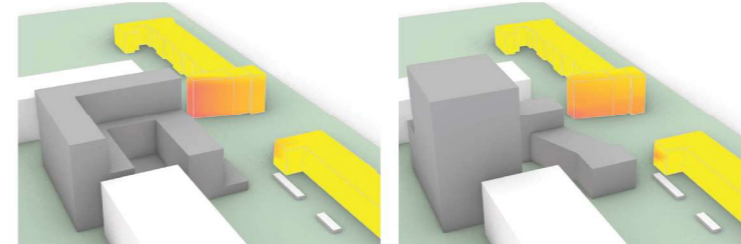
Zonafname op 21 juni t.o.v. huidige situatie



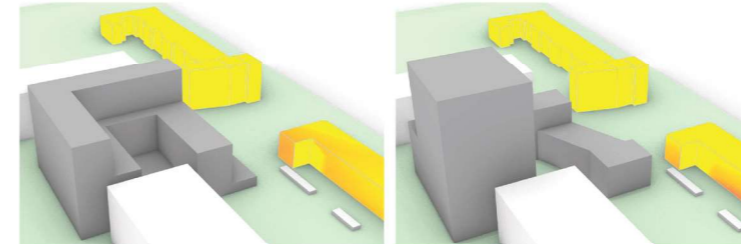
Bezinning Croeselaan



Zonafname op 19 februari t.o.v. huidige situatie



Zonafname op 21 juni t.o.v. huidige situatie



EERDERE FEEDBACK IN PARTICIPATIE

Aandachtspunten

- Er zou in deze fase een bezonningsonderzoek en windhinderonderzoek worden opgesteld.
- Er zijn zorgen om schaduwvorming en windhinder
- De invloed op de zonnepanelen van VVE Crescendo zou inzichtelijk gemaakt worden.

COMPLIMENT



FEEDBACK



Voor de rapportage van de overige gevels scan onderstaande QR-code



Bezinning



Windhinder

WONINGEN & FUNCTIES

Ontwikkelingen woonvoorraad Utrecht

- Bevolking Utrecht stijgt van 355.000 naar 455.000 inwoners in de periode van 2020 - 2040
- Om iedereen die in Utrecht wil wonen een eerlijke kans te geven investeert Utrecht de komende jaren in sociale huur en middenhuur
- Utrecht streeft naar een aandeel van 35% sociale huur t.o.v. de totale woningvoorraad
- In de Dichterswijk is nu weinig sociale huur aanwezig (11%) i.r.t. omliggende wijken zoals de Rivierenwijk (36%)

Invulling gebouw

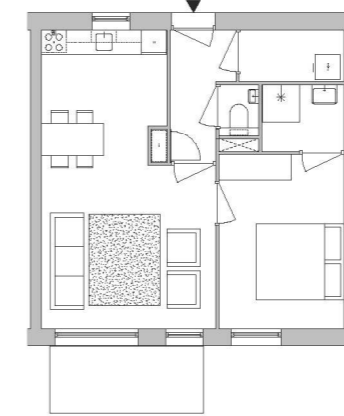
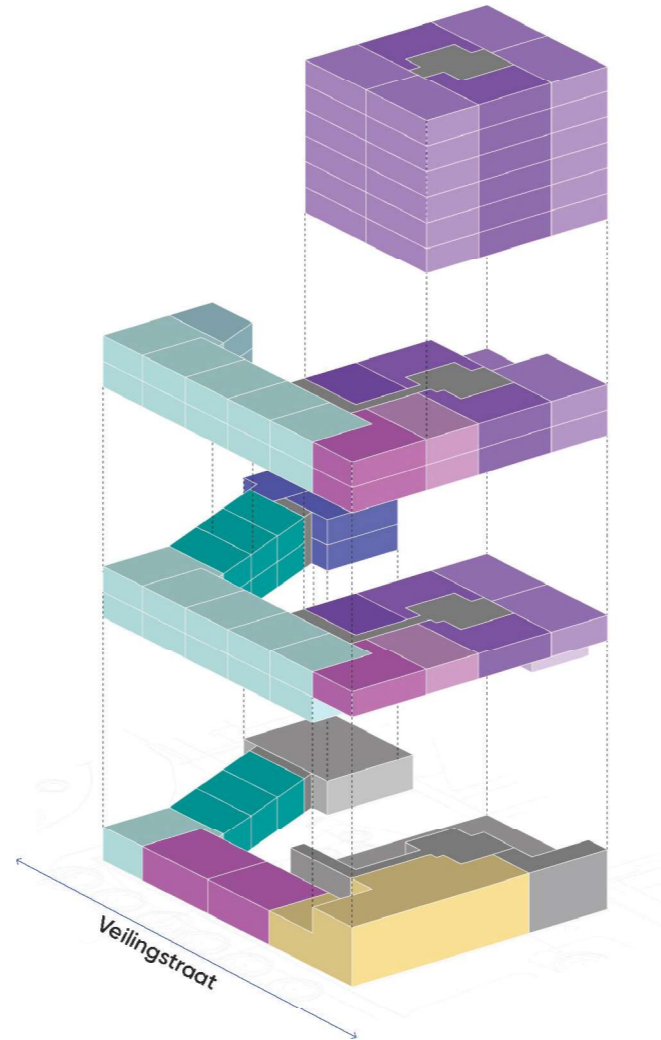
- 100% sociale woningen
- Ca. 100 - 110 woningen
- Commercieel/maatschappelijke functie op de begane grond aan het plein
- Beogen een horecafunctie die de hele dag voorziet in koffie, lunch en diner

Doelgroepen

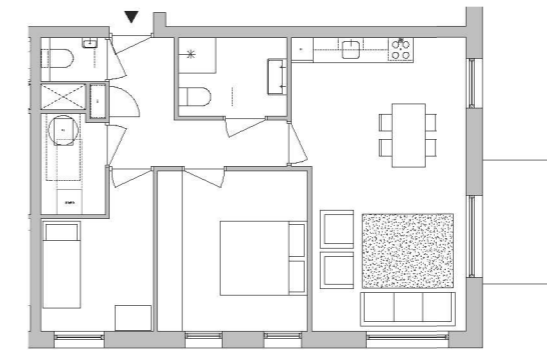
- Ca. 1/3 van de 2-kamer appartementen voor starters/jongeren (ca. 50m² - 60m²)
- Ca. 2/3 van de 3-kamer appartementen voor ouderen (ca. 70m²)

LEGENDA

- Horeca
- Verkeersruimte/Entree
- Fietsenstalling
- Woning ca. 50 - 60 m²
- Woning ca. 70 m²



Indicatieve Woningplattegrond ca. 50m²



Indicatieve Woningplattegrond ca. 70m²

EERDERE FEEDBACK IN PARTICIPATIE

Aandachtspunten

- Teveel sociale huur (zorg om overlast)
- Zorgen om overlast horeca
- voorkeur geen gezinnen (i.v.m. volle school)

Positief

- Sociale woningbouw
- Horeca
- Voorzieningen in de plint
- Suggestie, horeca zoals De Pomp

Wat voor horecazaken kunt u zich voorstellen op de locatie?

Schrijf uw suggestie op een Post-it en plak de Post-it hieronder.

COMPLIMENT



FEEDBACK



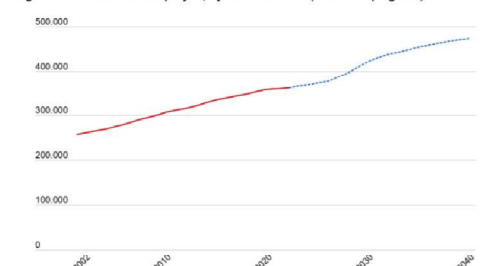
Legenda

RWU-corporaties

Corporatie die de woning in eigendom heeft, corporatiebestand 1-1-2019

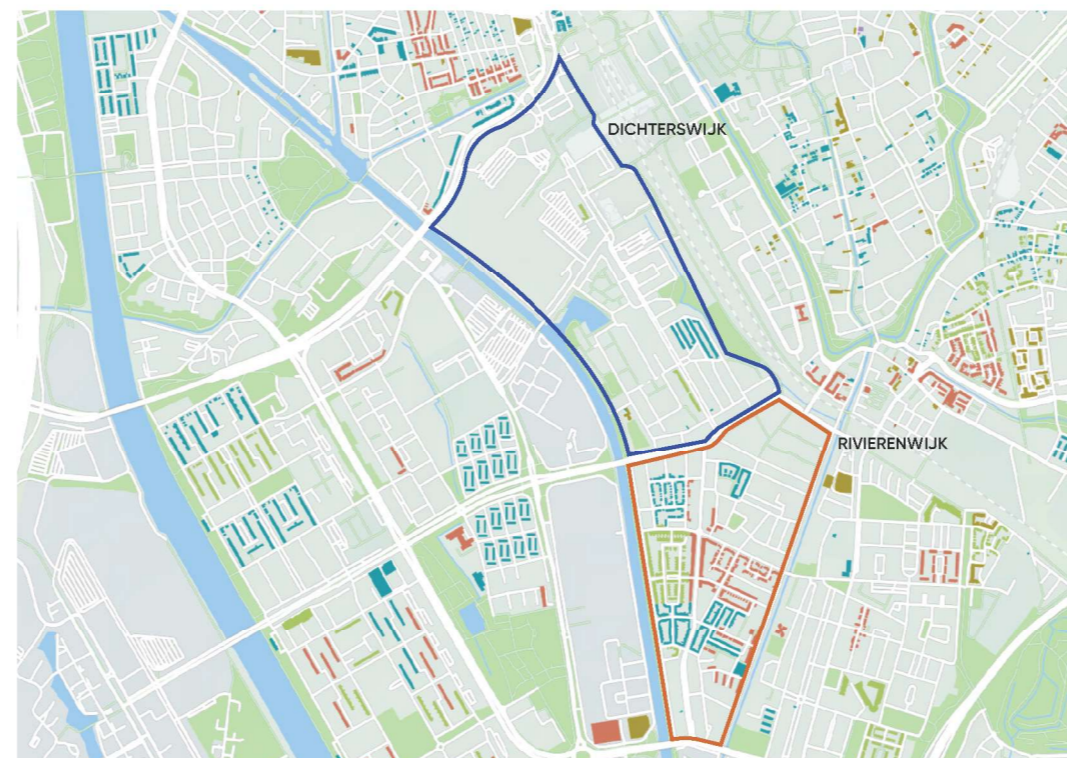
- Bo-Ex
- Mitros
- SSH Utrecht
- Portaal

Figuur 2.1 – Aantal inwoners per jaar, 1 januari 2001-2040 (vanaf 2022 prognose)

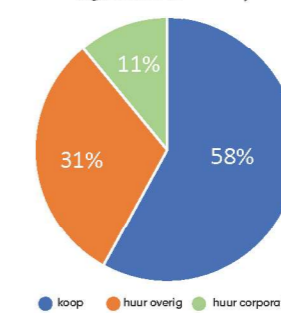


bron: Bevolkingsprognose Utrecht 2021 - periode 2021-2040

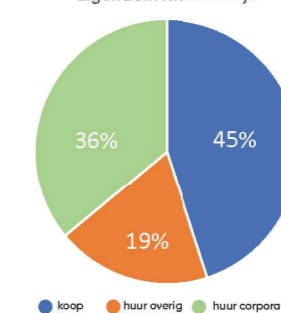
Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter geeft de informatie een sfeerimpressie. Derhalve kan aan deze informatie geen rechten worden ontleend.



Eigendom Dichterswijk



Eigendom Rivierenwijk



PROCES

De bouwvelop ligt vanaf 11 november ter inzage t/m 9 december. In te zien op de website van de gemeente Utrecht.

Reacties binnen de periode van ter inzage legging worden beantwoord in een zogenoemde twee-kolommen document. Dit document wordt gezamenlijk met de definitieve bouwvelop voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders. (stap 2: afgerond eerste kwartaal 2023)

Nadat de bouwvelop wordt vastgesteld zal deze verder worden uitgewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan. Hierna volgt wederom een proces van ter inzage legging en voorleggen aan bestuur en wethouders. (stap 3: afgerond vierde kwartaal 2023)

Bij vaststelling bestemmingsplan wordt het plan verder uitgewerkt voor aanvraag van de omgevingsvergunningen welke benodigd is voor de daadwerkelijke realisatie van het project. Aanvullende afstemming omtrent bouwverkeer, planning, veiligheid, etc. vindt met omwonenden gedurende dit proces plaats. (stap 4: afgerond halverwege 2024)

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter geeft de informatie een sfeerimpressie. Derhalve kan aan deze informatie geen rechten worden ontleend.



Afgerond in



0. Vaststellen Intentiedocument

eind
2020

Een intentiedocument is getekend die de basis vormt voor de bouwplanontwikkeling en het bijbehorend participatietraject.

1. Wensen inventariseren

begin
2022

In de Programmatische Uitgangspunten zijn zaken vastgelegd zoals de categorie woningen, stedenbouwkundige randvoorwaarden, openbare ruimte, etc.

2. Opstellen bouwvelop

eind
2022

Een concept-bouwvelop is opgesteld als resultaat van verdere uitwerking van de Programmatische Uitgangspunten. Deze ligt nu ter inzage.

3. Wijziging bestemmingsplan

eind
2023

Na het vaststellen van de bouwvelop wordt een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Deze wordt eveneens ter inzage gelegd.

4. Aanvraag vergunningen

voorjaar
2024

Nadat het bestemmingsplan vastgesteld is kan er een omgevingsvergunning voor het bouwplan worden afgegeven.

5. Uitvoering plannen

eind
2024

Wanneer de vergunning voor de bouw is verleend kan worden gestart met de realisatie van het plan.

Mogelijkheid tot inspraak voor
omwonenden/belanghebbenden

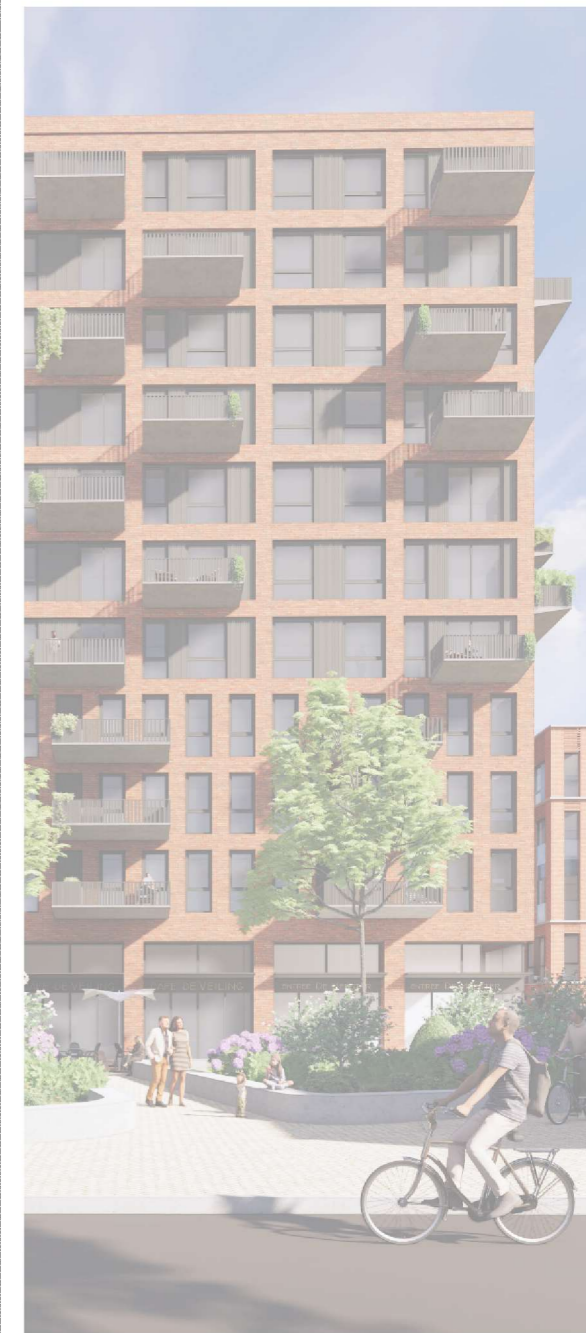
ja nee



Heeft u zorgen of juist een compliment op het plan? Laat het weten!

Stuur uw reactie naar veilingstraat10@utrecht.nl

Reageren kan t/m 9 december 2022.



Voor de concept bouwvelop scan onderstaande QR-code

