



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marisse Blom, Nicolette Deetman
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 ontwerp Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het ontwerp 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 sociaal maatschappelijke 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 sociaal maatschappelijke 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 [bouwvelop](#) 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 ontwerp 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

	<p>hoogteaccent, bezonning, windhinder, verlies van privacy, hinder door bouwwerkzaamheden, invulling van de plint en parkeren.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.</p>
1.2	<p>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen.</p>
	<p>Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Een volledige beschrijving van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in de paragrafen 2.3.2 en 2.3.4 van het vaststellingsrapport.</p>

Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<p><u>Vanuit direct omwonenden zijn gedurende de planvorming zorgen geuit met betrekking tot de ontwikkeling</u></p> <p>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.</p> <p>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).</p>
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<p>Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.</p> <p>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.</p>
Beslispunt	
3	<p>Het ontwerp 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.</p>
Argumenten	
3.1	<p><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></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
3.2	<p><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></p> <p>De initiatiefnemer realiseert 100% sociale huurappartementen (maximaal 110), conform voorwaarden uit de prestatieafspraken van de betreffende corporatie</p>

	<p>(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.</p>
3.3	<p><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></p> <p>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.</p>
3.4	<p><u>Het plan draagt bij aan een gezonde leefomgeving 'gezondheid voor iedereen', klimaatadaptatie en diervriendelijke bouwen</u></p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	Kanttekeningen/Risico's
3.1	<p><u>De financiële haalbaarheid van het plan staat onder druk</u></p> <p>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</p>

	gebruikelijke (geringe) marge voor onvoorziene omstandigheden en loopt een risico dat als dit wordt overschreden het project niet langer financieel haalbaar is.
3.2	<p>Parkeren in de naast gelegen Heycopgarage wordt nog uitgewerkt.</p> <p>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.</p>

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 nieuwbouwwontwikkelingen 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 gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites [utrecht.nl/omgevingsplan_en regels op de kaart](http://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 mogelijkwijs 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