

Wat wij willen is/ Wat ik wil is

	<i>Reden/ toelichting</i>
1) Aanmerkelijk bredere (+>5m) Veilingstraat <i>Zoals "Stedenbouwkundig Concept" plaatje in bouwenvelop Heycop (concept nov 2018, def april 2019) en verkleind opgenomen op p23 in concept Bouwenvelop Veilingstraat 10</i> 1b) aan (plein) havenzijde vasthouden aan grens Wijzigingsbevoegdheid Houd aan toekomstig pleinzijde, =aan havenzijde, vast aan grens Wijzigingsbevoegdheid: - geen gekke grote sprong tov nieuwbouw aan Twellosebeeklaan, de 'Groene Laan' (op terrein voormalige soepfabriek) - behoud zichtlijn naar onderdoorgang door bestaande gebouw 'Crescendo' naar doorwandelpbare binnentuin; bedacht als prettige korte wandel (route) van/naar stationsgebied. Bouwenvelop: <i>lijnt gebouw aan haven - via 'verplichte rooilijn' - strak uit met Onderdoorgang door Crescendo; dit is ivm zichtlijn, route, mogelijk terras op plein (volgens terrasvergunningregels verplicht tegen gebouw) niet handig. Daarnaast; behoud een voldoende grote (plein) ruimte; nb fietsers, auto, bomen..</i>	<i>Cultuurhistorisch</i> <i>Milieutechnisch</i> Nu reeds veel geluidswaerkaatsing Tevens: vermindering zonlicht, daglicht!! privacy! NB 20 app. heb hoofdslaapkamer aan straatkant! NB Ventilatioeroosters in bestaand gebouw Crescendo zijn niet top, in gesloten toestand laat klep geluid door; bij veel wind is er gefluit. (Oa gehoord:) Gesprekken op straat, Fietsers, (krakende trappers), dichtslaande portieren auto's, hard tegen helling optrekkende auto's, cafébezoekers 24 balkons; verslechteren dit NB Daarnaast geluidsreflectie ook voor nieuwbouw niet prettig) Komen tegen evenzoveel (24 balkons) gelegen boven 5 begane grond app in gebouw Crescendo Totaal Crescendo; in straat 33 balkons op 38 app. <i>1B) daarnaast moet diepte van hoogte accent kleiner,</i>
2) Minder hoog in Veilingstraat: Max 3 lagen <i>(zijgevel van hal ca 8m hoog over ca 50m op 16m afstand van Crescendo. Boldak reikt tot 12m hoogte halverwege ca 37m breder pand. Vorgebouw is 8m hoog, plat dak, iets smaller; afstand zijgevel tot Crescendo is ca 22m).</i> <i>Plan ontwikkelaar/via bouwenvelop: gevelhoogte verdubbelt 16m over ca 44m lengte = bijna verdubbeling gevel oppervlak (hard oppervlak neemt verder toe door 24 balkons! (die steken tot 1,7m uit)</i> <i>(Eventueel 4e laag: min. 5m verder) naar achter terugliggend 'set back'), zoals ook van het boldak (18 meter uit zijgevel) naar achter ligt</i>	<i>Cultuurhistorisch</i> <i>Milieutechnisch</i> Minder geluidsreflectie Terugliggende laag kan wellicht vanaf Croeselaan gezien schuil gaan achter interessante gevel die refereert aan een oude fruithal. Of evt ook hier 4e laag 'set back' dus naar achter terug zetten, zodat laag minder opvalt Balkons Crescendo zijn 2m30 x 2m30 Liggen 80 cm terug in gevel Zorgt voor nodige privacy met linker of rechter buurman. Balkons steken dus 1,5m uit Nieuwbouw alles gebeurt buiten de gevel. Afstand balkon tot balkon 17 -1,7 -1,5 - 14meter !
3) Minder omvangrijk 'Hoogte accent'; zover al wenselijk...	<i>Cultuurhistorie</i>

Max 25 meter zoals in 1999 bepaald bij vaststelling Stedenbouwkundig Plan c.q. ontwerp. En sindsdien al twintig jaar opgenomen is in Wijzigingsbevoegdheid van bestemmingsplan (Dichterswijk-West 2002, daarna herbevestigd in 2013 in Bp Actualisering Diverse Gebieden 2013 plangebied Q Royco/Borent). Strijdig met gemeentelijke hoogbouwbeleid Hoogbouwvisie (2005), zoals nog steeds van toepassing is, voor binnentuinen van de stad. Weest Extra voorzichtig bij overgangen tussen Binnentuin LAAG (3 lagen/9m - zoals Croeselaan) en HOOG (5lagen/15m - zoals Parkhaven).	<i>Welstand</i> <i>Beschermd stadsgezicht Croeselaan;</i> <i>De Straatwanden aan westzijde uit 1936/1937 zijn te respecteren.</i> Croeselaan vormt een historische as in de wijk, is een beetje statig vergelijk een beetje als de Maliebaan. Daar zet je ook geen verstorende hoogbouw achter Het 'hoogte accent' zal - al rijdend fietsend en lopend, fietsend aan oostzijde en wandelend (op middenberm) - er storend boven uit steken. Wordt dit de Pukkel of puist van Parkhaven? Reden van hoogteaccent over water vanaf Van Zijstweg is verdwenen, want zicht geblokkeerd door U-Trechters, bomen hovenerswoning, havenloods en Havenpost (restaurant 'Fico')
4) Minder omvangrijk programma op deze bijzondere en gevoelige plek; en overweeg Mix financieringscategorieën zoals intentiedocument aangaf Alleen als gevolg van punt 1,2 en 3 hierboven zal 'bouwwolume' terug moeten, omdat het op deze plek, een schakel in de wijk, uit balans is. Veilingstraat een ieg qua geluid een gevoelige kwetsbare plek. Plek aan haven kan een mooie plek worden. Ook de plek aan bocht Veilingstraat/aan Croeselaanzijde is bijzonder, door de brede open ruimte. (Ligt mooi in zicht) Vraag is of vele kleine (sociale huur) woningen in de nu al kwetsbare/geluidsgevoelige Veilingstraat verstandig is. Kan mogelijk veranderen bij aanmerkelijk verbreding profiel.	- Huurder huren, investeren niet zelf in woningen en onderhoud - Net straatbeeld; balkons; - Woningcorporaties laten soms wel wat liggen Zekerheid van goed onderhoud (via VVE, met meerjarenonderhoudsplan en verplicht Reserveringsfonds; indien geen mjoep moet 0,5% van nieuwbouwwaarde in Reservefonds zitten) Plek aan havenzijde zal de meest chique plek zijn van Parkhaven. NB bij Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein is onderzocht of de te slopen rij woningen aan Croeselaan niet ter plaatse vervangen konden worden. Door deze als nieuw toren neer te zetten in een park (voorstel landschapbureau ZUS). Dat werd mooi gevonden, maar door het supervisieteam afgedaan als niet geheel passend bij het sociale huursegment.
5) maatschappelijk/activiteitenruimte voor de buurt; een huiskamer voor de buurt/groot deel van de wijk <i>Ligging: zowel aan plein havenzijde of aan zijde Croeselaan (en niet zozeer in doorgangsgebied Veilingstraat). Of aan beide zijden.</i> <i>Zijde aan plein havenzijde heeft extra mogelijkheden ivm Groene Laan - voor buurtactiviteiten buiten</i> <i>Zijde Croeselaan; ivm verbinding rest van de wijk is deze plek beter, herkenbaarder</i> NB Bestemmingsplan 2002 en ook 2013 houdt op de plek van wonen ook 600m2 maatschappelijk mogelijk. Horeca is in de commerciële ruimte aan Veilinghavenkade (en evt. zijde Van Zijstweg) in 2002 juist beperkt tot 750m2.	Er is weinig ruimte voor ontmoeting anders dan in Horeca/op horecaterras. Er zijn weinig groter activiteiten ruimten waar activiteiten kunne plaatsvinden voor hele buurt of een gezelschap; kunst cultuur , toneelstuk groep 8, samen koken Voorts vergrijzing; groeende vraag naar zorg (steunpunt huiszorg oid)? bestrijding eenzaamheid. NB ook de sociaal makelaars en wijkagent zien wel wat in activiteitencentrum 'met keuken'; want samen koken verbindt. NB En naar het schijnt ook diverse wijkbewoners! <u>NB opgave 'Sociale gebiedsontwikkeling' zie Wijkvisie Zuidwest, Dichterswijk, zoals tot</u>

	voorjaar 2022 beschikbaar op Utrecht.nl ‘Laat zien dat het hier ooit anders was’ Refereer aan historie. <u>Voeg kwaliteit toe aan locatie</u> - herstel de brede ruimte (breder Veilingstraat), zoals ook aan begin Veilingstraat is; agv Veilingspoor - locatie ligt aan Ringpark; een aan Veilingterrein refererend gebouw zou zeer passen aan dit wandelrondje <u>Twee vliegen ineen klap:</u> - door bijv. met een soort fruithal/veilinghal-achtig ontwerp laag te blijven in hoogte en een brede Veilingstraat te houden wordt ook het woon- en leefklimaat verbeterd in de Veilingsraat. Zicht op de haven zoals vroeger was langs het Veilingspoor worden hersteld
6) Cultuurhistorie; vertel het verhaal van plek. Gebruikswaarde belevingswaarde Behoud (en herstel) ‘DNA’ van de plek: de historie van Veiling- en industriehaven. Met terugkeer van omgebouwde U-Trechter (voorheen grind/zandtrechters bouwindustrie) is een deel van het verhaal verteld. Vertel nu de historie van de ‘Drie-eenheid’ het veiling(hallen)terrein o.a. relatie Veilinggebouw, Veilinghaven en Veilingspoor, komen hier samen; van veilen, opslag en distributie van groenten en fruit en ander voedsel. De conserven(koel)hal maakte hier deel van uit <u>Zij zijn nu aan de bert om over verteld te worden.</u> <u>Kan ideaal op deze centrale plek, in de wijk.</u> Door bijzonder gebouw, dat refereert aan een fruithal/veilinghal. Dit kan al accent genoeg zijn. Bijzonder (maatschappelijk) functie past daarbij, zodat het van iedereen kan worden idem kunst, goede beeldkwaliteit (architectuur/ materialisering, afwijkende kleur) kunnen dit allemaal ondersteunen.	
7) Ga voor de Rietveldprijs, de Utrechts prijs voor architectuur; maak een parel en laat zo aan een ieder zien dat het hier ooit anders was... Maak een parel op deze bijzondere plek; een écht accent; een architectonische parel. Zie ook cultuurhistorie; vertel het verhaal van de plek), bij voorkeur ook met gebruiksfuncties voor de buurt. Denk aan relaties met Veilinggebouw, Croeselaan, met meer verfijnde architectuur. In plaats van - zoals huidige ontwerp (als passend in concept bouwenvelop): - louter respecteren van de kwaliteit van Parkhaven (en dus een vierkant blok); = “doortrekking van beeld van Twellosebeeklaan’ (aldus architect op 16-11-2022) en - daarboven een pompeus, kubusachtige ‘hoogteaccent’ (bovenbouw) - dat dan afwijkt qua gevel (breder gevelopeningen” aan havenzijde ipv smal daaronder)	NB 1e omwonendenbrief ontwikkelaar dec. 2020: “Wij, Ten Brinke Vastgoedontwikkeling, zijn eigenaar van deze locatie en willen deze plek herontwikkelen tot een mooie woon/leefomgeving. Dat betekent dat de huidige gebouwen worden gesloopt en nieuwbouwappartementen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een zorgvuldig proces doorlopen, met u als omwonende en met de gemeente Utrecht Hoe we dit gaan aanpakken en wat wij hiervoor nog moeten onderzoeken hebben wij samen met de gemeente verwerkt in een intentiedocument.” Met 7 lagen boven 5 lagen is een buiten proportie. Uit balans. Een heel dikkige optopping. Een gebouw/ontwerp uit balans. Nog los van schade aan beschermd stadsgezicht Croeselaan <u>(Voorts: Grootte (hoogte, breedte en diepte) bovenbouw maken dat Veilingstraat verder in de schaduw (kou en donker) worden gezet)</u>
8) Hanteer een brede, integrale planbenadering Gebouw (bouwenvelop) is los gesneden van - Verkeer	- Voorst Veilingstraat (ambitie Ringpark; plein, idem Veilingstraat die hierin een belangrijk oost-west schakel is, maar nog weinig prettig als

- Groen Het wordt allemaal pas later ingevuld. (onwenselijk) Verkeer is toch wel aandachtspunt: - Nu al sluiproute voor auto verkeer, vanwege weggehaalde linksaf mogelijkheid Croeselaan naa Van Zijstweg - Grote parkeergarage Heycop is nog niet open brengt extra verkeer - groei fietsverkeer; oa agv Merwedekanaalzone - idem Kruisvaartkade (600 woningen bij spoor achter "De Pomp") - mogelijk komt er bij Kruisvaartkade, in verlengde Veilingstraat een fietstunnel onder het spoor. Een verkennend onderzoek is lopende... Veel is nog onzeker. In bouwenvelop is al een smallere rijbaan lees fietspad getekend, zijn parkeer/auto-oplaadplaatsen weggehaald (zodat ruimte voor bomen kan worden ingetekend voor vergroening.) Groen en verkeer zijn echtere zaken waarover pas later wordt over beslist, zeker verkeer. Voorlopig blijft er autoverkeer. En ook een drukke fietsroute (krakende trappers etc) lost niet alles op.	'ontspannen wandelroute' om tot rust te komen. Dit oa. Door smalle trottoirs - klike-opstelplek voor eengezinswoningen in de doorwandbare binnentuin aan de Veilingstraat , lantaarnpalen verkeersborden- afvalcontainers, laad-/losactiviteiten half op de stoep, en het verkeer - Veilingstraat is dus sowieso (een te verbeteren) schakel tussen Dichterswijk (-oost/oude deel Dichterswijk) en Dichterswijk-West; Breder trottoirs gewenst Meer veiligheid ook...
9) Verkeer; noem de opties... Zover die duidelijk zijn. Communiceer; en leg betekenis uit voor het plan, voor de bouwenvelop, communiceer dit duidelijk! Er zou een onderzoek (gaan) lopen bij verkeer werd in een overleg met de Afvaardiging gemeld. Gevraagd op 16-11-2022 aan gemeente, was hier nog weinig duidelijkheid over. Wat zijn de opties? Wat het is het realiteitshalte. <u>In bouwenvelop zijn een smal fietspad met groen (op plekken parkeerplekken) ingetekend in de Veilingstraat.</u>	(zie ook 8) Een fietspad met groen is ingetekend in de Veilingstraat. Maar wat is hiervan nu het realiteitsgehalte? Fietspad, 1-richingsverkeer, fietsstraat? Pm laden lossen/pakketbezorging
10) Tot slot; stel je op de hoogte van achtergrond plannen (stedenbouwkundig, gedachtengang, cultuurhistorie van de wijk, wijzigingen van het ontwerp aan noordzijde Veilingstraat), maak dan een goed plan <i>P.M. Visie ZuidWest, Dichterswijk:</i> - veel (nieuwbouw)ontwikkelingen gaande; noodzaak tot sociale gebiedsontwikkeling; <i>verbinden van diverse bewonersgroepen</i>	Vooraf strijdigheid met eigen Hoogbouwbeleid, de hoogbouwvisie, is van belang. En er is door onzichtbaarheid van van Zijstweg geen reden meer op hier flink de hoogte in te gaan. Op de Nelson Mandelabrug is het sowieso oppassen, vanwege smalle iets verspringende

<i>NB Brede buurtagenda?</i> Nav plannen Heycopbrug (8000 extra fietsers per dag) is met omwonenden in zeg Dichtswijk-zuid-west - een eerste aanzet gedaan tot een buurtagenda; deze zou worden verbreed... maar is er nog niet. Een visie ontbreekt op de Dichterswijk, wat zich onder andere op deze locatie leet tonen Huidige bouwenvelop: Strijdig met Hoogbouwvisie(zie p14 tm 19, p37); Croeselaan is een zogenaamde Binnentuin, en wel van het subtype LAAG: 3 lagen/9m. de buurt Parkhaven is eveneens een Binnentuin, maar van subtype HOOG; 5 lagen /15m. Beleid op overgang van dit soort buurten: Wees extra voorzichtigheid gewenst; Eerder minder dan algemene verdubbelingsregel voor hoogte accent van 2x gemiddelde bouwhoogte in omgeving. Hoogte accent moet niet, aldus de nota. Een accent kan ook gecreëerd worden door een laagte accent, door kleur, materiaalgebruik, een bijzonder functie.... En... (ooit reden voor stevig accent); over zichtbaarheid over het water vanaf de Van Zijstweg, twee dingen - 1 - Locatie is <u>niet meer zichtbaar</u> van Van Zijstweg; (door hijskraan, U-Trechters, boten, bomen, hovenierswoning, havenloods en Havenpost (restaurant Fico) - stedenbouwkundig plan 1997 was dit groen/open bedacht, maar dat is dus anders - 2 -Van Zijstweg (in jaren negentig nog in beeld als belangrijke extra entreeweg naar het centrum - ideeën voor tunnel onder spoor naar historische binnenstad - is in functie afgeschaald; Een hoge toren - argument was ook om te laten zien dat het inmiddels een woongebied is (wat door het in het oog springende deels in Veilinghaven staande woonblok aan havenmond/Merwedekanaal al lang duidelijk is) - zou maar afleiden. Bezoek van buiten moet juist naar Rabobank e.d. parkeergarage onder Jaarbeursplein	rijbaan. Ook fietsers hebben hun aandacht nodig (tweerichtingsverkeer, nodige plaatjes, slagbomen, kruising/verkeerslichten waar voetgangers/fietsers fietspad oversteken. Het is al met al een buurtaccent, tussen twee buurten En bestemmingsplan gaf al 25 meter aan. Dit na protest eind jaren negentig. De buurt/omwonenden - toen vooral natuurlijk Croeselaan- vond een accent/ toren van 40- 45 meer veel te hoog. Croeselaan ligt ook nog ruime een meter lager dan verhoogde maaiveld. Dus 37meter hoog Is daar voor Croeselaan al dik 38 meter. En (25 is dan 26 meter) Hoogbouwvisie zegt; wees extra voorzichtig met verdubbelen, ga minder dan 2x gemiddelde bouwhoogte in omgeving. <u>Die varieert van dus ca 9 of 10 m tot 15 m Crescendo, 16 m Twelosebeeklaan en kleine 4 laags blokjes ca 12? m, volgens Windhinderstudie bij de Bouwenvelop.</u> Daarnaast zal een toren ook uitsteken boven de te respecteren straatwanden van de Croeselaan, wat het alhier aanwezige rustige beeld verstoort Zover nodig - bij haven - een hoogte accent; dit kan heel klein - zoals elders in de wijk - zijn bijvoorbeeld een Veilingklok, in jaren 30 stijl, zonder woningen (of indien toch met woningen: naar haven, niet te hoog, niet te diep, niet breed)
---	--