

An aerial photograph of a city neighborhood, likely in Utrecht, showing a river (the Oude Rijn) flowing through the area. The image displays a mix of old and new architecture, including traditional Dutch houses and modern multi-story buildings. A large red banner is overlaid on the top left portion of the image, containing white text. The text reads: "EEN NIEUW GEZICHT VOOR RAVELLAAN NOORD, UTRECHT" in a bold, sans-serif font. Below this, the word "STARTDOCUMENT" is written in a larger, bold, sans-serif font, partially overlapping the red banner and the aerial view.

**EEN NIEUW GEZICHT VOOR RAVELLAAN NOORD,
UTRECHT**

STARTDOCUMENT

Opdrachtgever:



Documentnaam:

1033-Ravellaan Noord Utrecht-startdocument-2019

Wijzigingsdatum:

18 juni 2019

ruimtelijke
denkers

wissing

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

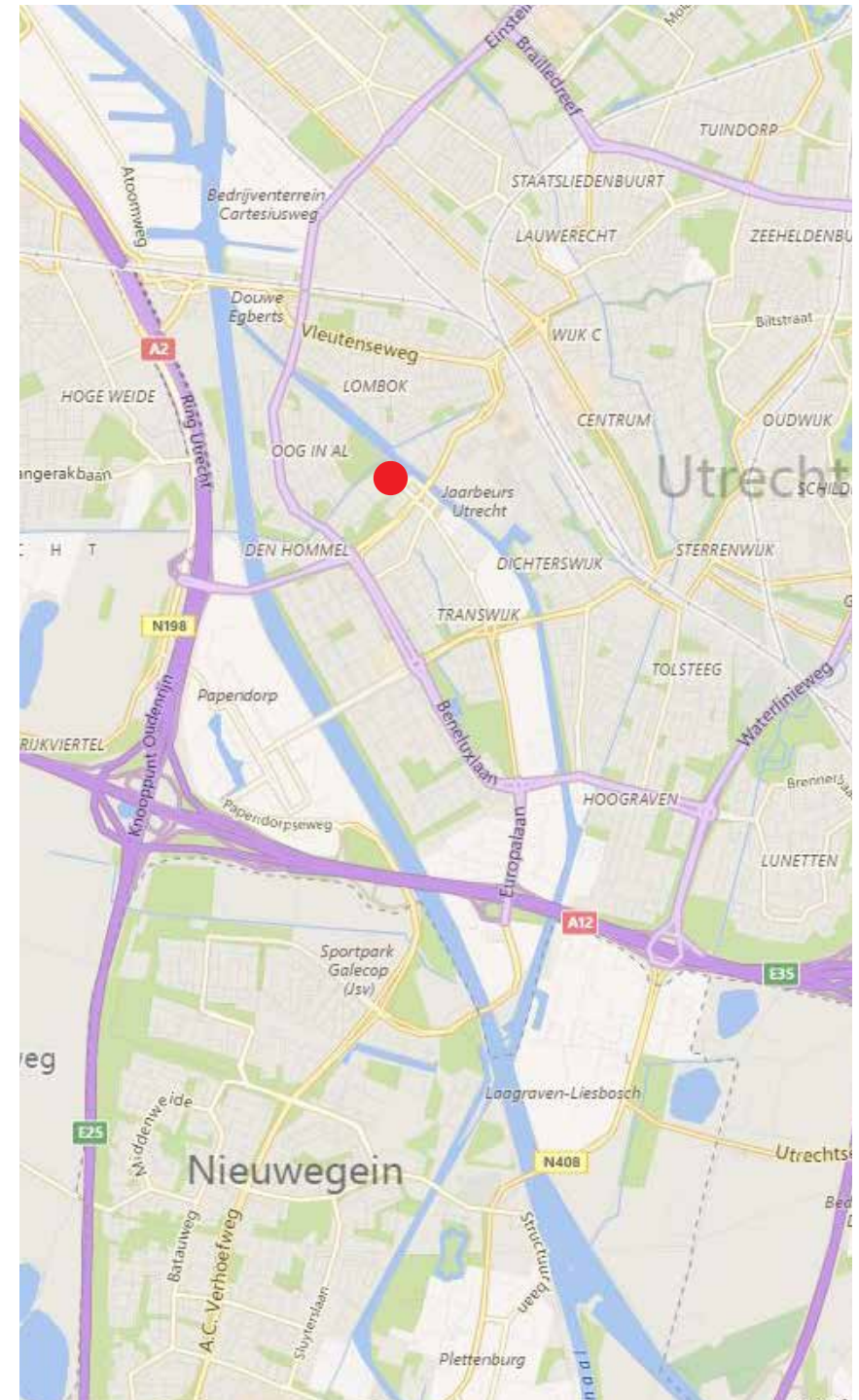
Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl

0 Inhoud

1	Inleiding	blz 4
2	Bestaande situatie	blz 8
3	Een eerste idee	blz 13
4	Concept voor vervolg	blz 14
5	Duurzame gezonde verstedelijking	blz 16
6	Onderzoeksvragen	blz 21
7	Proces	blz 22



locatieaanduiding (rode stip)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Welgelegen is in eigendom van familie De Waal. Op de locatie zijn diverse panden aanwezig die voorheen in gebruik waren als kantoor en opleidingsinstituut. De staat van de bebouwing is onvoldoende voor hergebruik en er is geen vraag meer naar deze verouderde panden. Het terrein is in de afgelopen jaren deels in gebruik geweest als opvanglocatie voor asielzoekers. De locatie ligt op korte afstand van het centrum en de uitvalswegen naar de snelweg. Daarbij grenst het aan de Leidse Rijn met daarachter het park Oog in Al, en het Merwedekanaal. Een locatie die dus zeer goed toegankelijk is en voldoende kwaliteiten in de omgeving heeft. Wonen zou daarmee een uitstekende functie zijn voor het gebied.

1.2 Initiatief

De Waal Beheer beheert diverse panden voor de familie De Waal en heeft sinds enkele jaren de koers ingezet om de leegstand van kantoor- en bedrijfspanden tegen te gaan door actief gebouwen te transformeren of locaties te herontwikkelen. Hiermee wordt de leefbaarheid van gebieden vergroot en bijgedragen aan een vitale woon- werkomgeving. Hoewel in de Kantorenbrief 2019 wordt aangestuurd op het in gelijke tred houden van de groei van de werkgelegenheid met de groei van het aantal inwoners, wordt op deze locatie vooralsnog gekozen voor transformatie naar een gemengd woongebied, conform de visie Welgelegen. In die visie is de wens weergegeven om hier een gemengd gebied van te maken met de nadruk op wonen.

Ook de gemeente pleit voor transformatie van het gebied. Hiervoor zijn de kaders vastgelegd in de stedenbouwkundige visie Welgelegen die is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt aangegeven dat het de wens is om een gemengd gebied te realiseren met de nadruk op wonen. De Waal Beheer werkt graag mee aan uitvoering van de ambitie van de provinciale en gemeente.

Familie De Waal heeft De Waal Beheer gevraagd de locatie te transformeren naar een stedelijk woongebied waar woningen voor diverse doelgroepen worden gerealiseerd. Hiermee kan een bijdrage worden gedaan aan

de grote woningvraag in Utrecht en ontstaat een verbeterde leefkwaliteit voor de omgeving. De vraag naar woningen wordt benadrukt door de gemeente. Er kunnen woningen gerealiseerd worden in een gevarieerd programma van grondgebonden woningen en appartementen. Hierin is ruimte voor sociale en middeldure huur.

1.3 Duurzame en gezonde verstedelijking

Utrecht groeit in rap tempo en blijft als grote stad zeer aantrekkelijk om te wonen en te werken. Woningbouw wordt bij voorkeur op inbreidingslocaties gerealiseerd en dat vraagt belangrijke aandacht. De gemeente hanteert hierbij het begrip 'duurzame gezonde verstedelijking'.

De gemeente formuleert dit als volgt: 'Duurzame gezonde verstedelijking betekent gezond, vitaal, sociaal en zelfstandig samenleven in een schone, prettige, duurzame en economisch welvarende stad. Een belangrijke aspect daarbij is de inrichting van de leefomgeving voor het welbevinden van de bewoners en gebruikers. Belangrijk is dat de omgeving levendig,



luchtfoto centrumgebied met rode contour als aanduiding van het plangebied Welgelegen. Totaal plangebied (tot kant omliggende wegen) is 2,9 ha.

afwisselend en (sociaal) veilig is ingericht. Daarnaast dient de leefomgeving de bewoners en gebruikers uit te nodigen tot gezond gedrag. Het is belangrijk dat mensen elkaar kunnen ontmoeten en voldoende kunnen bewegen'.

Het initiatief voor de locatie Welgelegen past binnen deze wens voor duurzame en gezonde verstedelijking. Het betreft hier tenslotte een inbreidingslocatie. De wens van De Waal Beheer is om hier een hoogwaardige ontwikkeling te realiseren met aandacht voor een goede openbare ruimte, variatie in woningaanbod en eventueel ruimte voor andere functies, zij het kleinschalig.

Een deel van de woningen zal in eigendom blijven van familie De Waal en daarmee houden zij een langdurige relatie met de locatie. Dit zorgt voor een extra garantie dat hier een duurzame ontwikkeling wordt gerealiseerd.

1.4 Startdocument

De gemeente Utrecht begint het proces met een startdocument waar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op volgt. Dit startdocument beschrijft het initiatief, de aanleiding, de bestaande situatie en een eerste doorkijk naar de ambitie voor het plan.

Met vaststelling van dit startdocument door het college van B&W wordt vastgelegd dat:

- het initiatief kansrijk is;
- de vervolgfase (SPvE-fase) mag worden opgestart;
- het minimum aantal woningen en de onderverdeling in diverse woonsegmenten als richtinggevend programma wordt meegegeven voor de vervolgfase, waarbij gestreefd wordt naar verdichting (zie hoofdstuk 5 onder 'programma');
- behalve het richtinggevende woonprogramma er nog geen akkoord wordt gegeven op de eerste ideeën en (ruimtelijke) voorstellen van initiatiefnemer;
- in het SPvE (onderzocht en) vastgesteld wordt door de Raad of en onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk realiseerbaar is.

Hiermee wordt een gezamenlijke start gemaakt met de gemeente zodat het initiatief verder kan worden uitgewerkt in een goede dialoog met de gemeente en de omgeving van het plangebied.



De Waal Beheer wil de bestaande bebouwing op de locatie slopen en vervangen door een gedifferentieerd programma van woningen.

stedenbouwkundige visie Welgelegen

Door de gemeente is in 2014 een visie opgesteld die als kader dient voor ontwikkelingen in Welgelegen. Het gehele plangebied valt binnen de grenzen van deze gebiedsvisie.

De visie zegt onder andere het volgende:

De visie stuurt niet of nauwelijks op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld, maar op een beperkt aantal essenties:

- ruimtelijke en functionele ambities voor de langere termijn
- bestaande kwaliteiten van Welgelegen
- stedelijke doelen die richting geven aan de ontwikkelingen in Welgelegen
- ruimtelijke en functionele kaders voor ontwikkelingen binnen Welgelegen

Zij geeft de volgende positieve en negatieve punten aan:

- + De centrale positie van Welgelegen
- + potentie van het omliggende water,
- + groenstructuur
- + gevarieerde bebouwing
- kwaliteiten zijn nog niet voldoende benut
- huidige Welgelegen is versnipperd door:
 - weinig aantrekkelijke openbare ruimte,
 - het gemis aan openbare verbindingen in het groene raamwerk,
 - de abrupte overgangen in de bebouwing
 - de Ravellaan die is overgedimensioneerd en zorgt voor scheiding
- het zuidelijk deel is monofunctioneel door de dominantie van kantoren.

Door het toevoegen van woningen en transformeren van kantoren moet een evenwichtige mix van bewonersgroepen ontstaan. Dit vergroot de sociale cohesie en sociale veiligheid en biedt daarnaast doorgroeikansen voor de huidige bewoners.

In de visie worden 4 speerpunten gedefinieerd die in regels zijn vastgelegd en op de visiekaart zijn vertaald:

1. Groene raamwerk

Het groene raamwerk moet openbaar worden en de basis vormen voor het LV-netwerk.

2. Synergie

Gebouw en groene, openbare ruimte versterken elkaar.

3. Samenhang in opbouw

Het gebied krijgt een gradient in groen en bebouwing tussen noord en zuid.

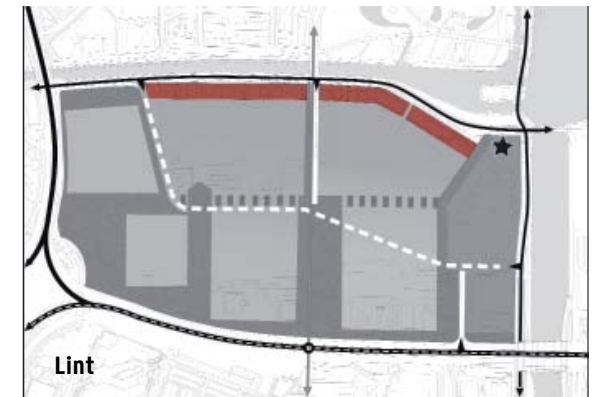
4. Mix

Een mix aan functies in Welgelegen dient de levendigheid te vergroten. De hoofdfunctie wordt wonen.

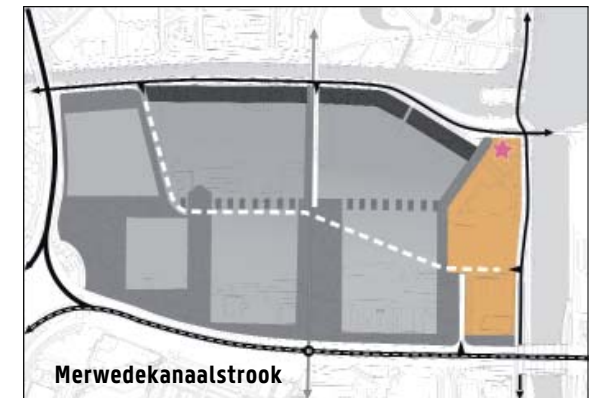
Door deze strategie ontstaat er een samenhangend gebied, waarbinnen vijf deelgebieden zijn te onderscheiden, met elk hun eigen kenmerken, maar tevens onderdeel van het geheel. Dit zijn: Lint, Merwedekanaalstrook en Velden.



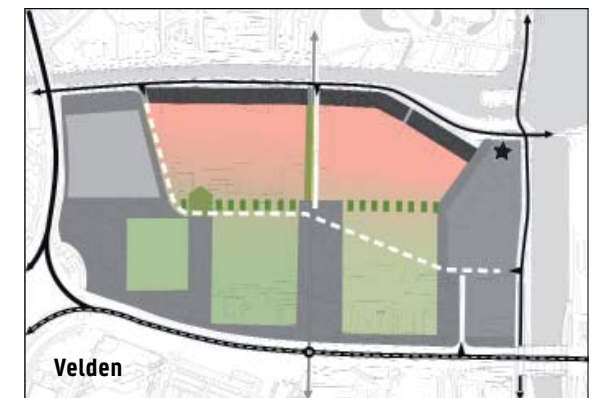
schema welgelegen



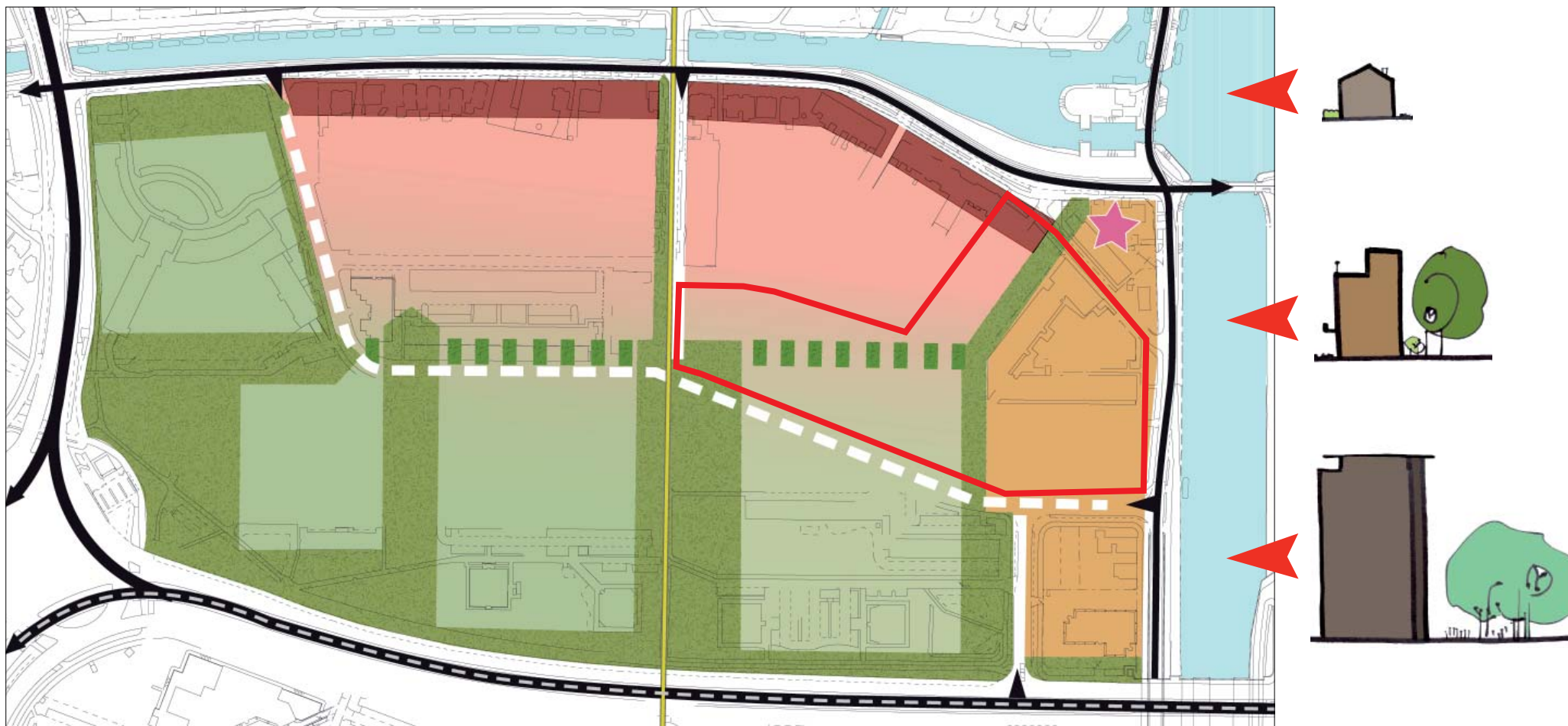
Lint



Merwedekanaalstrook



Velden



Indicatie rijweg	LV-verbinding gewenst	Merwedekanaalstrook	Groenveld	Lint
Hoofdwegenet	HOV route	Groen raamwerk	Overgangsvelden	Mogelijkheid voor een bijzondere functie aan het water
Auto-entree gebied	Water	Indicatie uitbreiding groen raamwerk		

Visiekaart Welgelegen

Hoogteopbouw plangebied

Stedenbouwkundige Visie Welgelegen, maart 2014 - 13

2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt tussen de Leidseweg in het noorden en noordwesten, de Kanaalweg in het noordoosten, de Ravellaan in het zuidoosten en de Bartoklaan in het zuidwesten.

Alle bestaande panden in dit gebied zullen (in fasen) worden gesloopt.

2.1 Omgeving

De locatie grenst aan diverse functies. De locatie zelf was een gemengd gebied en zo is ook de omgeving op dit moment te beschrijven. Met de beoogde transformatie zal echter de woonfunctie dominant worden, in lijn met de visie Welgelegen.

De bestaande bebouwing aan de Leidseweg, het appartementengebouw aan de Bartoklaan en de aanwezige bouwmarkten centraal in het gebied, vormen geen onderdeel van de ontwikkeling. Deze bouwvormen zullen wel onderdeel vormen van het studiegebied evenals de Ravellaan. Bij de Ravellaan zal bijvoorbeeld bekeken worden of een andere inrichting leidt tot een mogelijke kwaliteitsverbetering. De locatie voor de bouwvormen wordt meegenomen om te zorgen dat een integrale ontwikkeling mogelijk is en kansen voor de toekomst niet belemmerd worden.

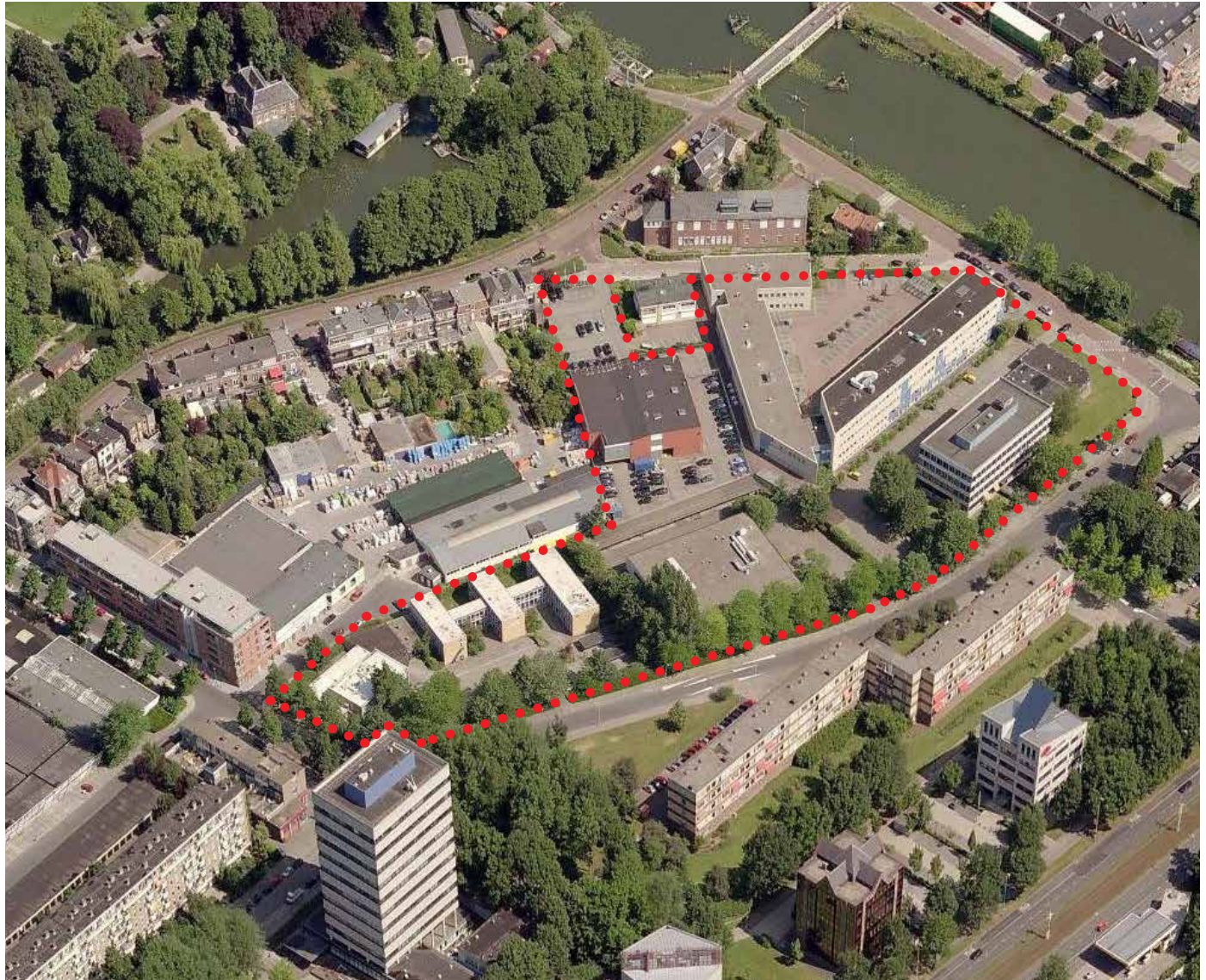
Architectuur

Naast de functies is ook het beeld van de bebouwing in de omgeving zeer divers. De klassieke bebouwing aan de Leidseweg versus de moderne appartementen aan de Bartoklaan en wederopbouw architectuur aan de Ravellaan. Een diversiteit die ruimte biedt voor een eigentijdse invulling in de ontwikkeling.

2.2 Bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten' dat is vastgesteld op 26 november 2015. Dit deelgebied heeft de bestemming 'maatschappelijk -1 -3 en - 4' met een maximum bouwhoogte van deels 9 meter, deels 6 meter en een groot deel van 24 meter. Dit laatste deel kent een bebouwingspercentage van 70%. Daarbij ligt over het totale gebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en heeft het deels een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone straalpad' dat de hoogte beperkt tot 35 meter.

Wonen is binnen de bestemmingen niet mogelijk en voor de ontwikkeling zal dus een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. De naastgelegen bedrijfsfunctie heeft een categorie B2. Het bestemmings-



Vogelvlucht van het plangebied Welgelegen. (bron:bingmaps)

plan definieert deze als volgt;

“Categorie B2: Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan”.

Op de locatie zal in de toekomst sprake van een binnenterrein zoals hierboven benoemd en daarmee zou hier enkel een categorie B1 bedrijf zijn toegestaan. Die categorie gaat uit van bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Beoordeeld wordt of de bedrijven hieraan voldoen. Bekeken wordt welke afscherming daarbij noodzakelijk is. Hierbij worden de aangrenzende woningen op afstand geplaatst danwel afschermend uitgevoerd voor de rest van de ontwikkeling. Gezien het feit dat ook aan de noord en westzijde al woningbouw gerealiseerd is direct grenzend aan de bedrijven wordt verwacht dat met maatregelen deze ontwikkeling haalbaar is.



Uitsnede bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten'. (bron:ruimtelijkeplannen.nl)







Zicht naar Laan der Verenigde Naties. Historische woningen en modern kantoorgebouw kenmerken de diverse architectuur in de omgeving.



Leidseweg met karaktervolle bebouwing is een mogelijke referentie voor de nieuwbouw op de locatie.



3 De eerste ideeën

Om de potenties van het gebied en de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderzoeken zijn diverse schetsen gemaakt. Deze schetsen zijn besproken om de aandachtspunten en uitgangspunten te kunnen formuleren. Deze schetsen waren een eerste stap op weg naar een concreet plan. Belangrijkste conclusies uit de dialogen over de schetsen waren:

- Aandacht voor de recreatieve route langs het kanaal;
- Goede aansluiting zoeken op gemeentelijke visie;
- Er is de wens om een helder concept te maken;
- Doel is een stedelijke ontwikkeling met architectonische oplossingen die daar invulling aan geven.

De schetsen gaan uit van:

Funcities

- Appartementen; sociale woningen, starterswoningen en middeldure en dure koop-/huurwoningen;
- Grondgebonden woningen; Basis zijn rijwoningen, maar deze kunnen in verschillende hoogten en beukmaten worden gerealiseerd.

Ruimtelijk

- Accentgebouw in de Merwedekanaalstrook (8-10 bouwlagen hoog), met aandacht voor de sluiswachtershuisjes aan Kanaalweg;
- Gezicht aan Bartoklaan en Ravellaan;
- Dooradering in noordzuid-richting en oostwest-richting;
- Stedelijke hoven en pleinen aaneengeschakeld als hoogwaardige verblijfskwaliteit

Parkeren

- Parkeren uit het zicht;
- Parkeren half verdiept onder de appartementen;
- Inzetten op gemeenschappelijk gebruik door middel van elektrische deelauto's;
- Er wordt een goed toegankelijke gemeenschappelijke fietsberging bij de appartementen gerealiseerd;

Duurzaamheid

- De Waal Beheer streeft naar een duurzame ontwikkeling in brede zin van het woord.



Referentie stedelijk hof

4 Concept

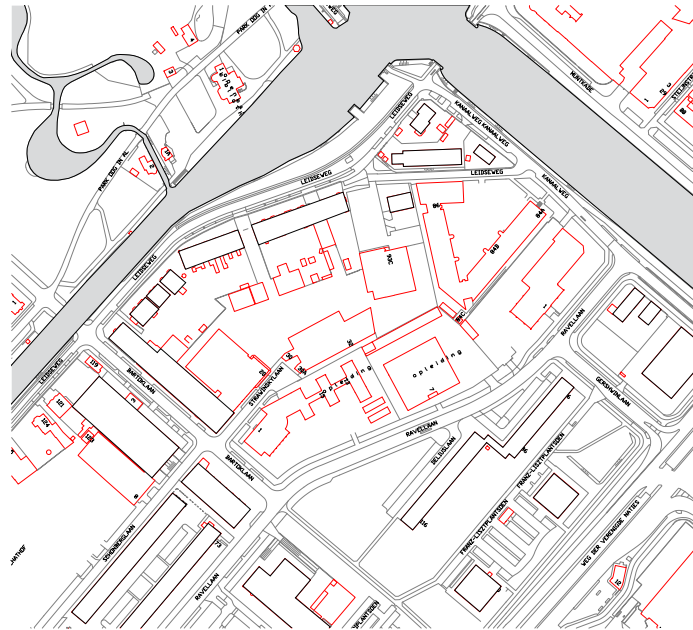
Voor het vervolg zijn de hoofdlijnen van het plan verkend en is gekeken hoe het plan aansluiting kan vinden bij de omgeving en de gebiedsvisie. Dit is de opmaat voor de vervolgstappen van de uitwerking:

1-De eerste stap is een beoordeling van de bestaande situatie en het casco dat overblijft na de sloop van de huidige bebouwing. Wat betekent dit voor de nieuwbouw, waar dient rekening mee gehouden te worden en waar liggen kansen voor de nieuwe ontwikkeling waarmee een verbetering aan te brengen is aan de omgeving.

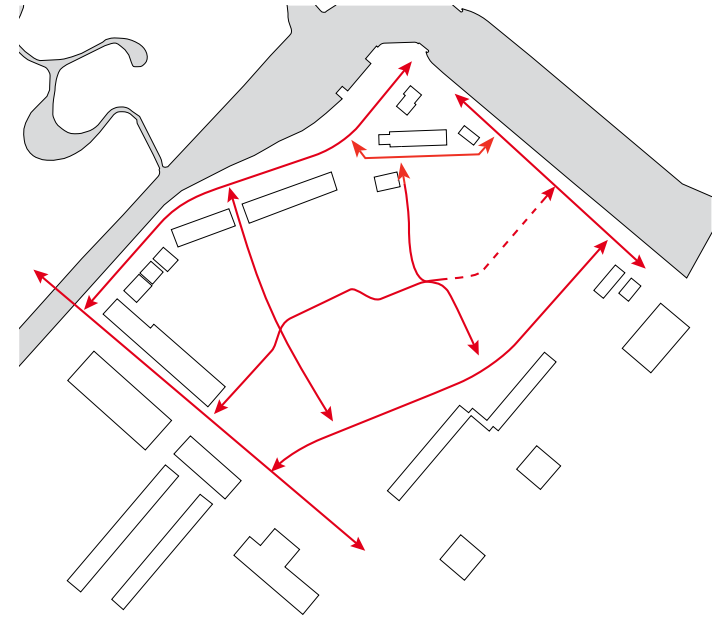
2-Vervolgstap is het bepalen van gewenste verbindingen en zichtrelaties. De gebiedsvisie doet hier voorstellen voor. Er liggen daarbij ook verschillende, logische, aanleidingen om verbindingen aan te brengen. Zo wordt de Bartoklaan als belangrijke verbinding aangegeven vanaf Oog in Al, langs de locatie in zuidelijke richting. Daarnaast 2 verbindingen dwars door het gebied tussen Ravellaan en Leidseweg. Ook de dooradering van de Bartoklaan naar de Kanaalweg is een wenselijke route in het gebied. Deze laatste route is niet bedoeld voor de auto, maar enkel voor voetgangers en eventueel de fiets. Doorwaadbaarheid van het gebied is hierdoor het thema.

3-De lijnvormige verbindingen worden opgewaardeerd tot ruimte. Zo ontstaat een aaneengesloten hoogwaardig openbaar gebied dat als 'tapijt' onder het plan ligt. Een zeer belangrijke ruimte ligt aan de Kanaalweg. De interne ruimte wordt hier extrovert en vormt een schakel in de gewenste recreatieve route. Door het terugleggen van bebouwing aan de zijde van het kanaal kan hier een bijzondere openbare ruimte worden gemaakt op de half verdiepte parkeerkelder. Er ontstaat zo een verhoogde openbare ruimte als een 'podium' aan het water. Indien mogelijk wordt dit ondersteund met een meer publieke functie of woon-werkunits die hier levendigheid brengen. Dit mag niet in conflict komen met de functies die beoogd worden bij de fietsersbrug richting het centrum.

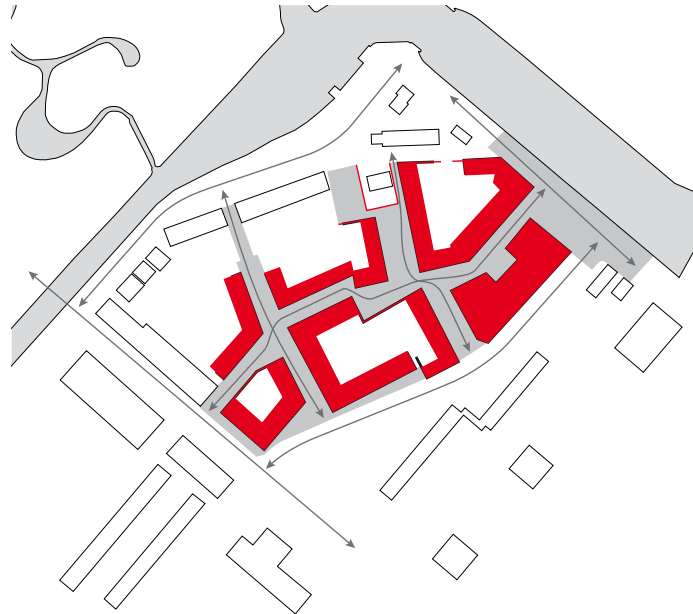
4-Ruimten worden gevormd door de wanden er omheen. Door deze wanden te modelleren in hoogte, rooilijn en architectuur kan identiteit worden gegeven aan de openbare ruimte. Deze kan gelijk zijn



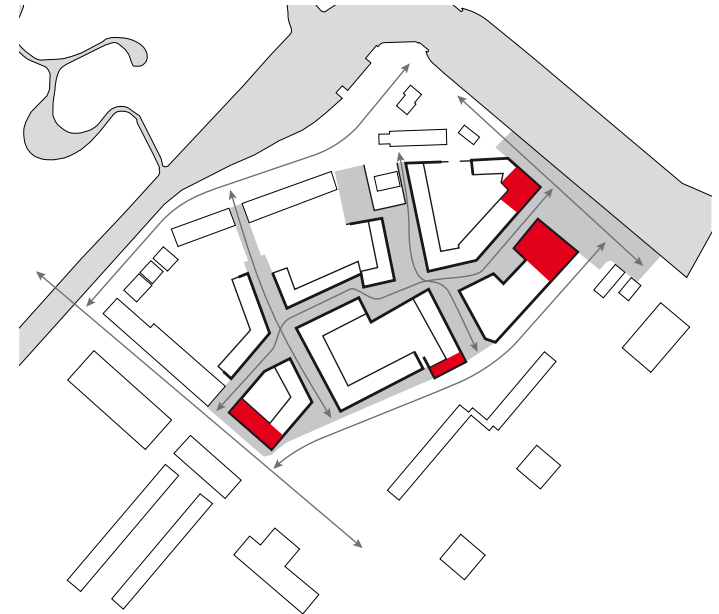
1. Plangebied met bestaande bebouwing



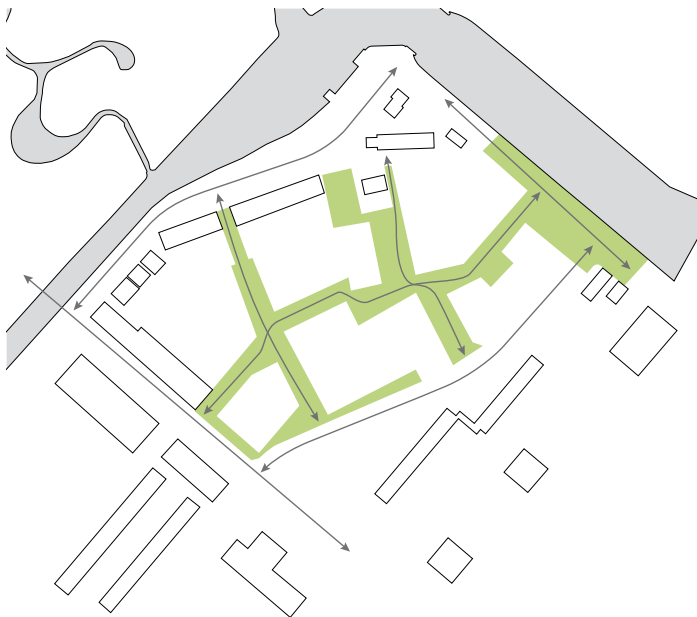
2. Routes, waar auto te gast is, doorkruisen het plangebied en sluiten aan op omringende routes



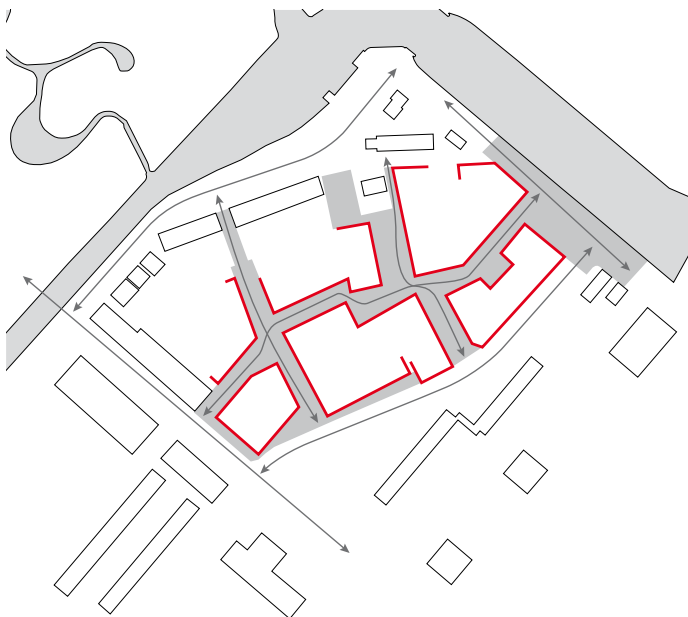
5. De wanden scheppen een kader voor stedelijke bouwblokken met een mix aan typologieën



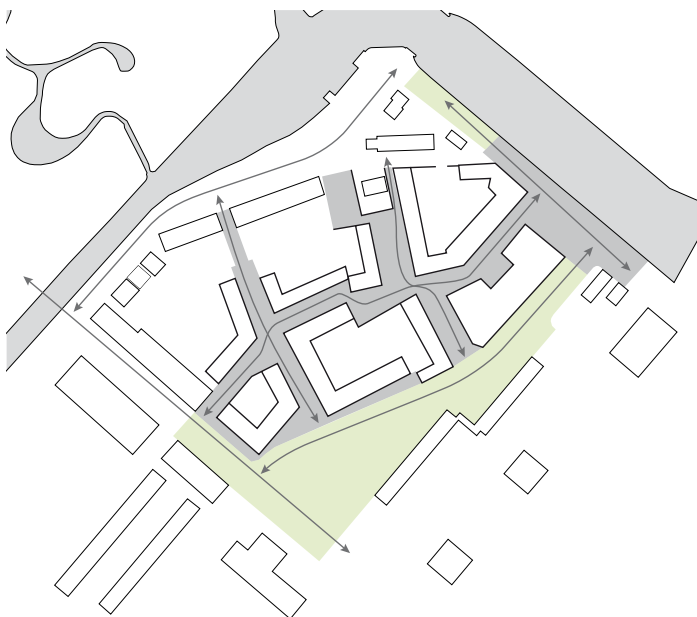
6. Accenten zorgen voor herkenningspunten in de wijk



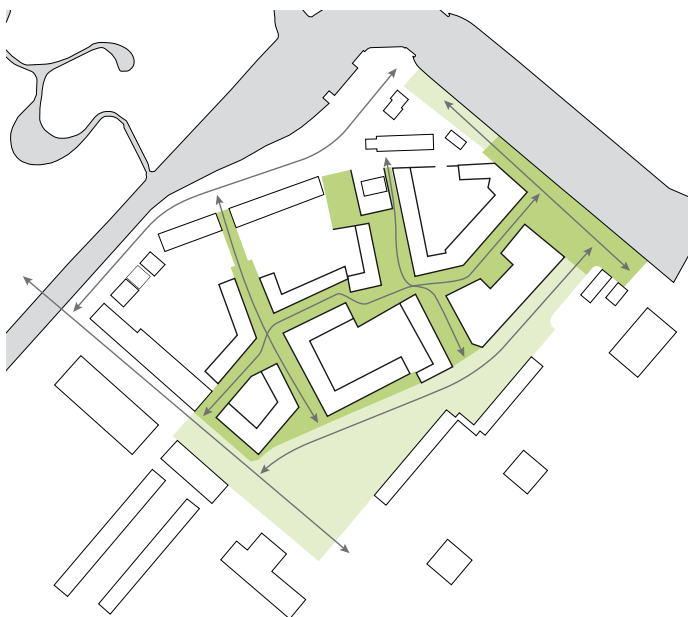
3. De openbare ruimte is opgehangen aan de routes en is verrassend door variatie in breedte en kruisingen



4. Wanden bieden een kader voor de openbare ruimte



7. De ontwikkeling integreert de ruimte rondom het plangebied. Samen met de nieuwe ruimten vormt dit 1 geheel.



8. Concept Welgelegen: Gedifferentieerde stedelijke blokken in een hoogwaardige, continue openbare ruimte

door het hele plan of er kan gekozen worden voor een eigen identiteit van, of verloop in, de verschillende plandelen. De wijze waarop wanden en maaiveld overgaan in elkaar is een belangrijk aandachtspunt. Dit wordt gezien als 1 ontwerpopgave.

5-Wanden zijn het eerste gezicht, maar daarachter liggen de bouwvelden die qua maat en vorm bruikbaar moeten zijn voor de beoogde woonfunctie. Parkeren is een belangrijk aandachtspunt bij het bepalen van de uiteindelijke maat van de woonvelden. Het parkeren zal hierbinnen of onder gerealiseerd worden.

6-We werken aan een stedelijk milieu dat wordt gevormd door een gevarieerde massa. Een uniforme hoogte van de bebouwing geeft niet de gewenste dynamiek. Variatie in hoogte van 2 tot 8 à 10 lagen geeft ruimte om hier een interessant stedelijk woonmilieu te modelleren. Accenten leveren hier een belangrijke bijdrage aan en zorgen dat de gewenste aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze accenten worden zorgvuldig opgebouwd en geplaatst zodat ze op verschillend schaalniveau een rol spelen. Een deel is herkenbaar in het gebied zelf, maar een deel zal juist op de grotere schaal, van de wijk of kanaalzone een rol spelen. Accenten zijn niet enkel hoogteaccenten, maar ook bijzondere raampartijen, kleurstelling, e.d. Bij de positionering van de accenten wordt rekening gehouden met de omliggende gebouwen. Bezinning en zicht zijn hierbij belangrijke aandachtspunten, maar ook de ruimtelijke impact. Het terugleggen van de hoogteaccenten aan de kanaalzone is hier een voorbeeld van.

7-De ontwikkeling stopt niet bij de plangrenzen. De ruimte vloeit door naar het kanaal, de Leidseweg en de Ravellaan. De groene ruimte van de Ravellaan krijgt een nieuwe wand en daarmee een nieuwe identiteit. De huidige bebouwing is helemaal niet ruimtevormend en dat maakt de groene ruimte aan de Ravellaan tot een restruimte langs de weg. Er zijn dus kansen voor de omgeving. Mogelijk kan ook de nieuwe ruimte langs het kanaal worden versterkt richting de fietsbrug en de, in de gebiedsvisie aangegeven, bijzondere functie. Deze gebieden vallen buiten de ontwikkeling en vragen dus inzet van de gemeente.

8-Samenvattend bestaat de opzet voor Welgelegen uit gedifferentieerde stedelijke blokken die vrij liggen in een hoogwaardige, continue openbare ruimte. Door inzet van (hoogte)accenten, verspringingen in rooilijn en toepassing van een diversiteit aan woningtypologieën ontstaat hier een unieke ontwikkeling centraal in Utrecht.

5 duurzame gezonde verstedelijking

Utrecht wil een groot aantal woningen ontwikkelen binnen de stad, op inbreidingslocaties. Deze nieuwbouwprojecten bieden Utrecht de kans om de leefkwaliteit niet alleen te behouden maar ook te versterken. De gemeente zet daarbij in op gezond stedelijk leven als motor van duurzame ontwikkeling. Een gezonde stad is een stad waar je je prettig voelt, je gemakkelijk kan bewegen en de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. "Duurzame gezonde verstedelijking betekent gezond, vitaal, sociaal en zelfstandig samenleven in een schone, prettige, duurzame en economische welvarende stad". Van groot belang voor het welbevinden van de bewoners en gebruikers is daarbij de inrichting van de leefomgeving. Deze moet levendig, afwisselend en (sociaal) veilig zijn en daarnaast uit te nodigen tot gezond gedrag.

De nieuwe ontwikkeling Welgelegen zal de realisatie van een gezond en duurzaam Utrecht ondersteunen door acties op de vele fronten van duurzaamheid. Dit gebeurt binnen verschillende thema's.

Programma

Deze nieuwe woningontwikkeling zet in op een grote diversiteit aan typologieën om daarmee een veelheid aan doelgroepen te kunnen voorzien van goede woonruimte. De woningen lopen uiteen van appartementen, tussen de 45 m² tot 150m², en eengezinswoningen met tuin waarbij het woningoppervlak uiteenloopt van 150m² tot mogelijk 200 of 250m². Eventueel is het mogelijk om op enkele plaatsen kleinere studio's te realiseren mits hier aantoonbare behoefte naar is. Dit is geen primaire doelgroep. De exacte invulling van het programma kan pas in de uitwerking worden bepaald.

Er wordt ingezet op een brede doelgroep passend bij de vraag vanuit de markt en passend binnen de kaders en definities zoals aangegeven in de Woonvisie 2019, die naar verwachting medio 2019 zal worden vastgesteld. Het woonprogramma gaat uit van minimaal 220 woningen met een verdeling van 20% sociale huur, 20% middensegment (huur/koop), 60% vrije sector. Het deel van het woonprogramma boven het aantal van 220, gaat uit van een verdeling van 50% sociale huur en 50% vrije sector. Er wordt gestreefd naar verdichting. In basis wordt het sociale huurprogramma ondergebracht bij Jebber. Binnen het vrije sector-segment wordt gestreefd naar differentiatie in woninggrootte.

Indien het middensegment gerealiseerd wordt als middenhuur, dan geldt het 'Actieplan Middenhuur'. Onderzocht wordt of aanvullende functies mogelijk zijn op specifieke locaties.

Openbare ruimte

De openbare ruimte vormt een belangrijk onderdeel van de leefomgeving. Naast dat het de voorruimte voor de woningen is ontmoeten mensen elkaar in de openbare ruimte. Deze ruimte varieert in karakter en uiterlijk, maar vormt wel een continue beleving rondom alle woningen. Een gezonde, duurzame inrichting is dan ook van groot belang. In Welgelegen zijn de volgende doelstellingen van belang:

- **De openbare ruimte heeft een herkenbare identiteit en is divers.** De openbare ruimte zorgt voor het karakter van de buurt en vormt daarmee de leefomgeving. Binnen de doorlopende openbare ruimte is wel een variatie aan grootte van plekken en belevingen en daarmee ook de gebruikswaarden. De openbare ruimte is dus enerzijds een verbindend 'tapijt' onder alle woningen en anderzijds is er aanleiding om hierin variatie aan te brengen. De opgave is om deze tweeledigheid goed uit te werken zodat een intiem, stedelijk woonmilieu ontstaat.
- **De openbare ruimte tussen de woningen wordt in basis een autoluwe ruimte** waar men zich veilig te voet of per fiets doorheen kan bewegen. Primaat ligt dus niet bij de auto, maar bij het langzame verkeer. Dit sluit aan bij de ambities van Utrecht om het autogebruik terug te dringen. Dit betekent ook dat er in de openbare ruimte voldoende gelegenheid is voor fietsparkeren en eventueel laadplaatsen voor fietsers. Ook de voetganger zal op logische en veilige wijze zijn weg vinden in Welgelegen. Ook de mindervalide mens zal zijn weg kunnen vinden in Welgelegen.
- **Doel is een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting, sport en recreatie.** Bewegen wordt gestimuleerd door het autoluw inrichten van het plangebied, je kunt veilig door het gebied lopen en fietsen en eventueel straatmeubilair toe te voegen dat beweging stimuleert. Door verbredingen en vernauwingen van de openbare ruimte ontstaan plekken voor verschillende interacties met de andere gebruikers. Voldoende rustpunten geven plek voor ontmoetingen. Voor het inrichten van de openbare ruimte worden toekomstige bewoners betrokken.

- **Groen draagt bij aan de gezondheid** van mensen, maar zorgt ook voor schonere lucht, betere akoestiek, beleving van de seizoenen, beperking van wateroverlast, vermindering van hittestress door schaduwwerking en een prettiger verblijf in de openbare ruimte. Daarbij draagt het sterk bij aan de ecologische waarde. Binnen de stad is ook dat laatste van groot belang. In de openbare ruimte krijgt inrichting met groen daarom veel aandacht.

Bewoners en omwonenden worden bij het volledige proces betrokken. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte worden de mensen in het gebied betrokken. Zo ontstaat er sociale cohesie vanaf het begin en voelen bewoners meer eigenaarschap van het gebied dat de veiligheid en beheerbaarheid verbetert.

A photograph of a modern courtyard. In the foreground, a long, light-colored concrete table is set up on a brick-paved area, surrounded by dark metal chairs. A small potted plant sits on the table. Behind the table is a raised garden bed with a wooden railing, containing various green plants and trees. In the background, modern buildings with large windows and balconies surround the courtyard. The sky is overcast.

de openbare ruimte
nodigt uit tot
ontmoeting



Mobiliteit en parkeren

Bereikbaarheid van de leefomgeving, zowel met de auto, openbaar vervoer, fiets en te voet, dient bij te dragen aan een prettig gevoel bij de bewoners en gebruikers van Welgelegen. Daarom wordt de toepasbaarheid van verschillende aspecten zorgvuldig bekeken, waarbij de Nota Stallen en Parkeren 2013 als uitgangspunt gehanteerd wordt inclusief het Addendum zoals voorjaar 2019 is vastgesteld:

- **Voorrang voor langzaam verkeer**, vooral langs de Kanaalweg en door het gebied heen, de auto komt op de tweede plaats. Er komen goed ingerichte, veilige routes en openbare ruimten die uitnodigen tot lopen of fietsen. Via deze routes wordt ook het openbaar vervoer netwerk van de stad en de regio bereikt.
- **Innovatieve omgang met mobiliteit**. Er wordt gedacht aan speciale parkeerplaatsen voor elektrische auto's en het faciliteren van auto-delen. Hierdoor neemt de autobehoeftte en de parkeerdruk af. Ook aan (elektrische) deelfietsen wordt gedacht. In gezamenlijke fietsenstallingen kan een aantal deelfietsen geplaatst worden waarvan gebruik gemaakt kan worden.
- **Er komen voldoende en goed toegankelijke fietsparkeerplaatsen**. Conform Nota Stallen en Parkeren, waarbij het uitgangspunt is dat deze op eigen terrein gerealiseerd worden, op goed bereikbare plaatsen.
- **Parkeren voor de auto wordt zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd**. Parkeerplaatsen liggen dus aan de achterzijde van de woningen in, afgesloten, parkeerhoven of in parkeergarages. De parkeernorm per woning wordt laag gehouden waardoor een extra stimulans komt om geen eigen auto aan te schaffen. De gemeentelijke parkeernorm is hierbij uiteraard leidend, maar hier zal gekeken worden naar goed bruikbare en bereikbare deelauto's en deelfietsen. Daarbij is sprake van de nabijheid van voldoende openbaar vervoer in de stad en het feit dat hier sprake is van een binnenstedelijke situatie. Redenen om hier de norm te verlagen en maatwerk toe te passen, zoals dat ook elders wordt gerealiseerd. Dit zal verder worden uitgewerkt en onderbouwd in de vervolgfase.

Gebouwen

Volume, opbouw en uitstraling van de bebouwing draagt bij aan de eigenheid van Welgelegen. Hier wordt gewerkt aan een geliefde omgeving in Utrecht die zijn waarde voor de stad en zijn bewoners zal krijgen. Dat feit draagt bij aan een duurzame leefomgeving.

Aspecten die in dat kader worden bekeken zijn:

- Architectuur zorgt voor **herkenbaarheid en identiteit** van Welgelegen.
- Voldoende **levensloopbestendige woningen**.
- Zorg voor materialisering waarbij naar de **volledige levenscyclus** wordt gekeken.

- **Goede geluidsisolatie**, zodat overlast van burens wordt tegengegaan. Dit uiteraard naast de reguliere eisen van geluidswaarden op de gevel, binnenwaarden en geluidsluwe buitenruimten. Door de positionering van gebouwen ten opzichte van omliggende wegen zal ook de bij de buitenruimte aandacht zijn voor een goed akoestisch klimaat. Hoe mooi is het als er hier wordt gesproken over een oase van rust in hartje Utrecht.
- **Zicht op de groene openbare ruimte** vanuit de woning. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid in de wijk en helpt bij het gemeenschapsgevoel en de verantwoordelijkheid van de bewoners.
- **Flexibiliteit** zodat gebouwen gedurende hun levenscyclus kunnen variëren van inrichting en gebruik. Dat kan bijvoorbeeld inhouden dat er (plaatselijk) een hogere verdiepingshoogte wordt gerealiseerd. Ook het zorgen voor verplaatsbare binnenwanden of casco aanbieden van woningen draagt bij aan flexibiliteit. Dit laatste kan ook de financiële bereikbaarheid bevorderen.
- **De daken worden gezien als kans**. Per bouwblok wordt er gekeken of er duurzame mogelijkheden zijn zoals een groen dak of zonnepanelen. Bij bouwblokken met appartementen kan er mogelijk ook een gezamenlijk dakterras worden gerealiseerd om zo ontmoeting mogelijk te maken.

Energie

Energiegebruik en energieproductie zijn belangrijke onderdelen. Om de ontwikkeling in Welgelegen klaar te maken voor de toekomst werken we aan:

- **All-electric**. Er komen geen gasaansluitingen in de woningen, er wordt enkel elektriciteit geleverd/opgewekt.
- **Nul-op-de-meter bij alle** woningen en eventuele andere functies. Doel is dat er genoeg energie wordt opgewekt voor eigen gebruik. Hierbij wordt ook gedacht aan energieopwekking op buurt- en gebouwniveau.

Meetbaar

De gemeente wil duurzaamheid graag meetbaar maken. GPR gebouw meet duurzaamheidsprestaties voor woning- en utiliteitsbouw. GPR Gebouw meet duurzaamheid op 5 verschillende thema's, te weten; 'energie', 'milieu', 'gezondheid', 'gebruikskwaliteit' en 'toekomstwaarde'. De ambities en uitgangspunten voor de thema's zijn hiervoor aan bod geweest

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van een GPR-score van minimaal 8.

Circulair en biobased

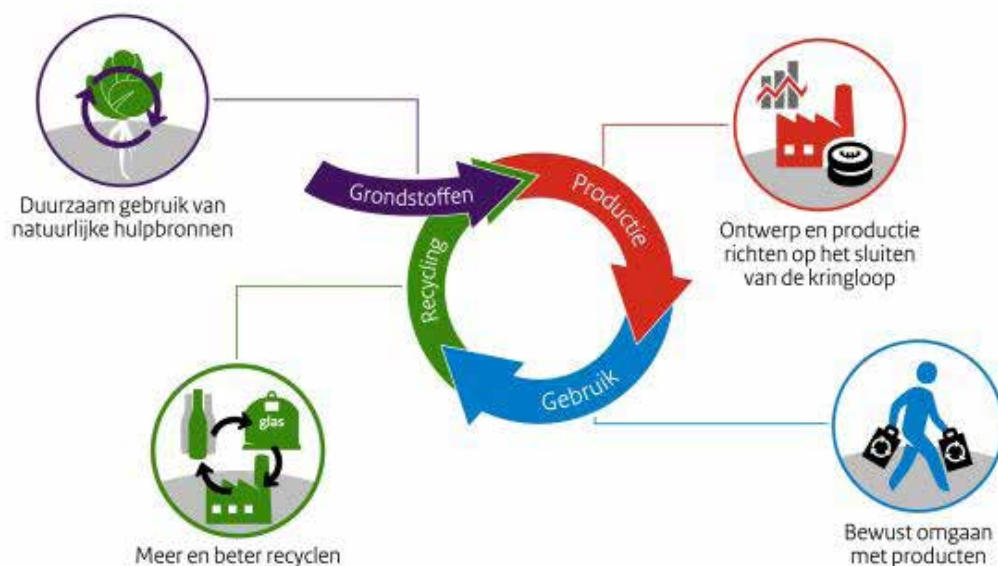
In deze ontwikkeling wordt gezocht naar duurzame oplossingen. Circulair en biobased bouwen zorgt onder andere voor het verminderen van materiaalbehoefte, verlengen van de levensduur van gebouwen, door uitgekende ontwerpen, vermindering van CO₂-uitstoot en hittestress en beperken van energiegebruik. Kortom, een bijdrage dus in de brede zin van het woord voor zowel de gebouwen als de openbare ruimte.

Onderstaand schema geeft duidelijk weer welke stappen ondernomen kunnen worden.

Aandacht ook voor Biobased materialen. Dit zijn materialen die zichzelf hernieuwen binnen de kringloop van een gebouw of een duurzaam alternatief zijn voor grondstoffen. Hierbij is onderscheid te maken in grondstoffen die vanzelf weer aangroeien, ook restmaterialen tellen mee, en kunstmatige producten die recyclebaar zijn of veranderbaar in compost.

Bij circulaire bouw wordt ook gedacht aan het hergebruik van de te slopen gebouwen. Het is duidelijk dat hergebruik van bestaande gebouwen niet meer mogelijk is, maar zijn er onderdelen in te zetten als grondstof voor de nieuwbouw?

In de uitwerking wordt dit aspect verder vormgegeven.



Met deze maatregelen draagt Welgelegen zijn steentje bij aan de ambities van de gemeente Utrecht en werken we aan een nieuwe standaard voor gezonde, duurzame stedelijke ontwikkeling.



Het soort architectuur bepaald mede de identiteit

6 Onderzoeksvragen

De transformatie naar woningbouw zal samen met de gemeente en de bewoners en gebruikers in de directe omgeving worden gerealiseerd.

Doel is een interactief proces. Voor de uitwerking liggen op dit moment de volgende onderzoeksvragen voor:

- Op welke manier kunnen we een duurzame doorgaande, groene stedelijke buitenruimte ontwikkelen met een focus op langzaam verkeer, zodat de bebouwing en openbare ruimte elkaar versterken (synergie)? Hierbij meegenomen; beplanting, waterafvoer, sociale veiligheid, meubilair, leefomgeving, diversiteit, materiaalgebruik.
- Hoe kunnen we het parkeren zodanig innovatief inrichten dat de auto uit het zicht wordt gehouden en tot een maatwerk oplossing gekomen kan worden? (fietsparkeren prominenter maken, deelauto en -fiets, elektrische oplaadpunten)
- Op welke manier kunnen we duurzaamheid als integraal onderdeel van het plan maximaal laten landen in de ontwikkeling?
- Wat is stedelijkheid en hoe vertaalt dat zich in concrete bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte?
- Er wordt gezocht naar een gevarieerde massa met voldoende samenhang in opbouw en gradiënt tussen korrelgroottes van Leidscheweg en Weg der Verenigde Naties. Hoe kunnen we dit ruimtelijk uitwerken en welke hoogtes zijn daarbij acceptabel?
- Door en om het gebied lopen routes, elk met een eigen functie en mogelijk eigen karakter. De routes buitenom verschillen van identiteit ten opzichte van de binnenroutes. Daarbij zal aan de buitenzijde ook de aansluiting gemaakt worden op bestaande routes. Onderzoeksvraag is hoe deze overgangen gemaakt worden, wat de betekenis is van de verschillende routes en de samenhang ertussen.
- Het plan zal een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de recreatieve route aan het Merwedekanaal. Onderzocht zal worden hoe het plan een bijdrage kan leveren aan de realisatie van het Rondje Stadseiland. De aansluiting tussen bebouwing en kanaalzone en de functionele inrichting is hierbij een belangrijk vraagstuk.
- Onderzocht wordt of de groene kwaliteit langs het Merwedekanaal en de hoge bomen langs de Ravellaan ingepast kan worden in de planontwikkeling. Dit na beoordeling op de waarde en gezondheid van de bomen.
- De eerste stappen van een interactief planproces zijn gemaakt. Volgende geplande stap is een schetssessie met omwonenden. Bekeken wordt hoe dit gedurende het proces is voort te zetten. In de bijlage het verslag van de eerste bewonersbijeenkomst.
- De financiële, planologische en technische haalbaarheid moet worden getoetst. Hiervoor zullen te zijner tijd milieu-technische onderzoeken worden uitgevoerd.
- Uitgangspunt voor de ontwikkeling is de stedenbouwkundige visie Welgelegen. Afwijkingen hiervan zijn enkel mogelijk indien stedenbouwkundig gewenst en maatschappelijk gedragen. Een eventuele verdichting in een nader te bepalen omvang, in de zone aan het Merwedekanaal, is hier een potentiële onderzoeksvraag. Dit wordt in het te doorlopen participatieproces onderzocht.
- Welk woonprogramma kan worden gerealiseerd, zodat een duurzame wijk ontstaat, passend binnen de kaders en definities van het Actieplan Middenhuur en de Woonvisie 2019 (zoals deze naar verwachting medio 2019 zal worden vastgesteld)? Daarbij geldt de verdeling in segmenten zoals is beschreven in Hoofdstuk 5: 'Programma'. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de eerste 220 woningen en het extra woningbouwprogramma.

7 Proces

7.1 Planproces en besluitvorming

Het planproces wordt ingericht volgens UPP1. Het voorliggende startdocument is het resultaat van de initiatieffase.

Het is de bedoeling om in de definitiefase het initiatief in een gezamenlijk projectteam nader uit te werken. De rol van de gemeente Utrecht is primair kaderstellend. In de definitiefase zal de gemeente Utrecht samen met de initiatiefnemer een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opstellen. Gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van bestuurlijke besluitvorming over dat document in college en raad.

7.2 Planologisch en juridisch proces

Voor het initiatief zal een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Het eventueel omlaag brengen van de milieuzonering van aangrenzende functies kan meegenomen worden in dit bestemmingsplan, mits dit privaatrechtelijk wordt overeengekomen.

7.3 Participatie

De belangrijkste stakeholders in het project zijn

- ▶ Familie De Waal - eindbelegger/ De Waal Beheer - initiatiefnemer
- ▶ bewoners en ondernemers in Welgelegen
- ▶ bewoners Ravellaan, Bartoklaan Leidseweg en Kanaalweg
- ▶ potentiële kopers en huurders

De gemeente Utrecht heeft een directe rol in de participatie in lijn met de vastgestelde nota Bouwen Aan Participatie. Samen met De Waal zal een communicatieplan worden opgesteld, waarin ook aan de orde komt op welke manier representatieve partijen betrokken kunnen worden.

Start participatietraject

Met de participatie is reeds een start gemaakt middels een bewonersbijeenkomst op 12 september 2017. Tijdens een plenaire presentatie, plenaire

discussie en individuele gesprekken zijn bewoners op de hoogte gesteld van de conceptuele plannen en konden zij hun wensen en zorgen uiten. Op hoofdlijnen is gesproken over de onderwerpen verkeer, nieuwbouw, architectuur, openbare ruimte en groen. Hoewel geen onderdeel van de inhoudelijke planvorming is er ook gesproken over de tijdelijke invulling tot aan de sloop van het gebied.

In de bijlage is een verslag van de bewonersbijeenkomst opgenomen.

Vervolg

De input van de inloopavond is samengevat (zie bijlage). Het participatietraject wordt na instemming Startdocument door het College, verder vormgegeven en voortgezet in overleg met de gemeente. Een klankbordgroep met bewoners die zich hiervoor hebben aangemeld zal hier onderdeel van zijn.

7.4 Financiële aspecten

De gemeentelijke plankosten worden in zijn geheel gedekt door de initiatiefnemer. Er wordt afgerekend op werkelijk gemaakte kosten. Met De Waal is een intentieovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de gemeentelijke plankosten tot aan de vaststelling van het SPvE gedekt. Verdere afspraken (planschade, overige plankosten) worden na vaststelling van het SPvE via een anterieure overeenkomst gemaakt.

7.5 Planning

Onderstaand een planning op hoofdlijnen:

- ▶ vaststellen startdocument door college
- ▶ opstellen concept SPvE
- ▶ besluitvorming t/m Raad incl. tervisielegging
- ▶ ontwerpfase bebouwing en openbare ruimte
- ▶ bestemmingsplanprocedure
- ▶ bouwrijp maken
- ▶ start bouw

juni 2019
ca. 3-4 maanden
ca. 2 maanden
ca. 6 maanden
ca. 9-12 maanden
ca. 5 maanden
2021



Bijlage 1

Verslag bewonersavond 12-9-2017

Met de participatie is reeds een start gemaakt middels een bewonersbijeenkomst op 12 september 2017. Tijdens een plenaire presentatie, plenaire discussie en individuele gesprekken zijn bewoners op de hoogte gesteld van de conceptuele plannen en konden zij hun wensen en zorgen uiten. De opmerkingen die tijdens deze bijeenkomst werden gemaakt door de bewoners zijn in te delen in de volgende categorieën:

Verkeer

Verschillende bewoners geven aan dat er, met name op de Ravellaan, overlast is van verkeer in de buurt. Er wordt te hard gereden. Hoewel de omliggende straten geen onderdeel uitmaken van de planvorming en eigendom zijn van de gemeente, wordt dit signaal opgepikt en is aangegeven dat De Waal en Wissing over de grenzen van het plangebied heen kijken. Hier is echter geen zeggenschap over. De discussie wordt dus meegenomen, maar besluitvorming ligt hiervoor bij de gemeente.

Daarnaast wil men graag voldoende parkeerruimte binnen het gebied en niet aan de randen cq. omliggende wijken. Ook parkeren voor vergunninghouders kwam ter sprake.

Nieuwbouw

In zijn algemeenheid is aangegeven dat men een kwalitatief plan wil, met woonkwaliteit. Er is een duidelijke voorkeur voor grondgebonden woningen. Meerdere bewoners hebben zich uitgesproken tegen hoogbouw. Hiervoor werden meerdere argumenten genoemd:

- het ontnemen van zonlicht
- er zijn al zoveel appartementen in de wijk

Er is ook discussie over waar eventuele hogere bebouwing zou moeten komen. Er zijn mensen die dit niet willen aan de Ravellaan, anderen willen het juist niet aan de Bartoklaan en weer anderen niet langs het kanaal. De meeste omwonenden willen vooral geen hoogbouw in hun 'achtertuin'. Ook is men niet voor grote wanden van gebouwen, liever verspringingen en verschil in materialen/kleuren (pandje-pandje).

Architectuur

Voor de nieuwbouw wil men graag dat wordt aangesloten bij de traditionele architectuur van de Leidseweg. Een voorbeeld van eigentijdse interpretaties van grachtenpanden oogst enthousiasme.

Openbare ruimte en groen

Over het algemeen wil men graag de auto aan de randen van het gebied houden en niet door het gebied heen. Er wordt gepleit voor het stimuleren van langzaam verkeer. Er zijn mensen die aangeven graag meer speelgelegenheid voor kinderen te zien in de buurt. Verschillende mensen geven aan de groene kwaliteit langs het kanaal te willen behouden of versterken, eventueel met een functie als een terras of iets dergelijks. Ook is er aangegeven graag aandacht te willen voor het voorkomen van geluidsoverlast en het inzetten van een bewegingsmelder voor verlichting i.v.m. de nachtf fauna.

Tijdelijke invulling

Naast de inhoudelijke opmerkingen over de planontwikkeling hebben de bewoners hun zorgen geuit over de tijdelijke invulling van de bestaande gebouwen. In enkele panden is tot en met de zomer van 2017 huisvesting geweest vanuit het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). Nu is het voornemen om in de panden tijdelijk studenten te huisvesten in samenwerking met SSH student housing. Door zulke tijdelijke invulling wordt het risico op kraken tegengegaan. Voor tijdelijke invulling met studenten is bij de gemeente Utrecht een aanvraagprocedure gestart.

Verschillende betrokkenen hebben zorgen over overlast van studenten geuit. Ook de krakers die nu al aanwezig zijn zorgen voor verschillende betrokkenen voor overlast.

Opmerking via formulieren	Aantal
Hoogte-accenten niet dicht op complex Ravellaan	2
Snelheid uit Ravellaan / verbeteren verkeer in het gebied	2
Zonnestudie hoogbouw	1
Waardering grachtenpandjes architectuur	1
Stimuleren langzaam verkeer	1
Speelgelegenheid in buurt	1
Behoud grote bomen langs Ravellaan	1
Geen flats/appartementen – enkel grondgebonden	2
Aandacht voor groen en zichtlijnen langs het kanaal	1
Hoogbouw liever langs kanaal dan aan Bartoklaan	1
Voldoende ruimte voor parkeren	1
Aansluiten bij bouwstijl	1
Pand nu slopen ipv studentenhuisvesting	1
Geen hele nacht verlichting/wel bewegingsmelder	1
Voorkomen geluidsoverlast	1
Groen en terras aan Kanaalweg aanbrengen	1

