

Visie Welgelegen



Visie Welgelegen

Oktober 2014



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Hester van Gent, REO / SteP

Marjolein Bracht, REO / SteP

Projectmanagement

Pieter van Sluijs, PMB

Opdrachtgever

Wim Greijn, Gebiedsmanagment

Grafische realisatie

REO / SteP / CAD-unit

Versiedatum

Oktober 2014

Reproductiedatum

Oktober 2014

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Deel I: visie Welgelegen	9
Visie Welgelegen: Positie in de stad	10
Visie Welgelegen: stedelijk woongebied in de luwte	12
Deel II: richtlijnen Visie Welgelegen	15
Richtlijnen Visie Welgelegen: Groen raamwerk	16
Richtlijnen Visie Welgelegen: Synergie	18
Richtlijnen Visie Welgelegen: Samenhang in opbouw	20
Richtlijnen Visie Welgelegen: Levendigheid door functiemenging	22
Zoneringskaart	24
Deelgebieden	26

Inleiding

Welgelegen is een gebied in transformatie. Bestaande bedrijven, onderwijsinstellingen en een aantal kantoorfuncties van de gemeente Utrecht verlaten het gebied en zodoende komt er ruimte beschikbaar voor herontwikkeling. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding geweest om in 2007 te starten met het opstellen van een integrale visie voor de herontwikkeling van Welgelegen als

- toetsingskader voor ontwikkelingen in het gebied
- basis voor eventueel op te stellen bestemmingsplannen

In de periode 2007-2010 is een discussienota opgesteld en besproken met belanghebbenden en belangstellenden. Het planproces is tijdelijk stilgelegd met als belangrijkste reden dat er geen zicht bestond op financiële haalbaarheid. De behoefte aan een toetsingskader is echter blijven bestaan en met de naderende verhuizing van de gemeente Utrecht in 2014-2015 is er ook een zekere urgentie.

Visie Welgelegen - sturen op essenties

De resulterende visie Welgelegen is om een aantal redenen niet opgezet als een directe opmaat naar een bestemmingsplan. 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

De kaderstelling beperkt zich tot het noodzakelijke minimum en dat betekent onder andere ook dat in de visie Welgelegen een heleboel onderwerpen niet worden behandeld.

Onderstaand de belangrijkste redenen om in de situatie 2012 te kiezen voor het sturen op essenties.

1. De transformatie van Welgelegen is in de puur zakelijke benadering als vastgoedontwikkeling financieel niet haalbaar en dan ligt het niet in de rede om te gaan sturen op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld.
2. De gemeente Utrecht heeft geen uitvoeringsgeld voor de transformatie van Welgelegen en - met uitzondering van locatie Ravellaan 96 - geen grond- of vastgoedposities. In die positie ligt een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op 'acteren' niet in de rede en is het beter om uit te gaan van 'faciliteren'. De visie Welgelegen moet grond- en vastgoedeigenaren, bewoners, gebruikers en investeerders uitnodigen om met initiatieven te komen.

3. In het licht van stedelijke doelen en de marktsituatie is er geen noodzaak om uit te gaan van een integrale transformatie van Welgelegen. De kansen die er zijn kunnen ook afzonderlijk en gespreid in de tijd worden benut.
4. In de huidige marktsituatie ligt het niet in de rede om eenzijdig en gedetailleerd te bepalen welke functies in Welgelegen moeten komen. Het benoemen van een hoofdfunctie en het stellen van richtlijnen voor andere functies moet voldoende zijn om
 - het beoogde profiel van Welgelegen voldoende sterk in beeld te brengen en te houden
 - goed in te kunnen spelen op veranderende (markt)omstandighedenIn deze flexibele opzet is de visie Welgelegen naar verwachting lang houdbaar en dat is wenselijk. Het ligt in de rede dat de transformatie van Welgelegen een periode van 10 tot 15 jaar in beslag zal nemen.

Toepassing

Het sturen op essenties en de gewenste lange houdbaarheid van de visie Welgelegen betekenen onder andere dat de richtlijnen in deel II van de visie Welgelegen bewust in betrekkelijk algemene termen zijn gesteld. De richtlijnen zijn daardoor geen op zichzelf staande en keiharde regels die één op één kunnen worden toegepast en die het enige toetsingskader zijn. De richtlijnen moeten steeds worden gelezen en begrepen in samenhang met

- de doelen die met de visie Welgelegen worden nagestreefd
- het gegeven dat de gemeente Utrecht in het Utrechts PlanProces nadere procedurele regels heeft gesteld hoe met ruimtelijke plannen wordt omgegaan.

In het Utrechts PlanProces kan de gemeente Utrecht in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen of een Bouwenvelop nadere eisen stellen aan ruimtelijke plannen.

Breed gedragen visie

De discussienota is in 2007 en 2008 besproken met belanghebbenden en belangstellenden. Naar aanleiding hiervan is een bewonersgroep gevormd die bij de ontwikkeling van de visie Welgelegen als klankbordgroep in een aantal bijeenkomsten heeft meegedacht op het niveau 'raadplegen'.

De klankbordgroep heet nu Belangenoverleg Buurt Welgelegen en het BBW heeft medio 2011 een eigen visie op Welgelegen aangeboden aan wethouder Bosch. Na de herstart van het planproces in 2012 zijn de contacten met het BBW voortgezet door een aantal gesprekken en een buurtbezoek. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met grond- en vastgoedeigenaren in het gebied en met mogelijke investeerders.

Een en ander heeft geleid tot het inzicht dat er op doelniveau niet of nauwelijks verschil van inzicht bestaat. De visie om Welgelegen te transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit wordt door alle betrokken partijen onderschreven.

-  Bouwinitiatief
-  Vrijkomen onderwijslocatie
-  Vrijkomen overheidslocaties
-  Mogelijke ontwikkeling

Dynamiek Welgelegen



Deel I: visie Welgelegen

Visie Welgelegen: Positie in de stad

Ambitie

In het Dynamisch Stedelijk Masterplan van de gemeente Utrecht is Welgelegen opgenomen als kansrijk gebied om te transformeren naar een 'stedelijk, rustig' woonmilieu. Deze woonopgave is voor het maken van visie Welgelegen naast een analyse van de locatie en haar positie in de stad gelegd. De uitkomsten van die analyse, gecombineerd met de opgave uit de Structuurvisie, maken van Welgelegen in potentie een stedelijk woongebied, in de luwte van de stad.

Een stedelijk woongebied kenmerkt zich door menging van functies en woningtypen, maar ook door een hogere dichtheid en een kwalitatief goede openbare ruimte. Welgelegen biedt ruimte voor gezinnen, starters, ouderen en studenten.. De toegevoegde functies richten zich op deze doelgroepen.

Positie in de stad

Welgelegen ligt op een bijzondere plek: centraal, vlakbij het centrum en het Centraal station. Daarnaast maakt Welgelegen deel uit van de 'as van kennis en cultuur' (Utrecht: aantrekkelijk en bereikbaar, ambitiedocument 2012). Deze as richt zich op het verbinden van de stadspodia (stedelijke ontmoetingsplaatsen) in oost-westrichting: Maximapark, centrum Leidse Rijn, binnenstad en Uithof. Deze stadspodia zijn een belangrijke aanvulling op een stedelijk woonmilieu. Welgelegen maakt geen deel uit van de stadspodia. De oost-westverbinding is met name gericht op fiets en openbaar vervoer. De nieuw te maken oost-westfietsroute door Oog-in-al en de bestaande fietsverbinding langs de Leidsche Rijn geven deze ambities mede vorm. Samen met de hoofdfietsroute in noord-zuidrichting langs het Merwedekanaal ontsluiten ze Welgelegen voor langzaam verkeer, een vereiste om een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu te maken.

Directe omgeving: omringd door routes

Hoewel Welgelegen op een centrale plek ligt, scheren de hoofdroutes veelal langs het gebied. De fly-in en de Weg der Verenigde Naties zijn doorgaande autoroutes langs de zuidkant van Welgelegen. De Pijperlaan (onderdeel van de binnenring) is dat aan de westkant van het gebied. Daarmee is Welgelegen goed ontsloten voor autoverkeer. Dat biedt de mogelijkheid om het doorgaand autoverkeer binnen het gebied te verwijderen, zodat meer ruimte voor verblijf ontstaat.

Om sluipverkeer in de toekomst te voorkomen wil de gemeente een auto-knip op de Mozartbrug maken. Dit zorgt ervoor dat er geen sluipverkeer meer kan rijden tussen Lessinglaan en Weg der Verenigde Naties. Tevens zal de kruising Leidseweg (hoofdfietsroute)-Mozartbrug-Bartoklaan verkeersveiliger worden.

De Leidsche Rijn vormt de noordgrens, het Merwedekanaal de oostgrens. Zij bieden het gebied een randkwaliteit, die in het geval van de Leidsche Rijn al is uitgenut door hoogwaardige lintbebouwing. Het Merwedekanaal biedt kansen om Welgelegen beter te laten profiteren van het water, zeker nu er een hoofdfietsroute langs wordt gelegd. De zone langs het Merwedekanaal heeft ruimte voor bebouwing waarin woningen en voorzieningen kunnen zorgen voor een levendigheid langs het kanaal.

Rondom de plek waar beide waterlopen samenkomen, grenzend aan de noordpunt van Welgelegen, liggen bijzondere functies. Het Muntsluiscomplex, ook wel waterplein, geeft de ligging aan het Merwedekanaal extra aantrekkingskracht. De noordpunt van Welgelegen zou hier in de toekomst een rol kunnen spelen.

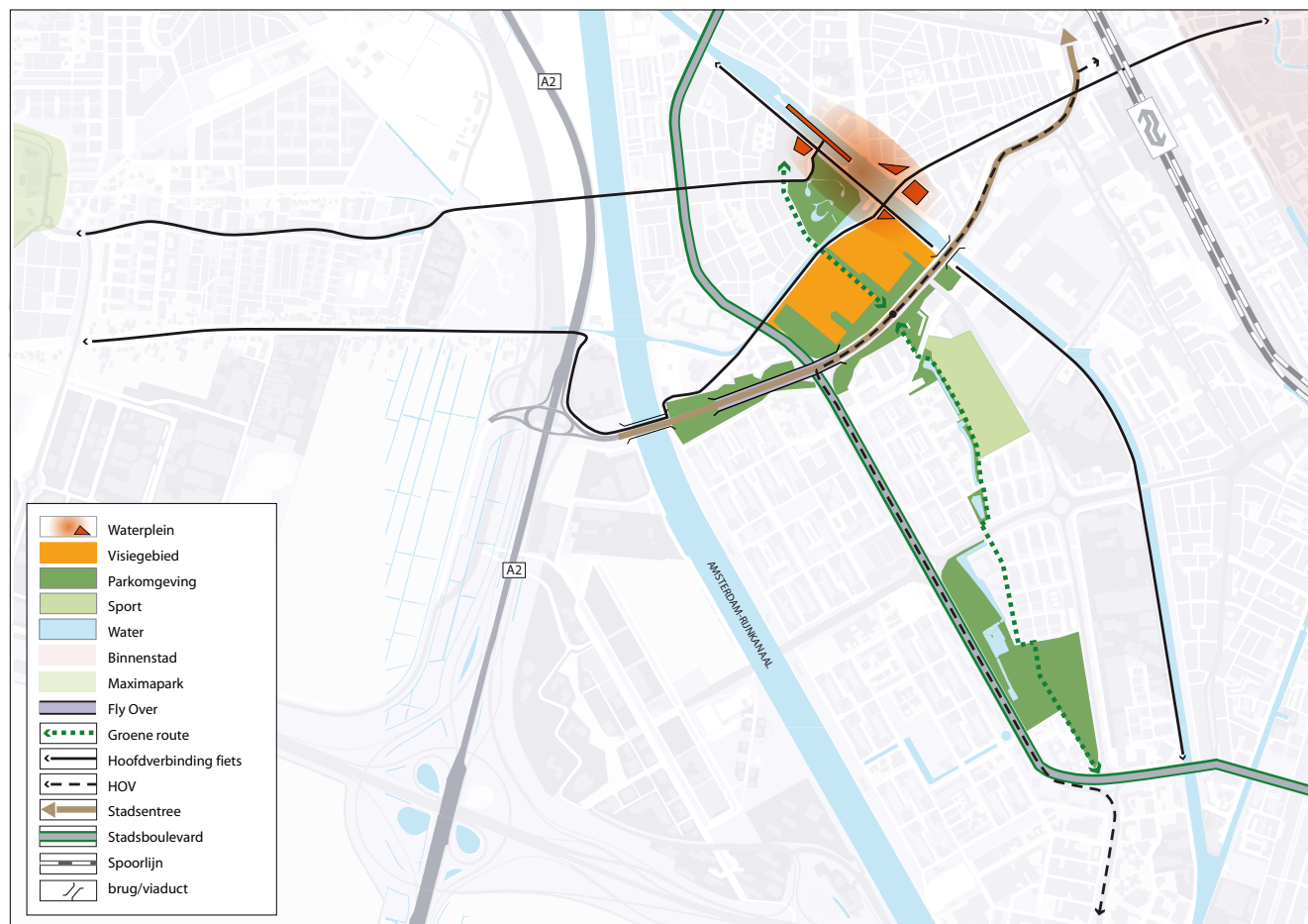
Al deze routes vormen de grenzen van Welgelegen. Het gebied ligt midden in de stad, maar toch in de luwte van de stad. Dat is een kwaliteit die een woonomgeving aantrekkelijk kan maken. Dicht bij de voorzieningen, maar zonder teveel overlast. Die luwte kan een keerzijde krijgen als het gebied te geïsoleerd komt te liggen.

Het is dan ook van belang om selectief aan te haken op het stedelijk netwerk. De prioriteit ligt daarbij niet zozeer in het toegankelijker maken van het autoverkeer, alswel in het koppelen aan het langzaam verkeersnetwerk. Dit kan door de parken Oog-in-Al ten noorden van de Leidsche Rijn, en park Transwijk ten zuiden van de Weg der Verenigde Naties te verbinden via de Bartoklaan. Deze route vergroot de fijnmazigheid van het LV-netwerk, en daarmee de bereikbaarheid van de recreatieve functies van park Oog-in-Al, sportpark Nieuw Welgelegen en Park Transwijk voor de (toekomstige) bewoners van Welgelegen.

Welgelgen op de as van kennis en cultuur



Welgelegen in de stad



Schema Welgelgen:

luw gebied met kansen in de directe omgeving



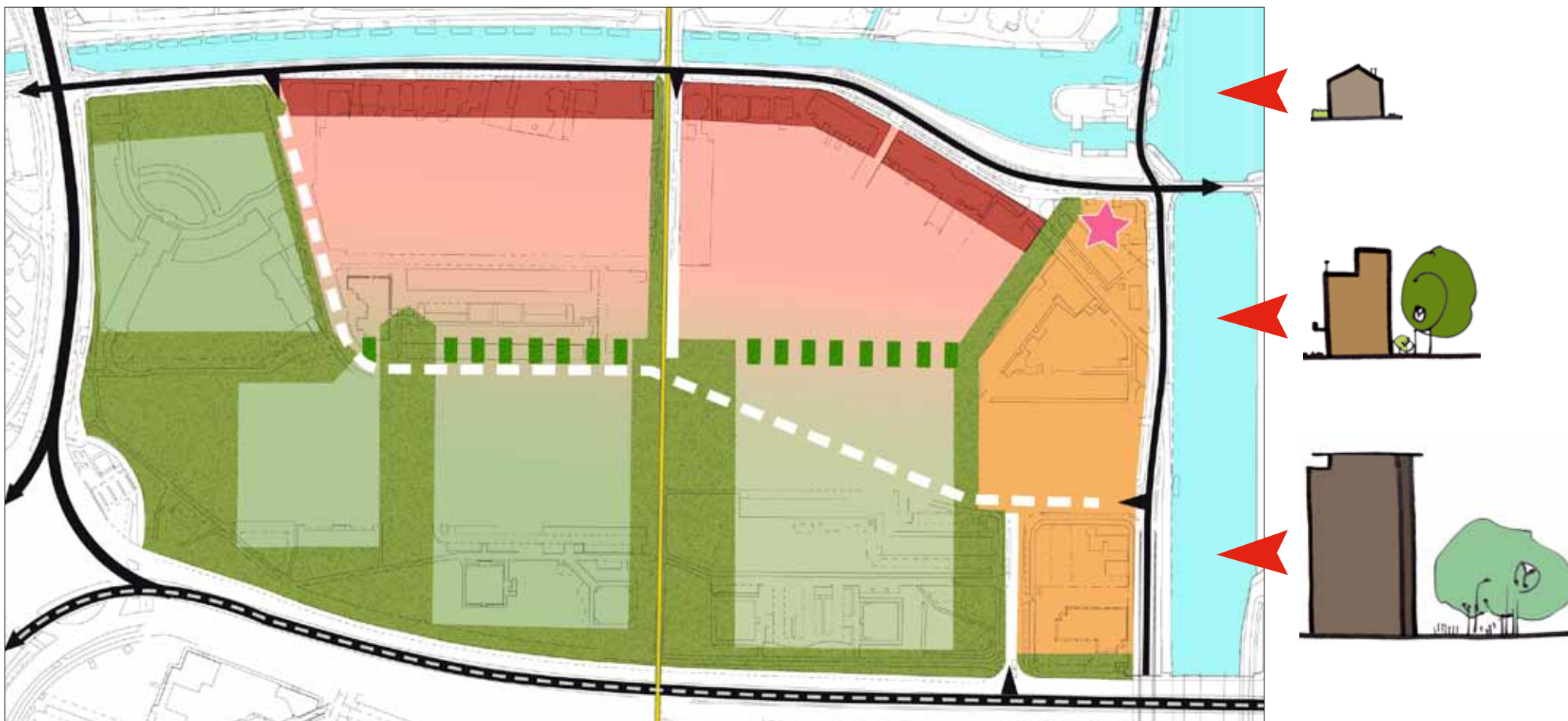
Visie Welgelegen: stedelijk woongebied in de luwte

De centrale positie van Welgelegen biedt het gebied kansen om te veranderen in een stedelijk woongebied. De manier waarop deze opgave vorm kan krijgen komt, naast de potentie van het omliggende water, voort uit analyse van de kwaliteiten van het gebied zelf:

De belangrijkste kwaliteit ligt in de groenstructuur, in de vorm van een kam. De 'rug' van die kam loopt langs de Weg der Verenigde Naties en haar 'tanden' lopen richting het noorden. Hiertussen is, in het zuiden, ook veel waardevol groen te vinden.

Een andere kwaliteit is de gevarieerde bebouwing in het gebied, die de opbouw van het groene raamwerk 'volgt': De bebouwing verandert vanaf de Weg der Verenigde Naties met diverse losse bouwvolumes in het groen die in hoogte variëren in de kleine korrel en weinig openbare ruimte van het lint langs de Leidseweg. Die overgang is in de huidige situatie vrij abrupt.

Deze kwaliteiten zijn nog niet voldoende benut. Het huidige Welgelegen is versnipperd door weinig aantrekkelijke openbare ruimte, het gemis aan openbare verbindingen in het groene raamwerk, de abrupte overgangen in de bebouwing en de Ravellaan die is overgedimensioneerd en daardoor voor scheiding tussen deelgebieden zorgt. Daarnaast is het zuidelijk deel monofunctioneel door de dominantie van kantoren. Met andere woorden: het ontbreekt het gebied aan voldoende samenhang om tot aantrekkelijk woonmilieu te transformeren. 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. Dit gebeurt onder meer door het toevoegen van zo'n 130-150 (grondgebonden) eengezinswoningen, die met name in het noordelijk deel van het gebied een plek moeten krijgen.



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

Samenhang: vier speerpunten

Verbonden, openbaar groen raamwerk. De visie beoogt om de samenhang in het gebied te vergroten. Hiervoor is de groene kam het vertrekpunt, omdat groenkwaliteit past bij de luwe ligging van Welgelegen. Die kam moet de basis van het openbare LV-netwerk worden en uitgebreid met groen en openbare routes die onderling zijn verbonden. De rest van het gebied kan hier op aansluiten.

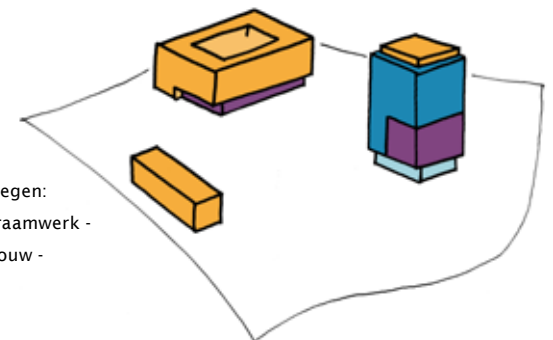
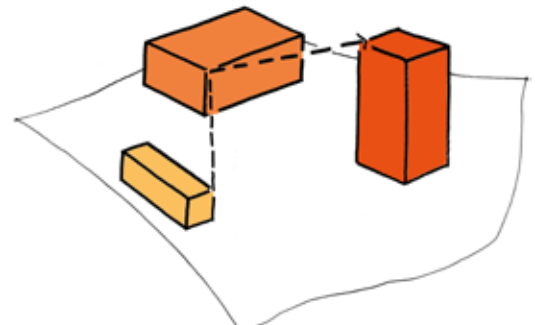
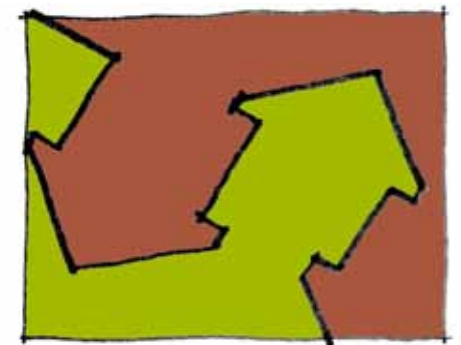
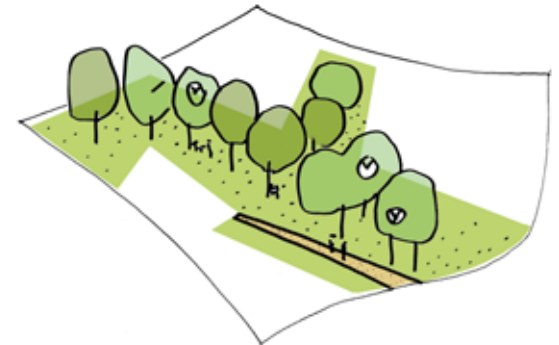
Synergie. Bebouwing en groen versterken elkaar. Het groen kan enerzijds de leefomgeving van de bebouwing verbeteren. Anderzijds dient nieuwe bebouwing georiënteerd te zijn op die groene, openbare ruimte, zodat bebouwing en groen elkaar kunnen versterken. Het parkeren vindt plaats onder of in de gebouwen of bouwblokken zodat de openbare ruimte vrij blijft van geparkeerde auto's.

Samenhang in opbouw. Het verschil in bebouwing zorgt voor een gedifferentieerde bebouwingstypologie. De samenhang hierin wordt gevonden door een gradiënt te maken, waarbij de grote korrel, veelheid groen en afwisselende, maar grote hoogte van de bebouwing bij de Weg der Verenigde naties langzaam overgaat naar de kleine schaal en geringe openbare ruimte langs de Leidscheweg.

Levendigheid. De visie moet ervoor zorgen, dat het gebied levendiger wordt, om de aantrekkingskracht en de sociale veiligheid te vergroten. De monofunctionaliteit in delen van het gebied wordt verminderd door een mix functies toe te voegen, met name in de delen waarin nu kantoren domineren. Hier zal vooral het toevoegen van wonen (voor studenten, ouderen, huurappartementen) en beperkt andere functies met een geringe verkeers-aantrekkende werking die het wonen ondersteunen, zorgen voor meer levendigheid.

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: het lint, de Merwedekanaalstrook en de velden. Daar waar het lint en de Merwedekanaalstrook samenkomen, ligt de kans om onderdeel te worden van het Waterplein rondom de Muntsluizen. Deze plek is met een ster aangegeven op de visiekaart hiernaast.



Vier speerpunten voor Welgelegen:
Verbonden, openbaar groen raamwerk -
Synergie - Samenhang in opbouw -
Levendigheid

Deel II: richtlijnen Visie Welgelegen



Richtlijnen Visie Welgelegen: Groen raamwerk

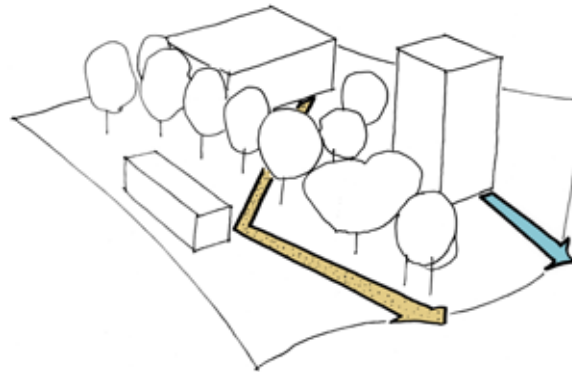
Groene raamwerk

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



Verbindingen

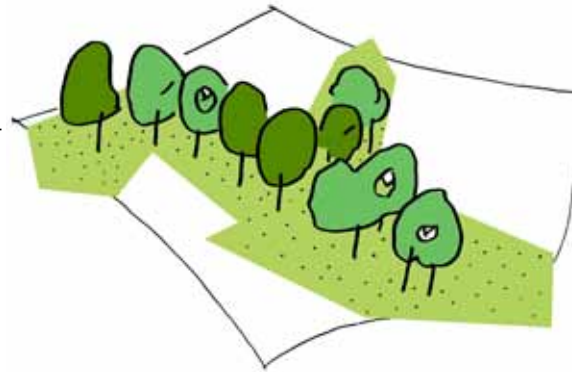
LV-paden en zichtlijnen, die kunnen samenvallen, rijgen welgelegen aaneen.



Structureel groen

De huidige boomsoorten zijn de basis voor het raamwerk en worden aangevuld.

Er is een doorlopende bodembedekker: de Stinzenbeplanting zoals te vinden in het Rachmaninoffplantsoen.





Richtlijnen Visie Welgelegen: Synergie

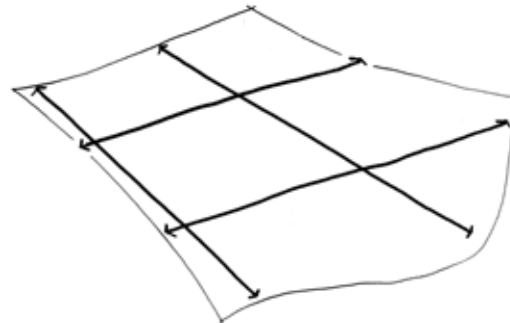
Synergie

Gebouw en groene, openbare ruimte versterken elkaar.



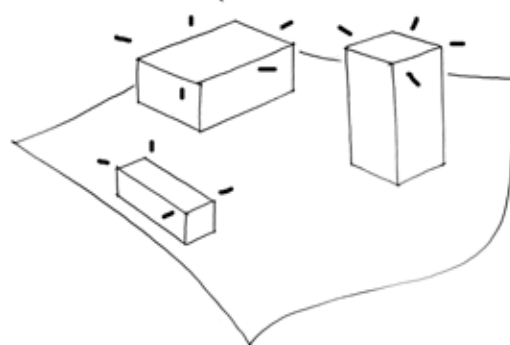
Richting

Er zit samenhang in de richting van de gebouwen en de omgeving.



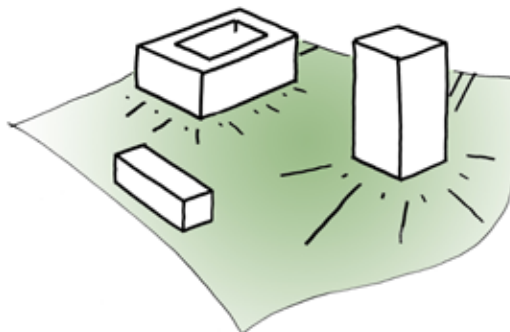
Oriëntatie

Gebouwen zijn gericht op de openbare ruimte.



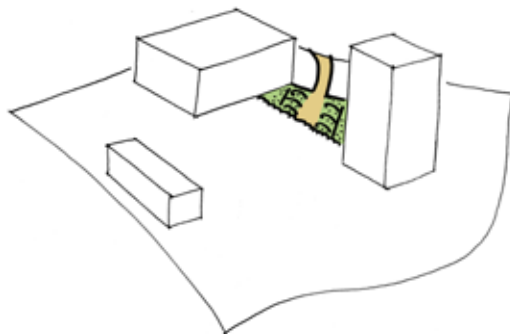
Parkeren inpassen

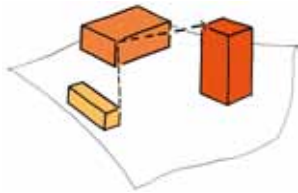
Parkeren is hoogwaardig opgelost, en belemmert de beoogde synergie tussen bebouwing en openbare ruimte niet.



Bezoekersparkeren inpassen

Bezoekersparkeren is landschappelijk ingepast tussen de rooilijnen van de gebouwen, en niet langs de ontsluitingswegen.

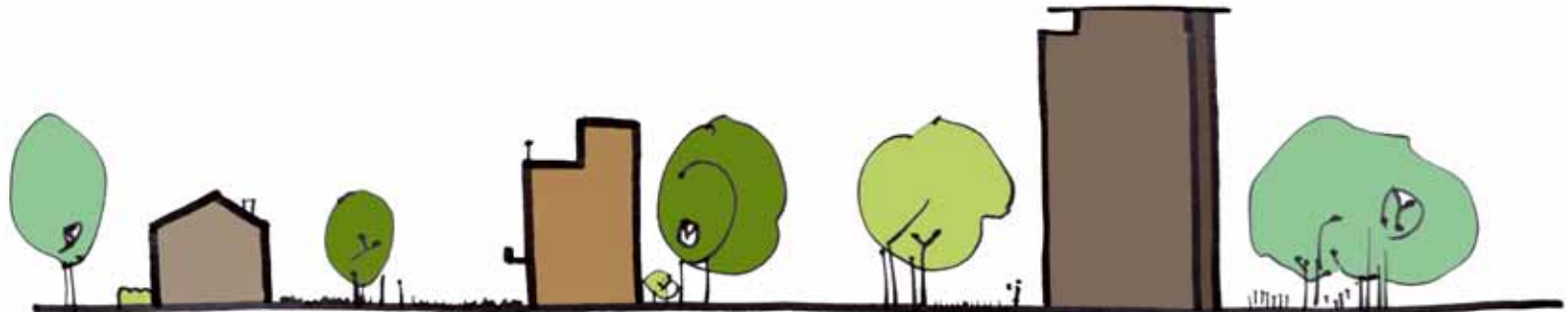




Richtlijnen Visie Welgelegen: Samenhang in opbouw

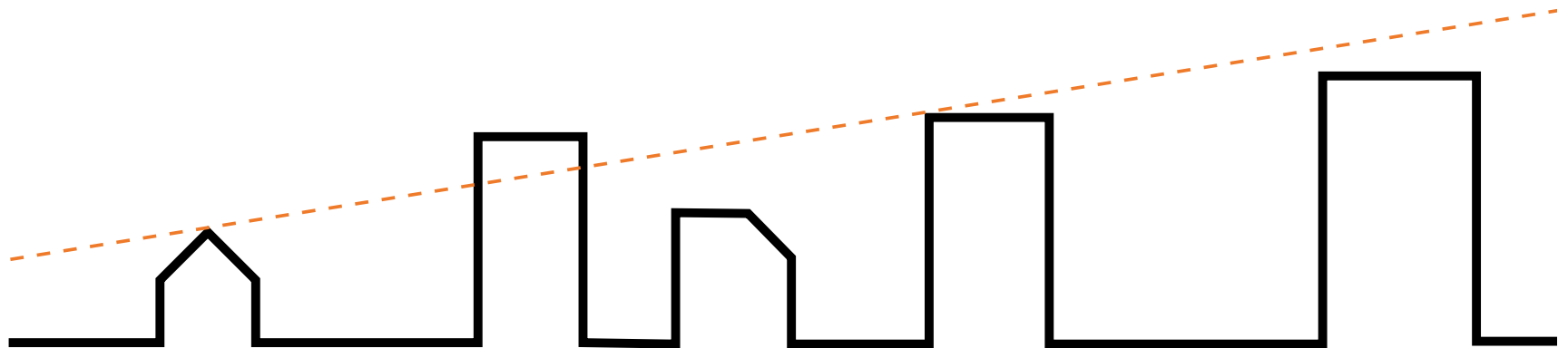
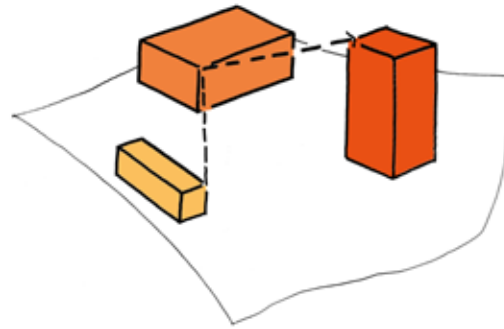
Samenhang in opbouw

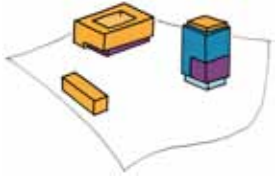
Het gebied krijgt een gradient in groen en bebouwing tussen noord en zuid.



Gradient

Van noord naar zuid loopt de gemiddelde bouw-
hoogte op - van drie lagen of lager tot negen
lagen of hoger- en komt er meer groene ruimte
tussen de gebouwen





Richtlijnen Visie Welgelegen: Levendigheid door functiemenging

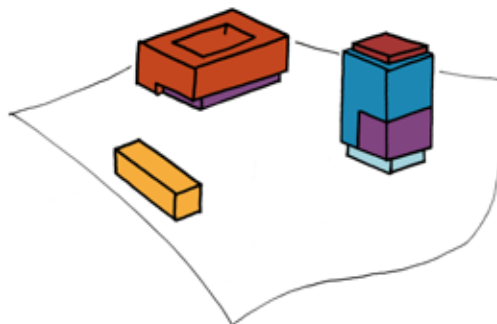
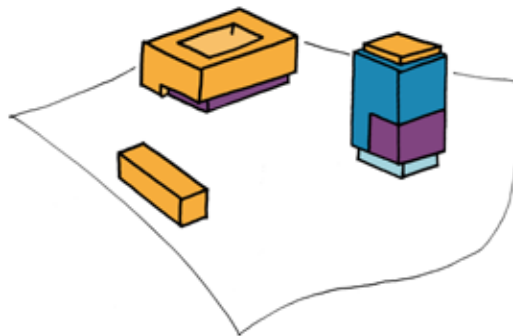
Mix

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



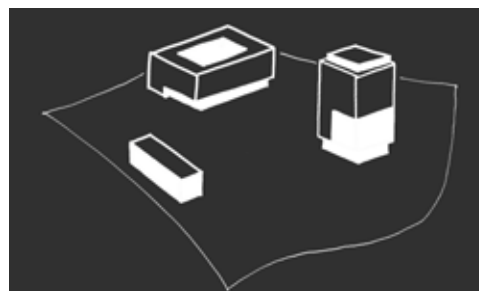
Mix

Hoewel het wonen de dominante functie wordt in Welgelegen, is functiemening gewenst. Dit kan door een andere functie in de plint van een gebouw, of bijvoorbeeld een kantoorpand tussen de woongebouwen. De functiemenging loopt op richting de Weg der Verenigde Naties.



Doelgroepenmix.

Wonen: er komt een mix aan doelgroepen.



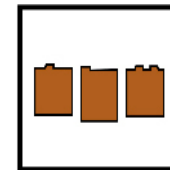
Mix gebruikstijden

Er komt een mix aan gebruikstijden.



Zoneringskaart

Enkele deelaspecten van de vier genoemde speerpunten, zoals de hoogteopbouw, verschillen per locatie. Om deze aspecten concreter te maken, is een zoneringskaart gemaakt, met daarop een uitwerking van die deelaspecten per zone.



Hoogteopbouw

- De gemiddelde bouwhoogte loopt op van noord naar zuid;
- Stip-arcering: dit gebied is een verbijzondering. Hier dienen hoogte, korrel en functie afgestemd te worden op de bebouwing aan de overkant, het profiel van de weg en het water.
- Streep-arcering: verbijzondering in bouwhoogte tot maximaal 4 lagen, om aan te kunnen sluiten op de overige bebouwing aan de Bartoklaan.

Bouwtype

De bebouwingsvorm verandert -van noord naar zuid- van met name grondgebonden woningen naar gestapelde bouw;

Funciemenging

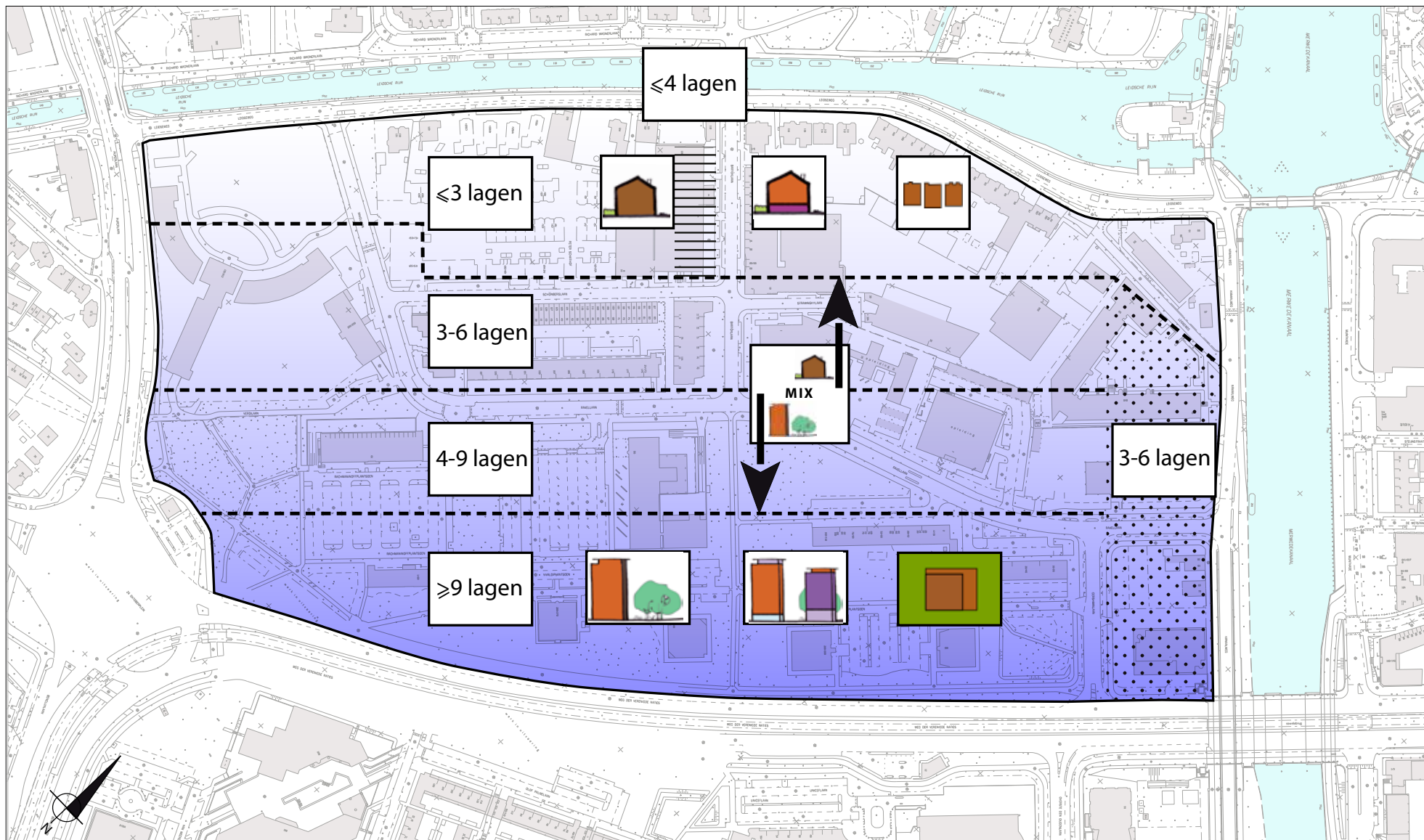
De mix van functies verandert van noord naar zuid van ondergeschikt aan het wonen naar meer evenwichtig gemengd.

Korrel

De korrel verandert -van noord naar zuid- van een korrel die is afgeleid van de individuele panden aan het lint naar een bouwblok of slanke toren, afhankelijk van de hoogte. Wandvorming is in heel Welgelegen ongewenst.

Middengebied

De middenzone is een mix tussen de zuidzone en de noordzone. Hier ligt de gemiddelde bouwhoogte tussen beide uitersten en komt zowel grondgebonden als gestapelde bouw voor. Neigt de bouw meer naar hoogbouw, dan gelden de regels van de zuidzone. Neigt de bouw meer naar laagbouw, dan zijn de regels voor de noordzone van toepassing.



Deelgebieden

Lint

Het lint heeft kwaliteit. De huidige eigenschappen van het lint, zoals de korrelgrootte, voortuinen en het profiel, dienen te worden behouden en versterkt. Verkeerskundig ligt de nadruk op langzaam verkeer.



Merwedekanaalstrook

Deze zone dient, samen met het wegprofiel een lint te vormen langs het Merwedekanaal, waar langzaam verkeer de hoofdfunctie is. In de zone is kleinschalige horeca mogelijk. Daarnaast wordt de strook georiënteerd op het luwe gebied aan de westkant, en hiermee verbonden, door aan te haken op het groene raamwerk. Het gebouw in de noordpunt biedt kansen voor een bijzondere functie aan het water.



Velden

Deze gebieden dienen in het noorden de lintbebouwing af te ronden, en gaan in het zuiden geleidelijk over naar gestapelde bouw in het groen. De groene delen in het zuiden vormen een aanvulling op het groene raamwerk met losse bebouwing en langzaam verkeersverbindingen.



