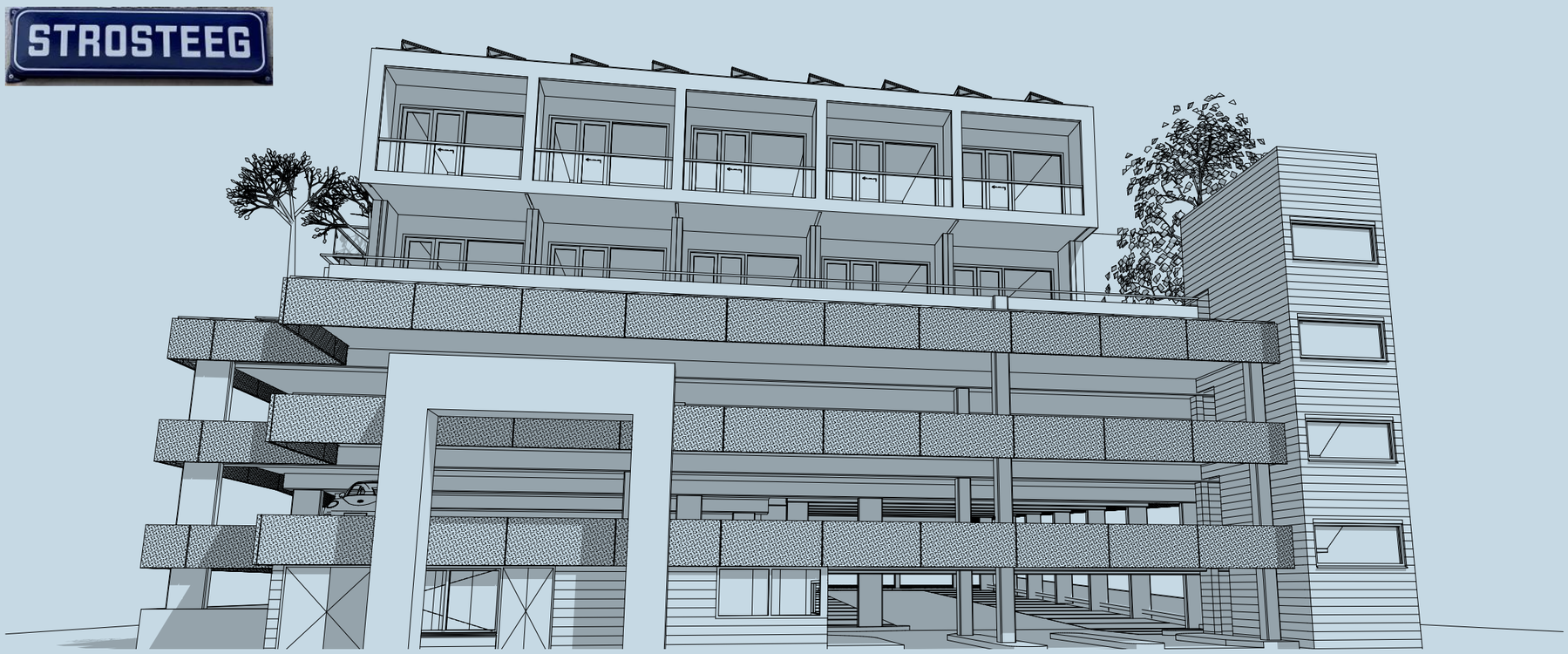
103 - IH.1

TRANSFORMATIE PARKEERGARAGE





designed by

JWG architecten

UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

INLEIDING



dakenlandschap binnenstad Utrecht vanaf huidige, bovenste verdieping parkeergarage strosteeg: een mooie plek om te wonen

designed by
JWG
architecten

INLEIDING

doelstelling

Binnen enkele jaren loopt de erfpacht onder de Springweg parkeergarage aan de Strosteeg af. Deze studie onderzoekt de ruimtelijke mogelijkheid om de parkeergarage door te exploiteren, deels in een getransformeerde vorm, oftewel het slopen van de bovenste verdiepingen en het daarna “optoppen” met tijdelijke woonunit (tot 2034).

programma

- 48 units op het “nieuwe” dak van de garage;
- In de kelder van de garage een gemeenschappelijke fietsenstalling realiseren voor de 48 woonunits;
- Overige deel garage in gebruik laten als openbare stallingsgarage.

Woodyshousing

Voor deze studie is gebruik gemaakt van het circulaire woningbouwsysteem Woodyshousing. Op basis van de maatvoering van hun basis unit is het ontwikkelmodel van deze studie opgezet.

Het business model van Woodyshousing gaat uit dat de levering, plaatsing en exploitatie, volledig door Woodyshousing wordt voorzien. Hun units worden samengesteld met CLT-panelen (kruislagenhout). Mede daardoor zijn ze stapelbaar zonder extra constructie.

Sinds 29 mei 2019 is het mogelijk om 15 jaar tijdelijk te bouwen. Hierdoor kan het bevoegd gezag op grondslag van een aanvraag, een planologische omgevingsvergunning verlenen voor zowel een permanent als tijdelijk planologisch strijdig gebruik. In dit optimale geval gaat Woodyhousing daarom uit van 14 jaar exploitatie in hun financieel model. Voor deze case gaan we uit van levering door Woodyshousing van de units. Daarvoor wordt geen investering gevraagd. Zij verhuren zelf de units voor € 575,- (prijspeil 2021) per maand, direct aan de gebruikers. Dit betekent dat binnen deze studie geen rekening wordt gehouden met wensen van een mogelijke investeerder/woningbouwstichting, die de ontwikkeling zou moeten overnemen van de gemeente. De units blijven eigendom van Woodyshousing. Zij neme de units weer weg na het einde van de exploitatietermijn (11-12 jaar). De gemeente blijft eigenaar van de grond, huidige opstal en de aanpassingen die nodig zijn zoals deze studie laat zien. De exploitatie van de parkeergarage zal de gemeente zelf of middels een beheerder doorzetten tot de geplande einddatum.

Er dient rekening te worden gehouden met een “bouwrijpe” nieuwe bovenste verdieping van de parkeergarage. Ook heeft Woodyshousing een elektra en riool aansluiting nodig voor hun units.

Ook het geschetste “woonrijp” van de nieuwe bovenste verdieping zoals te zien in deze studie, valt buiten de exploitatie van Woodyshousing. Voor deze investeringen die buiten de exploitatie vallen is een investeringsraming gemaakt

aanvullend:

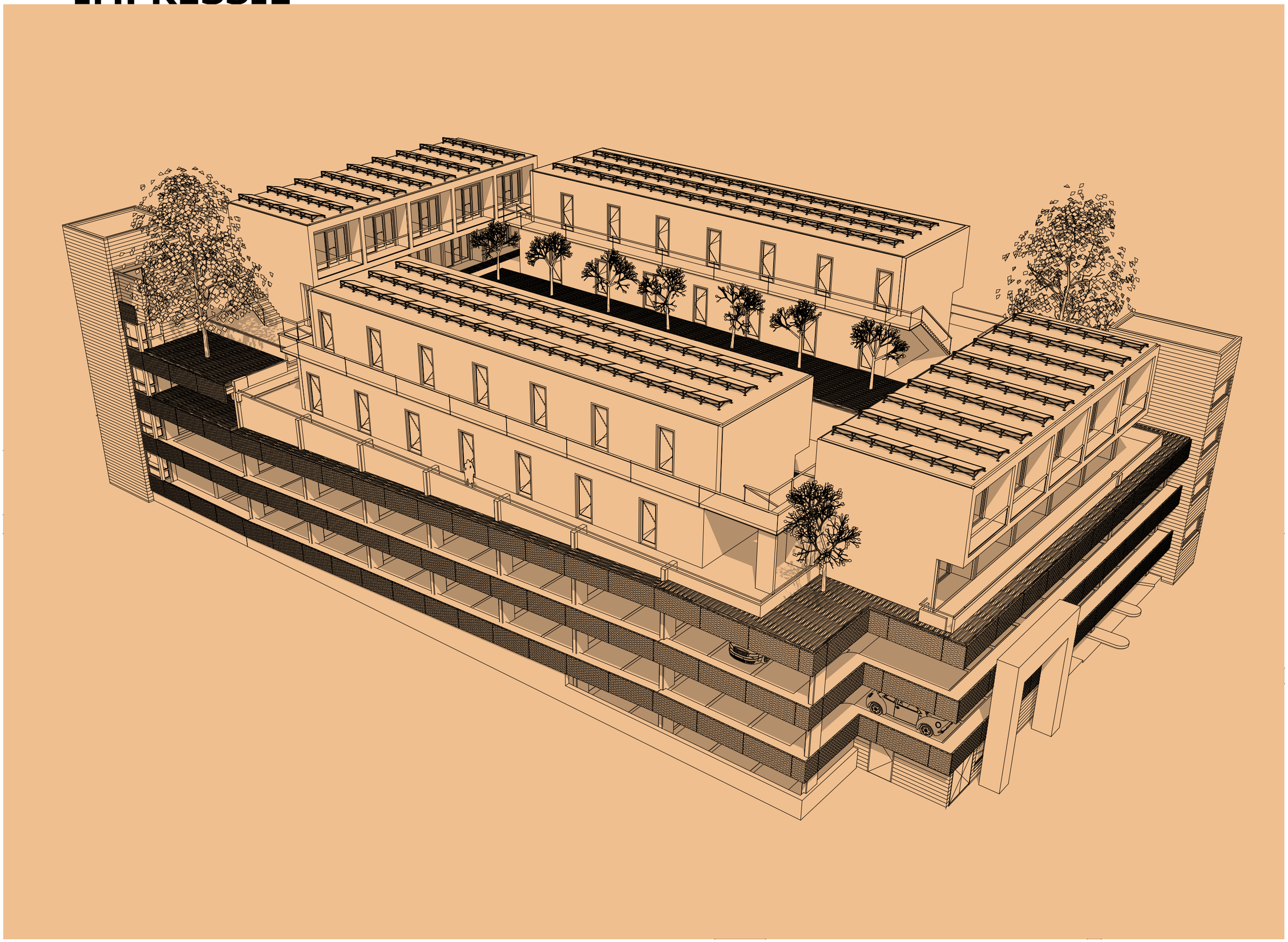
- Voor een andere doelgroep zijn gecombineerde units mogelijk, Woodyhousing heeft hier echter nog geen praktijkervaring mee.
- Woodyshousing voorziet in hun projecten ook een ruimte voor sociale ontmoeting.
- De basiskosten voor de fundering opgenomen in de exploitatie van Woodyshousing zijn in de bijgevoegde raming als financiële aftrekpost meegenomen.
- Ook het basisbedrag voor de woonrijpkosten zijn in de financiële aftrekpost meegenomen.
- De tuininrichting wordt in de projecten van Woodyshousing door de bewoners zelf gedaan onder begeleiding van professionals en met materialen geleverd door Woodyshousing.
- De grootste investering die nodig is, is het opknappen van de garage met het doel de exploitatie van de garage te kunnen verlengen. Het is de vraag of deze kosten niet voor een groot deel uit de extra exploitatietermijn van de garage zouden moeten komen.
- Na beëindiging van de exploitatietermijn, zoals voorzien, zal naar verwachting de grondwaarde (nasloop) veel hoger zijn dan de initiële investering die nodig is voor dit ontwikkelmodel. Bovendien zal op korte termijn betaalbare woonruimte in de binnenstad van Utrecht kunnen worden gerealiseerd.

Jan Wijnand Groenendaal

0610 8090 81
jw@jwgarchitecten.nl

Bij de ruimtelijke studie behoort een stichtingskostenraming die gebaseerd is op dit ontwikkelmodel.

103 - IH.3 IMPRESSIE



designed by

JWG
architecten

UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

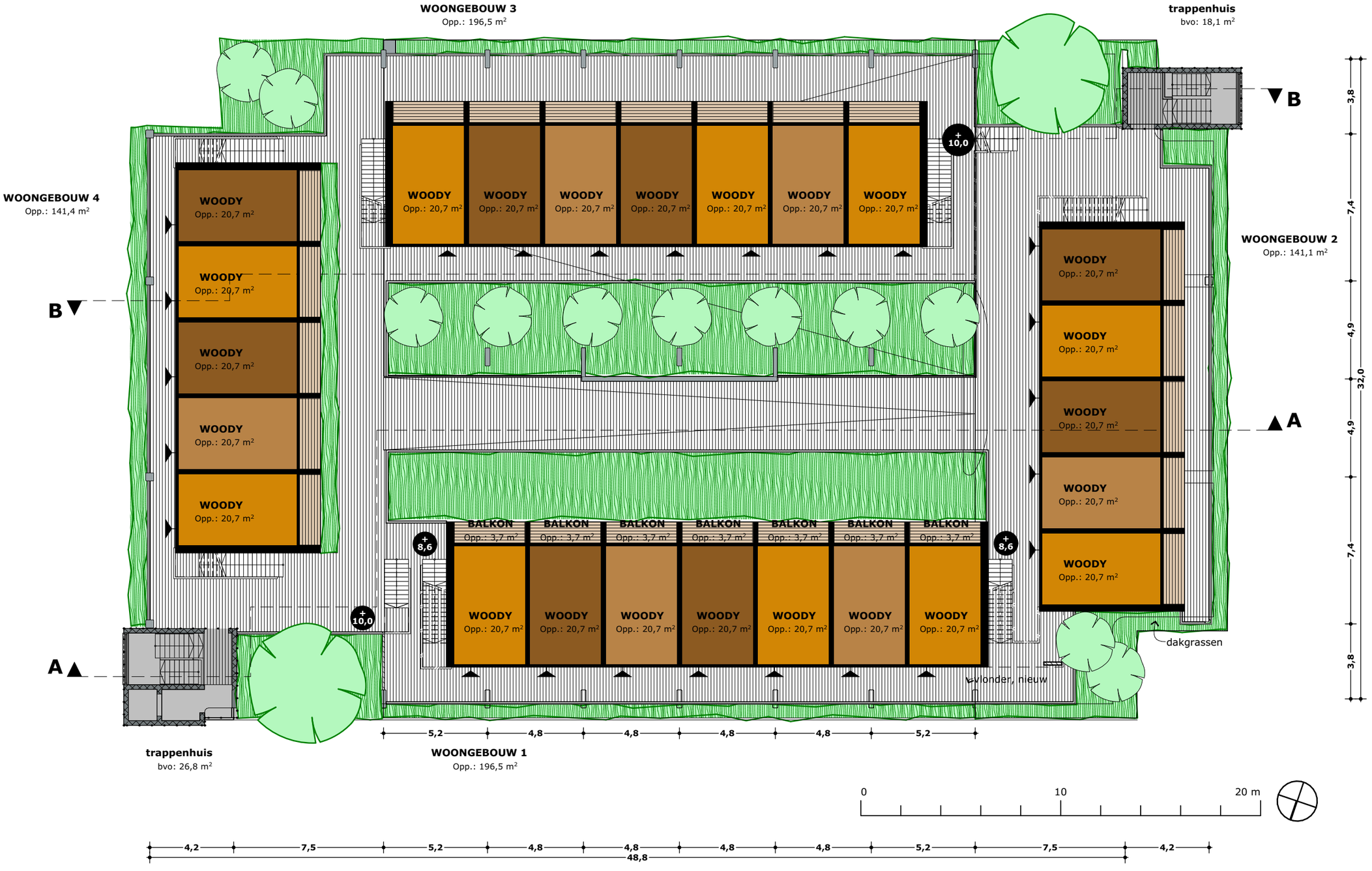
103 - IH.4 03 DERDE VERDIEPING - ontwerp

LEGENDA

- entreepijl
- dakgrassen
- vlonder
- bvo gebouw
- gbo gebouw

designed by

JWG architecten



UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.5 04 VIERDE VERDIEPING - ontwerp

designed by

JWG architecten

LEGENDA

- entreepijl
- dakgrassen
- vlonder
- bvo gebouw
- gbo gebouw

WOONGEBOUW 3
Opp.: 196,5 m²

WOONGEBOUW 4
Opp.: 141,4 m²

WOONGEBOUW 2
Opp.: 141,1 m²

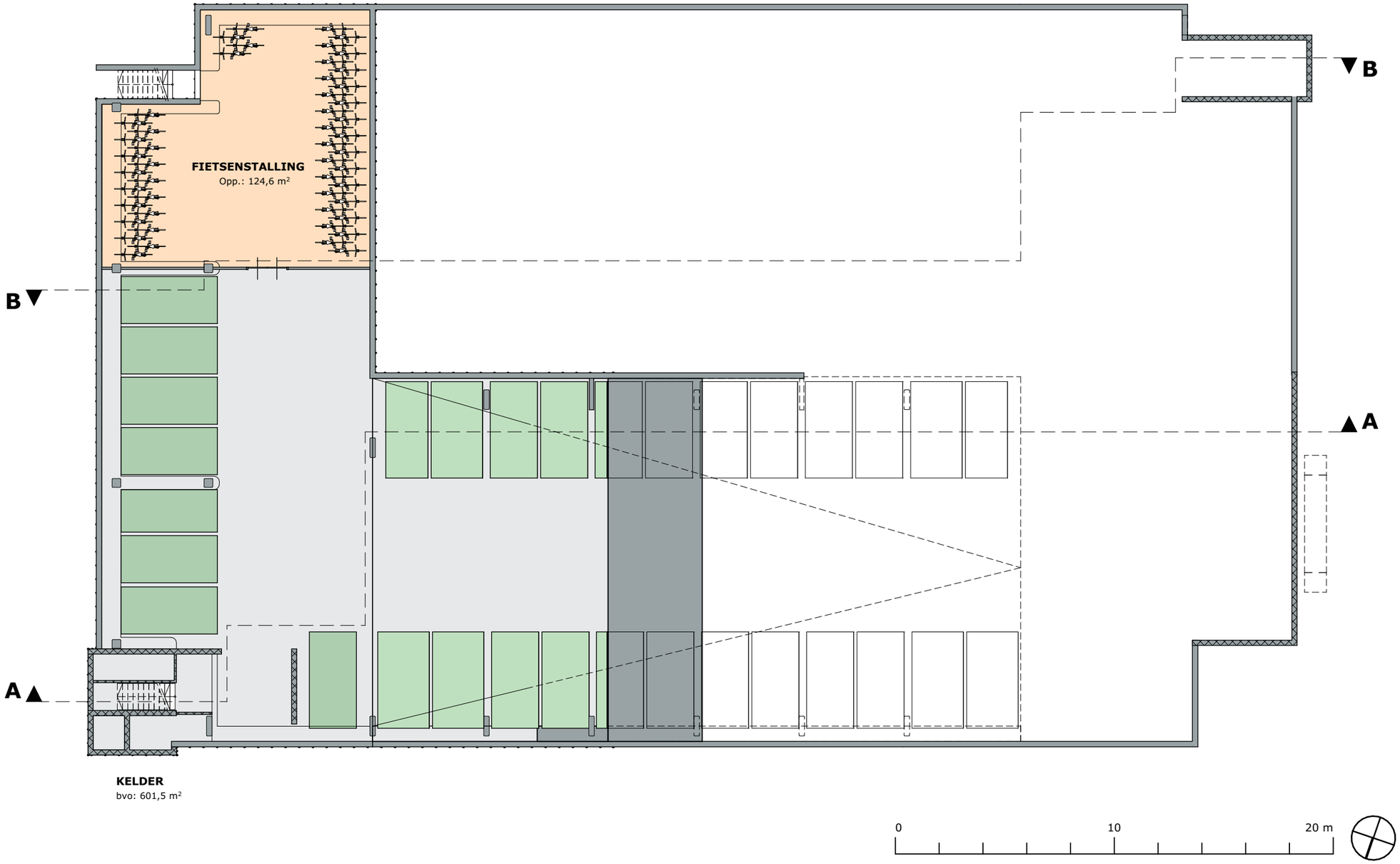
WOONGEBOUW 1
Opp.: 196,5 m²



UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.6 -1 KELDER - ontwerp

designed by
JWG architecten



UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.7 G1 VOORGEVEL - ontwerp

designed by

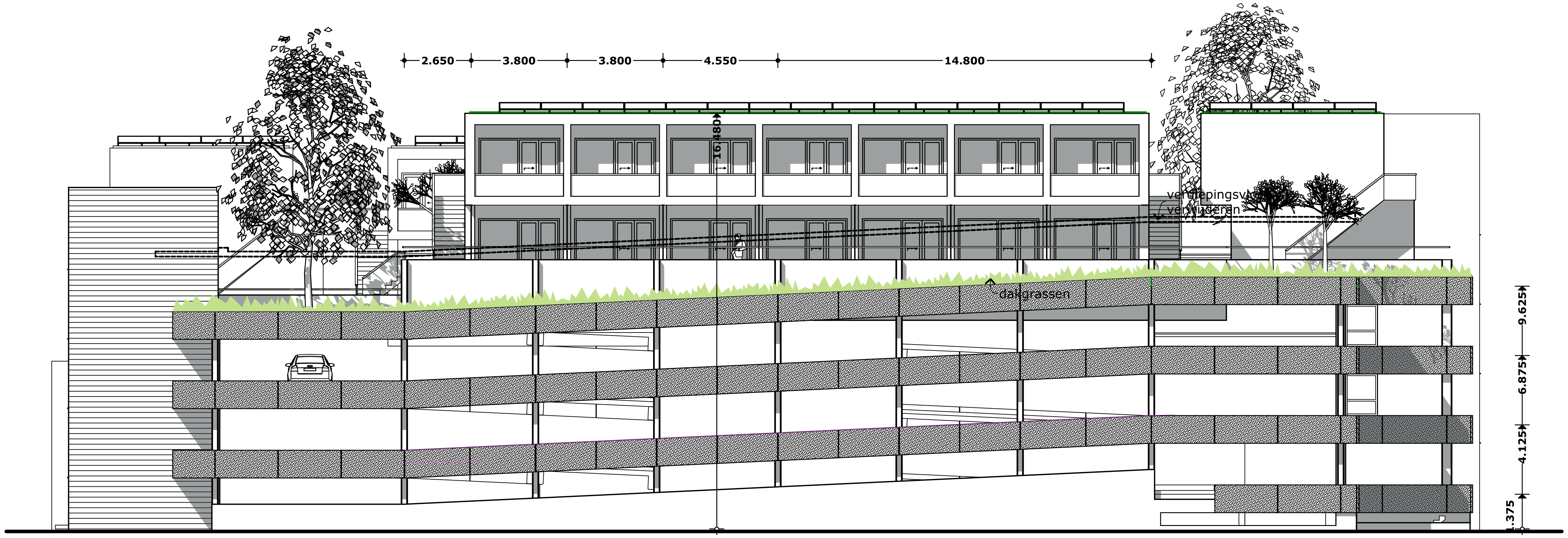
JWG architecten



UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

G2 RECHTERZIJGEVEL ontwerp

designed by
JWG
architecten

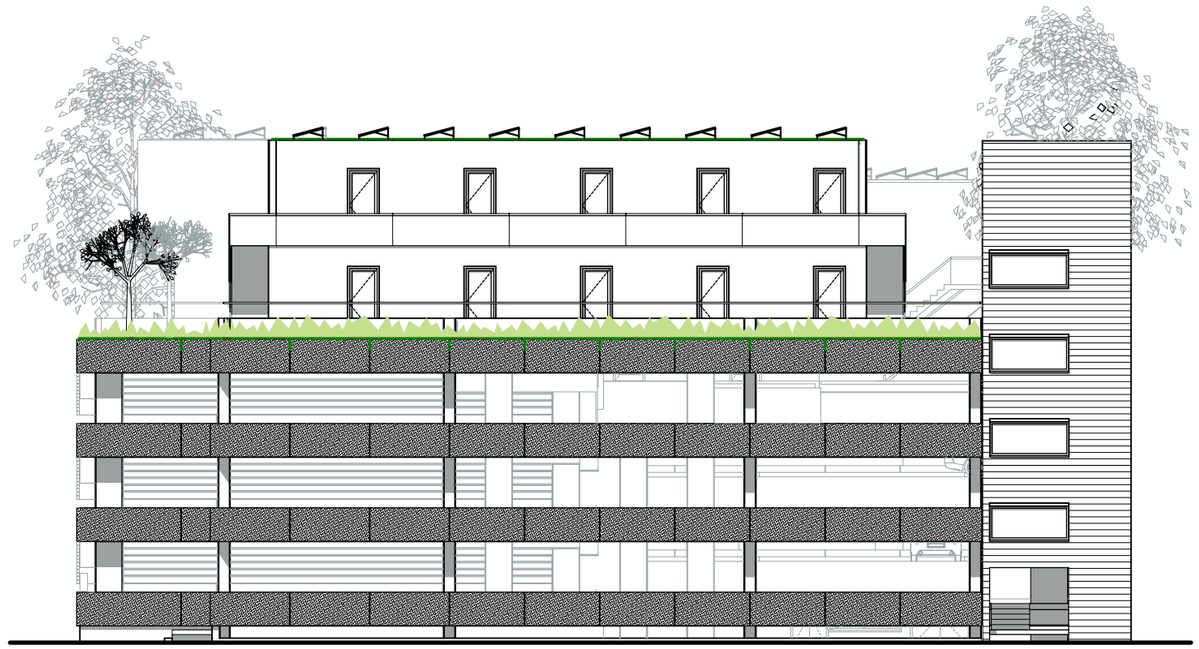


UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.9 G3 ACHTERGEVEL - ontwerp

designed by

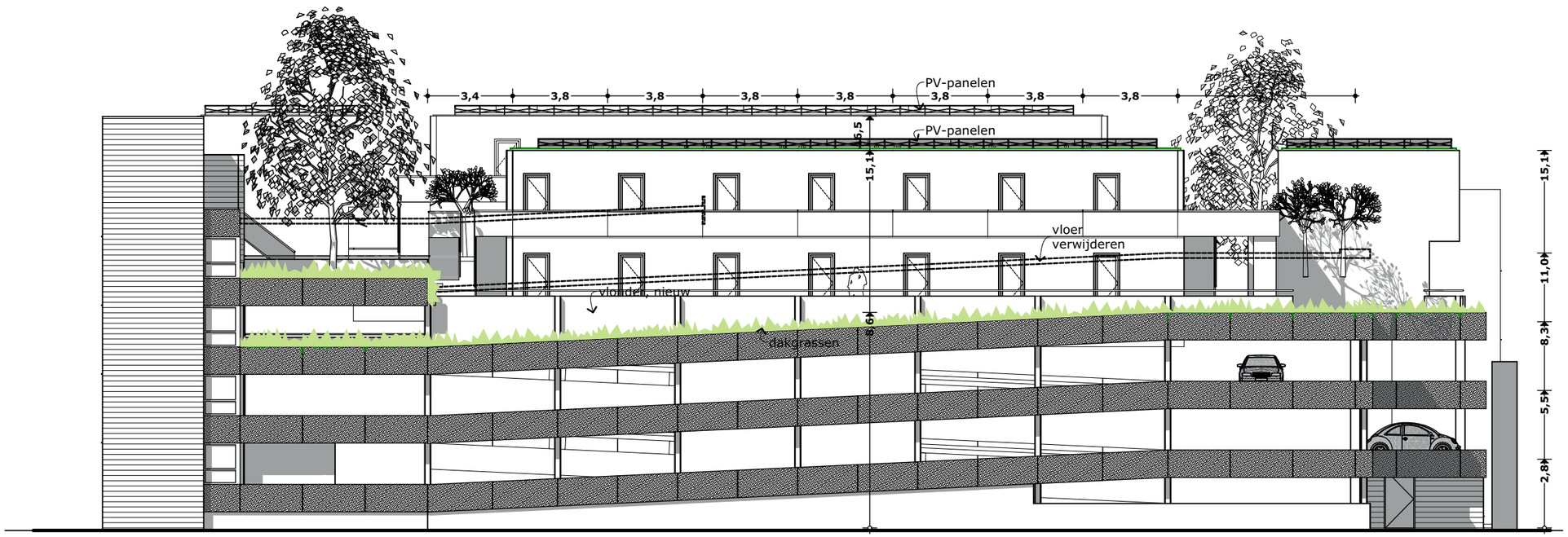
JWG
architecten



UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.10 G4 LINKERZIJGEVEL - ontwerp

designed by
JWG architecten



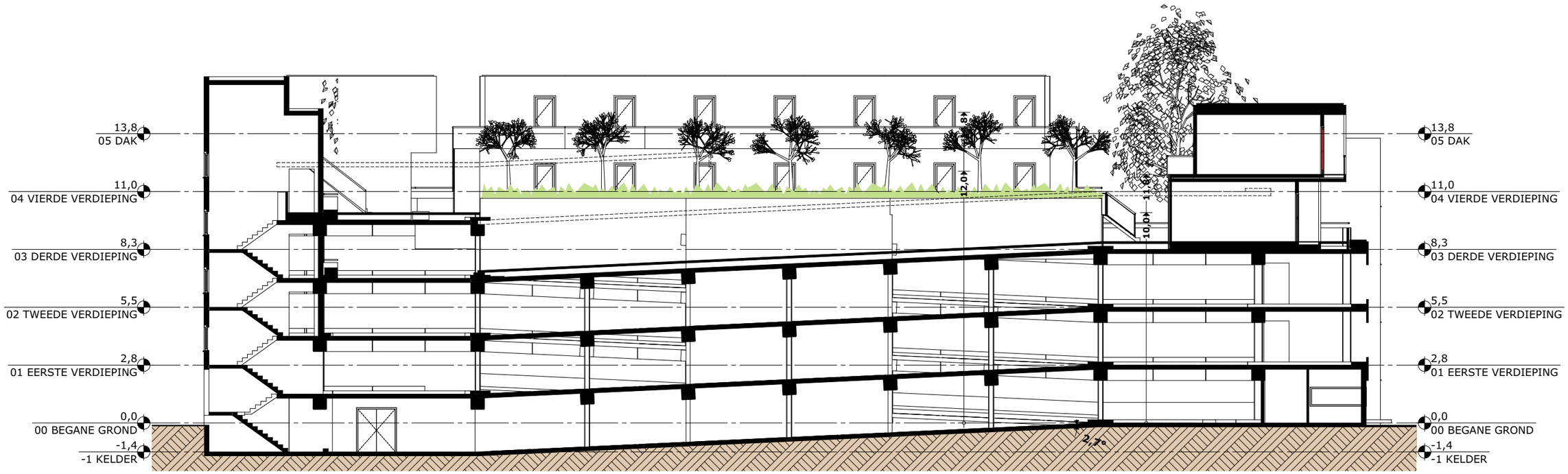
UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.11 A-A DOORSNEDE - ontwerp

designed by

JWG architecten

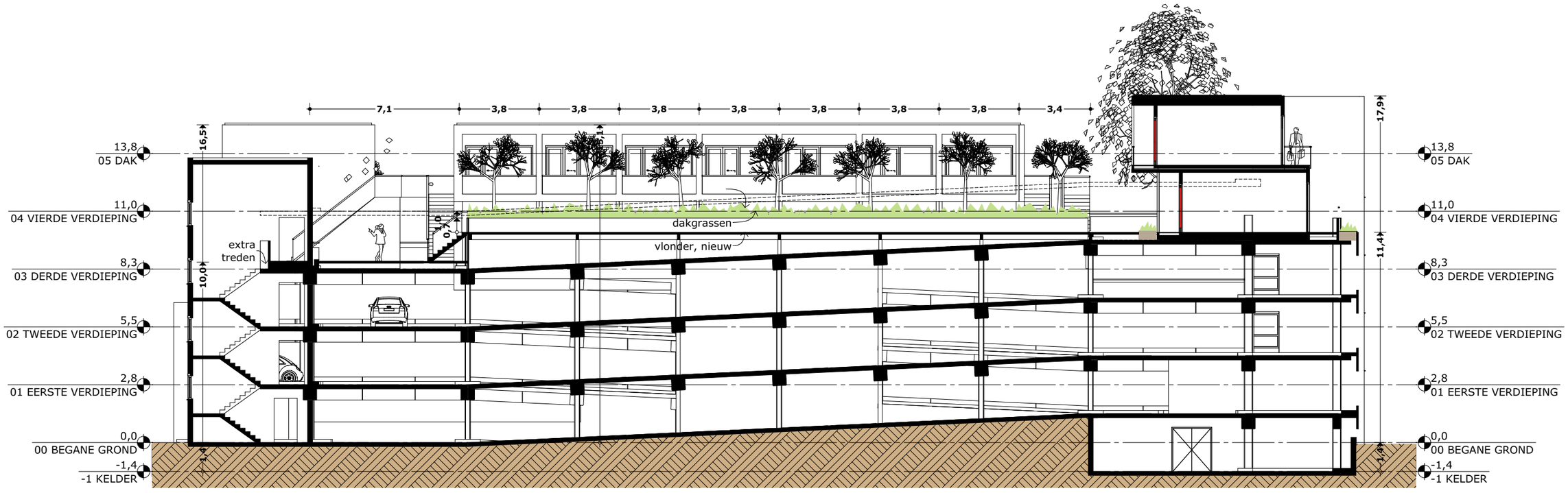
UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage



103 - IH.12 B-B DOORSNEDE - ontwerp

designed by

JWG architecten



UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.13 **SITUATIE**

designed by

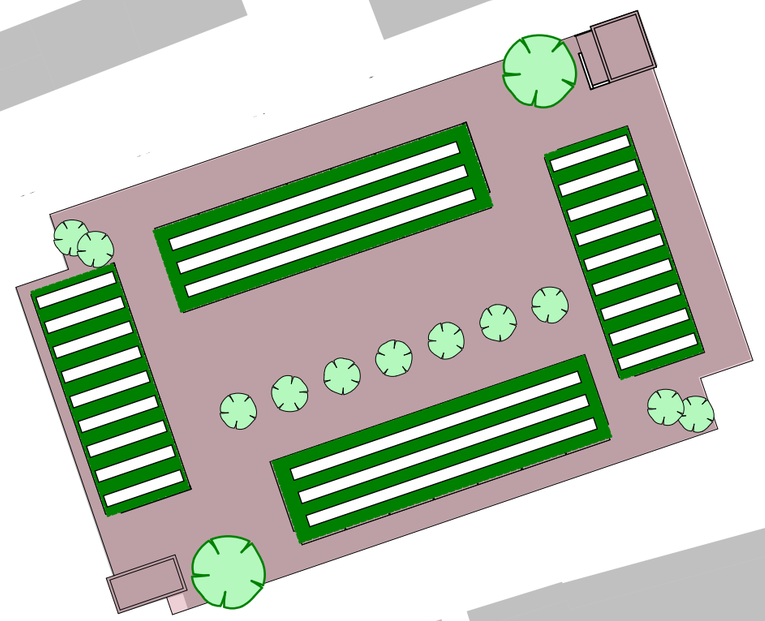
JWG architecten

visschersplein

oudegracht

springweg

strosteeg



0 10 20 30 40 50 m

UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.14 VOORBEELD UNIT

designed by

JWG architecten



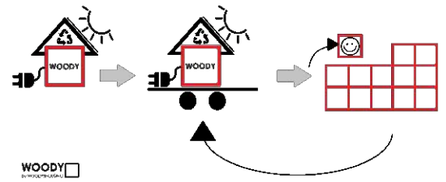


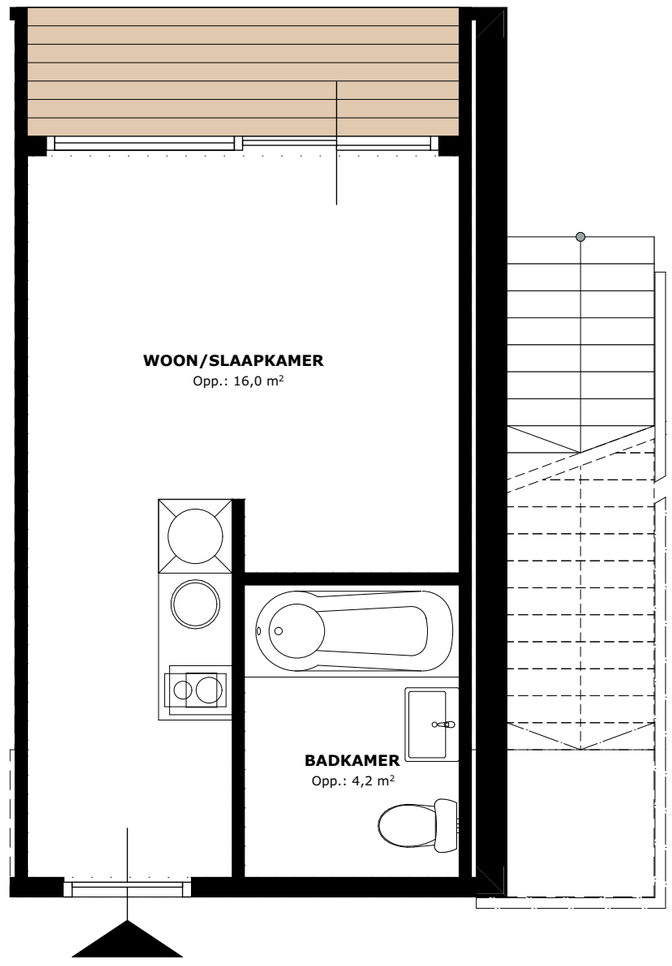
schets variant in drie beuken





schets variant in twee beuken





UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.15 REFERENTIES

designed by
JWG architecten






prefab woningen met CLT- wanden en -vloeren
















impressie dak parkeergarage Binckhorst, den Haag


hergebruik garage busbedrijf, VechtclubXL, Utrecht



UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage

103 - IH.16 KENGETALLEN 1

BVO's - bestaand

verdieping	#	woning	m2 bvo opp	status
-1 KELDER	-1	KELDER	601,5	Existing
00 BEGANE GROND	00	BEGANE GROND	1.829,7	Existing
01 EERSTE VERDIEPING	01	1e VERDIEPING	1.832,0	Existing
02 TWEEDE VERDIEPING	02	2e VERDIEPING	187,2	To Be Demolished
02 TWEEDE VERDIEPING	02	2e VERDIEPING	1.662,1	Existing
03 DERDE VERDIEPING	03	3e VERDIEPING	1.791,7	To Be Demolished
03 DERDE VERDIEPING	03	trappenhuis	44,9	Existing
04 VIERDE VERDIEPING	04	4e VERDIEPING	44,9	To Be Demolished
	10		**7.993,9 m²**	

BVO's - na sloop

verdieping	#	woning	m2 bvo opp	status
-1 KELDER	-1	KELDER	601,5	Existing
00 BEGANE GROND	00	BEGANE GROND	1.829,7	Existing
01 EERSTE VERDIEPING	01	1e VERDIEPING	1.832,0	Existing
02 TWEEDE VERDIEPING	02	2e VERDIEPING	1.662,1	Existing
03 DERDE VERDIEPING	03	trappenhuis	44,9	Existing
	6		**5.970,1 m²**	

BVO's - toegevoegd (nieuwbouw)

verdieping	#	woning	m2 bvo opp	status
03 DERDE VERDIEPING	G1-03	WOONGEBOUW 1	196,5	New
03 DERDE VERDIEPING	G2-03	WOONGEBOUW 2	141,1	New
03 DERDE VERDIEPING	G3-03	WOONGEBOUW 3	196,5	New
03 DERDE VERDIEPING	G4-03	WOONGEBOUW 4	141,4	New
	4		**675,4 m²**	
04 VIERDE VERDIEPING	G1-04	WOONGEBOUW 1	196,5	New
04 VIERDE VERDIEPING	G2-04	WOONGEBOUW 2	141,1	New
04 VIERDE VERDIEPING	G3-04	WOONGEBOUW 3	196,5	New
04 VIERDE VERDIEPING	G4-04	WOONGEBOUW 4	141,4	New
	4		**675,4 m²**	
	8		**1.350,8 m²**	

Parkeervakken, overblijvend

verdieping	status	onderdeel
-1 KELDER	Existing	parkeervak
	32	**32**
00 BEGANE GROND	Existing	parkeervak
	67	**67**
01 EERSTE VERDIEPING	Existing	parkeervak
	78	**78**
02 TWEEDE VERDIEPING	Existing	parkeervak
	53	**53**
	230	**230**

GBO's PROGRAMMA WOODYSHOUSING

verdieping	#	woning	type	m2 gbo opp		huurprijs/mnd	parkeernorm	opmerking
03 DERDE VERDIEPING	01	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	02	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	03	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	04	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	05	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	06	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	07	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	08	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	09	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
	9			**186,3 m²**			**3,42**	
-1 KELDER	09	FIETSENSTALLING	GEM.	124,6	€	0,00	0,00	50 plaatsen
	1			**124,6 m²**			**0,00**	
03 DERDE VERDIEPING	10	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	11	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	12	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	13	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	14	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	15	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	16	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	17	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	18	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	19	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	20	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	21	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	22	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	23	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
03 DERDE VERDIEPING	24	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
	15			**310,5 m²**			**5,70**	
04 VIERDE VERDIEPING	25	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	26	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	27	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	28	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	29	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	30	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	31	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	32	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	33	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	34	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	35	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	36	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	37	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	38	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	39	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	40	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	41	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	42	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	43	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	44	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	45	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	46	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	47	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
04 VIERDE VERDIEPING	48	WOODY	BASIS	20,7	€	570,00	0,38	
	24			**496,7 m²**			**9,12**	
	49			**1.118,0 m²**			**18,24**	

designed by
JWG architecten

UTRECHT, Strosteeg 83: transformatie parkeergarage