Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Bert Vaessens	**Datum**	4 december 2024
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	12952937
E-mail	bert.vaessens@utrecht.nl	**Onderwerp**	Kredietaanvraag Mobiliteitshub XL, toezeggingen ROG 21 november 2024
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Bij de behandeling van het raadsvoorstel kredietaanvraag voor de bouw van de Mobiliteitshub XL in de commissie ROG van donderdag 21 november is toegezegd om schriftelijk te reageren op de volgende punten:

1. Is het mogelijk om een wadi in combinatie met een waterspeelplaats in de ruimte tussen de Mobiliteitshub XL en de woningen te realiseren?
2. Kan er een inschatting van kosten worden gemaakt om de Mobiliteitshub XL op te hogen met één vaste verdieping om een permanent groen dak te realiseren?
3. De formulering voor de ontwerpopdracht voor de invulling van ‘significante vergroening door te voeren zowel in het frame als het deel van de gevel buiten het frame’. En kan een inschatting worden gegeven wat vergroening kan opleveren?
4. Kunnen de mogelijkheden voor kleinschalig vertier op het dak worden verkend?

Hieronder wordt ingegaan op deze punten.

1. Mogelijkheden Wadi / waterspeelplaats

In de commissie is gevraagd of het mogelijk is speelplaatsen onderdeel te laten uitmaken van de waterretentie die in de binnentuin is voorzien.

In het SPvE Papendorp Noord is aangegeven dat in binnentuinen speelplekken worden ingericht. Zowel formele plekken met toestellen en informele pleintjes/veldjes met spelaanleidingen die elkaar aanvullen en zorgen voor ontmoeting. Voor regenwater geldt het streven om dit zoveel mogelijk lokaal te infiltreren bijvoorbeeld in wadi’s, greppels of ondergrondse infiltratievoorzieningen. Dit om uitdroging van de bodem tijdens droge periodes én wateroverlast tijdens natte periodes te voorkomen.

Op meerdere plekken in de stad worden wadi's gebruikt als speelplaats. Ook voor de openbare binnentuin bij de Mobiliteitshub zien wij mogelijkheden daartoe. Dit wordt een ontwerpopgave die wordt meegenomen bij de uitwerking van de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte voor de woningbouw op deze locatie.

2. Ophogen met één verdieping voor een permanent groen dak

In het huidige ontwerp is een pergola boven de hellingbaan ontworpen. Deze pergola heeft als doel om de regen / sneeuw op de hellingbaan te weren. Daarnaast draagt de pergola de PV-panelen, die nodig zijn om het gebouw op BENG niveau te krijgen. Bij een eventuele extra bouwlaag met permanent groen dak hoeft de pergola niet gebouwd te worden en kan op het permanente groene dak een combinatie van groen en PV-Panelen komen.
Het realiseren van een extra verdieping voor een permanent groen dak heeft een aantal nadelen:

- Groene daken absorberen minder zonlicht dan reguliere daken en houden daarom minder warmte vast. Daarnaast zorgt de verdamping van vocht in de aanwezige vegetatie voor extra verkoeling van de directe omgeving. Hoe hoger het dak gelegen is, hoe minder dit verkoelende effect wordt ervaren op de begane grond / leefomgeving. Ook de bijdrage aan biodiversiteit wordt met de hoogte steeds minder, omdat insecten steeds meer hoogte moeten overbruggen tussen het groene dak en het overige leefgebied.
- Een extra bouwlaag heeft een negatief effect op duurzaamheid vanwege de extra benodigde bouwmaterialen en installaties.
- De kosten voor een volledige extra bouwlaag (conform uw suggestie, dus met een gevel, aanvullende vloer, dak en installaties) minus de kosten voor de pergola die dan niet meer gebouwd hoeft te worden bedragen circa € 6 miljoen.
- Extra hoogte van de Mobiliteitshub zorgt voor extra schaduw richting de binnentuin en woningen.

Het bestemmingsplan laat een gebouw tot 30 meter toe. In het huidige VO komen de pergola en lift- en trappenhuis hier bovenuit (circa 33 meter). Hiervoor moet bij de omgevingsvergunning een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen. Bij een volledige extra verdieping voor groen en zonnepanelen is er ook een opgang voor onderhoud nodig (lift, trap of hellingbaan). In alle opties komt het hoogste deel van het gebouw rond 35-36 meter uit. De proceduretijd zal hierdoor echter niet wijzigen.

Alles overwegend, is ons advies om geen permanente extra bouwlaag voor de realisatie van een permanent groen dak in het ontwerp op te nemen. De wens tot meer groen en biodiversiteit kan effectiever worden ingevuld door in te zetten op vergroening van de gevels en omgeving met de juiste soorten.

3. Opdracht significante vergroening

In de commissie is toegezegd om in het Definitief Ontwerp te komen tot een significante vergroening van het ontwerp van de gevels en het frame.

Onderstaand de wijze waarop we dit willen concretiseren:

1. Vergroening van het frame. Het frame heeft een belangrijke logistieke functie, voor de verticale verplaatsing (de trappenhuizen en de liftschachten) en voor horizontale verplaatsing (een overdekte looproute op +1 niveau). Daarnaast biedt het mogelijkheden voor maatschappelijke functies en groen. Doel hiervan is het versterken van de kwaliteit voor de bewoners van de woonblokken bij de hub. Uitgangspunt is dat het frame (exclusief de trappenhuizen en liftschachten en de horizontale verplaatsing) voor minimaal 50% met groen wordt ingevuld.

2. Het toevoegen van groen aan de overige gevels vraagt nog om een nadere uitwerking. Dat maakt het nu niet mogelijk om hier een harde eis aan te hangen. Wat we hierop nu kunnen toezeggen:
    a. We vragen aan de ontwerper van het VO om de groene gevel vorm te geven, zodat deze keuzes nog in het VO worden verwerkt. Criteria hierbij zijn: beeldkwaliteit, ecologische toegevoegde waarde en beheer en onderhoud op de lange termijn. Het definitief ontwerp (DO) zal vervolgens getoetst worden aan het VO.
    b. We vragen in de aanbesteding voor de volgende fase (DO + realisatie) om ervaring met groene gevels (referentie). Zodat we zeker weten dat we voor het uitwerken van de groene gevel de juiste realisatie expertise aan boord hebben.
    c. We vragen in de aanbesteding een voorstel op duurzaamheid, waarbij de invulling van het groen een specifiek onderdeel is. In de aanbesteding beoordelen we hierop, onder meer op percentage inheemse plantensoorten, nestgelegenheden en beheer en onderhoud. Waarbij de partij met het beste voorstel op de uitwerking van een groene gevel in dit ontwerp, hiervoor in de aanbesteding ook punten krijgt en dus een grotere kans maakt om als winnaar uit de bus te komen.
    d. De uitvraag voor DO en realisatie gaat uit van de scope op basis van het aangepaste VO (zie a). Indien inschrijving boven budget is, kan er bezuinigd worden voor gunning, waarbij de groene gevel voorrang krijgt op het tijdelijk groen dak.
3. In het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Papendorp, waarin ook de Mobiliteitshub XL wordt opgenomen, worden de (minimale) criteria voor het gevelbeeld weergeven. Naar verwachting zal het beeldkwaliteitsplan in mei 2025 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.
4. Aanvullend op de mogelijkheden voor de Mobiliteitshub XL zelf, onderzoeken we het optimaliseren van bomen en planten in volle grond rond de Mobiliteitshub.

Met deze aanpak denken we de significante vergroening van de Mobiliteitshub XL voldoende invulling te geven.

4. Kleinschalig vertier

Het dak van de Mobiliteitshub is, op den duur, voorzien voor parkeren. De verwachting is dat deze plaatsen nodig zullen zijn wanneer alle gebieden die gebruik gaan maken van de Mobiliteitshub ontwikkeld zijn en daar mensen wonen. De komende jaren zijn deze plaatsen nog niet nodig. Daarom is ervoor gekozen om het dak in deze tussenliggende periode een tijdelijke, groene invulling te geven. Kleinschalig vertier zou ook een tijdelijke invulling van het dak kunnen zijn. Daarbij moet het uitgangspunt zijn dat het een buurt- of wijkfunctie betreft, die geen eigen verkeersaantrekkende werking heeft.

De wijken Papendorp en Groenewoud zullen gedurende een tiental jaren in ontwikkeling zijn. In eerste instantie wonen er nog weinig mensen en zal de behoefte aan vertier daarom beperkt zijn. Naast de Mobiliteitshub wordt een openbaar binnenterrein ingericht waarbij een relatie zal worden gelegd met de in overleg met de buurt te bepalen functies in het houten frame. Ook daarbij is het denkbaar dat sprake is van kleinschalig vertier. Het lijkt daarom niet zinvol op voorhand een nadere invulling aan het groene dak te geven, maar dit in overleg te doen met de toekomstige omwonenden. Dit kan alleen gedaan worden als blijkt dat het dak niet nodig is voor parkeren en de activiteiten veilig plaats kunnen vinden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,