



Reactienota inspraak Uitwerking visie Welgelegen

mei 2024



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Samenvatting.....	4
3	Aanpassingen op het concept	5
4	Reacties op het concept.....	6
4.1	Schriftelijke reacties.....	6

1 Inleiding

Op dit moment gebeurt er van alles in Welgelegen. De basis hiervoor is de Visie Welgelegen uit 2014. De visie was geschreven op hoofdlijnen. De herontwikkeling van het gebied is daarin niet genoeg uitgewerkt. Vooral als het gaat over de locatie van de woningen in het gebied. Dat vonden ook de gemeenteraad en de buurtbewoners georganiseerd in het Belangenoverleg Bewoners Welgelegen (BBW). De BBW en de gemeente zijn samen om tafel gegaan, om te werken aan een opzet voor de uitwerking van de visie. Hierover hebben wij betrokkenen geïnformeerd op de informatieavond op 9 april 2024.

De uitwerking van de visie Welgelegen

In nauwe samenwerking met bewoners, en in het bijzonder de BBW, hebben we gekeken wat voor soort visie cq addendum we wilden maken. We zijn aan de slag gegaan met kaarten en tekenstiften en daaruit is deze uitwerking gekomen. Deze uitwerking is een aanvulling op de visie uit 2014, die de basis blijft voor ontwikkelingen in het gebied.

De BBW heeft haar zorg uitgesproken over de hoeveelheid woningen die er kunnen komen en de hoogte van de gebouwen. Daarom hebben we in hoofdstuk 7 een kanttekening toegevoegd.

De belangrijkste punten uit de uitwerking

Groen blijft de basis

Het robuuste groen met de oude waardevolle bomen blijft de basis in de ontwikkeling van het gebied. De ruimtes tussen de bouwvelden worden aan elkaar verbonden door een groene route. Zo komen het Hommelbos en het Rondje Stadseiland met elkaar in verbinding. Dat is goed voor de kwaliteit van de buitenruimte; het geeft de wijk een mooie entree u kunt door de wijk lopen in het groen.

Meer én betaalbare woningen

Tussen het groen is ruimte voor drie bouwvelden. In twee van deze bouwvelden zien we de kans om meer gebouwen toe te voegen. De gebouwen die daar komen passen bij elkaar, qua ontwerp en hoogte. Deze moeten nog ontworpen worden.

We houden ons aan de verdeling uit het coalitieakkoord: 40% sociale woningbouw, 35% middeldure woningbouw, 25% vrije sectorwoningen.

In de Visie Welgelegen 2014 gaan de bouwhoogtes van maximaal 3 verdiepingen langs de Leidseweg tot 9+ verdiepingen langs de Weg der Verenigde Naties. Die laatste hebben we nu specifiek gemaakt tot maximaal 13 verdiepingen. Even hoog als de bestaande gebouwen aan het Rachmaninoffplantsoen.

Tot en met 7 mei was er gelegenheid een schriftelijke reactie via visiewelgelegen@utrecht.nl in te sturen. In de weken daarna zijn er geen reacties meer binnen gekomen.

2 Samenvatting

Op de concept-uitwerking visie Welgelegen zijn zeven reacties gegeven. Deze reacties hadden vooral betrekking op de verkeerssituatie waaronder bereikbaarheid per auto, fietsroutes en parkeren, de geluidssituatie en de bouwintensiteit en bouwhoogtes mede in relatie tot het uitzicht.

3 Aanpassingen op het concept

De aanpassing die wij hebben gemaakt aan de concept-uitwerking van de visie welgelegen zijn als volgt:

- Het kaartje karakters van de verschillende karakters van het groene raamwerk op pagina 10 is aangepast. De structuren waren schematisch bedoeld om de verschillen in het raamwerk te illustreren. Deze zijn nu gedetailleerder ingetekend.
- Bij kopje 5.3 is de afbeelding onder de regel 'doorwaadbaar' aangepast. Dit plaatje is schematisch bedoeld om aan te geven dat er routes tussen de bebouwing mogelijk moet zijn en zo een doorwaadbaar gebied te maken. Het is niet de bedoeling een bepaald gebouwtypologie te suggereren. Dit is aangepast.
- Uit geluidsonderzoeken blijkt dat er een duidelijke relatie is tussen gebouwworm/typologie en het creëren van een geluidsluwe zijde en binnenwereld. Vooral het verkeer vanaf de Weg der Verenigde Naties heeft impact op het maken van geluidsluwe zijden en verblijfsruimtes. Er is een aanvullende alinea over geluidsbelasting is toegevoegd aan kopje 5.3 op pagina 22.
- Bij kopje 5.3 op pagina 21 is er bij de bouwregel over bouwhoogte een stedenbouwkundige definitie van een hoogteaccent toegevoegd.
- De kaart van de proefverkaveling op pagina 25 is aangepast. Volgens de bouwregels kan er één hoogteaccent per cluster. De kaart laat een mogelijke proefverkaveling zien, waar in het tweede bouwcluster twee hoogteaccenten stonden ingetekend. Dit is aangepast naar één mogelijk hoogteaccent.

4 Reacties op het concept

4.1 Schriftelijke reacties

Reactie belangstellenden op concept uitwerking visie Welgelegen		Antwoord
1	Zorgen over uitzicht vanuit woning Ravellaan, verkeerslawaaï auto's en vrachtwagens en oproep tot herontwikkelen verwaarloosde panden.	Uitzicht: Een belangrijk uitgangspunt van de uitwerking is om bestaande waardevolle bomen niet aan te tasten. Door ook het groene raamwerk te begrenzen wordt het bouwen in dit raamwerk niet mogelijk en blijft er een 'groene rand' rondom alle nieuwe bouwvelden met gebouwen. Uitzicht op grote waardevolle bomen zal dus ook in de toekomst blijven. Verkeerslawaaï: Het verkeerslawaaï van langsrijdende auto's en vrachtauto's is afhankelijk van de verkeersintensiteiten. De verkeersintensiteit wordt pas duidelijk nadat het mobiliteitsonderzoek is gedaan. Het gaat om het verkeerslawaaï dat door dit plan wordt veroorzaakt, dat zal bij uitwerking van de plannen worden onderzocht Herontwikkelen verwaarloosde panden: Wij zijn samen met de eigenaar bezig om de verwaarloosde panden van Ravellaan Noord te herontwikkelen naar woningen, en hebben om dit te versnellen ons beschikbare instrumentarium (Wet Voorkeursrecht Gemeentes en Voorbereidingsbesluit) ingezet.
2	Zorgen over parkeerdruk en bereikbaarheid Welgelegen.	Fijn dat de samenwerking met bewoners optrekken wordt gewaardeerd. Parkeerdruk: Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de stad dient parkeren op het eigen terrein te worden opgelost. Dit betekent dat er door de nieuwe ontwikkelingen geen sprake is van extra uitgifte van parkeervergunningen in het gebied. De parkeerdruk in de openbare ruimte zal daarom niet/nauwelijks toenemen. Ook van bezoekers wordt verwacht dat deze op het eigen terrein parkeren. Een uitgangspunt in de Uitwerking visie Welgelegen is om het parkeren door middel van gebouwde of ondergrondse parkeervoorzieningen weg te krijgen van maaiveld. Zo bieden de nieuwe ontwikkelingen de kans om het parkeren op

een andere manier in te richten en zo het maaiveld vrij te krijgen voor andere functies, zoals groen, spelen en verblijven. Wij willen het gebruik van fiets en OV in deze nieuwbouwontwikkeling bevorderen.

Bereikbaarheid:

Wij zijn gestart met een mobiliteitsonderzoek naar de gevolgen van de visie Welgelegen en het autovrij maken van de onderdoorgang Sowetobrug voor de bereikbaarheid van Welgelegen. Uit dit onderzoek moet blijken of zowel de nieuwbouw als de autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug ten behoeve van het rondje Stadseiland mogelijk zijn, cq welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

- 3 Zorgen over uiteenvallen wijk welgelegen in 2 delen, verkeersontsluiting en zorg dat hoogteaccenten standaard bouwhoogtes worden.

Fijn dat de presentatie op de inspraakavond en de ontwikkeling van dit gebied, in het bijzonder de groene binnenwerelden, wordt gewaardeerd.

Uiteenvallen wijk in 2 delen:

In de uitwerking van de visie blijft het verloop in de hoogte opbouw zoals besloten in de Visie uit 2014 te vinden op pagina 20/21. Deze beschrijft dat de laagbouw langs de Leidseweg, via middelbouw langs de Ravellaan, oploopt naar hoogbouw langs de Weg der Verenigde Naties. Op de grote schaal ontstaat er zo samenhang van noord naar zuid en een mooie opbouw van de laagbouw van Oog in Al en de hoogbouw in Kanaleneiland. Deze opbouw is al aanwezig in Welgelegen. Vooral de Ravellaan, waar de bestaande Bolero- en KLM-flat 5-6 lagen zijn, vormt een belangrijke schakel om de van de hoogteverschillen één wijk te maken.

Daarnaast betekent het maken van gestapelde hoogbouw dat er veel groene openbare ruimte kan blijven bestaan. Wanneer dit gemengd wordt met laagbouw gaat dit gepaard met afgesloten privétuinen. Daarnaast ontstaan er privacy moeilijkheden, vanwege inkijk in de tuin vanaf de hoogbouw.

Bereikbaarheid:

Zie antwoord zienswijze 2.

Hoogteaccenten:

Betreft de hoogteaccenten: Een hoogteaccent wordt hier (mede naar aanleiding van zienswijze 6) gedefinieerd als verbijzondering van een bepaalde hoek van een cluster d.m.v. extra hoogte, welke met samenhang is ingepast in het bouwblok. In de Uitwerking zijn deze locaties op specifieke hoekpunten vastgesteld. Hierdoor wordt er gestuurd op interessante hoogteverschillen tussen de gebouwen. Een hoogteaccent is daarmee dus niet een standaard bouwhoogte.

4 Het is onduidelijk welke uitgangspunten en principes er voor heel Welgelegen opgaan en welke voor de deelgebieden Noord en Zuid. In de "Uitwerking visie Welgelegen" zouden de uitwerkingen over Welgelegen Zuid moeten gaan. Per abuis zijn voor Welgelegen Noord de verkeerde onderleggers voor kaarten gebruikt, en dit is nog onvoldoende gecorrigeerd. In het bijzonder bij de kaart op pagina 10 van het document met de verschillende karakters van het groene raamwerk.

Uitwerking voor Welgelegen zuid of noord:

In de Visie van 2014 wordt voor heel Welgelegen het groene raamwerk beschreven. Deze betreft zowel Welgelegen-noord als Welgelegen-zuid, waar deze structuur zo de verschillende delen van de wijk verbindt. In de Uitwerking visie Welgelegen wordt het groene raamwerk in Welgelegen-zuid verder gedefinieerd en begrensd (H3). Dit met als doel om onder andere de bouwclusters in Welgelegen-zuid duidelijk te definiëren. De uitgewerkte principes gelden dan ook voor dit gedeelte van het groene raamwerk. Door het verbindende karakter van het groene raamwerk van heel Welgelegen is deze in zijn geheel ingetekend. Ook de uitgangspunten voor de binnenwerelden (H4) en de bebouwing (H5) gaan alleen over Welgelegen-Zuid.

Kaartje karakter groene raamwerk:

Het desbetreffende kaartje op pagina 10 is schematisch bedoeld en niet voor bijvoorbeeld ruimteclaims. Voor alle duidelijkheid passen we het toch aan, zodat de pijl van het Rondjes Stadseiland zich beperkt tot Welgelegen-Zuid en de groenstructuur van het groene raamwerk in Welgelegen-Noord hetzelfde is als deze uit de visie van 2014.

5 *Geluidsbelasting.*
Bij het toevoegen van de gewenste nieuwe woongebouwen, parallel aan de Weg der Verenigde Naties, is de positionering en vorm, vanwege de hoge geluidsbelasting (voornamelijk autoverkeer), van essentieel belang om te kunnen voldoen aan een gezond woonklimaat en aan de vereisten ten aanzien van verblijfsruimten binnen de woning en buitenruimte. Door middel van beperkte openingen en wisselende hoogtes van gebouwen kan een gevarieerd en levendig beeld worden gecreëerd met de daarbij noodzakelijke afscherming van het verkeersgeluid en resulterend in een geluidsluwe binnenwereld. Het is onduidelijk waarom er doorwaadbaarheid door gebouwen gewenst is wanneer deze abrupt eindigt op de Weg der Verenigde Naties bestaande uit een 35-45 meter brede barrière van rijbanen en tramsporen. Doorwaadbaarheid met name binnen de groene binnenwerelden in een oostwest richting en verbonden met het Rondje Stadseiland.

Functiemenging

Het accent van het gebied ligt op wonen. Functiemenging is in beperkte mate mogelijk mits ondersteunend aan het beleven en functioneren van het wonen en de binnenwereld en bovendien niet leidt tot extra verkeer en/of hogere parkeerdruk.

Groen Chaussonlaan

Fijn dat initiatiefnemer de stappen die tot nu toe zijn gezet door de Gemeente Utrecht en de samenwerking met bewoners waardeert en dat de visie in grote lijnen aansluit bij de plannen van de initiatiefnemer.

Geluidsbelasting:

Uit de geluidsonderzoeken aangeleverd in één van de zienswijzen blijkt dat er een duidelijke relatie is tussen gebouwworm/typologie en het creëren van een geluidsluwe zijde en binnenwereld. De onderzoeken laten zien dat de Weg der Verenigde Naties een bron van geluidsbelasting is die impact heeft op de woningbouw in Welgelegen-Zuid. Deze afhankelijkheid zal met meer aandacht in de Uitwerking van de Visie worden opgenomen.

Deze relatie zorgt dat er een afweging gemaakt moet worden tussen het maken van openingen in de bebouwing en de geluidsc contouren. Met meerdere openingen/doorgangen in de bebouwing ontstaat er een doorwaadbaar gebied met meerdere routes, rondjes en verbindingen. Dit stimuleert ontmoetingen en sociale interactie en controle en geeft de binnenwerelden een meer openbaar karakter. Daarnaast ontstaan er zo doorzichten, waardoor er uitzicht naar buiten toe behouden blijft.

Als uitgangspunten worden robuust groen en voldoende maat genoemd. Vanuit deze uitgangspunten volgt de robuuste structuur met de verschillende karakters. Echter de zone van 45 meter ter plaatse van de Chaussonlaan gedraagt zich als een aparte strook aangezien deze smal begint ter hoogte van de Bartoklaan en vervolgens getrapd breder wordt en eindigt op de Weg der Verenigde Naties. Bovendien doorbreekt deze strook de continuïteit van de binnenwereld en wordt de binnenwereld ondergeschikt qua maat aan het raamwerk.

Verkeer

Conflict door het autoverkeer in de binnenwerelden. De noodzakelijke hulpdiensten, logistiek verkeer en parkeerontsluiting dienen buiten de binnenwerelden te worden gehouden. Dat kan door het autoverkeer te houden op de Ravellaan of aan een nieuwe parallel weg ("auto te gast") route ten noorden van Weg der Verenigde Naties waarbij er ruimte is om de kwaliteit van het gebied te vergroten en de groeipotentie van de aanwezige zeer waardevolle bomen te vergoten.

Entree woningen

In verband met de geluidbelasting op de zuidgevels van woningen aan de noordzijde van de Weg der Verenigde Naties is het noodzakelijk om de noordgevels van deze woningen gelegen aan de binnenwereld maximaal te benutten voor verblijfsruimten en buitenruimten. Dit brengt ook met zich mee dat de voordeuren aan de zijde van de Weg der Verenigde naties worden gesitueerd.

Bosje aan de Weg der Verenigde Naties/hoek Gershwinlaan

Het groene raamwerk lijkt qua karakter en betekenis ondergeschikt aan de binnenwereld. Met name ontbreekt het aan continuïteit en feitelijke verbindingen. Door het groene potentieel van het bosje te situeren naar de echte binnenwereld ontstaat tevens de ruimte om de groepering van gebouwen langs de Weg der Verenigde Naties door te trekken hetgeen tevens leidt tot een verbetering van een gezond leefklimaat door de verminderde geluidsbelasting op de binnenwereld.

Parkeren

De visie gaat niet concreet in op het parkeren. De te hanteren parkeernorm is een belangrijk element voor de kwaliteit van Welgelegen-Zuid, de verdere ontwikkelingen van woningbouw en een gezond woonmilieu. In Welgelegen parallelen met Merwedekanaalzone en daarmee aanleiding om een nuancering van het bestaande parkeerbeleid voor dit gebied.

Middeldure huur

Funcziemenging:

In een met de initiatiefnemer van het Franz Listplantsoen op te stellen intentiedocument zullen een aantal onderzoeksvragen worden benoemd, waaronder die naar het programma en de funcziemenging

Groen Chaussonlaan:

Binnen het groene raamwerk streven we naar diverse breedtematen. Hierdoor krijgt de structuur verschillende karakters en worden er zo diverse leefomgevingen gecreëerd voor mens en dier. De 45 meter brede strook voorziet daarin. Inpassing van de principeprofielen is maatwerk, waarbij goed gekeken wordt naar het smallere stuk thv de Chaussonlaan.

Verkeer:

Er zal bij de uitwerking van de plannen in de bouwvelden goed worden gekeken naar de ontsluiting van alle ontwikkelingen in het gebied. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met conflicten met groen.

Entree woningen:

In de tweede bouwregel op pagina 20 van de Uitwerking van de Visie, staat dat het gewenst is entrees aan zowel de binnen- als buitenzijde van de bouwclusters te maken. Dit om zo levendigheid en openheid te creëren in zowel de binnenwereld als het raamwerk. Dat de geluidsbelasting van de Weg der Verenigde Naties impact heeft op de verblijfskwaliteit, en daarmee de positionering van de verblijfsruimten en buitenruimte beïnvloed, zal meegenomen worden in de verdere uitwerking van de bouwinitiatieven. De relatie tussen geluidsbelasting en verblijfskwaliteit zal met meer aandacht in de uitwerking worden opgenomen.

Bosje aan de Weg der Verenigde Naties/hoek Gershwinlaan:

Het bedoelde bosje staat in het derde bouwcluster waarbinnen nieuwe bebouwing kan komen. Desalniettemin, staat er in hoofdstuk 3 op pagina 8 van de Uitwerking visie Welgelegen het uitgangspunt van behoud van zoveel mogelijk bomen. Het bosje bestaat uit ongeveer 60 bomen van +30 jaar oud, waardoor deze aanzienlijke kwaliteit bieden aan de omgeving. Zoals klimaatadaptatie, ecologie en een groen uitzicht. Het eventueel kappen van deze getale bestaande bomen t.b.v. woningbouw zal bijzonder goed onderbouwd moeten worden. Het activeren van dit bosje voor recreatie kan worden bereikt door de in de Uitwerking voorgestelde doorlopende groene route te maken, die het Hommelbos via het groene raamwerk en de binnenwerelden verbindt met het Rondje Stadseiland.

Een dergelijke parallel kan ook getrokken worden voor het middeldure huurbeleid: de locatie kan ook gezien worden als zone B Nieuw Hoogstedelijk.

Parkeren:

Op dit moment is er nog geen uitspraak te doen of er een nuancering kan plaats vinden met betrekking tot het bestaande parkeerbeleid. Dit zal ook in het mobiliteitsonderzoek worden onderzocht.

Middeldure huur:

In de visie is opgenomen dat voor het woonprogramma het coalitieakkoord wordt aangehouden. In de projecten wordt nader invulling gegeven aan de manier waarop het middensegment, waaronder middeldure huur valt, wordt ingevuld.

- 6 Formulering doorwaadbaarheid breder maken, kaartje proefverkaveling met hoogteaccent spoort niet met bouwregels in tekst, definitie hoogteaccenten

Doorwaadbaarheid:

Het plaatje bij bouwregel Doorwaadbaar is schematisch bedoeld. De strekking is dat de binnenwerelden via verschillende routes bereikbaar zijn. Er wordt geen bouwtypologie gesuggereerd. Om dit te verduidelijken zal het plaatje worden aangepast.

Kaartje proefverkaveling in overeenstemming brengen met de tekst:

Het klopt dat in de kaart van de proefverkaveling het linker bouwcluster twee mogelijke hoogteaccenten bevat. Dit is inderdaad strijdig met de bouwregels en zal worden aangepast.

Definitie hoogteaccent:

Een definitie van een hoogteaccent zal aan de bouwregel worden toegevoegd.

- 7 De fietsroute via de Gershwinlaan, die de verbinding vormt tussen de Weg der Verenigde Naties en de Ravellaan en Kanaalweg is volgens het Mobiliteitsplan ook een hoofdfietsroute. Deze route is in de betreffende kaart niet als hoofdfietsroute ingetekend. Blij dat er een mobiliteitsonderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijkheid om de onderdoorgang van de Sowetobrug af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Enthousiast over het idee om via de Bartoklaan en Chaussonlaan een fietsroute naar Kanaleneiland te maken.

Fietsroute Greshwinlaan:

Op de kaartjes zijn met een gele lijn de routes uitsluitend voor fiets en voetganger aangegeven. (Hoofd)fietsroutes zijn niet aangegeven. Overigens beschouwen wij de Gershwinlaan niet als hoofdfietsroute maar als fietsroute

Mobiliteitsonderzoek:

Fijn dat het uitvoeren hiervan gewaardeerd wordt.

Fietsroute naar Kanaleneiland:

Fijn dat het idee van een fietsroute naar Kanaleneiland gewaardeerd wordt. De gele stippellijn op de kaartjes geeft een mogelijkheid voor de verdere toekomst weer, het is niet mogelijk om dit op korte termijn te realiseren.

