Verslag voor samenwerking met Utrechters

Opsteller: Kernteam Ravellaan 96

Projectnaam: Nota van Uitgangspunten (NvU) Ravellaan 96

Korte omschrijving van het project:

Gemeente Utrecht is eigenaar van het pand Ravellaan 96 (kantoor voormalige Dienst Stadsontwikkeling) en de naastgelegen parkeerplaats. Het gebouw is economisch afgeschreven en aan renovatie en een nieuwe bestemming toe. Een andere functie voor het gebouw (wonen in de plaats van werken) heeft andere parkeernormen. Het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht gaat uit van steeds minder parkeren op straat. En Utrecht zet in op minder autogebruik in de stad. Onder meer met het oog op de grote woningnood is daarom ook het parkeerterrein aangewezen voor herontwikkeling naar woningbouw. Het aantal parkeerplaatsen dat in de nieuwe situatie nodig is brengen we op een andere manier binnen het plangebied terug

De ontwikkeling naar een woongebied is onderdeel van de Visie Welgelegen 2014 en de bijbehorende Uitwerking visie Welgelegen (vastgesteld 14 november 2024). De visie vormt het kader, hierin staan programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven.

Nu is het pand Ravellaan 96 in gebruik als tijdelijke studentenhuisvesting via Socius en heeft het gebouw ook enkele commerciële en culturele functies.

In meerdere gesprekken, zowel digitaal als analoog, met de omwonenden, betrokkenen en andere belanghebbenden is een schat aan informatie opgehaald die geresulteerd heeft in een NvU. In de onderstaande tabel staat weergegeven in woord wat de gemeente Utrecht heeft opgehaald en daar mee doet.

Welk *belangrijk* inhoudelijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie is dit inzicht ingebracht?	Weging	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
Bouwhoogte. Vooral bewoners van de Boleroflat hebben zorgen over **verlies van uitzicht/zonlicht**. Bij voorkeur is de nieuwe bebouwing aan de Ravellaan niet hoger dan 4 bouwlagen.	Direct omwonenden (Boleroflat)	Middel	In november 2024 heeft de gemeenteraad een uitwerking op de Visie Welgelegen 2014 vastgesteld. De uitwerking beschrijft bouwhoogtes per deel van het plangebied. Deze bouwhoogtes zijn als maxima aangehouden. Tijdens een informatiebijeenkomst zijn twee conceptmodellen gepresenteerd: een model met aaneengesloten bouwblok op lagere hoogte en een torenmodel. Een schaduwstudie maakte deel uit van de presentatie. De bouwhoogtes en omvang van beide modellen werden goed ontvangen door omwonenden. Er was een lichte voorkeur voor het torenmodel. Dit model hebben we verder uitgewerkt. Bij de positionering van gebouwen is de hoogte zoveel mogelijk richting de kantoren en Weg der Verenigde Naties geplaatst.
Na het **doornemen van bezonningsstudies** geven bewoners van de Boleroflat in het spreekuur aan dat het verlies van zonlicht meevalt.	Direct omwonenden (Boleroflat)	NVT	Uit online reacties blijkt de zorg over het verlies van uitzicht/zonlicht bij direct omwonenden. We hebben bezonningsstudies gedeeld. In gesprekken die we daar daarna over gehad hebben, blijkt dat de zorgen van de gesproken omwonenden grotendeels weggenomen zijn. De Boleroflat staat ten noorden van de ontwikkeling.
Omwonenden hebben behoefte aan meer buurtbewoners met een (meer langdurige) **verbinding met de buurt**.	Omwonenden	Middel	Het belang van grotere appartementen en grondgebonden woningen is gewogen t.o.v. betaalbaarheid en een groter aantal (kleine)

Zij verwachten dat dit kan worden gestimuleerd door ook (grotere) appartementen en grondgebonden woningen met voortuintjes te realiseren.			woningen om meer woningzoekenden een plek te bieden Kaders voor het woonprogramma komen onder andere uit: - het coalitieakkoord (≥40% sociaal, ≥35% midden, ≤25% vrije sector), - een opdracht van de gemeenteraad (onderzoeken van mogelijkheden voor 180 tot 360 studentenkamers), - het woonbeleid (minimale oppervlaktes) - en de financiën. Het aandeel sociale woningen is niet volledig benut voor studentenkamers, om ook ruimte te bieden voor reguliere sociale appartementen. Voorstel is om in te zetten op het vergroten van de woningen in de betaalbare koop/ midden huur categorie als daar in de uitwerking financiële ruimte voor ontstaat. Onder andere om doelgroepen aan te trekken die doorgaans langer blijven wonen. In het plan is geen ruimte opgenomen voor grondgebonden woningen. Deze passen niet bij de uitgangspunten van de visie voor het gebied en aantallen te realiseren woningen. Wel zijn in de uitgangspunten voor gebouwen, soorten voorzieningen en openbare ruimte elementen opgenomen die verbinding faciliteren en stimuleren. Voorbeelden hiervan zijn:

			- Het creëren van een levendig hart in het centrum van het plangebied. - Inrichting van de openbare ruimte gericht op ontmoeting, buitensport, ontspanning en tuinieren. - Behoud van ruimte voor creatieve werkplekken, muziek en horeca. - We vragen de ondernemers om ook te zorgen voor een laagdrempelige en buurtgerichte plek of activiteit. Een extra maatschappelijke toevoeging aan (deels) commerciële voorzieningen.
Sociale huurwoningen moeten 45/50m2 (2 kamers) en/of 70/75m2 (3 kamers) zijn, voor de beste verhuurbaarheid, voor een goede balans tussen kosten en opbrengsten en om de zorgplicht van corporaties te kunnen realiseren.	Woningcorporatie	Zwaar	De beleidsmatig, financiele en ruimtelijke mogelijkheden zijn onderzocht. Het woonbeleid is het kader voor het woonprogramma. Het schrijft voor sociale woningen op dit soort (niet-centrum) locaties een minimale omvang van 50 m2 voor. Het huidige beeld is dat de grotere woningen (70/75m2) financieel niet haalbaar zijn. Bovendien leidt de grote woningnood tot een voorkeur in het programma voor meer woningen boven grotere woningen. Als er in de uitwerking financiële ruimte ontstaat, is de ambitie om het oppervlak van de woningen in de middencategorie te vergroten. Deze categorie staat onder grotere (financiële) druk dan het sociale segment.
De plek en mogelijkheden voor **studentenwoningen** op deze locatie is heel goed. Met het oog op ontwikkel-	Woningcorporatie	Zwaar	De gemeenteraad heeft in een motie opdracht gegeven om mogelijkheden te onderzoeken om 180 tot 360 studentenkamers te realiseren. Het

en beheerstrategie moet een studentenwooncomplex tussen de 200 en 500 kamers hebben. Dit is per project afhankelijk van locatie en planning. Voor dit project lag de voorkeur meer bij de ondergrens.			aantal van 180 sluit goed aan op de voorkeur van de woningcorporatie, en op de wens van de buurt om het aantal studentenkamers te beperken. In de NvU staat nu circa 220 studentenkamers. Dit past goed binnen één complex in het plangebied.
Een deel van de omwonenden doet een oproep om het **aantal studentenkamers** te beperken. Er is bij het huidige aantal studentenwoningen sprake van geluidsoverlast. Bij de realisatie van de huidige studentenkamers had de gemeente gecommuniceerd dat dit tijdelijk zou zijn.	Omwonenden	Middel	Er is sprake van een grote nood aan studentenkamers in de stad. De gemeenteraad heeft daarom in een motie opdracht gegeven om mogelijkheden te onderzoeken om 180 tot 360 studentenkamers te realiseren. Gemeentelijk uitgangspunt is dat sociale woningen (kamers, appartementen, grondgebonden woningen) worden ontwikkeld en geëxploiteerd door woningcorporaties. De Utrechtse woningcorporatie voor studentenhuisvesting geeft aan voor ieder project minimaal circa 200 studentenkamers te willen. Bij de keuze over het aantal studentenkamers in de NvU hebben we de oproep uit de buurt laten meewegen. Mede hierdoor ligt het nieuwe aantal dichtbij het oude aantal. Verder verwachten wij dat de geluidsoverlast wordt beperkt door: - We hebben het signaal uit de buurt doorgegeven aan de huidige huurder. - We geven dit signaal uit de buurt mee als aandachtspunt in de

			uitgifteovereenkomst met de toekomstige eigenaar. - In de NvU komen de studentenkamers in een nieuwbouwtoren meer centraal in het plangebied; de andere torens vormen als het ware een geluidsbuffer naar buiten het plangebied. - Door het verplaatsen van de functie van studentenkamers van een ouder gebouw naar nieuwbouw is de kans groot dat de ramen minder vaak opengaan vanwege een beter werkend nieuw ventilatiesysteem. Open ramen zorgen voor meer geluid in de buurt. - In de NvU komt de nieuwe studententoren in het levendige hart van het plangebied, naast het terras van de horeca. We concentreren de levendige functies in het hart van het plangebied, met stillere binnenwerelden aan de randen.
Omwonenden ervaren dat **geluid uit de hoge toren** ver door de wijk draagt. Geluidsoverlast van de studenten ontstaat vooral door feestjes met de ramen open.	Omwonenden, beheerder woningen	Zwaar	Zie het voorgaande punt.
Maak het gebied tot een **park** in plaats van **meer woningen**.	Omwonenden	Licht	De Visie Welgelegen (met uitwerking) is leidend. Verdichten met behoud van leefbaarheid en een gemengd gebied met hoofdfunctie wonen zijn daarin belangrijke ambities. Het maken van woningen is dus geen keuze meer.

			Wel is het bouwvolume in de NvU kleiner dan wat de Visie aan mogelijkheden biedt. Onder andere vanwege het zoeken van een balans tussen verdichting en (groene) leefbaarheid. Ook hebben we in de NvU de gebouwen zo geplaatst dat er zo veel mogelijk sprake is van een parksetting. Mét stillere groene binnenwerelden gevormd door de randen van het plangebied.
Omwonenden hebben behoefte aan **zo veel mogelijk groen** om doorheen te wandelen, te ontmoeten en te ontspannen. Voor nieuwe en bestaande bewoners van de buurt.	Omwonenden	Zwaar	Deze behoefte sluit aan op de ambities van de Visie Welgelegen (met uitwerking). Meerdere uitgangspunten in de NvU dragen hieraan bij, zoals: - Torenmodel: door losse torens te maken ontstaat ruimte voor openbaar toegankelijk groen. En er ontstaan zichtlijnen op het groen tussen de gebouwen door. - Het parkeren komt zo veel mogelijk onder bebouwing, om ruimte vrij te spelen voor groen in volle grond. - Ook richten we de groene openbare ruimte in met verschillende elementen die alle buurtbewoners uitnodigen om te wandelen, ontmoeten en ontspannen, met een gezamenlijke tuin.
De voetbalkooi en naastgelegen bankjes worden veel door jongeren gebruikt. Dit zorgt soms voor overlast. Tegelijkertijd is er een wens om een **plek voor jongeren** te behouden.	Omwonenden & ondernemers Ravellaan 96	Middel	De voetbalkooi is eigendom van de huidige huurder van de Ravellaan 96, die deze mogelijk meeneemt bij uithuizing. Waar de voetbalkooi nu staat komt bebouwing. In de plaats daarvan hebben we op een andere plek in het plangebied

			ruimte gecreëerd voor een nieuwe voorziening voor sport en spel, voor jong en oud. Ook richten we de groene openbare ruimte in met verschillende elementen die alle buurtbewoners uitnodigen om te wandelen, ontmoeten en ontspannen. Daarnaast verwachten we dat eventuele overlast wordt beperkt door het behoud van de huidige typen voorzieningen in het plangebied. Die voegen, van vroeg tot laat, extra toezicht toe. Ondernemers voelen zich mede verantwoordelijk en kunnen (net als nu) jongeren aanspreken op hun gedrag indien nodig.
Vanuit de naastgelegen kantoren is grote behoefte aan voldoende parkeerplekken dicht bij de ingangen van de kantoren. Het huidige **parkeerterrein voor de kantoren** wordt veel gebruikt.	Naastgelegen kantoren	Zwaar	Het erfpachtsrecht over dit parkeerterrein ligt bij de erfpachter van de kantoren zelf. Deze heeft op dit moment geen ontwikkelplannen. Daarom hebben we in de NvU gewerkt met twee fasen, met als uitgangspunt dat in fase 1 de kantoren met het bijbehorende parkeerterrein vooralsnog behouden blijven. Voor het geval de eigenaar van de kantoren besluit te ontwikkelen, hebben we in de NvU voorwaarden opgenomen voor dit deel van het plangebied (fase 2). Onderdeel daarvan is dat het parkeren onder de grond gaat, om er extra groen voor te laten terugkomen. Zo groeit de groene binnenwereld stap voor stap uit tot een levendig en gezond stukje Welgelegen Zuid.
Omwonenden willen liever geen onpersoonlijke / commerciële voorzieningen die de hele stad	Omwonenden	Zwaar	We zetten in de NvU in op behoud van de huidige soorten voorzieningen (cultuur, horeca, sport). Die bedienen ook nu voor een groot deel de

bedienen. Wel **lokale voorzieningen** gericht op de omliggende buurt/wijk, die bijdragen aan verbinding en ontmoeting. Daarbij worden regelmatig als voorbeelden cultuur (makers, theater, muziekschool), horeca en sport genoemd. Deze voorzieningen zijn er nu ook al.			directe omgeving. Aanvullend bieden we in het plangebied van Ravellaan 96 ruimte voor huisartsen; dit is nodig voor het groeiende aantal inwoners van Welgelegen.
De huidige **horeca** is voor sommige omwonenden een bron van **geluidsoverlast**.	Omwonenden	Zwaar	De horeca wordt gewaardeerd door de buurt dus krijgt ruimte in het plan. Hoewel de horeca ook voor overlast kan zorgen, zien meer buurtbewoners hier graag weer horeca terugkomen. We nemen uitgangspunten op om deze mogelijke overlast te beperken. In het plangebied ontstaat een levendig hart, met stillere binnenwerelden. De horeca met terras komt in het levendige hart met een eigen fietsenstalling speciaal voor de horeca. Deze stalling krijgt een aanrijdroute via het park. Ambitie is een kleiner aantal verkeersbewegingen met de fiets en te voet langs de woongebouwen op de Ravellaan en elders in en om het plangebied.
Als er sprake is van **geluidsoverlast door horecabezoekers**, komt dit (vooral) door (het aankomen en vertrekken van) fietsers via de Ravellaan.	Ondernemers Ravellaan 96	Zwaar	Zie het voorgaande punt.
Omwonenden hebben zorgen over de toenemende **verkeersdrukte** in de	Omwonenden	Middel	Er is verkeersonderzoek uitgevoerd voor heel Welgelegen. Daaruit blijkt dat het toevoegen van

buurt, door alle extra woningen die bijgebouwd worden. Een nieuwe tramhalte naast Welgelegen is een wens.			de woningen in de uiteindelijke situatie niet leidt tot het vastlopen van de wegen in Welgelegen. Het is correct dat er meer verkeersbewegingen komen. Ambitie voor de parkeeropgave voor het plangebied van Ravellaan 96 verkeersbewegingen en parkeerbehoefte te beperken door in dit gebied deelauto's en elektrische deelfietsen te plaatsen. Dit drukt de extra autoverkeersbewegingen. Daarnaast onderzoeken we meer mogelijkheden om de extra autoverkeersbewegingen verder te beperken. Een extra tramhalte (Motie 459 Onderzoek meerwaarde tramhalte voor Welgelegen) naast Welgelegen is ook een ambitie van de gemeente. De onderzoeken of dat op langere termijn mogelijk is lopen nog.

Wat kan er geleerd worden van deze samenwerking met Utrechters? Denk hierbij aan wat we kunnen leren voor de leidende principes van houding en gedrag en het kompas voor zeggenschap.
De herontwikkeling van Ravellaan 96 is niet de enige ontwikkeling in de buurt Welgelegen. Mensen die wonen en werken in de buurt worden bij alle ontwikkelingen in de buurt betrokken. Om dat op elkaar af te stemmen en het geheel van projecten in relatie tot elkaar te plaatsen hebben we een bijeenkomst over alle ontwikkelingen in de buurt georganiseerd.

Dit NvU-proces is relatief snel doorlopen. Dat vraag inzet en commitment van betrokken collega's. En het resulteert in snelle resultaten voor de 'buitenwereld'. Dit werk in het Samen stad maken heel prettig, in tegenstelling tot ruimtelijke projecten die vaak erg lang duren waarbij je betrokken langzaam kwijtraakt.

Persoonlijke gesprekken met georganiseerde stakeholders zijn een goede toevoeging aan bredere informatiemomenten voor de hele buurt. Dan is er meer ruimte om in rust aandacht te besteden aan de belangen van die specifieke stakeholders.