

Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein
Nota van Uitgangspunten UPG

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Bestuurlijke opdrachtgever
Eelco Eerenberg (Ruimtelijke Ordening)

Betrokken wethouders
Senna Maatoug (Mobiliteit)
Dennis de Vries (Wonen en Volkshuisvesting, Vastgoed)

Projectgroep
Ron Suntjens, Rachèl Lardenoye & Mees ten Hooven | Projectmanagement
Harmen Knoop & Saskia Kleij | Stedenbouw
Olga Appelman & Eline Holtes | Landschapsontwerp
Pieter van Zwet | Planeconomie
Nienke Hamster | Grondzaken
Tim Rozendal | Mobiliteit
Milonne Kruithof & Martijn Rombouts | Duurzaamheid & Energie
Geert-Willem Arentsen | Ecologie
Reinier Balkema | Geluid
Iris Overgaauw | Economie
Désiree Eriks | Wonen
Inge Janssen | Volksgezondheid
Jet Strijbos | Omgevingsmanagement

Ambtelijk opdrachtgever
Wim Greijn

Adviseurs
Merel Bakker & Ellamira Kluit (BGSV)

Grafische realisatie
BGSV

Versie datum
19 november 2025



Plangebied Nota van uitgangspunten

Inhoudsopgave

1. Beschrijving van het plangebied, de huidige situatie en de omgeving 12
1.1 Ligging, begrenzing en gebiedskenmerken
1.2 Eigendomssituatie
1.3 Historie
1.4 Projecten in de omgeving

2. Uitgangspunten en onderbouwing 22
2.1 Programma en doelgroepen
2.2 Stedenbouw
2.3 Buitenruimte
2.4 Mobiliteit
2.5 Gezondheid
2.6 Bodem
2.7 Natuurbescherming en bomen
2.8 Water en klimaatadaptatie
2.9 Energie en circulair

3. Finaciële haalbaarheid, samenwerking met de stad en vervolgstappen 92
3.1 Financiële haalbaarheid
3.2 Samenwerking met de stad
3.3 Vervolgstappen

Wat willen we op deze plek bereiken?

Wat staat er in deze Nota van Uitgangspunten (NvU)?
De gemeente is eigenaar van het gebouw gelegen aan de Ravellaan 96. Wij willen het pand/de locatie (laten) herontwikkelen tot middenhuurwoningen en op het aan de westkant aangrenzende parkeerterrein en in de zuidelijke zone nieuwbouwwoningen toevoegen. Dit plan past niet in de huidige regels voor wat er gebouwd mag worden op deze plek. Die regels staan in het omgevingsplan. Als eerste stap schrijven we daarom de ambities en eisen voor het idee op in deze Nota van Uitgangspunten (NvU). In een NvU staat onder welke ambities en eisen de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het bouwinitiatief. De gemeenteraad neemt een besluit over het document. Deze gebiedsontwikkeling past niet (geheel) in het omgevingsplan. Daarom is een wijziging nodig. Ook kan er deels sprake zijn van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hoe dat zit, lees je in deze NvU.

Het doel van de NvU is om te onderbouwen of en hoe het initiatief binnen het beleid van de gemeente haalbaar is. We beoordelen het initiatief op thema's die we belangrijk vinden. Ook vragen we Utrechters naar hun inbreng. Daarom hebben we Samen Stad Maken toegepast. De uitkomst van dit proces staat in deze NvU.

We delen in dit hoofdstuk wat we belangrijke onderwerpen vinden voor de toekomst van de plek en we leggen uit wat er in het plan komt om dat te bereiken. We eindigen dit hoofdstuk met een leeswijzer voor de rest van de NvU. Na het lezen van dit hoofdstuk weet je dus wat het belangrijkste is in het plan en waar je in het document extra informatie kan vinden over bepaalde onderwerpen.

Wat zijn de belangrijkste doelen voor de toekomst van de plek?
Met het vaststellen van de uitwerking visie Welgelegen (2024) voor het gebied is het beoogde toekomstbeeld van het plangebied en bijbehorende doelen op hoofdlijnen gedefinieerd. Dit betreft:

- Verdichten met behoud van leefbaarheid
- Leefbaar woonmilieu (zoals geluid/klimaat/bezonning/privacy)
- Aanhechting aan de omgeving
- Verdichten in balans
- Gemengd gebied met hoofdfunctie wonen
- Gedifferentieerd woonprogramma (toename sociale cohesie/ veiligheid)
- Functiemenging (wonen wordt aangevuld met werk en maatschappelijke voorzieningen)
- Versterken van groenstructuren (oa Hommelbos)

In de Nota van Uitgangspunten is dit nader uitgewerkt tot het volgende:

- In deze nota houden we rekening met de openbare ruimte en het laadvermogen van deze plek. Dat moet met elkaar in balans zijn.
- Op alle plekken waar nieuwbouw komt is voldaan aan de geluidsnormen. De gebouwen worden zo gebouwd dat privacy gewaarborgd wordt.
- De nieuwe gebouwen passen binnen de bouwhoogtes zoals afgestemd in de uitwerking visie Welgelegen.
- Dit doen we volgens de geldende normen van Utrechts beleid.
- Er komen naast woningen ook verschillende voorzieningen in deze Nota aan bod.
- Het woonprogramma is divers.



Wonen in de groene long

Voor de toekomst van Welgelegen en de planvorming op Ravellaan 96 gaan we uit van drie leidende principes. Dit zijn waarden die als kapstok dienen voor deze herontwikkeling en toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Met deze leidende principes committeren wij onszelf en andere partijen aan het behouden en versterken van de kwaliteiten die Welgelegen een prettige plek maken om te wonen, werken en verblijven.

1. Een groene long: torens in het groen, groene binnenwereld, groen raamwerk, auto's uit het zicht.
2. Verbindend: binding vinden met de rest van Welgelegen, verbindende schakel tussen omliggende buurten.
3. Lokaal levendig: laagdrempelige en toegankelijke ontmoetingsplekken, gemengd woonprogramma, behoud voorzieningen.

1 Door losse torens en ondergronds parkeren te maken ontstaat ruimte voor openbaar toegankelijk groen. En 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, sporten, ontmoeten en ontspannen, met een gezamenlijke tuin.



Torens in het groen
De nieuwe gebouwen zijn losse torens, voor zoveel mogelijk (zicht op) bomen en beplanting.



Groen behouden en versterken
We behouden zo veel mogelijk (grote) bomen en versterken biodiversiteit en ecologie. In de groene binnenwereld is ruimte voor ontmoeting in het hart van het plan.



Auto's uit het zicht
Parkeren voor de woningen en voorzieningen gebeurt onder de grond.

2 Bewoners zijn trots op deze plek. Ze voelen zich ermee verbonden. Daarom bewaren we de historische elementen uit het groene raamwerk in het nieuwe plan. We transformeren de bestaande bebouwing naar woningen en publieke functies en maken de openbare ruimte aantrekkelijk en uitnodigend. Verbinding met de rest van de buurt staat centraal. Tegelijkertijd zorgen we voor nieuw elan door nieuwe gebouwen toe te voegen. We maken met deze ingrepen een herkenningspunt waardoor het plan zichtbaar is in de omgeving. Zo benadrukken we de verbindende schakel tussen het hoogstedelijke Beurskwartier, het levendige Lombok, het dorpse Oog in Al en het veelzijdige Transwijk.



Verbinding
Je kunt door het gebied dwalen en je buren ‘toevallig ontmoeten’, bijvoorbeeld tijdens een rondje door het groen, buiten sporten of moestuinieren.

3 Het plangebied is een plek waar wat te beleven valt in het hart van de wijk of buurt. Het is een plek waar bewoners en omwonenden elkaar ontmoeten. We willen de soorten voorzieningen behouden die nu al in het plangebied zijn. Deze zorgen nu al voor een bepaalde identiteit van en levendigheid in het gebied. Daarnaast biedt de gebiedsontwikkeling woonplek voor verschillende doelgroepen. Voor jong en oud is het aantrekkelijk om hier te verblijven en te wonen, dichtbij het OV, voorzieningen en gelegen aan belangrijke fietsverbindingen. Daarom maken we onder andere betaalbare woningen voor starters, studenten en ouderen, waar veel vraag naar is in de wijk. We stimuleren en faciliteren voor deze doelgroepen het gebruik van de fiets en OV. Voor het auto-parkeren worden de gemeentelijke normen aangehouden.



Behoud voorzieningen
We behouden de bestaande typen voorzieningen en voegen passende en nieuwe voorzieningen toe.



Gemengd woonprogramma
We volgen het coalitieakkoord wat betreft het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook in de toekomst komen hier studentenkamers, net als appartementen in de sociale- en middencategorie.

Welke keuzes hebben we gemaakt zodat het plan haalbaar is?
We hebben keuzes gemaakt om te komen tot (financieel) haalbare doelen en uitgangspunten. Hieronder leggen we uit welke keuzes dit zijn en wat de gevolgen hiervan zijn.

1. De gemeente is eigenaar van Ravellaan 96, het parkeerterrein aan de Ravellaan en de grond rondom de kantoren aan het Vivaldiplantsoen. In fase 1 ontwikkelen we dit deel. De kantoren Vivaldiplantsoen 100 en 200 en het daarbij behorende parkeerterrein blijven staan, deze hebben we niet in eigendom (fase 2). We beschrijven nu wel al welke regels gelden als de erfpachter van de kantoorpanden in de toekomst besluit om hier woningen te maken. Op dat moment vullen we de volledige visie voor een groene binnenwereld in. Deze ontwikkeling gaat dus gefaseerd plaatsvinden. In fase 2 van de NvU werken we aan nieuwe erfpachtafspraken met de erfpachter van de kantoortorens aan het Vivaldiplantsoen 100 en 200.
2. De betaalbare woningen mogen gemiddeld 55 m² groot zijn. Dit wijkt af van de Nota Wonen, waarin wordt uitgegaan van 75% betaalbare woningen en een gemiddeld woonoppervlakte van 60m2 voor woningen in het betaalbare segment.
3. Omwonenden hebben behoefte aan meer buurtbewoners met een (meer langdurige) verbinding met de buurt. Zij verwachten dat dit kan worden gestimuleerd door ook (grotere) appartementen en grondgebonden woningen met voortuintjes te realiseren. 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:
    a. Het creëren van een levendig hart in het centrum van het plangebied.
    b. Inrichting van de openbare ruimte gericht op ontmoeting, buitensport, ontspanning en tuinieren.
    c. Behoud van ruimte voor creatieve werkplekken, muziek en horeca.
    d. We vragen de ondernemers om ook te zorgen voor een laagdrempelige en buurtgerichte plek of activiteit. Een extra maatschappelijke toevoeging aan (deels) commerciële voorzieningen.

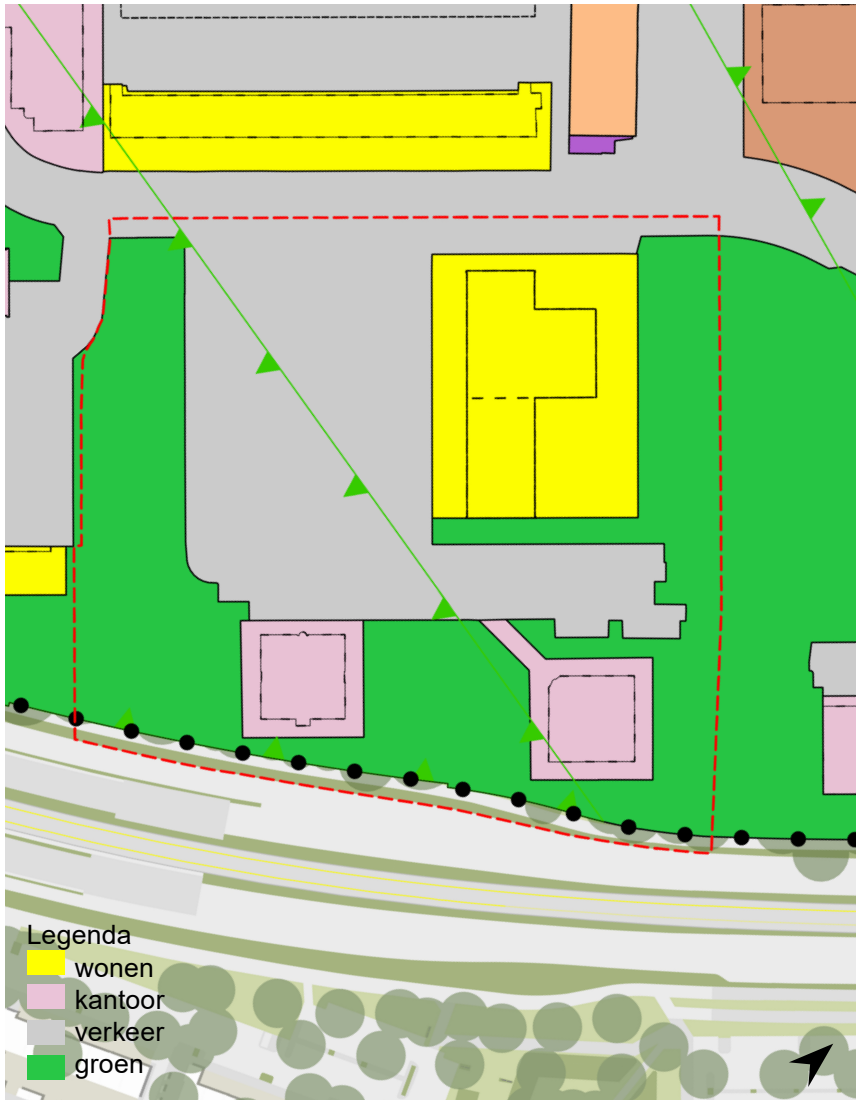
Het woonbeleid is het kader voor het woonprogramma. Het schrijft voor sociale woningen boven de aftoppingsgrenzen op dit soort (niet-centrum) locaties een minimaal gebruiksoppervlak van 50 m2 voor. Gemeentelijk uitgangspunt is dat sociale woningen (kamers, appartementen, grondgebonden woningen) worden ontwikkeld en geëxploiteerd door woningcorporaties. De Utrechtse woningcorporaties geven aan dat sociale woningen een gebruiksoppervlak moeten hebben van 45/50 m2 voor tweekamer woningen en/of 70/75 m2 voor driekamer woningen. Het huidige beeld is dat een groter gemiddeld gebruiksoppervlak dan het gemeentelijk minimum financieel niet haalbaar is. Bovendien leidt de grote woningnood tot een voorkeur in het programma voor meer woningen boven grotere sociale woningen. In deze nota is daarom aangesloten op dat minimum.

4. Voor middenhuur woningen schrijft het woonbeleid op dit soort (niet-centrum) locaties een minimaal gemiddeld gebruiksoppervlak van 60 m2 voor. Het huidige beeld is dat een groter gemiddeld gebruiksoppervlak financieel niet haalbaar is, In deze nota is daarom aangesloten op dat minimum. Voorstel is om in te zetten op het vergroten van woningen in de middencategorie als daar in de uitwerking financiële ruimte voor ontstaat. Onder andere om doelgroepen aan te trekken die doorgaans langer blijven wonen.
5. 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. De Utrechtse woningcorporatie voor studentenhuisvesting geeft aan voor ieder project minimaal circa 200 studentenkamers te willen. Een dergelijk aantal past goed binnen één complex in het plangebied; een aanzienlijk groter aantal niet meer. Bij de keuze over het aantal studentenkamers hebben we ook de oproep uit de buurt om het aantal studentenkamers te beperken laten meewegen. Mede hierdoor, en om in het programma ook ruimte te bieden voor reguliere sociale woningen, ligt het nieuwe aantal dicht bij 180.
6. Onder andere naar aanleiding van de aandachtspunten uit de buurt met betrekking tot geluidsoverlast, hebben we de studentenhuisvesting laten landen in een nieuwbouwtoren die ten opzichte van de buurt iets meer in de luwte ligt. De andere torens in het plangebied vormen als het ware een geluidsbuffer naar buiten het plangebied. Ook geven we dit signaal uit de buurt mee als aandachtspunt in de uitgifteovereenkomst met de toekomstige eigenaar.
7. De horeca wordt gewaardeerd door de buurt en draagt bij aan de doelen verbindend en lokaal levendig. De horeca krijgt dus 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.
8. Het bouwvolume in de NvU is kleiner dan wat de visie aan mogelijkheden biedt. Onder andere vanwege het zoeken van een balans tussen verdichting en (groene) leefbaarheid.
9. We zetten in de NvU in op behoud van de huidige soorten voorzieningen (creatief, horeca, sport). Die bedienen ook nu voor een groot deel de directe omgeving. Aanvullend bieden we in het plangebied van Ravellaan 96 ruimte voor zorgfuncties; dit is nodig voor het groeiende aantal inwoners van Welgelegen.

Omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan Utrecht en bestemmingsplan ‘Actualisering 2015, Oog in al en Lunetten’ (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2015), dat sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, net als de bruidsschat met daarin voormalige rijksregels, onderdeel uitmaakt van het zogenaamde tijdelijke deel van het omgevingsplan Utrecht. Binnen het plangebied hebben de percelen de bestemming ‘wonen’, ‘verkeer – verblijfsgebied’, ‘groen’ of ‘kantoor’. Het pand aan de Ravellaan 96 heeft de bestemming ‘wonen’. Hier gelden extra aanduidingen voor horeca behorend tot categorie D1, D2 en C op de begane grond (maximaal bruto vloeroppervlak van 450 m2) en kleinschalige kantoren (maximaal bruto vloeroppervlak van in totaal 650 m2). De maximaal toegestane bouwhoogte voor de bestemming ‘wonen’ binnen het bouwvlak is 45 meter, 1 meter meer dan de huidige hoogte. Voor het lagere deel geldt binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 5 meter. Daarnaast is van belang dat er in de buurt van het plangebied een ‘Vrijwaringszone – straalpad’ ligt (boven het noordelijke gedeelte van het plangebied). In deze zone mag niet hoger worden gebouwd dan 35 meter ten opzichte van NAP, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is verleend, waarbij advies wordt ingewonnen van de beheerder van de straalverbinding.

De ontwikkeling van het gebied past op een aantal punten niet binnen de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt. Er bestaan afhankelijkheden tussen de (nieuwe) gebouwen (bijvoorbeeld op het gebied van parkeren), dus is er een omgevingsplanwijziging nodig.



Vigerend bestemmingsplan ‘Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten’

Leeswijzer

De opbouw van de nota is als volgt:

- In hoofdstuk 1 zijn het plangebied, de huidige situatie en omgeving beschreven.
- In hoofdstuk 2 komen de uitgangspunten en onderbouwing aan bod.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid, samenwerking met de stad en vervolgstappen.

1. Beschrijving van het plangebied, de huidige situatie en de omgeving

1.1 Ligging, begrenzing en gebiedskenmerken

Op de kaart zijn de ligging van het plangebied en de plangrenzen aangegeven.
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ravellaan, aan de oostzijde door openbaar groen en de woonflat van de Ravellaan 12 en verder, en het kantoorgebouw aan het Franz-Lisztplantsoen 200-260. De zuidzijde grenst aan de Weg der Verenigde Naties en de westzijde grenst aan de bebouwing en het parkeerterrein van het Rachmaninoffplantsoen.

In het plangebied bevinden zich drie gebouwen met verschillende functies, te weten de torenflat aan de Ravellaan 96, waar nu tijdelijk studentenhuisvestiging zit, en in eigendom is van de gemeente en twee kantoorpanden aan het Vivaldiplantsoen 100 en 200. Deze torens zijn in eigendom van een derde partij.



Ligging plangebied in Welgelegen



Begrenzing plangebied

In de Ravellaan 96 zitten ook een horecagelegenheid en muziekstudio's. Daarnaast vestigt de verhuurder zich op de Ravellaan 96 met een kantoor. Aan de linkerkant bevindt zich nu een parkeerplaats, waar de bewoners en de huurders of gebruikers van de Ravellaan 96 kunnen parkeren. Het parkeerterrein van Ravellaan 96 heeft circa 120 parkeerplaatsen waarvan 24 parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de twee kantoorpanden aan het Vivaldiplantsoen. Helemaal aan de linkerkant van het plangebied bevindt zich een weg naar de parkeergelegenheid van de twee kantoorpanden aan het Vivaldiplantsoen. Deze kantoorpanden hebben daarbij nog een eigen parkeerterrein met in totaal 114 parkeerplaatsen (in erfpacht uitgegeven). 24 plekken liggen op gemeentegrond, en de andere 90 plekken liggen voor de torens van Vivaldiplantsoen 100 en 200. Op het (parkeer)terrein van het plangebied staan bomen met veel waarde. De noordgrens, de Ravellaan, van dit plangebied is de enige plek waar je met de auto het terrein op kan.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich woonfuncties en kantoren. Aan de overkant van de Ravellaan bevindt zich de zogenaamde Boleroflat met de functie wonen. De oostzijde grenst aan een woonblok aan de Ravellaan en de kantoren van het Franz-Lisztplantsoen. De eigenaar van de kantoren wil deze kantoren in de toekomst ontwikkelen naar wonen. Aan de westzijde, aan het Rachmaninoffplantsoen, staan twee flatgebouwen waar wordt gewoond.



Huidige situatie plangebied en omgeving

De locatie kenmerkt zich als een groene long in een drukke versteende omgeving. Welgelegen ligt op een steenworp afstand van het centrum, naast een drukke toegangsweg richting de stad. Echter is de wijk rustig en naar binnen gekeerd. Er is veel groen. Binnen Welgelegen zijn veel lokale ondernemers die de wijk karakteriseren. In de wijk zie je de transitie. Aan de rivier de Leidsche Rijn vind je veel huizen uit de 19e eeuw. Meteen daarachter bevindt zich architectuur uit de jaren '50 van de vorige eeuw. En daarachter ligt de Ravellaan 96 met architectuur uit de jaren '70 van de vorige eeuw. De bouwhoogte gaat van laag naar hoog. Aan de Leidsche Rijn is de bebouwing laagbouw. De laagbouw wordt steeds meer hoogbouw als je richting de Laan der Verenigde Naties gaat.



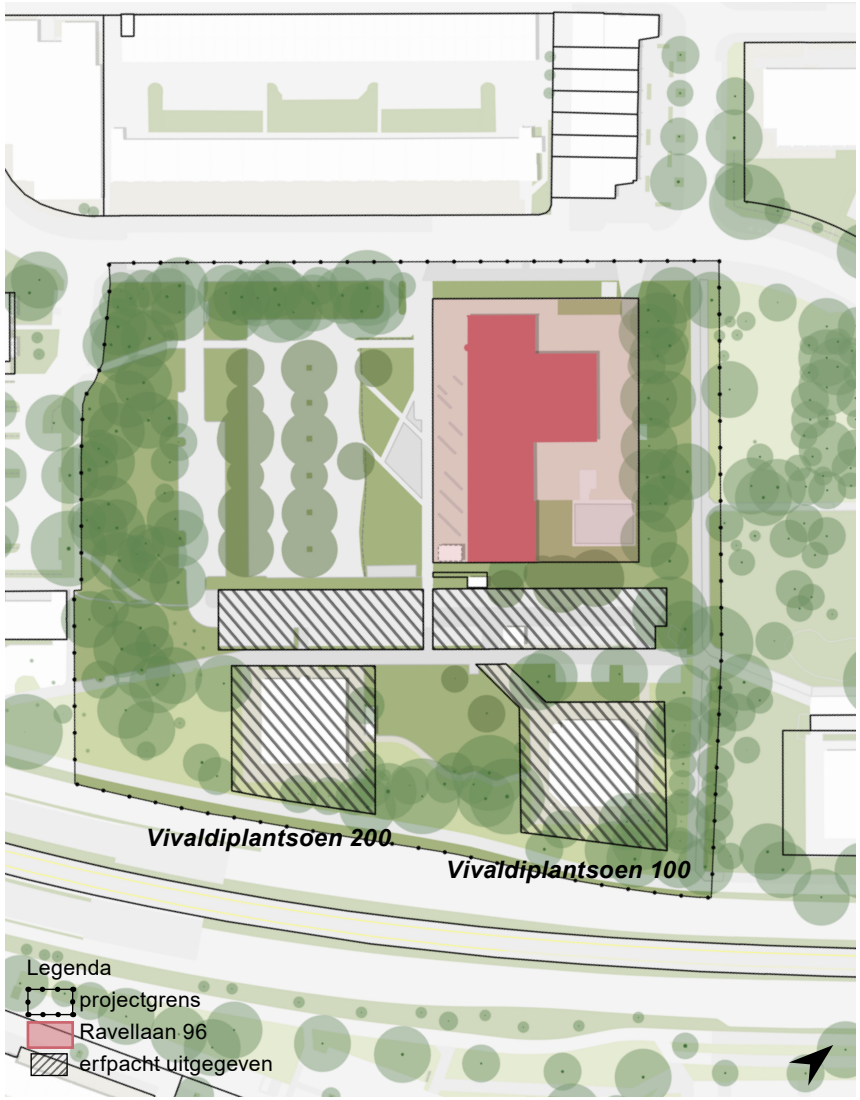
Ligging plangebied in Utrecht

1.2 Eigendomssituatie

Het plangebied is voor een groot deel in eigendom van de gemeente. Het gebouw Ravellaan 96 is in beheer van de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). De parkeerplaats is in beheer van Stadsbedrijven. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie S nummers 1182 en (een deel van) 2855.

De twee kantoortorens aan het Vivaldiplantsoen (nummer 100 en 200) zijn tezamen met 90 parkeerplaatsen in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven (zie oranje op onderstaande kaart). Dit betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie S nummers S1729, 1720, 1746 en 2283. De weg naar de parkeerplaatsen aan het Vivaldiplantsoen is eigendom van de gemeente. In onderstaande kaart is de eigendomssituatie weergegeven.

Conform de erfpachtakte van het Vivaldiplantsoen 100 en 200 heeft de gemeente 24 parkeerplaatsen nabij de in erfpacht uitgegeven percelen, op gemeentegrond binnen het plangebied (perceel Utrecht S 2855(ged.)), aangelegd ten behoeve van deze kantoorgebouwen. De gemeente is bevoegd deze parkeerplaatsen te verwijderen zodra aan de Weg der Verenigde Naties een tramhalte is gerealiseerd.

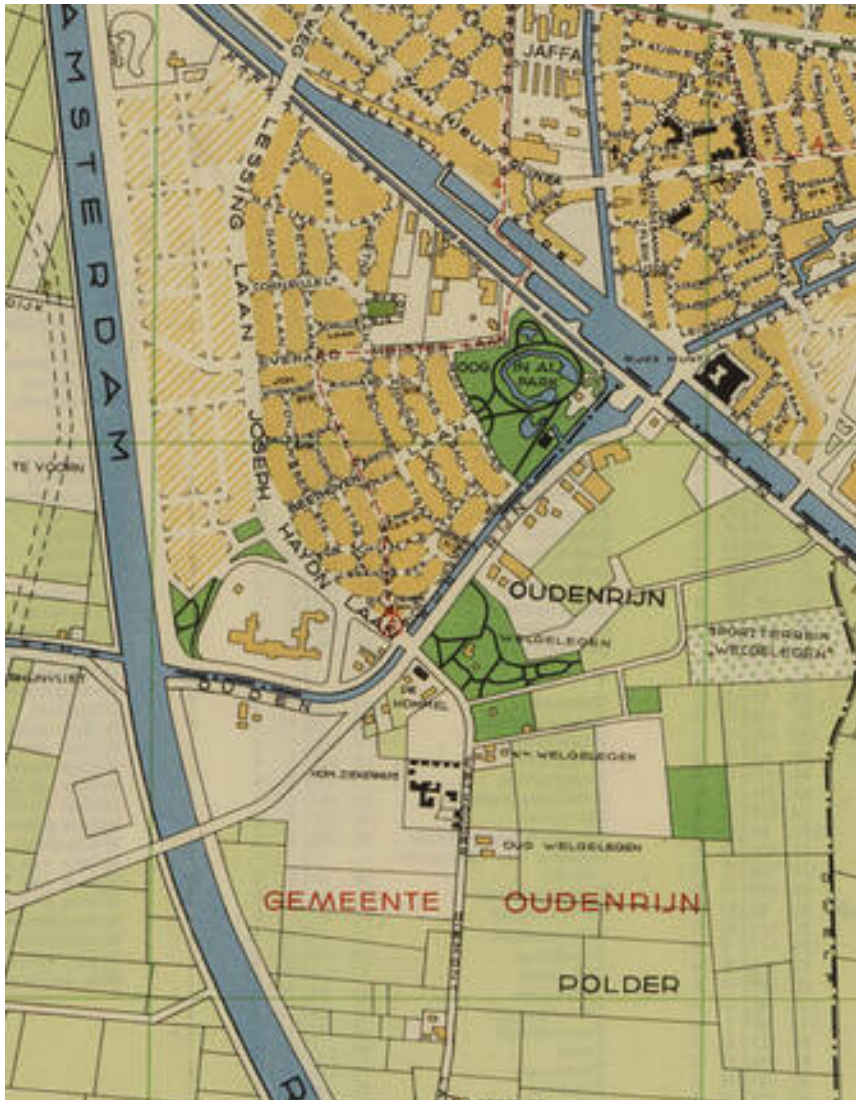


Begrenzing plangebied

1.3 Historie

Het gebied Welgelegen heeft zijn huidige vorm grotendeels in de tweede helft van de 20e eeuw gekregen. Op historische kaarten zijn maar weinig herkenbare elementen te zien. Zo is een deel van landgoed Welgelegen terug te vinden in de bebouwing van het huidige verzorgingstehuis en in het huidige Hommelbos. De woningen langs de Leidsche Rijn stonden er toen ook al. Het overige terrein behoorde tot de polder Oudenrijn en was agrarische grond.

Het plangebied is onderdeel van de wijk Welgelegen. Vernoemd naar het oude landhuis dat hier stond, in de gemeente Oudenrijn. In de jaren ’60 en ’70 werd aan de Ravellaan 96 een nieuw kantoor gebouwd voor de gemeente Utrecht. Tot de verhuizing naar het stadskantoor waren hier verschillende gemeentelijke diensten gehuisvest. Vanaf 2015 tot nu is de toren aan de Ravellaan 96 bedoeld als tijdelijke studentenhuisvesting. Dat blijft zo totdat het plangebied bouwrijp wordt gemaakt voor de definitieve ontwikkeling.



Situatie 1947: huidige Welgelegen nog niet zichbaar

Na de Tweede Wereldoorlog kwam vrij snel de nieuwe westelijke ontsluiting, de Weg der Verenigde Naties, in beeld. Dit betekende voor Welgelegen een nieuwe begrenzing. Welgelegen is echter nooit benoemd als naoorlogse wederopbouwwijk. De naoorlogse bebouwing in Welgelegen werd pas na de ontwikkeling van Kanaleneiland in de jaren ’60 gerealiseerd en stamt voornamelijk uit de jaren ’70 en later.



Wethouder Koningsbruggen slaat eerste paal Ravellaan 96 (1968)



Luchtfoto Welgelegen 1952 (Beeld Frank Vinke)



Ontwikkeling van het gebied

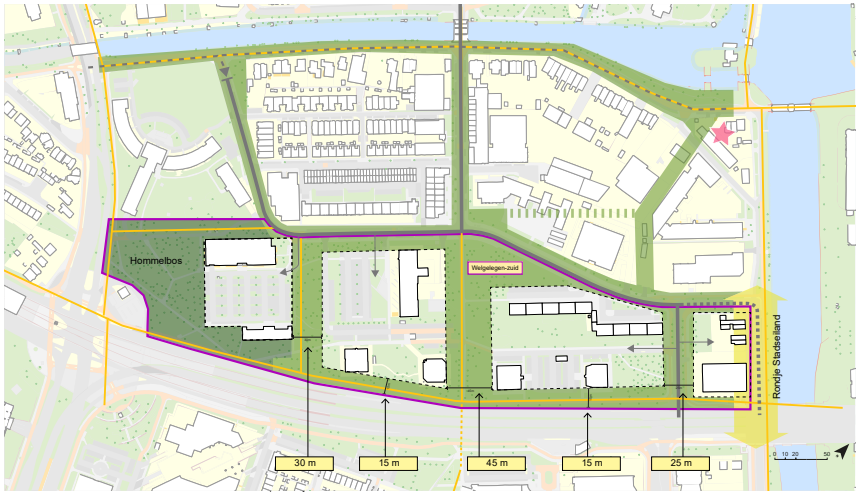
1.4 Projecten in de omgeving

Uitwerking visie Welgelegen

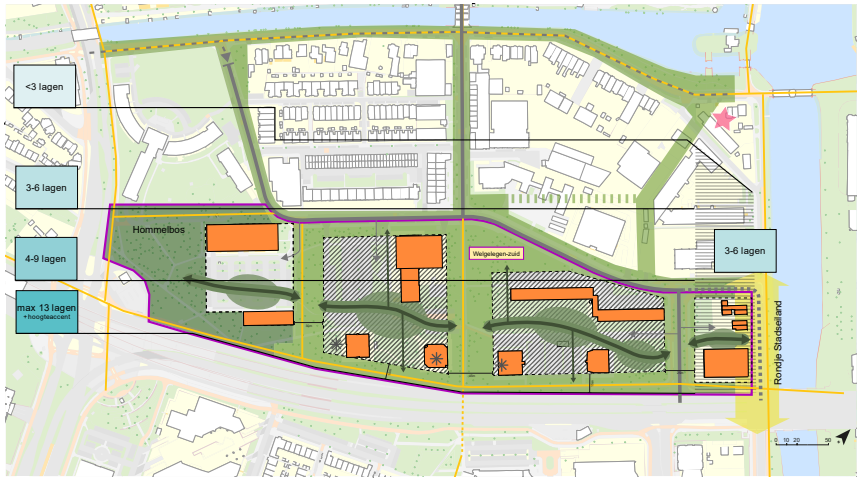
In de “Visie Welgelegen 2014” en de bijbehorende “uitwerking visie Welgelegen” is aangegeven dat we in dit gebied, Welgelegen Zuid, gaan verdichten met de hoofdfunctie wonen. Maar ook sociale- en werkfuncties moeten in het gebied en wellicht ook aan de Ravellaan 96 een plaats krijgen. In de uitwerking van de Visie Welgelegen zijn de bebouwingsmogelijkheden aangegeven. In de uitwerking visie Welgelegen is een gebouw voorzien op of gekoppeld aan de bestaande laagbouw behorende bij Ravellaan 96, en een ontwikkelmogelijkheid op de naastgelegen parkeerplaats en in een zone aan de Weg der Verenigde Naties.

De uitwerking visie Welgelegen schetst de kaders waarin deze ontwikkeling zich bevindt. Zo staat er dat er een doorwaadbare groene binnenwereld moet zijn. Zodat, als deze groene binnenwereld samen met de andere groene binnenwerelden in Welgelegen ontwikkeld zijn, je een groene wandelroute hebt van het Hommelbos naar het Rondje Stadseiland. Dit is het groene raamwerk.

In de uitwerking visie Welgelegen staan ook de bouwhoogtes aangegeven. Van noord naar zuid geldt in dit plangebied aan de noordzijde een bouwhoogte van 4 tot 9 lagen, en aan de zuidzijde van het plangebied een bouwhoogte van 13 lagen. Hier is een hoogteaccent mogelijk van maximaal 3 bouwlagen extra. In de uitwerking visie Welgelegen staat dat er in Welgelegen vooral wordt verdicht, maar dat er ook nog mogelijkheid is voor andere voorzieningen.



Themakaart groene raamwerk uitwerking visie Welgelegen 2024



Themakaart bebouwing uitwerking visie Welgelegen 2024



Ontwikkelingenkaart Welgelegen

Een aantal projecten in de buurt heeft gevolgen voor de afweging van keuzes die we in deze Nota van Uitgangspunten hebben opgenomen:

- Franz-Lisztplantsoen: Er is de intentie om de twee kantoortorens aan het Franz-Lisztplantsoen te ontwikkelingen naar 200 appartementen. Naar verwachting wordt in het begin van 2026 de eerste overeenkomst ondertekend waar de intenties naar elkaar worden uitgesproken om hier te gaan ontwikkelen.
- Ravellaan Noord: Samen met de eigenaar en tevens ontwikkelaar wordt op dit moment een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld voor een ontwikkeling met circa 450 woningen.
- Strawinskylaan/Leidseweg: Deze ontwikkeling is nauw verbonden met de ontwikkelingen aan de Ravellaan Noord. Het betreft een herontwikkeling van bedrijventerrein naar circa 150 woningen. Naar verwachting wordt in het najaar van 2025 de eerste overeenkomst ondertekend waar de intenties naar elkaar worden uitgesproken om hier te gaan ontwikkelen.
- Herinrichting Welgelegen (onder andere de Ravellaan): De riolering in Welgelegen wordt op verschillende plekken vervangen. Na het vervangen worden de straten die open zijn gebroken opnieuw ingericht. Onder andere de Ravellaan. Daar komen klinkers. Daarnaast wordt de weg versmald en worden snelheidsremmende maatregelen toegevoegd. Er komt ook meer groen in de openbare ruimte.
- Rondje Stadseiland: Utrecht groeit tot 2040 met ruim 100.000 inwoners. Vooral het westelijke deel van de stad groeit hard. Daarom is er ook meer ruimte nodig voor groen, water en plekken om te sporten en spelen. De oevers van het Merwedekanaal en Amsterdam-Rijnkanaal bieden een unieke kans voor een nieuw, aantrekkelijk park. Het Rondje Stadseiland is straks de plek waar bewoners en bezoekers zich kunnen ontspannen, bewegen en elkaar ontmoeten. En dat kan in een fijne, groene omgeving.

Andere ruimtelijke projecten
In de directe omgeving van Welgelegen vinden diverse ruimtelijke ontwikkelingen plaats die een grote invloed hebben op de stad als geheel, maar ook voor het project Ravellaan 96 van belang zijn. Welgelegen ligt in het verlengde van de ontwikkelingen Merwedekanaalzone en Beurskwartier. Daarbij grenst het aan het Rondje Stadseiland en is de Westelijke stadsboulevard van belang voor het autoverkeer naar deze locatie toe. Ook tegenover de locatie, aan de overzijde van het kanaal, zijn ontwikkelingen gaande in het voormalige gebouw van De Munt. De omgeving is dus volop in ontwikkeling.

Rondje Stadseiland
Het ontwikkelingskader voor het Rondje Stadseiland is vastgesteld. Een mobiliteitsstudie heeft uitgewezen dat de woningbouw in Welgelegen te combineren is met het rondje Stadseiland, in het bijzonder met de autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug. De gemeentelijke ambitie is om de auto geen toegang meer te geven tot dit lint. Dit zou betekenen dat het autoverkeer in Welgelegen van de Kanaalweg moet verdwijnen. Een deel van de Kanaalweg wordt al opgeheven voor autoverkeer bij de plannen voor de rioleringsvervanging in Welgelegen. Op dit moment loopt er nog onderzoek of de onderdoorgang van de Sowetobrug ook autovrij kan worden gemaakt. Het parklint wordt afwisselend begrensd door (nieuwe) bebouwing die naar het parklint is toegekeerd en parken die gericht zijn op verblijven.



Rondje Stadseiland langs de Ravellaan in de toekomst

Merwede
Het gebied tussen het Merwedekanaal en de Europalaan verandert de komende jaren van een bedrijventerrein in een levendig stuk Utrecht met circa 6.000 woningen.
Hier komt een mix van (sociale) huur- en koopwoningen voor starters, gezinnen, ouderen, en alleenstaanden. In een gezonde en duurzame omgeving met veel groen. Ook komen er winkels, horeca, werkgelegenheid, scholen en gezondheidszorg voor de nieuwe én huidige bewoners van de stad.

Ook deze ontwikkeling gaat uit van een minimale parkeernorm (0,3 parkeerplek/woning) en richt zich op een mobiliteitssysteem met de auto op afstand en deelauto's. Deze enorme opgave is qua stedelijkheid veel intensiever, maar met de Merwedekanaalzone en het aansluitende Beurskwartier, wordt de binnenstad over het kanaal getrokken. Welgelegen en Ravellaan Noord zijn ruimtelijk gezien onderdeel van deze stedelijke intensiveringszone. Daarbij biedt de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone dynamiek en diverse functies waar ook Welgelegen gebruik van kan maken.

Muntcomplex
De Munt is een historisch complex, tevens aangewezen als Rijksmonument, dat tegenover Welgelegen en de projectlocatie aan de andere zijde van het Merwedekanaal ligt. Het wordt getransformeerd tot een gebouw met een mix van diverse functies: kantoren, (creatieve) bedrijven, vergaderen, congressen, horeca, sport en maatschappelijke- en culturele voorzieningen. Dit zal bijdragen aan de stedelijke dynamiek en levendigheid van de omgeving.



Beeld Merwedekanaalzone

2. Uitgangspunten en onderbouwing

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten voor het plan aan bod. Een uitgangspunt is iets waar het plan aan moet voldoen om later te worden goedgekeurd, bijvoorbeeld als de bouwvergunning wordt aangevraagd. De uitgangspunten zijn geclusterd in tien thema's:

1. Programma en doelgroepen
2. Stedenbouw
3. Buitenruimte
4. Mobiliteit
5. Gezondheid
6. Bodem
7. Natuurbescherming en bomen
8. Water en klimaatadaptatie
9. Archeologie en gebouwd en ruimtelijk erfgoed
10. Energie en circulair

Sommige thema's bevatten meerdere, samenhangende onderwerpen. Door deze te bundelen, wordt het eenvoudiger om relevante onderwerpen en de bijbehorende uitgangspunten terug te vinden. Bij ieder onderwerp geven we een onderbouwing van de uitgangspunten: waarom een uitgangspunt is opgenomen en op welke gronden. Dat kan voortkomen uit landelijke regels, gemeentelijk beleid of eigen ambities. Ook de inbreng vanuit de samenwerking met de stad kan aanleiding zijn voor een uitgangspunt.

2.1 Programma en doelgroepen

2.1.1 Wonen

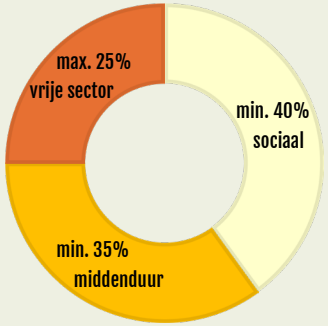
Er is in Utrecht een groot tekort aan betaalbare woningen. Betaalbare woningen zijn gedefinieerd als sociale huurwoningen en woningen die behoren tot het middensegment: de betaalbare koop en de midden-huurwoningen. De beleidsnota wonen (2025) zet daarom in op deze segmenten. De nota is nader uitgewerkt voor de tien Utrechtse wijken, waarbij rekening is gehouden met de huidige samenstelling van de voorraad en plancapaciteit.



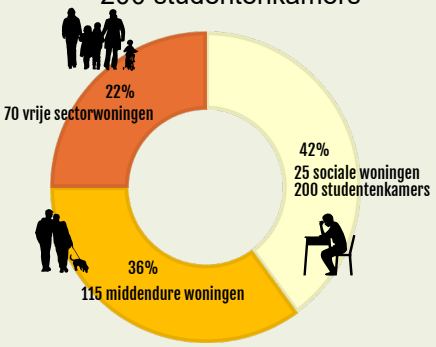
Gemengd woonprogramma
We volgen het coalitieakkoord wat betreft het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook in de toekomst komen hier studentenkamers, net als appartementen in de sociale- en middencategorie.

Uitgangspunten

Verdeling coalitieakkoord 2022-2025



ca. 210 woningen en
200 studentenkamers



Verdeling woningaantallen in plan

Programma:
- 42% sociale huurwoningen (circa 220 studentenkamers + circa 25 appartementen)
- 36% middensegment (circa 115 appartementen)*
- 22% vrije sector woningen (circa 70 appartementen)

* Minimaal 25% van het totaal aantal woningen bestaat uit middenhuur.

Onderdeel van het programma zijn onzelfstandige studentenkamers. In de berekening van de percentages tellen 2 kamers als 1 sociale huurwoning.

Differentiatie:
- De doelgroepen voor de woningen zijn:
  - Studenten
  - Een- en tweepersoonshuishoudens (mix inkomens en leeftijden)
  - Gezinnen

Toewijzing:
- Voor de toewijzing van betaalbare woningen geldt de Utrechtse Huisvestingsverordening.

Uitgangspunten per woonsegment:

Uitgangspunten sociaal regulier

- Sociale huur wordt ondergebracht bij een corporatie, behalve als een corporatie de sociale huur niet kan of wil exploiteren. Met de initiatiefnemer maken we afspraken over de minimale kwaliteit van de woning en de instandhoudingstermijn. De te huisvesten doelgroepen in de reguliere sociale huur zijn één- en tweepersoonshuishoudens. Minimaal 70% is kernvoorraad.
- De woningen wordt minimaal 25 jaar sociaal verhuurd.
- Bij een huur boven de aftoppingsgrenzen geldt een minimumoppervlak van 50 m² gebruiksoppervlakte (GBO).
- Voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen (zie nota wonen, een extra prijsgrens binnen de sociale huur die o.a. gekoppeld is aan huurtoeslag) geldt geen minimumeis van de oppervlakte, maar wordt per project bekeken wat er vanuit de doelgroep passend is. Gezien de mix aan doelgroepen die op deze locatie voorzien is, geldt geen minimum, zolang het gaat om een gemengde ontwikkeling met voldoende variatie aan woninggroottes.

Uitgangspunten middenhuur

- Woningen met tenminste 144 en maximaal 186 woningwaarderingsstelsel (WWS-) punten behoren automatisch tot de middenhuur.
- Een woning met meer dan 186 WWS-punten behoort tot de middenhuur als de kale huurprijs ligt tussen de € 900,07 en € 1.184,82 (prijspeil 2025) per maand (exclusief nieuwbouwtoeslag).
- De jaarlijkse huurprijsstijging is maximaal CAO-loonontwikkeling + 1,0 procentpunt. De WWS-puntentabel wordt jaarlijks met Consumenten Prijs Index (CPI) geïndexeerd.
- Als een nieuwbouwwoning meer dan 186 WWS-punten heeft, dient de kale huur op ten hoogste € 1184,82 (prijspeil 2025) te worden afgetopt (exclusief nieuwbouwtoeslag). Ook na mutatie wordt de nieuwe huur weer ten hoogste op het huurniveau behorende bij 186 WWS-punten gezet.
- Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.
- De minimale inkomenseis (jaarinkomen) voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
- Om voldoende kwaliteit te borgen, met name in oppervlakte, gelden de volgende uitgangspunten voor dit gebied:
  - Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m² GBO en gemiddeld minimaal 60 m² GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers.
- Bij tenders op gemeentelijke grond worden extra punten gegeven als ook woningen voor gezinnen (bijv. minimaal 80 m²+) gerealiseerd worden, om op deze locaties te borgen dat ook grotere huishoudens bediend worden.
- Toekomstige wijzigingen van de Wet betaalbare huur kunnen ervoor zorgen dat de voorwaarden voor middenhuur aangepast moeten worden.

Uitgangspunten betaalbare koop

- We volgen de betaalbaarheidsgrens van het Rijk. In 2025 betreft dit koopwoningen tot €405.000 VON.
- Er wordt een zelfbewoningsplicht & anti-speculatiebeding opgenomen.
- We hanteren dezelfde minimumoppervlakten per zoneringsgebied als voor middenhuur, maar stellen geen verdere eisen aan de gemiddelde oppervlakte en percentage grotere woningen:
  - Deze locatie ligt in zone C: minimaal 45 m² GBO.

Uitgangspunten studentenhuisvesting

- Studentenwoningen zijn woonruimten voor studenten die een voltijdstudie volgen aan een MBO-school, hogeschool of universiteit.
- De woningen worden verhuurd met een campuscontract.

- Per project waar studentenhuisvesting gerealiseerd wordt, geldt er een streefpercentage van 100% onzelfstandige studentenhuisvesting.
- Kamers hebben een oppervlakte van minimaal 12-14 m² GBO met per kamer minimaal 3 m² GBO gemeenschappelijke ruimte (let op: mogelijkheid om af te wijken in het geval van tijdelijk wonen of modulair bouwen).
- Studio's zijn minimaal 19 m² GBO met per studio 1-2 m² gemeenschappelijk ruimte.
- Een onzelfstandige studentenwoning wordt verhuurd op basis van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO).
- Op projectniveau tellen de onzelfstandige eenheden mee met het aandeel sociaal.

Uitgangspunten ouderenhuisvesting

De locatie Ravellaan ligt niet binnen 500 meter van voorzieningen (zoals supermarkten, gezondheidscentra, buurtcentra en woonzorgcentra) en daarmee zijn ouderen niet de eerste doelgroep waar we ons op richten. Tegelijkertijd zien we door vergrijzing dat er grote behoefte is aan een variatie aan woningen, juist ook voor vitale ouderen. In algemene zin zetten we daarom wel in op de algemene principes die we hanteren voor toegankelijkheid. Hierbij gaat het om:

- Alle reguliere woningen zijn rolstoelbezoekbaar.
- Zoveel mogelijk woningen zijn rollator- en/of rolstoelbewoonbaar (of relatief makkelijk aanpasbaar).
- Studentenhuisvesting is zoveel mogelijk toegankelijk. De toegang tot het gebouw en algemene ruimtes zijn rolstoelbezoekbaar. Voor afzonderlijke kamers gelden geen harde eisen voor toegankelijkheid. Wel zetten we in op enkele kamers die geschikt zijn voor studenten met een fysieke beperking.

Onderbouwing

Stadsbreed streven we naar de volgende verdeling in de woningbouw-programmering: 40% sociale huurwoningen, 35% middensegment (betaalbare koop maximaal 10% en huur minimaal 25%) en 25% is vrij. De eerste twee segmenten komen dus uit op 75%, dat is het aandeel betaalbare woningen.
De stadsbrede ambitie is uitgewerkt naar de wijken in de stad, waarbij voor elk van de genoemde segmenten een gewenste ontwikkelrichting is weergegeven van de huidige planvoorraad. Die beweegrichting in de plancapaciteit is een vertaling van die 75% betaalbaarheid voor nieuwe projecten.

Voor de wijk West is in de Beleidsnota Wonen (2025) de gewenste ontwikkelrichting van het aandeel woningen in de planvoorraad per segment als volgt: sociaal: sterk toenemen, midden: licht toenemen, vrij: sterk afnemen. Met de uitgangspunten in deze NvU wordt hieraan voldaan.

Uit een analyse van de buurt ‘Oog in Al, Welgelegen’ blijkt dat er behoefte is aan woningen voor de doelgroepen kleine huishoudens, gezinnen en ouderen. Daarbij moet worden opgemerkt dat Oog in Al een subbuurt is met een eigen karakter. Met name in Oog en Al zien we de aandacht voor woningen geschikt voor ouderen, voor de doorstroming vanuit gezinswoningen. In de subbuurt Welgelegen kiezen we voor een gemengd programma, met veel ruimte voor studenten, kleine huishoudens (welke leeftijd dan ook) en in beperkte mate ook gezinnen. Met dit programma wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningopgave in de stad en in deze buurt specifiek.



Voorbeeld verdeling woningen per gebouw

2.1.2 Werken en voorzieningen

Uitgangspunten

Programma en doelgroepen:

- Het metrage werkfuncties van naar schatting circa 1500 m2 BVO blijft behouden. Daarnaast is er ruimte in de gebiedsontwikkeling om een deel van de groei van de beroepsbevolking in de wijk op te vangen en de juiste voorzieningen te kunnen blijven bieden. De huidige culturele en horecafuncties blijven behouden en een zorgfunctie wordt toegevoegd. Dit resulteert in de volgende metrages en functies:
  - circa 800 m2 bvo cultuur (bijvoorbeeld creatieve broedplaats en muziekstudio's)
  - circa 600 m2 bvo horeca
  - minimaal 350 m2 bvo zorg(bijv. huisarts)
- Gemeentebreed streven we ernaar dat 10% van het metrage aan (werk)functies valt binnen het betaalbare segment voor kantoren en creatieve bedrijvigheid. Gezien de ligging van Welgelegen in de beschermingszone voor betaalbare kantoren en tegelijkertijd de grote transformatie naar woningen in Welgelegen is het voor deze gebiedsontwikkeling een harde eis dat er voldoende ruimte behouden blijft in het betaalbare segment. Bovendien is de huur die gebruikers van een creatieve broedplaats kunnen betalen begrensd. Daarom is uitgangspunt dat minimaal 50% van het voor cultuur bestemde oppervlak wordt verhuurd tegen netto eindhuurbedragen van 80 euro per m2 vrij verhuurbaar oppervlak (prijspeil 2025).
- De ruimtes krijgen een zo groot mogelijk multifunctioneel karakter, bijvoorbeeld door keuzes in maten en inzet van verschuifbare wanden en door dubbelgebruik. Dit wordt in de ontwerpfase verder uitgewerkt (en is minder voor de hand liggend voor de zorgfunctie, die vraagt om unieke ruimten). En we vragen de ondernemers om ook te zorgen voor een laagdrempelige en buurtgerichte plek of activiteit. Een extra maatschappelijke toevoeging aan (deels) commerciële voorzieningen.

Onderbouwing

In Utrecht streven we naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad, met werk voor iedereen. Hierbij zijn (betaalbare) werklocaties cruciaal. Gezonde werklocaties, waar werkgelegenheid en ondernemerschap samengaan met zorg voor onze leefomgeving en inwoners. Werklocaties die bijdragen aan grote maatschappelijke opgaven en transities waar we voor staan (circulaire economie, energietransitie, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit) én aan gezond stedelijk leven. Om deze ambities te realiseren zetten we in op: voldoende ruimte voor werk, een divers palet aan werklocaties en toekomstbestendige werklocaties, door mee te bewegen met de markt of actief te sturen. De bedrijfsruimten worden geschikt gemaakt voor banen in de gezondheid/ICT & digitale vaardigheden/ onderwijs/bouw/techniek/energie/circulair.

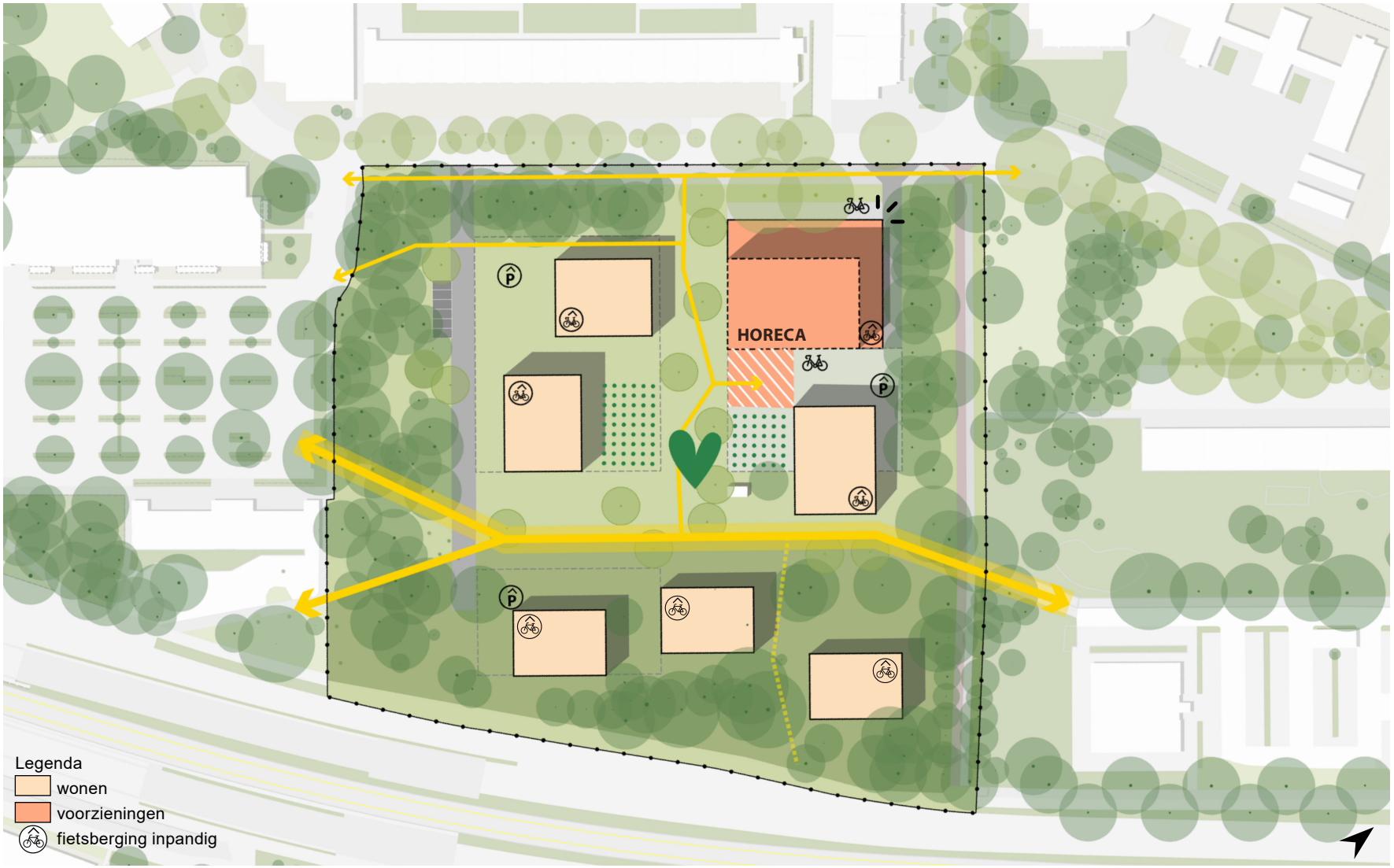
Voor het groeien in balans (RSU2040) is het belangrijk de hoeveelheid vierkante meter werkruimte in de wijken te behouden en daar waar mogelijk uit te breiden, zodat het voorzieningenniveau meegroeit met het aantal inwoners. Met de uitgangspunten voor werken en commerciële voorzieningen behouden we werkruimte en voegen we voorzieningen toe.

In Welgelegen is de transitie naar een gebied met hoofdzakelijk wonen ingezet. In overeenstemming met de beleidsnota werklocaties (2025) is ruimte voor werk dus niet meer de dominante functie, maar nog wel onderdeel van de buurt. Vanwege deze transformatie van een (voormalig) werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied is het niet mogelijk om conform de ruimtelijke strategie Utrecht mee te groeien. Dit valt ruimtelijk niet in te passen. We zetten daarom bij de Ravellaan 96 in op behoud van bestaande werkruimte (horeca en betaalbare werkruimte voor creatieve makers / muziekstudio's) en voegen hier meters voor zorg (bijv. huisarts) aan toe.

De functies in de gebiedsontwikkeling van de Ravellaan 96 zorgen voor diversiteit in kleinschalige werkmilieus in de wijk. Dit draagt bij aan de doelstelling om 10% betaalbare werkruimten op te nemen in nieuwbouw ontwikkelingen. Zo dragen we bij aan ruimte voor creatieve diensten, startups, scale-ups, maatschappelijke organisaties, zzp'ers en impactondernemers en wordt er in de wijk ruimte gecreëerd voor creatieve bedrijvigheid, zoals is opgenomen in de Kadernota huisvesting culturele en creatieve sector - Najaar 2021.



Referenties bestaande en nieuwe voorzieningen in Ravellaan 96



Verdeling voorzieningen en wonen in begane grond fase 2

2.2 Stedenbouw

De kwaliteit van de plek en een kenmerk van het gebied is de bosrijke omgeving die zich uitstrekt van het historische Hommelbos tot aan het Merwedekanaal. Deze noemen we ‘de groene long’. De huidige typologie van losse torens in het groen versterkt de kwaliteit van de plek. Hierdoor blijft ‘het oneindig zicht op bomen’ tussen de gebouwen door behouden. Het plan voor de nieuwbouw sluit aan bij deze typologie. Maar we voegen nog een extra laag toe: de groene binnenwereld. Deze binnenwereld is openbaar toegankelijk en wordt de plek voor ontmoeting. De binnenwereld is met wandelpaden verbonden met het groene raamwerk.



Groen behouden en versterken



Torens in het groen



Auto’s uit het zicht



Verbinding

Wat we willen bereiken met het gebied is:

- De groene long is de basis voor de ontwikkeling. We behouden zoveel mogelijk bomen om het groene karakter van de long te borgen.
- Er wordt een groene, autovrije binnenwereld gecreëerd met zo veel mogelijk ruimte voor bomen en groen.
- Bebouwing is alzijdig en zorgt voor sociale veiligheid in zowel de groene binnenwereld als het groene raamwerk. De footprint van gebouwen is beperkt zodat voldoende ruimte overblijft voor groen.
- De opzet van de gebouwen en de inrichting van de begane grond dragen bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in de openbare ruimte. Met de opzet van het plan wordt gebouwd aan een gemeenschap rond de groene binnenwereld. Ontmoeting wordt gestimuleerd met het samenhangende ontwerp van gebouwen en buitenruimte.





Wonen in de groene long

Legenda

Behouden en transformeren Ravellaan 96

We behouden de bestaande toren en transformeren deze naar woningbouw.

We transformeren de plint en behouden bestaande typen voorzieningen en voegen passende, nieuwe voorzieningen toe.

Op een zonnige plek, aan de groene binnenwereld maken we een terras voor horecavoorziening.

Torens in het groen

De bouwvlakken waar de torens in geplaatst worden. We gaan uit van losse torens in het groen voor zoveel mogelijk zicht op bomen in het groene raamwerk.

8 Het maximaal aantal bouwlagen sluit aan op de omgeving en bouwt geleidelijk in hoogte op vanaf de Ravellaan (lager) naar de Weg der Verenigde Naties (hoger).

In het zoekgebied langs de Weg der Verenigde Naties zijn drie torens mogelijk met een minimale tussenruimte van 15-20 meter.

* Er is één toren mogelijk met een maximale hoogte van 15 lagen. Dit hoogteaccent is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding.

Het bebouwd oppervlak van de torens is maximaal 400 m2.

Verplichte rooilijn

De rooilijn mag met maximaal 1 meter worden overschreden ten behoeve van balkons. Er moet altijd een minimale afstand van 60 cm tot de boomkroon van bestaande bomen worden gehouden.

Binnen de aangegeven grens is een overstek mogelijk.

Groene binnenwereld

We maken ruimte voor ontmoeting in het hart van het plan. Deze ruimte wordt zo groen mogelijk met verschillende soorten beplanting ingericht.

Groen en ecologie

We behouden zo veel mogelijk (grote) bomen uit het groene raamwerk.

We versterken biodiversiteit en ecologie door heesters en kleinere bomen toe te voegen aan het raamwerk. In de binnenwereld worden nieuwe eerste orde bomen geplant.

De vergroening van het gebied sluit aan op de herinrichting van de Ravellaan waar nieuwe bomen worden geplant.

We verbinden het groen door een parkzone van minimaal 20-30 meter en behouden het oneindig zicht op bomen.

Auto's uit het zicht

Parkeren voor de woningen en voorzieningen gebeurt onder de grond, onder een gronddekking van minimaal 80 cm.

P Toegang tot de parkeergarage is vanaf de Ravellaan.

We stimuleren deelvervoer en lagere parkeeraantallen door in het plangebied 6 parkeerplekken te maken voor uitsluitend deelauto's.

Verbinding

Je kunt door het gebied dwalen en je buren 'toevallig ontmoeten'.

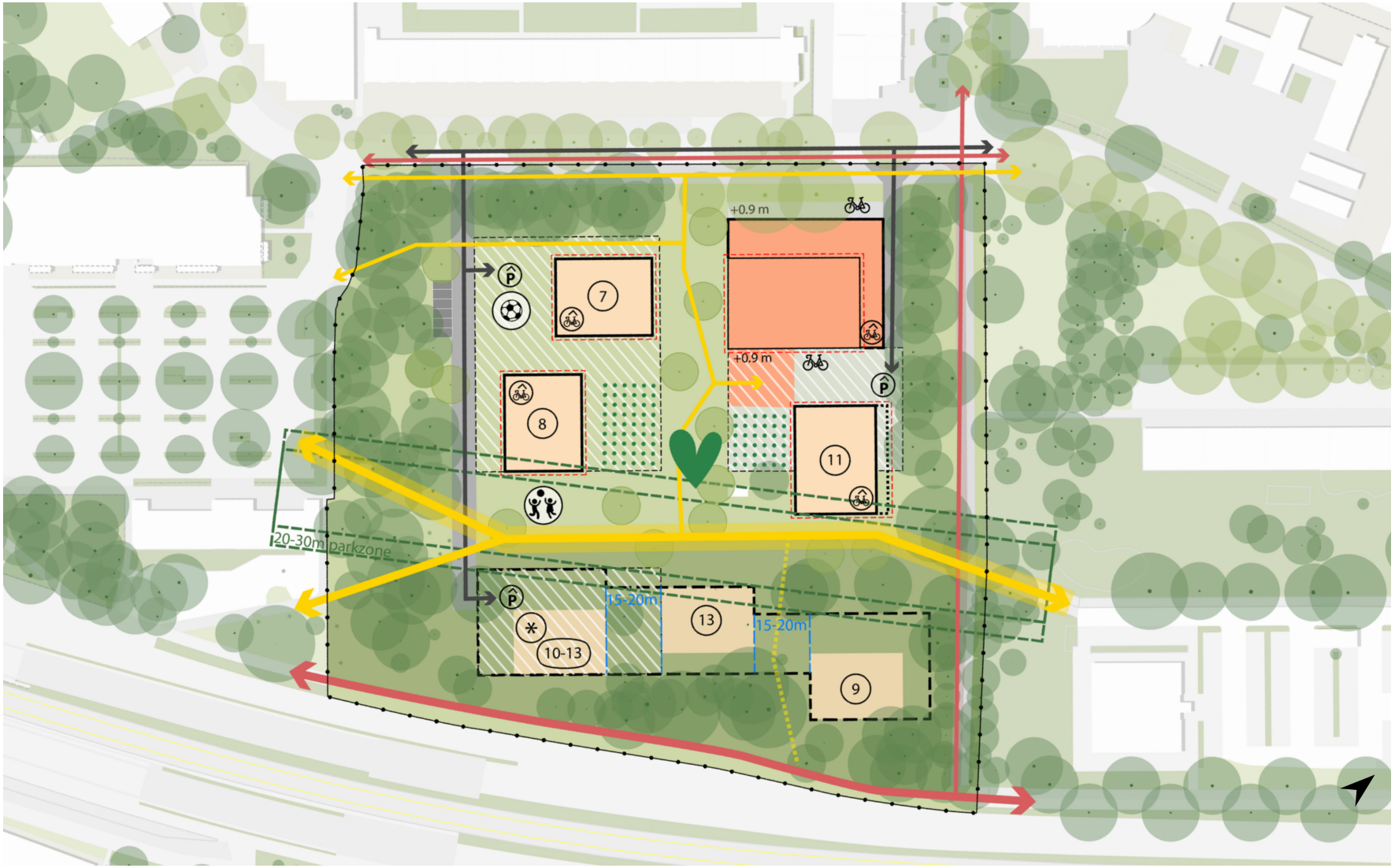
Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door aantrekkelijke, inpandige fietsberging op maaiveld.

Verrommeling van de openbare ruimte wordt voorkomen door openbare fietsstallingen op logische plekken bij fietsverbindingen te maken.

Er is een zoekgebied voor collectieve tuinen waar buren bijvoorbeeld kunnen moestuinieren.

We stimuleren gezondheid door plek te bieden aan sport zoals op het sportveld

en voor kleine kinderen in de buitenruimte.



Randvoorwaardenkaart fase 2

Uitgangspunten

Algemeen

- Bouwvlak: De nieuwbouw bevindt zich binnen de grenzen van het bouwvlak.
- Rooilijnen: De nieuwbouw volgt de voorgeschreven rooilijnen zoals op de randvoorwaardenkaart is aangegeven.
- Hoogte: De bebouwing bevindt zich binnen de maximale bouwhoogtes zoals op de randvoorwaardenkaart is aangegeven. De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van het peil van de hoofdentree tot aan het hoogste punt van het dak (inclusief installaties). In het geval van de Ravellaan 96 en de aangrenzende bebouwing wordt het peil gemeten vanaf het dek van de parkeergarage.
- Wind en zon mogen geen onevenredige overlast opleveren. De bebouwing moet voldoen aan het beleid voor zon en wind. Zie hiervoor paragraaf 2.5.9 Kwaliteit Leefomgeving.
- Parkeren: Parkeren van auto's ligt binnen het op de randvoorwaardenkaart aangegeven vlak en ligt volledig verdiept met een gronddekking van ten minste 80 cm met uitzondering van de parkeergarage in het verlengde van de kelder onder het gebouw Ravellaan 96. Voor de parkeergarage in het verlengde van de kelder onder het gebouw Ravellaan 96 is de huidige hoogte maatgevend. In fase 1 blijven de parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorpanden op maaiveld liggen. De 6 parkeerplekken ten behoeve van deelauto's mogen ook op maaiveld liggen. In fase 2 worden alle parkeerplaatsen geheel verdiept gerealiseerd, met uitzondering van parkeerplekken voor deelauto's.
- Openbare ruimte: uitgangspunten voor de invulling van de openbare ruimte en de verschillende type buitenruimte is op de randvoorwaardenkaart aangegeven.

Gemeenschappen

- De routes en ordening in het gebouw faciliteren ontmoeting. De hoofdentrees liggen langs de groene binnenwereld of aan de Ravellaan.
- Het gebouwontwerp biedt ruimte voor community building en gedeeld eigenaarschap.
- Er ontstaat ontmoeting en lokale binding tussen toekomstige bewoners door de collectieve tuinen en de groene binnenwereld. Dit geeft de buurt een eigen identiteit en kracht.

Menselijke maat

- De korrelgrootte van de bebouwing past bij de omgeving. De gebouwen staan als alzijdige gebouwen in de groene long van Welgelegen.
- De bebouwing is zoveel mogelijk alzijdig benaderbaar en is zoveel mogelijk op de openbare ruimte gericht.
- Repetitie in het bouwblok is afgewisseld met onderscheidende architectonische elementen voor meer reliëf en diepte in de gevel.

Overgang publiek – privé

- Woningen op de begane grond hebben een zo groot mogelijke interactie met de openbare ruimte, maar wel met behoud van voldoende privacy.



Overgang publiek - privé

- Tussen de woning en de openbare ruimte is een intermediaire zone. Zo hebben de begane grond woningen een privé buitenruimte grenzend aan de openbare ruimte, afgeschermd met een gebouwde en/of groene erfafscheiding in combinatie met een groene bufferzone.

Plinten

- De plaatsing van de hoofdentrees worden zo gesitueerd dat een goede balans ontstaat tussen een actieve, groene binnenwereld en voldoende sociale veiligheid aan de randen. De functionele entrees, zoals voor de fietsenberging liggen zo dicht mogelijk bij de gebiedsontsluitingswegen en -paden.
- Er zijn geen gesloten plinten. Indien onoverkomelijk dan zijn ze aan de minst publieke zijde georganiseerd.
- Woningen (op hoeken) op de begane grond zorgen voor sociale veiligheid.
- Technische installaties ten behoeve van de bebouwing zijn inpandig volgens danwel in overeenstemming met de eisen van nutspartijen (trafo's, warmte onderstations, glasvezelkasten, etc.). Technische ruimtes worden zoveel mogelijk in de parkeerkelder gerealiseerd.
- De entree naar de parkeervoorziening ligt inclusief alle toebehoren (hellingbaan of slagboom e.d.) binnen het vlak voor de parkeervoorziening.



Entree parkeerkelder



Entree fietsberging

- De plint van het gebouw Ravellaan 96 behoudt de huidige hoogte ten behoeve van een levendige plint met voorzieningen. De architectuur van het oorspronkelijke gebouw moet afleesbaar blijven, waaronder behoud van het zichtbare onderscheid tussen gebouwdelen en de compositie tussen de toren (op kolommen) en het plintvolume.
- De begane grond verdieping van de overige gebouwen heeft een plinthoogte van minimaal 4 meter om een open, uitnodigende uitstraling te realiseren. De plint zorgt voor interactie met zijn omgeving. Dit zijn woongebouwen met op de begane grond een royale entree met ontmoetingsruimte en een aantrekkelijke, collectieve fietsenberging.



Bestaande onderbouw



Nieuwe onderbouw



Verandering begane grond Ravellaan 96

Buurten nodigen uit om te lopen
- Routes zijn met kwaliteit en groen ingericht. Wandelroutes lopen zoveel mogelijk langs groen en onder de kronen van bomen.

Uitnodigende openbare ruimte
- De rooilijn mag met 1 meter worden overschreden ten behoeve van balkons. Dit moet in samenhang met de openbare ruimte worden gezien. Zo moet er een afstand worden gehouden tot de boomkroon van bestaande bomen van minimaal 60 cm.
- Alle utilitaire voorzieningen die behoren bij een gebouw zijn geïntegreerd in het bouwplan en liggen binnen de rooilijn om de openbare ruimte te ontlasten.
- Nutsvoorzieningen zijn inpandig om de openbare ruimte te ontlasten. Pas wanneer er gemotiveerd kan worden dat dit niet mogelijk is, wordt een locatie in de openbare ruimte onderzocht.
- Om de openbare ruimte te ontlasten en onnodig autoverkeer tegen te gaan moet er inpandig een pakketverzamelpunt aan de Ravellaan worden gerealiseerd.

Biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauw
- De opzet van de bebouwingsplekken is zodanig dat vanuit iedere woning zicht is op groen.
- Verdichten is vergroenen. In de verdichtende stad is de robuuste groenstructuur en een prettige, groene openbare ruimte cruciaal voor de leefbaarheid. Het plan draagt hier structureel aan bij, door bestaande bomen in het groene raamwerk te behouden en de verbinding tussen het Hommelbos en Rondje Stadseiland te versterken door een groene voetgangersverbinding.
- We zorgen voor natuurinclusieve woningbouw middels groen op daken (sedumdaken), groene gevels met klimplanten en speciaal geïntegreerde nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen.
- Er is gezorgd voor verbonden groen. Groen op daken, gevels en in tuinen staat niet op zichzelf maar sluit aan bij het groen in de openbare ruimte en de stedelijke groenstructuur.
- Het gerealiseerde groen draagt bij aan meerdere doelen/waarden en is gecombineerd met andere functies, zoals waterberging middels zoveel mogelijk met groen. De uitgangspunten met betrekking tot waterberging staan in paragraaf 2.8.
- Natuurlijke oplossingen gaan voor technische oplossingen.
- Het plan en met name de binnenwereld wordt zo groen mogelijk ingericht met zo min mogelijk verharding, hierbij wordt het principe Groen Tenzij toegepast.

Ruimte voor het onverwachte, experiment en innovatie
- Binnen de groene binnenwereld is ruimte voor experiment in de vorm van eigen beheer van delen als blijkt dat bewoners hier zorg voor willen dragen. De culturele/horeca functies zijn ooit voortgekomen vanuit tijdelijk gebruik/experiment. Deze functies geven we een definitieve plek in de plint/kelder van Ravellaan 96.

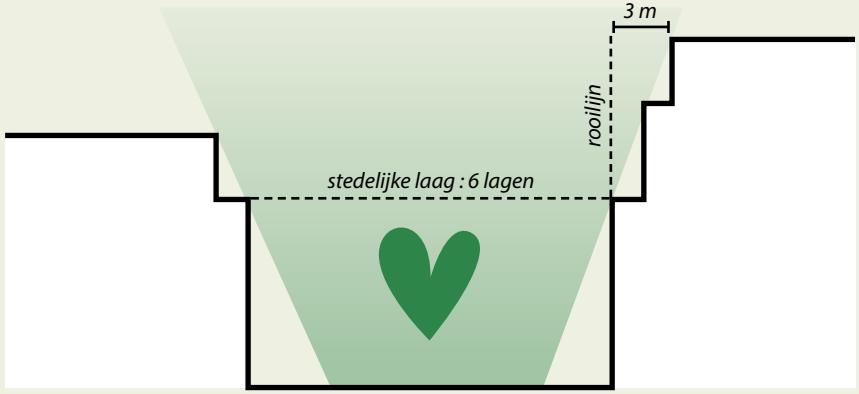
Meervoudig ruimtegebruik
- Het hele dak heeft altijd ten minste twee functies en wordt gebruikt voor energieopwekking, waterberging en heeft een groene invulling. Initiatiefnemer zal in de volgende fase een dakinrichtingsplan voorleggen aan het projectteam van de gemeente.
- Het dak van de parkeergarage van de Ravellaan 96 wordt ingericht als terras, fietsenstalling en/of collectieve tuin en draagt zo bij aan de ontmoetingsmogelijkheden in de groene binnenwereld. Op het dak van de andere parkeergarages is meer ruimte voor een groene invulling. De gronddekking is hier voldoende om heesters en bomen van de derde orde te laten groeien.
- Technische installaties (waaronder ook aanzuigpunten voor luchtinstallaties) op het dak mogen niet zichtbaar zijn vanaf de aangrenzende openbare ruimtes.

Hoogbouw

- De torens staan in een orthogonaal verband, waardoor ze samen een ensemble vormen.
- In dit ensemble wordt gestreefd naar een compositie van torens met verschillende hoogtes. De torens aan de Weg der Verenigde Naties hebben ook verschillende hoogtes met minimaal 2 lagen verschil.
- Hoogbouw - gebouwen hoger dan 30 meter - staat niet op zichzelf. In dit plan vormen de torens een samenhangend ensemble. Dit sluit aan bij de bestaande typologie die hier aanwezig is in de huidige situatie. De parkeergarages doen mee om de 'druk op de plint' op te lossen. Hierin worden de technische/facilitaire ruimtes zoveel mogelijk opgenomen.
- De stedelijke laag is 6/7 bouwlagen hoog.
- Na de stedelijke laag volgt een terugliggende laag (setback). De setback zorgt voor een menselijke maat en aangename beleving op straatniveau. De afstand van de setback staat in verhouding met de hoogte van de toren en de stedelijk laag en wordt mede bepaald door de uitkomsten van de benodigde windonderzoeken. De setback is in ieder geval minimaal 3 meter t.o.v. de stedelijke laag. De bovenste verdiepingen hebben een afwijkende architectonische uitwerking.
- De torens zijn bestemd voor een substantiële menging van functies, doelgroepen en een variatie in woonplattegronden.
- In de stedelijke laag van een toren is voldoende ruimte voor een goede inpassing van alle noodzakelijke voorzieningen, zodat er voldoende ruimte is voor actieve functies in de plint. Zoveel mogelijk van de volgende functies moeten daarom een plek krijgen in de ondergrondse parkeerkelder: technische ruimten, ruimte voor afval, parkeren.
- Hoogbouw is vormgegeven met slanke torens.
- Utrechtse hoogbouw wordt beëindigd door de bovenste lagen op een subtiele wijze te verbijzonderen, waarbij technische installaties uit het zicht worden weggewerk.



Verbijzondering bovenste lagen hoogbouw



Terugligging toren vanaf binnenwereld

Beeldkwaliteit (volgens Welstandsnota gemeente Utrecht 2015)
De Welstandsnota Utrecht heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad. De nota is opgedeeld in een deel met gebiedsbeschrijvingen en deel met beleidsuitgangspunten. In de analyse is het plangebied aangeduid als een ‘landschappelijk ensemble’:

- De bebouwing is vrijstaand gesitueerd in onderlinge ruimtelijke samenhang.
- De groene landschappelijke omgeving maakt een onlosmakelijk deel uit van het ensemble en is typerend voor de opzet.

In de Welstandsnota Utrecht wordt vervolgens onderscheid gemaakt in drie beleidsniveaus: open, respect en behoud. Voor het plangebied geldt conform de beleidskaart het beleidsniveau ‘respect’. Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. Dit betekent:

- Samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop
- Respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm
- Nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

Uitgangspunten beeldkwaliteit
Context van de ruimtelijke opzet Welgelegen e.o.
De bebouwing sluit aan bij de ruimtelijke context van de omgeving. Deze context is samengevat

- Licht, lucht en ruimte staan centraal.
- In de openbare ruimte is de groene kwaliteit randvoorwaardelijk. Rust en samenhang ontstaan door de toepassing van robuuste, onopvallende materialen en eenvoudige, maar goed te beheren details.
- De uitstraling van de plinten wordt versterkt: bij nieuwbouw de realisatie van een open en levendige plint, en bij transformatie van bestaande gebouwen het verbeteren en verlevendigen van de plint en de aansluiting van de bebouwing op zijn omgeving, bijvoorbeeld bij entrees, liften en bergingen.
- Robuuste groenstructuren, zowel binnen de (half-)open blokken als in de openbare ruimte rondom de woning. Het groen vormt de drager van het bebouwingscluster.
- Grote samenhang tussen het ontwerp van de bebouwing, de openbare ruimte en de groenstructuur, zowel op het schaalniveau van de wijk, het ensemble als de architectonische eenheid.

Algemene uitgangspunten i.r.t. de stedenbouwkundige opzet:

- Vormgeving van de gebouwen draagt bij aan de samenhang van het ensemble: de gebouwen zijn in vormgeving ‘familie’ van elkaar.
- Er is aandacht voor zichtrelaties, met afwisselend korte en lange zichtlijnen.
- Er is variatie in woningtypen, bebouwingshoogte en de verhouding tussen bebouwing en groene ruimte, waardoor open en halfopen ruimten ontstaan.
- Nieuwe gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en worden alzijdig ontworpen.
- Repetitie en ritmiek, zowel in stedenbouwkundige opzet als de architectuur van de gevels.
- De plint van gestapelde bebouwing legt de relatie tussen woning en openbaar gebied.

Evenwicht in het ontwerp

- Het bouwwerk (of een ingreep aan een bestaand bouwwerk) is harmonieus van hoofdvorm, afmetingen en verhoudingen. Zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.
- Het ontwerpconcept is helder en overtuigend, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwwerk verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- De menselijke maat is leidend, met een duidelijke hiërarchie, zonder een overmaat aan ingrediënten.

- Verwijzingen en associaties naar bouwstijlen en architectuurprincipes worden consequent en zorgvuldig toegepast.
- Gevels en plinten zijn representatief vormgegeven met een duidelijke oriëntatie op -en interactie met- de openbare ruimte.
- Afleesbaarheid van de individuele woning binnen een ensemble.

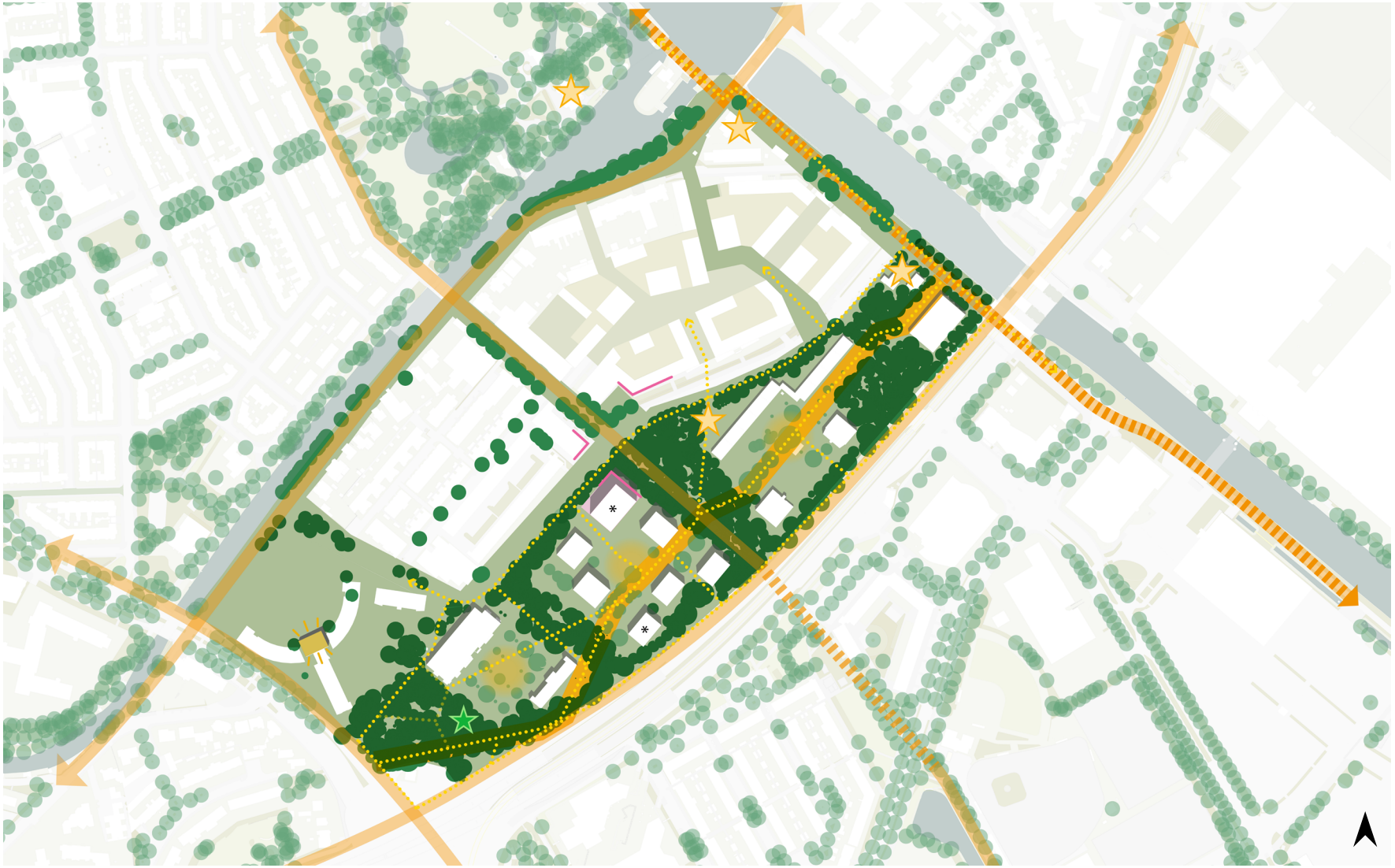
Inclusief
- Overgangen tussen openbaar en privé zijn zorgvuldig vormgegeven en bevorderen sociale interactie.
- Een nieuwe ontwikkeling stimuleert gemeenschapszin, ontmoeting en sociale interactie, met aandacht voor sociale veiligheid en toegankelijkheid (zowel binnen het gebouw als daarbuiten).
- De inrichting van buitenruimte sluit aan op omliggende structuren en is herkenbaar, aantrekkelijk, duurzaam, robuust en beheersbaar. Schaal, maat en inrichting zijn afgestemd op diverse doelgroepen en leeftijdscategorieën.
- Nieuwe ontwikkeling zijn ook natuurinclusief: zowel gebouw als buitenruimte bieden ruimte aan biodiversiteit en gaan een relationele interactie met elkaar aan.

Aansluiten bij bestaand karakter van de wijk en de bebouwing
- Bij verduurzaming en transformatie dienen de bestaande kwaliteiten te worden behouden, zoals de eenheid van het ensemble, de transparantie en/of plasticiteit van de gevel en de aanwezige, repeterende elementen.
- Uitbreidingen aan/op bestaande gebouwen vormen een integraal ontworpen en evenwaardige toevoeging aan het gebouw, waarbij de onderlinge samenhang van het bestaande ensemble en de oorspronkelijke stedenbouwkundige configuratie afleesbaar blijft.
- Bij herbestemming is sprake van een relatie met de historische betekenis en de wijze waarop het bouwwerk gemaakt is. Waardevolle stijlkenmerken en elementen van een bestaand gebouw of een buitenruimte worden gerespecteerd.
- De architectonische opzet (eenheid of individualiteit) blijft behouden bij functionele splitsing, samenvoeging of uitbreiding.
- Bij renovatie worden oorspronkelijke stijl, gevelindeling en kenmerkende details gerespecteerd of hersteld.

Hoogwaardig tot in detail
- Gebouwen en buitenruimten worden hoogwaardig uitgewerkt met blijvende kwaliteit.
- Materialen, textuur, kleuren en detailleringen worden consistent toegepast, passen bij de aanwezige of gekozen architectuurstijl en zijn in harmonie met de karakteristiek van de directe omgeving.
- De gevels hebben een heldere ritmiek met regelmatige/heldere vormen. Gevels met plasticiteit, door bijvoorbeeld in- en uitspringende balkons, galerijen, glasvlakken, luifels of andere zich herhalende gevelelementen.

Doelmatig met materiaal
- Eenvoudige materialen met subtiele detaillering in specifieke bouwdelen. Hoe minder materiaalgebruik hoe beter (‘less is more’). Er is rekening gehouden met het uitgangspunt om de hoeveelheid en impact van materialen zoveel mogelijk te beperken.
- Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame, biobased, hergebruikte en/of circulaire materialen.
- Materialen en detaillering zijn zo gekozen dat ze doelmatig te onderhouden zijn en aantrekkelijk verouderen.

Voorkom versnippering.
- Voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld afval, verkeer of energie zijn zorgvuldig stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast, waar mogelijk inpandig. Een ingreep in de buitenruimte staat nooit op zichzelf. Rust en een logische samenhang zijn het uitgangspunt.



Groene raamwerk Welgelegen-Zuid in verbinding met de omgeving fase 2

Inpassing in de omgeving

Groene long van Welgelegen

Het behouden van de bomen in de groene long en het verbinden van het Hommelbos tot aan het rondje Stadseiland is een belangrijk uitgangspunt. Om die reden is gekozen voor losse torens in het groen, waardoor voldoende openbare ruimte overblijft om de beleving en kwaliteit van het groen te behouden. De positionering van de torens is zo gekozen dat de bestaande bomen in de groene long (Visie Welgelegen 2014) zoveel mogelijk behouden blijven en ruimte wordt gecreëerd voor een groene binnenwereld in het hart van het plan. Ondanks de groene kwaliteit aan de randen van het plangebied, domineert de auto in de huidige situatie de openbare ruimte. De volledige groene kwaliteit zoals omschreven in de Visie Welgelegen, kan alleen worden gecreëerd als de auto (gefaseerd) aan het zicht wordt onttrokken. Voor de nieuwbouw wordt daarom al het parkeren ondergronds opgelost en wordt op maaiveld een beperkt aantal plekken gemaakt voor deelvervoer. In fase 1 wordt een deel van de huidige parkeerplekken van de kantoren heringericht zodat er meer ruimte ontstaat voor een interne verbinding en de ontwikkeling van de studententoren. In fase 2 worden alle parkeerplekken voor de auto, op deelvervoer na, ondergronds opgelost.

Verbindingen directe omgeving

De openbare ruimte die wordt vrijgespeeld door het autoluw maken van het gebied, wordt gebruikt om betere verbindingen te maken. Het gebied is goed doorwaadbaar en aantrekkelijke voetgangersverbindingen door het groen nodigen uit om een wandeling te maken. Vanaf de Ravellaan bereik je te voet de groene binnenwereld: het hart van het plan. Hier is ruimte om je buren te ontmoeten of te vertoeven op het terras van de horeca. Als je verder doorloopt, kom je bij een tweesplitsing. Dit is de lange groenverbinding, die in fase 2 de parkzone wordt, en van het Hommelbos naar het Rondje Stadseiland loopt.

De locatie wordt optimaal ontwikkeld voor fietsgebruik. Ook voor de fiets wordt de toegankelijkheid van het gebied verbeterd. Vanaf de Weg der Verenigde Naties kun je nu het gebied bereiken via een betegeld fietspad over de Chaussonlaan. Met de nieuwe ontwikkelingen in het gebied vormt dit pad een belangrijke verbinding, naar het park Oog in Al. De kwaliteit en de uitstraling van het fietspad moeten aansluiten bij deze hoofdfiets verbinding. Fietsenstallingen zijn of gedeeltelijk verdiept in de huidige kelder van Ravellaan 96, te bereiken met een flauwe hellingbaan, of ze liggen op maaiveld; aantrekkelijk ontworpen met een open uitstraling.







Inspiratiebeelden groen

Ruimtelijke kwaliteit
De Visie stedenbouw 2040 is een aanvulling op de RSU2040. In dit document hebben we vastgelegd waar we in Utrecht willen verdichten. In de RSU 2040 is gekozen voor verdichting, omdat in de stad voorzieningen dichtbij zijn en om de stad beter te maken. We benutten de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad om meer faciliteiten, beter openbaar vervoer en meer groen toe te voegen aan bestaande wijken. We verdichten vooral op de plaatsen waar openbaar vervoer en wegen bij elkaar komen.

Met de stedenbouwvisie benoemen we de manier waarop we dit willen realiseren en we hebben daarbij met name aandacht voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de gehele stad. We vertalen dit naar ruimtelijke uitgangspunten die nodig zijn om de beoogde kwaliteit en leefbaarheid in Utrecht te bereiken.

Met de uitgangspunten in deze nota wordt invulling gegeven aan de stedenbouwkundige principes voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zoals opgenomen in de Visie Stedenbouw Utrecht 2040, namelijk:

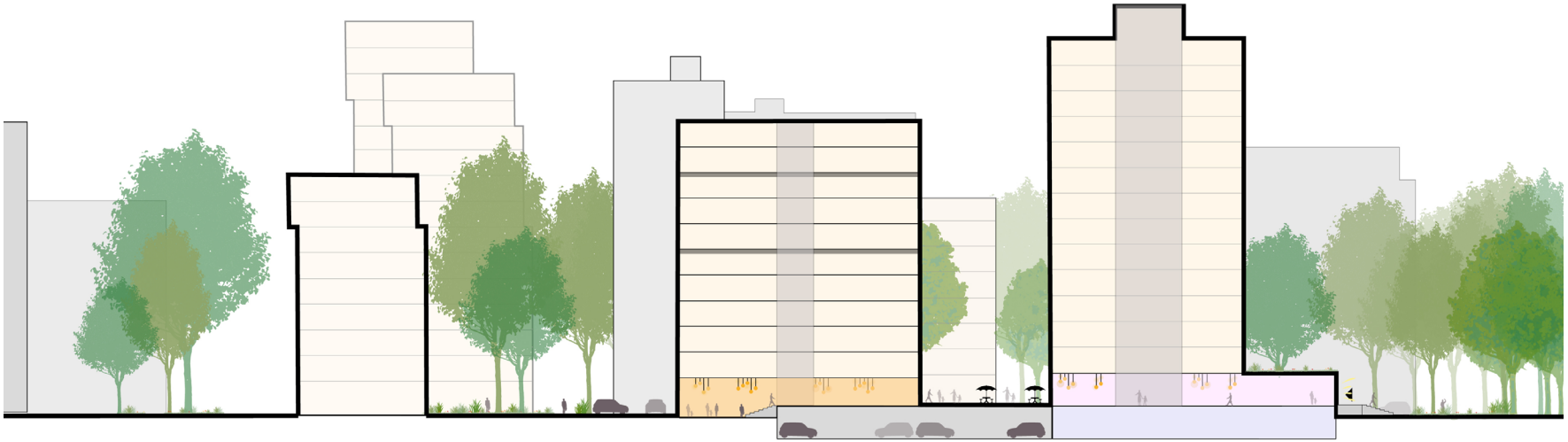
De identiteit van Utrecht
Het plangebied is onderdeel van de wijk Welgelegen. Aan het eind van de 19e eeuw was dit landgoed Welgelegen, waarvan het Hommelbos en huis Welgelegen (nu een verzorgingshuis) nog bestaan. De overgebleven eikenlaantjes en de stinzenbeplanting herinnert aan het landgoed. In de jaren ‘70 van de vorige eeuw is de structuur veranderd om plaats te maken voor een nieuwe wijk met aan de rand een aantal kantoortorens in het groen. De groene rand sloot aan op het Hommelbos, waardoor een nieuw groenstructuur ontstond langs de Weg der Verenigde Naties die de kwaliteiten van het Hommelbos doortrok tot aan het Merwedekanaal. Deze groene kwaliteit maakt dit stadsbos bijzonder.

Het plan bouwt voort op deze identiteit door de kwaliteit van het Hommelbos te versterken. De open verkaveling van torens in het groen laat zoveel mogelijk ruimte voor bos en biedt zichtlijnen door het gebied, waarmee het eindeloos zicht op bomen behouden blijft. Met voetpaden door het gebied heen wordt het bos toegankelijk en beleefbaar gemaakt. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden en nieuwe parkeerplekken worden ondergronds opgelost.

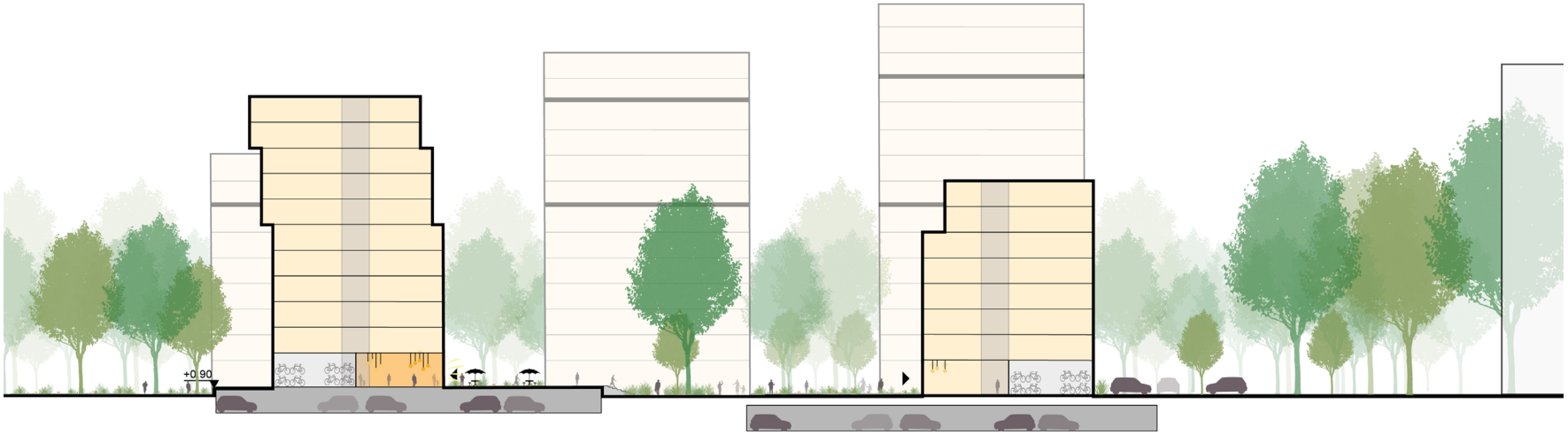
De nieuwbouw sluit aan op de omgeving door plek te bieden aan diverse bewoners, waaronder studenten, en culturele en horecavoorzieningen in balans met de rust waar Welgelegen bekend om staat.


Tuinieren in gedeelde tuin


Terras aan de binnenwereld



Doorsnede parkzone fase 1 A-A’

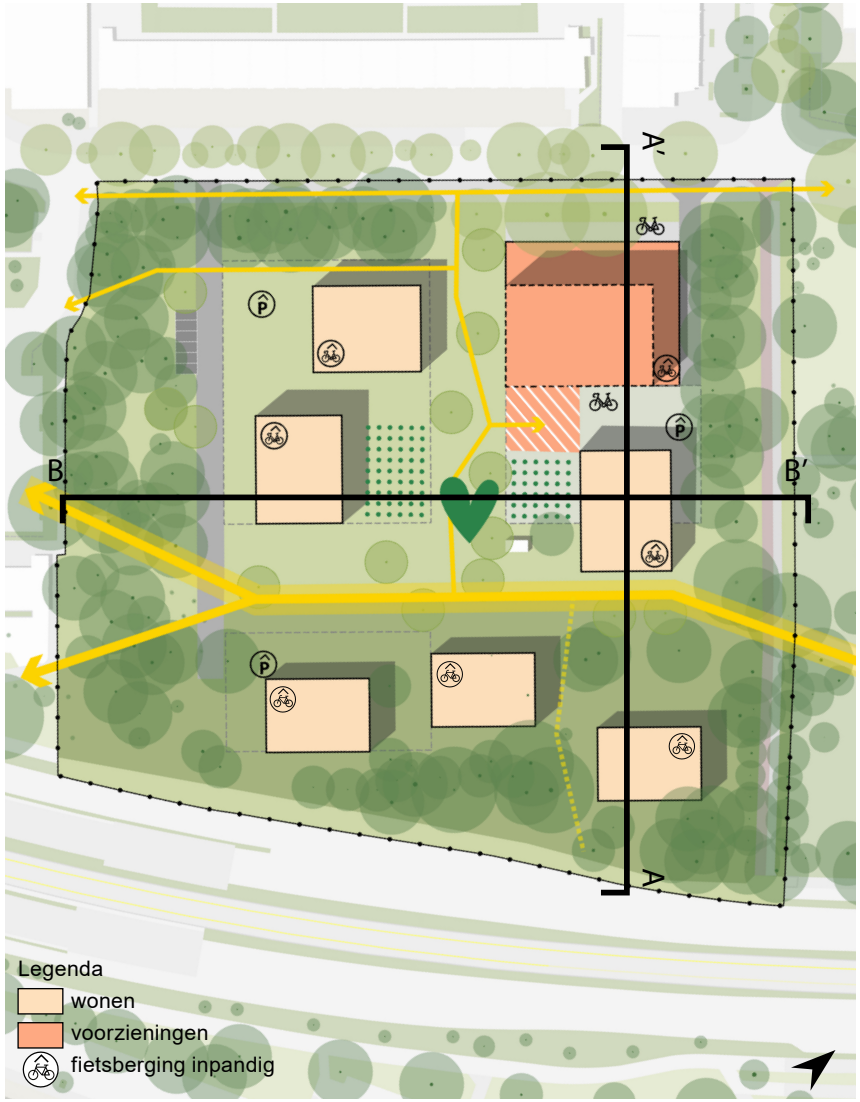


Doorsnede groene binnenwereld fase 2 B-B’

Dynamiek van de stad
Op steenworp afstand van de binnenstad van Utrecht, in het rustige en groene Welgelegen, is het gebied vanwege zijn ligging een overgang tussen de reuring van de stad en de rust van de woonbuurt. Het behouden van deze rust is een uitgangspunt van bewoners uit de buurt:

‘‘Juist tussen de drukke wegen is rust en ontspanning belangrijk.’’

In goede balans met de rust wordt ook plek gemaakt voor meer levendigheid in het gebied. In de kelder en de plint van het gebouw de Ravellaan 96 is ruimte voor functiemenging. Bestaande culturele en commerciële (horeca) voorzieningen worden behouden. Ook wordt plek geboden aan nieuwe, maatschappelijke voorzieningen die aansluiten bij de behoefte van de wijk. Het hart van het plan, in de groene binnenwereld, biedt ruimte voor ontmoeting en meer levendigheid in balans met de omgeving. Voor de levendigheid en veiligheid zijn de entrees van de woongebouwen zowel aan het groene raamwerk als naar de binnenwereld gesitueerd. De entrees naar de woongebouwen in de binnenwereld zijn gecombineerd met privézones, groene bufferzones en gemeenschappelijke tuinen. Het terras van de horeca grenst ook aan de binnenwereld, waarmee de zonnige ligging op het zuiden wordt benut. Daarnaast is een wens van de omliggende bewoners om de huidige plek van het terras te behouden om (mogelijke) overlast van deze voorziening te beperken.



Verdeling voorzieningen en wonen in begane grond fase 2

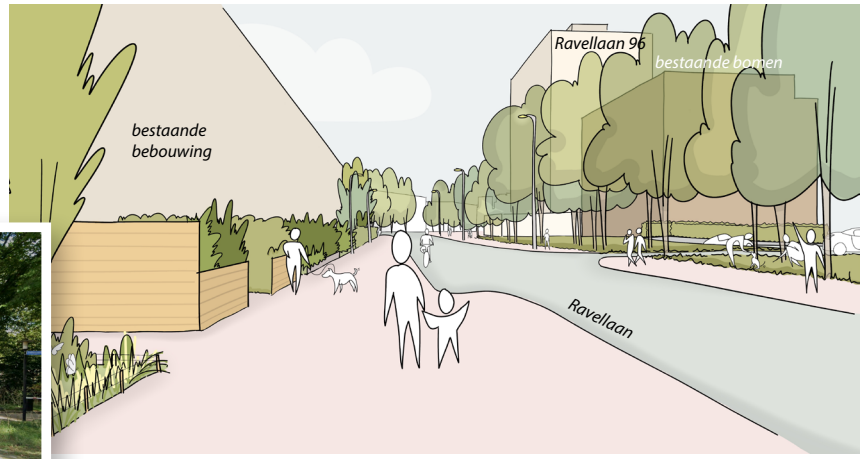
Verdichting
In het plan wordt een geleidelijke overgang in bouwhoogte voorgesteld die aansluit bij de Visie Welgelegen (2014) en de uitwerking visie Welgelegen (2024). Het plan kent een opbouw in hoogte vanaf de Ravellaan naar de Weg der Verenigde Naties. Aan de Ravellaan komt nieuwbouw van 7 lagen hoog, een laag hoger dan de bestaande bebouwing aan de overkrant van de Ravellaan die 6 lagen hoog is. Daarna komen twee torens van 8 en 11 lagen. Aan de Weg der Verenigde Naties komen torens tussen de 9-13 lagen hoog. De meest westelijke toren mag een hoogteaccent krijgen tot maximaal 15 lagen hoog. Voor de woningen op de begane grond van de nieuwbouw worden (eventuele privé)buitenruimtes ontworpen waarmee de menselijke maat blijft behouden en een prettige overgang van privé naar openbaar ontstaat.

De keuze voor hoogbouw op deze locatie is afgeleid uit de Visie Welgelegen (2014) en de uitwerking visie Welgelegen (2024) en heeft daarnaast een positieve invloed op het gebied, doordat:

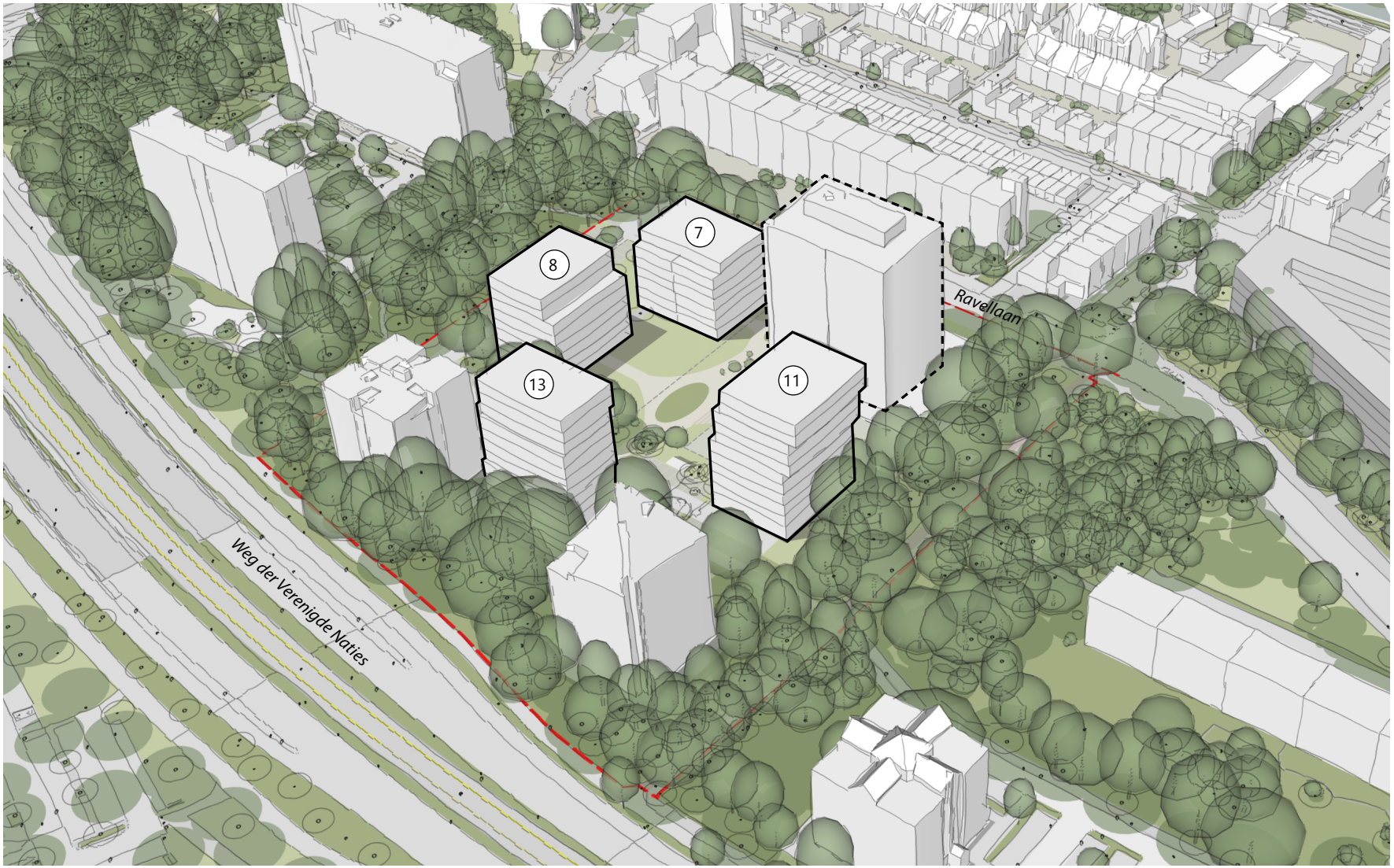
- De hoogbouw aansluit bij de bestaande hoogtes in de omgeving en in het bijzonder langs de Weg der Verenigde Naties waar al verschillende hoge gebouwen zijn.
- Een hoogteaccent (van max 2 bouwlagen) aan de Weg der Verenigde Naties zorgt daarnaast voor de herkenbaarheid van dit gebied aan deze belangrijke route vanaf de binnenstad.

Hoogtes
De hoogtes van de nieuwe gebouwen zijn gebaseerd op de maximale hoogteopbouw uit de Visie Welgelegen (2014). De hoogte begint laag aan de Ravellaan (7 bouwlagen) en bouwt geleidelijk op in hoogte richting de Weg der Verenigde Naties (13 bouwlagen en een hoogteaccent). De hoogte van de studententoren (11 bouwlagen) naast het gebouw de Ravellaan 96 biedt ruimte aan circa 220 studentenkamers. De twee nieuwbouwtorens, van 7 en 8 bouwlagen hoog, zijn hier bewust lager dan de voorgeschreven maximale hoogte uit de Visie Welgelegen (2014) en uitwerking visie Welgelegen (2024), om aansluiting te vinden bij het woongebouw (de Boleroflat) aan de overkant van de Ravellaan van 6 bouwlagen.





Zicht op de nieuwe wijk vanaf de Ravellaan



Legenda
- bestaand
- transformatie
- nieuwbouw
- (8) bouwlagen

Vogelvlucht hoogteopbouw fase 1

2.3 Buitenruimte
2.3.1 Stedelijke groenstructuur

Uitgangspunten

- Het plangebied ligt aan de zuidzijde gedeeltelijk in de stedelijke groenstructuur. De ontwikkelruimte voor Vivaldiplantsoen 100 en 200, zoals meegegeven in de uitwerking visie Welgelegen gaat hier voor een deel overheen.
- Wanneer de kantoortorens in fase 2 ontwikkeld worden, wordt het parkeren ondergronds opgelost. Voor de zuidwestelijke kantoortoren betekent dit een verlies van stedelijke groenstructuur.
- Er verdwijnt ca 353 m2 groen uit de stedelijke groenstructuur. Dit groen wordt omgevormd tot parkeren, in fase 1 bovengronds en in fase 2 ondergronds. Dit verlies aan vierkante meters dient kwantitatief gecompenseerd te worden.
- Kwalitatief versterken we de bestaande stedelijke groenstructuur door een gelaagde groenstructuur aan te brengen met kruiden, heesters, kleine en grote bomen. Ingericht voor de doelsoorten Merel, Tjiftjaf en Mees. Tevens voegen we bestaand groen administratief toe aan de stedelijke groenstructuur.

De groenstructuurvisie kaart laat zien dat het meest zuidelijke deel van de wijk Welgelegen is aangemerkt als groenstructuur. Grotendeels valt dit binnen het in de uitwerking visie Welgelegen opgenomen groene raamwerk.

In het zuidelijk deel van de wijk Welgelegen zijn veel bomen aanwezig. Veel van deze bomen staan er al lang en leveren daarmee veel ecosysteemdiensten. De bomen zijn dus heel waardevol voor een leefbare stad. Met de uitwerking van de visie is ingezet op een verbinding door dit groen van het Hommelbos naar het Rondje Stadseiland en visa versa. Hiervoor is het belangrijk dat bij de ontwikkeling van de plangebieden een goede doorgaande parkverbinding en een interessante groene binnenwereld worden gerealiseerd.



Groenstructuurvisie



Themakaart groen uitwerking visie Welgelegen (2024)



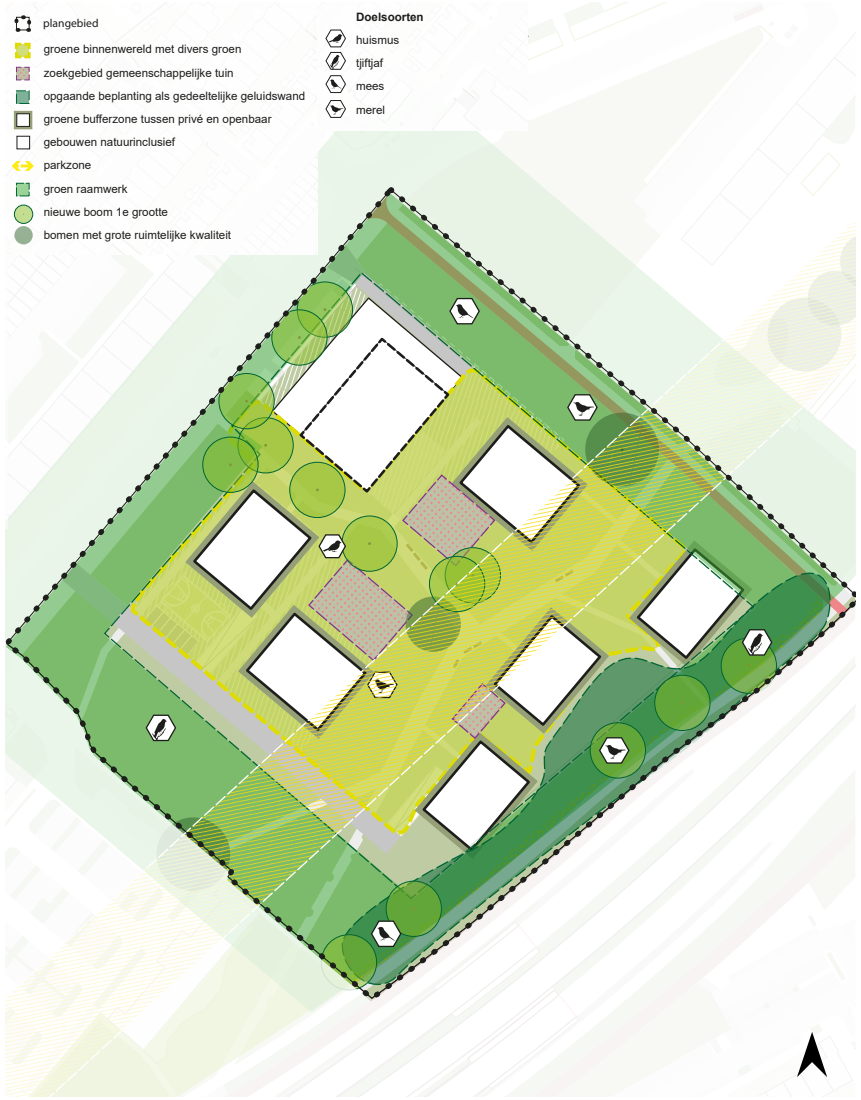
Overzicht afname en toevoeging deel stedelijke groenstructuur

Onderbouwing

Groen en ecologie

Het groen van het plangebied Ravellaan 96 moet in de bredere context worden bekeken van heel Welgelegen. De belangrijkste kwaliteit van het gebied is de robuuste groenstructuur. In de visie uit 2014 wordt dit gedefinieerd als het ‘groene raamwerk’, wat ‘openbaar is en de basis vormt voor het langzaam verkeersnetwerk’. Bepalend voor dit groene raamwerk zijn de vele waardevolle oude bomen en het Hommelbos. Het is de ambitie dit bos op termijn uit te breiden en te versterken.

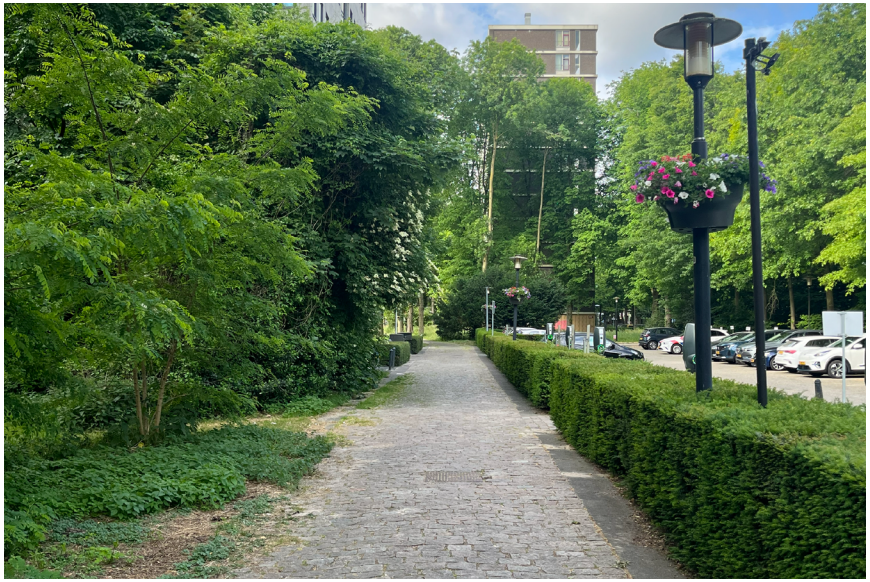
Grenzend aan het plangebied ligt in het noorden de Ravellaan. In de huidige situatie heeft de Ravellaan een basis van groen met grote bomen en gras. Met de herinrichting van de Ravellaan wordt gewerkt aan een boulevard-achtige verbinding, begeleid met een stevige boomstructuur. Aan de oostzijde bevindt zich de Chaussonlaan met het doorgaande fietspad. Kenmerkend aan dit groen zijn de nog overgebleven waardevolle essen. Het zuidelijke profiel grenst aan de Weg der Verenigde Naties en bestaat uit bomen en gras. Het westelijke profiel, grenzend aan het Rachmaninoffplantsoen heeft een bosachtig karakter, met een variëteit aan boomsoorten en maten. De variëteit aan groen beperkt zich hoofdzakelijk tot bomen en gras of stinzenplanten. Heester zijn er nauwelijks wat tot ecologische schraalheid leidt.



Themakaart groen en ecologie







Groen in plangebied en omgeving

2.3.2 Ontwerp, inrichting en kwaliteit buitenruimte

Uitgangspunten

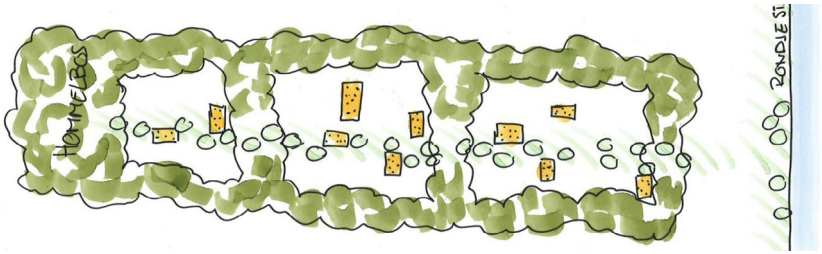
Kwaliteit en beheer

- Buitenruimten zijn zo veel mogelijk voor het publiek opengesteld met aandacht voor veiligheid en voldoende privacy. Het gebied is voor iedereen goed doorwaadbaar via een netwerk aan paden. De binnenwereld is openbaar (toegankelijk) met ruimte voor gezamenlijk tuinieren of gewoon samenkomen. Ook komt er ruimte om te sporten. De woningen op de begane grond krijgen een privézone aan het huis die met een groene border wordt omzoomd.
- Het kwaliteitsniveau voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied sluit aan bij de betekenis voor de stad: en is in dit geval de standaard; Domstad.
- De kosten voor het beheer van de openbare ruimte binnen het plangebied passen bij het kwaliteitsniveau voor de inrichting en passen binnen de beschikbare financiële dekking.
- De inrichting van de toekomstige openbare ruimte voldoet aan de gemeentelijke standaard en eisen. Deze eisen zijn neergelegd in het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Uitzonderingen hierop zijn eventuele afwijkingen, die met de gemeente zijn overeengekomen.
- “Hergebruik, tenzij” principe
  - Minimaal 50% van het materiaalgebruik is hernieuwbaar en/of hergebruikt.
  - Gebruik van circulair afwegingskader (R-ladder) zoals opgenomen in Handboek Openbare Ruimte (HOR).
- De milieu-impact van het project wordt meegewogen bij ontwerpvarianten (MKI) en in de aanbesteding (MVOI)
- De kwantitatieve resultaten, waaronder circulariteit, worden gemonitord. Daarvoor gebruiken wij indicatoren als de MKI, de materiaalgebonden CO2-uitstoot en de herkomst van materialen.

Onderbouwing

Landschappelijk concept

Het ruimtelijke concept van de groene long, met daarin het groene raamwerk en de binnenwerelden van de visie is vertaald naar het landschappelijke concept bos, park en tuin. Daarmee willen we het oneindige zicht op bomen en het groene karakter behouden voor Welgelegen zuid. De buitenruimte zal ingevuld worden met een prominente padenstructuur, die zorgt voor en goede doorwaadbaarheid van het gebied, en geeft ruimte aan spontane invulling in de groene ruimtes. Denk hierbij aan tuinieren, sporten en spelen, een terras. Hierbij is aandacht voor de balans tussen rust en reuring.



Welgelegen in bos, park en tuin

Algemene ontwerpprincipes voor de openbare ruimte:
- De inrichting is conform de Kadernota, het huidige kwaliteitsniveau is Domstad wat betreft inrichting en beheer.
- Het ontwerpprincipe “groen tenzij” is leidend voor openbare ruimte.
- Het groene raamwerk en de groene binnenwereld zijn openbaar toegankelijk.
- Behoud van zoveel mogelijk bomen.
- Geen aantasting van bestaande waardevolle bomen.
- Verbinding met de omgeving en specifiek een verbinding door een parkzone tussen het Hommelbos en het rondje Stadseiland.
- Terugbrengen van zo veel mogelijk 1ste orde bomen in de groene binnenwereld.
- Parkeren zo veel als mogelijk weg van het maaiveld: ondergronds, met voldoende dekking voor groen en bomen.
- Uitgangspunt is het behoud van het kunstwerk van André Volten, binnen Welgelegen.

Het bos – het groene raamwerk
- Robuust groen met voldoende maat.
- Diversiteit in identiteit van de verschillende onderdelen van het raamwerk voor herkenbaarheid en versterking van de ecologische waarde.
- Verbeteren langzaam verkeerroutes om de doorwaadbaarheid van Welgelegen zuid te versterken.
- Met de begrenzing van het groene raamwerk worden ook de bouwvlakken gedefinieerd, waarin bouwvolume kan worden toegevoegd.
- Verbetering ecologische en ruimtelijke kwaliteit van het groene raamwerk door middel van het toevoegen van gelaagdheid in vegetatie. Denk hierbij aan het toevoegen van heesters en/of kleine bomen en een kruidenlaag.
- Openheid en levendigheid vanuit de bebouwing naar de groene long, doorzichten op het bos.
- (Voor)deuren/entrees aan de binnenwereld en het groene raamwerk.

De tuin – de binnenwereld
- (Voor)deuren/entrees aan de binnenwereld.
- Privézones aan de binnenwereld.
- Gevulde actieve plinten.
- Ruimte voor spontane invulling in de groene ruimtes. Denk hierbij aan tuinieren, sporten en spelen, een terras.

Het park – de verbindende route met de omgeving
- Gezamenlijke entrees aan de parkzone.
- Een parkstructuur als verbindende route door de diverse clusters, en die het Hommelbos met het rondje Stadseiland verbindt.
- Een herkenbare prominente padenstructuur.
- Oneindig zicht op bomen.

Entrees en ontsluiting
Cruciaal in het plan is de ontsluiting van het gebied.
- Het openbaar binnengebied is autovrij en is zo groen mogelijk met zo min mogelijk verharding en volgt hiermee het principe: Groen Tenzij.
- Verschillende voetgangersroutes lopen door het gebied en verbinden entrees van de bestaande en nieuwe gebouwen, sluiten aan op bestaande routes. Fietsparkeerplekken voor bezoekers bevinden zich nabij de openbare voorzieningen (aan de Ravellaan 96).
- Autoverkeer maakt gebruik van twee van de bestaande inprikkers vanaf de Ravellaan, dit gaat om de oostelijke (naar de parkeervoorzienig van de Ravellaan 96) en westelijke inprikker (langs de westelijke kant van het groene raamwerk). De middelste wordt opgeheven.
- De afvalinzameling vindt plaats in de vorm van ondergrondse containers, deze worden alleen gesitueerd aan de ontsluitingsweg.
- Voor levendigheid en versterking van sociale veiligheid komen er woningen op de begane grond.
- Om de openbare ruimte te ontlasten en onnodig autoverkeer tegen te gaan moet er inpandig een pakketverzamelpunt aan de Ravellaan worden gerealiseerd.

Overgangen privé – openbaar
Overgang tussen privé en openbaar verdient in dit plan veel aandacht. Dit geld zowel voor de overgang tussen het groene raamwerk en het privéterrein van de torens, als voor de overgang van de torens naar de binnenwereld.

Overgang privé- binnenwereld
De binnenwereld in het plangebied wordt zo ingericht dat er optimaal ruimte is om te kunnen ontmoeten. Voor de levendigheid en veiligheid komen er ook woningen op de begane grond. Een buffer tussen het privé en gezamenlijk terrein is dan van extra groot belang. Als uitgangspunt voor het ontwerp voorzien we hiervoor in een groene tuin, of andere groene bufferzone, als scheiding tussen een privé buitenruimte en het openbare voetpad.

Overgang privé - groen raamwerk
Voor de levendigheid en veiligheid is het eveneens van belang dat de zijdes van de torens grenzend aan het groene raamwerk actief zijn. Daarom komen er naast de fietsentrees ook woningen of andere functies met deuren op de begane grond. Ook hier zorgen we voor een groene buffer voor een goede overgang tussen de privé buitenruimte en het raamwerk.



Groene bufferzone tussen privé en binnenwereld

Ecologie
In het plangebied zitten slechts enkele zangvogels (bv winterkoninkje), egel, foeragerende kleine dwergvleermuis en gierzwaluw. Laatste twee genoemden zijn potentieel gebouwbewonende soorten. Opvallend is het relatieve gebrek aan vogels op deze locatie, vermoedelijk vooral veroorzaakt door gebrek aan foerageer-, rust- en schuilgelegenheid.
In de toekomstige situatie zullen we invulling geven aan de ambities van de gemeente om de lokale biodiversiteit te versterken door een gelaagd en goed verbonden groenstructuur door de wijk heen aan te leggen. Dat betekent dat dit nieuwe groen verbonden wordt met het groene raamwerk, waardoor een groter en robuuster leefgebied ontstaat voor de soorten. We bieden verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten aan in de panden. En we helpen in dit project specifiek de stadsvogels, en daarmee ook allerlei andere soorten, door:

- Een gelaagd groen systeem aan te leggen, door het toevoegen van struikgewas, kleinere bomen en een kruidenlaag onder 1e grootte bomen.
- Een verbonden, zoveel mogelijk aaneengesloten groenstructuur waardoor versnippering van leefgebied wordt tegengegaan.
- Dood hout / takken laten liggen > hout van bomen die zijn gekapt meenemen in ontwerp.
- Het creëren van rustplekken in het groen (waar geen verblijfsplekken zijn of paden).
- Gevelgroen.
- Nestgelegenheid in de gevels.

Onderbouwing

Kwaliteit en beheer

Utrecht streeft naar een gezonde groei van de stad. Dit gaat gepaard met verdichting. Daarmee is de beschikbaarheid van voldoende buitenruimte cruciaal voor een gezonde leefomgeving. In de RSU 2040 en de bijbehorende Stedenbouwvisie is dit verwoord. Naast de buitenruimte in eigendom van de gemeente is het nodig om buitenruimte in eigendom van derden mede hiervoor in te zetten.

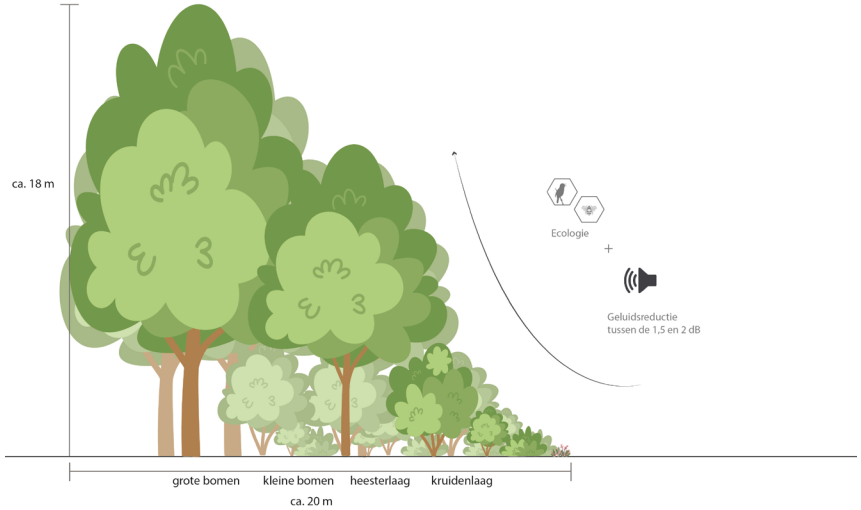
Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte is gekoppeld aan de betekenis van een openbare ruimte voor de stad. Is de betekenis stedelijk of bovenstedelijk, dan moet de kwaliteit relatief hoog zijn. Voor plekken met een lokale betekenis wordt een standaard kwaliteit aangehouden. Plekken met een betekenis voor de buurt of wijk krijgen een plus bovenop de standaard kwaliteit. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte is dit verwoord onder de begrippen Domstad, Domstad Bijzonder en Utrechtse Allure. Het beheerniveau voor de openbare ruimte en de beschikbare financiële middelen zijn gekoppeld aan deze kwaliteitsniveaus voor de inrichting en zijn vastgelegd in de Nota Beheer Openbare Ruimte.

Met de groei van de stad neemt de gebruiksintensiteit van de openbare ruimte en soms ook de omvang van het areaal toe. De toegenomen beheerkosten worden in principe gedekt uit het Referentiekader Groei van de Stad. Soms is een besluit over aanvullende dekking noodzakelijk, als uit een raming van de beheerkosten blijkt, dat de middelen op basis van het Referentiekader Groei van de Stad niet voldoende zijn.

Voor het beheersen van de beheerkosten en het streven naar hergebruiken van materialen moet de inrichting van de openbare ruimte voldoen aan gemeentelijke standaards en eisen. Deze zijn neergelegd in het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Dit document wordt meegegeven als uitgangspunt voor het opstellen van inrichtingsplannen. Deze inrichtingsplannen worden aan de hand van het HOR getoetst door de Commissie Beheer Inrichting Gebruik (BInG). Deze commissie checkt of een inrichtingsplan aan het HOR voldoet en geeft een ambtelijk advies over eventueel voorgestelde afwijkingen.

Ontwerpen met groen tegen geluid

Het zuidelijk deel van het plangebied, tegen de Weg der Verenigde Naties aan, is in de visie eveneens aangemerkt als groene raamwerk. Dit deel ligt ook in de stedelijke groenstructuur van Utrecht. De weg produceert een te hoog geluidniveau voor eenzijdige bewoning. Het geluidniveau kan verminderd worden door met een variatie aan bomen en struiken van diverse formaten te ontwerpen. Door een opbouwende gelaagdheid te maken kunnen we een geluidreductie van ca. 1,5 tot 2 dB bereiken. De gelaagdheid en variatie in beplanting heeft ook een positief effect op de ecologie door de schuilmogelijkheden die daardoor ontstaan en een rijker aanbod van voedsel.



Principetekening geluidswering door groen

Circulaire openbare ruimte
De gemeente Utrecht werkt aan een toekomstbestendige stad waarin grondstoffen zo veel mogelijk worden behouden en hergebruikt. De openbare ruimte speelt daarin een belangrijke rol. In de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 richt de gemeente zicht daarom op een circulair ontwerpen, inrichten en beheer van de openbare ruimte, zodat materialen langer meegaan, opnieuw worden ingezet of afkomstig zijn van hernieuwbare bronnen.

- “Hergebruik, tenzij” principe: Minimaal 50% van het materiaalgebruik is hernieuwbaar en/of hergebruikt. Gebruik van circulair afwegingskader (R-ladder) zoals opgenomen in Handboek Openbare Ruimte (HOR).
- De milieu-impact van het project wordt meegewogen bij ontwerpvarianten (MKI) en in de aanbesteding (MVOI).
- De kwantitatieve resultaten, waaronder circulariteit, worden gemonitord. Daarvoor gebruiken wij indicatoren als de MKI, de materiaalgebonden CO2-uitstoot en de herkomst van materialen.



Circulair hergebruik gebouw Ravellaan 96

2.4 Mobiliteit

Uitgangspunten

Autoparkeren

- Het auto parkeren binnen het plan voldoet aan de Parkeervisie 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' (vastgesteld op 21 november 2021) inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Auto 2021 gemeente Utrecht, gepubliceerd op 23 december 2021. Zie Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie.
- Gezien de ligging van het plan zijn hier de regels en normen voor gebied B1 van toepassing.
- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.
- Het uitrijden hiervan moet op een veilige manier plaatsvinden, conflicten met fietsers of voetgangers moet door een goede inrichting worden voorkomen. De inritten van de parkeergarages liggen los van wandelpaden in en door het gebied.
- De in-/uitrit van de parkeervoorziening heeft een vlakstand op eigen terrein. Dit draagt bij aan voorkomen van onveilige situaties met kruisend verkeer.
- De gebruikers van het plangebied maken géén aanspraak op een door de gemeente uitgegeven parkeervergunning.

Fietsparkeren

- Goede stallingsmogelijkheden dragen bij aan het gebruik van de fiets. Om te bereiken dat er voldoende, veilige en comfortabele fietsparkeerplaatsen zijn, voldoet de gebiedsontwikkeling aan de kwaliteits- en kwantiteitseisen zoals gesteld in de Parkeervisie 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' (vastgesteld op 21 november 2021) inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Fiets 2021 gemeente Utrecht, gepubliceerd op 23 december 2021. Zie Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie.
- De fietsparkeervoorzieningen bij de woningen voldoen in kwantiteit en kwaliteit (locatie, toegankelijkheid, helling etc.) aan de uitgangspunten zoals beschreven in Bijlage 1 'Fietsparkeren bij Woningbouw'.
- Dit betekent onder andere dat fietsparkeren inpandig is en op de begane grond van ieder bouwblok plaatsvindt, betreedbaar vanaf maaiveld en op maximaal 125 meter van de entrees. Het fietsparkeren van bezoekers van de woonfuncties mag in de openbare ruimte worden opgelost.
- Het aantal fietsplekken per woning voldoet aan het betreffende schema uit bijlage 1 'Fietsparkeren bij Woningbouw'. Het is daarbij toegestaan om hoog-laag fietsenrekken toe te passen, mits per woning ten minste twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn. Ook zijn er voldoende plekken voor afwijkende fietsformaten en komen er oplaadpunten voor elektrische fietsen.
- Alle woningen krijgen een makkelijk toegankelijke (collectieve) fietsvoorziening zoveel als mogelijk gelegen op de begane grond en direct betreedbaar vanaf maaiveld. De individuele bergingen die op grond van het bouwbesluit verplicht zijn bij zelfstandige woningen >50m2 GBO, zullen – mede vanwege de (collectieve) fietsvoorziening) – worden geïntegreerd in de woningen op de verdieping.
- Voor de studenteneenheden wordt in elk gebouw een aantrekkelijke, goed bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging gemaakt met daarin (uitbreidbare) oplaadpunten voor elektrische fietsen. De entrees van de fietsenbergingen liggen op logische en zichtbare plekken om het gebruik hiervan te stimuleren. Voor de fietsen van iedere medewerker van de voorzieningen en maatschappelijke functies dient een inpandige fietsparkeerplaats beschikbaar te zijn. Bezoekers kunnen hun fiets elders binnen het plangebied stallen.

Deelmobiliteit
Deelmobiliteit bestaat uit divers aanbod, is voor iedere bewoner van het plangebied beschikbaar en moet adaptief zijn.

- Initiatiefnemer biedt deelmobiliteit aan in een of meerdere laagdrempelige en per fiets/voet goed bereikbare mobiliteitspunten. In de openbare ruimte wordt voorzien in ca 6 deelauto's.
- Er wordt ingezet op een realistisch aanbod van deelauto's en overige deelmobiliteit om goed te voldoen aan de behoeftes van de bewoners. Bij oplevering van de totale gebiedsontwikkeling is er voldoende capaciteit aan deelmobiliteit aanwezig om niet 'mis' te grijpen. Er moet een Mobiliteitsbeheersplan worden gemaakt hoe dit wordt ondervangen.
- Deelmobiliteit wordt ontsloten en aangeboden aan bewoners via een (MaaS)-platformaanbieder voor het gebied die gebruikt maakt van de open standaarden (API) voor integratie dienstverlening.
- De plek voor deelmobiliteit is in het plan opgenomen bij de ingang van de toegangsweg naar het Vivaldiplantsoen.

Mobiliteitsbeheerplan

- Initiatiefnemer levert een Mobiliteitsbeheerplan op, om te zorgen dat mobiliteit ook in de toekomst goed geregeld is, en (toekomstige) bewoners en gebruikers weten wat de mogelijkheden zijn voor parkeren of mobiliteitsalternatieven (zie o.a. artikel 14 en 15 van de Beleidsregel Parkeernormen Auto). Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt hierop getoetst. In dit plan neemt de initiatiefnemer op hoe mobiliteit voor de gebiedsontwikkeling structureel en duurzaam is georganiseerd, waarom de gekozen mobiliteitsoplossing(en) passend is/zijn voor de gebiedsontwikkeling (met aandacht voor toegankelijkheid en betaalbaarheid), welke voorzieningen voor welke doelgroepen toegankelijk en beschikbaar zijn, en hoe hierover (ook in de toekomst) gecommuniceerd wordt.
- Met dit beheerplan tonen zij onder andere de duurzame en structurele beschikbaarheid (financieel en juridisch) van de parkeerplaatsen aan, gedurende tien jaar vanaf het moment van ingebruikname voor zijn bouwontwikkeling voor de verschillende doelgroepen (bewoners, werknemers en bezoekers) voor de tijdstippen dat deze nodig zijn vanaf het eerste moment van ingebruikname. Maar ook de geschiktheid van de gekozen parkeeroplossing (parkeerbalans, doelgroepen, toewijzing etc.) en de wijze waarop deelmobiliteit ingezet wordt.
- Naleving van de afspraken in het mobiliteitsbeheerplan wordt geborgd door deze vast te leggen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Logistiek

- Logistieke stromen zijn geconcentreerd in locatie en tijd.
- Op centrale plekken, binnen 250 meter van iedere entree van de woonblokken, zijn ophaalpunten/pakketkluizen om het aantal onnodige verkeersbewegingen te beperken. Dit zijn whitelabel pakketkluizen op logische en door bewoners drukbezochte plekken in de looproutes. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de realisatie en het langdurige beheer daarvan.
- De laad- en losplaatsen zijn op zodanige manier vormgegeven dat ze niet uitnodigen tot langparkeren.

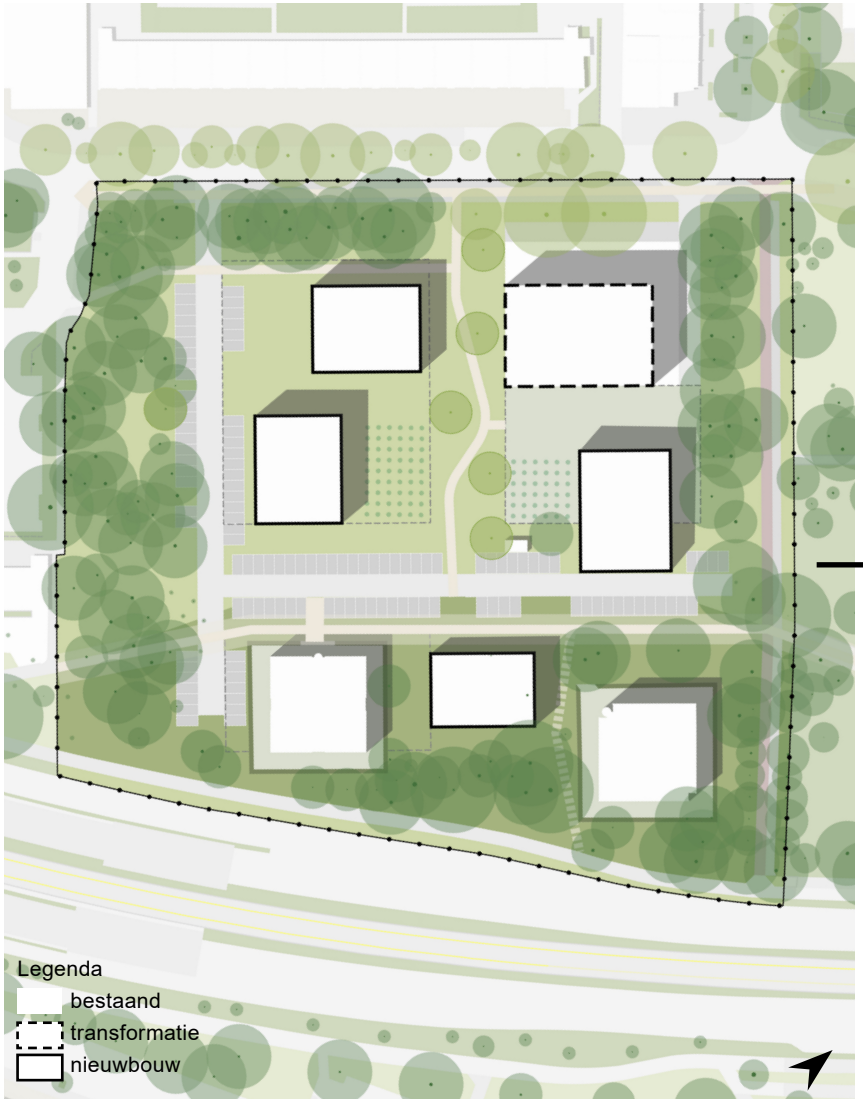
Elektrisch laden

- Initiatiefnemer realiseert bij de parkeervoorziening en oplaadpunten voor elektrische voertuigen en houdt rekening met de uitbreidbaarheid daarvan. Tenminste 1 op 20 parkeerplaatsen is voorzien van een smart charging ready laadpunt. Tenminste 1 op 10- parkeerplaatsen is daarop technisch voorbereid.
- Alle parkeerplaatsen in de garages hebben leidingdoorvoeren voor elektrische oplaadpunten.
- Netaansluiting voor de slimme laadpunten heeft voldoende vermogen om minimaal 20% van de laadpunten waarvoor een parkeerplaats beschikbaar is, gelijktijdig te kunnen laden.

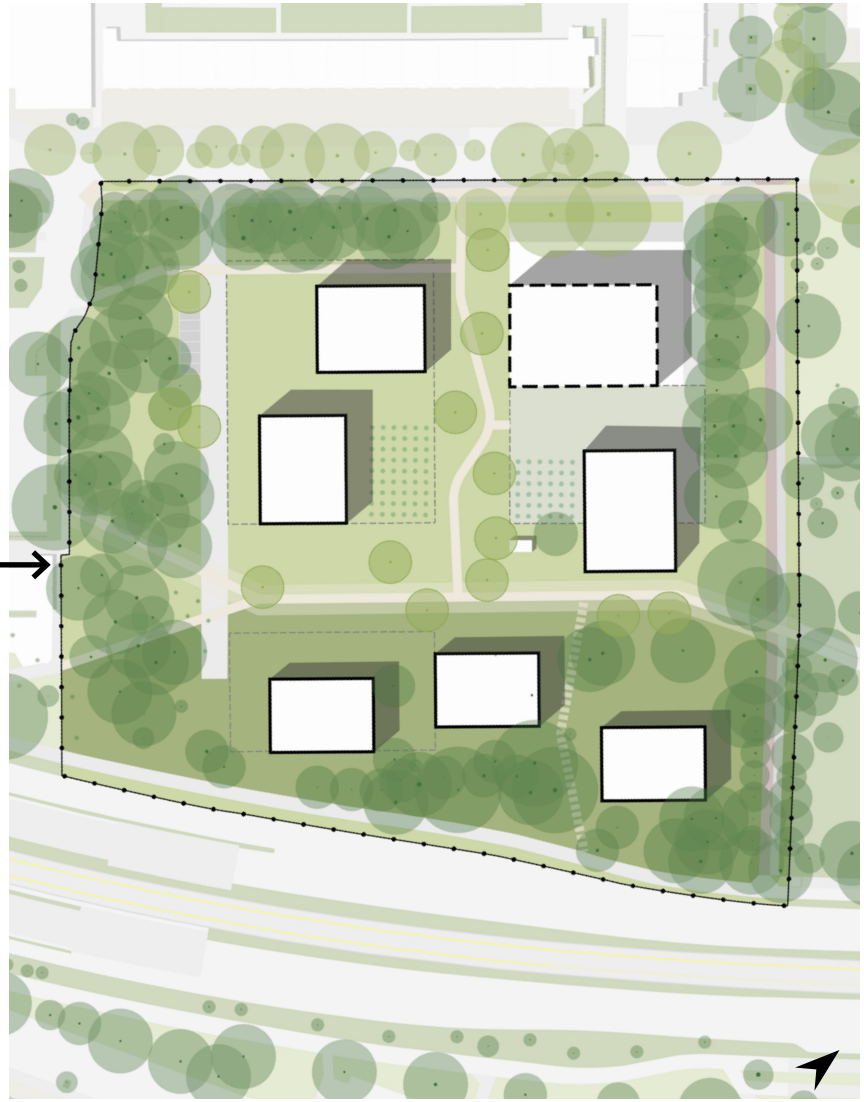
Onderbouwing

Om de groeiende stad, en regio, ook voor toekomstige generaties gezond en bereikbaar te houden is een mobiliteitstransitie nodig. De gemeente wil dat het autoverkeer niet verder groeit, maar wil de groei van de mobiliteit opvangen met schone manieren van vervoer die weinig ruimte innemen: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelvervoer. We maken de openbare ruimte aantrekkelijker door het parkeren niet op maaiveld op te lossen. Een goede autobereikbaarheid voor noodzakelijk bestemmingsverkeer en nood- en hulpdiensten moet mogelijk blijven

De gebiedsontwikkeling leidt mogelijk tot meer verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Dit komt doordat we een groot aantal woningen en voorzieningen toevoegen aan het gebied. We zetten in op het beperken van het aantal verkeersbewegingen door de overige vervoersmiddelen prioriteit te geven en het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling zo laag mogelijk te houden. Dat doen we onder andere door op het niveau van de gebiedsontwikkeling prioriteit te geven aan langzaam verkeer en minder ruimte te bieden aan de auto. Door het realiseren van voldoende, veilige en comfortabele fietsparkeerplaatsen inpandig en op korte loopafstand van de entrees. Autoparkeerplaatsen worden zoveel mogelijk omgezet naar fietsparkeerplaatsen om het autogebruik te verminderen en het fietsgebruik extra te stimuleren. Deelmobiliteit wordt toegevoegd om een goed alternatief voor de auto te bieden voor bewoners. Het toevoegen van deelmobiliteit wordt gebruikt als reductie op het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Het aanbod van deelmobiliteit moet realistisch zijn.



Kaart inrichting parkeren fase 1



Kaart inrichting parkeren fase 2

2.5 Toegankelijkheid

Uitgangspunten

Verkeer en vervoer
- Er is een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk met een maaswijdte van 50 tot maximaal 100 meter.
- Lokale fietsverbindingen sluiten logisch en direct aan op het hoofdfietsnetwerk.
- De buitenruimte is goed doorsteekbaar voor voetgangers, ook voor mensen die minder goed ter been zijn.
- Voor woningen, appartementsgebouwen en voorzieningen geldt dat de entrees een primaire oriëntatie hebben op de voetgangers- en fietsontsluiting. Alle entrees zijn goed vindbaar en te voet bereikbaar.
- (Collectieve) fietsenbergingen zijn op de begane grond en hebben een ontsluiting direct naar het maaiveld.
- Conform het beleid Utrecht voor iedereen toegankelijk moet iedereen – zijn ook mensen met een beperking – in staat om woningen en voorzieningen te bereiken en gebruiken.
- Voor de openbare ruimte gelden hiervoor de richtlijnen uit de notitie ‘Voetpaden voor iedereen’ en voor gebouwen het bouwbesluit.
- Alle gebouwen zijn bereikbaar voor nooddiensten.
- In het gebied zijn de wegen geschikt voor voetgangers en fietsers en voor nood- en hulpdiensten. En daarnaast voor overig verkeer van/naar de parkeervoorzieningen.

Wonen
- Naast de eisen uit het bouwbesluit voor de toegankelijkheid wordt aanvullend aandacht gevraagd voor de toegankelijkheid van de woningen voor mensen met een beperking. Alle reguliere woningen zijn rolstoel- en rollatortoegankelijk en bezoekbaar. Iedereen – ook als hij of zij gebruikmaakt van een rolstoel – kan alle nieuwe of verbouwde reguliere woningen bezoeken.
- Zoveel mogelijk woningen zijn bewoonbaar en/of aanpasbaar voor mensen in een rolstoel of met een rollator.
- Bij studentenhuisvesting zijn de entree en gemeenschappelijke ruimtes rolstoeltoegankelijk. Daarnaast zetten we in op enkele rolstoelgeschikte woningen voor studenten met een beperking.

Onderbouwing

Wonen
Met de Agenda en het Uitvoeringsprogramma “Utrecht voor iedereen Toegankelijk” geven we invulling aan het VN-verdrag handicap. De essentie van dit programma is om gebouwen en openbare ruimte voor iedereen goed en vrij toegankelijk te maken, dus ook voor mensen met een beperking. Dit heeft onder andere geresulteerd in de notitie ‘Voetpaden voor iedereen’. Bij de uitwerking van deze gebiedsontwikkeling wordt getoetst of de gebiedsontwikkeling conform de Agenda ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ is.

Naast de toegankelijkheid van de woningen is het van belang dat de openbare ruimte goed toegankelijk blijft voor iedereen. Er zijn geen obstakels op de wandelroutes en de entrees van de woongebouwen zijn goed bereikbaar. Mogelijke mindervalideparkeerplaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de liften van de woongebouwen en voorzieningen zijn.

2.6 Gezondheid
2.6.1 Gezond stedelijk leven

Uitgangspunten

Gezondheid
- De gebiedsontwikkeling voldoet aan de afstandsnormen uit de Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024 – 2027.
- De gebiedsontwikkeling beschermt de gezondheid van toekomstige bewoners en bezoekers en voldoet aan het gemeentelijk beleid voor geluid en trillingen.
- Binnen de gebiedsontwikkeling streven we ernaar dat de verschillende type woningen een evenredige gezondheidsdruk hebben (sociaal, midden en duur). Dit doen we in ieder geval door de sociale huurwoningen niet in het blok langs de Weg der Verenigde Naties te plaatsen.
- Alle woningen hebben een gezond binnenmilieu. Er wordt in het ontwerp rekening gehouden met een goede luchtkwaliteit en het tegengaan van hitte-opbouw. Voor het blok nabij de weg wordt de inlaat van de ventilatie aan de gezonde zijde geplaatst.
- De gebiedsontwikkeling faciliteert sporten, spelen en bewegen en hiermee een gezonde leefstijl.
- Er is gezonde mobiliteit door te kiezen voor voetganger en fiets.
- Door ontmoeting én beweging te stimuleren in het ontwerp van de gebouwen en openbare buitenruimtes wordt de gezondheid van toekomstige bewoners en bezoekers bevorderd.
- De sociale kracht van bewoners en bezoekers wordt versterkt door het behoud van lokale voorzieningen en het toevoegen van voorzieningen op het gebied van zorg.
- De gebiedsontwikkeling is sociaal veilig door slimme keuzes te maken in het ontwerp rondom zichtlijnen, actieve plinten en voldoende verlichting.

Sporten, spelen en bewegen
- De gebiedsontwikkeling voldoet aan de speelnorm: er is minimaal 5% van de openbare ruimte geschikt om te spelen.
- De gebiedsontwikkeling voldoet aan de sportnorm: er is minimaal 1m2 voor sport en bewegen per woning.
- De sportfunctie van de huidige voetbalkooi wordt verplaatst naar een andere plek in het plangebied.
- Er komt een speelplek met speeltoestellen in het plangebied voor de jongste doelgroepen 0-4 jaar en 4-8 jaar.





Referentiebeelden

Onderbouwing

Gezondheid

Met de uitgangspunten uit de nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027 wordt de leefomgeving zo ingericht dat:

1. Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren:
- Inwoners ademen schone lucht in en ondervinden minimale geluidshinder, door in de ruimtelijke opzet en het ontwerp rekening te houden met de geluidsbelasting en uitstoot van verkeer.
- Voor de toren nabij de Weg der Verenigde Naties, beschermen we de toekomstige bewoners zoveel mogelijk tegen de nadelige effecten op het gebied van lucht en geluid. Dit doen we door de inlaat van de ventilatie aan de gezonde zijde van het gebouw te plaatsen. Idealiter zijn deze woning tweezijdig georiënteerd, waarbij de slaapvertrekken aan de luwe en gezonde zijde zijn geplaatst.
- We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon, door de openbare ruimte zo groen en schaduwrijk mogelijk in te richten, hiermee ontstaat een koele ontmoetingsruimte van tenminste 200m2. De woningen zijn zo ontworpen dat ze in de zomermaanden niet te heet worden. Bij voorkeur wordt er externe zonwering toegepast. Dit geldt met name voor eenzijdige georiënteerde woningen op het zuiden.

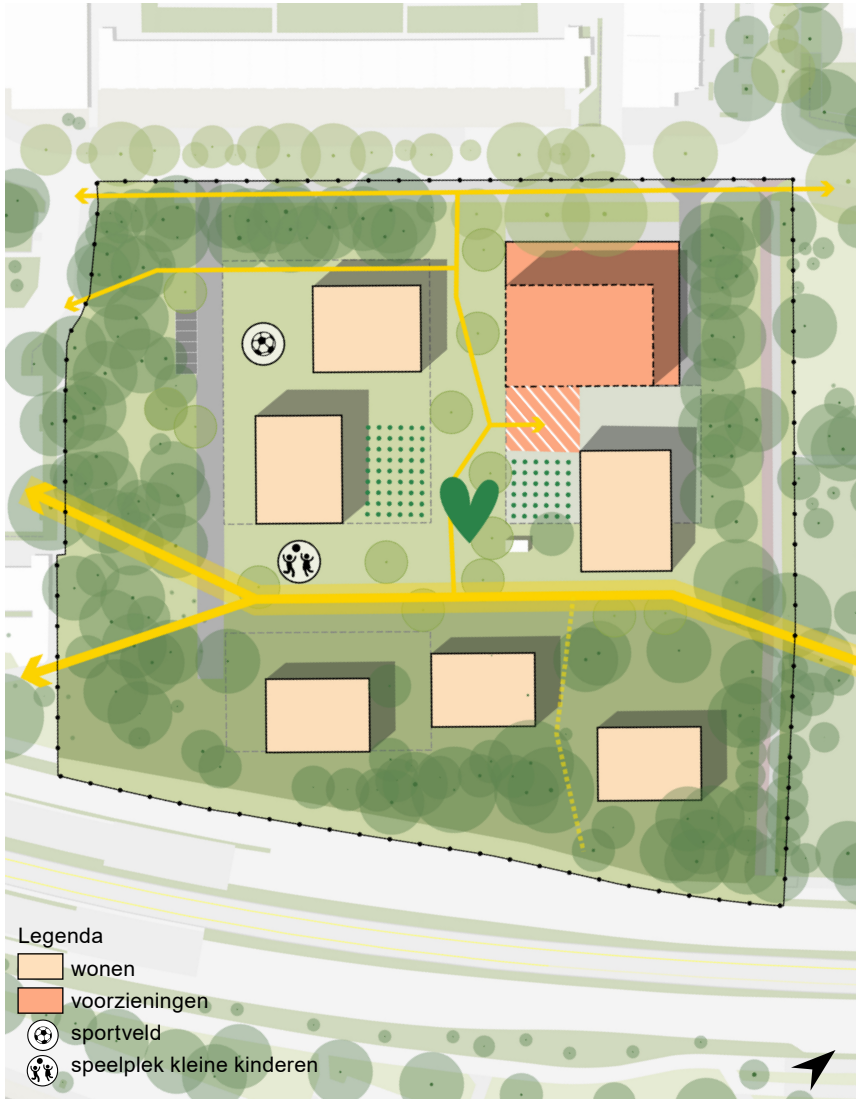
2. De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten:
- Meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte, door het behoud van de sportfunctie (voetbalkooi) in het gebied. In zowel het ontwerp van de gebouwen als de openbare ruimte wordt beweging gestimuleerd. In de openbare ruimte doen we dit door aantrekkelijke wandelpaden in het gebied te maken, met daarbij voldoende zitgelegenheden voor de meer kwetsbare doelgroep om uit te rusten. In de gebouwen zorgen we dat trappen eerder in zicht zijn dan de lift, dit geldt in ieder geval voor de trappen bij de entree. In de volgende alinea gaan we in op de voorzieningen voor sport en spel.
- We creëren ruimte voor bewoners om elkaar laagdrempelig te ontmoeten in de gebouwen en de openbare ruimte. Zo zijn er voldoende zitgelegenheden voor de verschillende doelgroepen. Denk aan picknicktafels voor de studenten en bankjes met leuningen voor ouderen. In de gebouwen kan ontmoeting gestimuleerd worden door bijvoorbeeld bredere leefgalerijen te maken en brede, uitnodigende entreés waar bewoners elkaar logisch tegenkomen. In en rondom de toren voor de studentenwoningen komen (gemeenschappelijke) plekken voor ontmoeting.

3. De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht:
- Meer Utrechters ervaren hun buurt als leefbaar en veilig, door voldoende verlichting, levendige plinten. Tevens voorkomen we doodlopende en donkere stukken in het groen.
- Meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs. Dit gebeurt door de bestaande voorzieningen in het plan te behouden en extra ruimte voor zorg te reserveren.

Sporten, spelen en bewegen
Binnen het plangebied wordt er ruimte voor sporten spelen en bewegen gemaakt. In de speelbuurt Welgelegen zijn nu relatief weinig speelplekken. In de hoek van de Ravellaan en Chaussonlaan wordt een nieuwe speelplek aangelegd voor de doelgroep van 8-12 jaar. De verwachting is dat deze in 2026 gereed is. Daarmee ontbreekt er nog speelgelegenheid in het plangebied voor de jongere doelgroepen. Daarom zal er in het plangebied een speelplek voor de jongste doelgroepen van 0-4 en 4-8 jaar moeten komen om te voldoen aan de beleidsambities rondom spelen in deze buurt.

De bestaande voetbalkooi wordt vervangen door een nieuw multifunctioneel sportveldje naast de nieuwe woontorens. Het doel is dat deze sportplek zowel door kinderen als door studenten en andere volwassen uit de hele buurt kan worden gebruikt.

Bewegen voor alle bewoners wordt binnen het plan aantrekkelijk gemaakt door een fijne padenstructuur, voldoende zit- en ontmoetingsplekken te creëren en veilige verbindingen naar de gebieden en voorzieningen naar de rest van Welgelegen.



Kaart met speelplekken in plangebied

2.6.2 Milieueffectrapportage

Deze NvU is een plan of programma zoals bedoeld in de mer-wetgeving. Omdat met de NvU kaders worden gesteld voor een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11, bijlage V, Omgevingsbesluit), is deze gebiedsontwikkeling plan-merplichtig.

Het plangebied voor deze NvU is ca. 23,75 hectare. Dit is minder dan 1 procent van het oppervlakte van de gemeente Utrecht (9.921 hectare). Dit kan worden gezien als een klein gebied. Voor een klein gebied geldt dat er een milieueffectrapport gemaakt moet worden als het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Om dit te beoordelen is een plan-mer-beoordeling uitgevoerd.

De concept plan-mer-beoordeling is ter raadpleging gedeeld met de wettelijke adviseurs. Dit zijn:
Anders dan bij de project-mer-beoordeling hoeft er geen expliciet mer-beoordelingsbesluit te worden genomen. De resultaten van de beoordeling moeten met motivatie worden opgenomen in het plan of programma.

Wettelijk adviseurs:
- Ministerie IenW
- Ministerie LNV
- Ministerie OCW (via RCE)

Andere bestuursorganen:
De bestuursorganen en instanties die op grond van de wet adviseren over de besluiten waar het plan of programma een kader voor vormt. Rekening houdend met de criteria van bijlage II van de Smb-richtlijn kan op basis van de aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn waarvoor een milieueffectrapport gemaakt hoeft te worden.

2.6.3 Bedrijven en milieuzonering

Uitgangspunten
Met toepassing van de systematiek van functiemenging kunnen woningen en lichte bedrijfscategorieën (A, B1 en B2) binnen het plangebied in elkaars nabijheid worden gerealiseerd.

Onderbouwing
De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en stof van het bedrijf op de gevoelige functies in het plangebied.

Voor de situatie waar in hetzelfde gebouw zowel woningen als bedrijfsmatige functies kunnen komen, wordt toepassing gegeven aan de VNG-systematiek van functiemenging. Dat houdt in dat alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die zijn opgenomen in de categorieën A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging. Dit zijn activiteiten met een geringe milieu-impact die in- of aanpandig aan woonfuncties kunnen bestaan.

Bedrijvigheid in de categorie B2 dient losstaand (dus niet aanpandig) aan woningen te blijven.

2.6.4 Geluidshinder

Uitgangspunten

- Uit verkennend akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het gemeentelijke wegverkeer overal aan de ambitiewaarde van 63 dB voldaan kan worden. Omdat de standaardwaarde wel wordt overschreden zijn de volgende aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijke beleid van toepassing:
  - Er is per geluidbronsoort een gevel aanwezig met een geluidbelasting onder de standaardwaarde: de geluidluwe gevel.
  - Er liggen voldoende verblijfsruimten aan de geluidluwe gevel; bij voorkeur een slaapkamer.
  - Een buitenruimte ligt aan een gevel waarvan de geluidbelasting maximaal 5 dB hoger mag zijn dan die van de geluidsluwe gevel.
- Voor de onzelfstandige studentenwoningen zijn er op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is.
- Het uitgangspunt is om geen kleine (<50 m2) eenzijdig georiënteerde woningen aan de geluidbelaste zijde te realiseren tenzij deze een buitenruimte hebben waarmee een geluidluwe gevel kan worden gecreëerd.
- Het akoestisch onderzoek wordt voor de planologische procedure geactualiseerd aan de dan geldende verkeerskundige inzichten en de planvorming.
- In het geluidonderzoek wordt het gezamenlijke geluid bepaald. Met het gezamenlijk geluid in combinatie met de binnenwaarde (33 dB) kan de benodigde geluidwering van de gevels bepaald worden.
- In de volgende fase wordt het geluideffect van het plan op de omgeving in beeld gebracht. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt van de plansituatie met de autonome situatie.

Onderbouwing

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. De Omgevingswet geeft regels voor het geluid van wegverkeer, railverkeer en bedrijven/industrieterreinen. De regels zijn van toepassing bij nieuwe woningen en onderwijs- en zorgfuncties in de buurt van deze geluidsbronnen (binnen een zogeheten geluidaandachtsgebied).

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van de Omgevingswet hanteert twee soorten toetswaarden voor de hoeveelheid geluid: de standaardwaarde en de grenswaarde. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Verder gelden er vanuit het lokale geluidbeleid (Beleidsnota Geluid en Trillingen 2024) aanvullende eisen. Zo geldt voor gemeentelijke wegen in Utrecht een ambitiewaarde en een strengere grenswaarde. Daarnaast zijn er aanvullende compenserende voorwaarden van toepassing, zoals opgenomen in de uitgangspunten.

Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van gemeentelijke wegen (Weg der Verenigde naties, Ravellaan, Bartóklaan). Ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling is daarom een indicatief akoestisch onderzoek verricht naar de toekomstige geluidbelasting. Uit dit onderzoek volgt dat de standaardwaarde voor geluid van 53 dB wordt overschreden. Er wordt wel voldaan aan de Utrechtse grenswaarde (68 dB). Er wordt eveneens voldaan aan de ambitiewaarde vanuit gezondheid van maximaal 63 dB.

Omdat de standaardwaarde wel wordt overschreden zijn er aanvullende compenseren maatregelen nodig zoals voorgeschreven in de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

- Er is een gevel aanwezig zijn met een geluidbelasting onder de standaardwaarde: de geluidluwe gevel.
- Er liggen voldoende verblijfsruimten aan de geluidluwe gevel; bij voorkeur een slaapkamer.
- Een buitenruimte ligt aan een gevel waarvan de geluidbelasting maximaal 5 dB hoger mag zijn dan die van de geluidsluwe gevel.

Voor de onzelfstandige studentenwoningen is er op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is. Dit is een afwijking van het standaardbeleid omdat het erg lastig kan zijn om voor iedere kleine woning aan de eis van geluidluw te voldoen. Aan deze eis kan worden voldaan.

Het blok aan de Weg der Verenigde Naties heeft (alleen) aan de noordwestzijde gevels waar het geluid aan de standaardwaarde voldoet. Door middel van doorzonappartementen kan daarom aan de eis voor een luwe gevel worden voldaan.

Bij de toren met eenzijdige- of hoekappartementen wordt op meerdere locaties de standaardwaarde overschreden met maximaal 2 dB. Een geluidluwe gevel dient door middel van balkon- of loggia-afscherming te worden gerealiseerd.
Ook het geluideffect van het plan op de omgeving dient in beeld te worden gebracht. Hiertoe wordt een vergelijk gemaakt van de plansituatie met de autonome situatie. Indien het effect van het plan minder is dan 1.5 dB (40% groei van verkeersintensiteit), is dit aanvaardbaar. Ook als er bebouwing wordt gesloopt of toegevoegd moet het effect hiervan op de omgeving in beeld worden gebracht. De verwachting is dat de effecten van het plan aanvaardbaar zijn, in de volgende fase wordt dit onderzocht.



Kaart invloed geluid op nieuwe plan

2.6.5 Trillingen

Uitgangspunten
Het bouwblok aan de Weg der Verenigde Naties ligt binnen het door de Provincie Utrecht vastgestelde beperkingengebied voor trillingen vanwege de tramlijn. In het vervolgtraject zal een trillingsonderzoek moeten worden uitgevoerd en worden getoetst aan de grenswaarden.

Onderbouwing
Om trillingshinder voor nieuwe bewoners nabij spoor- en tramlijnen te voorkomen, zijn in de Beleidsnota Geluid en Trillingen grenswaarden voor trillingssterktes opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de SBR-richtlijn B ‘Hinder voor personen in gebouwen’. Bij het nieuwe ontwerp moet rekening worden gehouden met de ambitie van de gemeente om te voldoen aan de SBR-B grenswaarden die gelden voor ‘nieuwe situaties’ volgens de richtlijn en, indien dat niet haalbaar blijkt, met inzet van alle mogelijke maatregelen een zo laag mogelijke Vmax die echter niet hoger is dan de streefwaarde voor ‘bestaande situaties’.

De regels zijn van toepassing voor bouwaanvragen binnen 100 meter naast hoofdspoorwegen. Voor aandachtszones van lokale spoorwegen (tram- en of metro) wordt uitgegaan van de Omgevingsverordening provincie Utrecht. In deze verordening wordt via artikel 4.47 een beperkingengebied aangeduid.

Het bouwblok aan de Weg der Verenigde Naties ligt binnen het door de Provincie Utrecht vastgestelde beperkingengebied.

In een vervolgonderzoek moeten de trillingssterktes ter plaatse worden onderzocht en getoetst aan de grenswaarden. In het proces houdt de gemeente de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen aan.

2.5.6 Geur

Uitgangspunten
De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. De verwachting is dat er geen maatregelen nodig zijn om te voldoen aan het geurbeleid. De gemeente onderzoekt dit in de volgende fase.

Onderbouwing
Uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat de gemeente rekening moet houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. In de gemeente Utrecht hebben we alleen eigen geurbeleid voor het industrieterrein Lage Weide. Voor de rest van de stad moet worden voldaan aan de wettelijke eisen zoals opgenomen in de Omgevingswet (Bkl en Bal) en het Omgevingsplan (inclusief de bruidsschat). De locatie ligt niet op industrieterrein Lage Weide, dus hoeft alleen rekening te worden gehouden met de algemene regels uit de Omgevingswet.

Er moet zowel getoetst worden bij het toestaan van nieuwe activiteiten die geur emitteren als bij het toevoegen van geurgevoelige objecten nabij een geurbron. Voor deze gebiedsontwikkeling geldt dat er geen sprake is van het toevoegen van een geuremitterende bron dan wel het toevoegen van een geurgevoelig object nabij een geurbron. Er hoeft daarom geen geuronderzoek uitgevoerd worden door de initiatiefnemer.

2.6.7 Omgevingsveiligheid

Uitgangspunten
Het plangebied bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied (explosie, brand of gifwolk). Er zijn daarom geen maatregelen nodig voor het waarborgen van de omgevingsveiligheid.

Onderbouwing
De overheid heeft wetten en kaders gesteld om onze veiligheid te waarborgen. Daarnaast hebben gemeenten bepaalde vrijheden om zelf invulling te geven hoe ze haar inwoners en bezoekers willen beschermen tegen de mogelijke gevaren van risicobronnen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat (artikel 5.15) dat rekening moet worden gehouden met de kans op een ramp waarbij 10 of meer slachtoffers vallen. Hoe de gemeente hier invulling aan geeft is vastgelegd in beleidskeuzes. In Utrecht vinden we het bijvoorbeeld belangrijk om grote groepen mensen in omgeving van een risicobron te beschermen. Dit doen wij door bij elk nieuw (bouw)plan, binnen een aandachtsgebied of waarbij een aandachtsgebied mogelijk wordt gemaakt, het gesprek te voeren over het thema omgevingsveiligheid.

Op basis van de Atlas Leefomgeving wordt geconcludeerd dat de locatie zich niet binnen een aandachtsgebied (explosie, brand of gifwolk) bevindt. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig.

2.6.8 Luchtkwaliteit

Uitgangspunten
Er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden en de gebiedsontwikkeling staat de ambitie van de gemeente om in de toekomst de WHO-advieswaarden 2021 te halen niet in de weg.
- Er zijn geen rookkanalen voor houtkachels in de gebiedsontwikkeling.

Onderbouwing
Voor de haalbaarheid van een stedelijke ontwikkeling in relatie tot de luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang. Allereerst of de bestaande luchtkwaliteit voldoet aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat en daarnaast welke effecten de voorgenomen gebiedsontwikkeling op de luchtkwaliteit heeft.

Voor de gebiedsontwikkeling moet gekeken worden of de luchtkwaliteit in betekenende mate toeneemt in de nieuwe situatie. Als de gebiedsontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, moet getoetst worden aan de omgevingswaarden (grenswaarden). Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ook getoetst worden aan de grenswaarden. Daarnaast moet gekeken worden of de gebiedsontwikkeling het halen van de WHO-advieswaarden 2021 niet in de weg zit. Dit is een ambitie van de gemeente die is opgenomen in de beleidsnota Gezonde lucht voor iedereen. De gebiedsontwikkeling is getoetst aan de wettelijke grenswaarden en de WHO-advieswaarden. Dit heeft niet geleid tot maatregelen.

Kinderen, ouderen en mensen met een longaandoening, zijn extra gevoelig voor luchtverontreiniging. Plekken waar deze groepen verblijven worden gevoelige bestemmingen genoemd. Hieronder vallen scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, etc. We willen deze kwetsbare groepen extra beschermen. Daarom willen we geen gevoelige bestemmingen realiseren binnen 300 meter van een snelweg en/of binnen 50 meter van een drukke weg (meer dan 10.000 motorvoertuigen/etmaal). In deze gebiedsontwikkeling komen geen van de genoemde functies binnen genoemde afstand tot een snelweg c.q. drukke weg.

2.6.9 Kwaliteit leefomgeving

Uitgangspunten

Wind

- Windonderzoek is verplicht vanwege de aanwezigheid van bouwwerken hoger dan 30 meter.
- Het windonderzoek wordt door een gespecialiseerd bureau, in opdracht van initiatiefnemer, uitgevoerd conform NEN 8100. Afhankelijk van de situatie kan het onderzoek worden uitgevoerd als CFD simulatie of windtunnel. Andere methoden zijn niet toegestaan. Daarbij moeten aparte toetsen/kaarten worden aangeleverd voor Windhinder en Windgevaar.
- Windhinder wordt getoetst op basis van de vooraf vastgestelde windklassen per activiteit (doorlopen, slenteren of verblijven), als aangegeven op de kaart.
- Windgevaar mag in geen geval voorkomen.
- Windoverlast veroorzaakt door gebouwen wordt opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/ of de vorm van het gebouw (zoals rondingen of setbacks). Maatregelen in de openbare ruimte (zoals schermen of bomen) zijn ongewenst om windoverlast op te lossen.

Bezonning

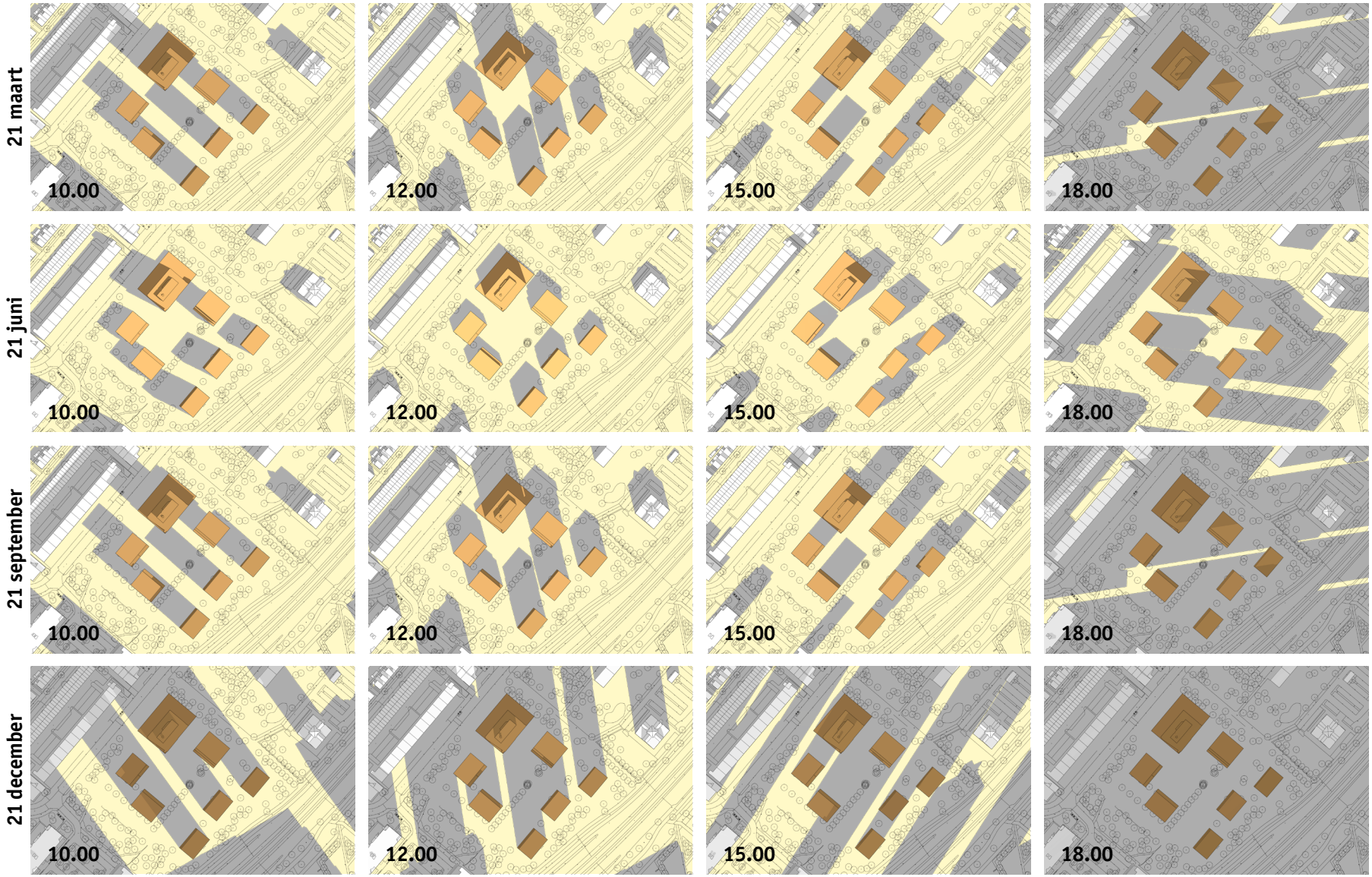
- De bezonning van de maximaal toegestane planologische situatie op omliggende bestaande woningen is getoetst op basis van minimaal twee bezonningsuren op 21 september. De bezonning van alle gevels met ramen (waarachter gewoond wordt) van een woning wordt opgeteld, met het midden van de buitengevel op 75 cm hoogte t.a.v. maaiveld als meetpunt. De kaders voor de bouwmassa in deze nota zijn afgestemd op deze bezonningsstudie, zie bijlage. Initiatiefnemer voert in de volgende fase aan de hand van het ontwerp (nogmaals) een bezonningsstudie uit. Voor het overzicht is daarin ook de situatie in de winter (21 december en zomer (21 juni) in beeld gebracht op de tijdstippen 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur (behalve op 21 december) en 20.00 uur (alleen voor 21 juni).
- Indien van toepassing: Omdat er sprake is van hoogbouw (of gebouwen aan een representatieve openbare ruimte) is voor het gehele gebied een bezonningsstudie uitgevoerd waarin sunspots en representatieve ruimtes zijn aangewezen. De kaders voor de bouwmassa in deze nota zijn afgestemd op deze bezonningsstudie, zie bijlage. Initiatiefnemer voert in de volgende fase aan de hand van het ontwerp (nogmaals) een bezonningsstudie uit.
- Bij de nieuwe bebouwing is sprake van een gezond woon- en leefklimaat. Bezonning op de nieuwe woningen en bijbehorende (gezamenlijke) buitenruimte is vroegtijdig meegenomen in het ontwerp.

Sociale veiligheid

- Door woningen op de begane grond van de gebouwen zijn er ‘ogen’ op de straat gericht.
- De verdeling van entrees zorgt voor een balans tussen levendigheid in zowel de raamwerkzijde als in het groene midden.
- De gebouwen worden alzijdig ontworpen waardoor een zo groot mogelijke interactie met de openbare ruimte ontstaat. Blinde gevels worden vermeden.
- Er zijn voorzieningen toegevoegd die zowel overdag als ’s avonds levendigheid aan het gebied toevoegen.
- Fietsenstallingen krijgen een open uitnodigende uitstralen en zijn ’s avonds goed verlicht.

Verlichting en lichthinder

- Er wordt gezocht naar een goede balans tussen sociale veiligheid en ecologische kwaliteit.
- In de volgende fase wordt het verlichtingsplan uitgewerkt om lichthinder te voorkomen.



Overzicht bezonning op 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december

Onderbouwing

Wind en bezonning

Sociale veiligheid
De sociale veiligheid wordt in het gebied gestimuleerd door de gebouwen zo te positioneren en in te richten dat er zo veel mogelijk ‘ogen’ op straat zijn gericht. Dit wordt gedaan door alzijdige gebouwen te ontwerpen die, met name op de begane grond, interactie hebben met de openbare ruimte. Een voorbeeld hiervan is het toevoegen van woningen op de begane grond met een buitenruimte aangrenzend aan de openbare ruimte.

Verlichting en lichthinder
Verlichting moet bijdragen aan sociale veiligheid zonder lichthinder te veroorzaken. Dit moet in de volgende fase nader worden onderzocht en uitgewerkt in een verlichtingsplan.

2.7 Bodem

2.7.1 Niet ontplofte oorlogsresten

Uitgangspunten
Het plangebied ligt niet in een verdacht gebied.

Onderbouwing
Arbowetgeving: elke opdrachtgever moet zorgen voor een veilige werkplek voor interne en externe opdrachtnemers. Er is daarom onderzoek gedaan naar ontplofbare oorlogsresten binnen de gemeente Utrecht. Op de bommenkaart is aangegeven of het plangebied in een verdacht gebied ligt. Uit deze kaart blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat in het plangebied onontplofte oorlogsresten in de bodem aanwezig zijn.

2.7.2 Ruimtegebruik ondergrond

Uitgangspunten
De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes in de verdere uitwerking van het ontwerp. Er wordt doelmatig en efficiënt gebruik gemaakt van de ondergrond.

- Initiatiefnemer stemt tijdig het gebruik en de inrichting van de bovengrond en de ondergrond op elkaar af, zodat voldoende ruimte wordt gemaakt voor alle ambities en het mogelijk blijft om zoveel mogelijk 1ste orde bomen te compenseren binnen het eigen plangebied (de binnenwereld). Initiatiefnemer maakt een plan voor de ondergrond in relatie tot de bovengrond waarin integrale keuzes en de onderbouwing daarvan worden vastgelegd.
- Ruimtebeslag in de bodem en ondergrond wordt beperkt in het ontwerp. In de volgende fase worden de maatregelen hiertoe uitgewerkt. Inpandige oplossingen en (verticale) ordening van netwerken en objecten hebben de voorkeur.
- Collectief en meervoudig gebruik van de ondergrond in de openbare ruimte heeft de voorkeur boven het gebruik van de ondergrond voor één functie of doel. Gebruik van de ondergrond voor publieke doelen gaat boven gebruik voor private doelen.
- Initiatiefnemer en gemeente maken afspraken om (indien mogelijk) natuurlijke momenten aan te grijpen om de ondergrond te (her) ordenen.

Onderbouwing

Het is druk in de ondergrond, Utrecht groeit en we werken aan een toekomstbestendige stad. Ontwikkelingen hebben ruimte nodig, zowel boven de grond als in de bodem. De ondergrond raakt hierdoor overvol. Steeds vaker zitten soorten gebruik elkaar in de weg. Voorbeelden van ruimtegebruik in de ondergrond zijn een warmtenet, het riool, meer groen, ruimteclaims voor nieuwe woningen. Boomwortels zoeken een plek naast kabels en leidingen of een ondergrondse container. Er kan schade ontstaan, bijvoorbeeld aan boomwortels of aan leidingen. Of er is overlast, omdat de straat vaker open moet.

We kunnen niet alles meer kwijt onder de grond. We moeten dus goed nadenken hoe we de ondergrond inrichten en kabels en leidingen zoveel mogelijk bundelen.

Met de uitgangspunten in deze nota wordt invulling gegeven aan de (ontwerp) beleidsnota Ondergrond. Hierin zijn ten aanzien van ruimtegebruik de volgende twee ambities opgenomen:

- De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes. We gaan uit van één openbare ruimte die bestaat uit de bovengrond én de ondergrond. In onze plannen voor de stad houden we vanaf het begin rekening met de ondergrond. En we maken zoveel mogelijk gebruik van de kwaliteiten ervan. We werken daarin samen met netbeheerders. Ook gebruiken we een 3D-ondergrond model. Daarmee kunnen we zien wat er in de grond ligt en daar rekening mee houden.
- Gebruik van de ondergrondse ruimte ordenen voor het gezamenlijk realiseren van de opgaven van de stad. We gaan zorgvuldig om met de ruimte onder de grond. We bepalen op welke plekken we voorrang geven aan een specifieke functie, zoals de waterleiding of het riool. Ook kijken we waar we functies kunnen combineren om ruimte te besparen. We bundelen bijvoorbeeld kabels en leidingen in kabelgoten.

2.6.3 Kabels en leidingen

Uitgangspunten

- Bestaande kabels en leidingen worden ingepast in het ontwerp of de gemeente moet een verzoek indienen bij de netbeheerders om de kabels en leidingen te verleggen.
- Leidingen die niet verlegd kunnen worden vanwege grote maatschappelijke waarde worden ingepast in het ontwerp. Dit betreft bijvoorbeeld landelijke hoogspanningskabels, hogedruk gas, transportleidingen van warmte of water.
- Initiatiefnemer volgt de richtlijnen voor minimale afstanden van kabels en leidingen tot bomen, zoals beschreven in het HOR. Indien aan die richtlijnen wordt voldaan is geen afstemming nodig. In alle andere gevallen is maatwerk noodzakelijk.
- Bij de plaatsing van nieuwe kabels en leidingen moet rekeningen gehouden worden met behoud en aanplanten van bomen.

Onderbouwing

K&L

De ordening van de kabels en leidingen (K&L) in de ondergrond is vastgelegd in de Verordening Ondergrond: kabels leidingen en boomwortels met bijbehorende Nadere regel (Handboek kabels en leidingen).

Leidingen met grote maatschappelijke waarde

Sommige leidingen zijn maatschappelijk gezien zo waardevol dat verleggen geen optie is. Aanvullend is er (ook) vaak opstal of erfpacht gevestigd. Naast de landelijke hoogspanningskabels van TenneT en gasleidingen van Gasunie gaat het om transportleidingen van Eneco warmte (bv Merwedekanaalzone naar Overvecht) of grote transportverbindingen van Stedin en Vitens. De transformatorhuisjes en stations van onder andere Stedin in de openbare ruimte staan normaliter op grond waar Stedin een zakelijk recht heeft gevestigd (volledig eigendom, erfpacht of opstal).

Bomen en K&L

De BInG commissie (beheer, inrichting en gebruik) toetst het ontwerp.

2.7.4 Bodemkwaliteit

Uitgangspunten

Biologische bodemkwaliteit
- De ambitie is om de natuurlijke eigenschappen van de bodem en ondergrond zo veel mogelijk in stand te houden en waar nodig te verbeteren. Initiatiefnemer onderzoekt of de huidige bodemeigenschappen passend zijn voor de toekomstige bodemfunctie en stelt waar nodig een verbeterplan op. Er is geen onderzoek gedaan naar de bodemgezondheid in het plangebied. Verspreiding van invasieve exoten wordt voorkomen door bijvoorbeeld afvoer van ‘besmette’ grond.

Fysische bodemkwaliteit
- De (beoogde) inrichting wordt afgestemd op de eigenschappen van de bodem en ondergrond. Het principe Water- en Bodem sturend is hierbij leidend.
- Initiatiefnemer werkt bij voorkeur met een gesloten grondbalans.

Chemische bodemkwaliteit
- Het ontstaan of veroorzaken van bodemverontreiniging wordt voorkomen. Voor de chemische bodemkwaliteit geldt het ‘stand still’ principe. De kwaliteit van de bodem en het grondwater mogen niet verslechteren als gevolg van handelingen in of op de bodem.
- De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Ook bij het toepassen van grond of baggerspecie. Gezien de ligging van het plangebied en de historische functie van het plangebied is de verwachting dat er geen bodemverontreiniging is. Er is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In de volgende fase zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek moeten eventueel benodigde maatregelen worden getroffen.
- Graven in grond is meldings- of vergunningsplichtig. Dit is vastgelegd in het BAL (Omgevingswet).

Grondwaterkwaliteit
- De grondwaterkwaliteit in en rondom het plangebied mag niet verslechteren als gevolg van activiteiten op of in de bodem. Dit geldt voor zowel het freatische grondwater als voor het grondwater in de diepere watervoerende pakketten. Gezien de ligging van het plangebied en de historische functie van het plangebied is de verwachting dat er geen freatische grondwaterverontreiniging is. Er is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In de volgende fase voert initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uit. Eventueel benodigde maatregelen voor het verwijderen van mogelijke verontreinigingen zullen worden getroffen.
- Het gebied ligt in de dynamische zone uit het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer Utrecht. Dat betekent dat in het eerste watervoerende pakket grondverontreiniging kan voorkomen. Boren (en daarmee bodemenergie) is enkel tot gestaan tot aan de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerende pakket.
- Specifiek voor het tweede watervoerend pakket (WVP 2) geldt dat in Utrecht de prioriteit ligt bij de bescherming van de grondwaterkwaliteit boven andere functies als deze de grondwaterkwaliteit onevenredig aantasten.

Onderbouwing

Met de uitgangspunten in deze nota wordt onder meer invulling gegeven aan de (ontwerp) beleidsnota Ondergrond. Hierin is ten aanzien van de bodemkwaliteiten de volgende ambitie opgenomen:

- Bodemkwaliteiten beschermen en verbeteren. We maken de bodem schoon als deze (ernstig) vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.

Biologische bodemkwaliteit

Een goed functionerend bodemecosysteem draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, hittestressreductie, infiltratie van water, goed groeiend groen, et cetera.

Het verspreiden van invasieve exoten moet voorkomen worden. Grond afkomstig van locaties waar invasie exoten zijn aangetroffen mag niet worden hergebruikt en moet worden afgevoerd.

Fysische bodemkwaliteit

Door rekening te houden met de natuurlijke eigenschappen van de bodem zijn minder ingrepen nodig om de ondergrond geschikt te maken voor de gebiedsontwikkeling. De beleidsbrief van het Ministerie van I&W Water- en Bodem bij ruimtelijke ordening van 25-11-22 gaat over de rol van water en bodem bij toekomstige besluitvorming over ruimtelijke ordening. In de Nota Ruimte en het Nationaal Programma Bodem Ondergrond en Grondwater wordt hier meer invulling aan gegeven.

Chemische bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit van een locatie moet aansluiten bij het gebruik en de functie van de locatie. Op locaties met een gevoelig bodemgebruik, zoals kinderspeelplaatsen, worden strengere eisen gesteld aan de kwaliteit van de vaste bodem dan op locaties met een minder gevoelig gebruik, zoals industrie. Grond die wordt toegepast op de locatie dient te voldoen aan de kwaliteitseis ‘wonen’ (zie Nota bodembeheer 2017-2027).

Grondwaterkwaliteit

Het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer geeft de kaders hoe in Utrecht wordt omgegaan met grootschalige grondwaterverontreinigingen in het eerste watervoerende pakket. Een van de belangrijke maatregelen uit dit gebiedsplan is een verbod in de dynamische en bufferzone om dieper te boren dan 50 meter onder het maaiveld. Grondwaterbeheer is een interbestuurlijke verantwoordelijkheid. De meeste grondwatertaken liggen bij de provincie, echter de gemeente heeft met de vaststelling van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer een deel van de verantwoordelijkheid voor de grondwaterkwaliteit op zich genomen.

2.7.5 Bodemenergie

Uitgangspunten

- Nieuwe bodemenergiesystemen, inclusief hun thermische beïnvloedingsgebied, worden zo veel mogelijk ingepast binnen de grenzen van de ontwikkeling.
- Om onnodige belasting van de ondergrond te voorkomen, dient de ontwikkelaar rekening te houden met toekomstige, nabijgelegen ontwikkelingen. Hiermee wordt onder andere bedoeld dat het bodemgebruik van dit plan omliggende ontwikkelingen niet in de weg mag zitten. Eventuele onbenutte bodemcapaciteit of overcapaciteit dient, indien mogelijk, beschikbaar te worden gesteld aan derden.
- Initiatiefnemer voorkomt het gebruik van milieubelastende koelvloeistoffen in gesloten bodemenergiesystemen ter bescherming van de bodem.
- Initiatiefnemer voorkomt het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste watervoerende pakket (WVP1) en het tweede watervoerende pakket (WVP2) ter bescherming van het grondwater in WVP 2. Hiervoor zijn regels opgenomen in het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer.

Onderbouwing

De capaciteit van de ondergrond voor het opslaan van warmte en koude is beperkt. Daarom wordt gestuurd op de toepassing van systemen die de meeste warmte en koude per oppervlakte-eenheid kunnen opslaan, passend bij de omvang van de gebiedsontwikkeling.

Het gemeentelijk beleid voor bodemenergie is opgenomen in de huidige Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Utrecht 2018 en in de Beleidsnota Warmte. De gemeente Utrecht is bevoegd gezag voor gesloten bodemenergiesystemen en de provincie Utrecht voor Open Bodemenergiesystemen.

2.8 Natuurbescherming en bomen
2.8.1 Natuurbescherming

Uitgangspunten

- Er wordt natuurinclusief ontwikkeld door het toevoegen van verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten. Het nieuwe groen is zoveel mogelijk inheems, met een gelaagde opbouw in beplanting en heeft een functionele relatie met de verblijfplaatsen in de gebouwen.
- Door de sloop/nieuwbouw en/of renovaties wordt de lokale biodiversiteit aangetast. In het plan komt er voldoende ruimte voor mitigerende en compenserende maatregelen, zodat het leefgebied van de lokaal aanwezige soorten worden hersteld én verbeterd.
- Uit de quickscan flora & fauna blijkt dat de initiatiefnemer de volgende maatregelen moet nemen:
  - Natuuronderzoek moet worden uitgevoerd waarbij de soorten van het Utrechtse Soortenbeleid worden meegenomen.
- Het plangebied dient geschikt te zijn als leefgebied voor de volgende doelsoorten gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en de merel, tjiftjaf en diverse vaatplanten. De benodigde onderdelen voor een leefgebied voor een doelsoort worden verdeeld over verschillende groene onderdelen binnen de plangrenzen.
- Per woning of 75m² BVO komt minimaal één ingebouwde verblijfsplaats voor een huismus, gierzwaluw of de gewone dwergvleermuis in het ontwerp voor het gebouw. De positie en type verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de voorwaarden voor diervriendelijk bouwen en te worden afgestemd met de stadsecoloog van de gemeente.
- Het groen op daken, gevels en binnentuin of hofjes is ecologisch verbonden en staat in directe relatie tot de verblijfsplekken voor vogels en vleermuizen die in de gevels worden aangebracht.
- De gebiedsontwikkeling draagt bij aan de lokale biodiversiteit: er is voldoende leefgebied voor aangewezen soorten door het aanbrengen van verschillende lagen groen.
- Op daken, gevels en binnentuinen is een goede leeflaag voor groen.

Onderbouwing

Natuurbescherming is essentieel voor een leefbare toekomst. Zonder functionerende ecosystemen is er geen vruchtbare bodem, geen voedsel, geen schoon water, geen leefbaar klimaat, geen adembare lucht. Natuurbehoud is nodig voor een toekomst van de komende generaties.

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

In de RSU2040 is afgesproken dat we elke ruimtelijke ingreep natuurinclusief ontwikkelen.
Naast de nationale en Europese wetgeving op het gebied van natuurbescherming houden we in Utrecht rekening met Utrechtse Soorten, zodat projecten bijdragen aan de lokale biodiversiteit. De gebiedsontwikkeling mag geen negatief effect hebben op wettelijk beschermde en Utrechtse soorten en draagt bij aan de lokale biodiversiteit. Wat in deze gebiedsontwikkeling de beschermde soorten zijn, moet uit recent onderzoek blijken. Uit een eerste inventarisatie op basis van bekende gegevens (NDFF, gebiedskennis stadsecologen) blijkt dat er in plangebied wel beschermde soorten zitten:

- Beschermd in omgevingswet: gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw. Daarnaast zijn er broedvogels die beschermd zijn tijdens het broedseizoen.
- Beleidsmatig beschermde soorten (merel, tjiftjaf, diverse vaatplanten, bijen) op basis van de Utrechtse Soortenlijst (2018).

Bovenstaande soorten verliezen mogelijk leefgebied. In de vervolgfase is nader onderzoek nodig naar verschillende beschermde soorten. Bij het vaststellen van een omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat bij de uitvoering van het plan.

Nader onderzoek middels soortgericht nader onderzoek moet uitwijzen:
- Of en welke beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- Of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- Of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

2.8.2 Stikstofdepositie

Uitgangspunten
De gebiedsontwikkeling leidt mogelijk tot een toename van stikstofdepositie. In de volgende fase voert de initiatiefnemer een onderzoek stikstofdepositie uit voor zowel de gebruiks- als bouwfase en vraagt zo nodig een Omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit aan bij de provincie.

Onderbouwing
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een natuurvergunning onder de Omgevingswet (omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit). Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er door de gebiedsontwikkeling geen stikstofdepositie optreedt op Natura2000-gebieden van afgerond meer dan 0,00 mol/ha/jaar óf als op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een natuurvergunning niet nodig. Voor deze gebiedsontwikkeling geldt dat er waarschijnlijk geen natuurvergunning nodig is.

Indien niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden, moet een vergunning worden aangevraagd. Hiervoor is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een passende beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern/intern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een passende beoordeling.

2.8.3 Bomen

Uitgangspunten

Behoud van bestaande bomen is een uitgangspunt. Indien kap toch noodzakelijk is, geldt de beleidsregel Herplant naar waarde.

- In het plangebied staan bomen die horen bij een belangrijke bomenstructuur (het groene raamwerk). Deze bomen blijven behouden. De initiatiefnemer plant bomen om deze structuur te versterken en voor de toekomst te behouden.
- Door het plangebied heen komt de parkzone, die de verschillende clusters van Welgelegen Zuid met elkaar zal gaan verbinden. In deze parkzone worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden en 1ste orde bomen nieuw bijgeplant. Dit zal deels een compensatie zijn van de bomen die op het parkeerterrein van Ravellaan 96 ten gunste van de nieuwbouw gekapt moeten worden.
- De bomen op het parkeerterrein van Ravellaan 96 kunnen helaas niet behouden blijven ivm de ontwikkeling van nieuwe woningen op deze locatie. De bomen zullen gecompenseerd worden volgens de beleidsregel Herplant naar waarde.

Onderbouwing

We willen de stedelijke bomenstructuur versterken en ontwikkelen en bomen zo oud en groot mogelijk laten worden. Er is onderzocht hoe deze gebiedsontwikkeling hieraan kan bijdragen. Dit heeft geleid tot landschappelijke inpassing van waardevollere bomen. Waardevolle bomen zijn bomen die landschappelijk, recreatief, ecologisch en cultuurhistorisch een hoge waarde hebben.

Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de bomen binnen het plangebied van voldoende tot goede kwaliteit is. Dit houdt in dat de bomen een levensverwachting hebben van meer dan vijftien jaar. Het bomenbestand is binnen de gemeente Utrecht van een bovengemiddelde leeftijd, nl meer dan 50 jaar oud. Ca. de helft van de bomen is 60 jaar of ouder met een uitschieter naar meer dan 130 jaar.
Enkele bomen, in totaal 15 stuks zijn in onvoldoende of slecht staat. Dit betreft tien Essen, een Plataan, een Esdoorn, een Eik, een Iep en een Prunus.
Van al deze bomen is de Plataan eveneens aangewezen om te kappen ten gunste van de nieuwbouw.



Kaart bomeninventarisatie/-balans

2.9 Water en klimaatadaptatie

Uitgangspunten

Voor de gebiedsontwikkeling stelt initiatiefnemer een watersysteemanalyse op waarin gemotiveerde keuzes gemaakt worden voor zowel oppervlaktewater, grondwater als de afvoer of verwerking van vuil water en hemelwater. Door WRG en SI is een basisopzet gemaakt hoe een watersysteemanalyse er voor het gebied uit moet zien en welke informatie al beschikbaar is.

Voor een klimaatadaptieve en waterrobuuste planontwikkeling moet aangetoond worden hoe invulling wordt gegeven aan de volgende uitgangspunten:

Wateroverlast

- Afvalwater en schoon regenwater worden gescheiden. Het aan te leggen rioolstelsel betreft voor het gehele plangebied een gescheiden rioolstelsel en wordt ontworpen conform het Handboek openbare ruimte (HOR) van de gemeente Utrecht.
- Regenbuien tot 80 mm per uur veroorzaken geen schade aan panden en geen hinder op belangrijke wegen, zodat hulpdiensten kunnen komen waar ze moeten zijn. Regenbuien tot 80 mm per uur kunnen tijdelijk vastgehouden worden in bergingsvoorzieningen, op straat of in het groen voordat het afgevoerd is. Hier moet bij de inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden.
- Water mag niet langer dan 3 uur op straat staan. Bergings- en infiltratievoorzieningen moet na minimaal 10 en maximaal 48 uur weer beschikbaar zijn.
- Regenbuien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.

Voorkeursvolgorde

- De gemeente Utrecht wil sterk inzetten op het hergebruiken, vasthouden en infiltreren van regenwater in het groen. Daarom wordt in de planontwikkeling een voorkeursvolgorde aangehouden voor het verwerken van regenwater:
  - Vasthouden en hergebruiken.
  - Zichtbaar afvoeren van hemelwater via maaiveld en infiltratie in bovengrondse bergingsvoorzieningen, bij voorkeur in het groen.
  - Infiltratie in ondergrondse voorzieningen.
  - Afvoeren en verwerken in oppervlaktewater.
  - Afvoeren via de riolering naar RWZI.
- In de planontwikkeling toont initiatiefnemer aan hoe hier invulling aan wordt gegeven en motiveert initiatiefnemer wanneer en waarom van de voorkeursvolgorde wordt afgeweken.

Droogte

- Wateroverlast en droogte worden voorkomen door minimaal 90 % van de jaarlijkse neerslag vast te houden op de plek waar het valt. Dat komt neer op een bergingsopgave in bergings- en infiltratievoorzieningen van minimaal 15 mm gerekend over het verhard oppervlak. De stad werkt daarmee zoveel mogelijk als spons. Deze bergingsopgave geldt zowel voor openbaar- als particulier gebied.
- Initiatiefnemer houdt bij de planontwikkeling rekening met voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte. Er geldt vanuit gemeente Utrecht een ontwateringseis van 0,7 m ten opzichte van de kruin van de openbare weg. De drooglegging moet volgens de norm van het HDSR 1,0 m zijn.

Grondwater

- Bij infiltratie wordt gezorgd voor aanvulling freatisch grondwater.
- Initiatiefnemer toont aan dat grondwateroverlast wordt voorkomen.

Oppervlaktewater en waterkwaliteit

- Te dempen watergangen worden voor 100% gecompenseerd.
- Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m2 moet 15% oppervlaktewater ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak in het plangebied toegevoegd worden, of moet

een gelijkwaardige bergings- en infiltratievoorziening van 45 mm, gerekend over de aangesloten verharding, gerealiseerd worden.
- Stadswater in het plangebied is zichtbaar en toegankelijk voor bewoners, ondernemers en bezoekers.
- Het oppervlaktewater in het plangebied blijft gezond of wordt verbeterd door bijvoorbeeld:
  - Het afkoppelen van regenwater.
  - De aanleg van natuurvriendelijke oevers.
  - Het verbeteren van de doorstroming van oppervlaktewater.
- Achteruitgang van de kwaliteit van KRW-waterlichamen in het plangebied wordt voorkomen en waar nodig verbeterd door bijvoorbeeld:
  - Het verbeteren van de doorstroming.
  - Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers.

Hittestress
- Geen dak blijft onbenut (zie 2.2 Stedenbouw). De ambitie is 50% van de daken worden groene daken, waarvan 25% kruidendak. Indien nodig om dit te bereiken worden groene daken gecombineerd met (daar bovenop) PV panelen.
- In het horizontale vlak wordt tenminste 40% groen gerealiseerd, inclusief boomkruinen en daken.
- De nieuwe bewoners wonen straks in een koele verblijfsplek: de afstand van woningen tot een koele plek van minimaal 200 m2 is maximaal 200 meter.
- Minimaal 30%-40% schaduw op belangrijke straat en belangrijke loop- en fietsroutes.
- Muren worden zo mogelijk bedekt met (klim)planten die geen schade aanrichten aan gevel of voeg.
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke ventilatie en zonlicht en schaduw in het ontwerp.

Onderbouwing

Water en klimaatadaptatie
Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte.

Het beleid met betrekking tot water, riolering en klimaatadaptatie is vastgelegd in de Visie water en riolering Utrecht, en de Visie klimaatadaptatie Utrecht. Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar vasthouden in de openbare ruimte, op eigen terrein, in de bodem of het oppervlaktewater. Regenwater zal beter en langer vastgehouden moeten worden op de plek waar het valt. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden om regenwater op te kunnen vangen. Hiermee wordt het riolerings- en afwateringssysteem ontlast, maar zorgt er ook voor dat water beschikbaar is in periode van droogte.

Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte in Utrecht “Groen Tenzij” het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren. Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe “geen dak of gevel onbenut”.

Bij gebiedsontwikkelingen streven we naar een zo efficiënt mogelijk gebruik van ruimte en is het uitgangspunt dat water en bodem sturend zijn vanaf de start van het ontwerpproces. Dat betekent dat er voldoende buffer- en afvoercapaciteit voor water wordt gerealiseerd, dekken de bodem zo min mogelijk af en herstellen de bodem waar mogelijk. Zo blijft de bodem vitaal en wordt de sponswerking van de bodem behouden.

Een verplichting vanuit de omgevingswet is de weging van het waterbelang. In de volgende fase wordt deze weging, ten behoeve van de wijziging omgevingsplan, uitgevoerd. Daarmee zorgen we dat het plan rekening houdt met de waterhuishouding en dat aspecten als waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit geborgd zijn. Dit draagt bij aan een klimaatbestendige inrichting en voorkomt problemen zoals wateroverlast en vervuiling.

Hittestress
In 2050 wil de gemeente voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering en kwetsbaarheden hebben aangepakt. In de Visie Klimaatadaptatie is het hoofddoel om maatschappelijke ontwrichting en onomkeerbare schade zoveel mogelijk te willen voorkomen. Ook moet Utrecht een aangename stad blijven om te wonen, werken en verblijven. Voor hitte wil de gemeente bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer voelt dan buiten de stad. Dit vraagt om het behouden van bestaand groen, toevoegen van extra groen en het klimaatadaptief ontwerpen van gebouwen om te komen tot een aangenaam binnen- en buiten klimaat.

2.9.1 Archeologie (grondwerk)

Uitgangspunten

- In Nederland geldt dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Door planaanpassing kunnen archeologische resten in de bodem blijven liggen. Als archeologische waarden niet in de bodem behouden kunnen worden, is archeologisch onderzoek (opgraven) verplicht.
- Volgens het Omgevingsplan, waarin de archeologieregels van de gemeente Utrecht zijn opgenomen, ligt Ravellaan 96 in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Als de bodemingrepen groter zijn dan 500m2 en dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld, is een omgevingsvergunning voor archeologie verplicht. Voor een kleine strook op het terrein geldt een hoge archeologische waarde. Daar geldt de verplichte omgevingsvergunning bij bodemingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 0,3 m. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt de zone die de minste verstoring toestaat voor het hele plan.
- De voorgenomen plannen zullen de vrijstellingsgrenzen overschrijden. Daarom is het raadzaam om zo vroeg mogelijk in het proces in overleg met afdeling Erfgoed een gecombineerd bureau- booronderzoek (vooronderzoek) te laten uitvoeren.
- Het vooronderzoek dient om de archeologische verwachting te toetsen. Uit het onderzoek zal blijken of archeologische vervolgstappen, zoals een proefsleuvenonderzoek en/of een definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Met de conclusies en adviezen uit het vooronderzoek stellen de archeologen van afdeling Erfgoed voorschriften op voor in de Omgevingsvergunning.

Onderbouwing

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Omgevingsplan. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente. De waardenkaart geeft inzicht in de ligging van de gebieden met hun specifieke archeologische waarde of verwachting en de daaraan gekoppelde archeologieregimes.

Op de archeologische waardenkaart ligt het plangebied Ravellaan 96 in twee zones, Waarde Archeologie 3 en 5 (gebieden van hoge archeologische waarde en middelhoge verwachting). Vanuit archeologisch en historisch onderzoek zijn er in het plangebied nog geen vindplaatsen bekend. Wel is de WA3-zone gebaseerd op een pad of weg uit de 18e eeuw, behorende bij een nabijgelegen erf.

De archeologische verwachting is gebaseerd op de ondergrond die bestaat uit een stroomgordellandschap waardoor er een kans is op het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Oever- en restgeulafzettingen zijn in de Ravellaan bij eerder archeologisch booronderzoek aangetoond. Onderzocht dient te worden of deze ook binnen het plangebied aanwezig zijn.

Voor de zone WA3 betekent het dat bodemingrepen groter dan 30 m2 én die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld, vergunning plichtig zijn. Voor WA5 zijn de vrijstellingsgrenzen 500 m2 en 0,3 m. Een archeologisch vooronderzoek geldt als indieningsvereiste voor de omgevingsvergunning. Er zal bij de planontwikkeling rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden en er zal onderzocht moeten worden of deze behouden kunnen blijven.



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

	Categorie	*Naam*	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
	WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
	WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
	WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
	WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
	WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T

Uitsnede van archeologische waardenkaart

2.9.2 Gebouwd en ruimtelijk erfgoed

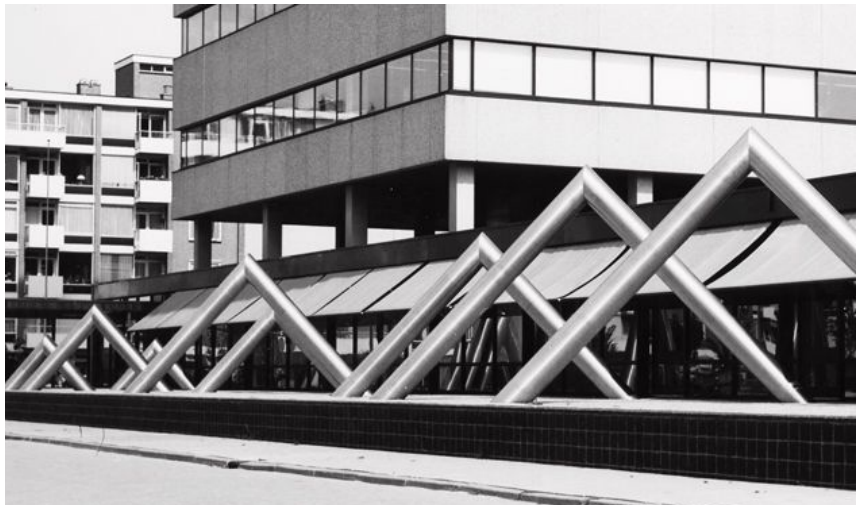
Uitgangspunten
De planontwikkeling houdt rekening met het belang van het behoud en het benutten van cultureel erfgoed, door:

- Uitgangspunt is om het standbeeld van André Volten, op het huidige terras van de Ravellaan 96, te behouden.
- Eerste uitgangspunt is om het standbeeld in het plangebied een plek te geven samen met de erven van André Volten.
- Als dat niet lukt zullen wij samen met de erven van André Volten in een nog te vormen samenwerkingsverband een andere bestemming voor het kunstwerk vinden. Hierbij is het uitgangspunt dat we eerst kijken of het kunstwerk een juiste plek in het plangebied of binnen Welgelegen kan vinden.
- Als dat niet lukt kijken we of het kunstwerk een plek elders in de gemeente kan krijgen. Ook hier doen we dat in overleg met de erven van André Volten.

Onderbouwing
In het gebied staat een standbeeld van beeldhouwer André Volten. Uitgangspunt is om het kunstwerk binnen het plangebied te behouden. Als dat niet lukt gaan we het kunstwerk verplaatsen. De gemeente heeft een actief herplaatsingsbeleid (Uitvoeringsnota Kunst in de openbare ruimte 2021-2030). In samenspraak met de formele eigenaar zoeken we dan een nieuwe plek. Het is onze wens dat die nieuwe plek in het plangebied is of binnen Welgelegen. De formele eigenaar is de Stichting André Volten.

Het kunstwerk moet sowieso tijdelijk verplaatst worden tijdens de bouw. Het is gebruikelijk om het kunstwerk daarna terug te plaatsen.

Bij eventuele verplaatsing raadplegen we de Adviescommissie Beeldende Kunst en Vormgeving (ABKV).





Beeld kunstwerk

2.10 Energie en circulair

2.10.1 Energie

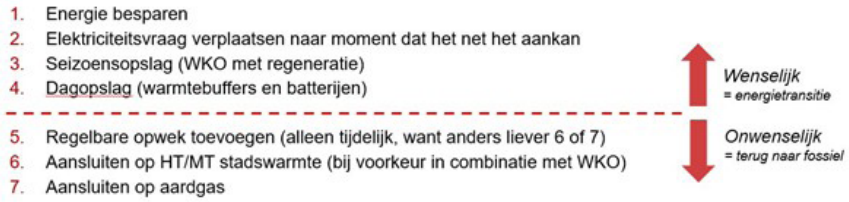
Uitgangspunten

- Ontwikkelaar(s) ontwerp(en) het plan netbewust. De gemeente Utrecht hanteert hiervoor de energieladder (zie onderstaande onderbouwing energie). Daarnaast kan documentatie van de Provincie Utrecht als voorbeeld dienen: ontwerpprincipes om netbewust te bouwen en handreiking netbewuste energieconcepten.
- Nieuwbouw maakt gebruik van een collectief warmte- en koudesysteem op basis van bodemenergie.
- De bronlocaties moeten zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase goed bereikbaar zijn. Tijdens het boren is rondom de bron een vrije ruimte van ongeveer 20 x 10 meter nodig, Bronontwerp | Bodemenergie Kennisplatform. Ook in de gebruiksfase moet de bron bereikbaar blijven. Als vuistregel geldt dat de locatie toegankelijk moet zijn voor een kleine vrachtwagen.
- De ontwikkelaar(s) reserveren voldoende inpandige ruimte voor een collectief warmte- en koelsysteem. Op basis van het aantal woningequivalenten wordt het benodigde inpandige ruimtegebruik geschat op 80 tot 100 m², afhankelijk van de gekozen configuratie. Indien drycoolers worden toegepast voor de regeneratie van de bronnen, dient daarnaast voldoende dakruimte (circa 60–80 m²) te worden gereserveerd. Bron: Energiesysteem gebiedsontwikkeling nieuwbouw.
- Gebouwen worden voorzien van een lage-temperatuurafgiftesysteem.
- De ontwikkelaar(s) onderzoek(en) en geeft aan wat de ambitie is van de energieprestaties voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en Temperatuur Overschrijding (TO) juli eis volgens het Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0 (keuze: niveau brons, zilver dan wel goud).
- Ontwikkelaar(s) voeren een haalbaarheidsstudie netcongestie uit met daarin haalbare maatregelen rondom netcongestieproblematiek ten behoeve van voortgang project.
- Laadpalen zullen netbewust worden aangestuurd.
- Aansluiten op het elektriciteitsnet is verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.
- Mits vanuit netcongestie additionele invoeding van stadswarmte noodzakelijk is, dient hier actief instemming van de gemeente voor gegeven te worden, waarbij ook de impact op duurzaamheid, stadsbrede beschikbaarheid van stadswarmte en de financiële aspecten wordt meegewogen.

Onderbouwing
In Utrecht zetten we in op meerdere duurzame energiebronnen zodat we niet afhankelijk zijn van fossiele energie uit het buitenland en de gemeente leefbaar en gezond houden voor toekomstige generaties. Warmte speelt daarbij een essentiële rol.

In Utrecht werken we aan het energiesysteem van de toekomst waarin iedereen mee kan doen. Een systeem dat betaalbaar, duurzaam en betrouwbaar is en ons minder afhankelijk maakt. In dat systeem stoppen we met het gebruik van aardgas en maken we gebruik van zoveel mogelijk lokale, duurzame energie. Denk aan warmte uit de bodem, uit water, van de zon of uit restwarmte.

De beleidsnota Warmte 2025-2035 is het startpunt voor het toekomstig warmte programma van Utrecht. Met de uitgangspunten in deze Nota en door onder andere in te zetten op een collectief bodem energiesysteem geven we invulling aan onze visie op netbewuste nieuwbouw.
Daarnaast is in maart 2024 met een raadsbrief vastgelegd dat bij een plan van meer dan 150 woningen het uitgangspunt een netbewust bodemenergiesysteem is met warmte en koude opslag.



Energieladder

2.10.2 Circulair

Uitgangspunten
Het behalen van minimaal het niveau ‘Brons’ met een streven naar zilver of goud uit het convenant Toekomstbestendig bouwen versie 2.0;

- Een Paris Proof materiaalgebonden CO2-uitstoot van maximaal 220 kg CO2-eq/m² BVO;
- Streven naar een zo hoog mogelijk aandeel aan verantwoorde herkomst van materialen. Met minimaal 20% circulaire materiaaltoepassing, zoals hernieuwbare, hergebruikte of gerecyclede materialen;
- Initiatiefnemers onderzoeken de mogelijkheden voor het toepassen van biobased isolatiematerialen. Bijvoorbeeld door in contact te komen met Building Balance.
- Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke adaptief vermogen en losmaakbaarheid (>50%). Hierbij hoort flexibel en demontabel bouwen zodat het gebouw aangepast kan worden aan veranderende functies en woningbehoefte, en materialen na de gebruiksfase gemakkelijk hergebruikt kunnen worden. Daarnaast ook de aanpasbaarheid in gebruiksfase: makkelijk bereikbare installaties.

Onderbouwing
De bouwsector speelt een sleutelrol in de transitie naar een circulaire economie. Dit betekent bouwen met oog voor toekomstbestendigheid, het beperken van het gebruik van eindige grondstoffen en het mogelijk maken van hoogwaardig hergebruik van materialen. Ook het flexibel kunnen aanpassen van gebouwen in de toekomst is een belangrijk uitgangspunt.

Bij circulair bouwen staat het minimaliseren van grondstoffengebruik centraal en wordt er rekening gehouden in hoeverre onze keuzes voor bijvoorbeeld materialen en constructietechnieken impact hebben op het milieu, met als doel deze impact zo laag mogelijk te houden. Dit vraagt om een integrale benadering, waarbij al in de ontwerpfase wordt nagedacht over hergebruik, adaptief vermogen en losmaakbaarheid en het gebruik van hernieuwbare of gerecyclede materialen.
De gemeente wil in 2030 50% circulair zijn en in 2050 100%, zoals vastgesteld in de Visie Utrecht Circulair 2050 (2024). Daarnaast is zij aangesloten bij het convenant Toekomstbestendig Bouwen (2.0) en het programma het Nieuwe Normaal.

3. Financiële haalbaarheid, samenwerking met de stad en vervolgstappen

In dit hoofdstuk staat het proces centraal. We leggen eerst uit waarom het plan haalbaar is. Daarna geven we aan hoe de samenwerking met de stad heeft plaatsgevonden. We sluiten af met de vervolgstappen die nodig zijn om de gebiedsontwikkeling te realiseren.

3.1 Financiële haalbaarheid

Grondeigendom

De gemeente Utrecht is eigenaar van het gehele plangebied. Het grootste deel daarvan wil de gemeente in fase 1 gaan ontwikkelen de komende jaren. In het plangebied bevinden zich ook nog percelen die in erfpacht zijn uitgegeven, namelijk de kantoorpanden aan het Vivaldiplantsoen 100 en 200 en de parkeerplaatsen ten behoeve van deze panden. De herontwikkeling van deze kantoorpanden inclusief het parkeerterrein zal een particuliere ontwikkeling zijn. Deze mogelijke toekomstige ontwikkeling betreft fase 2.

Gemeentelijke grondexploitatie

Voor deze gebiedsontwikkeling gaat de gemeente de grondexploitatie voeren (vooralsnog alleen fase 1). In deze grondexploitatie zijn alle verwachte grondopbrengsten en grondkosten van de gebiedsontwikkeling opgenomen. De grondexploitatie heeft een looptijd tot en met 2032. Na vaststelling van de grondexploitatie kan de gemeente het gebied gaan ontwikkelen.

Het saldo van de grondexploitatie per 1-1-2025 is ca €0,6 mln positief (netto contant waarde). De totale kosten bedragen € 6,3 mln en de totale opbrengsten bedragen € 6,8 mln (nominaal), zie onderstaand.

			Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde	per	01-01-2025	**0**	**0**	**0**
Nominale waarde	per	01-01-2025	**6.362.000**	**6.857.000**	**495.000**
Inflatie			789.000	1.071.000	282.000
Totaal inclusief inflatie			**7.151.000**	**7.928.000**	**777.000**
Rente					-53.000
Eindwaarde	per	31-12-2032			**724.000**
Contante waarde	per	01-01-2025			**618.000**

Financieel overzicht

Toelichting kosten

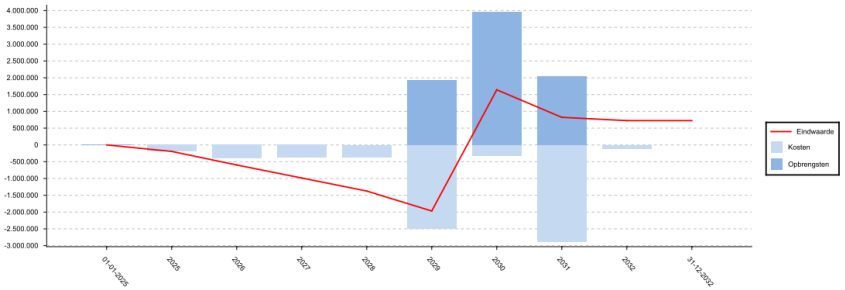
In de grondexploitatie zijn de volgende kostenposten opgenomen:

- Verwerving: omdat de grond en de opstallen al van de gemeente zijn, zijn geen verwervingskosten opgenomen.
- Plankosten: voor de inzet van personeel zijn voor de gehele looptijd plankosten opgenomen.
- Bouw- en woonrijpmaken: om het terrein bouw- en woonrijpmaken zijn kosten opgenomen.
- Milieukosten: Naar verwachting zijn er geen grote werkzaamheden nodig voor het saneren van de bodem. Omdat nader onderzoek moet uitwijzen welke saneringswerkzaamheden uiteindelijk nodig zijn, is een stelpost opgenomen.
- Bijdrage Bovenwijkse investeringen: conform de beleidsnota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen 2023 is een bijdrage opgenomen.

Toelichting opbrengsten
In de grondexploitatie zijn de volgende opbrengsten opgenomen:

- Opbrengsten voor de uitgifte van het pand Ravellaan 96. Uitgangspunt is het verbouwen daarvan;
- Opbrengsten voor de uitgifte van grond in erfpacht van de nog te realiseren nieuwbouwwoningen en parkeervoorzieningen.

Een van de uitgangspunten van de opbrengsten is dat 10% van de betaalbare woningen betaalbare koop is. Op basis van de projectplanning zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. Dat levert de volgende kasstroom op:



Kasstroom

Tegelijkertijd met het voorstel voor de vaststelling van deze NvU wordt een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd voor het openen van de grondexploitatie.

De beoogde looptijd van deze grondexploitatie is circa acht jaren namelijk van 1-1-2025 tot en met 31-12-2032.

- Voor de verdere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar de geheime bijlage.

Erfpacht
De gemeente geeft de grond en opstallen uit in erfpacht.

Kostenverhaal en nadeelcompensatie
De gemeente maakt kosten voor het opstellen van het plan en voor de aanleg van openbare ruimte. Deze kosten komen ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie Ravellaan 96. Doordat de gemeente een grondexploitatie voert voor dit gebied kan van het opstellen van kostenverhaalregel in het Omgevingsplan worden afgezien. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de zin van Afdeling 13.6 Ow, is immers dan al verzekerd via de gemeentelijke grondexploitatie.

Ontwikkelstrategie

Van belang voor de uitgiftestrategie zijn de volgende afhankelijkheden met betrekking tot de realisatie van het bouwprogramma:

- De SSH-toren pas kan worden gebouwd als de parkeergarage onder de Ravellaan 96 is vergroot en uitgebreid omdat de SSH-toren op de uit te breiden parkeergarage is gepland.
- De (uit te breiden) parkeergarage onder de Ravellaan 96 biedt onvoldoende parkeerplaatsen voor het bouwprogramma van de Ravellaan 96 en de SSH-toren. Deze parkeerbehoefte dient te worden opgelost in het bouwprogramma van de twee nieuwbouwtorens in het westen van het plangebied. Dit betekent dat vóór de ingebruikname van de woningen van de Ravellaan 96 en de SSH-toren de bouw (van de gebouwde parkeergarage) van de twee westelijke nieuwbouwtorens gereed moet zijn in verband met de afname van parkeerplaatsen in deze parkeergarage voor de Ravellaan 96 en de SSH-toren. Uitgangspunt is dat de verbouwing van de Ravellaan 96 in de planning gelijkloopt met de bouw van de twee westelijke nieuwbouwtorens. Dit in verband met het tijdelijke gebruik van de Ravellaan 96.
- Het parkeren van de geplande nieuwbouw tussen de twee kantoorpanden aan het Vivaldiplantsoen dient tevens te worden opgelost in de nieuwbouw (van de gebouwde parkeergarage) van de twee westelijke torens. Derhalve dient vóór de ingebruikname van de nieuwbouw tussen de voormelde kantoorpanden ook de bouw (van de gebouwde parkeergarage) van de twee westelijke nieuwbouwtorens gereed te zijn.

Op basis hiervan wordt bij voorkeur de volgende uitgiftestrategie gevolgd:
Uitgifte in erfpacht middels één tender van het bouwprogramma van de twee westelijke nieuwbouwtorens, de Ravellaan 96 met de SSH-toren en de nieuwbouw tussen de kantoortorens aan het Vivaldiplantsoen 100 en 200. Met de verplichting tot samenwerking met SSH voor het realiseren van de studenteneenheden in de studententoren en de verplichting tot samenwerking met een (andere) woningcorporatie voor de realisatie en afname van de sociale huur en eventueel de middenhuur.

Opmerkingen:

- Met deze uitgiftestrategie is het een ontwikkeling voor een grote(re) ontwikkelaar dan wel een consortium waarbij de bouwfasering aan de ontwikkelaar dient te worden gelaten.
- Met deze uitgiftestrategie is het tevens eenvoudig(er) om een collectieve warmtevoorziening voor de gehele ontwikkeling als voorwaarde op te nemen.
- Het kan een overweging zijn om indien het gewenst is om meer (minder grote) partijen een kans te bieden de nieuwbouw tussen de twee kantoorpanden en/of de Ravellaan 96 met de studententoren apart middels een tender uit te geven (mede afhankelijk van het opbrengstpotentieel) met een afnameverplichting van het benodigd aantal parkeerplaatsen in de te realiseren parkeergarage onder de twee nieuwbouwtorens. De ontwikkelaar van de twee nieuwbouwtorens loopt hiermee wel enig risico met betrekking tot wanneer de benodigde parkeerplaatsen hiervoor worden afgenomen.
- Het kan een overweging zijn om de sociale woningbouw een op een aan een van de STUW partijen uit te geven om meer grip te hebben op de betreffende nieuwbouwontwikkeling inclusief de gemaakte afspraken over sociale huur tussen de gemeente en de STUW.

3.2 Samenwerkingen met de stad

Het samenwerkingsplan, de peiling en het samenwerkingsverslag

Vooraf aan de NvU is een samenwerkingsplan opgesteld en uitgevoerd. Op verschillende manieren is bij Utrechters gepeild wat belangrijke onderwerpen voor het plan zijn. In hoofdstuk 1 is aangegeven wat aandachtspunten uit de buurt zijn. Ook bij de onderbouwingen in de vorige hoofdstukken is hier een aantal keer naar verwezen. In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe de mening van Utrechters is gepeild en welke communicatie is gebruikt om de peiling onder de aandacht te brengen.

De belangrijkste inzichten die we hebben opgedaan staan deels in de hoofdstukken verwerkt en zijn uitgebreid beschreven in het samenwerkingsverslag. Dat samenwerkingsverslag is hier te vinden. Hieronder geven we een korte samenvatting van het samenwerkingsproces.

We hebben op de volgende manieren reacties bij Utrechters opgehaald:

- Persoonlijke gesprekken met het Belangenoverleg Buurt Welgelegen (BBW).
- Persoonlijke gesprekken met de Vereniging van Eigenaren van de Boleroflat (VvE Boleroflat).
- Persoonlijke gesprekken met woningcorporatie SSH als vertegenwoordiger van studenten.
- Persoonlijke gesprekken met de andere woningcorporaties in Utrecht als vertegenwoordigers van andere woningzoekenden.
- Persoonlijke gesprekken met de huidige huurders (organisaties) van de Ravellaan 96.
- Persoonlijke gesprekken met de huidige kantoorburen.
- Enquête (digitaal via DenkMee en fysiek via het wijkbureau) voor het ophalen van inzichten uit de buurt.
- Inloopmomenten (3) op het wijkbureau tijdens de enquête periode.
- Presentatie van en gesprekken over eerste modellen tijdens de informatiemarkt Welgelegen.
- Publiekssamenvatting met reactiemogelijkheid op DenkMee.
- Inloopmomenten op het wijkbureau (3x).

We hebben op verschillende momenten gecommuniceerd over de mogelijkheden waarop mensen konden meedenken. Namelijk via wijkberichten voor de wijk Welgelegen (circa 900 adressen), via digitale nieuwsbrieven en gerichte e-mails.

Na het vaststellen van deze NvU gaan we het omgevingsplan aanpassen en de gebouwen en de gronden uitgeven aan een corporatie en andere ontwikkelpartijen. Ook in die fase is sprake van Samen Stad Maken. De invulling daarvan is afhankelijk van (onder meer) de uiteindelijke ontwikkelstrategie en het vervolgsproces in de uitgifte van de ontwikkelgronden (door bijvoorbeeld een selectie).

3.3 Vervolgstappen

Na bestuurlijke vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten volgt: de verdere planuitwerking, het overeenkomen van de overeenkomsten tussen gemeente Utrecht en initiatiefnemers en het wijzigen van het omgevingsplan (indien er geen sprake is van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Ten tijden van het vasstellen van het omgevingsplan wordt de selectie gestart voor de uitgifte van de gronden. Tot slot wordt de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (en indien van toepassing ook voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit) aangevraagd en volgt start bouw. Meer informatie over deze stappen van het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) is te zien in: Utrechts planproces | gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00