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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Bob van Dijck	**Datum**	25 oktober 2024
Doorkiesnummer	030 2868405	**Kenmerk**	12418656
E-mail	b.van.dijck@utrecht.nl	**Onderwerp**	Uitwerking visie Welgelegen
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

In vervolg op de bespreking van het raadsvoorstel “Uitwerking visie Welgelegen” in de commissie ROG van 3 oktober 2024 informeren we u met deze brief over enkele vragen die gesteld zijn en reacties die zijn gegeven over:

- De afbakening van het plangebied.
- De bouwhoogtes in het plangebied.
- Het betrekken van woningzoekenden, waaronder studenten, bij de plannen.
- Het meenemen van de locatie van het benzinetankstation in de uitwerking van de visie.
- De noodzaak van een plan-mer-beoordeling (milieu effect rapportage).

1. De afbakening van het plangebied.

De uitwerking van de visie Welgelegen betreft uitsluitend Welgelegen Zuid. Deze uitwerking voor Welgelegen Zuid hebben wij in haar bredere context en in de omgeving geplaatst. Maar het is natuurlijk belangrijk dat duidelijk is over welk gebied de raad een besluit neemt.

Voor Welgelegen Noord was er geen aanleiding om de bestaande visie aan te passen of uit te werken. Bovendien zijn wij zoals bij uw raad bekend met één van de initiatiefnemers in dit gebied (Ravellaan Noord) al veel verder dan het visie-niveau, en willen wij de voortgang van deze ontwikkeling niet vertragen.

Onder kopje 1.3 van de Uitwerking visie Welgelegen (Ligging en begrenzing plangebied, pagina 4) staat benoemd dat de uitwerking gaat over Welgelegen-zuid. De kaart op pagina 5 van de uitwerking geeft de plangrens weer. In de themakaarten van *het groene raamwerk, de binnenwerelden* en *de bebouwing* was deze begrenzing niet aangegeven. Voor de duidelijkheid zijn de thema-kaarten toegevoegd met aanpassing met een paarse omlijning die begrenzing van het plangebied weergeeft. Deze kaarten zijn ook vervangen in de Uitwerking visie Welgelegen versie 1.1 bij het raadsvoorstel. Overigens hebben wij de aanduiding van het rondje Stadseiland met een gele pijl langs het Merwedekanaal alleen ter plaatse van Welgelegen-zuid weergegeven.

Themakaart van het groene raamwerk



Legenda

- Grens plangebied Welgelegen-zuid
- Groene raamwerk
- Indicatie uitbreiding groene raamwerk
- Begrenzing groene raamwerk
- Routes voor fiets en voetganger
- Verkeersinprikker bebouwingscluster
- Ontsluitingsroute
- Auto-ontsluiting via fietsstraat
- Te onderzoeken volgens Ontwikkel-kader Rondje Stadseiland
- Mogelijkheid voor een bijzondere functie aan het water
- Groene route
- Binnenwereld
- Bestaande bebouwing
- Bouwcluster
- Bouwcluster met ruimte voor verdichting
- Mogelijk hoogte accent
- Nieuwe bebouwing



Legenda

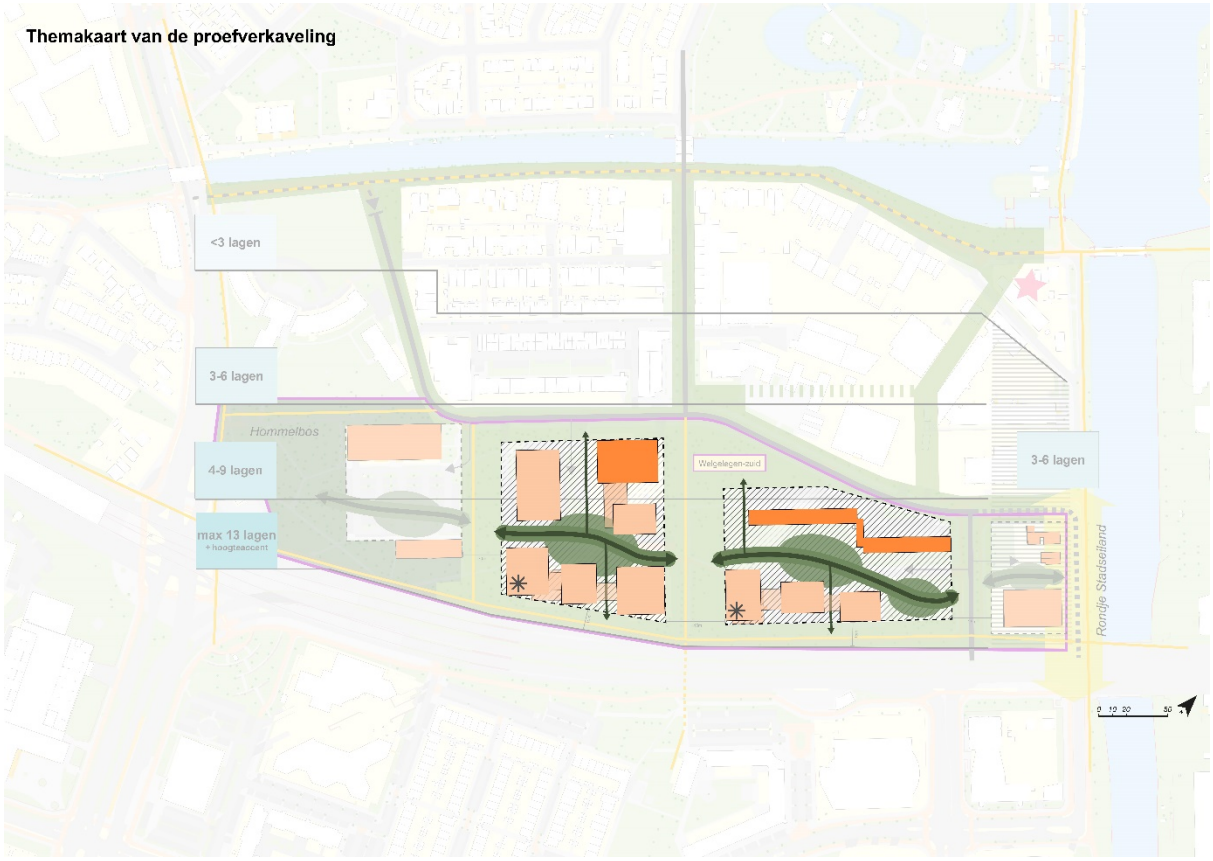
- Grens plangebied Welgelegen-zuid
- Groene raamwerk
- Indicatie uitbreiding groene raamwerk
- Begrenzing groene raamwerk
- Routes voor fiets en voetganger
- Verkeersinprikker bebouwingscluster
- Ontsluitingsroute
- Auto-ontsluiting via fietsstraat
- Te onderzoeken volgens Ontwikkel-kader Rondje Stadseiland
- Mogelijkheid voor een bijzondere functie aan het water
- Groene route
- Binnenwereld
- Bestaande bebouwing
- Bouwcluster
- Bouwcluster met ruimte voor verdichting
- Mogelijk hoogte accent
- Nieuwe bebouwing



Legenda

- Grens plangebied Welgelegen-zuid
- Groene raamwerk
- Indicatie uitbreiding groene raamwerk
- Begrenzing groene raamwerk
- Routes voor fiets en voetganger
- Verkeersinprikker bebouwingscluster
- Ontsluitingsroute
- Auto-ontsluiting via fietsstraat
- Te onderzoeken volgens Ontwikkelkader Rondje Stadseiland
- Mogelijkheid voor een bijzondere functie aan het water
- Groene route
- Binnenwereld
- Bestaande bebouwing
- Bouwcluster
- Bouwcluster met ruimte voor verdichting
- Mogelijk hoogte accent
- Nieuwe bebouwing

Themakaart van de proefverkaveling



Legenda

- Grens plangebied Welgelegen-zuid
- Groene raamwerk
- Indicatie uitbreiding groene raamwerk
- Begrenzing groene raamwerk
- Routes voor fiets en voetganger
- Verkeersinprikker bebouwingscluster
- Ontsluitingsroute
- Auto-ontsluiting via fietsstraat
- Te onderzoeken volgens Ontwikkelkader Rondje Stadseiland
- Mogelijkheid voor een bijzondere functie aan het water
- Groene route
- Binnenwereld
- Bestaande bebouwing
- Bouwcluster
- Bouwcluster met ruimte voor verdichting
- Mogelijk hoogte accent
- Nieuwe bebouwing

2. Bouwhoogtes in het plangebied
Wij hebben de visie 2014 uitgewerkt om daarmee sneller en beter de bouw van woningen in Welgelegen te kunnen faciliteren, en dat is gelet op de enorme woningbehoefte ook noodzakelijk. De bouwhoogtes waren bij het opstellen van de uitwerking een belangrijk onderwerp van onderzoek en overleg met de bewoners. In de uitwerking van de visie hebben wij onderzocht welke bouwhoogtes passend zijn voor deze wijk en deze positie in de stad. De basis voor de bouwhoogtes is de hoogteopbouw uit de visie Welgelegen 2014. Hierin wordt beschreven dat de gemiddelde bouwhoogte oploopt van noord naar zuid. Zo vormt het gebied Welgelegen een logische overgang tussen de laagbouw in Oog in Al en de overwegende hoogbouw in Kanaleneiland. In de bestaande visie Welgelegen 2014 was er geen beperking opgenomen van de bouwhoogte langs de Weg der Verenigde Naties en werd de zone aangeduid als '>9 lagen'. In de Uitwerking van de Visie Welgelegen is ervoor gekozen dat de maximale bouwhoogte aansluit bij de hoogte van de bestaande bebouwing. In de zone langs de Weg der Verenigde Naties is de hoogste flat 13 lagen. Daarop is aangesloten met de maximum bouwhoogte, met dien verstande dat per cluster 1 hoogteaccent van 3 (extra) lagen mogelijk is. Het doel van een hoogteaccent in deze uitwerking is het verbijzonderen van hoogbouw in relatie tot de naastgelegen bebouwing. Het geeft de mogelijkheid om een diversiteit in bouwhoogtes te krijgen en daarmee grote en monotone wandvorming te voorkomen. We hebben gekozen voor maximaal 1 hoogteaccent per cluster omdat de bouwclusters niet heel groot zijn. Meerdere hoogteaccenten zou het doel van diversiteit in bouwhoogtes voorbijgaan.

Zowel in het plangebied Welgelegen Zuid (Ravellaan 96) als daarbuiten (Welgelegen Noord) komt het voor dat bestaande bebouwing hoger is dan die is opgenomen in de reeds vastgestelde visie 2014 dan wel in de uitwerking van de visie. Dat is mogelijk doordat de visie gaat over nieuw te realiseren bebouwing.

3. Het betrekken van woningzoekenden, waaronder studenten, bij de plannen.
De precieze programmering voor Ravellaan 96 moeten we nog bepalen, en vormt onderdeel van de onderzoeken. Studentenhuisvesting is daarbij een van de opties.
In schriftelijke vragen van 17 januari 2023 is ons gevraagd hoe ook toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied betrokken gaan worden De toekomstige bewoners van de te realiseren gebouwen zijn nog niet bekend. In de commissie ROG heeft u gevraagd om andere woningzoekenden, waaronder studenten, te betrekken bij de planvorming. Wij zullen naast de huidige bewoners van de wijk ook andere woningzoekenden, waaronder studenten, betrekken bij de uitwerking van de diverse bouwplannen in het gebied. Hierbij zullen wij mogelijk gebruik maken van een nog op te richten platform voor woningzoekenden.

4. Het meenemen van de locatie van het benzinetankstation in de uitwerking van de visie.
In de vastgestelde visie Welgelegen 2014 ligt het benzinetankstation langs de Weg der Verenigde Naties niet binnen de plangrenzen. Daarom hebben wij dit in de uitwerking van de visie ook buiten beschouwing gelaten.
Momenteel werken wij aan het transitieplan tankstations. Dat bevindt zich nu in de consultatie/participatie fase en we hebben ook met deze tankstation-houder gesproken. Het transitieplan doet geen uitspraken over specifieke locaties. Dit station is slechts aangewezen als binnenstedelijk tankstation dat we op termijn zien verdwijnen door teruglopende verkoop, maar daarin volgen we de markt en doen we geen actief grondbeleid. Als een eventueel vertrek zich te zijner tijd zou voordoen, zullen wij overwegen wat de bestemming van deze locatie zal worden. Hierbij is uitbreiding van het Hommelbos goed denkbaar als één van de mogelijkheden.

5. De noodzaak van een plan-mer-beoordeling.
De uitwerking van de visie Welgelegen is op basis van de Omgevingswet plan-mer-beoordelingsplichtig. Wij zijn voornemens om een gecombineerde plan- en project-mer-beoordeling te doen voor de ontwikkelingen in Welgelegen. Deze gecombineerde plan- en project-mer-beoordeling voeren we uit voordat het eerste omgevingsplan cq de eerste omgevingsvergunning in procedure gaat in dit gebied. In dat planstadium zullen wij naast milieu alle relevante aspecten onderzoeken zoals gebruikelijk in het UPP-proces. Dan zal ook de verkeersstudie beschikbaar zijn die hiervoor input kan bieden.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,