De Strosteeg visie doet geen recht aan de historische binnenstad

Inbreng buurt

Belangrijkste bezwaren op een rijtje

- Menselijke maat & eerlijke weergaven van de bouwhoogte
- Uitgangspunten zijn Stedenbouwkundig niet passend in het (binnen-) stadsbeeld
- Andermaal: integraliteit Strosteeg visie

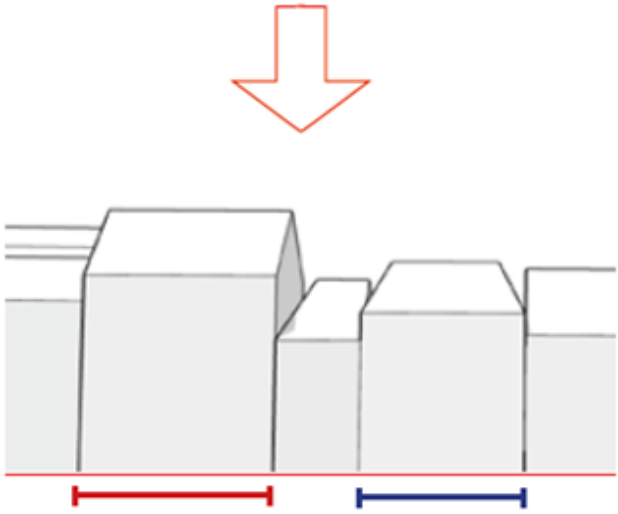
Menselijke maat: de bouwhoogtes in het plan

“ontwikkelprincipes Strosteeg” (blz 28)

- Wel vorm en beukmaat, maar hoogte niet meegenomen?
- Hoogte is zeer belangrijk voor huidige bewoners. Het zorgt voor **licht, lucht en ruimte**



3. de nieuwe ontwikkeling heeft een passende korrelgrootte en bouwhoogte die op een eigentijdse manier aansluit bij de binnenstad



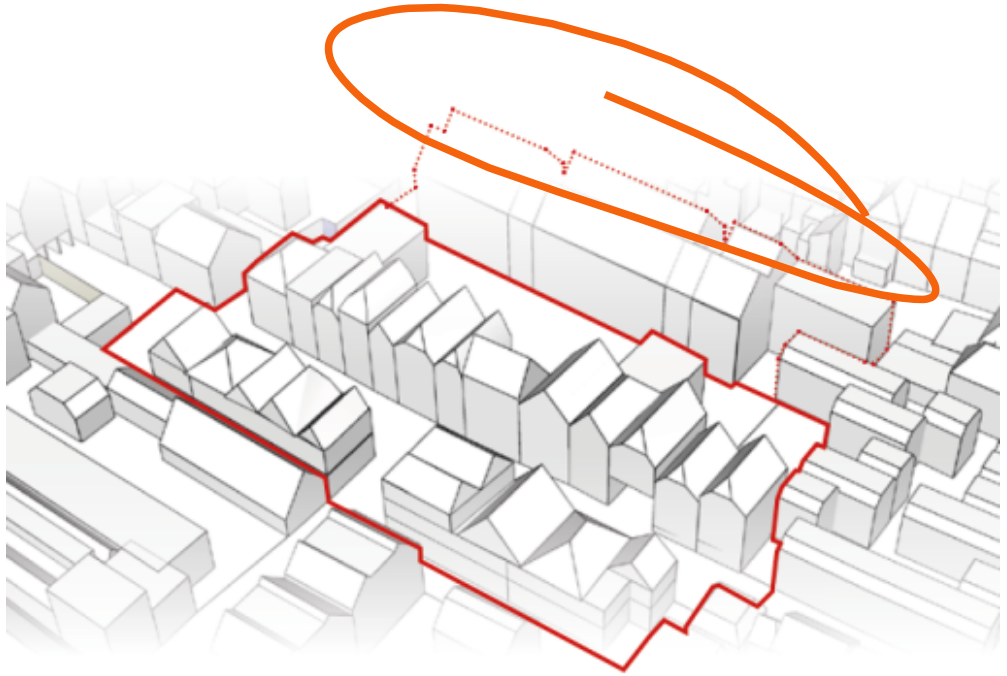
variërende beukmaat, geleding in de gevel en de individuele bebouwing is leesbaar door o.a. kapvorm en materiaal

Toon eerlijk de menselijke maat in de visie

Laat ook de bovenkant zien



Vervaag niet die blokken die erg dicht op andere bewoning komen



Hoog?




AUTO LEEG?
DOE 'T LIEVER ZELF!
Haal waardevolle spullen uit je auto!
www.utrecht-veilig.nl
AUTO LEEG?
DOE 'T LIEVER ZELF!
Springweg
P
Springweg
g Springweg

Een meter eraf? Dit is nu de bovenkant!

- Het initiatief (Strosteeg 18-36) is hoger dan garage en veel van de Haverstraat panden!



Uit “Bouwplan Strosteeg 18-36”

Stedenbouwkundige insteek

Stedenbouwkundig uitgangspunt

6.3 Bouwhoogtes

Omdat de context zeer belangrijk is hebben we voor de bouwhoogtes de omliggende bebouwing bekeken. Bij veel bebouwing in de omgeving Strosteeg varieert de goothoogte tussen de 7m-11m en de nokhoogte tussen 8m-15m, met uitschieters naar boven en beneden. Deze hoogtes hebben we dan ook aangehouden voor de nieuwe ontwikkelingen.

Een gracht (15m, water)







Een straat
12m, 1-ri-verkeer









Steeg
6-9m, autoloos









Hof
6m, voetgangers



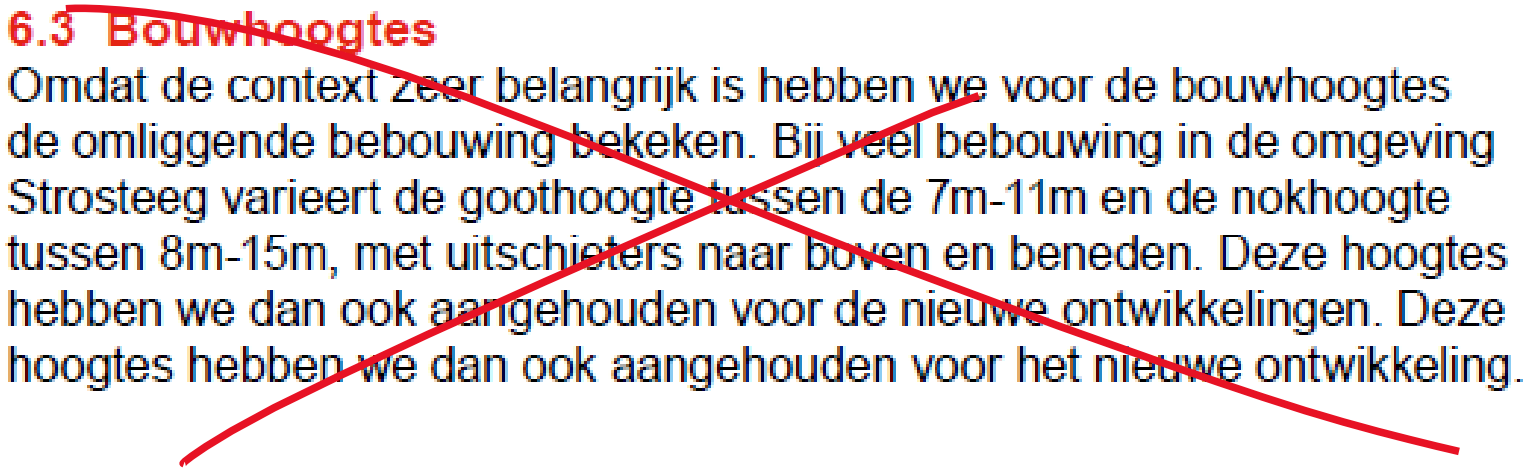








Conclusie uitgangspunt bouwhoogte Strosteeg:



6.3 Bouwhoogtes

Omdat de context zeer belangrijk is hebben we voor de bouwhoogtes de omliggende bebouwing bekeken. Bij veel bebouwing in de omgeving Strosteeg varieert de goothoogte tussen de 7m-11m en de nokhoogte tussen 8m-15m, met uitschieters naar boven en beneden. Deze hoogtes hebben we dan ook aangehouden voor de nieuwe ontwikkelingen. Deze hoogtes hebben we dan ook aangehouden voor het nieuwe ontwikkeling.

- Een hofje of een steeg heeft juist niet de hoogte van omliggende bebouwing in een straat of gracht, maar is juist lager. Het heeft de hoogte van een steeg of hof**.**
- **Cultuurhistorisch verantwoorde aanpak: neem hofjes en stegen in de omgeving als uitgangspunt**
  - Zwaansteeg, Zilverberghof, Andreashof, Zilverstraat, Walsteeg
  - 6-9 meter, met uitschieters naar 12m

Integrale visie

7 scenario’s; geen één integraal …

Afbeelding:
Modelstudie



- Blz 33

Integrale visie is méér dan 1 paragraaf uittypen!

6.7 Onderbouwing Strosteeg 18-36

De ontwikkeling van Strosteeg 18-36 kan zich zowel tot de bestaande situatie met garage verhouden als tot verschillende ruimtelijke modellen waarbij het fijnmaziger netwerk van de binnenstad wordt verbeterd. Vanuit de historische context en ruimtelijke analyse is de fijnmazigheid van het stedelijke netwerk en de binnenstedelijke kwaliteit naar voren gekomen. Deze zijn meegenomen in de modellen. In de voorkeursvarianten C en E wordt het bouwplan Strosteeg 18-36 onderdeel van een binnenhof en stelsel van stegen, passend bij de visie voor een fijnmaziger stuk binnenstad. De kaprichting van Strosteeg 18-36 is expliciet afwijkend omdat het niet onderdeel is van een historische steeg, en komt overeen met de kaprichting en korrelgrootte van de bebouwing die op deze locatie stond.

6.7 Onderbouwing Strosteeg 18-36

De ontwikkeling van Strosteeg 18-36 kan zich zowel tot de bestaande situatie met garage verhouden tot 2028 als tot verschillende ruimtelijke modellen in deze visie waarbij het fijnmaziger netwerk van de binnenstad wordt verbeterd. Vanuit de historische context en ruimtelijke analyse is de fijnmazigheid van het stedelijke netwerk en de binnenstedelijke kwaliteit naar voren gekomen. Deze zijn meegenomen in de modellen. In de voorkeursmodellen C en E wordt het bouwplan Strosteeg 18-36 onderdeel van een binnenhof en stelsel van stegen, passend bij de visie voor een fijnmaziger stuk binnenstad. Uit deze keuze volgen onderstaande randvoorwaarden:

Cultuurhistorie
De hallen van drukkerij Abels (hoofdgebouw Oudegracht 193) uit 1908 zijn kenmerkend voor de ontwikkeling van de binnenstad in de 19e / begin 20e eeuw, waarbij kavels achter de hoofdbebouwing werden verdicht met bedrijfsgebouwen. Deze hallen zijn ook in opzet en uiterlijk (typologie) karakteristiek. Ze hebben vanwege de relatie met de historische ontwikkeling en als typologie cultuurhistorische waarde. De hallen zijn geen (Rijks)monument. Hergebruik van (delen) van de hallen is van belang, waarbij de herkenbaarheid van de typologie uitgangspunt is. Hergebruik draagt tevens bij aan circulariteit.

Korrel
Ter plekke van de Strosteeg wordt het bouwblok Haverstraat, Oudegracht, Springweg, Strosteeg afgemaakt. Dat afmaken gebeurt in een fijne korrel. Daardoor kan er maatwerk geleverd worden in het aansluiten bij de direct omliggende bebouwing, verschillende typologie van straten en de binnenstad zelf.

Door het afmaken van het bouwblok komt het kavel Strosteeg 18-36 binnen in het nieuwe bouwblok te liggen. Dit kavel heeft een bijzondere industriële functie gehad, en zou zich daarom in principe goed kunnen lenen voor een afwijkende en daarmee grovere en afwijkende korrel. Maar wel een afwijkende korrel die past bij de maat en schaal van het binnenterrein. Er moet gezocht worden naar een kleinschaligheid en milieu die past bij de binnenstad. Naast parcellering van de gevel is vooral aandacht voor blokmaat, verspringingen in de rooilijn (meerdere bouw-volumes), verspringingen in hoogte, doorgangen, gebruik van nissen, erkers en de kapvorm belangrijk.

Kappen
Een kenmerk van de historische binnenstad zijn kappen (in typologie, uitstraling en gebruik) en wisselende kaprichtingen.

De kaprichting van Strosteeg 18-36 is expliciet afwijkend omdat het niet onderdeel is van een historische steeg, maar een verwijzing naar het bestaande industriële pand. Daarom kan de kaprichting van het nieuwe bouwplan hieraan refereren en in dezelfde richting als het pand Abels ontworpen worden.

Rooilijnen
- Rooilijn Blindesteeg doorzetten;
- Evenwijdige voorgevelrooilijn t.o.v. Strosteeggarage;
- Verspringende voorgevelrooilijn;
- Achtergevelrooilijn: voldoende ruimte t.o.v. achterliggende bebouwing, en voldoende afstand m.b.t. (uit)zicht en privacy van de bewoners aan de Haverstraat;
- Voldoende maat om een kwalitatieve collectieve tuin te maken.

Plinten
De Strosteeg moet geactiveerd worden, zodat het een prettige plek wordt;
- Een intermediaire zone tussen de openbare ruimte van de Strosteeg en de woningen op de begane grond;
- Zoveel mogelijk voordeuren aan de straat;
- Individuele entrees van de woningen op de begane grond aan de Strosteeg;

Maatvoering
- Knip het bouwblok letterlijk op in meerdere losse volumes;
- De bouwhoogtes moeten differentiëren; in aansluiting met de wisselende hoogten in de binnenstad;
- Bouwhoogte: maximaal 4 verdiepingen aan de zijde van de Springweggarage en maximaal 3 verdiepingen bij de bebouwing aan de Blindesteeg.

Binnentuin
- De binnentuin wordt niet openbaar maar is bedoeld als een collectieve binnentuin voor bewoners van het initiatief
- De binnentuin moet groen worden.

Parkeren
- Er mag geen aparte parkeervoorziening voor de woningen worden gerealiseerd. Het is niet gewenst om deze plek met de auto te kunnen bereiken;
- In het initiatief moeten voldoende fietsparkeerplaatsen worden opgenomen;

Programma
- Bergingen, afvalinzameling en fietsenstallingen dienen inpandig opgelost te worden en niet te zorgen voor een dichte gevel aan de Strosteeg. Het gaat om kleinschalige voorzieningen die de begane grond aan de Strosteeg activeren en aansluiten bij de betreffende doelgroepen en woonvormen, niet zijnde Horeca of grote winkelformules.



Blz 43. Rode highlight van visie, paragraph 6.7 waarom is wederom niet het gehele gebied aangegeven? (Oranje nadruk door ons).

Conclusie

Wat wij willen

- Stel deze visie niet vast

Dan:

- Participatie, dmv gesprekken
- Kom tot een Integrale visie, mbt het gehele gebied
- Stedenbouwkundige insteek: steeg & hof, incl behoud cultuurhistorische waarde

Dank u