

Uitwerking visie Welgelegen

Versie 1.0 | juni 2024

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Ontwikkelorganisatie Ruimte, Stedenbouw: Marjolein Bracht
Ontwikkelorganisatie Ruimte, Landschap: Jelle Dekker

In samenwerking met Belangenoverleg Buurt Welgelegen (BBW)

Projectmanagement
Projectmanager: Bob van Dijck
Projectondersteuning: Britt Hendriks

Gespreksleider: Frans Werter

Opdrachtgever
Gebiedsregisseur: Wim Greijn

Versiedatum
Versie 1.0 | 26-06-2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding 4
- 1.2 Doel 4
- 1.3 Ligging en begrenzing plangebied 4

2. Beleid & ambities 6
- 2.1 Beleid 6
- 2.2 Ambities 6

3. Het groene raamwerk 8
- 3.1 Uitgangspunten 8
- 3.2 Themakaart 8
- 3.3 Verschillende karakters 10
- 3.4 Referenties 12

4. De binnenwerelden 14
- 4.1 Uitgangspunten 14
- 4.2 Themakaart 14
- 4.3 Ontwerpprincipes 16
- 4.4. Referenties 16

5. De bebouwing 18
- 5.1 Uitgangspunten 18
- 5.2 Themakaart 18
- 5.3 Bouwregels 20
- 5.4 Proefverkaveling 24
- 5.5 Functiemenging 26
- 5.6 Referenties 26

6. Ontwikkelstrategie 28

7. Verantwoording proces 29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit document is een uitwerking van de visie Welgelegen 2014. De visie Welgelegen is destijds om een aantal redenen niet opgezet als een directe opmaat naar een bestemmingsplan. Deze visie uit 2014 stuurt niet of nauwelijks op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld, maar op een beperkt aantal essenties, namelijk:

- ruimtelijke en functionele ambities voor de langere termijn
- bestaande kwaliteiten van Welgelegen
- stedelijke doelen die richting geven aan de ontwikkelingen in Welgelegen
- ruimtelijke en functionele kaders voor ontwikkelingen binnen Welgelegen.

Door de flexibele opzet en de keuze voor een beperkt aantal essenties die nog steeds actueel zijn, is de visie Welgelegen 2014 nog steeds actueel. De visie heeft nog steeds draagvlak in de raad en in de buurt. Echter, een aantal ontwikkelingen in dit gebied maakt dat wij behoefte hebben aan een verder uitgewerkt kader voor toekomstige gebiedsontwikkeling in de vorm van dit document:

- De ontwikkeling op het Rachmaninoffplantsoen is niet doorgegaan. Parallel hieraan is zowel bij de raad als bij de bewoners (vertegenwoordigd door Belangenoverleg Buurt Welgelegen) de behoefte ontstaan aan een vergelijking van de Bewonersvisie en de Ruimtelijke Verkenning van de Gemeente op de ontwikkeling van het gebied en in het verlengde daarvan een uitwerking van de Visie Welgelegen 2014.

- De raad heeft per motie van 22 december 2022 aan het college opgedragen: De Visie Welgelegen die is gemaakt samen met bewoners leidend te maken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen en kansen te benutten voor Ravellaan Noord en Ravellaan 96. Het college heeft op 9 november 2022 de motie “Tempo is nodig voor Ravellaan 96” overgenomen waarna deze is ingetrokken. Deze motie draagt het college op om snel te starten met de plannenmakerij betreffende Ravellaan 96. Om dit te kunnen doen is allereerst een verdere uitwerking van de visie 2014, die op hoofdlijnen is, nodig.

- Niet alleen voor Ravellaan 96, maar ook voor het Franz Lisztplantsoen en voor andere mogelijke initiatiefnemers in de toekomst is een richtinggevend kader nodig.

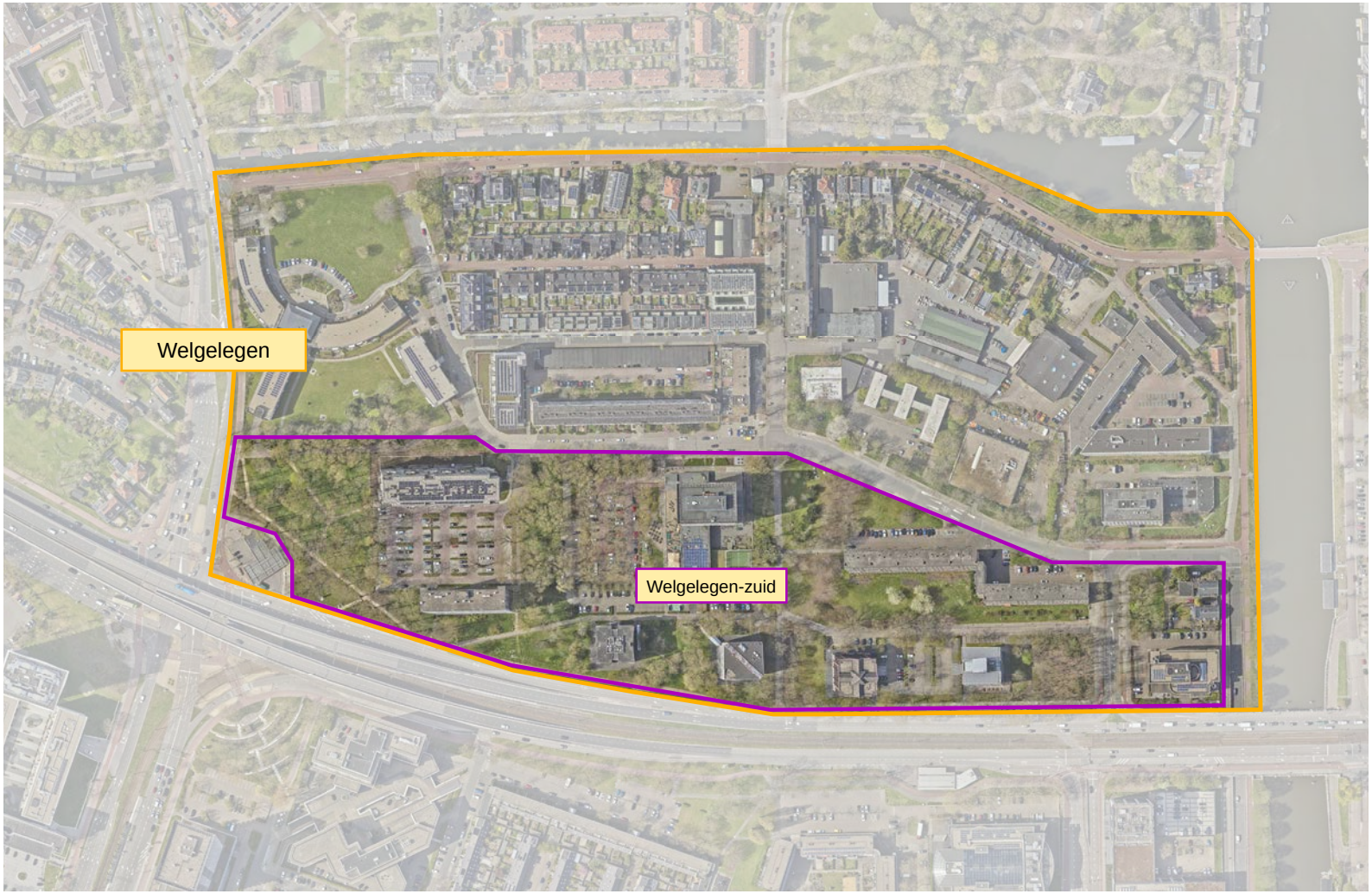
Daarom zijn wij samen met de buurt, en in afstemming met enkele eigenaars in het gebied, een samenwerkingsproces gestart om de visie welgelegen uit te werken. Dit heeft in een 5-tal werksessies geleid tot deze uitwerking.

1.2 Doel

Dit document is verder uitgewerkt dan de visie Welgelegen 2014, maar de uitwerking is primair ruimtelijk. Dat betekent dat de verdere integrale uitwerking, zoals ook altijd de bedoeling van de visie Welgelegen was, zal plaatsvinden bij de uitwerking van concrete initiatieven via het Utrechts PlanProces (UPP).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Deze uitwerking van de visie gaat over Welgelegen-zuid. Dit is het gebied ten zuiden van de Ravellaan. Het gebied Welgelegen heeft een stevige bestaande openbare ruimte structuur. Via deze structuur wordt continue de link gemaakt tussen Welgelegen-zuid en de rest van Welgelegen. De locatie van het pompstation valt buiten het plangebied, er is geen zicht op aanpassing van deze locatie.



Ligging en begrenzing plangebied

2. Beleid & ambities

Welgelegen ligt centraal in de stad. Dicht bij het centrum, maar ook in de luwte terwijl er belangrijke routes langs het gebied lopen. Hierdoor is het gebied Welgelegen een belangrijk stukje Utrecht, waar al veel over geschreven is. In dit hoofdstuk gaan we verder in op de (beleids)documenten en ambities die er al liggen.

2.1 Beleid

Voor het gebied Welgelegen-zuid zijn de volgende (beleids) documenten opgesteld:

*Ruimtelijke Strategie Utrecht 204*0 (vastgesteld)
In dit document staat ‘verdichten in balans’ en ‘een gezonde stedelijke ontwikkeling waarbij toevoegen van kwaliteiten van belang is’, centraal.

Visie Welgelegen 2014 (vastgesteld)
Hierin wordt Welgelegen beschreven als: ‘een stedelijk woongebied in de luwte dat zich kenmerkt door menging van functies en woningtypen, maar ook door een hogere dichtheid en een kwalitatief goede openbare ruimte.’

Bewonersvisie 2022
De bewoners van Welgelegen hebben in 2022 een visie opgesteld. Hierin staat centraal:

- beschermen, versterken Hommelbos
- verdichten met behoud van leefbaarheid
- sociale cohesie door een levensloopbestendig woningaanbod

Ontwikkelkader Rondje Stadseiland (2022)
Op de oevers van het Merwedekanaal en Amsterdam-Rijnkanaal ontwikkelen we gefaseerd een samenhangend park van 45 ha groot, dat rond 2035 gereed moet zijn. Het Rondje Stadseiland is hét icoonproject voor ‘groen-blauwe verbindingsroutes’ in de stad en als zodanig beleidsmatig geborgd in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Eén van de leidende principes van het Rondje is het creëren van een recreatieve wandel- en fietsroute van 12 km langs de kanalen, waar mogelijk autovrij.

2.2 Ambities

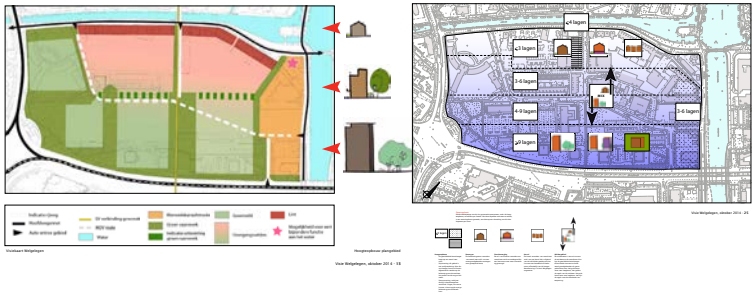
Voor de uitwerking van de visie zijn de volgende basisambities leidend:

- verdichten met behoud van leefbaarheid
- leefbaar woonmilieu (zoals geluid/klimaat/bezonning/privacy)
- versterken van groenstructuren (oa Hommelbos)
- 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)

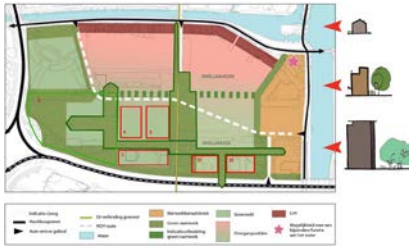
RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT 2040 (juli 2021), Gemeente Utrecht



VISIE WELGELEGEN (oktober 2014), Gemeente Utrecht



INTEGRALE BEWONERSVISIE RAVELLAAN ZUID (januari 2022), Belangenoverleg Buurt Welgelegen (BBW)



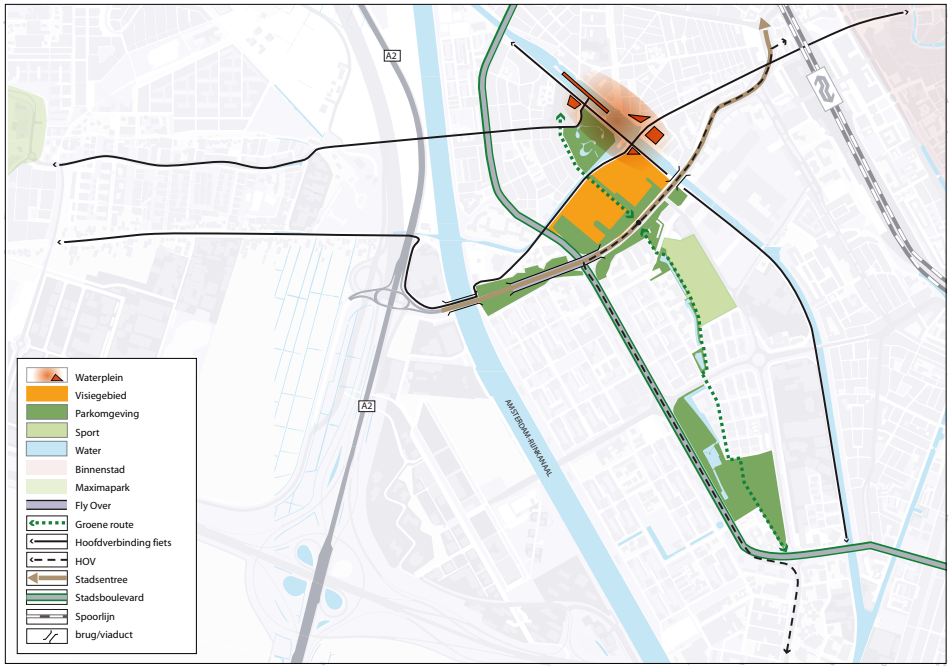
Figuur 9 Groen raamwerk en locaties Ravellaan Zuid



Bestaande (beleids)documenten Welgelegen

ONTWIKKELKADER RONDJE STADSEILAND (2022), Gemeente Utrecht





Welgelegen in de stad uit Visie Welgelegen 2014

3. Het groene raamwerk

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’. Dit hoofdstuk geeft meer invulling aan het groene raamwerk en vormt daarmee de basis voor verdere ontwikkeling van het gebied.

3.1 Uitgangspunten

Voor het groene raamwerk gelden de volgende uitgangspunten:

- Robuust groen
- Voldoende maat
- Behoud van zoveel mogelijk bomen
- Geen aantasting van bestaande waardevolle bomen
- Verbinding met de omgeving
- Diversiteit in identiteit
- Basis voor langzaam verkeersverbindingen
- Bijzondere aandacht voor het Hommelbos

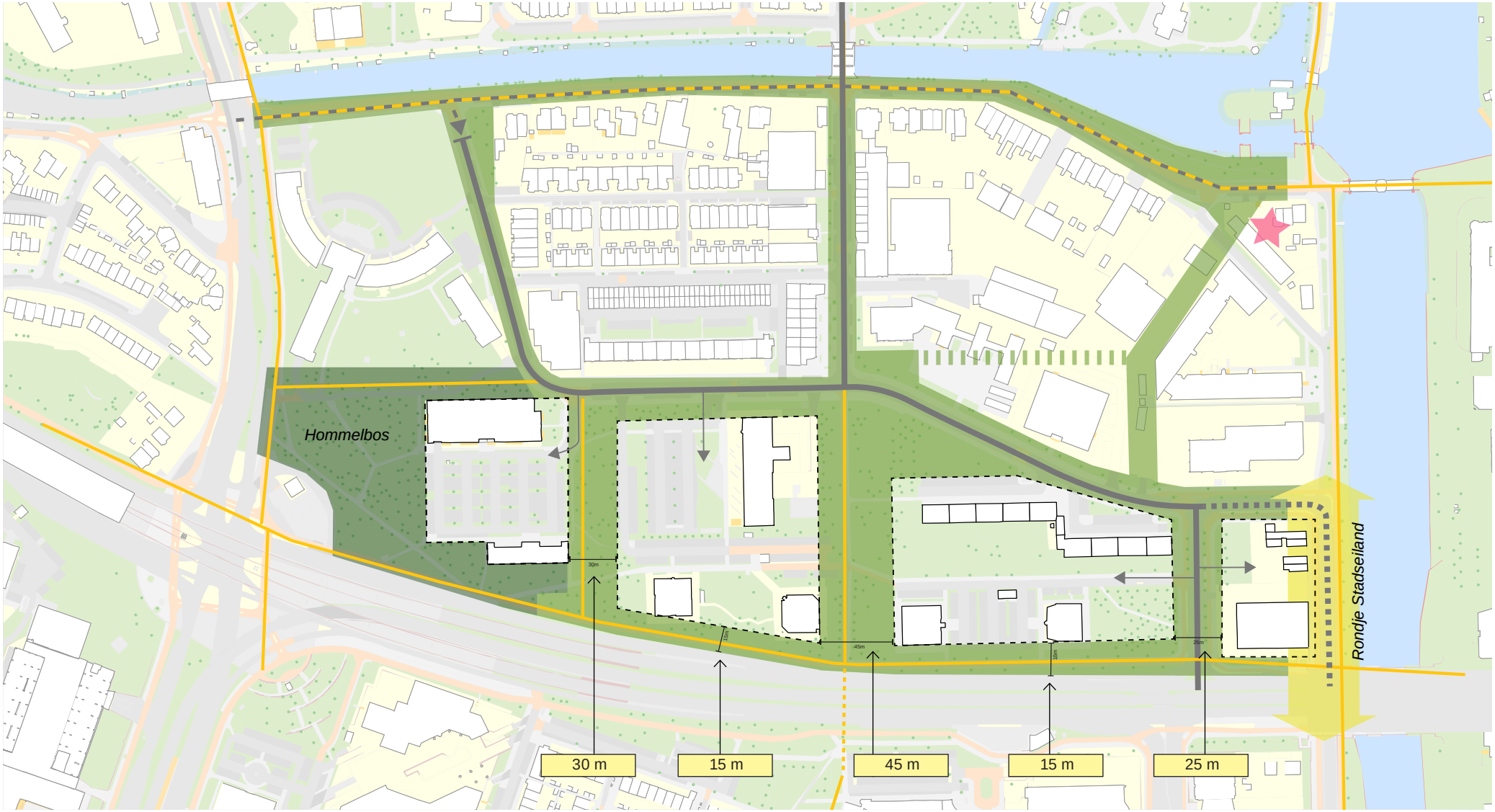
3.2 Themakaart

Het groene raamwerk wordt gekenmerkt door een ladderstructuur van openbare ruimte met ruime maat en robuust groen. Bepalend hiervoor zijn de vele waardevolle oude bomen. Op de themakaart is het groene raamwerk ruimtelijk ingetekend. Met deze begrenzing worden ook de bouwvelden gedefinieerd, waarin bouwvolume kan worden toegevoegd. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht. Het groene raamwerk vormt tevens de basis voor het langzaam verkeersnetwerk. De ontsluiting voor de auto loopt via de Ravellaan, met vanaf hier inprikkers in de bouwvelden.





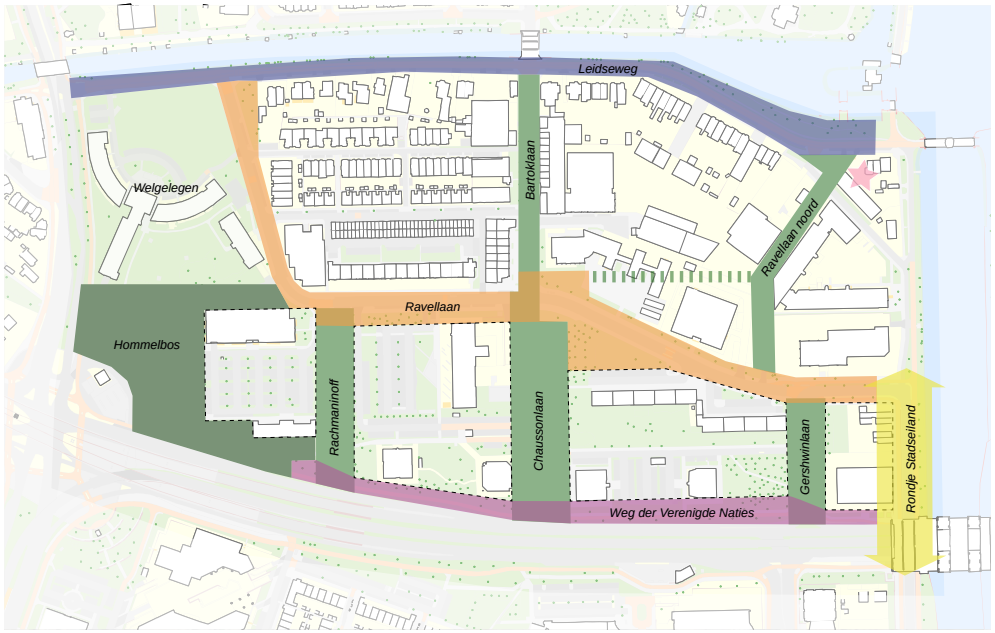
Bestaande situatie groene raamwerk



Themakaart van het groene raamwerk

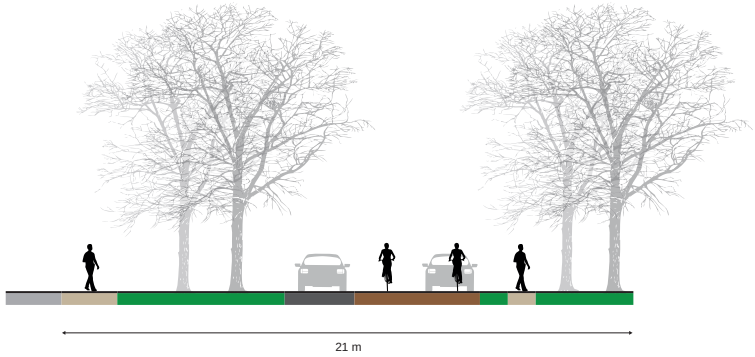
3.3 Verschillende karakters

Hoewel het groene raamwerk één doorlopende robuuste structuur is, zijn er verschillende karakters te onderscheiden. Deze verschillen zijn te vinden in de maat, inrichting, beplanting en rol in het routenetwerk. Uitgangspunt is de continuIteit van het groen en de langzaam verkeersroutes binnen het raamwerk. De principeprofielen geven een schematisch beeld van het verschil in karakter binnen het groene raamwerk. De Leidseweg heeft als fietsstraat een bovenwijkse functie in de doorstroom van fietsverkeer van en naar het centrum. Met de herinrichting van de Ravellaan wordt gewerkt aan een boulevard-achtige verbinding, begeleid met een stevige boomstructuur. Deze bevat ook de auto-ontsluiting voor de wijk. Het nog te realiseren Rondje Stadseiland is een parkstructuur waar de voetganger langs het water loopt en er voldoende ruimte is voor de fiets. De lijn langs de Weg der Verenigde Naties is een belangrijke infrastructurele, stedelijke as met veel autoverkeer. De fietser en voetganger liggen hier los van in het groen. De Chaussonlaan is de meest dominante verbinding in het raamwerk, welke samen met de Bartoklaan een verbinding kan vormen tussen Oog in Al en Kanaleneiland.

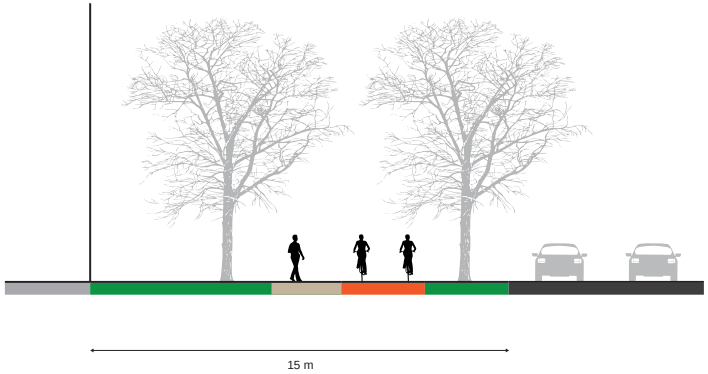


Verschillende karakters van het groene raamwerk

Ravellaan



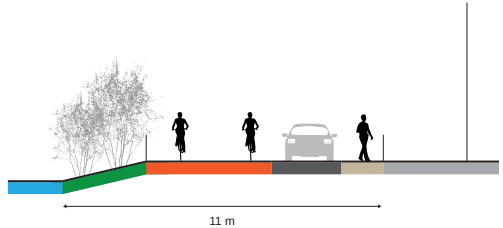
Weg der Verenigde Naties



Chaussonlaan



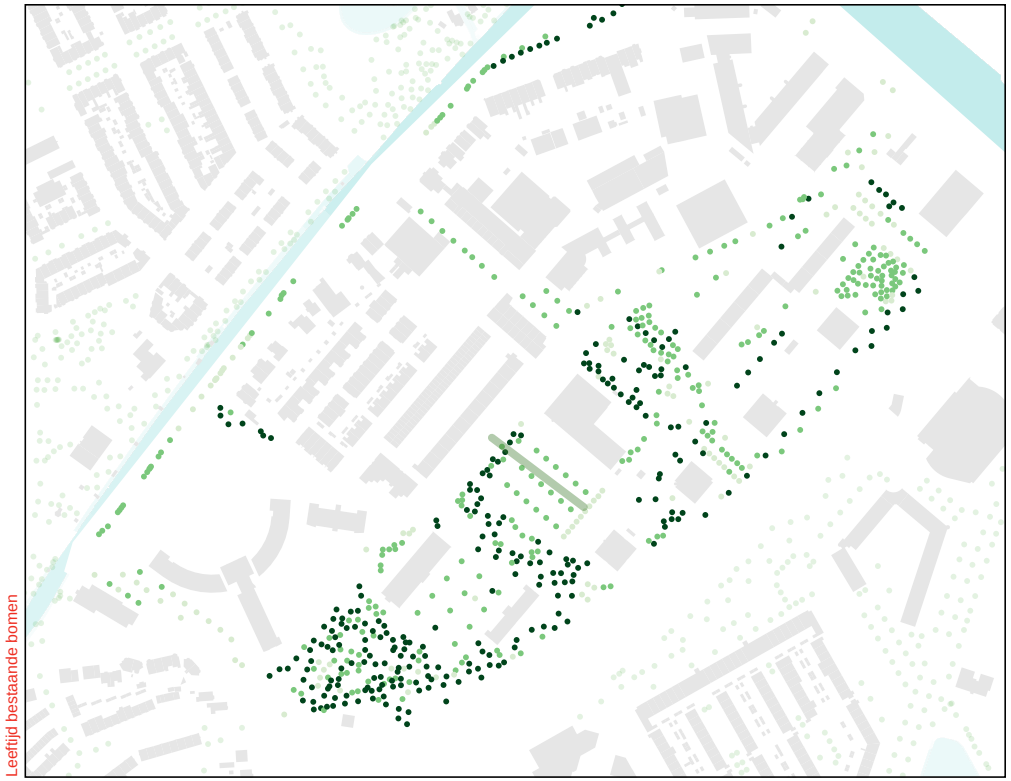
Leidseweg



Principeprofielen van het groene raamwerk

3.4 Referenties

De bestaande groenstructuur kent een hoge kwaliteit. Dit is vooral te danken aan de vele oude bomen in het gebied. Het historische stukje Hommelbos vormt hierin met zijn karakteristiek beplanting en oude bomen een belangrijke rol. Vergelijkbaar is ook het Park Oog in Al, met zijn vele wandelpaden en oude bomen. In het raamwerk is er ruimte voor functies die passen in een groene omgeving, zoals een speelplek of sportplek met fitnessapparatuur. Het Rondje Stadseiland wordt hier als nieuwe parkstructuur aan toegevoegd. Ter illustratie kan er gedacht worden aan het nieuwe Singelpark.











Referenties van het groene raamwerk

4. De binnenwerelden

De ruimte in de bouwvelden worden de binnenwerelden genoemd. Deze openbare ruimtes worden met het groen raamwerk verbonden door een groene route. Zo staan het Hommelbos en het Rondje Stadseiland met elkaar in verbinding. Door verschillende functies in de binnenwerelden te programmeren ontstaan er levendige plekken met variatie.

4.1 Uitgangspunten

Voor de binnenwerelden gelden de volgende uitgangspunten:

- Kijk- en verblijfsgroen
- Parkeren weg van maaiveld
  - Gebouwd
  - Ondergronds
- Verbindende route door diverse clusters
- Openbaar
- Voordeuren
- Gevulde actieve plinten
- Openheid naar het raamwerk

4.2 Themakaart

In de openbare binnenwerelden staat verblijfskwaliteit centraal. Met het oog op toevoegen van bebouwing ontstaan er besloten, maar toegankelijke binnenruimtes. Door het maaiveld vrij te maken van parkeren ontstaat er ruimte om prettige plekken te maken om te ontmoeten, sporten, spelen en verblijven. De binnenwerelden krijgen een groen karakter met variatie in functie en vormgeving, waardoor de werelden complementair zijn aan elkaar. Een groene, royale route verbindt het Hommelbos, via het groene raamwerk en de binnenwerelden met het Rondje Stadseiland. Door eenheid en continuïteit in de route aan te brengen ontstaat er een logische route door de variërende binnenwerelden.





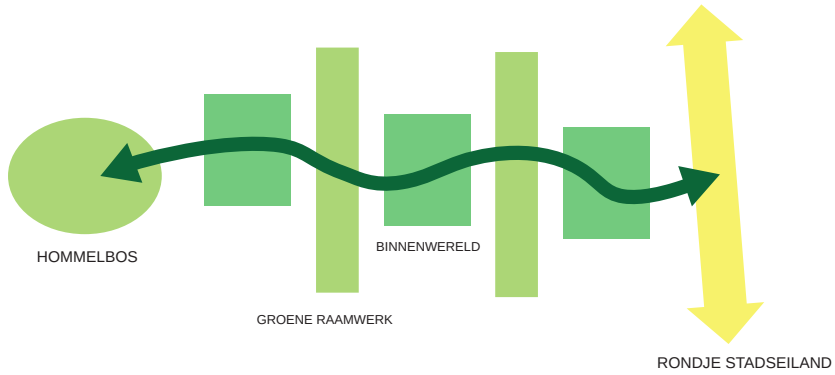
Bestaande situatie binnenwereld



Themakaart van de binnenwerelden

4.3 Ontwerpprincipes

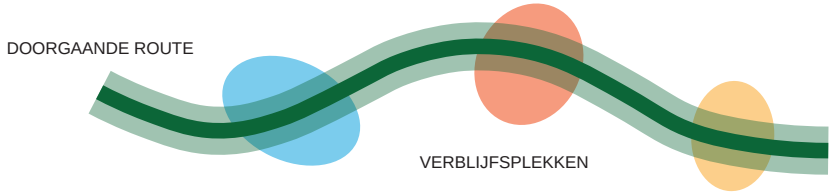
Voor de uitwerking van de groene route worden verschillende ontwerpprincipes aangehouden. Een belangrijk uitgangspunt is dat de groene route het Hommelbos en het nieuwe Rondje Stadseiland met elkaar verbindt. Tegelijkertijd worden met deze verbinding de hiertussen gelegen binnenwerelden en onderdelen van het groene raamwerk aan elkaar geregen.
Aan deze route is er in de binnenwerelden ruimte voor verblijfsplekken. Door deze van elkaar te laten verschillen ontstaat er een interessante variatie langs de groene route. Deze variatie kan zitten in functie, vormgeving, uitstraling of identiteit. Zo kunnen bijvoorbeeld speelplekken voor jonge kinderen of ontmoetingsplekken worden afgewisseld met plekken om in het groen rustig te ontspannen.



Groene route als conceptuele verbinding

4.4 Referenties

Voor een continuïteit in de groene route kan er gezocht worden naar een eenheid in de materialisatie van het pad. Hiermee kunnen er verschillende binnenwerelden aan elkaar worden gekoppeld, terwijl er een eenduidige openbare uitstraling behouden blijft.
Daarnaast bieden de binnenwerelden ruimte voor verschillende functies, zoals sporten, spelen en verblijven. Dit voor zowel de direct aanwonenden, als bezoekers uit de rest van de wijk.
Tenslotte vormen de binnenwerelden een logische aansluiting op de bebouwing. Hierdoor ontstaat er een logische overgang tussen openbaar en privé.



Variatie aan de groene route









Referenties van de binnenwerelden

5. De bebouwing

In het groene raamwerk van Welgelegen-zuid zijn vier clusters te onderscheiden waarbinnen de bebouwing zich bevindt. Per cluster is er een duidelijke samenhang. In sommige clusters is de mogelijkheid te verdichten met woningbouw, maar ook voor andere functies is er ruimte.

5.1 Uitgangspunten

Voor de bebouwing gelden de volgende uitgangspunten:

- Hoogteopbouw volgens ‘Visie 2014’
- Oriëntatie op openbare ruimte (raamwerk & binnenwereld
- Samenhangende clusters in:
  - Hoogteopbouw
  - Beeldkwaliteit
- Openbare ruimte
- Doorwaadbaar, geen wandvorming
- Functiemenging

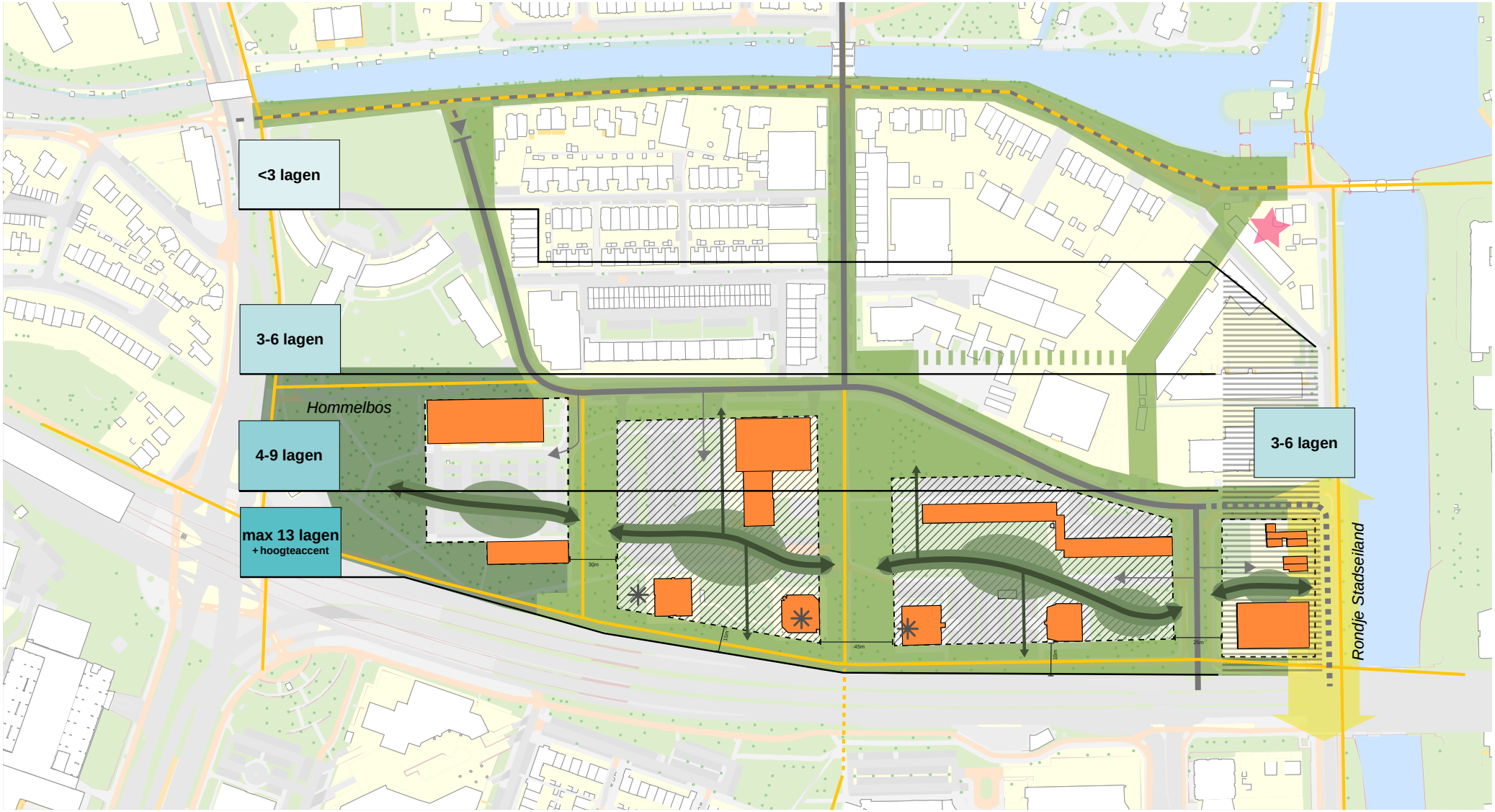
5.2 Themakaart

De nieuwe bebouwing is gevarieerd (in bouwhoogte en beeldkwaliteit) maar zijn familie van elkaar. Om een prettige binnenwereld met verschillende plekken te kunnen maken hebben de bouwblokken geen lange ondoordringbare wanden, maar verspringen ten opzichte van elkaar. In de bebouwing is een variatie van woonvormen en andere functies wenselijk. Vooral een goede invulling van de plinten is van belang om de gewenste levendigheid in het openbaar gebied te waarborgen. Ook toevoeging van andere functies dan wonen in (delen van) gebouwen kan een manier zijn om een prettig woonklimaat te creëren. Bovendien is er behoefte aan ruimte voor werken. De clusters hebben een luwe openbare binnenzijde waar zich ook entrees bevinden. Ook aan het groene raamwerk bevinden zich voorkanten van gebouwen. De binnenwereld is geen afgesloten ruimte, met verschillende routes is deze ruimte verbonden met het raamwerk.





Bestaande situatie bebouwing



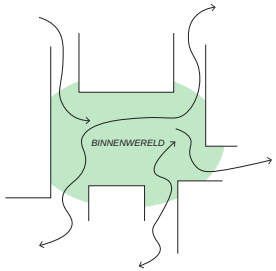
Themakaart van de bebouwing

5.3 Bouwregels

De ontwikkeling van de bebouwing dient zich aan de volgende bouwregels te houden:

Doorwaadbaar

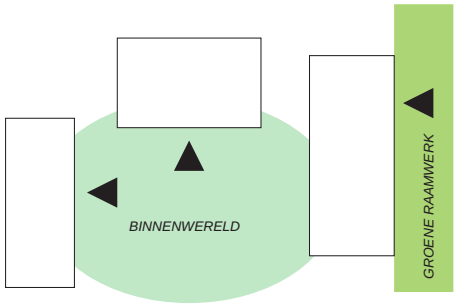
De cluster zijn doorwaadbaar, dus geen afgesloten terreinen. Er is ruimte om tussen de gebouwen door te lopen. De binnenruimte is openbaar toegankelijk. Deze openingen zorgen tevens voor doorzichten van binnen naar buiten toe.



De clusters zijn doorwaadbaar en toegankelijk

Entrees

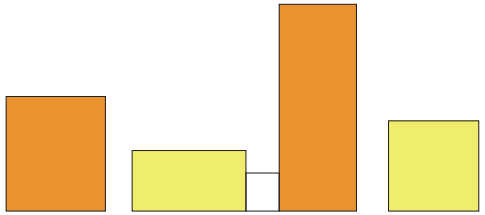
Entrees van de bouwblokken bevinden zich zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van de clusters. Hiermee wordt gewaarborgd dat beide zijden een voldoende openbaar karakter hebben.



Entrees van binnen- en buitenzijde

Samenhang

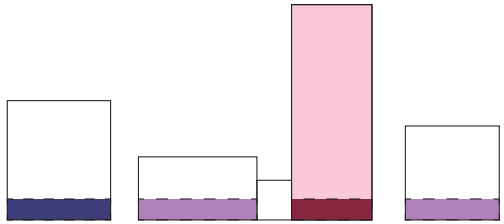
De bouwblokken vormen een geheel maar zijn niet eenvormig, de zijn familie van elkaar. De cluster onderling verschillen wel van elkaar.



Samenhang

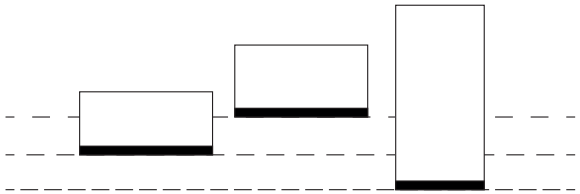
Plinten

De plinten van de blokken bevatten in aanvulling op voordeuren zoveel mogelijk maatschappelijke of economische functies. Deze dragen bij aan de levendigheid van het gebied. Functies als bergingen e.d. bevinden zich zo min mogelijk aan de gevels.



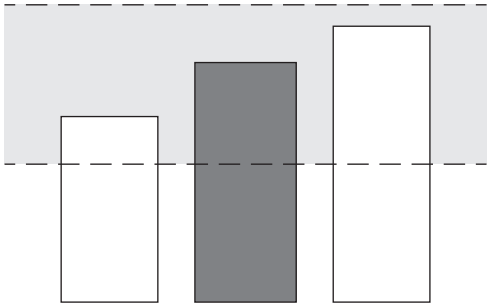
Plinten gevuld
Functiemenging

Verspringende rooilijnen
Door de rooilijnen te verspringen ontstaat een wisselend beeld. De verspringende rooilijn draagt ook bij aan het maken van verschillende plekken en kunnen een aanleiding zijn om doorgangen te maken.



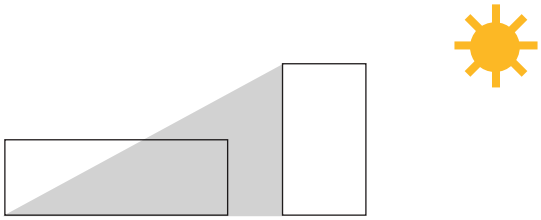
Verspringende rooilijnen

Bouwhoogte
Voor de bouwhoogte wordt de hoogteopbouw van de visie uit 2014 gevolgd. Om de samenhang/balans in de clusters te kunnen waarborgen wordt de zone langs de Weg der Verenigde Naties (aangeduid als >9 lagen) in dit document gespecificeerd. Als maximale bouwhoogte in deze zone wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing van het Rachmaninoffplantsoen. Dit betekent dat er maximaal 13 lagen kan worden toegepast, als dat passend is voor de bestaande bebouwing in dat cluster. Van het belang bij het bepalen van de bouwhoogte is de hoogte van de nabijgelegen bestaande bebouwing en de afstand daartoe. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing zal hier rekening mee moeten houden. De variatie in bouwhoogte zal mede hierdoor worden bepaald. Een enkel hoogteaccent van 3 lagen extra kan 1x per cluster worden toegepast op plekken die daar geschikt voor zijn. Een hoogteaccent wordt hier gedefinïeerd als verbijzondering van een bepaalde hoek van een cluster d.m.v. extra hoogte, welke met samenhang is ingepast in het bouwblok.



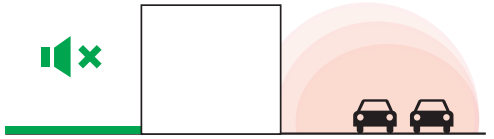
Bouwhoogte staat in relatie tot bestaande bebouwing

Gezond leefklimaat
De nieuwe bouwontwikkelingen worden getoetst op aspecten zoals bezonning, geluid en privacy. Zo wordt rekening gehouden met de leefbaarheid en een gezond leefklimaat voor zowel de nieuwe, als de bestaande bewoners.



Impact van nieuwe bebouwing op een gezond leefklimaat

Geluidsbelasting:
Uit de geluidsonderzoeken blijkt dat er een duidelijke relatie is tussen gebouwvorm/typologie en het creëren van een geluidsluwe zijde en binnenwereld. De onderzoeken laten zien dat de Weg der Verenigde Naties een bron van geluidsbelasting is die impact heeft op de woningbouw in Welgelegen-Zuid. Deze afhankelijkheid is van belang bij de verdere ontwikkeling van de plannen voor het gebied.
Deze relatie zorgt dat er een afweging gemaakt moet worden tussen het maken van openingen in de bebouwing en de geluidscontouren. Met meerdere openingen/doorgangen in de bebouwing ontstaat er een doorwaadbaar gebied met meerdere routes, rondjes en verbindingen. Dit stimuleert ontmoetingen en sociale interactie en controle en geeft de binnenwerelden een meer openbaar karakter. Daarnaast ontstaan er zo doorzichten, waardoor er uitzicht naar buiten toe behouden blijft.



Geluidsbelasting op de bebouwing en binnenwerelden

5.4 Proefverkaveling

Om de uitgangspunten en de bouwregels te toetsen is er een proefverkaveling gemaakt. Een proefverkaveling is een *mogelijke* uitkomst van waar nieuwe bebouwing zou kunnen komen, rekening houdend met de eerder gestelde uitgangspunten en bouwregels. Door verschillende proefverkavelingen te maken zijn de mogelijkheden in het toevoegen van nieuwe bebouwing verkent. Een voorbeeld van een proefverkaveling is op de kaart op de volgende pagina weergegeven.

Legenda





Proefverkaveling van de mogelijke nieuwe bebouwing

5.5 Functiemenging en programmering

De visie Welgelegen stelt als doel om Welgelegen te transformeren naar een stedelijk woongebied dat zich kenmerkt door menging van functies en woningtypen, maar ook door een hogere dichtheid en een kwalitatief goede openbare ruimte. De mix aan functies in Welgelegen dient de multifuntionaliteit en levendigheid in het gebied te vergroten. De hoofdfunctie wordt wonen. Hoewel het wonen de dominante functie wordt, is functiemenging dus gewenst. Dit kan bijvoorbeeld door een andere functie in de plint van het gebouw, of bijvoorbeeld een kantoorpand tussen de woongebouwen, maar ook door wijkvoorzieningen te situeren tussen de woonblokken.

In een verdichtende omgeving als Welgelegen zijn er ook maatschappelijke voorzieningen nodig die bijdragen aan een gebalanceerde stad. Tijdens het verdichten zijn er kansen de juiste voorzieningen een plek te geven. Maatschappelijke voorzieningen zijn plekken die ruimte bieden aan activiteiten die primair een maatschappelijk doel dienen. Ze dragen bij aan een gezonde en aantrekkelijke samenleving met gelijke kansen voor iedereen en oog voor elkaar. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om activiteiten op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs. Deze (buurtgerichte) voorzieningen dragen voor bestaande en nieuwe bewoners van heel Welgelegen bij aan de openbaarheid van plekken, nabijheid in de 10-minuten stad, extra mogelijkheden voor ontmoeting, actieve plinten en het gevoel van een levendig thuis te hebben in de complexe tijd van een transitie. Ook draagt het voor mensen die er werken en wonen bij aan een gezonde en plezierige werk- en woonomgeving. Functiemenging met de juiste schaal en inhoud kunnen samen bijdragen aan betere voorzieningen en gemeentelijke bezit biedt extra kansen voor een duurzame huisvesting van deze voorzieningen.

Wat betreft het woonprogramma wordt er vastgehouden aan de uitgangspunten uit de visie Welgelegen uit 2014. Dit zijn

- Stedelijk, rustig woonmilieu.
- Welgelegen biedt ruimte voor verschillende doelgroepen zoals: gezinnen, starters, ouderen, studenten en kwetsbare groepen.
- Het toevoegen van woningen en transformeren van kantoren leidt tot een evenwichtige mix van bewonersgroepen. Dit om de sociale cohesie en veiligheid te vergroten en huidige bewoners doorgroeikansen te bieden.
- Mix aan functies, met hoofdfunctie wonen.

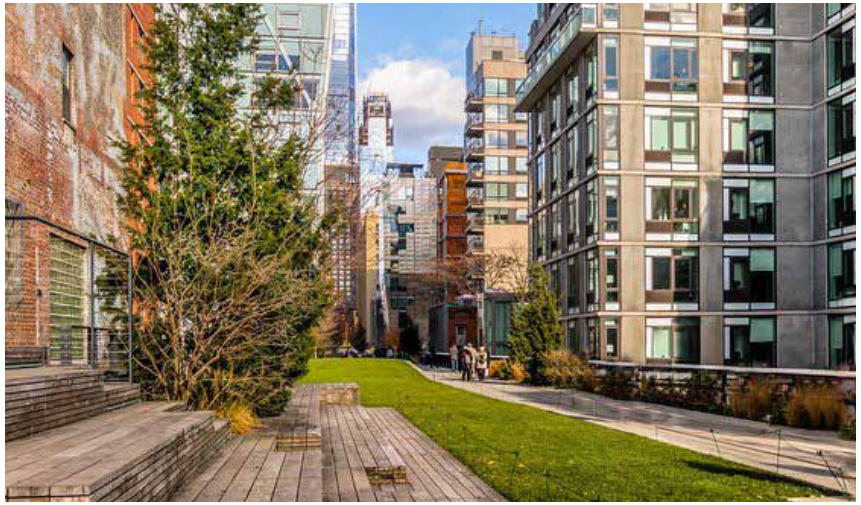
Bij het woningbouwprogramma wordt het huidig coalitieakkoord aangehouden. Daarom is het uitgangspunt een verdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector.

5.6 Referenties

De clusters vormen één geheel van gebouwen van verschillende hoogtes. Door bijvoorbeeld te kiezen voor getrapte gebouwen kunnen verschillende hoogtes beter in samenhang worden gezien. Om de clusters doorwaadbaar te houden kan er gedacht worden aan het toepassen van doorgangen in de bebouwing. Zo kan er een geluidsluwe zijde worden gerealiseerd, zonder dat er een dichte wandvorming ontstaat. Met entree's en plintvulling op de begane grond staat de bebouwing actief in verbinding met de binnenwereld en het groene raamwerk. Er zal een vloeiende overgang tussen openbare- en privé ruimte moeten zijn om de binnenwerelden openbaar, maar ook levendig aan te laten voelen.









Referenties van de bebouwing

6. Ontwikkelstrategie

In de Visie Welgelegen 2014 is gesteld dat de transformatie van Welgelegen vele jaren in beslag zal nemen en dat de visie de grond- en vastgoedeigenaren, bewoners en gebruikers en investeerders moet uitnodigen om met initiatieven te komen.

Deze initiatieven zijn er nu. Met als kader deze uitwerking van de visie Welgelegen 2014 zullen wij op de gebruikelijke manier, via het Utrechts PlanProces (UPP), deze initiatieven verder uitwerken door middel van het maken van een Bouwenvelop (BE) of Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Dit gebeurt met de gebruikelijke participatie. Zo willen willen we het gebied afhankelijk van de initiatieven gefaseerd transformeren. Dat betekent niet dat wij een afwachtende houding aannemen. Samen met de partijen in het gebied bekijken wij actief wat er mogelijk is.
Met de Visie Welgelegen 2014 wilden we flexibel in kunnen spelen op veranderende (markt) omstandigheden en kansen die zich voordoen.

Destijds was de reden om te sturen op essenties:

- (Integrale) transformatie van het gebied was financieel niet haalbaar.
- De gemeente Utrecht heeft uitgezonderd Ravellaan 96 geen uitvoeringsbudget.
- In het licht van stedelijke doelen was er geen noodzaak tot integrale transformatie, kansen kunnen afzonderlijk en in de tijd gespreid worden benut.
- In marktsituatie destijds lag het niet in de rede om eenzijdig en gedetailleerd te bepalen welke functies in Welgelegen moeten komen.

Inmiddels is de druk vanuit de raad en de buurt om tempo te maken met de transformatie van het gebied flink toegenomen. De woningnood (en behoefte aan ruimte voor werken) is dan ook groot in Utrecht, en er liggen nu kansen om de transformatie van het gebied te versnellen. Met deze uitwerking van de visie Welgelegen 2014 hebben wij voldoende richting bepaald om, met draagvlak in de buurt, voortvarend aan de slag te gaan met bestaande en nieuwe initiatieven, zonder de ruimte voor creativiteit en maatwerk voor de initiatiefnemers weg te nemen.

Het realiseren van een nieuw stedelijk oeverpark waar gewandeld, gefietst en gerecreëerd kan worden in een groene en autovrije omgeving – het Rondje Stadseiland – is een uitgangspunt voor de grote verdichtingsopgave in het westelijk deel van de stad. De aanleg van dit park heeft een belangrijke functie en meerwaarde voor de (nieuwe) bewoners van de stad en van Welgelegen, als groene buitenruimte en als fiets en wandelroute naar de binnenstad. In het door de raad vastgestelde Ontwikkelkader Rondje Stadseiland (2022) is daarom het voornemen opgenomen om de Kanaalweg inclusief de onderdoorgang Sowetobrug autovrij te maken en in te richten als parkruimte. Om inzichtelijk te maken of en hoe zowel het toevoegen van extra woningen in Welgelegen als het oeverpark kan worden gerealiseerd, voeren we in de eerste helft van 2024 een studie uit naar mogelijke mobiliteitsmaatregelen in Welgelegen en de directe omgeving. Daarbij wordt onder meer gekeken naar (woningbouw) programma in relatie tot autobereikbaarheid (eventuele aanpassing infrastructuur), parkeernormen, deelmobiliteit, OV en fiets. Hierdoor worden te maken bestuurlijke keuzes helder in beeld gebracht.

7. Verantwoording proces

Dit document is in nauwe samenwerking gemaakt met de BBW. Allereerst zijn de visies van de BBW en die van de gemeente Utrecht naast elkaar gelegd. Met het niet doorgaan van de ontwikkeling op het Rachmaninoffplantsoen bleken die beide visies goed te sporen. Vervolgens is in een 5-tal werksessies met de BBW en een afvaardiging van de gemeente Utrecht besproken wat voor soort product gemaakt ging worden. Daarna zijn aan de hand van kaartmateriaal en referentiebeelden uitgangspunten bepaald, die zijn vertaald naar de kaarten in dit document met de inhoudelijke toelichting. De voornaamste zorg van de BBW ligt bij de bouwintensiteit voor direct omwonenden. Wanneer de bouwinitiatieven in het vervolg het Utrechts PlanProces (UPP) doorlopen, is er de mogelijkheid om deze zorg verder te uiten.

Gedurende het proces heeft de gemeente afstemming gehad met enkele eigenaars in het gebied.

Deze Uitwerking visie Welgelegen is ter consultatie neergelegd in de buurt. Uitgenodigd zijn bewoners, eigenaars van kantoren en kantoorgebruikers. De inspraakreacties van betrokkenen zijn verwerkt in deze laatste versie van de Uitwerking visie Welgelegen.



Gezamenlijk proces tussen gemeente en de BBW

Gemeente Utrecht

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