

G e r b r a n d y s t r a a t Utrecht

r u i m t e l i j k e i n p a s s i n g s s t u d i e



KAW architecten en adviseurs, Rotterdam, 2012

Inhoud

<i>Aanleiding - inleiding</i>	<i>3</i>
<i>1. Ruimtelijke kaders</i>	<i>7</i>
<i>2. Gebouwenvelop - vlekkenplan</i>	<i>13</i>
<i>3. Globale beeldkwaliteit</i>	<i>16</i>
<i>4. Functioneel programma</i>	<i>17</i>
<i>5. Openbare ruimte</i>	<i>19</i>
<i>6. Bereikbaarheid en parkeren</i>	<i>23</i>
<i>7. Milieutechnische randvoorwaarden</i>	<i>25</i>
<i>8. Voorbeeldmodellen</i>	<i>27</i>
<i>9. Bijlage: De reacties uit de buurtbijeenkomsten</i>	<i>30</i>



bestaand gebouw vanaf Kardinaal de Jongweg

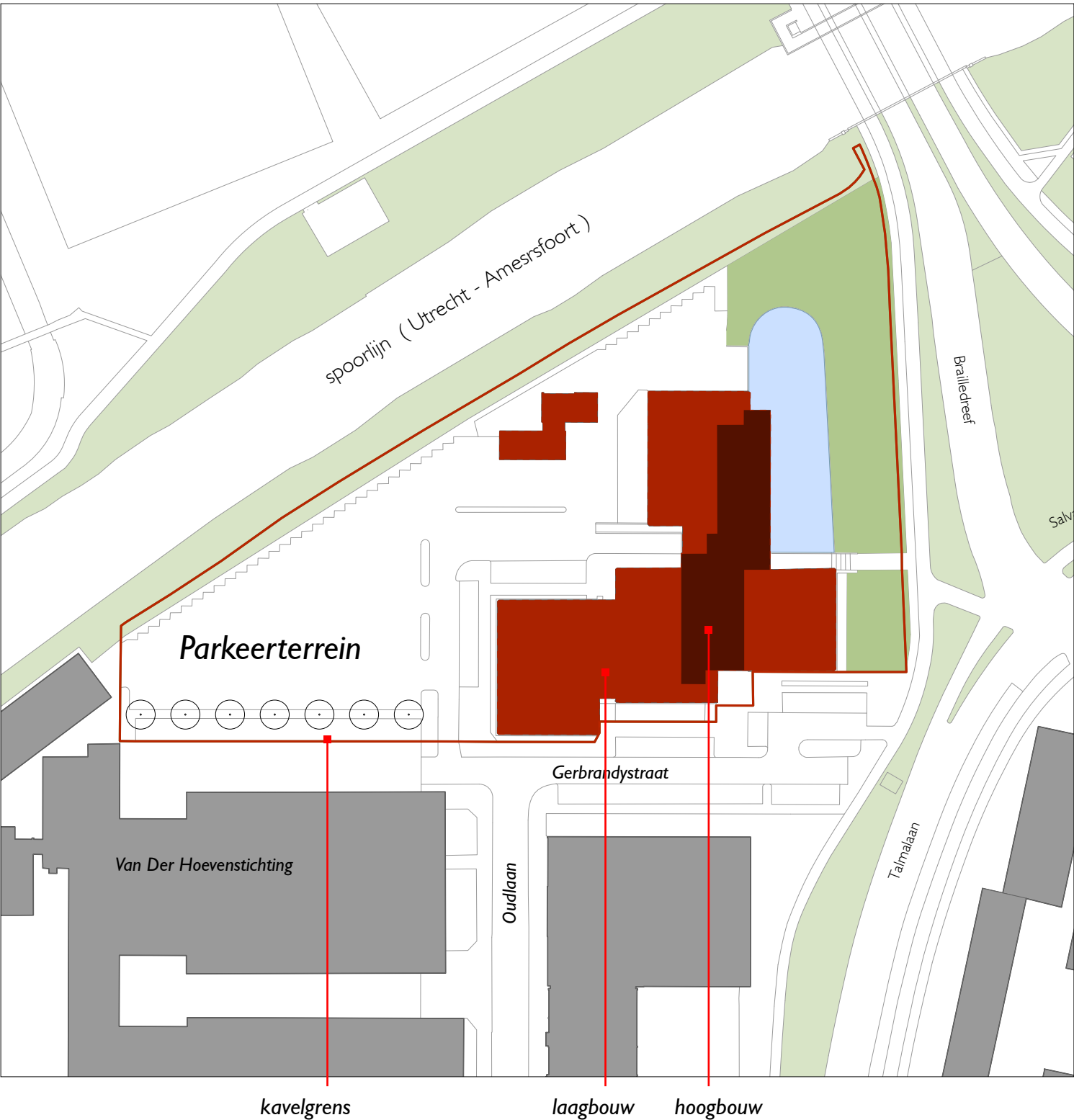
Inleiding / aanleiding

Aanleiding voor deze inpassingsstudie is het feit dat de Belastingdienst het kantoor aan de Gerbrandystraat 20 in 2010 heeft verlaten. De Staat, vertegenwoordigd door het RVOB wil het complex verkopen, waarbij zowel voortzetting van het huidige gebruik als kantoor als functieverandering mogelijk moet zijn door of sloop-nieuwbouw of transformatie van het huidige gebouw. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. RVOB en de gemeente willen met deze inpassingsstudie vooraf afspraken vastleggen voor de mogelijkheden bij sloop-nieuwbouw ter voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging. De uitkomsten van deze inpassingstudie worden overgenomen in het door de gemeente op te stellen SPvE. (Stedenbouwkundig Programma van Eisen)

De studie bevat uitspraken over milieutechnische randvoorwaarden, functioneel programma, bereikbaarheid en parkeren, de openbare ruimte, globale beeldkwaliteit. Deze randvoorwaarden worden definitief vastgelegd in het SPvE. Voor deze studie dienden ze zoals hier omschreven als input. Het SPvE geeft een compleet beeld van alle randvoorwaarden en is in die zin leidend. De uitkomsten van dit onderzoek zijn samengevat in een bouwvelop en een kaart/vlekkenplan en worden verbeeld in een aantal voorbeeldmodellen.

Onderdeel van de opdracht is het participatietraject op het niveau raadplegen/adviseren. Hiertoe zijn twee avonden georganiseerd waarbij in een bijlage in dit document is aangegeven hoe hiermee bij de uiteindelijke bouwvelop mee om is gegaan.

Een deel van de adviezen is niet meegenomen in de bouwvelop en dus ook niet in de voorbeeldmodellen, maar als advies meegenomen richting de ontwikkelaars voor de planuitwerking. Hiermee dient dit document een tweede doel: informatievoorziening richting een potentiële koper van het bestaande complex. Met name de verslaglegging en de omgang met commentaar uit de bewonersbijeenkomsten is een extra informatievoorziening. Hierin worden gevoeligheden aangegeven waar een ontwikkelaar rekening mee kan houden.



bestaande situatie



I. Ruimtelijke kaders

De locatie van het huidige belastingkantoor aan de Gerbrandystraat is erg belangrijk. Gezien de opvallende positie aan de stedelijke verdeelring én op het einde van de Talmalaan is de locatie belangrijk. Daarnaast staat op de locatie nu een opvallend gebouw voor degenen die per trein Utrecht benaderen. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw op de locatie zal rekening gehouden moeten worden met het belang van deze plek. Zowel de bewoners die wij hebben gesproken als de professionals staan in principe positief tegenover intensivering op de locatie.

De omgeving van het huidige complex kent een grote ruimtelijke versnippering. Het bestaande complex is nu nog deel van een reeks gebouwen langs de Talmalaan en staat als solitair op de locatie. Het is een ingesloten locatie, maar op een markant punt aan de entree van de wijk, niet ver van centrum. Tegelijkertijd is het nu een ongebruikte locatie, met een beperkt publiek belang.

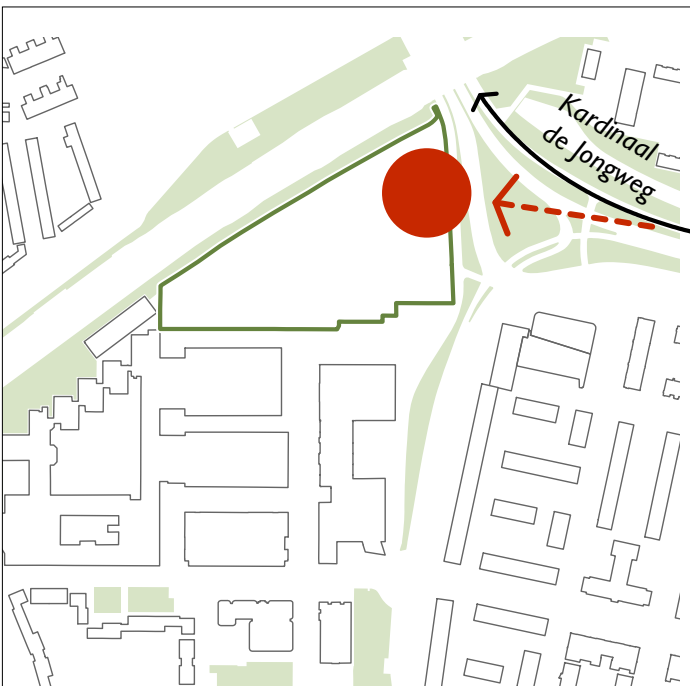
De locatie vormt een schakelgebied tussen deelring en entree van de binnenstad. De Talmalaan wordt daarbij minder dominant en het is de bedoeling de buurten aan weerszijden van de Talmalaan aan elkaar te koppelen. Dit is zo vastgelegd in het Masterplan Talmalaan.



Het afmaken van de Talmalaan



Kardinaal de Jongweg met accent



Dit resulteert in een aantal ruimtelijke ambities waar de voorgestelde bouwenvelop op is bepaald:

1. Kardinaal de Jongweg is onderdeel van de stedelijke verdeelring, de Talmalaan is daaraan ondergeschikt.

- Nieuwbouw op kop Talmalaan positioneren als afsluiting ruimte als sluitstuk in plan;
- Een hoogteaccent bij nieuwbouw meer naar het noorden verschuiven ten opzichte van de positie van huidige hoogbouw, in de as van de Kardinaal de Jongweg;
- Nieuwbouw kan eventueel dichter op de Talmalaan om hier een afsluiting te maken van een meer omsloten stedelijke ruimte. (ongeveer vergelijkbaar met de vooruitgeschoven positie van de laagbouw).

2. Vanuit toekomstperspectief in Gerbrandystraat nadenken over later aantakken op horizontale oost-west structuur / principe Pocketparks Talmalaan.

- Ontsluiting van de locatie is nu vanuit de 2^e lijn via de Oudlaan;
- De locatie ligt geïsoleerd, een doorlopende oost-west verbinding zoals op andere plekken aan weerszijden van de Talmalaan lijkt nu niet mogelijk in verband met de eigendomssituatie. Aandacht voor de kwaliteit voor de Gerbrandystraat en de aantakking van het oost–west fietsverkeer is echter wel belangrijk.

3. Ontsluiting nieuw complex naar Talmalaanzijde brengen, zal met de auto niet lukken, wel in oriëntatie voorkant / hoofdentree.

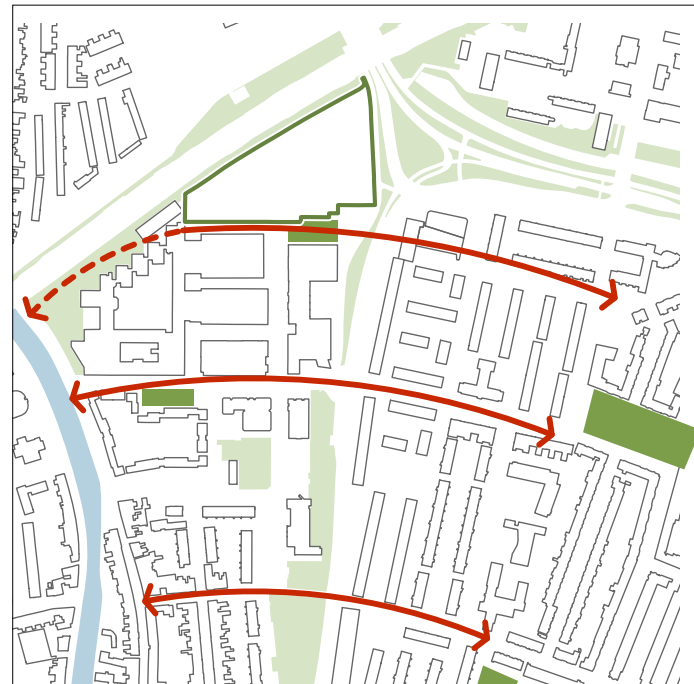
4. Langs Talmalaan / Kardinaal de Jongweg zoekgebied voor mogelijke commerciële ruimte e.d. aanduiden.

5. Locatie over de volle diepte ontwikkelen, niet p-plaats naast gebouw, maar als integraal onderdeel, bij voorkeur bouwmassa doorzetten tot in ‘de punt’.

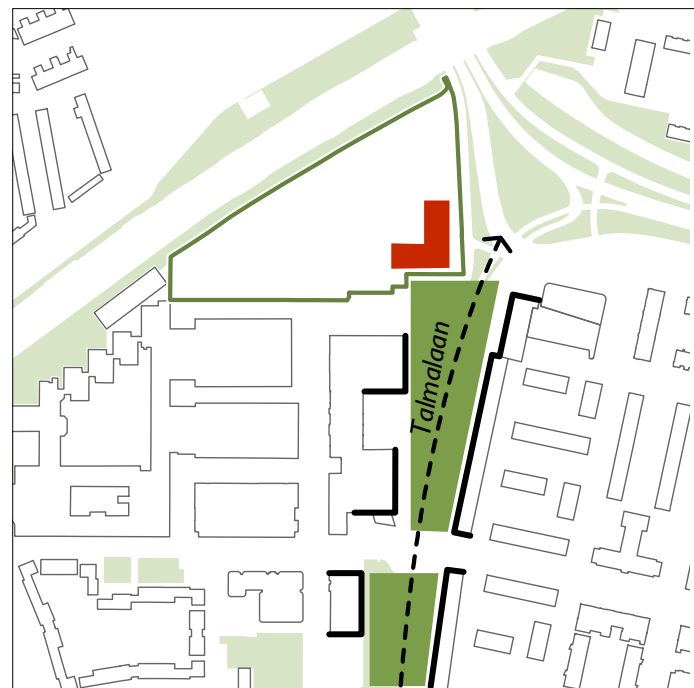
- De locatie als eenheid ontwikkelen;
- De locatie heeft langs spoor geen gezicht (maar is wel een poort van Utrecht). Het is een herkenbaar element, echter heeft het nu geen positieve uitstraling vanwege de leegte van het parkeerterrein achter het huidige gebouw.



2. Dwarsverbindingen west - oost

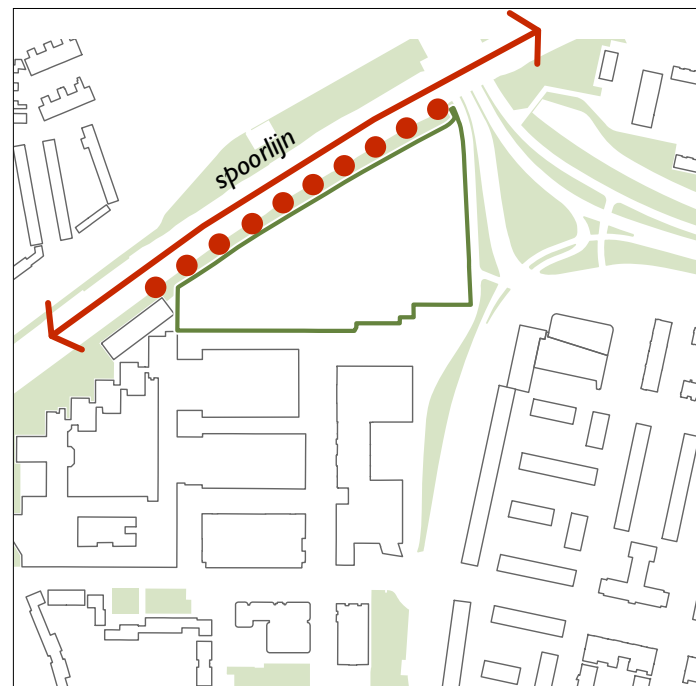


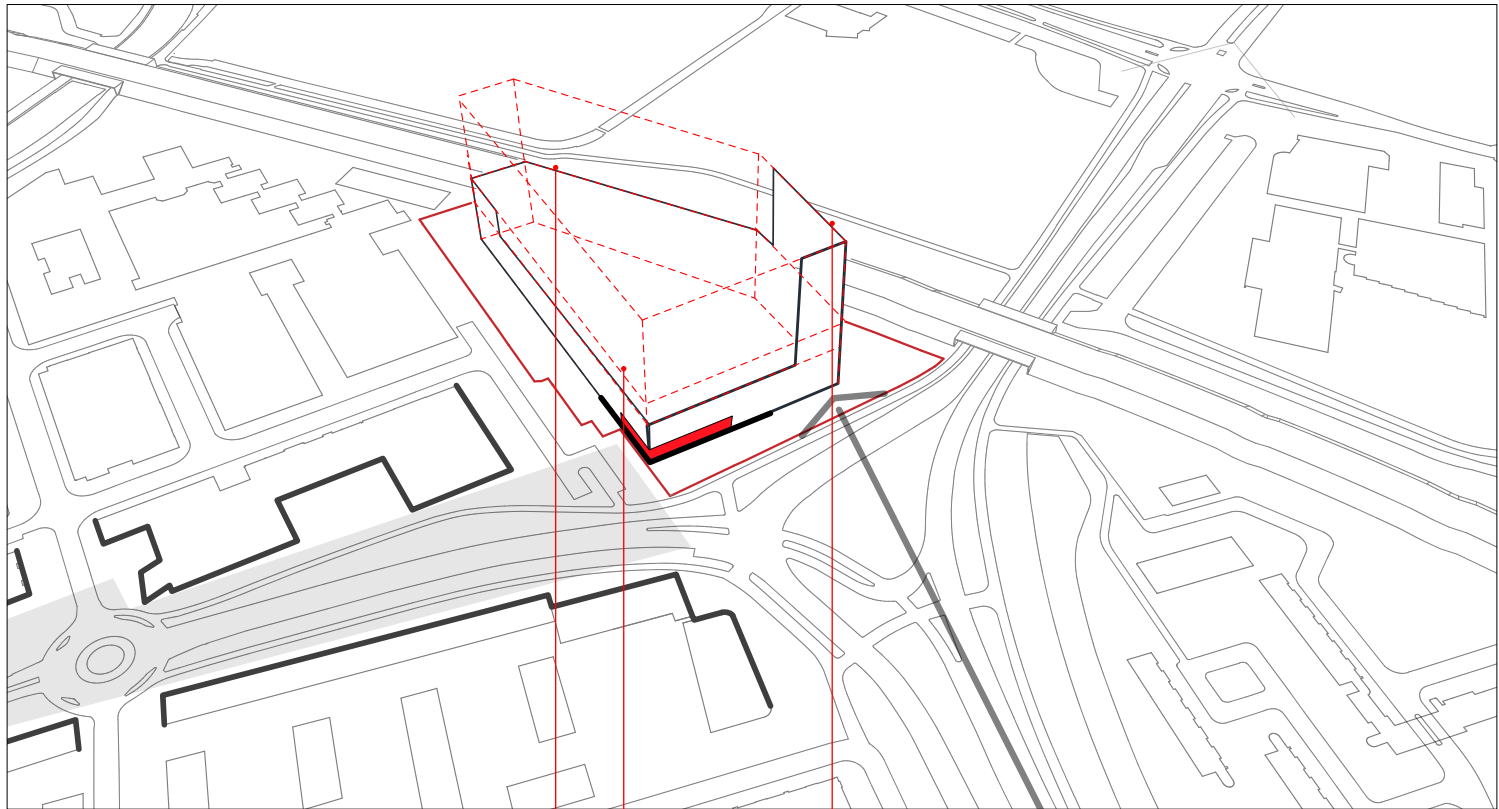
4. Zoekgebied mogelijke commerciële ruimten





5. Locatie langs volle diepte ontwikkelen





hoogte max. 23meter 17meter 53meter

*In de studie gehanteerde bouwvelop.
(definiteve randvoorwaarden weergegeven in SPvE)*

2. Gebouwenvelop - vlekkenplan

2.1 Betekenis

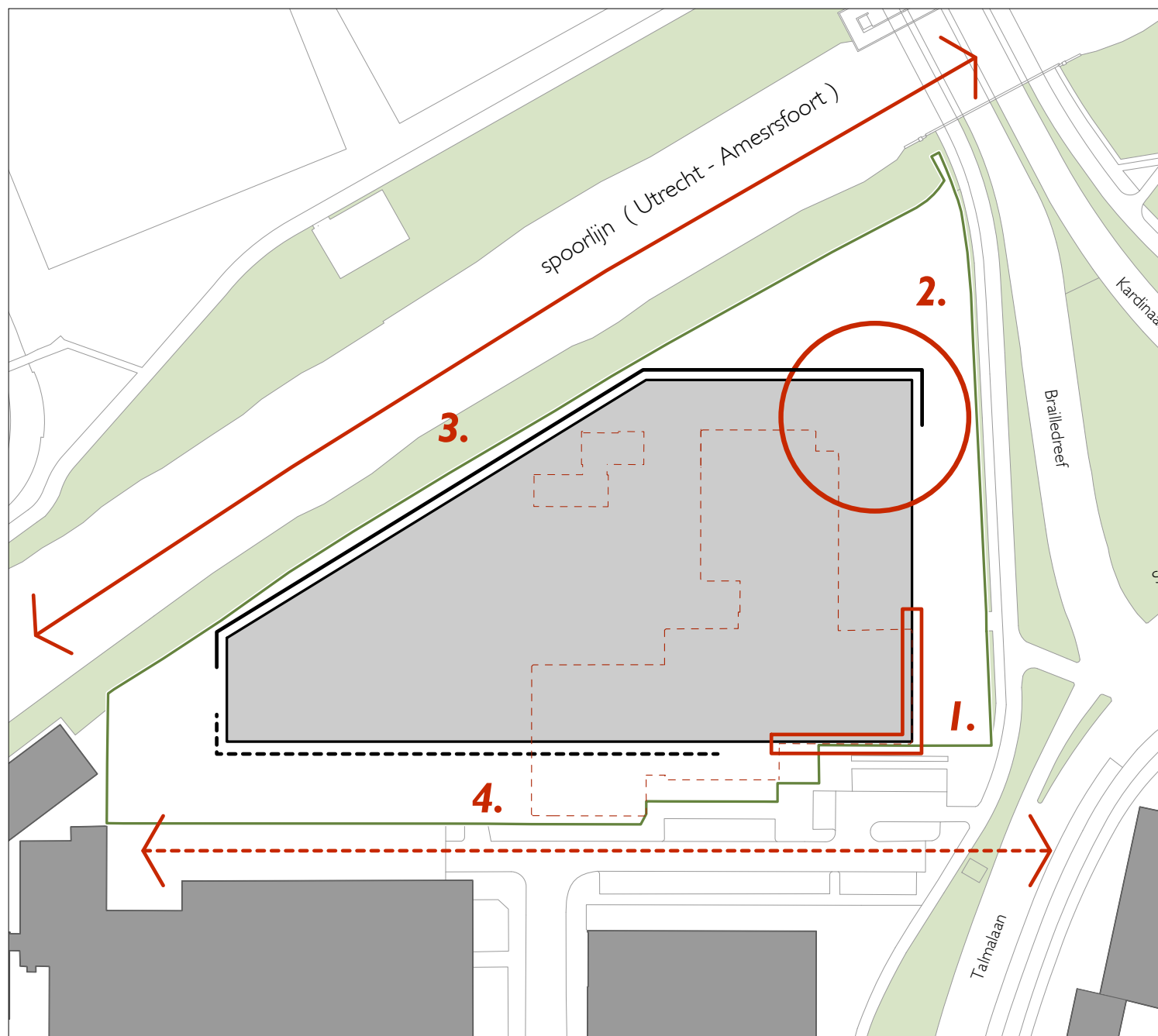
De bouwenvelop die weergegeven is de maximale begrenzing zoals die bij sloop nieuwbouw is toegestaan. Daarmee gaan we in op de huidige mogelijkheden en de huidige kavelgrens. Hierin worden uitspraken gedaan ten aanzien van de rooilijnen. De uiteindelijke randvoorwaardekaart is vastgelegd in het SPvE. Deze is gebaseerd op de kaart afgebeeld in dit document.

2.2 Uitwerking gebouwenvelop

Bouwhoogte

De bouwhoogte is gebaseerd op de hoogbouwvisie van de gemeente Utrecht én de hoogte van het bestaande gebouw van ca. 53 meter. Op deze locatie is een gebouw met een basis met hoogteaccenten op zijn plek.

- Het toegestane bouwvolume gaat in de basis uit van een bouwhoogte van maximaal 23 m (7 bouwlagen met evt. verhoogde BG) langs het spoor en 17 m (5 bouwlagen met evt. verhoogde BG) aan de zijde van de Talmalaan, Gerbrandystraat;
- Eén hoogteaccent van max 53 meter in de uiterste noordoosthoek, zo veel mogelijk in de as van de Kardinaal de Jongweg;
- Indien de bestaande hoogbouw wordt gehandhaafd vervangt deze de mogelijkheid om een het hoogteaccent te maken.



Kaart van in de studie gehanteerde bouwenvelop.
(definiteve randvoorwaarden weergegeven in SPvE)

1. Hoek Gerbrandystraat Talmalaan, aangewezen locatie voor aanvullend programma
2. Rooilijn Noordzijde, positie accent
3. Aaneengesloten bebouwing aan spoorzijde
4. Rooilijn aan de Gerbrandystraat

Rooilijn

Er is een onderscheid tussen de verschillende randen van de toegestane bouwenvelop. Het streven is om de kavel als één geheel te benaderen, met per rooilijn verschillende uitgangspunten waarbij de rooilijnen aan:

- De zijde aan de Talmalaan is de rooilijn verplicht te volgen en de bebouwing op de begane grond een representatieve uitstraling hebben. Deze rooilijn is gebaseerd op de positie van de bestaande laagbouw en moet gevolgd worden om invulling te geven aan de ambitie om de Talmalaan ruimtelijk af te sluiten;
- De spoorzijde moet aaneengesloten bebouwd worden tot waar het technisch kan. Mits de bebouwing aaneengesloten blijft mag teruggeweken worden van de rooilijn;
- De rooilijn aan de westzijde is flexibel maar er mag geen tweedeling in de locatie ontstaan, zoals in de huidige situatie;
- De rooilijn aan noordzijde bij de open ruimte tussen hoofddaccent en spoor is in deze studie op deze positie gelegen in verband met onderliggende kabels en leidingen op deze positie komen te liggen. Dit is in ieder geval mogelijk. Een uitbreiding naar het noorden mag, maar brengt mogelijk extra kosten met zich mee. Het SPvE geeft de uiterste ruimtelijke positie weer, deze is nog noordelijker gelegen;
- De rooilijn aan de Gerbrandystraat dient daar waar bebouwd ook gevolgd te worden om een eenduidig gebouwvolume te creëren. Het is de bedoeling dat het binnenterrein van het bouwblok meedoet in de beleving van de Gerbrandystraat. Hiervoor dient een zichtrelatie te worden georganiseerd. Dat kan door het open laten van een substantieel deel van de rooilijn.

Bebouwingsdiepte

Aan de binnenzijde is de rooilijn vrij. De mogelijke diepte die wordt gebruikt kan variëren afhankelijk van het programma. Een haakvormige gebouwvorm met een opening aan de zuidzijde is de meest logische invulling. De uiterste dikte van de haak is vrij. In de later getoonde voorbeeldmodellen is deze totale dikte 12 meter.

Belangrijke hoek Gerbrandystraat – Talmalaan

De hoek van het complex, gelegen op de positie van de huidige hoek van de laagbouw van het bestaande complex ter plekke van de aansluiting Talmalaan-Gerbrandystraat, is de belangrijkste hoek van het gebouw. Indien aanvullend programma op het wonen wordt gerealiseerd is deze positie op de hoek de aangewezen locatie. Indien er geen sprake is van ander programma dient hier in ieder geval een prominente zijde van het gebouw met bijvoorbeeld een entree te worden gerealiseerd.

3. Globale beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteitsrichtlijnen verwijzen wij naar het SPvE. Er zijn echter al wel een aantal eisen te noemen die ten grondslag liggen aan deze studie.

Ten aanzien van het beeld zijn aan de toegestane bouwenvelop een aantal eisen te benoemen:

- Het nieuwe gebouw kent een grote samenhang, het is één geheel, ook richting het spoor. Het vormt een markant punt wanneer Utrecht vanuit Amersfoort per trein wordt bezocht;
- Het hoogteaccent in de noordoosthoek heeft minimaal de dubbele hoogte van de basis op die plek, dit zorgt voor een goede verhouding tussen basis en accent. De maximale hoogte is gebaseerd op de bestaande hoogbouw;
- Het hoogteaccent in de noordoosthoek past in de opzet van de nieuwe bebouwing aan de Talmalaan. Bij de oriëntatie van dit accent moet rekening worden gehouden met de positie aan de stedelijke verdeelring.

4. Functioneel programma

In deze inpassingsstudie is het programma niet strikt voorgeschreven, echter wordt er wel een richting gegeven voor de ontwikkeling. In het SPvE staan de exacte eisen.

- Utrecht is een jonge stad;
- Utrecht kampt met tekort jongerenwoningen / studentenhuisvesting / starters;
- Beleid op splitsen woningen is aangescherpt en laat minder toegestopt, dus het probleem wordt groter.

Dit heeft als gevolg dat deze inpassingsstudie is gebaseerd op een drietal programmatische ambities:

1. Bouwen voor starters en studenten

- Programmatische suggestie: vooral zelfstandige eenheden (2-kamer 50m² GO, 1-kamer 30 m² GO);
- Onzelfstandig wonen kan, maar mag niet de bottleneck worden bij ontwikkeling, is dus niet perse gewenst;
- Aandachtspunt: de koopprijs startersprincipe is verruimd van € 180.000,- naar € 200.000,-.

2. Aanvullend programma meenemen

- Zoals sport, kleinschalige ontmoeting, maatschappelijke doeleinden, kleinschalige bedrijvigheid (start-up, e.d.);
- Indien dit vooral gerelateerd is aan de buurt en het complex hoeft dit verkeerskundig en parkeertechnisch geen zware belasting te zijn;
- Aanvullend programma is geen verplichting maar wel ambitie die wordt ondersteund door de gemeente.

3. Woninggroottes in de ontwikkeling

- 80% maximaal 50m² GO
- 20% maximaal 80m² GO

5. Openbare ruimte

De envelop doet uitspraken over de mogelijkheid om nieuwbouw te plegen op de huidige kavel. Hierbij wordt de focus gelegd op het bepalen van de toegestane bouwenvelop: de bebouwingsmogelijkheden op de kavel. Buiten deze rooilijnen is er sprake van “restruimte”.

Op de kavel is deze “restruimte” formeel niet openbaar, echter de randen van de kavel worden wel zo ervaren en sluiten aan op het omliggende maaiveld. Er zijn randvoorwaarden voor de inrichting verbonden aan deze aan de openbare ruimte grenzende “restruimten” op de kavel.

1. De hoek in het noordoosten; de inrichting is bij voorkeur groen.

In aansluiting op het spoorwegtalud is deze ruimte niet een functionele ruimte, bij inrichting van dit deel van de kavel is aansluiting op het overige groen langs de Kardinaal de Jongweg wenselijk.

2. De oostzijde, het deel van de kavel dat gericht is op de Talmalaan

Dit is een voorzijde van het gebouw. De inrichting van deze ruimte zal moeten aansluiten op het groene karakter van de Talmalaan en Kardinaal de Jongweg, tegelijkertijd zal er verharding moeten komen te liggen om het gebouw bereikbaar te maken.

3. De zuidzijde, het deel van de kavel grenzend aan de Gerbrandystraat.

Doel is om de Gerbrandystraat zo groen mogelijk in te richten, de huidige hoeveelheid parkeerplaatsen in de straat kan worden gehandhaafd. Een zorgvuldige aansluiting van de kavel op de openbare ruimte van de Gerbrandystraat is een nadrukkelijke opgave. De Gerbrandystraat zelf is geen onderdeel van de kavel en daarom ook niet uitgewerkt opgenomen in deze studie. De ruimte op de kavel en die in de Gerbrandystraat moeten echter in samenhang worden ontworpen.

Advies Gerbrandystraat

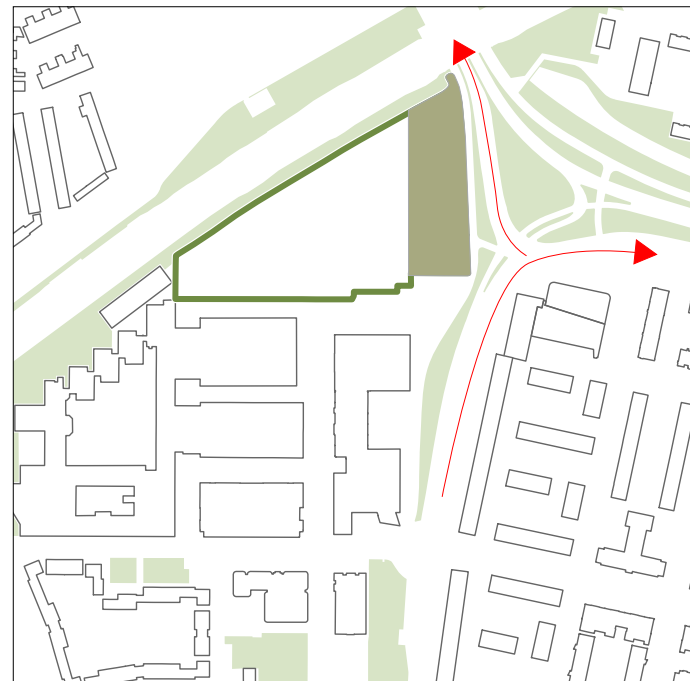
De groenstrook aan de oostzijde ter plekke van de huidige vijver aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg wordt omgezet naar groenere inrichting van de in Gerbrandystraat daar waar het programma het toelaat. Daar waar de nieuwbouw terugligt ten opzichte van de huidige bebouwing. Hiermee wordt de Pocketparkgedachte uit het masterplan Talmalaan voortgezet. (kwaliteit op horizontalen haaks op Talmalaan) Kortom benut het bredere profiel van de Gerbrandystraat om de openbare ruimte in samenhang met de op de kavel gelegen onbebouwde voorruimte zo groen mogelijk in te richten.



1. Noordoosthoek

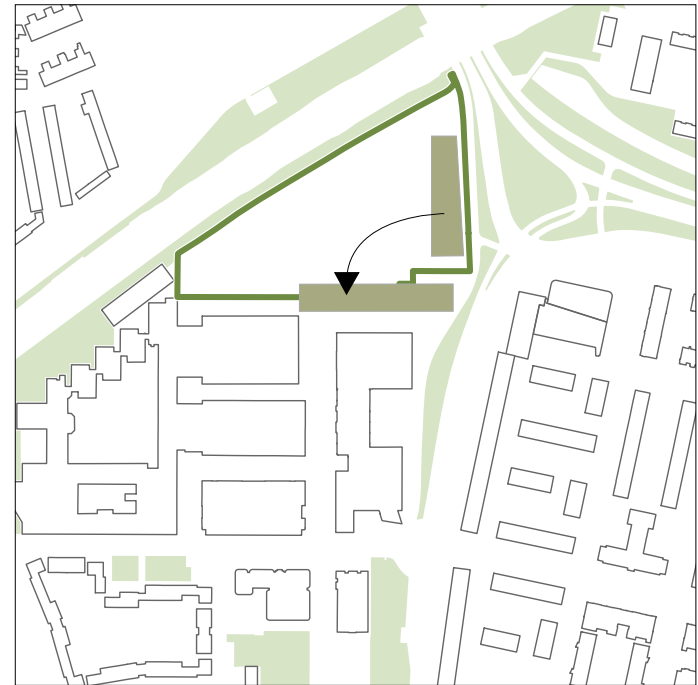


2. De oostzijde





3. De zuidzijde van de kavel

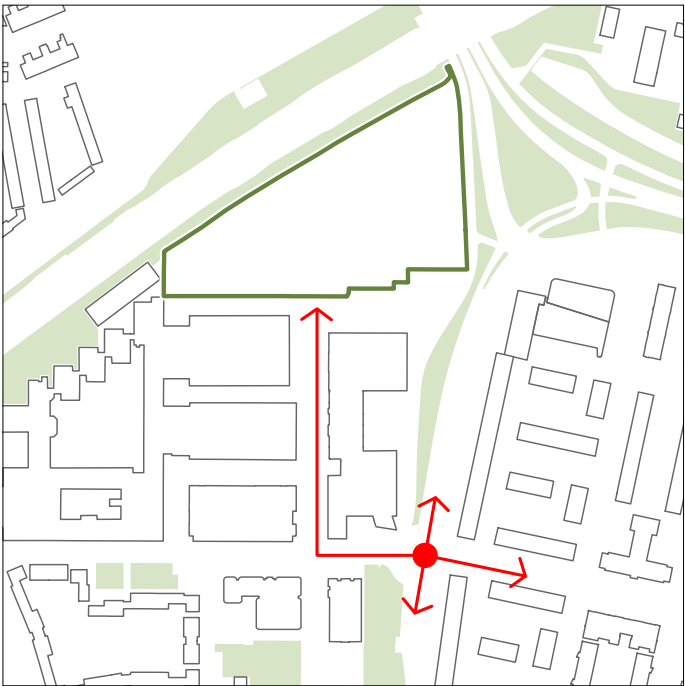


Groenere inrichting Gerbrandystraat

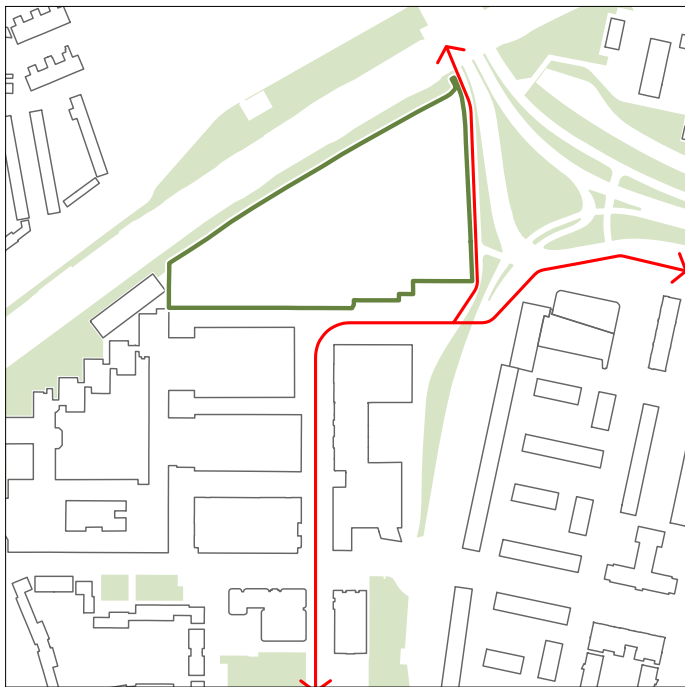
Openbare ruimte



Ontsluiting autoverkeer via Oudlaan



Ontsluiting Fietzers



Bereikbaarheid en parkeren

6. Bereikbaarheid en parkeren

De auto

De autontsluiting direct op Talmalaan is NIET mogelijk, de ontsluiting vindt plaats via de achterliggende buurt, via de Oudlaan.

Het parkeren voor de woningen moet plaatsvinden op de kavel. De parkeerplaatsen voor de eventuele voorzieningen kunnen in de Gerbrandystystraat worden opgenomen. De parkeerplaatsen die in de huidige situatie aan de noordzijde van de Gerbrandystraat liggen kunnen worden toebedeeld aan de nieuwe ontwikkeling op de kavel.

Parkeren kan op maaiveld in de buitenruimte op de kavel. Indien het gerealiseerde programma aanleiding biedt om gebouwd te parkeren moet dit gerealiseerd worden.

Parkeernormen

Parkeernormen die gehanteerd zijn bij de inpassingsstudie zijn gebaseerd op de Tabel Herijking Parkeernormen van de gemeente Utrecht. In de voorbeeldmodellen is er van uitgegaan dat de oppervlakten van woningen de woonoppervlakten betreft.

Koop 50-70m² en huur 40-90m² *1,1*

Koop tot 50m² en huur tot 40m² *0,5*

Geormerkte studentenwoningen *0,2*

Omdat de extra functies nog niet bekend zijn en het gaat om functies als kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van atelier/bedrijfsverzamelgebouw wordt hier in de modelvorming rekening gehouden met 1,0 pp / 100m². Daarnaast is uitgegaan voor eventueel andere functies dat deze waarschijnlijk gebruik kunnen maken van of dubbelgebruik met de kantoorfuncties en dat deze overwegend gericht zijn op bezoekers uit de directe omgeving.

Langzaam verkeer

Advies voor SPvE

De locatie zelf is gelegen op een plek waar veel fietsverkeer passeert, komend vanuit Overvecht via de Gerbrandystraat en de Oudlaan naar het centrum. Het meest waarschijnlijke programma is ook een programma dat relatief veel langzaam verkeer genereert. Tegelijkertijd speelt de Gerbrandystraat ook een rol voor het langzaam verkeer vanaf de Kardinaal de Jongweg naar het westen richting centrum. Bij de inrichting van de Gerbrandystraat zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

7. Milieutechnische randvoorwaarden

Voor deze studie is een aantal randvoorwaarden aangegeven, voor de exacte randvoorwaarden wordt verwezen naar het SPvE.

Groen technisch

- Water op locatie is geen onderdeel waterstructuur en ligt op private grond;
- Groen op locatie is privé;
- Compensatie groen kan hooguit vanuit flora-fauna worden verwacht, of ambitie ontwikkelaar ivm gebiedskwaliteit, niet als eis (maar wel als ambitie) vanuit gemeentebestuur.

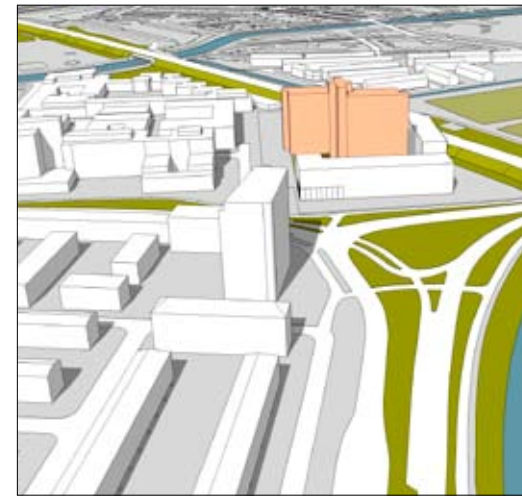
Geluid

- Geluidsproblematiek lijkt met haakvormige gebouwen ondervangen te zijn. Hierdoor ontstaat er een “geluidsluwe” binnenzijde;
- Alzijdige hoogteaccenten met zelfstandige eenheden, zoals bij MAX lijken hier uitgesloten. Op basis van de door de gemeente verstrekte informatie is dit de conclusie. Indien een ontwikkelaar andere mogelijkheden ziet binnen de bouwvelop zal hij dit moeten aantonen;
- Er zijn geen eenzijdig georiënteerde verblijfsruimten grenzend aan dove gevels mogelijk. Dit in verband met een eis in het nieuwe Bouwbesluit dat verblijfsruimten altijd gespuid moeten kunnen worden door een te openen raam. Deze eis beperkt de mogelijkheden van de woningontwerpen in geval van dove gevels op woningniveau.

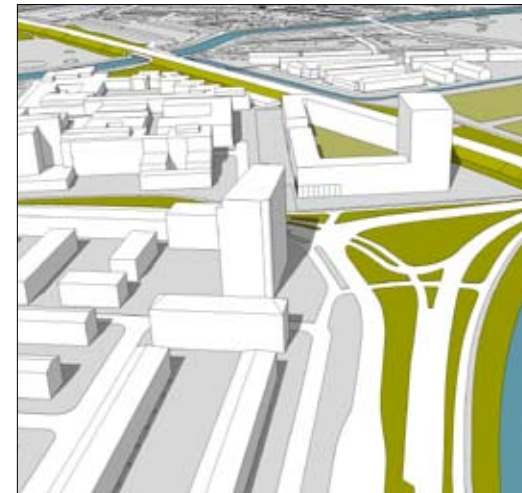
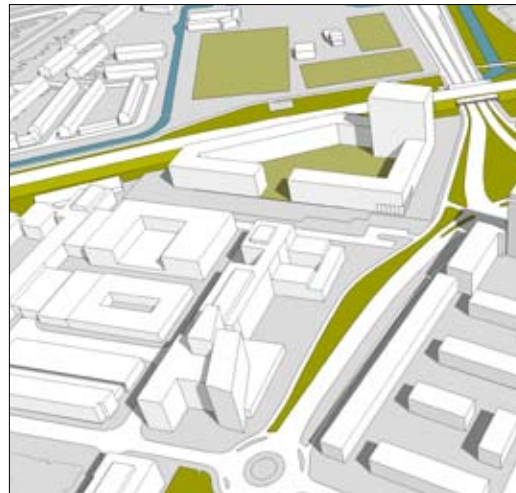
Bodem

- Er is sprake van bodemvervuiling. Het grondwater dat onder het belastingkantoor aan de Gerbrandystraat doorloopt is verontreinigd met oplosmiddelen. Bij herontwikkeling dienen er aanvullende maatregelen getroffen te worden, maar er is geen saneringsplicht door de koper;
- De locatie ligt binnen de 2e fase van het gebied waarbinnen een saneringsplan is vastgesteld. Bij grondwateronttrekking voor de herontwikkeling zal in ieder geval rekening moeten worden gehouden met de oplosmiddelenverontreiniging.

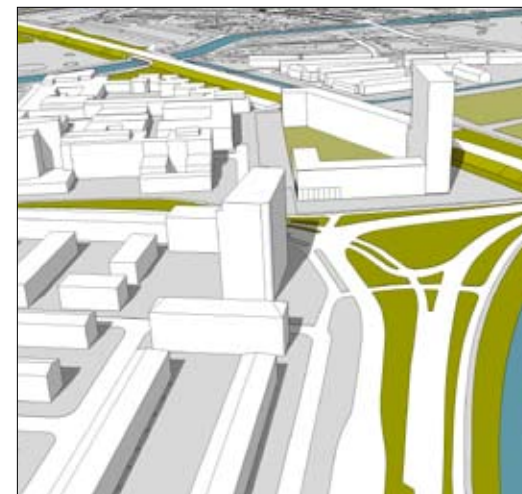
mogelijk volume
voorbeeldmodel 1
met behoud bestaande hoogbouw

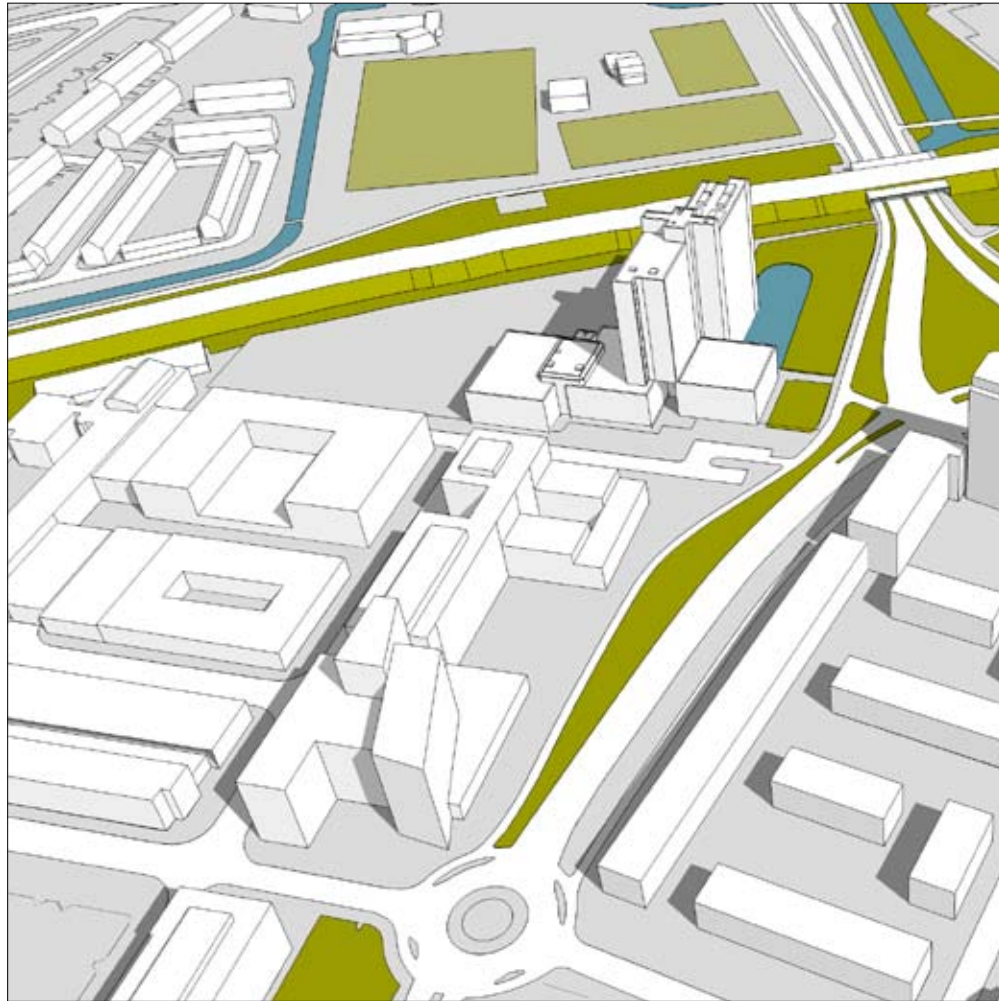


mogelijk volume
voorbeeldmodel 2



mogelijk volume
voorbeeldmodel 3



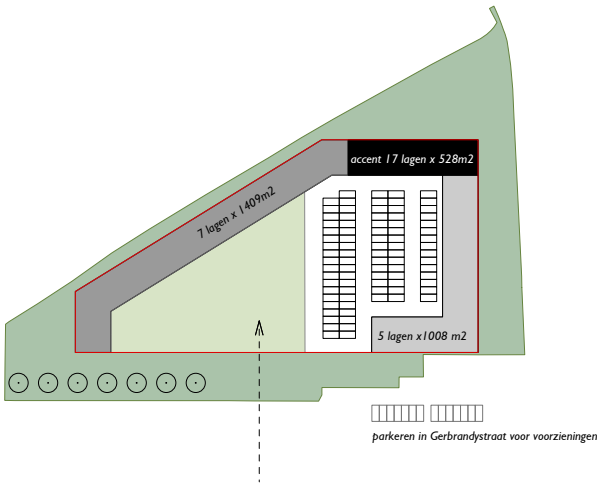


bestaand gebouw

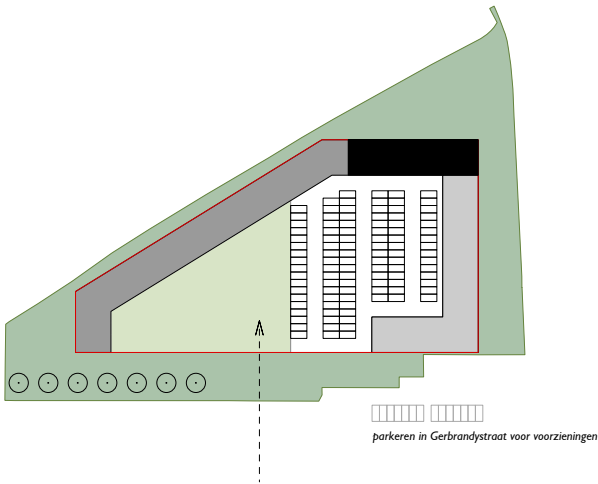
8. Voorbeeldmodellen

De drie getoonde modellen op de linker pagina tonen bouwvolumes die passen binnen de in het SPvE omschreven bouwvelop.

Op de volgende pagina's zijn binnen het 3^e model 4 mogelijke programmatische varianten weergegeven. Deze passen binnen de ambities omschreven in het hoofdstuk "Ruimtelijk Kader" en programmatische kader beschreven in het hoofdstuk "Functioneel Programma". Hierbij is rekening gehouden met parkeernormen als beschreven in het hoofdstuk "Bereikbaarheid en Parkeren."

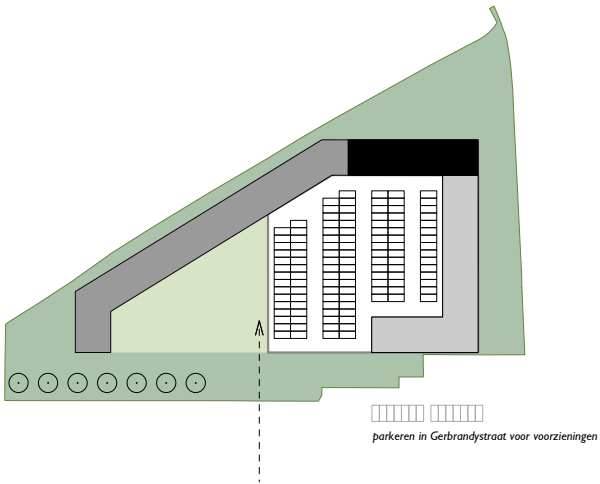


Geoomerkte studentenwoningen	0,2	420
Koop tot 50m2 en huur tot 40m2	0,5	-
Starters kleinKoop 50-70m2 en huur 40-90m2	1,1	-
Parkeerbehoefte totaal	84	

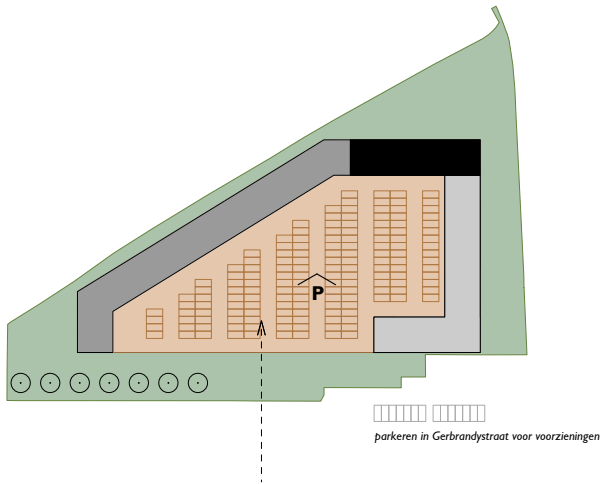


Geoomerkte studentenwoningen	0,2	350
Koop tot 50m2 en huur tot 40m2	0,5	65
Starters kleinKoop 50-70m2 en huur 40-90m2	1,1	-
Parkeerbehoefte totaal	102,5	

begane grond (incl. voorzieningen 1.000 m2 bvo)	2.946 m2 bvo
basisTalmalaan 5 lagen	5.040 m2 bvo
spoorzijde spoorzijde 7 lagen	9.864m2 bvo
accent 17 lagen	8.976m2 bvo
model totaal	23.880 m2 bvo



Geormerkte studentenwoningen	0,2	320
Koop tot 50m2 en huur tot 40m2	0,5	32
Starters kleinKoop 50-70m2 en huur 40-90m2	1,1	32
Parkeerbehoefte totaal	115,2	



Geormerkte studentenwoningen	0,2	120
Koop tot 50m2 en huur tot 40m2	0,5	150
Starters kleinKoop 50-70m2 en huur 40-90m2	1,1	50
Parkeerbehoefte totaal	154	

schematische weergave van voorbeeldmodel 3 met verschillende mogelijke programmatische invullingen

9. Bijlage: De reacties uit de buurtbijeenkomsten

9.1 Advies meegenomen in de mogelijke envelop

Een deel van de reacties van de buurt is direct input geweest voor de modelvorming omdat deze strookte met de ambities die de gemeente heeft. Dit geldt met name voor de reacties uit de eerste bijeenkomst. Uit de 2^e bijeenkomst zijn er reacties op de voorliggende modellen gekomen die deels al terugkwamen in de bouwenvelop en deels geleid hebben tot aanpassingen en aanscherpingen in de toelichting bij de verschillende onderwerpen.

Conclusies uit bijeenkomst I

1. Het is op dit moment een in het oog springende en belangrijke locatie, dat moet ook zo blijven;
2. Het gebouw / de locatie hoort bij de buurt, maar zou een betere relatie met de buurt kunnen krijgen. Niet alleen ruimtelijk, maar vooral door wat er op de locatie gebeurt (programma);
3. Hou bij het programma rekening met a) doelgroepen (druk op de woningmarkt, met name in sociale huur, bij studenten en bij starters) en b) de toenemende druk op het voorzieningenniveau van de wijk (er zijn veel woningen bijgekomen, zorg dat het voorzieningenaanbod ook op peil blijft);
4. De locatie zelf is misschien wat geïsoleerd, maar de ligging is goed. De locatie leent zich daardoor goed voor zowel 'buurtgeoriënteerd' programma als voor mensen die vooral alle voorzieningen binnen hand- of fietsbereik willen hebben of snel op de ringweg willen zitten;
5. Intensivering op deze locatie is mogelijk. Ruimtelijk zou hoogbouw goed kunnen (markante plek), maar ook gezien de krapte op de woningmarkt is hier een groot programma mogelijk / wenselijk.

Hoe is dit meegenomen

Zowel in programma, ruimtelijke ambitie om te intensiveren geeft de voorgestelde envelop invulling aan deze punten. Dit is niet letterlijk overgenomen maar de toegestane bouwenvelop en de voorbeeldinvullingen geven hier invulling aan. Zo is voor voorzieningen is ruimte geboden in de bouwenvelop en bieden de programmatische randvoorwaarden ruimte om invulling te geven aan de genoemde doelgroepen.

uit bijeenkomst 2

Reactie volledige Benutting van de Kavel

Het gebouw en de kavel zijn straks in eigendom van een projectontwikkelaar. Kan deze dan alsnog besluiten het gebouw helemaal tegen de rand van de kavel te bouwen?

Hoe is dit meegenomen

De bouwvelop geeft aan tot waar gebouwd mag worden. In de bouwvelop worden in ieder geval de uiterste door de gemeente toegestane (en op plekken te volgen) rooilijn weergegeven. Deze rooilijn ligt niet perse op de kavelgrens.

Reacties groen meegenomen in de bouwvelop

Er blijken uit de 2^e avond veel zorgen over het mogelijk verdwijnen van het groen. Dit heeft te maken met het gevoel dat leeft over eerdere ingrepen in de buurt. Zo worden de geïntroduceerde Pocketparcks in het Masterplan Talmalaan tot nu toe niet als succes ervaren. Ondanks de ligging van het groen op het private kavel is dit een aandachtspunt bij de nieuwe ontwikkeling.

Reactie

Houd het binnenterrein open en transparant naar de omgeving toe en vul deze zo groen mogelijk in. Dan straalt dat ook uit op de buurt.

Hoe is dit meegenomen

Voor de binnenzijde van het complex geldt dat de hof/binnenplaats van het gebouw een ondanks de parkeerfunctie zo groen mogelijke uitstraling krijgt, dit is een advies. Daarbij is van belang dat de hof zich niet afsluit van haar omgeving, maar juist een bijdrage levert aan een groene uitstraling in de buurt. Het zal geen openbaar terrein worden, moet wel visueel een ruimtelijke bijdrage leveren, door óf de groene inrichting of een “groene” overgang naar een mogelijk parkeerdek. In de bouwvelop wordt hier op gestuurd.

Reactie bouwvolume hoogteaccenten

1. Eén hoogteaccent oogt nogal saai mag het wat meer zijn, of getrapte hoogbouw.
2. Die hoogteaccenten zijn prima en passend op die plek. Het advies is wel om deze accenten aan de spoorzijde te plaatsen, en niet direct aan de Talmalaan. Dat is een hard advies!

Hoe is dit meegenomen

Er is sprake van één hoogteaccent. De basis kan variëren van 5 lagen aan de Talmalaan tot maximaal 7 lagen aan de spoorzijde. Na de 2^e bijeenkomst is de zijde aan de Talmalaan verlaagd van 7 tot 8 bouwlagen als basis tot 5 lagen, waardoor er meer variatie in hoogte ontstaat. Getrapte hoogbouw is geen optie, en strookt niet met de hoogbouwvisie van de gemeente. De positie van het hoogteaccent is zo ver mogelijk in de noordoosthoek gelegen.

Aan de zuidzijde aan de Talmalaan, op de hoek met de Gerbrandystraat is in de bouwenvelop slechts de basishoogte toegestaan, expliciet geen hoogteaccent.

Reactie Positie rooilijn Talmalaan gebouw en groen

Het advies van bewoners is dat de rooilijn, zoals KAV voorstelt, uiterlijk op de bestaande rooilijn van de laagbouw mag komen te liggen, zodat er ruimte blijft voor groen.

Hoe is dit meegenomen

De bouwenvelop zoals in deze studie gehanteerd is gelegen op de uiterste grens van de laagbouw. Praktisch gezien lijkt dit ook de meest logische grens in verband met kabel- en leidingenstrook.

Reacties veiligheid

Staat het thema sociale veiligheid ook ergens op een agenda? Nu is de situatie rondom het pand, zeker in het donker, erg verlaten en onveilig.

Hoe is dit meegenomen

De ontwikkeling die voor ogen staat is zelf een verbetering voor de sociale veiligheid. De positionering van het optionele programma, zijn gericht op het zorgen voor levendigheid en bedrijvigheid op de belangrijkste plek van het gebouw, als dit programma er niet komt dient hier op zijn minst de entree van het gebouw te komen liggen. De gevel aan de Talmalaan is een gevel met voorzijden. De huidige tweedeling van een gebouw voor op de kavel en een lege kale vlakte er achter is door de bouwenvelop niet meer mogelijk.

Het verbeteren van de leefbaarheid buiten de kavel is een welkom advies, maar valt helaas buiten de scope van het onderzoek dat als input dient voor het SPvE dat de gemeente opstelt.

9.2 Advies uit de bijeenkomsten als advies meegenomen richting SPvE en ontwikkelaar

Een aantal adviezen met name betreffende het groen of groen uitstraling van het complex zijn niet direct vastgelegd maar wel meegenomen in de bouwvelop. Andere onderwerpen betreffende openbare ruimte kunnen slechts als aandachtspunt in de richting van het SPvE aangegeven worden gezien het feit dat het de scope van de inpassingsstudie overstijgt.

uit bijeenkomst 2

Reacties groen

Deze reacties zijn name gericht op de ruimte op de kavel in aansluiting op de openbare ruimte en openbare ruimte buiten de kavel zelf.

Reacties

Er zijn zorgen over het verdwijnen van de bestaande groenstrook indien de ontwikkelaar besluit het nieuwe gebouw tot aan de rand van het kavel te bouwen. De van de Hoeven Kliniek wil graag actief bijdragen aan het vergoeden van de omgeving, te beginnen met het upgraden van het groen rondom het eigen gebouw en wil graag op de hoogte worden gehouden bij eventuele ontwikkelingen op dit vlak.

Advies richting ontwikkelaar en gemeente

Wij adviseren de extra ruimte die door de nieuwe envelop in de Gerbrandystraat ontstaat groen in te richten, ook al is dit geen openbare ruimte én is het in de nieuwe bouwvelop verdwenen groen geen deel van een hoofdgroenstructuur en gelegen op private grond. Wij adviseren de ontwikkelaar in overleg te gaan met de Van der Hoevenstichting over de vergroening van de (woon)omgeving. Dit past binnen de ambitie om de inrichting van de kavel in samenhang met de inrichting van de Gerbrandystraat vorm te geven.

Inkijk

De vertegenwoordigster van de Van der Hoevenstichting, maakt zich zorgen over de positie van het hoogteaccent. Haar zorg is dat het straks mogelijk is vanuit de nieuwe toren aan de spoorzijde in het op de avond getoonde model bij de Hoevenkliniek naar binnen te kijken. Dat is geen wenselijke situatie, zeker niet in het geval van een TBS-kliniek. Voor de cliënten niet, maar ook niet voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw.

Advies richting ontwikkelaar

Bij de planuitwerking rekening houden met de inkijk van en naar de van der Hoevenstichting. Dat betekent niet te open gevels van woningen het dichtst op de van der Hoevenstichting. Daarnaast is een hoogteaccent naast de Van der Hoevenkliniek niet langer aan de orde, er is slechts één hoogteaccent in het plan opgenomen.

Reacties programma

Wat betreft de invulling van het programma van het gebouw is benadrukt dat niets mag worden uitgesloten. Het programma niet-wonen dient zoveel mogelijk aanvullend te zijn op wat er in de omgeving reeds is. Dus geen extra supermarkt, maar juist een functie die nog ontbreekt.

Advies richting ontwikkelaar

Het SPvE geeft aan welk programma wel en welk programma niet is toegestaan in de bouwenvelop.

9.3 Advies uit bijeenkomsten genoteerd maar niet overgenomen in envelop of als advies voor SPvE

uit bijeenkomst 2

Variant behoud

Waarom is de variant waarbij een deel van het bestaande gebouw intact blijft niet verder uitgewerkt?

Motivatie

Het gaat nu om een studie die ons moet leren wat er allemaal kan indien het gebouw gesloopt wordt. Wij sluiten ook behoud niet uit, zelfs niet in een combinatie met nieuwbouw, in de voorbeeldmodellen deze mogelijkheid wel ruimtelijk weergegeven. Nieuwbouw of behoud is uiteindelijk aan de ontwikkelaar die het plan ontwikkelt, wat getoetst wordt door de gemeente.

Programma

Studenten, starters én gewone sociale huur!

Motivatie

In de modellen is geen “gewone sociale huur meegenomen” dit is gezien de locatie geen logische keuze.

Tijdelijk gebruik van het huidige gebouw

De deelnemers adviseren om erop te letten dat een potentiële ontwikkelaar met een visie komt, die niet alleen uitgaat van een concept voor een nieuw gebouw, maar vooral ook een idee heeft voor de tijdelijke invulling tot aan het moment van herontwikkeling.

Motivatie

Is niet meegenomen en valt buiten de scope van deze studie, wordt wel als belangrijk agendapunt meegenomen in het vervolg. Het staat de koper vrij om te onderzoeken of tijdelijke invulling wenselijk en haalbaar is.

Zichtlijnen naar de Domtoren

Het zicht vanaf de tunneluitgang op de Domtoren zou een uitgangspunt geweest zijn voor onder andere de Talmalaan.

Motivatie

Niet meegenomen in de studie. De envelop zelf verhindert het zicht op de Domtoren niet. De zichtlijn vanaf de tunneluitgang naar de Domtoren ligt niet over de kavel. De mogelijke invulling op deze kavel heeft dus geen invloed.

Opdrachtgever

Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Ministerie van Financien

*de heer R.G.M. Min
telefoon (070) 424 58 34*

*Postbus 16350
2500 BJ 'S-GRAVENHAGE*

Betrokken partijen

Gemeente Utrecht - Projectmanagementbureau

*de heer R. Hilhorst
telefoon (030) 286 42 24*

*Postbus 8406
3503 RK UTRECHT*

Projectteam KAW

*Wout Smits
stedenbouwkundige*

*Reimar von Meding
architect, partner KAW*

*Daniel Rucki
architect*

*Van Nelleweg 2429
3044 BC Rotterdam*

*t: 010-7503430
e: info@kaw.nl*

www.kaw.nl



juni 2012

