

Ontwikkelder woonboulevard

Februari 2014



Aanleiding, doel en aanpak

Historie

Onderzoek BRO, 2009

In dit rapport is de (stedelijke) marktruimte voor woondetailhandel onderzocht. Conclusie is dat woondetailhandel zich concentreert op de woonboulevard in Kanaleneiland-Zuid, rondom de centrale ruimte en de Hollantlaan. De Hollantlaan blijft hoofdentree van de woonboulevard.

Hoofdlijnennotitie Woonboulevard Utrecht, 2010

- Concentratie volgens rapport BRO;
- Mogelijke ingreep in openbare ruimte en versimpelde verkeersstructuur;
- Meer ruimte op “centrale ruimte” voor bebouwing.

Aanleiding

- Behoeftte van gemeente en ondernemers aan kwaliteitsverbetering van de bebouwing en de openbare ruimte;
- Komst nieuwe gebiedsontsluitingsweg (zie afbeelding);
- Actuele initiatieven:
 1. Saurens/Oostveen
 2. Green/Multi
 3. Dennenborgh

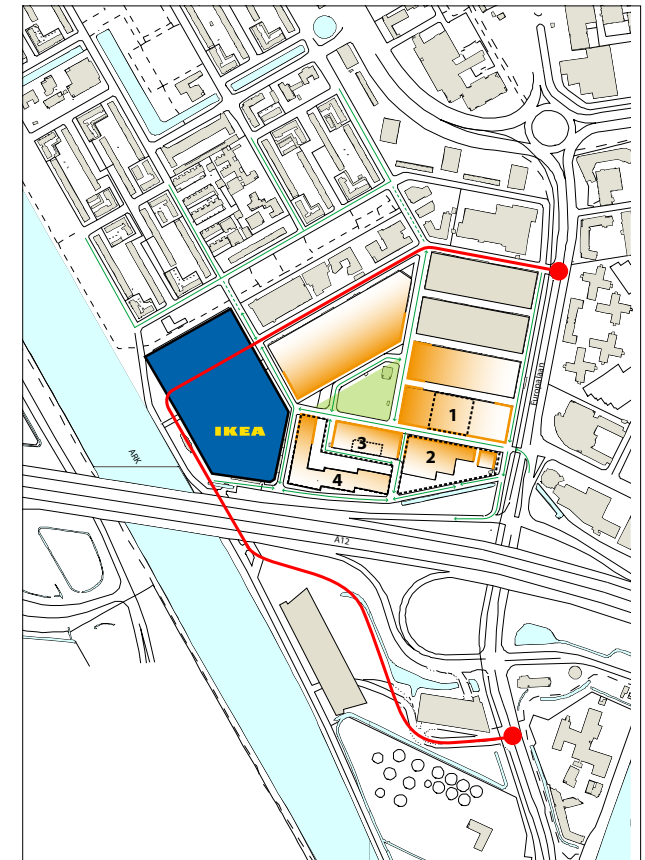
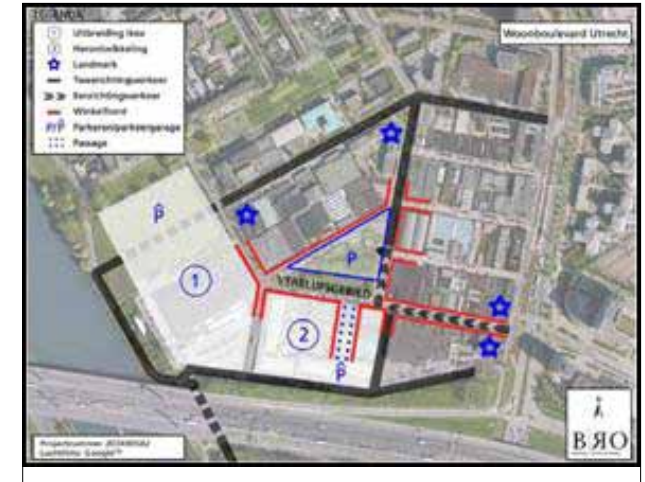
Doel

Verhogen van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de Woonboulevard door:

- Het maken van een toetsingskader voor bouwinitiatieven;
- Het maken van een toetsingskader voor de inrichting van de openbare ruimte.

Aanpak

Het ontwikkelingskader geeft de kaders aan voor de functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de woonboulevard. Daarnaast worden kaders gesteld voor de openbare ruimte.



Functioneel

Programma

Adviesbureau BRO heeft in 2009 een onderzoek uitgevoerd naar vrije marktruimte voor woondetailhandel tot 2025. Met de uitbreiding van IKEA is de vernieuwing en versterking van de woonboulevard gestart. Verwacht wordt dat anderen zullen volgen.

Na toedeling van marktruimte aan Overvecht en aan initiatieven op de woonboulevard Kanaleneiland, resteert op de woonboulevard nog 5.269 m2 bvo woondetailhandel. Daarnaast wordt 3.000 m2 extra flexibele marktruimte gehanteerd (niet zijnde GDV).

In de plannen van Saurens Oostveen en Green Multi zit een overschot van circa 6.000-8.000 m2 bvo GDV. Voorgesteld wordt om deze plannen voor GDV om te zetten naar woondetailhandel.

		GDV bruin/witgoed	woondetailhandel
marktruimte		• 8.235 m2	• 61.429 m2 bvo
vergeven marktruimte	IKEA Nieuw Overvecht		• 22.400 m2 • 15.000 m2
gereserveerde uitbreidingsruimte voor initiatieven op de woonboulevard	Saurens Oostveen Green Multi Dennenborgh	• 6.000 m2 • 8-10.000 m2	• 3.000 m2 • 15.000 m2 • 750 m2
vrije marktruimte		• -5.765/-7.765 m2	• 5.269 m2 bvo

Motivatie voor het hanteren van (flexibele) marktruimte.

Uitgangspunt voor het bieden van uitbreidingsruimte op de woonboulevard is kwaliteitsverbetering.

- Het gaat om een verbreding van het aanbod met een mix van grote en kleine formules.
- Op de woonboulevard zijn nog kleine andersoortige bedrijven/kantoorfuncties aanwezig. Om het karakter van de woonboulevard te versterken en een aantrekkelijke looproute langs woonwinkels te realiseren is het voorstel om vrijkomende bedrijfsruimte (binnen het kerngebied) om te zetten naar woondetailhandel.

De uitbreiding van IKEA is 4.000 m2 groter dan oorspronkelijk gepland (van 18.000 naar 22.000 m2). IKEA trekt met extra publiek ook extra koopkracht aan. Dat gegeven maakt het plausibel dat de uitbreiding van IKEA niet geheel ten koste gaat van de marktruimte voor de woonboulevard.

Functioneel

Kerngebied woonboulevard

De centrale ruimte, de Hollantlaan, Europalaan en de Nieuw Amsterdamlaan vormen het kerngebied van de woonboulevard. Basis voor het kerngebied is de bestaande concentratie van woondetailhandel. Alleen initiatieven die liggen in het kerngebied en passen binnen de marktruimte worden gefaciliteerd. Winkels buiten het kerngebied blijven gehandhaafd en enige uitbreiding is ook mogelijk. Grootschalige uitbreiding en nieuwe winkels zijn hier echter niet toegestaan.

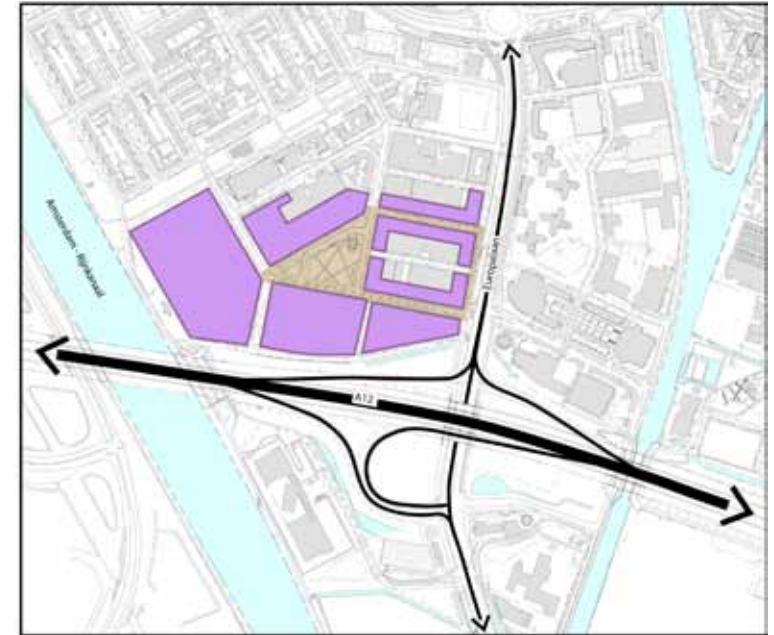
Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is dat de voetganger in het kerngebied centraal staat. De Hollantlaan blijft wel één van de hoofdentree's voor auto's van de woonboulevard, maar tegelijkertijd worden maatregelen voorgesteld om de verblijfskwaliteit te verbeteren:

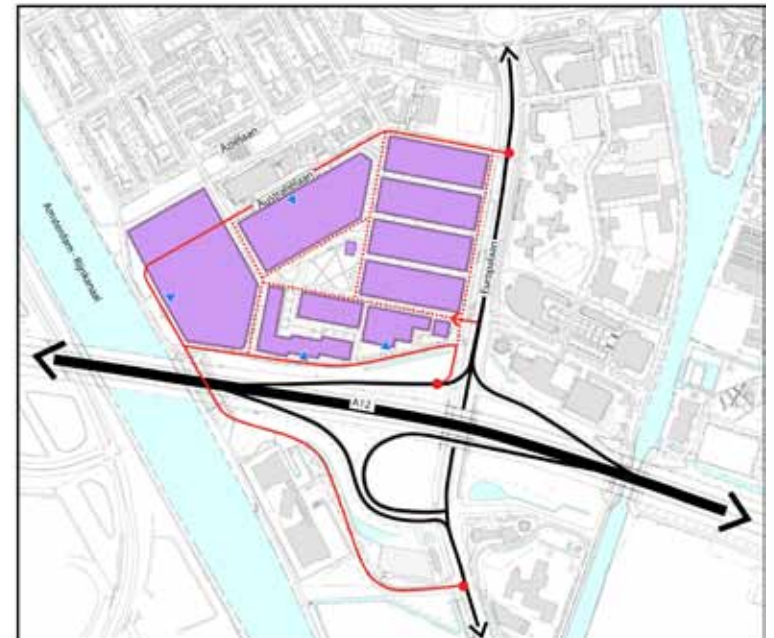
- Het doortrekken van de Griffioenlaan (de nieuwe gebiedsontsluitingsweg) maakt uitbreiding van de woonboulevard mogelijk en ontlast de Hollantlaan (en de rest van het kerngebied);
- De straten in het kerngebied worden ingericht als 30 km/uur straat;
- Bij herinrichting van de Hollantlaan en de Nieuw Amsterdamlaan worden de trottoirs verbreed (als onderdeel van het kerngebied en als verbinding tussen de tramhalte en de centrale ruimte);
- Expeditieverkeer en ontsluiting van parkeerterreinen wordt buiten de looproutes in het kerngebied om georganiseerd.

Parkeren

- Om de hoge parkeerdruk aan te pakken worden twee oplossingsrichtingen onderzocht: 1. betaald parkeren (bv. van 6.00-11.00 uur) en 2. instellen van een blauwe zone;
- Door de aanleg van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg wordt P+R Westraven beter bereikbaar;
- Bij uitbreiding/nieuwbouw wordt parkeergelegenheid in principe op eigen terrein (bv op het dak) opgelost. Indien mogelijk worden parkeerplaatsen onttrokken aan openbare ruimte om de verblijfskwaliteit te verbeteren.



Kerngebied woonboulevard



Verkeersstructuur en expeditie

Ruimtelijk

Zichtbaarheid

De woonboulevard presenteert zich naar de omgeving:

- De A12 is (landelijk) aangewezen als 'de Regenboogroute' (stedelijk en landschappelijk gebied wisselen elkaar af). Voor Utrecht betekent dit dat de stad zich hier presenteert aan de snelweg;
- Het Amsterdam Rijnkanaal is één van de drukste vaarwegen van Nederland;
- De Europalaan is één van de belangrijke toegangswegen naar de (binnen)stad.

Samenhang

Schaal

- Gestreefd wordt naar schaalvergroting door meer eenheid en samenhang op blok-niveau.

Rooilijnen

- Bestaande rooilijnen zijn uitgangspunt;
- Bereiken continuïteit winkelfront in kerngebied en langs A12. Open ruimten invullen met winkels;
- In het kerngebied is een overstek ('luifel') op één hoogte toegestaan (conform Sanders Meubelstad).

Bouwhoogtes

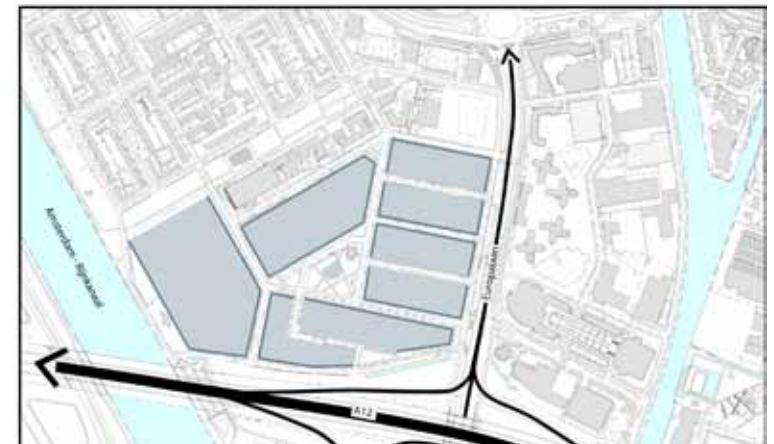
- De basishoogte in het kerngebied is 15 meter;
- Langs de A12 mag tot 18 meter worden gebouwd;
- De A12-zone, de Amsterdam-Rijnkanaalzone (Ikea) en de Europalaan zijn zoekgebieden voor hoogteaccenten.

Beeldkwaliteit

- Geen blinde gevels;
- De gevels zijn ontworpen als één geheel;
- De gevels maken een front naar het verblijfsgebied.

Reclame

- Afspraken (tussen ondernemers en gemeente) over afmetingen, plaatsing, vormgeving, kleur en bevestiging van reclame-uitingen. In ieder geval is reclame:
 - Passend bij het uiterlijk van het gebouw;
 - Geïntegreerd in de architectuur;
 - Niet dominant aanwezig.



Openbare ruimte

Rust en eenheid

Door een eenduidige inrichting van de openbare ruimte verbetert de herkenbaarheid, de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit van de woonboulevard. Dit wordt bereikt door (in overleg met ondernemers):

- Een inrichtingstekening op te stellen;
- Een materialenleidraad op te stellen.

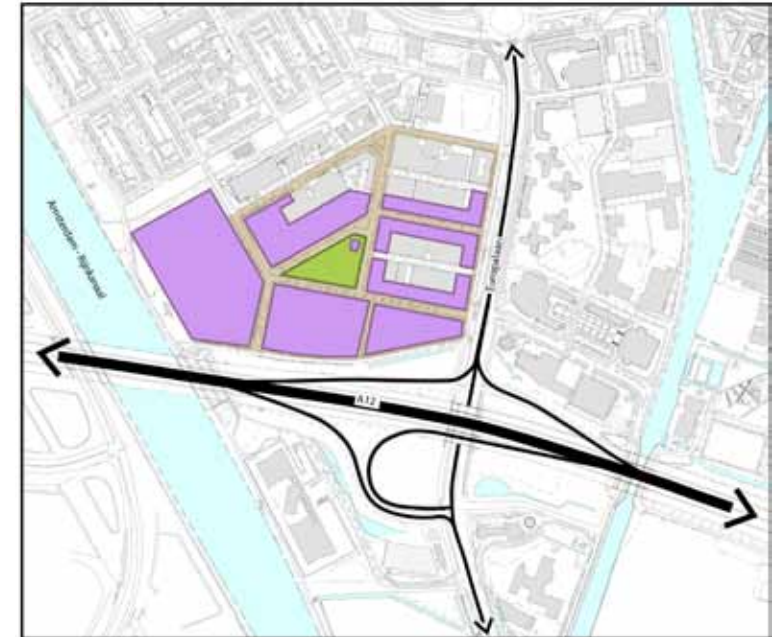
Deze documenten worden door de gemeente als toetsingskader gehanteerd bij inrichting en beheer.

Naast het kerngebied worden ook de zogenaamde aanloopstraten, de Australiëlaan en de ruimte tot aan de A12 ingericht conform de materialenleidraad.

De materialenleidraad gaat in op het te gebruiken verhardingsmateriaal, legverbanden, straatmeubilair en groen.

Centrale ruimte

- De centrale ruimte blijft open omdat zichtbaarheid van de winkels rondom deze ruimte een belangrijke kwaliteit is
- Op de centrale ruimte is één paviljoen toegestaan. Voorwaarden zijn:
 - Het paviljoen is bestemd voor horeca;
 - Het paviljoen opent zich naar de omgeving (alzijdig) en legt een relatie met de buitenruimte;
 - Het paviljoen mag groter zijn dan het huidige paviljoen;
 - De maximale bouwhoogte is twee lagen;
 - Het paviljoen ligt bij voorkeur centraal in de ruimte (locatie wordt bepaald in samenhang met de inrichtingstekening voor de gehele centrale ruimte. Bij het inrichtingsvoorstel zijn de bestaande bomen een belangrijk aandachtspunt.



Uniforme bestrating en straatmeubilair in kerngebied en aanloopstraten



Openbare ruimte

Hollantlaan

De Hollantlaan blijft hooftree van het kerngebied van de woonboulevard. Tegelijkertijd moet de verblijfskwaliteit voor het winkelend publiek worden verbeterd. Om die reden wordt voorgesteld om bij herinrichting van de Hollantlaan het principe van parkeren in de middenberm te vervangen door 2-zijdig langsparkeren in te voeren. Op deze wijze kunnen de bestaande trottoirs een breedte krijgen van 4 meter.

Aanzet materialenleidraad (voor inrichting en beheer/onderhoud)

Algemeen

- Opschonen / opkronen groen.

Bestratingsmateriaal (1 steen)

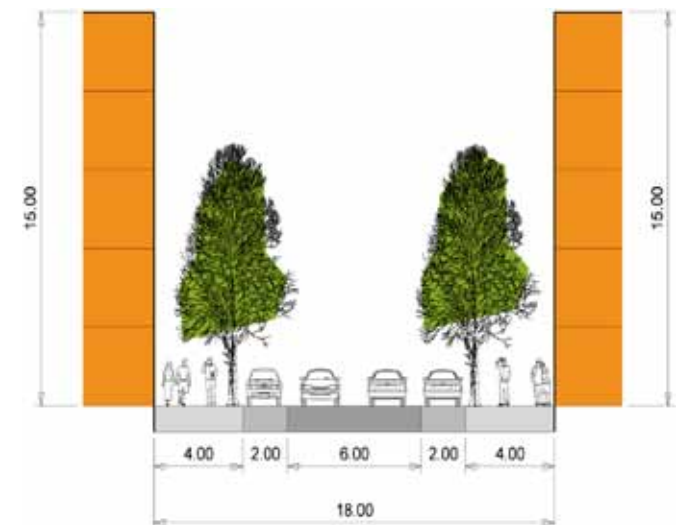
- Elementenverharding voor zowel de rijbaan, het trottoir als de parkeervakken;
- Materiaal: antraciet betonsteen 30 x 10 met natuursteentoeslag (wordt in Utrechtse winkelgebieden toegepast. Ook bij Ikea wordt deze steen gebruikt).

Straatmeubilair (1 type, nader te bepalen):

- Prullenbak;
- Bank;
- Fietsenrek;
- Anti-parkeerobject;
- Verlichting;
- Reclame.



Profiel Hollantlaan bestaand



Profiel Hollantlaan aangepast

Samenvatting

A. waaraan moet uitbreiding of vernieuwing voldoen?

Essentie: Alle ingrepen dragen bij aan het verbeteren van de herkenbaarheid, veiligheid en de verblijfskwaliteit van de woonboulevard.

Programma

- Nieuwe initiatieven alleen in het kerngebied woonboulevard;
- Initiatieven moeten passen binnen de maximale marktruimte (onderzoek BRO);

Verkeer en parkeren

- Parkeren op eigen terrein;
- Expeditie inpandig.

Zichtbaarheid

- Woonboulevard presenteert zich naar de A12, Europalaan en Amsterdam Rijnkanaal.

Bebouwing

- Rust en eenheid door:
 - Bouwen in de rooilijn;
 - Basishoogte van 15 meter;
 - Schaalvergroting.
- Woondetailhandelsfunctie is over alle verdiepingen zichtbaar (geen blinde gevels).

Openbare ruimte

- Herkenbaarheid, veiligheid en verblijfskwaliteit door:
 - Helder inrichtingsconcept, waar parkeren eenduidig is opgelost;
 - Eén verhardingmateriaal van gevel tot gevel (waarin met hoogteverschillen en legverband onderscheid wordt gemaakt tussen rijbaan, parkeren en trottoir);
 - Eén type prullenbak, bank, fietsenrek, anti-parkeerobject, verlichting en reclame.

B. vervolg.

- Maken inrichtingstekening openbare ruimte;
- Opstellen materialenleidraad;
- Afspraken reclame-uitingen.

Bijlage woonboulevard openbare ruimte

inventarisatie verharding, legverbanden en straatmeubilair

bestratingsmateriaal en legverbanden



fietsenrekken



paaltjes/afzetting



vuilnisbakken



Bijlage woonboulevard openbare ruimte

reclame



