

Voorstel aan de gemeenteraad

Uitwerking visie Welgelegen

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Bob van Dijck
Kenmerk	12526327
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De “Uitwerking visie Welgelegen” als aanvulling op de reeds door de raad vastgestelde “Visie welgelegen 2014” vast te stellen, waarmee op ruimtelijk gebied richting wordt gegeven aan de herontwikkeling van Welgelegen, met als belangrijkste aanvullingen:
 - a. de uitwerking van de inrichting van het gebied met het groene raamwerk als basis,
 - b. de bouwvelden met groene en verbonden binnenterreinen,
 - c. de bebouwing met de uitwerking van de ligging van gebouwen en bouwhoogtes van maximaal 13 bouwlagen met een hoogteaccent.
2. De reactienota “Uitwerking visie Welgelegen” vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De visie Welgelegen 2014 vormt de basis voor de herontwikkeling van Welgelegen op hoofdlijnen. Een uitwerking van de visie Welgelegen zal meer richting geven aan de herontwikkeling van het gebied.

Deze uitwerking ligt er nu in de vorm van de “Uitwerking visie Welgelegen”. Dit is een beleidsnota, die de bebouwingsmogelijkheden aangeeft. Het is een aanvulling op de bestaande Visie Welgelegen 2014 en is in samenwerking met de bewoners van Welgelegen, in het bijzonder het Belangenoverleg Buurt Welgelegen, gemaakt. De “Uitwerking visie Welgelegen” geeft een ruimtelijke uitwerking van het gebied Welgelegen met het groene raamwerk als basis, een aanduiding van de bouwvelden met een groene binnenwereld en de ligging en hoogte van de nieuwe bebouwing weer.

Context

Aanleiding

De Visie Welgelegen 2014 biedt onvoldoende duidelijkheid voor concrete bebouwingsmogelijkheden. Dit heeft geleid tot het maken van de uitwerking “Uitwerking Visie Welgelegen”. Duidelijkheid over concrete bebouwingsmogelijkheden is gewenst voor een haalbare planontwikkeling, vanwege de noodzaak om te komen tot spoedige herontwikkeling van Welgelegen en om te komen tot meer woningen in het gebied. De noodzaak hiervan is herhaaldelijk door de raad onderstreept.

Op de parkeerplaats bij het Rachmaninoffplantsoen zijn in het verleden door een ontwikkelaar plannen ontwikkeld voor een hoogbouwtoeren. Het bouwplan is stopgezet vanwege de weerstand in de buurt en in de raad. Hiermee is blootgelegd dat de concrete bebouwingsmogelijkheden in de Visie Welgelegen 2014 onvoldoende duidelijk zijn.

Dit was de aanleiding om de uitwerking van de Visie Welgelegen te maken. Hierin zijn de bebouwingsmogelijkheden helder en concreet aangegeven.

Door de visie van de bewoners op het gebied te vergelijken met de visie van de gemeente op het gebied (de zgn. visievergelijking nadat het bouwplan op het Rachmaninoffplantsoen niet doorging) werd inzichtelijk dat de visie van beide partijen op het gebied in aanzienlijke mate met elkaar in overeenstemming is.

Samen met de buurt is er vervolgens gewerkt aan de uitwerking van de visie om zo met draagvlak in de buurt en aansluitend op ons eigen beleid, te kunnen komen tot (woning)bouw in Welgelegen.

De “Uitwerking Visie Welgelegen” heeft zes weken ter inzage gelegen in de periode van 27 maart tot en met 7 mei en op 9 april 2024 heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Er zijn in totaal zeven reacties binnengekomen (zie reactienota in de bijlage), dit heeft geleid tot enkele aanpassingen. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Het kaartje van de verschillende karakters van het groene raamwerk op pagina 10 is aangepast. De structuren waren schematisch bedoeld om de verschillen in het raamwerk te illustreren. Deze zijn nu gedetailleerder ingetekend.
- Bij kopje 5.3 is de afbeelding onder de regel ‘doorwaadbaar’ aangepast. Dit plaatje is schematisch bedoeld om aan te geven dat er routes tussen de bebouwing mogelijk moet zijn en zo een doorwaadbaar gebied te maken. Het is niet de bedoeling een bepaald gebouwtypologie te suggereren. Dit is aangepast.
- Uit geluidsonderzoeken blijkt dat er een duidelijke relatie is tussen gebouwworm/typologie en het creëren van een geluidsluwe zijde en binnenwereld. Vooral het verkeer vanaf de Weg der Verenigde Naties heeft impact op het maken van geluidsluwe zijden en verblijfsruimtes. Er is een aanvullende alinea over geluidsbelasting is toegevoegd aan kopje 5.3 op pagina 22.
- Bij kopje 5.3 op pagina 21 is er bij de bouwregel over bouwhoogte een stedenbouwkundige definitie van een hoogteaccent toegevoegd.
- De kaart van de proefverkaveling op pagina 25 is aangepast. Volgens de bouwregels kan er één hoogteaccent per cluster. De kaart laat een mogelijke proefverkaveling zien, waar in het tweede bouwcluster twee hoogteaccenten stonden ingetekend. Dit is aangepast naar één mogelijk hoogteaccent.

Juridische context

De “Uitwerking visie Welgelegen” is net als de “Visie Welgelegen 2014” een beleidsnota. De “Uitwerking visie Welgelegen” wordt samen met de Visie Welgelegen 2014 een kader waaraan bouwplannen, die in strijd zijn met het omgevingsplan, getoetst worden en waarvoor een UPP-proces gevoerd zal worden. Voor bouwplannen kan een wijziging van het omgevingsplan nodig zijn. De standaard voor de beleidscyclus is in dit geval niet toegepast, omdat de “Uitwerking visie Welgelegen” een addendum betreft bij een al in 2014 vastgesteld beleidsdocument, nl. de “Visie Welgelegen 2014”. De “Visie Welgelegen 2014” is nog steeds het kader voor de herontwikkeling van Welgelegen, maar er is wel een ruimtelijke uitwerking nodig om te komen tot spoedige herontwikkeling en woningbouw in dit gebied.

Op grond van artikel 10 lid 1 van de Participatie- en inspraakverordening gemeente Utrecht heeft de ontwerp Uitwerking visie Welgelegen zes weken ter inzage gelegen, zodat ingezetenen en belanghebbenden een zienswijze konden indienen.

De Visie Welgelegen 2014 maakt op onze website onderdeel uit van de omgevingsvisie voor gebiedsbeleid West, zodat gebiedsbeleid over de fysieke leefomgeving vindbaar blijft op één plek: omgevingsvisie.utrecht.nl. De “Uitwerking visie Welgelegen” wordt ook op deze website bij gebiedsbeleid West geplaatst.

Het college is op grond van artikel 160 lid 1 sub b bevoegd beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden. Er staat geen bezwaar of beroep open tegen een vastgestelde beleidsnota (uitwerking).

Gemeentelijke financiële situatie

Eventuele bezuinigingen hebben geen invloed op de uitkomst van besluitvorming (voorliggend besluit heeft geen financiële effecten, beleid en doelstellingen blijven overeind). Zie ook paragraaf Financiën.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

Sturing geven aan waar en hoe groenstructuur, woningen en andere functies bij de verdichting van Welgelegen worden gerealiseerd

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Sinds de [Visie Welgelegen 2014](#) zijn er diverse ontwikkelingen geweest in Welgelegen, maar die hebben helaas nog niet tot (woning)bouw geleid. Aan de Ravellaan 96, een gebouw in ons eigendom, zijn nog wel voor een periode van 10 jaar studentenwoningen en een levendige plint geëxploiteerd door Socius wonen. M.b.t. Ravellaan Noord is het voorkeursrecht gevestigd en is een voorbereidingsbesluit genomen om meer regie te kunnen voeren op de (voortgang van) de herontwikkeling.

-[Motie Vervolg Rachmaninoffplantsoen van 22 december 2022](#) draagt het college op om de visie Welgelegen leidend te maken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen en om kansen voor woningbouw te benutten voor Ravellaan Noord en Ravellaan 96.

-[Schriftelijke vragen Aan de slag in welgelegen van 17 januari 2023](#). Op de vraag welke stappen er gezet gaan worden met de Visie Welgelegen en hoe de bewoners hierbij betrokken gaan worden heeft het college geantwoord dat wij samen met de bewoners (Belangenoverleg Buurt Welgelegen BBW) aan de slag gaan met de uitwerking van de visie.

-[Motie Tempo is nodig van 9 november 2023](#) draagt het college op uit te spreken dat in vliegende vaart zal worden begonnen met de plannen voor Ravellaan 96.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De “Uitwerking visie Welgelegen” als aanvulling op de reeds door de raad vastgestelde “Visie welgelegen 2014” vast te stellen, waarmee op ruimtelijk

	gebied richting wordt gegeven aan de herontwikkeling van Welgelegen, met als belangrijkste aanvullingen: de uitwerking van de inrichting van het gebied met het groene raamwerk als basis, - de bouwvelden met groene en verbonden binnenterreinen, - de bebouwing met de uitwerking van de ligging van gebouwen en - bouwhoogtes van maximaal 13 bouwlagen met een hoogteaccent.
Argumenten	
1.1	<u>Met de "Uitwerking visie Welgelegen" zal het realiseren van hoofdzakelijk woningbouw sneller en beter kunnen worden gerealiseerd.</u> Uit het niet doorgaan van de Rachmaninoff-toren is gebleken dat duidelijkheid over- en draagvlak voor bebouwingmogelijkheden nodig is om tot herontwikkeling van Welgelegen, in het bijzonder Welgelegen zuid, te komen. Kern van deze uitwerking is de ruimtelijk visie in een drietal (kaart)lagen: - Het groene raamwerk. Belangrijkste kwaliteit van het gebied is de robuuste groenstructuur. Deze vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied. - De binnenwerelden. De ruimtes in de bouwvelden worden de binnenwerelden genoemd. Deze ruimtes worden aan elkaar verbonden door een groene route. Zo komen het Hommelbos en het Rondje Stadseiland met elkaar in verbinding. De kwaliteit van de buitenruimte krijgt hierdoor een impuls. - De bebouwing. In het groene raamwerk zijn 3 clusters waarbinnen de (nieuwe) bebouwing zich bevindt. Per cluster is er een duidelijke samenhang (o.a. in bouwhoogtes). Hiermee krijgen zowel de ruimtelijke kwaliteit als de bebouwingmogelijkheden een plaats. In de visie Welgelegen 2014 was voor de strook langs de Weg der Verenigde Naties een bouwhoogte vanaf 9 bouwlagen opgenomen. Dit is in deze uitwerking gespecificeerd als maximaal 13 bouwlagen met een hoogteaccent. Daarmee is aansluiting gezocht bij de bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan het Rachmaninoffplantsoen. Middels de bouwregels wordt de kwaliteit van het gebied gewaarborgd. Dit betreft de doorwaadbaarheid, de entrees, de samenhang van bouwblokken, de plinten, de verspringende rooilijnen en de bouwhoogtes.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Er blijft zorg bij omwonenden over de bebouwingsdichtheid en bebouwingshoogtes.</u> Aan het einde van het gezamenlijke proces bleek er toch zorg te bestaan bij BBW (Belangenoverleg Buurt Welgelegen BBW) over de mate van verdichting en bouwhoogtes. Dit heeft er gelukkig niet toe geleid dat BBW het oneens zou zijn met (delen van) de visie, maar wel tot een kanttekening in hoofdstuk 7 van de visie. Daarin vragen BBW en omwonenden aandacht voor de bouwintensiteit.
1.2	<u>Zonder aanvullende maatregelen kan de wens om (met woningbouw) te verdichten in Welgelegen en de wens tot het realiseren van een nieuw stedelijk oeverpark (het Rondje Stadseiland) met een autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug lastig samengaan.</u> Uit een voorlopige analyse blijkt dat het met de huidige verkeersbelasting mogelijk zou kunnen zijn om de onderdoorgang onder de Sowetobrug autovrij te maken. Met de te realiseren woningen in Welgelegen zuid en noord is onduidelijk of dit haalbaar is. Gelet op de wens om zowel meer woningbouw in Welgelegen als het oeverpark te realiseren, in het bijzonder een autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug, zullen wij een mobiliteitsstudie uitvoeren. Hierbij onderzoeken wij mogelijke mobiliteitsmaatregelen in Welgelegen en de directe omgeving. Daarbij kijken wij naar auto- en fietsbereikbaarheid, deelmobiliteit, parkeernormen en OV.

Beslispunt	
2	De reactienota “Uitwerking visie Welgelegen” vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>De reactienota geeft antwoord op de ingediende zienswijzen en geeft aanleiding voor enkele verbeteringen in de “Uitwerking visie Welgelegen”.</u> De zienswijzen hebben vooral betrekking op de verkeerssituatie waaronder de bereikbaarheid per auto, fietsroutes en parkeren, de geluidssituatie en de bouwintensiteit en bouwhoogtes mede in relatie tot het uitzicht. Dit zijn aandachtspunten voor het vervolg wanneer de bouwplannen via het UPP-proces verder worden uitgewerkt. Er zijn naar aanleiding van de zienswijzen een 5-tal aanpassingen aangebracht in de concept uitwerking visie Welgelegen (zie samenvatting).

Financiën

De kosten voor het mobiliteitsonderzoek van naar schatting € 30.000,- worden voor de helft gedekt uit het programma Ontwikkeling en wonen voor iedereen (onderdeel gebiedsmanagement) en voor de helft uit het programma Aantrekkelijke, groene leefomgeving en erfgoed (onderdeel groen).

Vervolg

Na de vaststelling door de raad zal een tweetal initiatieven nader worden uitgewerkt met het doorlopen van het Utrechts planproces (UPP). Dit zijn het bij de gemeente in eigendom zijnde Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerplaats en het Franz Listplantsoen 100-200 dat in bezit is van NLV namens pensioenfondsen PMT en PME, die plannen heeft voor herontwikkeling van een 2-tal kantoorgebouwen naar woningbouw.

Participatie

De “Uitwerking visie Welgelegen” is in nauwe samenwerking met de buurt, in het bijzonder met het BBW gemaakt. Hiertoe hebben wij in een flink aantal werksessies allereerst gezamenlijk gekeken wat voor soort product wij wilden maken en is vervolgens met de kaarten en tekenstiften op tafel een uitwerking van de visie gemaakt. De gemeente heeft de rol van penvoerder op zich genomen. Dit gezamenlijke proces is zowel door de gemeente als door de bewoners erg gewaardeerd. De sfeer was er een van gezamenlijk een goed product maken dat het beste is voor de buurt (en de stad), niet een van tegengestelde belangen verenigen middels het sluiten van compromissen.

Er is eveneens afstemming geweest met de eigenaren van Ravellaan 96 (beheerd door ons eigen VGU) en de eigenaren van Franz Listplantsoen (NLV, pensioenuitvoerder voor PMT en PME). Deze uitwerking sluit voor een belangrijk deel aan bij hun wensen.

Elementen specifiek uit ingediende zienswijzen zijn verwerkt in het concept.

De “Uitwerking visie Welgelegen” heeft van 27 maart tot en met 7 mei 2024 ter inzage gelegen, en op 9 april 2024 is een inspraakavond gehouden. Belangenoverleg Buurt Welgelegen (BBW) heeft tijdens de inspraakbijeenkomst de uitwerking ondersteund, ook al is er nog wel een zorg over de verdichting.

Communicatie

Wij informeren betrokkenen via onze site. Wij zijn en blijven nauw contact onderhouden met initiatiefnemers en de buurt in regulier overleg en in overleg over het vervolg (UPP-proces).

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- “Uitwerking visie Welgelegen”
- Reactienota Uitwerking visie Welgelegen

Bijlagen informatief

-