

Nota van Uitgangspunten

De gemeente heeft een Nota van Uitgangspunten gemaakt voor Ravellaan 96 en het naastgelegen parkeerterrein. In een Nota van Uitgangspunten staan regels waar de bebouwing en de openbare ruimte aan moeten voldoen. Er staat bijvoorbeeld hoe hoog de bebouwing mag worden. En welke voorzieningen erin mogen komen. We maken dit plan omdat het gebouw oud is en aangepast moet worden. En met de herontwikkeling dragen we bij aan de toekomstvisie voor de buurt.

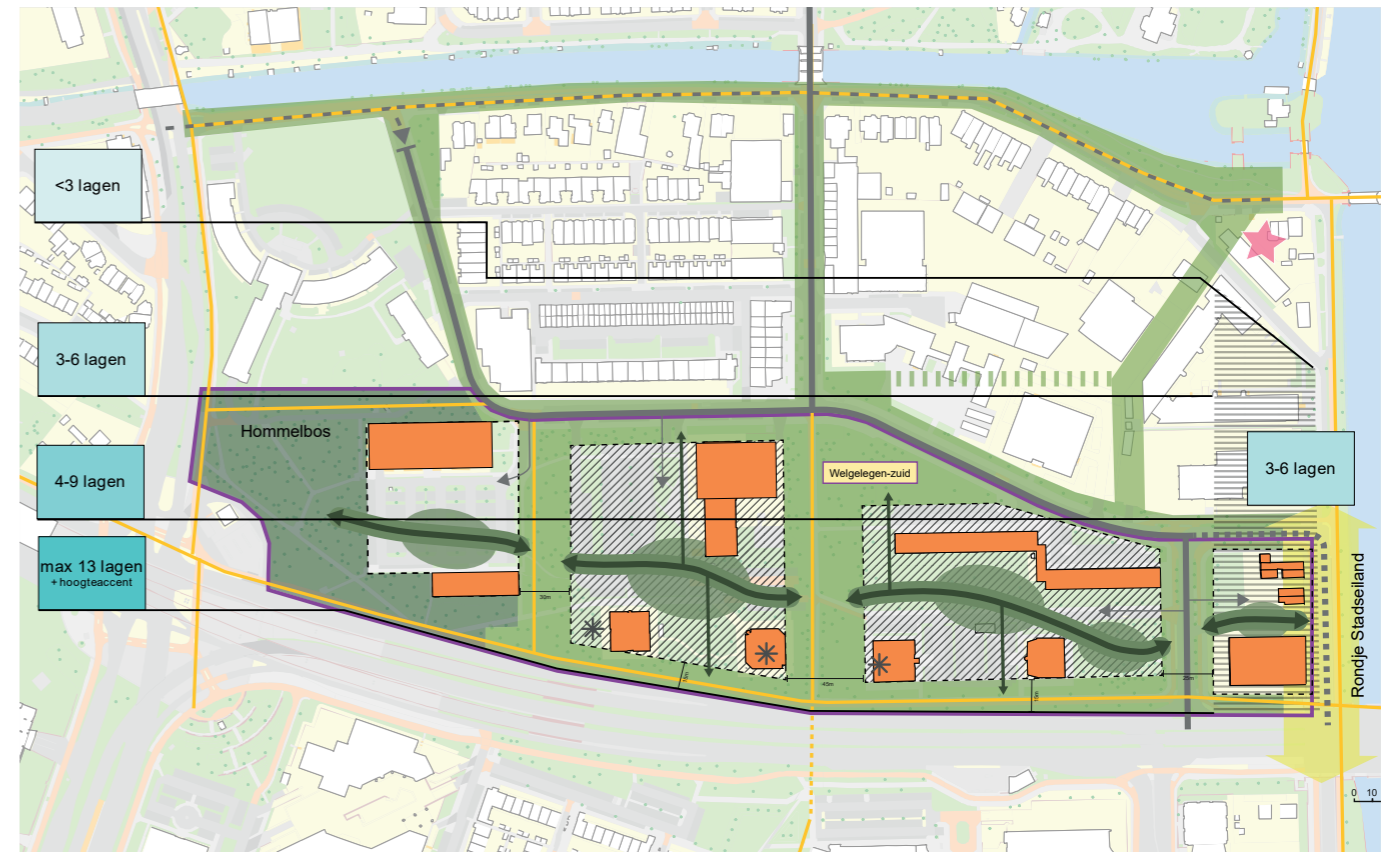
Visie Welgelegen (en de uitwerking)

Dit plan is onderdeel van de ontwikkeling van de buurt Welgelegen. In november 2024 heeft de gemeenteraad de 'Uitwerking visie Welgelegen' vastgesteld. De visie vormt de basis voor het maken van verdere plannen. Hierin is vastgelegd welke bouwhoogtes passen in de buurt. Enkele belangrijke ambities uit de visie:

- Verdichten met behoud van leefbaarheid
- Gemengd gebied met hoofdfunctie wonen
- Gedifferentieerd woonprogramma
- Versterken van groenstructuren

Plangebied

Het plan gaat over het gemarkeerde gebied (zie afbeelding 'Plangebied Nota van Uitgangspunten'). De gemeente is eigenaar van Ravellaan 96, het parkeerterrein aan de Ravellaan en de grond rondom de kantoren aan het Vivaldiplantsoen. In fase 1 ontwikkelen we dit deel. De kantoren en het daarbij behorende parkeerterrein blijven staan, deze hebben we niet in eigendom. We beschrijven nu wel al welke regels gelden als de eigenaar in de toekomst besluit om woningen te maken. Op dat moment vullen we de volledige visie voor een groene binnenwereld in.



Uitwerking visie Welgelegen



Plangebied Nota van uitgangspunten

Uitgangspunten plan



Gemengd woonprogramma

We volgen het coalitieakkoord wat betreft het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook in de toekomst komen hier studentenkamers, net als appartementen in de sociale en middencategorie.



Groene binnenwereld

We maken ruimte voor ontmoeting in het hart van het plan.



Behoud voorzieningen

We behouden de bestaande typen voorzieningen en voegen passende en nieuwe voorzieningen toe.



Groen raamwerk

We behouden zo veel mogelijk (grote) bomen en versterken biodiversiteit en ecologie.



Torens in het groen

De nieuwe gebouwen zijn losse torens, voor zoveel mogelijk (zicht op) bomen en beplanting.



Auto's uit het zicht

Parkeren voor de woningen en voorzieningen gebeurt onder de grond.



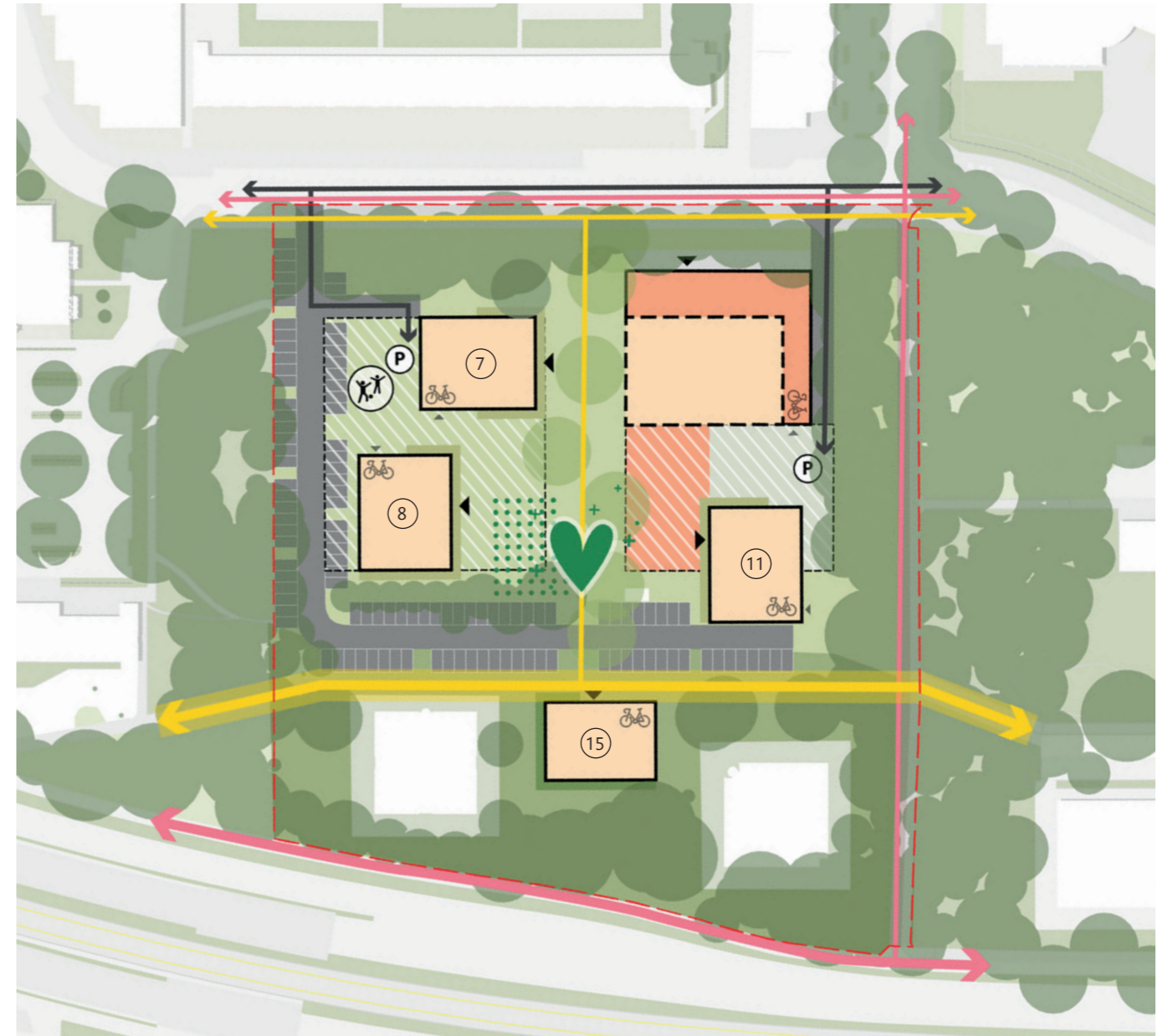
Verbinding

Je kunt door het gebied dwalen en je burens 'toevallig ontmoeten', bijvoorbeeld tijdens een rondje door het groen, buiten sporten of moestuinieren.



Ontwikkeling in twee fasen

We beschrijven de regels voor de herontwikkeling in twee fasen. De eerste fase wordt nu uitgevoerd.



Uitgangspuntenkaart fase 1

Legenda

- | | | |
|-------------------------|----------------------|-------------|
| bestaand | fietsberging | voetganger |
| transformatie | hoofdentree | fiets |
| nieuwbouw | bouwlagen | auto |
| parkeerplekken maaiveld | voorzieningen | sportveldje |
| verdiepte parkeerkelder | terras voorzieningen | |
| gemeenschappelijke tuin | privézones | |

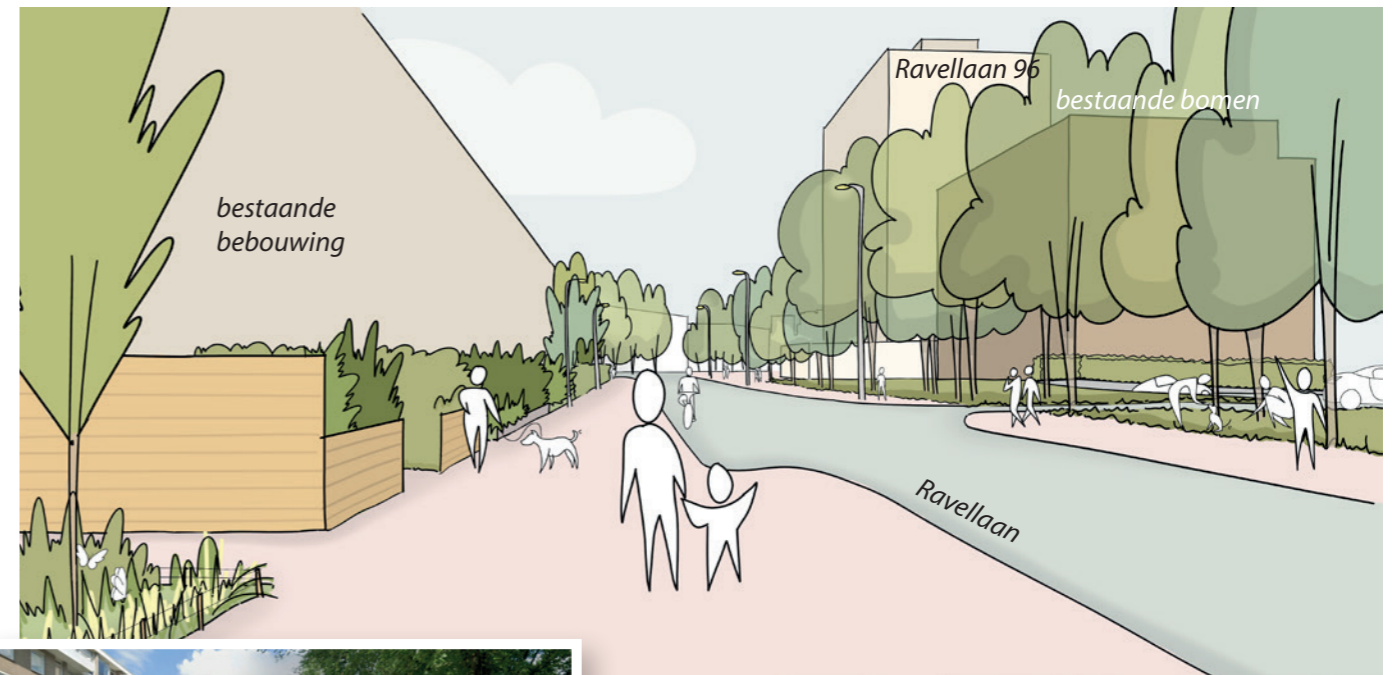
Torens in het groen

Door **losse torens** te maken ontstaat ruimte voor openbaar toegankelijk groen. En er ontstaan zichtlijnen op het groen tussen de gebouwen door. Deze ruimte ontstaat doordat we het **parkeren** ondergronds brengen in garages.

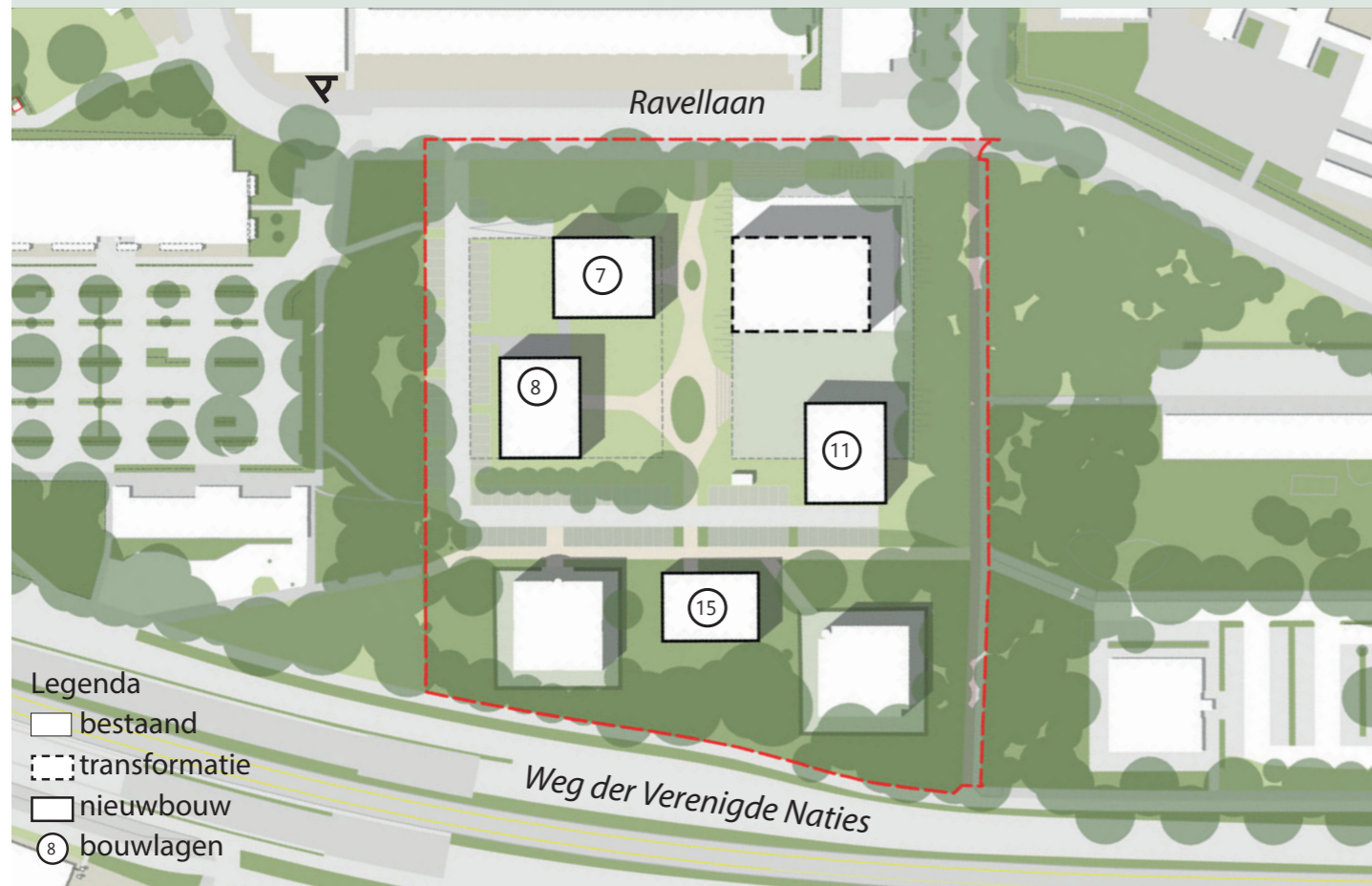
De bomen rondom het terrein blijven zoveel mogelijk behouden. Zo zijn er **groenstroken** tussen de bestaande en nieuwe woningen. Nieuwe en huidige bewoners kijken uit op groen in de stad.

Het **gebouw Ravellaan 96** blijft zo veel mogelijk behouden, krijgt een ander uiterlijk en wordt gerenoveerd tot appartementen. Hier komt ook straks ook weer ruimte voor **voorzieningen**. De plint wordt deels verplaatst, zodat er openbare ruimte tussen dit gebouw en het nieuwe gebouw erachter ontstaat.

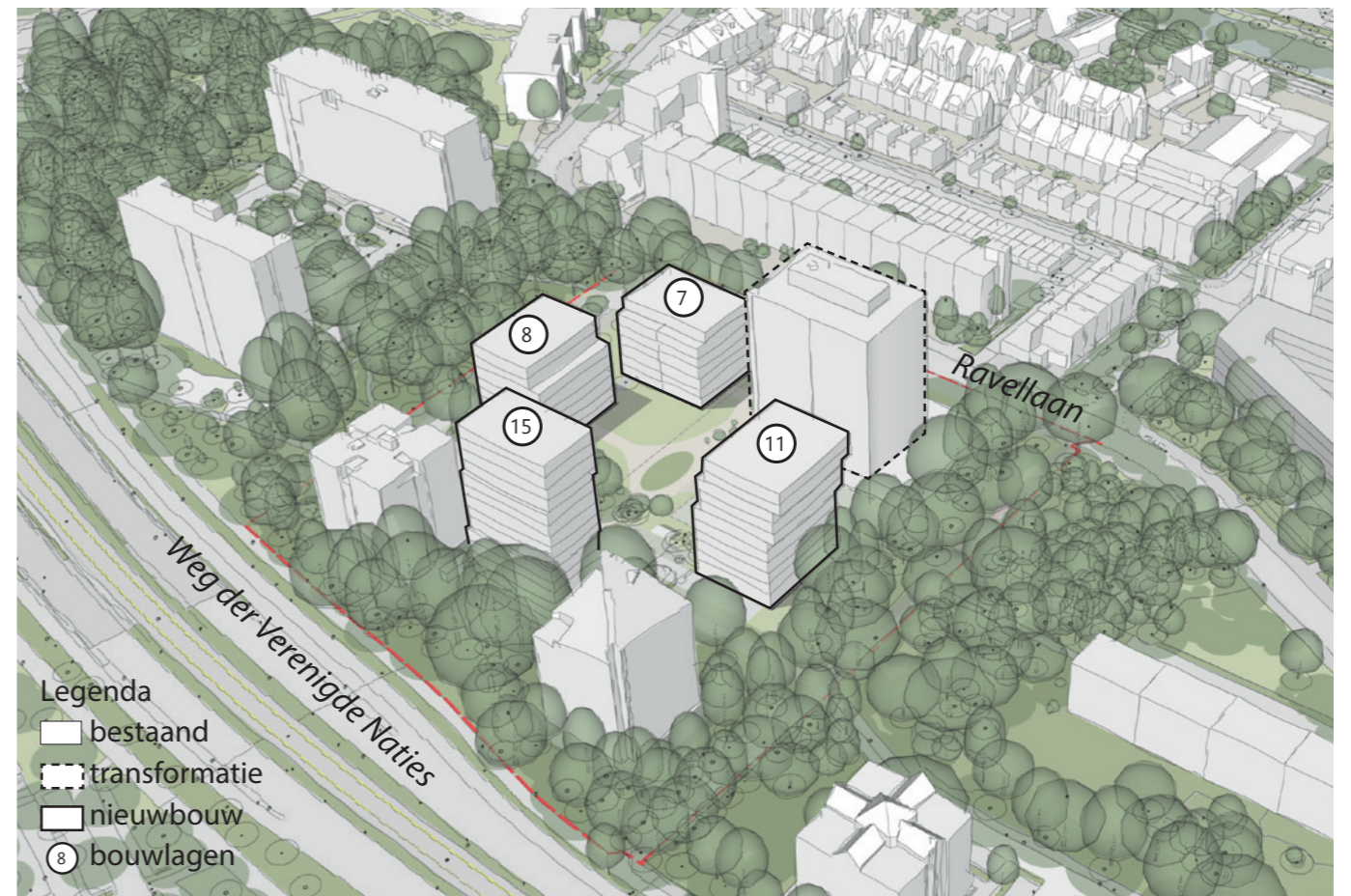
De nieuwe gebouwen **lopen op in hoogte**, vanaf de Ravellaan naar de Weg der Verenigde Naties. Daar komt een hoogteaccent, een speels herkenningspunt in de buurt. **Studenten** vinden hun plek in het nieuwe gebouw naast Ravellaan 96, meer achter in het gebied. Zo ontstaat een rustige zijde aan de Ravellaan.



▲ Zicht op de nieuwe wijk vanaf de Ravellaan



Plankaart fase 1



Plankaart fase 1

Nieuwe buren

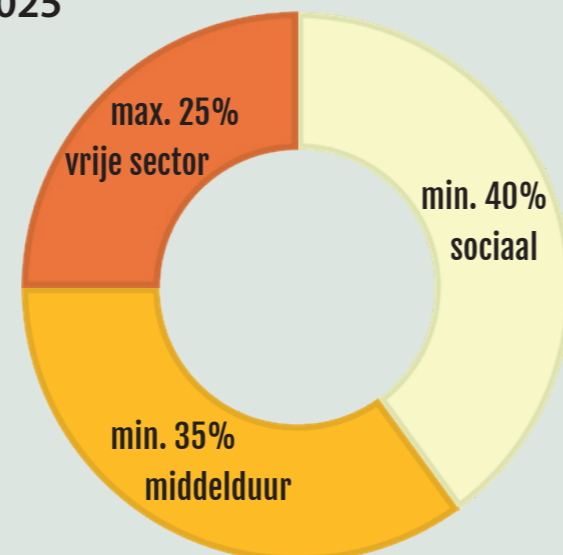
Het **woonprogramma** baseren we op het coalitieakkoord. We zien ruimte voor wat meer betaalbare woningen dan de in het coalitieakkoord. We maken een mix van woningen voor uiteenlopende doelgroepen. We willen ook nieuwe bewoners te trekken die **binding met de buurt** krijgen.

Het nieuwe **studentengebouw** heeft plaats voor ongeveer 220 kamers. Zo bieden we iets meer studenten een plek dan in de huidige situatie. Door ze meer naar achter in het plangebied te plaatsen, creëren we een rustige zijde aan de Ravellaan. We brengen de studenten en de levendige voorzieningen bij elkaar in het binnengebied. Door het aantal studentenkamers niet veel groter te maken dan het huidige aantal kunnen we ervoor zorgen dat er ook sociale appartementen komen.

In het **middensegment** wordt een deel van de woningen te koop aangeboden, in een Vereniging van Eigenaren met de **sociale huurappartementen**. Dit vergroot de kans op meer binding met de buurt. De **vrije sectorwoningen** bevinden zich tussen de kantoorstorens. Deze woningen 'kijken' naar het hart van het gebied, het gebouw zelf vormt als het ware een geluidsbuiter voor de Weg der Verenigde Naties.

Voor de **omvang van de woningen** baseren we ons op de beleidsnota wonen 2025-2030. We kiezen voor het realiseren van zoveel mogelijk woningen binnen de beschikbare ruimte. We kiezen voor meer woningen ten opzichte van grotere woningen. In de uitwerking van de plannen moet blijken hoe het er allemaal precies uit kan zien. Als er in die uitwerking (financiële ruimte) ontstaat, kiezen we voor het vergroten van het woonoppervlakte van de woningen in de middencategorie. Dit vergroot het wooncomfort en biedt plek aan grotere huishoudens.

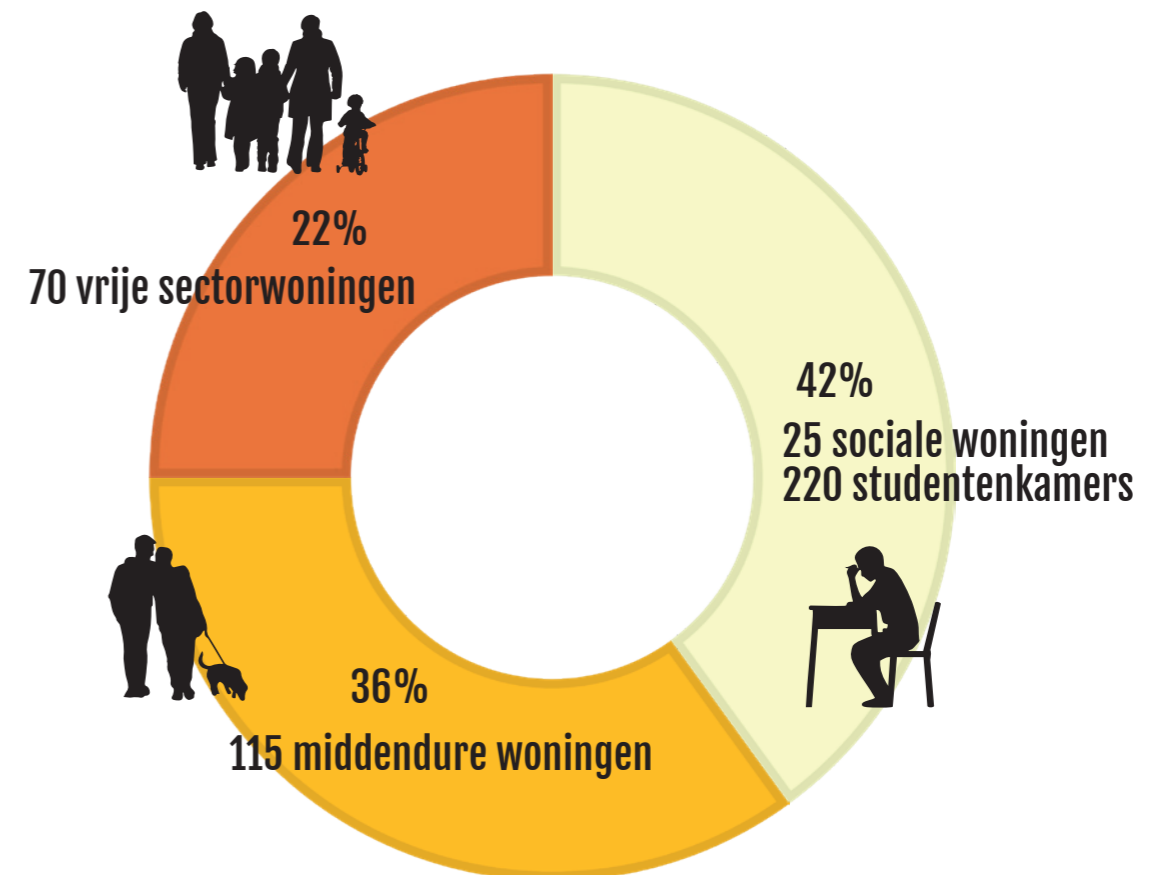
Verdeling coalitieakkoord 2022-2025



Legenda	woninggroottes
studentenkamer	min. 15 m2
sociaal	min. 50 m2
middelduur	tussen 50 - 65 m2
vrije sector	min. 80 m2

Overzicht woningen per gebouw

Verdeling woningaantallen plan ca. 210 woningen en 220 studentenkamers



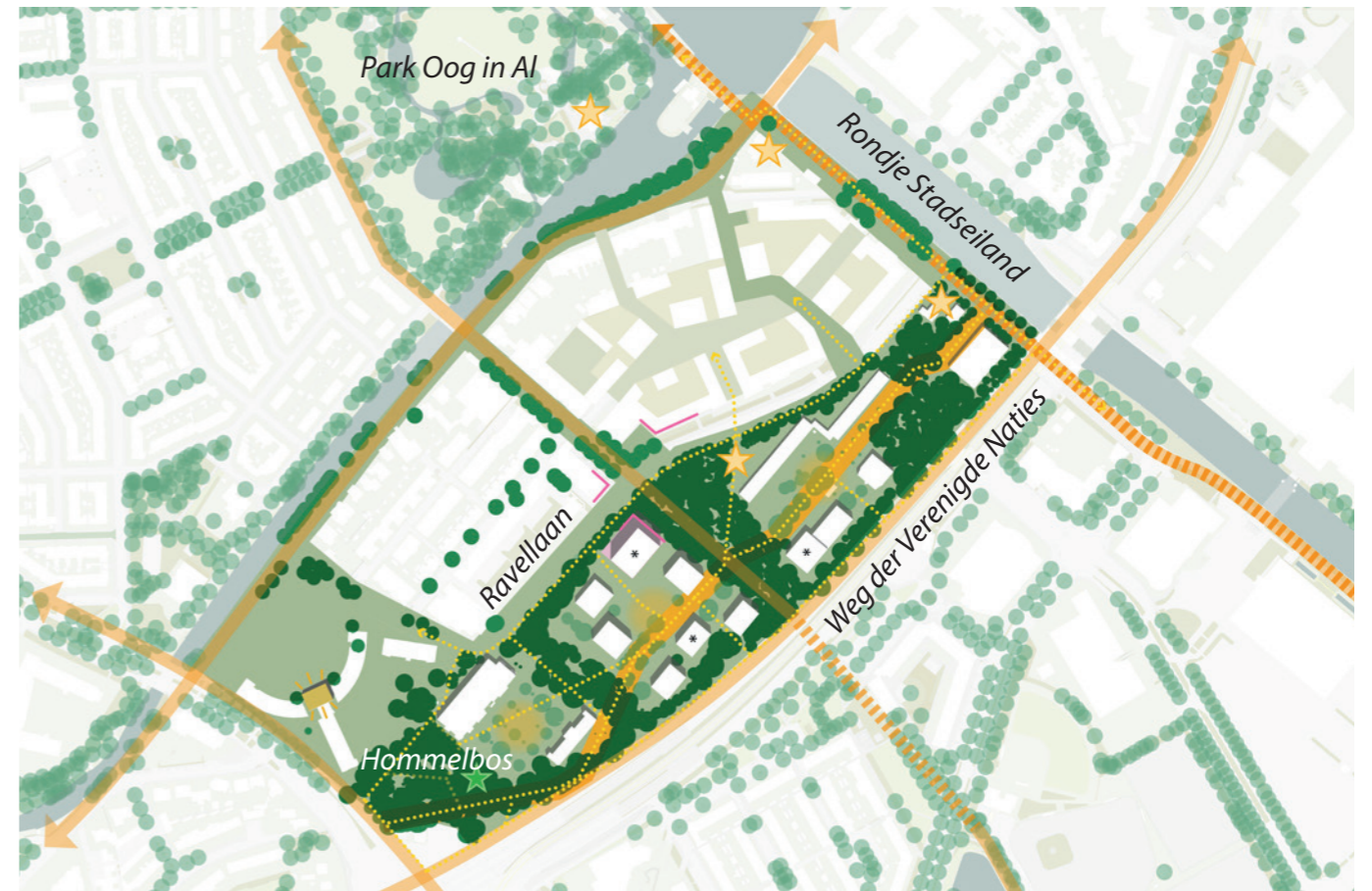
Ruimte voor groen

Welgelegen Zuid bestaat uit drie delen aaneengesloten in een **groen raamwerk**. Vooral de randen met hoge bomen bestaan uit kwalitatief, ecologisch waardevol groen. Bij de ontwikkeling van Ravellaan 96 en het parkeerterrein worden de bomen in het raamwerk zoveel mogelijk behouden. Zo ontstaat een groene route van het Hommelbos naar de oevers van het Merwedekanaal (rondje stadseiland).

In het groene raamwerk ontstaat een **'binnenwereld'** waar gewoon en geleefd wordt. De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen met ruimte voor wandelen, ontmoeten en ontspannen. Je komt je nieuwe en bestaande burens bijvoorbeeld tegen op een bankje, in de moestuin of tijdens het buitensporten. De inrichting van de buitenruimte draagt zo bij aan verbinding onder buurtbewoners.

Ook in de binnenwereld willen we zoveel mogelijk **bomen behouden**. Voor de bouw zullen sommige bomen moeten verdwijnen, maar er komen ook nieuwe grote bomen voor terug. Naast de bomen vragen we in de openbare ruimte om een inrichting met bloeiende struiken en kruidenrijke grasvelden. Dit zorgt voor variatie, kleur en leven in de wijk. Het trekt vogels, vlinders en bijen aan en versterkt de natuur midden in de stad. Daarnaast zetten we die gelaagdheid in voor geluidsreductie langs de Weg der Verenigde Naties.

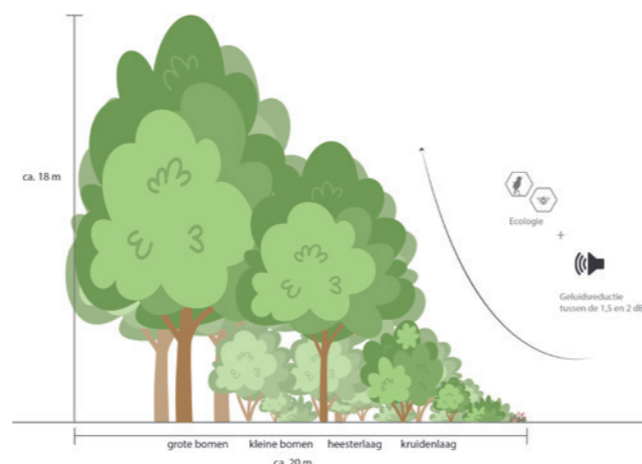
Het **hart van het gebied** wordt in de toekomst hopelijk groener. In fase 1 blijven de kantoorpanden aan het Vivaldiplantsoen en het bijbehorende parkeerterrein bestaan. De eigenaar kan hier ook woningen maken. Wanneer dat gebeurt, zal ook hier het parkeren onder de grond gaan en komt er extra groen voor terug. Zo groeit de groene binnenwereld stap voor stap uit tot een levendig en gezond stukje Welgelegen Zuid.



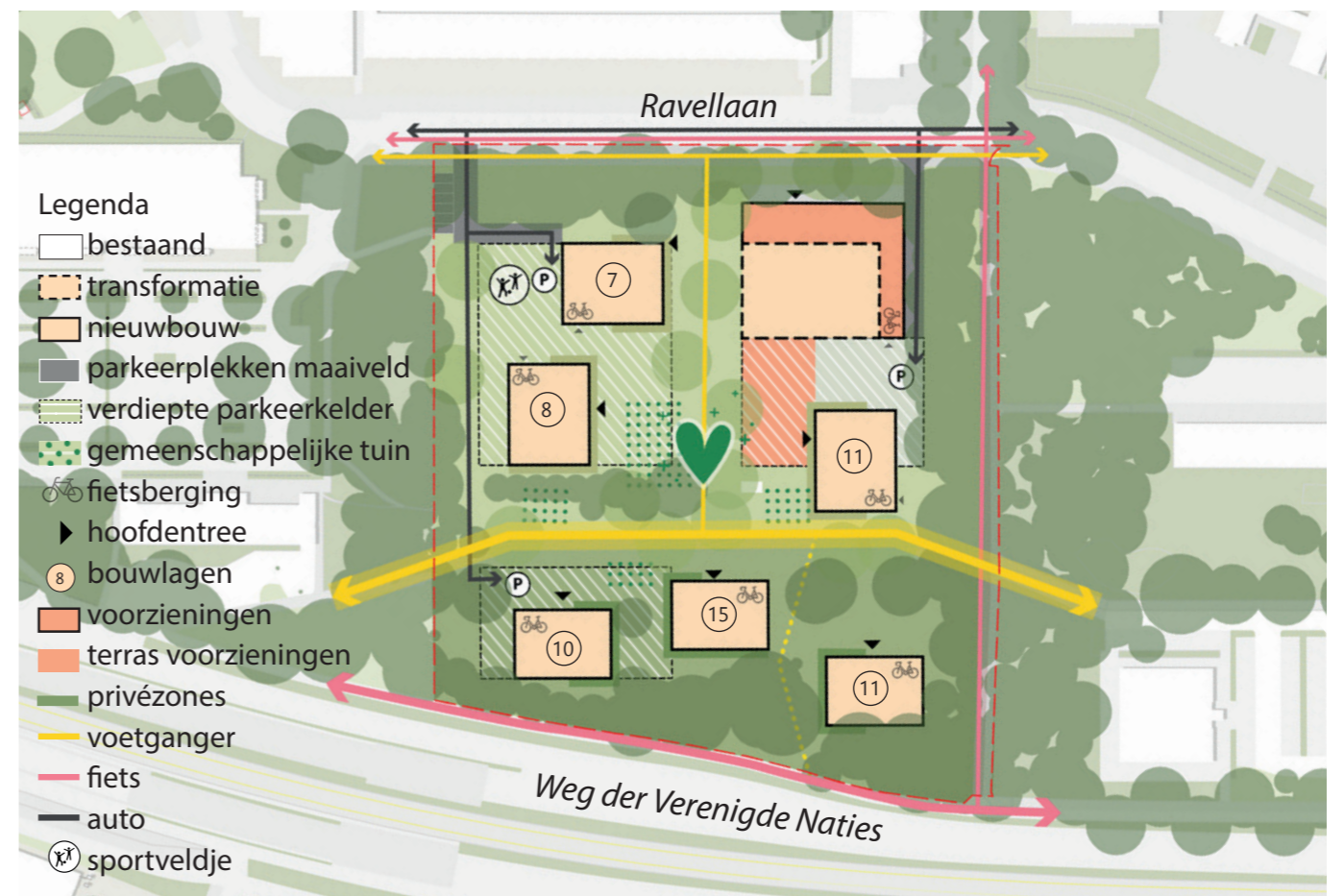
Wonen in de groene long van Welgelegen



Inspiratiebeelden voor het groen



Gelaagdheid geluidsreductie



Uitgangspuntenkaart fase 2

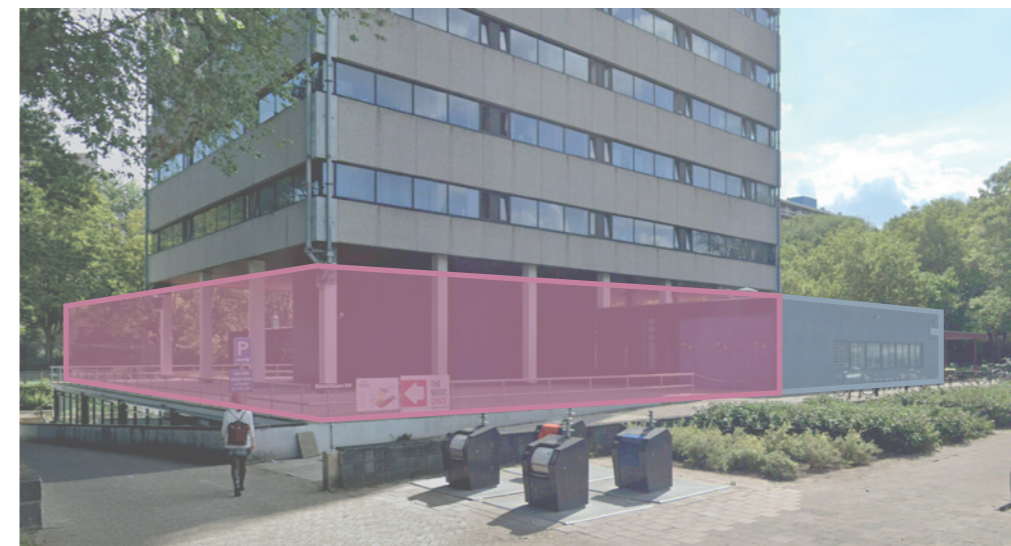
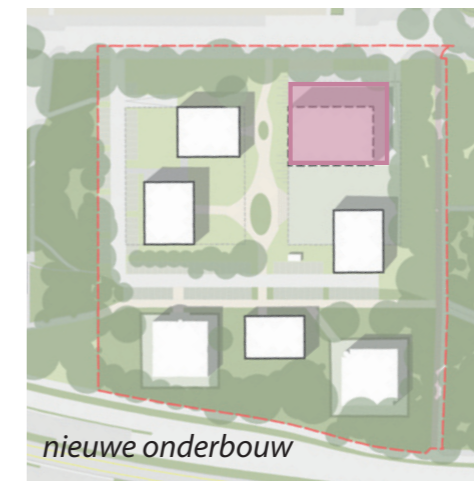
Voorzieningen en routes

Welgelegen is in ontwikkeling. In de buurt worden de komende jaren zo'n 1000 extra woningen gebouwd. Meer mensen vraagt om meer voorzieningen. We hebben voor de **buurt als geheel** in kaart gebracht waar (in de toekomst) behoefte aan is. En hoe de ontwikkeling aan de Ravellaan 96 hieraan kan bijdragen.

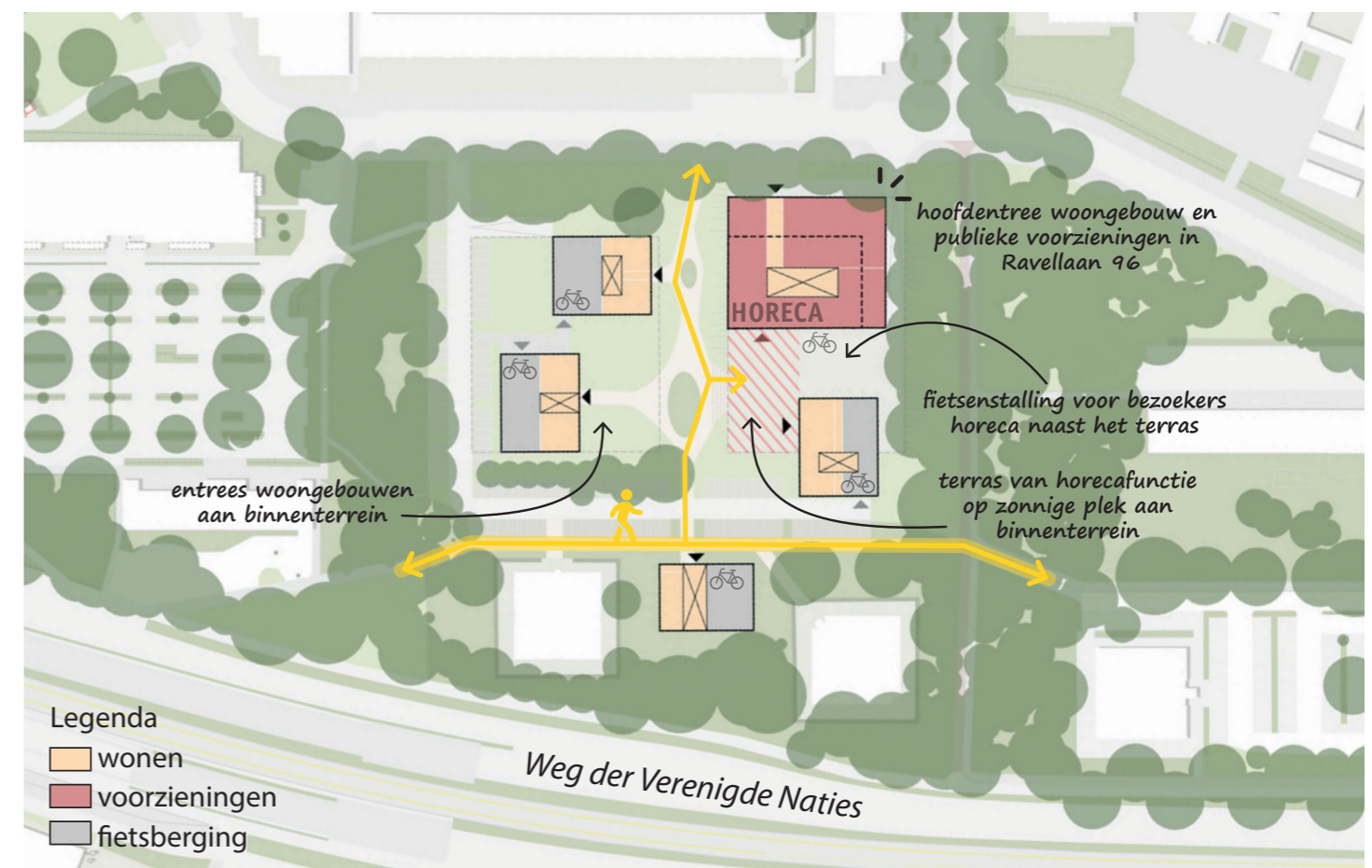
De huidige (tijdelijke) voorzieningen worden gewaardeerd in de buurt. **Kunst en cultuur** zien omwonenden hier graag terug. En hoewel de **horeca** ook voor overlast kan zorgen, zien meer buurtbewoners hier graag weer horeca terugkomen. De combinatie van deze voorzieningen is in de afgelopen jaren ook waardevol gebleken. In het bestaande gebouw Ravellaan 96 is in de toekomst weer plek voor deze typen voorzieningen. Daarnaast maken we meer ruimte, om ook plek te kunnen bieden aan een **huisartsenpraktijk**.

De **plint van Ravellaan 96** wordt deels verplaatst, zodat er openbare ruimte tussen dit gebouw en het nieuwe gebouw erachter ontstaat. Hier komt weer een terras, 'achter' het bestaande gebouw. En hier is ruimte voor fietsen en een extra ingang voor de horeca. Zo creëren we rust aan de Ravellaan en levendigheid in het hart van het gebied.

Deze voorzieningen zorgen voor meer werkgelegenheid in de buurt. En ze zijn een levendige plek waar burens elkaar kunnen ontmoeten. We vragen de ondernemers om ook te zorgen voor een **laagdrempelige en buurtgerichte** plek of activiteit. Een extra maatschappelijke toevoeging aan (deels) commerciële voorzieningen.



Verandering begane grond Ravellaan 96



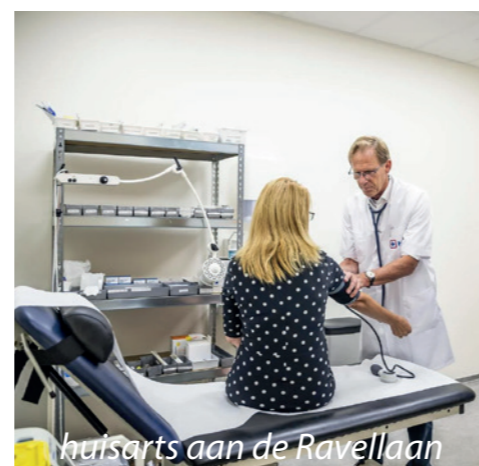
Locatie voorzieningen en entrees



horeca aan de binnenwereld



muziekstudio's in de kelder

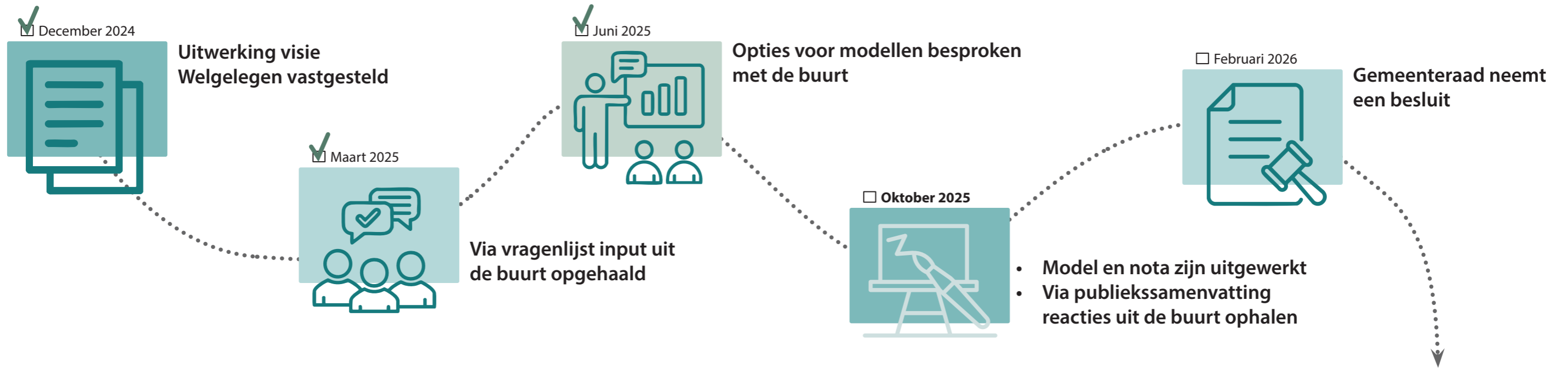


huisarts aan de Ravellaan

Bestaande en nieuwe voorzieningen in Ravellaan 96

Proces en planning

Proces Nota van Uitgangspunten (bijna afgerond)



Vooruitkijken

2026 - 2027 aanpassen bestemmingsplan/ omgevingsplan	2026 - 2027 afspraken maken met ontwikkelaar(s) en corporaties	2028 ontwerpen	2028 aanvragen omgevingsvergunning	2029 voorbereiden nieuwbouw	2029 starten bouwwerkzaamheden
---	---	-------------------	--	--------------------------------	--------------------------------------