

Kaders herontwikkeling Rhijnhaeghe met woningen

Mei 2017

1. Typering locatie

De locatie Rhijnhaeghe ligt centraal in Bunnik, op het kruispunt van de Provincialeweg en de wijkontsluitingsweg van de Kromme Rijnwijk. De Provincialeweg is een oude historische verbinding van Zeist via Bunnik naar Utrecht. De bebouwing langs de Provincialeweg is divers en de dorps/stedelijke ontwikkeling door de jaren heen is goed zichtbaar langs deze weg. Naast de kleinschalige woonbebouwing in 1 a 2 lagen met kap, tot bijzondere bebouwing als de Barbarakerk en Bunninchem, het centrum met winkels en supermarkt, appartementen uit de jaren '60 tot recente woningbouwprojecten zoals De Gaarde, en aan de westkant een begraafplaats, kantoren en bedrijven van het bedrijventerrein Twaalf Apostelen.

De Provincialeweg is een belangrijke verkeersontsluiting van de Bunnik en de regio geweest wat geleid heeft tot een centrale rijbanen met ventwegen ernaast. De verwachting was dat het verkeer op de Provincialeweg zou afnemen als de Traverse zou zijn gerealiseerd, waardoor de maatvoering van de provinciale weg smaller zou kunnen worden en minder een verkeersontsluiting. Het kruispunt Provincialeweg, Van Zijldreef/Runnenburg is bijzonder omdat de bebouwing in alle kwadranten heel verschillend is. Aan de noordwestkant is het de enige plek waar de woonbebouwing niet op de provinciale weg gesitueerd is, maar met de achterkanten van de woningen gelegen is aan de weg. Aan de zuidoostkant liggen kantoren/bedrijven. De begraafplaats ligt in het zuidoostelijke kwadrant en aan de noordkant ligt het kantoor van Rhijnhaeghe.

Rhijnhaeghe ligt in de Kromme Rijnwijk, een wijk voornamelijk bestaand uit brede groene lanen, groengebieden gekoppeld aan deze lanen of in hoven, en woonbebouwing bestaande uit twee lagen en een kap. De JF Kennedylaan en de Van Zijldreef die de locatie aan de noord en westzijde begrenzen zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de wijk, en kenmerken zich door dubbele bomenrijen. Naast het openbare groen, oogt de wijk groen door de het particuliere groen in de tuinen van de grondgebonden woningen.

Rhijnhaeghe heeft een kantoorbestemming, en er is bebouwing in vier lagen mogelijk. Het huidige gebouw bestaat uit 3 en 4 lagen en omvat 8.500 m² BVO. In de regio Utrecht is veel leegstand op de kantorenmarkt en dat is ook zichtbaar in Rhijnhaeghe. Het gebouw werd aan diverse stichtingen en bedrijven verhuurd, en één voor één hebben zij hun huurcontract opgezegd. Inmiddels staat het hele kantoorpand leeg. Het kantoor voldoet niet meer aan de eisen van kantoorruimte en zou grondig verbouwd moeten worden. Er is echter weinig tot geen vraag naar kantoorruimte op deze locatie. De eigenaar en ook via de gemeente zijn diverse nieuwe bestemmingen verkend, zoals de omzetting naar woonzorgcentrum en huisvesting van statushouders. Maar in de huidige bebouwing zijn dit geen haalbare nieuwe bestemmingen gebleken.

In de huidige situatie wordt het parkeerterrein verhuurd aan onder andere de BAM. Om de beheerkosten naar beneden te brengen zal het onderhoud van het gebouw en terrein tot een minimum worden beperkt.

2. Hoofdthema's voor ontwikkeling van de locatie Rhijnhaeghe

Het college staat herontwikkeling naar woningbouw voor. Gezien de strategische visie, het collegeprogramma, en de conceptvisie wonen, heeft het college drie hoofddoelstellingen voor de locatie voor de locatie benoemd:

- Realisering bijzondere woonprogramma's;
- Behoud groene karakter;
- Realiseren ambitie duurzaamheid.

Bijzonder woonprogramma

Gezien de omvang van de locatie en de ligging aan de entree van de kromme Rijnwijk acht het college het wenselijk om op de locatie een woningbouwprogramma te realiseren dat elders lastig tot ontwikkeling kan worden gebracht en waar veel vraag naar is. In Bunnik is behoefte aan huurappartementen in de middeldure en in de sociale huur, voor starters en doorstromers op de woningmarkt. Het gaat om starters in een sociale huurwoning of in een middeldure huurwoning, voor wie koop nog geen optie is. Ook voor ouderen die van een eengezinskoopwoning willen doorstromen naar een huurappartement is er op dit moment weinig aanbod.

Groen karakter

De Kromme Rijnwijk heeft een groen karakter en het college wil dit groene karakter bij de entree van de wijk op de locatie Rhijnhaeghe behouden. De dubbele bomenrij langs de Van Zijldreef en de J.F. Kennedylaan moeten behouden blijven.

Duurzaamheid

Bij nieuwbouw volgen we niet alleen het Bouwbesluit maar leggen we ook een relatie met duurzame energieopwekking. We streven tenminste naar energie neutrale nieuwbouw. Daarnaast zouden de woning en woonomgeving klimaatbestendiger moeten worden. Het gaat hier om het beter kunnen opvangen van de gevolgen van piekbuien en hittestress.

Deze drie hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in concrete kaders voor herontwikkeling.

3. Kaders voor herontwikkeling

Stedenbouwkundig randvoorwaarden

- De maximale hoogte van de bebouwing aan de noord- en oostzijde moet aangesloten worden op de naastgelegen bebouwing in hoogte en massa (2 lagen met kap, goot- en nokhoogte respectievelijk 6,5 en 11 m). Gezien de afwisselende huidige bebouwing langs de JF Kennedylaan zijn hier meerdere opties mogelijk. Begeleiding van de JF Kennedylaan door woningen met oriëntatie op de weg is mogelijk, maar ook de situering van een groengebied of woningen met de zijgevels langs de weg.
- Behoud van het groene karakter van de Van Zijldreef en JF Kennedylaan. Afstand van 5 meter tot bebouwing vanaf het huidige voetpad.
- De bebouwing langs de Provinciale weg is maximaal 4,5 lagen (14 m) met op een markant punt 5,5 lagen (17 m), mits deze halve laag wordt ingevuld met halfverdiept parkeren;
- De bebouwing langs de Provincialeweg en langs de Van Zijldreef moet geperceleerd worden met aandacht voor architectonische vormgeving zodat de bebouwing zicht goed voegt bij de bebouwing elders langs beide wegen;
- De beeldkwaliteit moet uitgewerkt worden in een beeldkwaliteitplan, waarbij een positief welstandsadvies vereist is.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in bijgevoegde kaart met stedenbouwkundige randvoorwaarden (Bijlage 1).

Woningbouwprogramma

- 30% sociale huur;
- Circa 50% middeldure en dure huurwoningen voor doorstromers/ouderen en starters, huur rond de € 950,-;
- De sociale huurwoningen dienen verkocht te worden aan een corporatie en de vrije sector huurwoningen dienen minimaal 10 jaar als huurwoning verhuurd te worden;
- Te streven om een deel van de vrijesector huurwoningen niet als appartement, maar als eengezinswoning te realiseren.

Groen

- Behoud van de dubbele bomenrij langs en tussen fietspad- en voetpad op de JF Kennedylaan en Van Zijldreef. Dit betekent concreet een afstand van 5 meter vanaf voetpad tot aan bebouwing;
- Het is mogelijk een beperkt aantal bomen te verplaatsen of te vervangen in de openbare ruimte. Het uitgangspunt is saldo nul ten opzichte van het aantal bomen in de openbare ruimte. Bij vervanging van bestaande bomen, is herplant van een boom met een nader te bepalen minimale omvang een eis.
- De JF Kennedylaan kent een structuur waarbij openbaar groen langs de JF Kennedylaan is opgenomen. Het is niet noodzakelijk in het plangebied openbaar groen aan de JF Kennedylaan te realiseren. Het is wel wenselijk om in het plangebied buurtgroen te realiseren en een speelgelegenheid. Zeker als in het plangebied appartementen gerealiseerd worden. Realiseren van speelplek voor kinderen van 0-7 jaar;
- Er worden geen eisen gesteld aan het behoud van bomen in het plangebied.

Duurzaamheid

- Voor de locatie moet een energiescan worden uitgevoerd. Gemeente en ontwikkelaar gaan in overleg over de wijze waarop het thema duurzaamheid in het plan opgenomen wordt;
- De gemeente streeft naar woningen met '0 op de meter' (GPR energiescore van 10, in combinatie met een gasloze wijk, als uitvoering van het rijksbeleid zoals vastgelegd in de Energienota;
- De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over maatregelen in het kader van klimaatadaptatie;
- De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over hergebruik van de materialen van het huidige kantoorpand, in het kader van een circulaire economie, en het betonketenconvenant.

Verkeer

- Ontsluiting van het plangebied is niet mogelijk vanaf de Provincialeweg. De voorkeur is om het plangebied geheel aan de JF Kennedylaan te ontsluiten. Er is een mogelijkheid om ook een ontsluiting aan de Van Zijldreef te maken, maar dan alleen als inrit of uitrit (eenrichtingsverkeer);
- De scheiding tussen fietspad en voetpad door middel van een grasstrook met bomen langs de Van Zijldreef en de JF Kennedylaan blijft gehandhaafd. De fiets- en voetpaden langs deze lanen blijven op dezelfde plaats gelegen. Alleen daar waar het fietspad uitbuigt nabij het kruispunt met de provinciale weg, kan het fiets- en voetpad iets verlegd worden. Daar waar dit effect heeft op de bomen, worden deze bomen verplaatst, cq vervangen door nieuwe bomen langs het fiets- en voetpad.
- Aan de zijde van de Provincialeweg liggen fiets- en voetpad tegen elkaar aan. Er is minimale ruimte om deze paden te verleggen. Er wordt geen grond van de gemeente aan het plangebied toegevoegd.

Openbare ruimte

- Langs de JF Kennedylaan zijn 18 langsparkerplaatsen aanwezig, waarvan 2 met elektrische laadpaal. 2 parkeerplaatsen zijn nodig voor het bezoekersparkeren van de tegenovergelegen woningen. Dat betekent dat maximaal 16 parkeerplaatsen kunnen worden toegerekend aan het plangebied. Als de locatie vanaf de J.F. Kennedylaan ontsloten worden en er parkeerplaatsen vervallen, kunnen er minder parkeerplaatsen toegerekend worden aan het plangebied;
- Langs de Van Zijldreef is het mogelijk maximaal 8 langs parkeerplaatsen te realiseren tbv het plangebied;
- Het is niet mogelijk langsparkeren of dwarsparkeren te realiseren langs de Provincialeweg;
- Voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen in het plangebied en het ontwerp van parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op eigen terrein geldt de nota Parkeernormen van de gemeente Bunnik (bijlage 2). Het college onderzoekt nog of de parkeernorm voor (kleine) sociale huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen voor ouderen aansluit op de huidige actualiteit;
- Het aantal elektrische oplaadpunten en plekken voor en deelauto's wordt nog nader bepaald. Het kan zijn dat het realiseren van deelauto's leidt tot een verlagen van de parkeernorm;
- Voor de afvalinzameling dienen voor de appartementen ondergrondse vuilcontainers (4 fracties) te worden gerealiseerd. De kosten voor de aanleg van deze containers zijn voor rekening van de initiatiefnemer;
- Voor het ontwerp en de realisatie van openbare ruimte in het plangebied geldt het programma van eisen (zie bijlage 3).