

20 DECEMBER 2005

Ruimtelijke Rots oord visie



Ruimtelijke visie **Rotsoord**

20 december 2005

definitieve versie



Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling

Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	4
1.1	Aanleiding aanpassing	4
1.2	Doel	4
1.3	Bijzondere betekenis van Rotsoord	4
1.4	Leeswijzer	6
2	<i>Analyse</i>	7
2.1	Het plangebied in relatie tot de binnenstad	7
2.2	Historische ontwikkeling	8
2.3	Monumenten en waardevolle bebouwing	9
2.4	Ruimtelijke hoofdstructuur	10
2.5	Functionele analyse	11
2.6	Verkeer	12
2.7	Milieu	13
2.8	Vigerend bestemmingsplan	15
2.9	Eigendomsgrenzen	16
2.10	Visie Vaartsche Rijnstrook	17
	Studie AORTA	20
3	<i>Stedenbouwkundige schets</i>	23
3.1	Ruimtelijk concept voor Rotsoord	23
3.2	Openbare ruimte	24
3.3	Functionele structuur	26
3.4	Bouwhoogten	27
3.5	Ruimtelijke eenheden	28
3.6	Ruimtelijke structuur+programma korte termijn	29
3.7	Woonmilieu Rotsoord	33
	<i>Colofon</i>	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding aanpassing

Voor het gebied Rotsoord is in 2003 een ruimtelijke conceptvisie opgesteld. Deze vormde een deeluitwerking van de visie Vaartsche Rijnstrook die definitief is vastgesteld.

De conceptvisie die in 2003 is opgesteld is bestuurlijk niet vastgesteld. Dit had als belangrijke reden dat de conceptvisie weinig ruimte voor ontwikkeling leek te bieden. In het gebied zijn sindsdien onverwacht belangrijke nieuwe situaties ontstaan. Bedrijven waarvan werd aangenomen dat deze op korte termijn niet zouden verhuizen hebben aangegeven alsnog weg te willen gaan. Daarnaast zijn er weer nieuwe initiatieven gekomen en komt de locatie in aanmerking om een deel van de binnenstedelijke woningbouwopgave te realiseren. Besloten is om, met behoud van de belangrijkste uitgangspunten, een nieuwe op uitvoering gerichte visie op te stellen. Het college van B & W heeft 22 juni 2004 besloten dat de conceptvisie Rotsoord 2003 zal worden aangepast aan de nieuwe ontwikkelingen en er gelijktijdig een ontwikkelingsstrategie voor dit gebied wordt opgesteld.

1.2 Doel

Het doel is een bestuurlijk vastgestelde ruimtelijke visie met daaraan gekoppeld een ontwikkelingsstrategie. Anders dan in de conceptvisie 2003 dient hierin met nadruk toevoeging van woningbouw mogelijk gemaakt te worden.

Met het vaststellen van de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur en functies voor Rotsoord worden de hoofdlijnen en randvoorwaarden waarmee het gebied zich kan ontwikkelen vastgelegd. Het ruimtelijk beeld wordt mede bepaald door de initiatieven die er op dit moment zijn. Omdat in dit gebied veel externe partijen aanwezig zijn is het van belang dat ook deze de visie zoveel mogelijk ondersteunen. Om particulieren en de gemeente snel tot uitvoering te laten komen, wordt deze visie vergezeld van een ontwikkelingsstrategie. In deel 2 van de ontwikkelingsstrategie is een aanzet gegeven tot uitwerking van de deelgebieden.

1.3 Bijzondere betekenis van Rotsoord

Het gebied Rotsoord wordt begrensd door de Vaartsche Rijn, de spoorlijn, de Brillantlaan en de Diamantweg, uitgebreid met de locatie ROC Utrecht langs de Vaartsche Rijn aan de Onyxweg. Rotsoord is een bijzonder gebied met een lange cultuurhistorische geschiedenis.

Rotsoord dankt zijn bestaan aan het graven van de Vaartsche Rijn als belangrijke verbinding tussen de Lek en de Zuiderzee. Net buiten de stadsmuren ontstond hier in de Middeleeuwen steeds meer bedrijvigheid. In de 17e eeuw werd de Vaartsche Rijn een belangrijke trekvaart en was Rotsoord een chique buitenplaats.



Na de opening van het Merwedekanaal in 1892 werd de Vaartsche Rijn minder belangrijk en kwamen daarmee weer andere functies naar het gebied toe. Uit deze tijd stamt de watertoren maar heeft bijvoorbeeld ook UMS / Pastoe zich hier gevestigd.

In Rotsoord zelf is in de loop der tijd een bijzondere menging van functies (Pastoe, Helling, brongsieterij, dierenweide) en bijzondere bebouwing ontstaan. Dit heeft ondanks de omringende woningbouw geleid tot een geheel eigen karakter. De dierenweide, boomgaard, vogelopvang en volkstuinten zijn bijzondere groenelementen in Rotsoord, die de functie hebben van ontmoetings- en recreatieplek voor bewoners uit de wijk zelf en omliggende wijken. Deze groenelementen zullen worden behouden.

Het gebied staat op een nieuw keerpunt. Dit wordt veroorzaakt door de komst van het randstadspoorstation Vaartsche Rijn in combinatie met een halte voor de HOV Om de Zuid en het feit dat enkele bedrijven weg willen naar voor hen gunstigere locaties. Het is een vergeten gebied dat strategisch gelegen is en veel kansen heeft voor het verrijken van de stad Utrecht.

De bijzonderheid van Rotsoord is voor het architectuurcentrum AORTA reden geweest voor dit gebied een aparte studie te maken. AORTA heeft het op zich genomen voor het gebied een kansrijke visie op te stellen en het gebied onder de aandacht te brengen van bewoners, bedrijven en

politiek. Met name ging het bij die studie om het vaststellen van de identiteit van Rotsoord. Aan deze studie heeft ook de gemeente meegewerkt. Alhoewel AORTA en de gemeente beiden haar eigen verantwoordelijkheden hebben is bij het opstellen van de gemeentelijke visie dankbaar gebruik gemaakt van de inspanningen van AORTA. De studie is gestart in december 2003 en afgerond in augustus 2004.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 Analyse wordt Rotsoord vanuit de verschillende deelaspecten beschreven en worden kort de uitgangspunten vanuit de Visie Vaartsche Rijnstrook aangegeven die voor dit deelgebied van belang zijn. Tot slot wordt de studie van AORTA verkort weergegeven evenals de verwerking van de resultaten in deze visie.

Voorts wordt in Hoofdstuk 3 de ontwikkelingsschets gepresenteerd.

2. Analyse

2.1 Het plangebied in relatie tot omliggende wijken en de binnenstad

Naast het verbeteren van de relatie met de binnenstad, is er behoefte aan een sociaal maatschappelijke impuls voor de wijk Hoograven/ Tolsteeg. De afgelopen jaren zijn de noodzakelijke vernieuwingen in de wijk onvoldoende gerealiseerd. Dit ondanks het Wijkperspectief zoals dit is opgesteld in de jaren '80. Uit de Utrechtse Monitor 2001 blijkt ook dat het sociaal leefmilieu, de sociaal economische achterstand, de werkeloosheid en het toekomstbeeld ver onder het stedelijk gemiddeld scoren. Een visie op Rotsoord kan een kader bieden voor nieuwe wenselijke ontwikkelingen, die een noodzakelijke impuls kunnen geven aan de omliggende wijken.

Rotsoord is dichterbij de binnenstad dan je denkt.

In Utrecht wordt hard gewerkt aan de uitvoering van twee complexe projecten, namelijk de bouw van Leidsche Rijn en de uitvoering van het Masterplan Stationsgebied. In de nabije toekomst komt er veel op de stad af waardoor de stad blijft groeien. Eén van de meest bijzondere plekken in de stad is de binnenstad: het visitekaartje van de stad Utrecht. De positie van de binnenstad als (inter)nationale toplocatie wordt sterker. Het gebied is aantrekkelijk als ontmoetingsplaats. Omdat de binnenstad deze groei binnen de huidige grenzen niet oneindig kan faciliteren, is



Rotsoord in aansluiting op de binnenstad

-  Rotsoord
-  binnenstad
-  spoor
-  toekomstige HOV
-  toekomstig randstadspoorstation + HOV halte

het noodzakelijk te onderzoeken of plekken in de nabijheid van de binnenstad zich kunnen ontwikkelen tot aantrekkelijke aanvullende stedelijke milieus. Eén van die plekken is Rotsoord en omgeving.

Rotsoord ligt logisch in het verlengde van de toeristisch-recreatieve aanloop- en aanvaarroute langs Ooster- en Westerkade, het Ledig Erf, het Museumkwartier en de Oudegracht. Op de Ooster- en Westerkade wordt al meer en meer een breed scala van creatieve en commerciële activiteiten ontplooid (ateliers, KDV, etcetera) dat bij de binnenstad aansluit en waar in Rotsoord bij aangesloten kan worden. Door barrières lijkt Rotsoord echter gevoelsmatig verder van de binnenstad dan het is.

Met de komst van Randstadspoorstation Vaartsche Rijn in combinatie met een halte voor de HOV om de Zuid is Rotsoord in de toekomst uitstekend bereikbaar en zichtbaar. Bij realisatie van de geplande spoorverdubbeling wordt de onderdoorgang onder het spoor en HOV in het verlengde van de Westerkade breder, hoger en lichter. In het verlengde van de Oosterkade wordt een extra onderdoorgang gemaakt voor langzaam verkeer.

Door de huidige functie en de ligging van het gebied ontstaan er mogelijkheden om o.a. de recreatieve- en culturele functies te versterken.

De wijkontmoetingsplek die is ontstaan door o.a. het initiatief van Nieuw Rotsoord (dierenweide, volkstuinten, vogelopvang) geeft de sociale cohesie in het gebied een impuls.

Rotsoord is een bijzonder gebied met een lange cultuurhistorische geschiedenis.

2.2 Historische ontwikkeling

Rotsoord ligt in de woonwijk Hoograven, een vroeger waterrijk gebied dat werd gekenmerkt door geulen, kreken en oude zijarmen van de Rijn. Toen aan het begin van de twaalfde eeuw de Vaartsche Rijn werd gegraven als nieuwe verbinding met de Rijn en de Lek, werd ook de polder Raven ontgonnen. De oude middeleeuwse verkaveling heeft samen met de Vaartsche Rijn de basisstructuur van het westelijk deel van de huidige wijk Hoograven bepaald.

De strook langs de Vaartsche Rijn, waarin ook Rotsoord ligt, heeft zich al vroeg tot een nijverheidszone ontwikkeld. Het achterliggende gebied heeft lang een landelijk karakter gehouden met lange noord-zuid lopende kavels.

De historische groeiwijze maakt dat de wijk Hoograven uit drie delen bestaat die ieder een duidelijk eigen karakter hebben. De basisstructuur van de twee delen die samen de westelijke helft vormen (Vaartsche Rijnstrook en Oud Hoograven) is sterk bepaald door de eeuwenoude voorgeschiedenis. De oostelijke helft (Nieuw Hoograven) is daarentegen geheel gebaseerd op naoorlogse stedenbouwkundige inzichten. Rotsoord ligt dus in de strook langs de Vaartsche Rijn waar zich al vroeg allerlei vormen van bedrijvigheid hebben gevestigd waarvoor binnen de stadsmuur geen plaats was, zoals houthandels, de baksteenindustrie en diverse molens. Hiertussen stonden

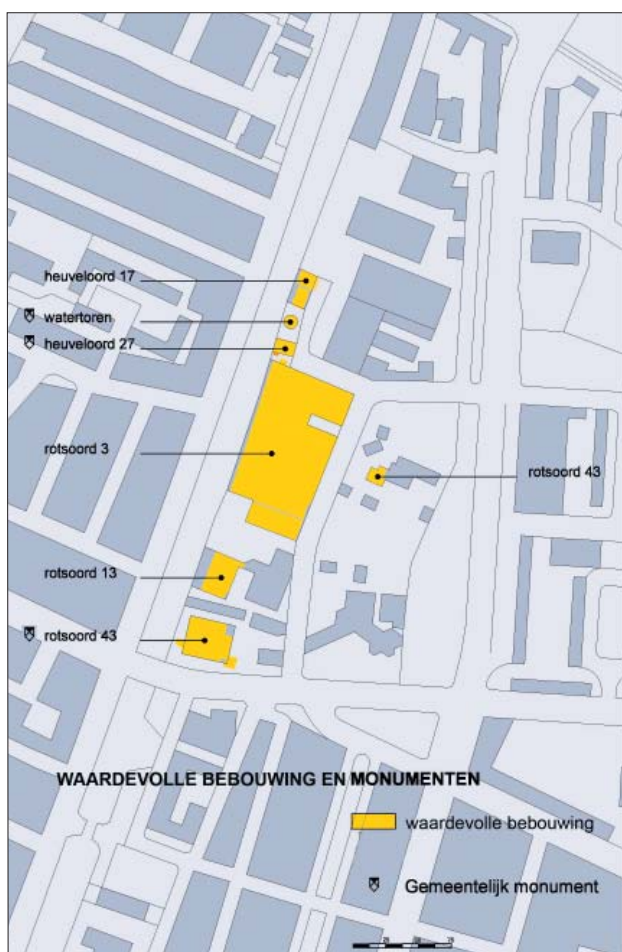
verschillende huizen, soms fraaie buitenhuizen, van de ovenheren en molenbazen. Een van de bekendste was huis Rotsoord op de plaats waar tegenwoordig Pastoe is gevestigd. Huis Rotsoord was een curieus buitenhuis met koepel, gebouwd uit een rotsachtige baksteen.

2.3 Monumenten en waardevolle bebouwing

In Januari 2004 is de Cultuurhistorische rapportage Rotsoord afgerond over industrieel erfgoed en herbestemming langs de Vaartsche Rijn. Eén van de conclusies is dat een industriële straat als de Vaartsche Rijnsoever uniek in Utrecht en zeldzaam in Nederland is. Dit ensemble laat de lange historie van het gebied zien en geeft het gebied zijn industriële uitstraling.

*Rotsoord is van oorsprong
een industriële straat.
Behoud hiervan is randvoorwaarde voor
de ontwikkeling van Rotsoord.*

Rotsoord is, gelet op de lange geschiedenis van bedrijvigheid -zichtbaar in karakteristieke en monumentale structuren en complexen- een waardevol cultuurhistorisch element in de stedelijke structuur. Een deel van de waardevolle elementen is niet zichtbaar, maar zit letterlijk onder de grond: de restanten van oudere buitenplaatsen, steenovens en andere sporen van oudere bebouwing en bewoning. Het gebied heeft dan ook archeologische waarde.



**Monumenten en
waardevolle bebouwing**

Nog aanwezige en zichtbare waardevolle gebouwen zijn: Loods Witteveen (Heuveloord 17), de recent gerenoveerde watertoren langs de Vaartsche Rijn, de arbeiderswoningen ernaast (Heuveloord 27) de Pastoefabriek, opgericht als UMS (Utrechtse Machinale Stoel- en Meubelfabriek, Rotsoord 3), de voormalige wasserij Staatsen (Rotsoord 13), villa Staatsen (Rotsoord 24) en het Viconagebouw (Rotsoord 41/43, gemeentelijk monument).

Om behoud van deze industriële straat te stimuleren, geldt het volgende: het ensemble van industrieel erfgoed is beeldbepalend, elk gebouw van het ensemble is waardevol en behoud en hergebruik van de gebouwen is gewenst. Nadere voorwaarden voor behoud zijn omschreven in de ontwikkelingsstrategie.

Niet opgenomen in de cultuurhistorische rapportage maar wel waardevol is een bijzonder mooi vormgegeven naoorlogs schoolgebouw aan de Onyxweg (ROC locatie). Bijzonder vanwege de architectuur en opzet. Het behoort bij de gemeente tot de top tien van naoorlogse scholen. In het kader van de afspraak tussen gemeente en ROC over vrijkomende ROC-locaties Utrecht is besloten op deze locatie appartementen te bouwen. Behoud van het schoolgebouw maakt geen onderdeel uit van deze afspraak.

2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur

Rotsoord kenmerkt zich, zoals de gehele Vaartsche Rijnstrook, door variatie in bebouwing, in maat en schaal, in bouwhoogte, in oriëntatie en in functies. Bebouwing en open ruimtes wisselen elkaar op ongeordende wijze af.

Ruimtelijke hoofdstructuur



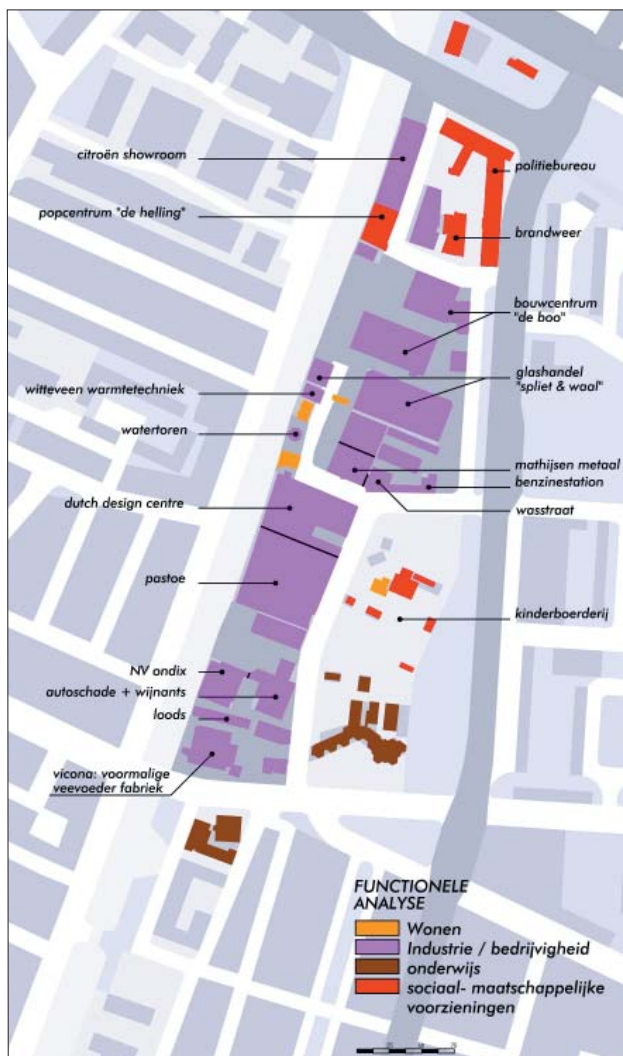
Door het sterke lineaire karakter van de Vaartsche Rijn is het gebied toch nog enigszins als eenheid te herkennen. Het gebied is parallel aan de Vaartsche Rijn ontwikkeld; de kavels zijn, vanwege de oorspronkelijke bebouwing van bedrijven en buitenplaatsen, ongelijk van afmeting en staan loodrecht op de Vaartsche Rijn. Ter plaatse van Rotsoord is de Vaartsche Rijnstrook betrekkelijk breed. Het noordoostelijk deel van de strook richt zich meer op de Briljantlaan. Het zuidoostelijke deel van het gebied bestaat voornamelijk uit openbaar groen en de kinderboerderij. Dit deel is meer naar binnen gericht. De bouwhoogte varieert over het algemeen van 1 tot 3 lagen, alleen een klein deel van Pastoe en het gebouw van politie en brandweer is hoger (4 tot 5 lagen). De watertoren komt met een hoogte van circa 35 meter overal boven uit.

***Rotsoord is vooral
een binnenstedelijk bedrijventerrein.
Daarnaast kent het nog
allerlei andere functies.***

2.5 Functionele analyse

Rotsoord kent diverse functies maar heeft ook nog steeds zijn oorspronkelijke industrie functie behouden. Het is hiermee een van de laatste binnenstedelijke bedrijfster-

Functionele analyse



reinen. Er zijn in het gebied ongeveer 20 bedrijven gevestigd, variërend van groothandel (wijnen, fournituren) en lichte industrie (metaal, meubels) tot een benzinestation/spuiterij. Een belangrijk bedrijf is Pastoe, een zeer bekend en beeldbepalend bedrijf in zijn sector. Verder zijn er in het gebied gevestigd een tankstation, een politiebureau, een onderdeel van de brandweer, een popcentrum, een aantal (bedrijfs)woningen, een kinderboerderij met enkele volkstuinen, een opvangcentrum voor vogels en een onderwijsinstelling. Ten zuiden van het gebied Rotsoord ligt een vrijkomende ROC locatie die ook onderdeel uitmaakt van het plangebied.

2.6 Verkeer

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van het plangebied is opgebouwd uit de volgende hoofdwegen:

- Briljantlaan en Baden Powellweg; stedelijke ontsluitingswegen (onderdeel van het hoofdwegennet);
- Diamantweg; ontsluitingsweg voor de wijk.

De overige wegen in het plangebied maken deel uit van het verblijfsgebied (30 kilometer per uur).

Daarnaast wordt het plangebied doorkruist door de volgende hoofdfietsroutes (vastgelegd in de fietsnota 2000):

- route via de Briljantlaan
- route via de Baden Powellweg
- route via de Diamantweg
- route via de Jutfaseweg

Rotsoord is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In de toekomst is ten noorden van het plangebied aan de Bleekstraat een extra NS station gepland (randstadspoor) en wordt de bereikbaarheid per trein zeer goed.

De buslijnen van de vervoerbedrijven gaan over de Baden Powellweg en de Briljantlaan met een halte halverwege de Briljantlaan.

Het HOV-tracé CS - De Uithof 'om de Zuid' is ten noorden van het spoor gepland.

***Rotsoord is goed bereikbaar
per auto, bus en fiets.
Het gebied zelf is vooral voor
de voetganger slecht doorgankelijk.
Parkeren is een probleem.***

Langzaam verkeer

De looproutes in het gebied zijn niet logisch en lopen op sommige plekken dood. De verbinding met de naastgelegen gebieden wordt op verschillende manieren geregeld. Over de Baden Powellweg zijn de oversteekvoorzieningen geconcentreerd en met verkeerslichten geregeld. Op de overige wegen zijn kriskrasrelaties mogelijk en is naar behoefte een oversteekvoorziening aanwezig.

Parkeren

Het parkeren in het gebied vindt plaats op de openbare weg en op eigen terrein. Het gebied rondom de Helling kent een groot parkeerprobleem. Vanwege de goede ont-

sluiting door het openbaar vervoer is voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor kantoren en overige werkgelegenheid een sturend beleid gehanteerd. Dat wil zeggen dat de parkeermogelijkheden ter plekke aan een minimum parkeernorm voldoen om het gebruik van openbaar vervoer te bevorderen. De aanwezige bedrijven en instellingen hebben echter een grotere behoefte aan parkeergelegenheid. Mede door de beperkte openbare ruimte en extra parkeerdruk vanwege de invoering van betaald parkeren in de gebieden ten noorden van de spoorlijn ontstaat er een zeer grote parkeerdruk.

2.7 Milieu

Voor het gebied Rotsoord zijn de volgende 5 milieuaspecten van toepassing:

- Ecologische en groene aspecten
- Luchtkwaliteit
- Geluidskwaliteit
- Bodemkwaliteit
- Milieueffecten van de aanwezige bedrijven op de omgeving.

Ecologische en groene aspecten

Met het realiseren van woningbouw in het oostelijke gebied zal een klein deel van het bestaande groen verdwijnen.

Door het behoud van de dierenweide, boomgaard, vogelopvang en volkstuinten in het oostelijke deel blijft veel bestaand groen behouden. De groene curve en de doorgaande langzaam verkeersroute door het gebied en het pleintje net ten noorden van UMS Pastoe kan compensatie bieden, op voorwaarde dat deze voldoende ecologische en groene kwaliteit meekrijgen.

Luchtkwaliteit

Volgens het Besluit luchtkwaliteit (Wet milieubeheer) lossen de gemeenten situaties met normoverschrijding (stikstofdioxide, benzeen en koolmonoxide) op en voorkómen ze deze.

In de praktijk betekent dit dat, in het geval dat het profiel van de Briljantlaan als gevolg van toekomstige ontwikkelingen zal veranderen, het bestaande fietspad op sommige stukken hooguit enkele meters naar het westen hoeft op te schuiven.

Geluidskwaliteit

Het gebied wordt belast door zowel wegverkeer van alle omliggende wegen als door de spoorwegen aan de noordkant van het gebied. De voorkeursgrenswaarden (50 dB(A) wegverkeer en 57 dB(A) railverkeer) worden hier overschreden. Dit betekent dat nieuwe woningen aan deze (spoor)wegen beschikken over een geluidsluwe gevel om aan de voorwaarden voor ontheffing te voldoen. Een akoestisch rapport dient dit uiteindelijk aan te tonen.

Door de ontsluitingsweg in het gebied als 30 kilometer zone in te richten, treden daaraan geen geluidsproblemen op. De inschatting is dat de provincie de ontheffing zal kunnen verlenen.

Bodemkwaliteit

In het gehele gebied hebben zich in het verleden industriële activiteiten afgespeeld. Ook nu zijn er nog industriële activiteiten. Het gehele gebied is doorsneden met gedempte sloten. Als materiaal voor het dempen werd vaak vervuilde grond gebruikt. Verder zijn er zo'n 18 ongesaneerde ondergrondse olietanks aanwezig (geweest). Dit alles betekent dat de kans op bodemverontreiniging reëel is. Het is beleid dat er functioneel gesaneerd wordt. Bij woningbouw wordt er veel diepgaander gesaneerd dan bij bedrijventerrein.

Op Rotsoord is de kans op bodemverontreiniging reëel. De aanwezige bedrijven hebben invloed op toekomstige ontwikkelingen.

Milieueffecten van de aanwezige bedrijven op de omgeving

Er is een inventarisatie van bedrijven in het gebied Rotsoord afgerond.

Aandachtsgebieden

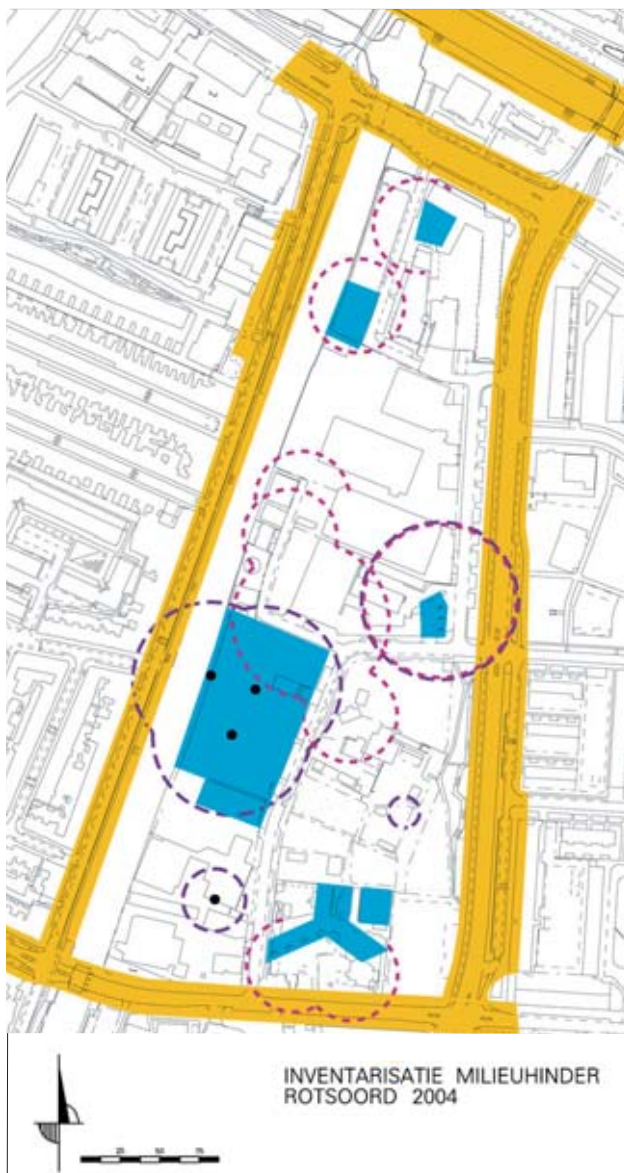
 Geluidscirkel

 Geurcirkel

 geluidsbron weg-verkeer/spoorweg

 verkeersaantrekkende werking

 emissiepunt



In beginsel kunnen er in de aandachtsgebieden (zie kaart aandachtsgebieden) geen gevoelige bestemmingen (woningbouw) komen. Onderzoek zal aantonen of de genoemde afstanden verkleind kunnen of (in sommige gevallen) vergroot zullen worden. In die gevallen waarbij geen aandachtsgebied is aangegeven, is op basis van ervaring ingeschat dat er geen milieuconsequenties zijn.

2.8 Vigerend bestemmingsplan

Rotsoord valt binnen het bestemmingsplan Hoograven-Tolsteeg (1979). Belangrijke bestemmingen die in het gebied voorkomen zijn Industrie I: bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 (roze vlak in de afbeelding), Bedrijfsbebouwing in de categorieën 1 en 2 (oranje), Openbaar bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen (lichtblauw) en Groen-voorziening (groen) met gebruik voor sociale, culturele en recreatieve doeleinden. De bestemming woondoeleinden komt niet voor.



*Uitsnede
bestemmingsplan
Hoograven-Tolsteeg*

2.9 Eigendomsgrenzen

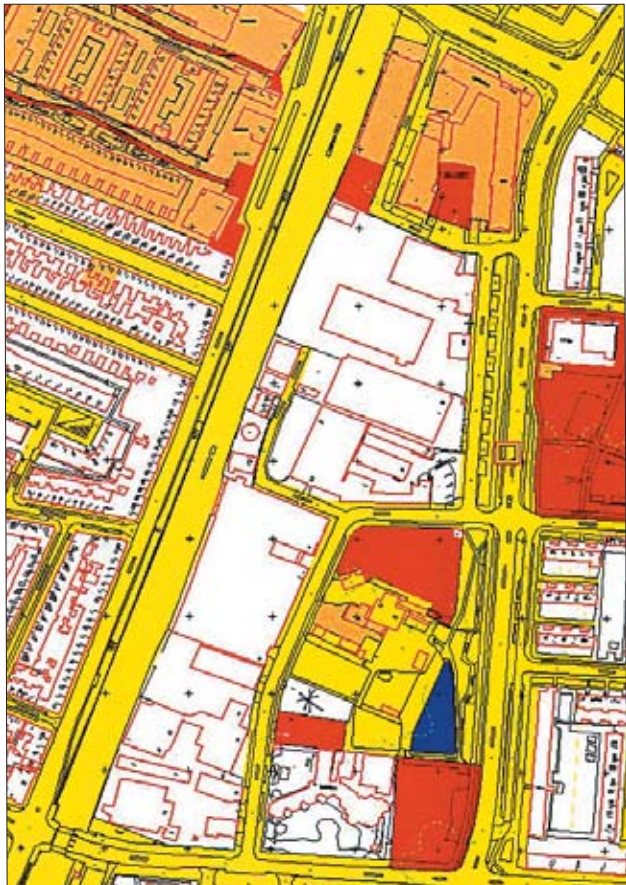
Kadastrale kaart

-  Kadastrale grens
-  Bebouwing



Eigendomskaart

-  Ontwikkelingsbedrijf
-  Dienst Stadsbeheer
-  In bruikleen gegeven door DSB
-  Particulier
-  Erfpacht



2.10 Visie Vaartsche Rijnstrook

Voor het gebied Vaartsche Rijnstrook, de strook langs de Vaartsche Rijn tussen de spoorlijn en de A12, is in de 'Visie Vaartsche Rijnstrook' een aantal uitgangspunten geformuleerd die de basis vormen voor een nieuwe, gewenste ruimtelijke hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur – het frame – is uitgangspunt bij nadere uitwerkingen in het gebied, waaronder Rotsoord. Het is dus van belang om, alvorens nader in te gaan op het plangebied Rotsoord, eerst de uitgangspunten van deze gehele strook langs de Vaartsche Rijn te benoemen:

Van buiten naar binnen

De Vaartsche Rijn is (en vooral was) een belangrijke route van buiten de stad naar het centrum van de stad. Het opnieuw voelbaar maken van de overgang van buitengebied naar binnenstad is een van de uitgangspunten voor de strook. Dit betekent dat de bebouwing in noordelijke richting geconcentreerder kan zijn (de open ruimten worden kleiner en steniger) en dat de bouwhoogte toeneemt.

Dwarsrelaties

Een van de kenmerken van de Vaartsche Rijnstrook is de aanwezigheid van dwarsrelaties, als gevolg van de oude kavelstructuur. Handhaving van deze dwarsrelaties versterkt de identiteit van het gebied en biedt de mogelijkheid de relatie van het achterland met de Vaartsche Rijn te optimaliseren. Door de twee bovenstaande uitgangspunten met elkaar te verbinden ontstaat er een opeenvolging van dwarsrelaties die van karakter verschillen. In het zuidelijk deel open groene ruimten, naar het noorden toe smaller en steniger.

Bij de ruimtelijke structuurschets wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de huidige eigendomsgrenzen om gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken.

Pluriform

Door de ligging aan het water en de aanwezigheid van vele functies is de zone van oudsher een pluriform gebied geweest. Later is een deel van het gebied ingevuld met grotere functionele eenheden (voornamelijk wonen). Versterking van dit pluriforme karakter kan worden benut om de identiteit van de strook te versterken en het contrast met de aangrenzende (woon)gebieden in stand te houden. In combinatie met het voelbaar maken van “van buiten naar binnen” met de bijbehorende dwarsrelaties zullen in noordelijke richting de verschillende functies elkaar sneller opvolgen.

Behoud historische structuren en elementen

Als algemeen uitgangspunt voor de gehele strook geldt dat de historische en archeologische waarden van het gebied de basis vormen voor verdere ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor historische structuren als voor waardevolle elementen. Centraal staat de aanwezigheid van de Vaartsche Rijn.

Behoud en versterking ecologische waarden

In het plangebied spelen groen en water een grote rol. Vooral de samenhangende structuur van de verschillende elementen en de relatie met het buitengebied zijn van groot belang voor de kwaliteit van de ecologische infrastructuur. Een belangrijke rol is weggelegd voor de Vaartsche Rijn en zijn oevers, als verbindend element.

Ter hoogte van Rotsoord echter is sprake van een bijzondere situatie. De kade is hier industrieel en hard. Ecologische waarden in de Vaartsche Rijnstrook zijn meer te vinden in het middengebied.

Het Frame van de Vaartsche Rijnstrook

Bovenstaande uitgangspunten leveren een “frame” waarbinnen diverse ontwikkelingen een plaats kunnen krijgen. Dit “frame” wordt gevormd door de dwarsrelaties in de vorm van open ruimten. Deze dwarsverbanden bestaan voor een deel uit groene open ruimten en voor een deel uit bestaande verkeersverbindingen, die het plangebied aantakken op de omgeving. Juist deze variatie in het karakter van de verbanden is essentieel. Het zal van noord naar zuid verschuiven van smal en stenig naar breed en groen. Hiermee wordt ook de invulling van het frame anders: intensief en in hoge mate gemengd in het noordelijk deel en grotere functionele eenheden in een minder hoge intensiteit in het zuidelijk deel. De maat en schaal van de invulling van dit frame verlopen dus eveneens van buiten naar binnen. Staan in het zuidelijk deel losse, lage gebouwen in grote open ruimten, in het noordelijk deel worden de dwarsrelaties gevormd door smalle gaten in de bebouwing. Zowel de open ruimten als de bebouwing veranderen van karakter. Essentieel is de intensiteit van bebouwing, die het grootst zal zijn in Rotsoord.

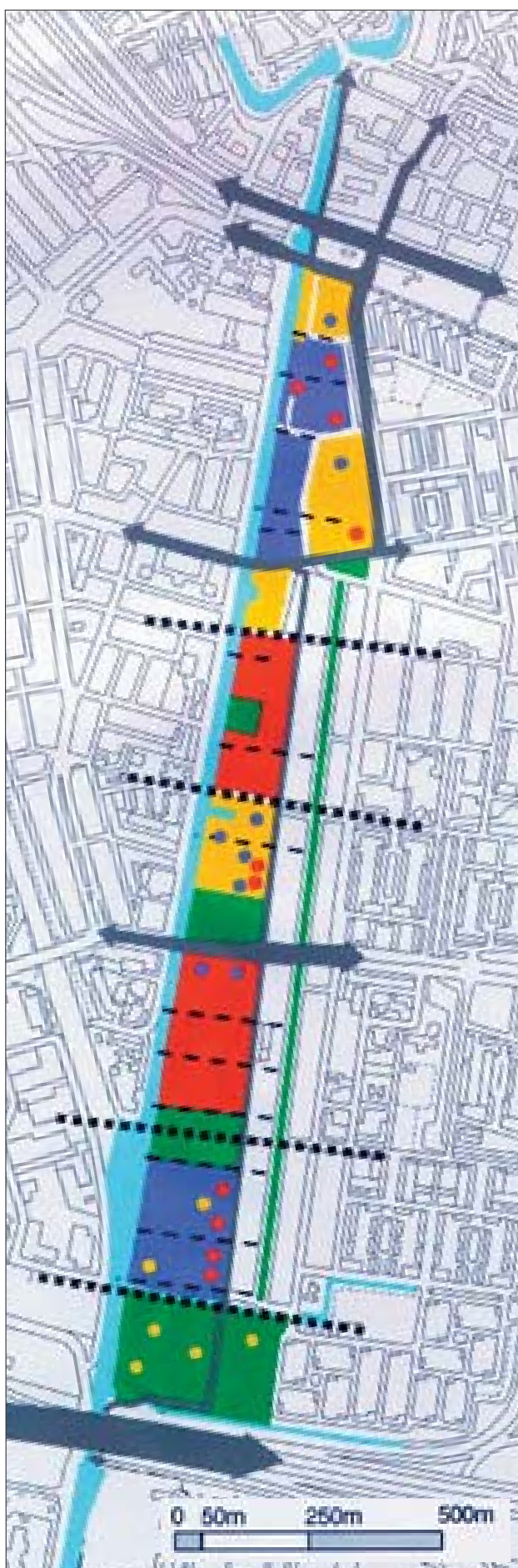
Het frame is vooral gebaseerd op bestaande elementen in het gebied. Belangrijk zijn in eerste instantie de dwarsverbanden die worden gevormd door de drie ontsluitingen van de wijk via de bruggen over de Vaartsche Rijn. Hierdoor ontstaat bijna een driedeling van de strook: noord, midden en zuid.

Verder zijn de plantsoenen van grote waarde voor de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de Vaartsche Rijn vanuit de wijk. De plantsoenen hebben bovendien een rol als speelplaats.

Essentieel is ook het handhaven van de hoofdfuncties in het gebied: van het vooral op bedrijvigheid gerichte Rotsoord tot het sport- en recreatiegebied Liesbosspark. Met de invulling van het frame kunnen binnen dit uitgangspunt accenten worden gelegd.

De visie Rotsoord is een nadere uitwerking binnen het frame van de Vaartsche Rijnstrook.

De functionele invulling van de bebouwing hangt hiermee samen: veel meer menging van functies en een snellere opeenvolging van verschillende functies in het noordelijk deel ten opzichte van een over het algemeen monofunctionele invulling in het zuidelijk deel.



Visie Vaartsche Rijnstrook

- Bedrijven/werken*
- maatschappelijk*
- Wonen*
- Groen/ sport/ recreatie*
- Ontsluiting*
- Zichtlijn extern*
- Zichtlijn intern*

STUDIE AORTA

De gemeente heeft aan deze studie meegewerkt. Alhoewel AORTA en de gemeente beiden haar eigen verantwoordelijkheden hebben is bij het opstellen van de gemeentelijke visie dankbaar gebruik gemaakt van de inspanningen van AORTA.

Achtergrond

Zoals eerder genoemd heeft AORTA voor het gebied een studie verricht.

Rotsoord heeft een negatief imago. Velen zien het gebied als rommelig en oninteressant. Doel voor Rotsoord is positieve ontwikkelingen op gang te brengen. Om Rotsoord opnieuw positief op de kaart te zetten is het van belang diverse partijen te enthousiasmeren voor de ontwikkelingen van het gebied.

AORTA wil de betekenis van Rotsoord voor de stad duidelijk maken.

Cultuurhistorie

AORTA verwacht door de opbouw van het project de cultuurhistorische kracht van het gebied op de agenda van toekomstige ontwikkelingen te krijgen, zowel bij de private partijen als bij de gemeente op de langere termijn.

Proces en rollen

De input van de sector Monumenten van de gemeente Utrecht in samenwerking met de afdeling kunstgeschiedenis van de Rijks Universiteit Utrecht, de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht en Identiteitsbureau Total Identity heeft voor Architectuurcentrum AORTA als basis gefunctioneerd voor zogenaamde 'mentale' workshops. In de mentale workshops zijn uitspraken gedaan over de gewenste identiteit.

De gewenste identiteit is uitgangspunt geweest voor de 'fysieke' workshops waar stedenbouwkundige schetsen gemaakt zijn. De resultaten daarvan zijn vertaald naar een ruimtelijk planconcept, waarin de thema's bedrijvigheid, cultuur, sociaal en openbare ruimte, water, parkeren en vervoer en bijzonder wonen behandeld zijn.

Aan de workshops hebben niet alleen professionals, maar ook bewoners/eigenaars deelgenomen.

Door middel van het formuleren van gebiedseigenschappen wordt bewustwording bij stakeholders voor de toekomst van Rotsoord op gang gebracht. Deze bewustwording leidt uiteindelijk tot een nieuw Rotsoord.

Resultaten workshops

Functies

Duidelijke menging wonen en kleinstedelijke bedrijven. Kleinschalige bedrijvigheid langs de Vaartsche Rijn. Ook woonfunctie op maaiveld plaatsen, anders ontstaat er geen levendig gebied. De bijzondere monumentale kwaliteiten koesteren, deze gebouwen zijn de smaakmakers voor Rotsoord!

Groen en water

Hoograven heeft veel groene randen, singels, met een povere kwaliteit en te weinig gebruikswaarde. Groene functies uit Rotsoord kunnen in die groene randen ondergebracht worden

(bijvoorbeeld kinderboerderij). Hierdoor kan Rotsoord meer verstedelijken. Een jaagpad langs de Vaartsche Rijn is niet overal noodzakelijk. Sommige plekken langs de Vaartsche Rijn zijn al bijzonder en kunnen versterkt worden door mogelijkheden voor aanlegplaatsen.

Verdringing/ fasering

Starten bij entrees van het gebied in relatie met water en randstadspoorstation waardoor andere ontwikkelingen gestimuleerd worden. Productie Pastoe past hier niet meer. Er zouden kleine functies en horeca voor in de plaats kunnen komen. Wonen eerst aan het water: bijzondere woonvormen, mix met werken, hoge dichtheid waar veel vraag naar is. Doelgroepen: kunstenaars, muzikanten, alternatieve woonvormen.

Aanhaking aan de stad

Rotsoord is meer op zichzelf gericht. Het lineaire water speelt een heel belangrijke rol, ook in de aanhaking van Rotsoord op het randstadspoorstation. Door herstel van de oude structuur is het mogelijk een wandelroute vanuit de binnenstad, via het randstadspoorstation door Rotsoord te realiseren.



*Totaalbeeld studie
AORTA*

Woonprogramma

Vooraf woningen voor actieve individualisten, die een snel beschikbare woning op een centrale plek zoeken. Daarnaast woningen voor tweeverdieners en empty nesters die wel stedelijk willen wonen, maar niet tussen de bedrijvigheid aan de randen. Typologie: kazernegebouwen, grotere volumes, geen stempels.

***De conclusie van AORTA wordt
voor een belangrijk deel gedeeld
door de gemeente Utrecht.
Met dank aan AORTA worden
de resultaten verwerkt in deze visie.***

Totaalbeeld

Het totaalbeeld geeft een impressie van de verschillende functies van Rotsoord. Het wordt een bijzondere en levendige plek in de stad met een mix van wonen, werken en cultuur. Rotsoord wordt een succes! De illustratie is AORTA's interpretatie van de resultaten van de workshops.

Ideeën over cultuurhistorie, functiemenging, aanhaking aan de stad, woondoelgroepen en fasering worden overgenomen in deze visie.

3. Stedenbouwkundige schets

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 3.6 de ruimtelijke structuurschets gepresenteerd. Vervolgens worden geschikte woonmilieus voor Rotsoord genoemd en wordt een overzicht gegeven van het programma voor Rotsoord voor ontwikkeling op korte termijn.

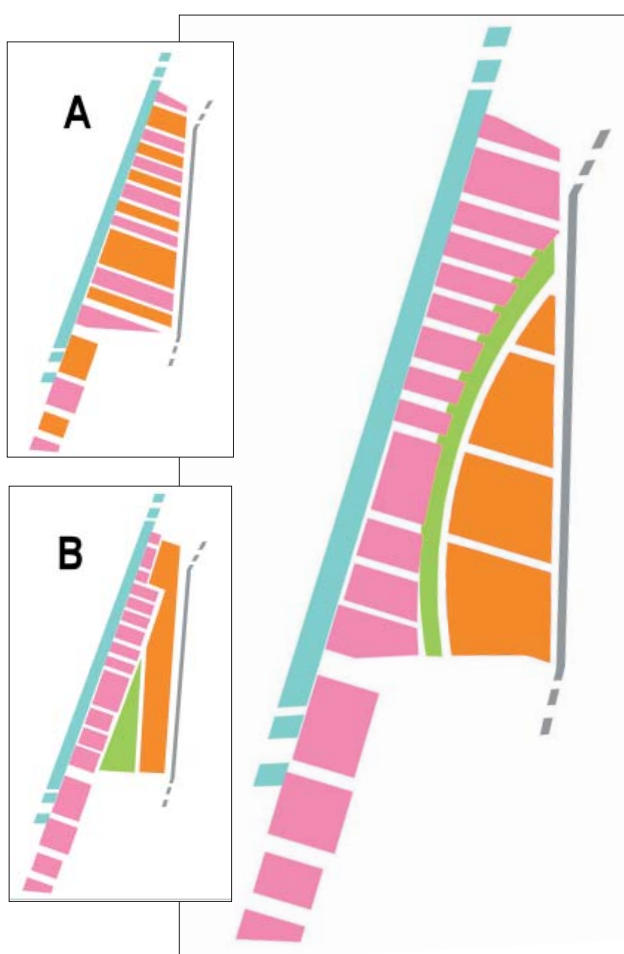
3.1 Ruimtelijk concept voor Rotsoord

Uit deze analyse en de visie Vaartsche Rijnstrook komen twee logische ruimtelijke concepten voort.

In concept A wordt Rotsoord als één geheel opgevat als onderdeel van de Vaartsche Rijnstrook. Hierin is overal functiemenging mogelijk.

In concept B wordt Rotsoord in tweeën verdeeld. Het westelijk deel is met de industriële verkaveling onderdeel van de Vaartsche Rijnstrook waar functies gemengd kunnen worden, het oostelijk deel ligt aan de Briljantlaan en wordt gekenmerkt door wonen en groen.

Geen van beide concepten biedt een voor ontwikkeling reële oplossing voor Rotsoord. Rotsoord is onmogelijk als één gemengd geheel aan de Vaartsche Rijn te ontwikkelen aangezien niet alle functies te mengen zijn en de Tolsteegzijde van Rotsoord geen relatie meer heeft met de Vaartsche Rijn. Het is evenmin wenselijk Rotsoord in tweeën te verdelen. Hiermee wordt de identiteit in tweeën verdeeld en zal zwakker worden, terwijl de toekomstvisie beoogd de identiteit van Rotsoord juist te versterken.



Concept A en B
(links)

Eindconcept
(rechts)

Het eindconcept voor de toekomstige ruimtelijke structuur van Rotsoord is een tussenvorm geworden tussen de twee voorgaande concepten. Rotsoord komt weer aan de Vaartsche Rijn te liggen. Rotsoord wordt een eenheid als onderdeel van de Vaartsche Rijnstrook: Een curve verbindt de strook direct aan het water met de strook aan Tolsteegzijde, die hierdoor indirect aan het water komt te liggen. Deze curve is een combinatie van hoofdontsluiting en verblijfsgebied voor Rotsoord waar plaats is voor parkeren in combinatie met groen. De structuur is aan het water meer geleed en geschikt voor functiemenging. Aan Tolsteegzijde is de structuur minder geleed en meer geschikt voor de functie wonen, in combinatie met groen: dierenweide, boomgaard, volkstuinten en vogelopvang.

3.2 Openbare ruimte

Stap 1: de relatie met de Vaartsche Rijn

De Vaartsche Rijn is van levensbelang voor de kwaliteit van Rotsoord.

Dit heeft drie redenen: de Vaartsche Rijn is een belangrijke structuurlijn in de stad, de Vaartsche Rijn is een functionele en recreatieve route van buiten de stad tot in het centrum en aan de Vaartsche Rijn in Rotsoord bevindt zich een waardevol ensemble industrieel erfgoed.

Daarom wordt primair ingezet op de openbare ruimte aan het water. Uitgangspunt is bijzondere plekken aan het water openbaar en aantrekkelijk voor verblijf te maken, waar mogelijk een openbare strook langs het water te realiseren met een stenige kade die aansluit bij het industriële karakter van Rotsoord. Waar het onmogelijk is de kade openbaar te maken (bijvoorbeeld wanneer waardevolle bebouwing direct aan de waterkant staat) is uitgangspunt dat de bebouwing aan de Vaartsche Rijn het water inkadert. Dit kan bijvoorbeeld door grote raamopeningen met uitzicht op het water.

De verbinding met de binnenstad is cruciaal en ontbreekt momenteel. Voor Rotsoord is uitgangspunt een langzaam verkeersroute te realiseren vanuit de binnenstad via Oosterkade, station Vaartsche Rijn, Helling, Heuveloord, Rotsoord en Onyxweg. Het precieze verloop van de route ligt niet vast. Vaststaat dat het een doorgaande verbinding wordt die zoveel mogelijk de Vaartsche Rijn volgt. Bij toekomstige initiatieven aan de Vaartsche Rijn wordt als randvoorwaarde meegegeven dat de route ingepast wordt in de herontwikkeling. De route wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van groen en verharding.

Stap 2: de centrale ruimte Rotsoord (curve)

Centraal op Rotsoord verbindt een curve de strook direct aan het water met de strook aan Tolsteegzijde. Deze ruimte heeft de functie van hoofdverkeersader/ ruggengraat voor Rotsoord zelf. Bovendien wordt hiermee een groen verband gelegd tussen het Tolsteegplantsoen en de groene driehoek tussen Diamantweg en Aquamarijnlaan. Hier worden aanliggende locaties ontsloten, bezoekersparkeren gesitueerd waar bedrijvigheid, voorzieningen en wonen behoefte aan hebben. Er is veel aandacht nodig voor

een hoogwaardige stijlvolle inrichting (laan) om toekomstige ontwikkelingen op Rotsoord op gang te brengen. Bij de verdere uitwerking van de inrichting zullen kabels en leidingen geïnventariseerd worden en profilering, rooilijnen, parkeren en groen gedefinieerd worden.

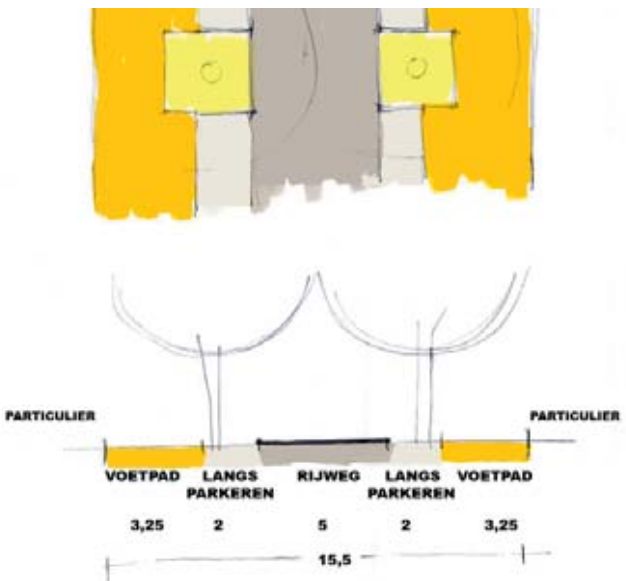


*Stap 1
(links)*

*Stap 2
(rechts)*



*Voorbeeld van het
inkaderen van water*



*Voorbeeldprofiel cen-
trale ruimte Rotsoord
(curve)*

3.3 Functionele structuur

Rotsoord is van oorsprong een industriegebied en er zal ook ruimte blijven voor bedrijvigheid. Daaraan ontleend het gebied haar identiteit. Pastoe en het Dutch Design Center worden gekoesterd en kunnen in de toekomst gaan groeien naar een rol als beeldbepalend element voor Rotsoord. Vanwege de ligging nabij de binnenstad leent het gebied zich ook voor andere bijzondere functies zoals cultuur, horeca en bijzonder wonen. Toevoegen van deze functies maakt het gebied ook aantrekkelijk als ontmoetingsplaats. Deze ontmoetingsfunctie kan nog verder versterkt worden door een buurtsteunpunt in Rotsoord (in het wijkvoorzieningenplan van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling is hiervoor 200m2 opgenomen).

Doel is in Rotsoord een avontuurlijke mix van deze functies te realiseren. Rotsoord zal zich ontwikkelen als “creatieve en culturele hotspot”! Het is noodzakelijk te kijken welke functies waar samengaan.

Aan het water is van oudsher het industrieel erfgoed geconcentreerd en veel bedrijven zijn nu ook nog aan het water gesitueerd. Tegelijkertijd heeft het water ook grote kwaliteit voor woningbouw (wonen aan het water, industrieel wonen). Wonen kan echter niet overal. Menging van bedrijvigheid en wonen is alleen mogelijk door het verminderen van hinder, het verhogen van de omgevingskwaliteit en het aantrekken van doelgroepen die zich tot dit soort woonmilieus aangetrokken voelen (zie 3.7 Woonmilieu Rotsoord).

Om woningen aan het gebied toe te voegen, leent de strook aan de Briljantlaan zich het best voor wonen. Aangezien dit gebied vanuit de historie geen deel uitmaakt van de industriële straat en er zich geen hinderlijke bedrijvigheid bevindt, is hier de mogelijkheid om een kwalitatief hoogwaardig stedelijk milieu te realiseren. Er is ruimte voor wonen en groen en nadrukkelijk niet voor bedrijvigheid.

Globale functionele structuur

-  Wonen
-  Bedrijvigheid (cat. 1 en 2)
-  Gemengd (Wonen en bedrijvigheid cat. 1)
-  Groen (dierenweide, boomgaard, volkstuinten en vogelopvang)



De dierenweide, boomgaard, volkstuinen en vogelopvang worden behouden op de huidige plek. Bij toevoeging van woningbouw in de buurt van deze voorzieningen zal rekening gehouden moeten worden met het functioneren van de groene ontmoetingsplek.

Parkeren

Voor toekomstige ontwikkelingen geldt de randvoorwaarde dat het parkeren op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds wordt opgelost. Voor bezoekersparkeren is de curve centraal in het gebied aangewezen (zie 3.2, stap 2).

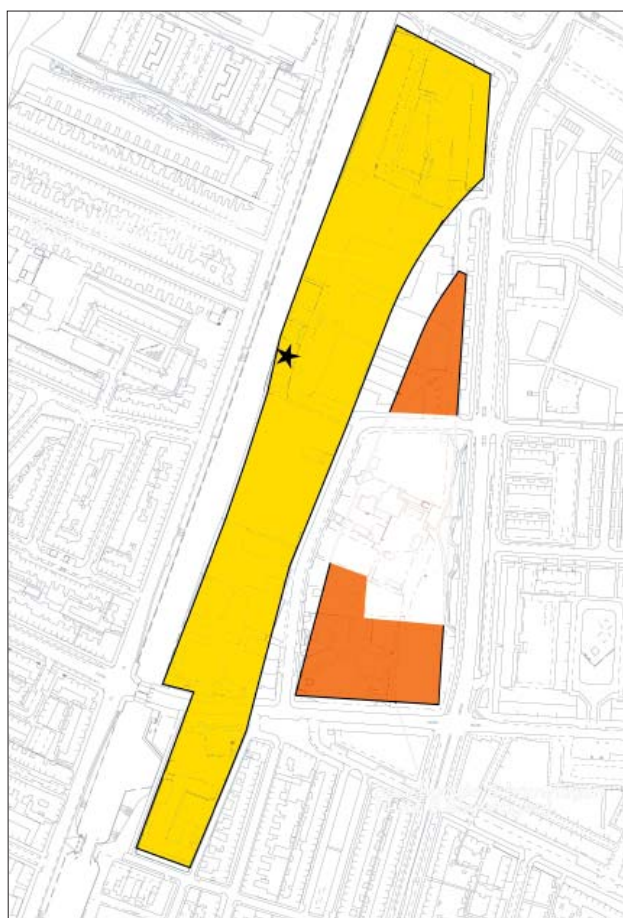
3.4 Bouwhoogten

De identiteit van het gebied wordt mede bepaald door verrassende afwisselingen in bouwhoogte.

De volgende bouwhoogten vormen uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, waarbij een bouwlaag 3 tot 4 meter hoog is.

Aan de Vaartsche Rijn is een gemiddelde hoogte van 4 bouwlagen uitgangspunt (minimaal 2 - maximaal 6 bouwlagen). Deze basishoogte sluit aan bij de huidige bebouwing en het karakter van de strook. Om Rotsoord in beeld te krijgen vanaf het toekomstige randstadspoorstation Vaartsche Rijn is een accent mogelijk op de kruising Baden Powell-weg-Vaartsche Rijn (niet hoger dan de watertoren).

Aan de Briljantlaan is een gemiddelde hoogte van 6 bouwlagen uitgangspunt (minimaal 4 - maximaal 8 bouwlagen). Deze hoogtesluitaanbijde meeste bestaande bebouwingaan



Bouwhoogten

 Gemiddelde hoogte 4 bouwlagen (minimaal 2 - maximaal 6)

 Gemiddelde hoogte 6 bouwlagen (minimaal 4 - maximaal 8)

 Watertoren (35 meter hoog)

de Briljantlaan en past bij de keuze voor stedelijke blokken rond binnenhoven op deze plek.

In buurten als Rotsoord zou volgens de Hoogbouwvisie af en toe een hoger gebouw kunnen worden toegestaan. De watertoren aan de Vaartsche Rijn (* in illustratie bouwhoogten) is kenmerkend en beeldbepalend voor Rotsoord. Deze is 35 meter hoog en uitgangspunt is dat deze altijd het hoogste gebouw van Rotsoord zal blijven. Daarnaast dient een hoog gebouw aan de volgende eisen te voldoen:

- het geeft een speciaal accent wat op die plaats goed past
- het gebouw is goed bereikbaar.

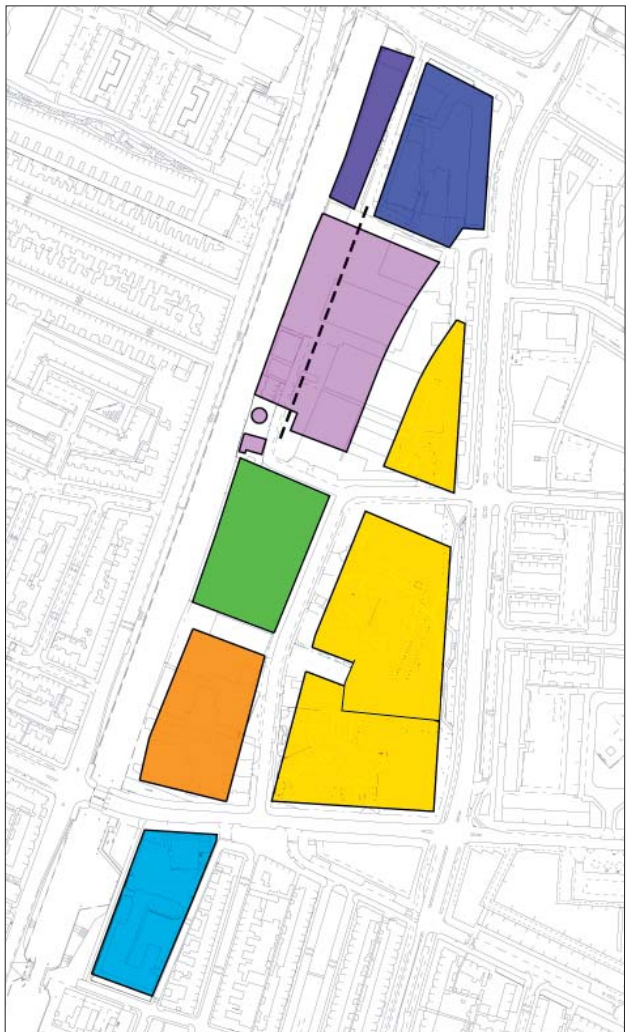
3.5 Ruimtelijke eenheden

De ruimtelijke eenheden komen direct voort uit het ruimtelijk eindconcept voor Rotsoord.

Langs de Vaartsche Rijn is elke ruimtelijke eenheid verschillend van karakter, schaal en functie.

Langs de Briljantlaan hebben de ruimtelijke eenheden samenhang in karakter en schaal die past bij een woongebied en groen.

Ruimtelijke eenheden



3.6 Ruimtelijke structuur en programma korte termijn

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor Rotsoord op termijn te behalen is het noodzakelijk

- 1. een nieuw raamwerk openbare ruimte te maken waarvan de langzaam verkeersroute langs de Vaartsche Rijn en de curve centraal in het gebied prioriteit hebben
- 2. het industrieel erfgoed te behouden
- 3. functies te mengen

Deze drie randvoorwaarden zijn de basis voor een nieuwe ruimtelijke structuur.



Ruimtelijke structuur

Deze afbeelding is een wensbeeld voor volledige transformatie in de toekomst. Rotsoord kan op korte termijn niet volledig ontwikkeld worden. Hierna is in 3 afbeeldingen aangegeven wat op korte en middenlange termijn ontwikkeld kan worden, en wat behouden blijft.

Legenda:

- Vaartsche Rijnstrook van Vicona tot Pastoe menging luxe waterwonen en bedrijvigheid
- Patoe en het Dutch Design Center bedrijvigheid en cultuur
- Vaartsche Rijnstrook rondom de watertoren menging luxe waterwonen en bedrijvigheid
- Vaartsche Rijnstrook noordelijk deelgebied menging werken cultuur en bijzonder wonen
- Politie, Brandweer hoogwaardige maatschappelijke en/of bedrijfsfuncties
- Bedrijfsgebied tussen de watertoren en politiebureau bedrijvigheid
- Briljantlaan stedelijk wonen
- Dierenweide, volkstuinen, vogelopvang groen, ontmoetingsfunctie
- ROC locatie Onyxweg maatschappelijke functie, wonen
- Langzaam verkeersroute
- Centrale ruimte



Ontwikkelingen op kaart:

linksboven:
Ontwikkelingen op korte termijn
zie ook pag 30

rechtsboven:
Ontwikkelingen op middenlange termijn
zie ook pag 31

rechtsonder:
Te behouden elementen
zie ook pag 32

Ontwikkeling op korte termijn

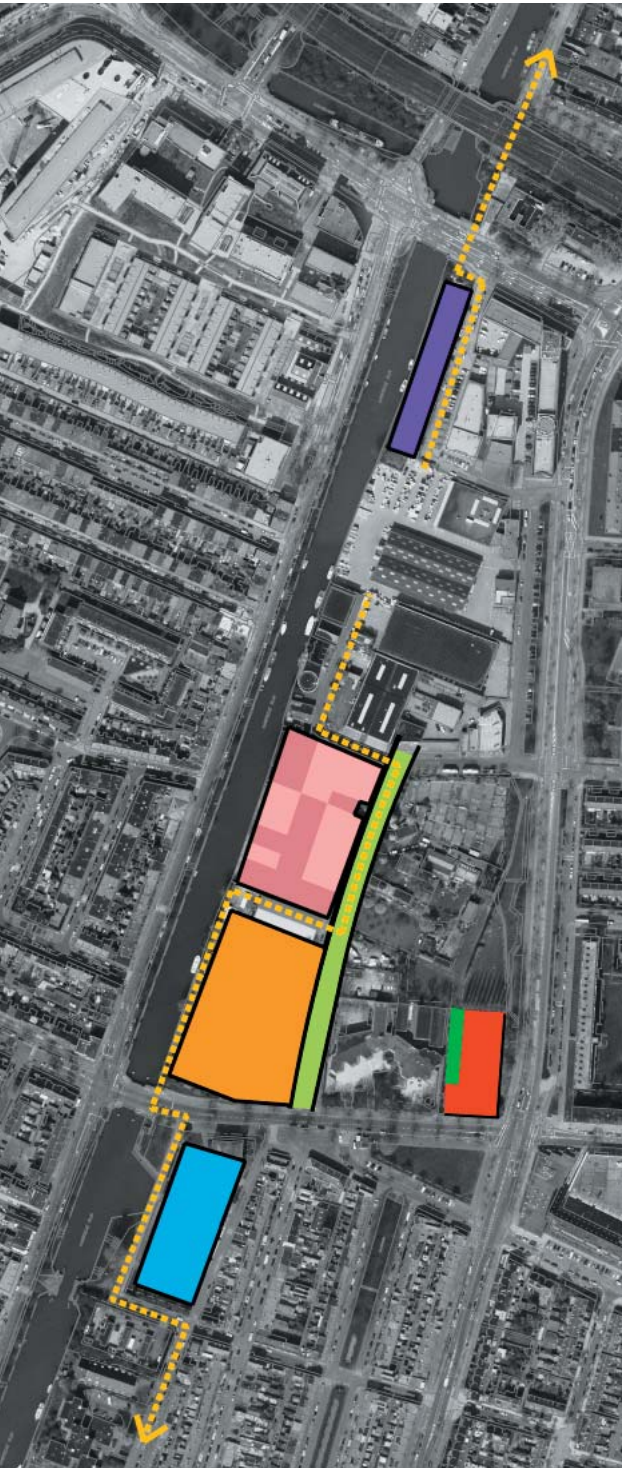
In deze afbeelding zijn alleen ontwikkelingen op korte termijn aangegeven, gebaseerd op lopende initiatieven. In de openbare ruimte kan een groot deel van de langzaam verkeersroute langs de Vaartsche Rijn gerealiseerd worden en het zuidelijke deel van de centrale ruimte (curve).

Legenda:

-  Vaartsche Rijnstrook van Vicona tot Pastoe
menging luxe waterwonen en bedrijvigheid
-  Pastoe en het Dutch Design Center
bedrijvigheid en cultuur
-  Vaartsche Rijnstrook noordelijk deelgebied
menging werken cultuur en bijzonder wonen
-  Briljantlaan
stedelijk wonen
-  ROC locatie Onyxweg
maatschappelijke functie, wonen
-  Langzaam verkeersroute
-  Centrale ruimte

Programma ontwikkeling op korte termijn

publieksfuncties/ cultuur	1000m2
hotel	1300m2
kantoorvilla	250m2
Wonen	
appartementen huur	63
appartementen goedkoop	69
appartementen duur	26
appartementen ROC	54
totaal	195
Luxe inrichtingsniveau openbare ruimte curve met 50 bomen van de 1e grootte orde.	



Ontwikkeling op middenlange termijn

In deze afbeelding zijn alleen ontwikkelingen op middenlange termijn aangegeven. Deze ontwikkelingen zijn niet gebaseerd op lopende initiatieven, maar op wenselijkheid vanuit de ruimtelijke structuur.

Het openbare ruimte raamwerk kan compleet gemaakt worden met het ontbrekende deel van de langzaam verkeersroute langs de Vaartsche Rijn en het noordelijke deel van de centrale ruimte (curve). Hiervoor geldt een breedte van 25 meter, die is gebaseerd op het voorbeeldprofiel van 15,5 meter aan beide zijden uitgebreid met 4,75 meter voorruimte voor toekomstige bouwblokken.



Ontwikkelingen op middenlange termijn

Legenda:

 Vaartsche Rijnstrook rondom de watertoren menging luxe waterwonen en bedrijvigheid

 Politie, Brandweer hoogwaardige maatschappelijke en/ of bedrijfsfuncties

 Bedrijfsgebied tussen de watertoren en politiebureau bedrijvigheid

 Briljantlaan stedelijk wonen

 Villa Staatsen Herontwikkeling met behoud vsn industrieel erfgoed

 Langzaam verkeersroute

 Centrale ruimte

Behoud

In deze afbeelding zijn alle te behouden elementen aangegeven. In principe gaat het om permanent behoud. Een uitzondering hierop is de school. Wanneer de school in de toekomst zelf aangeeft te willen vertrekken of herontwikkelen, dan komt deze locatie in aanmerking voor herontwikkeling.

Te behouden elementen

Legenda:



*Vaartsche Rijnstrook
van Vicona tot Pastoe
behoud van industrieel
erfgoed*



*Patoe en het Dutch
Design Center
Behoud van industrieel
erfgoed*



*Vaartsche Rijnstrook
rondom de watertoren
Behoud industrieel
erfgoed*



*Politie, Brandweer
Behoud van bebouwing,
politie en brandweer*



*Dierenweide, volks-
tuinen, vogelopvang
Behoud van groen en
ontmoetingsfuncties*



*Villa Staatsen
Behoud van industrieel
erfgoed*



*School
Behoud, mogelijk
herontwikkeling lange
termijn*



3.7 Woonmilieu Rotsoord

Rotsoord is geschikt voor mensen die zich aangetrokken voelen tot de levendigheid en bedrijvigheid die dit gebied uitstraalt. De stedelijke omgeving, met de nabijheid van de historische binnenstad en de diverse voorzieningen maken dit tot een zeer aantrekkelijke woonlocatie.

Aan de Vaartsche Rijn wordt woningbouw gemengd met bedrijvigheid. Dit zal met name mensen uit de creatieve klasse aantrekken: innovatieve ICT-ers, ingenieurs, architecten, musici, schrijvers en kunstenaars. Voor deze groep zijn woon-werkwoningen en appartementen het meest passend.

In de nabijheid van poppodium De Helling is beperkt ruimte voor woningen voor starters en studenten (zelfstandige eenheden, bijvoorbeeld van de kunstacademie of het conservatorium). Binnen de woonbelevingsgroepen zullen de actieve individualisten zich het meest aangetrokken voelen tot dit gebied. Zij zijn gericht op de vermaakmogelijkheden van de Binnenstad en willen wonen in een bijzondere of vernieuwende omgeving.



*Referentiebeelden
woonmilieu aan
de Vaartsche Rijn
(Helsinki)*



*** Empty nesters**

zijn gezinnen waarvan de kinderen de deur uit zijn. Van de directe (woon)omgeving wil deze groep zo min mogelijk last hebben. Zij hebben een voorliefde voor een vrijstaande woning en gedijen goed in een suburbane maar niet dorpse omgeving. De groep telt veel hoger opgeleiden en koop-huisbezitters.

**** FSI:**

Floor Space Index = de verhouding van het vloeroppervlak en het grondoppervlak van een plan. In formule: brutovloeroppervlak (BVO) gedeeld door het grondoppervlak.

Het mono functionele woongebied aan de Briljantlaan zal een groep mensen aantrekken die vergelijkbaar zal zijn met de huidige bewoners in de rest van Hoograven, dus startende huishoudens (samenwonend of alleenstaand), gezinnen en empty nesters*.

Van heel Hoograven ligt Rotsoord wel het dichtst bij de binnenstad wat het gebied extra aantrekkelijk maakt voor de volgende woonbelevingsgroepen:

- *gesetelde idealisten en gehaaste middenklassers* (relatief hoog opgeleid en uit de hoge sociale klassen, creatief en gericht op een woonomgeving met historische waarde),
- *tolerante socialisers* (op de buurt en wijk georiënteerd en op zoek naar een woning met historische waarde en een levendige sfeer op straat),
- *actieve individualisten.*

Bij dit deelgebied past een stedelijk woonmilieu, FSI** 0,9-1,2. Aandacht zal besteed worden aan de hoogteopbouw van stedelijke blokken ten opzichte van Hoograven en de Briljantlaan als drukke weg en aan het realiseren van een kwalitatieve woonomgeving aan de binnenzijde van de blokken. Daarnaast speelt de aanwezigheid van de groene cluster van dierenweide, boomgaard, vogelopvang en volkstuinten een grote rol bij de inpassing van nieuwe woningbouw.

Er wordt ingezet op het realiseren van hoofdzakelijk dure woningen vanwege de bijzondere stedelijke omgeving met voorzieningen, randstadspoor, horeca en aan de waterkant uitzicht op de Vaartsche Rijn. Voorbeelden van woningtypologieën voor dit gebied zijn grondgebonden woningen (130 m2) en appartementen zoals in Vondelparc Utrecht. Daarnaast is er beperkt ruimte voor goedkope woningen (ateliers) voor doelgroepen die passen in het toekomstbeeld voor Rotsoord (bijvoorbeeld kunstenaars). Tenslotte is er een opgave een aantal huurwoningen die elders in Hoograven niet gerealiseerd kunnen worden in Rotsoord te compenseren.

**Referentiebeeld
woonmilieu
westzijde Briljantlaan
(Vondelparc)**



Colofon

In opdracht van:

Wim Beelen, DSO en
Karin Sam Sin, OGU

Opgesteld door:

Nanna van der Zouw, DSO

Met bijdragen van:

Marlies de Nijs, DSO
Ruben van Brenk, DSO
Petra Saaijer, DSO
Marlies Steenstraten, DSO
Dave Jansen, OGU
Ronald Tamse, DSO

Versiedatum

20 december 2005

Grafische realisatie:

CAD-unit DSO Stedenbouw en Monumenten

Reproductiedatum:

06 december 2005

Aantekeningen

