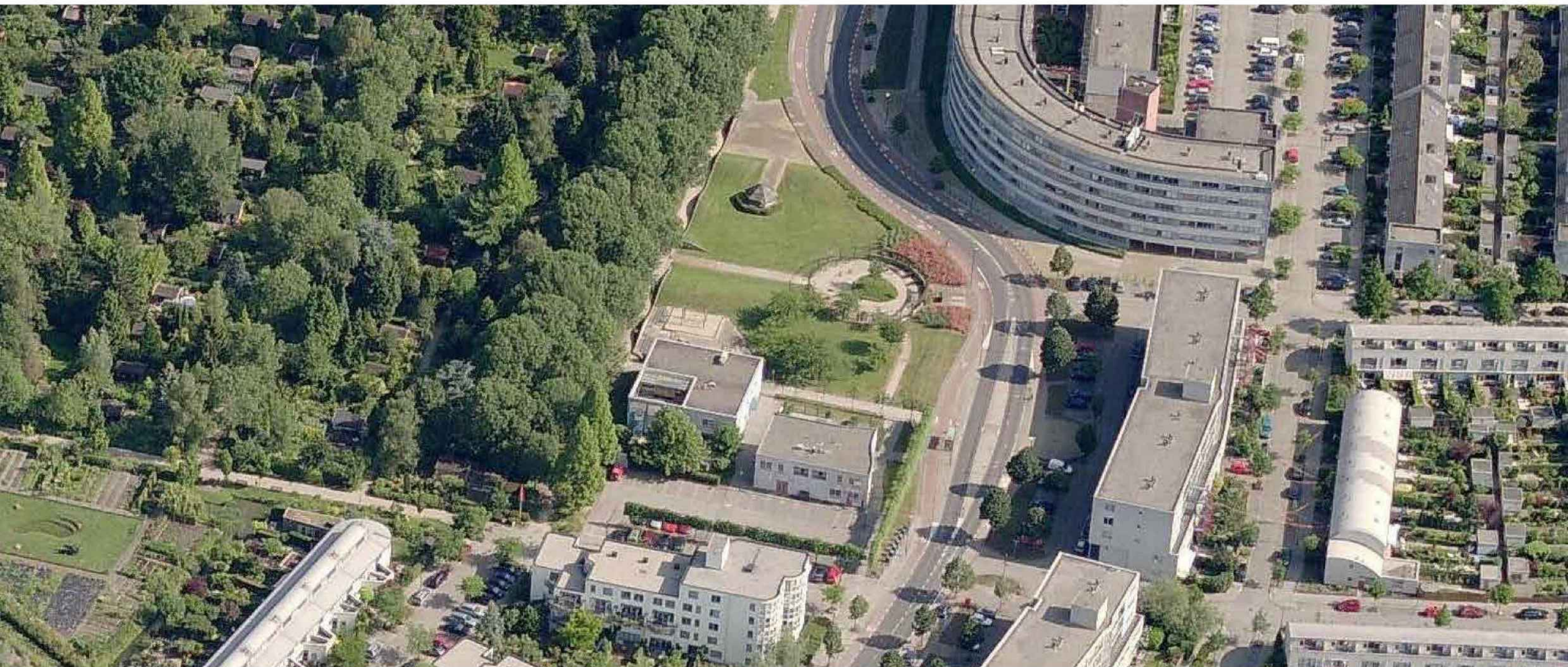




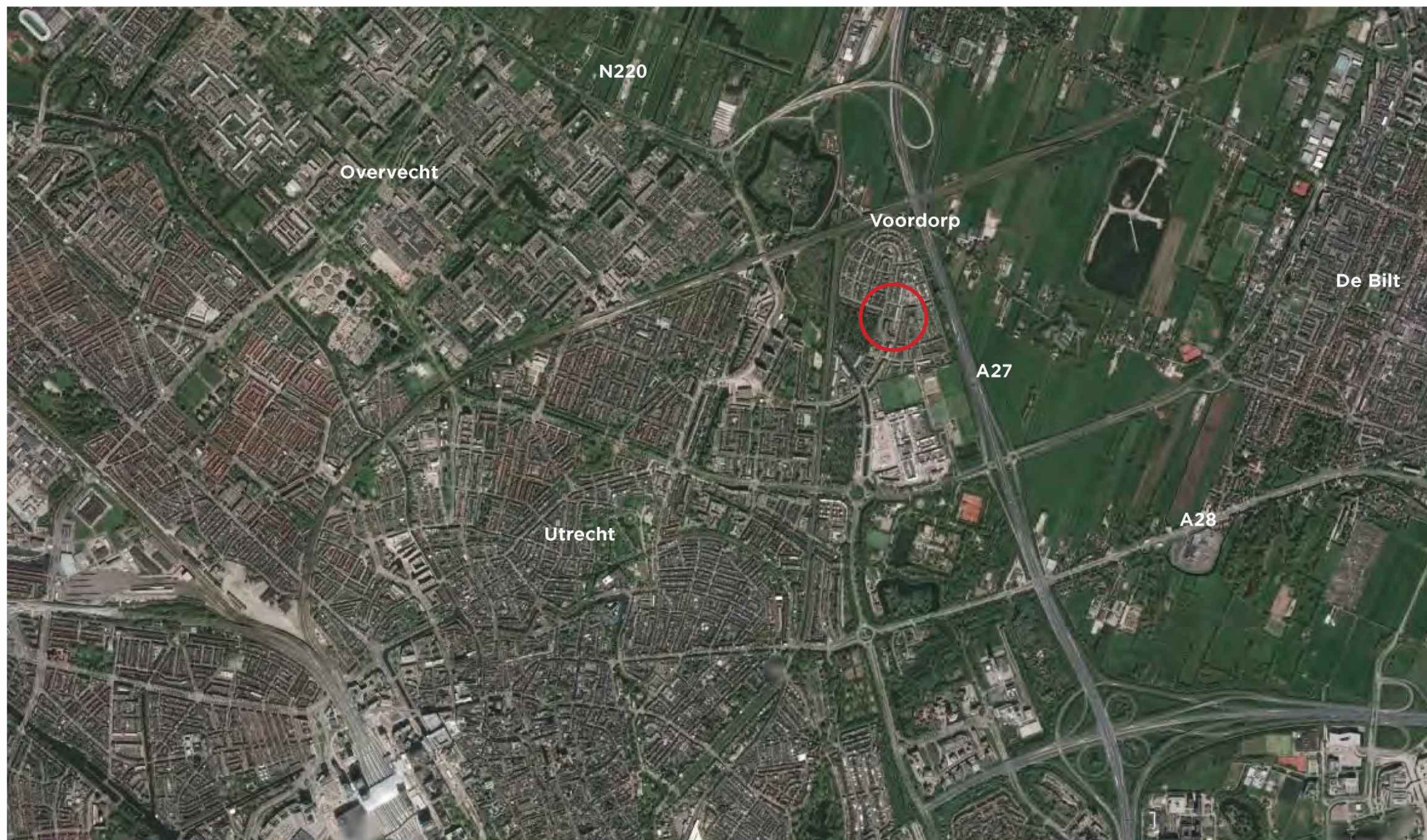
REJOKO BEHEER BV

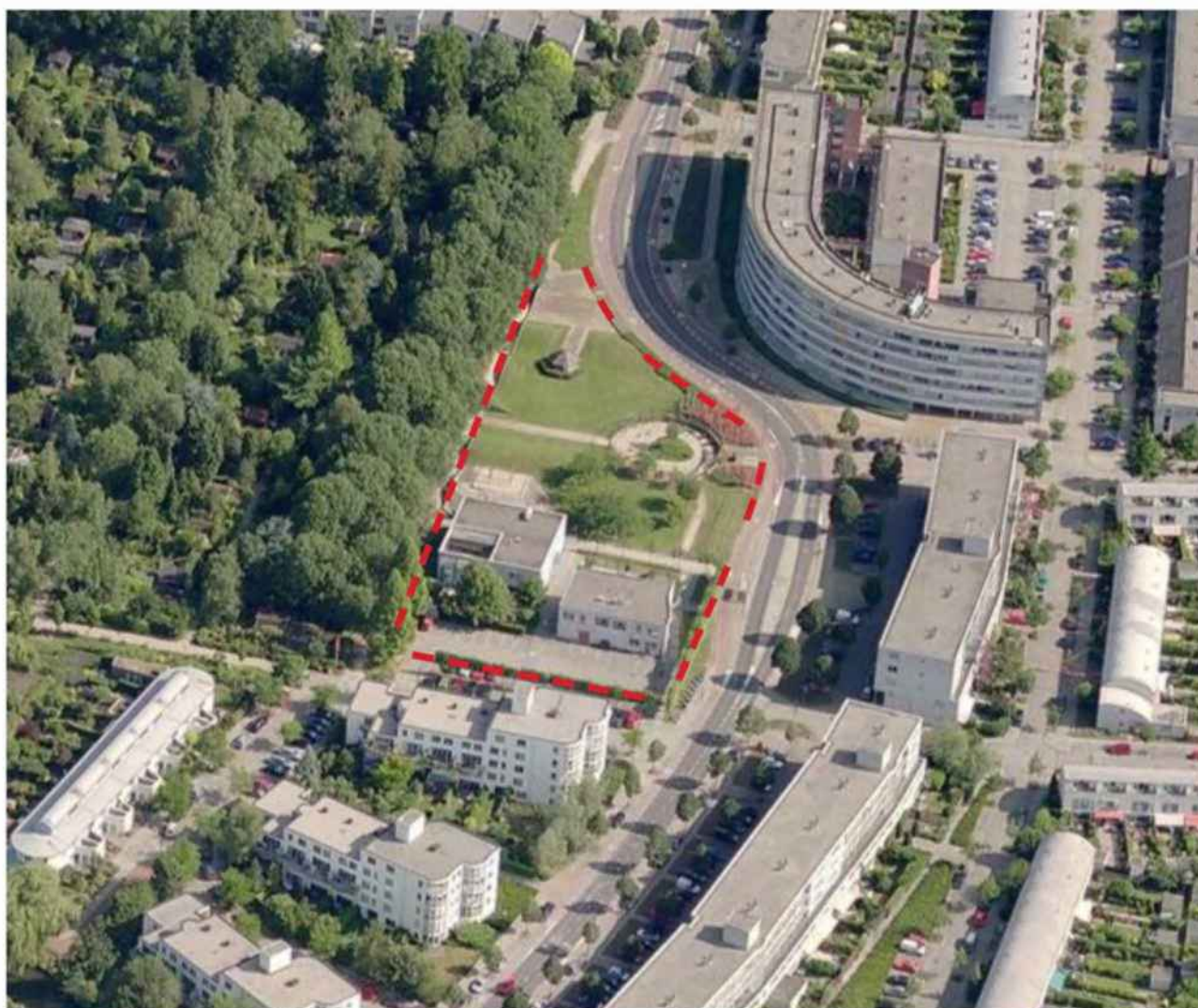
ROMEROSTRAAT



Visie transformatie Aartsbisschop Romerostraat, Utrecht

Februari 2023





Wonen, Werken of het Klimaat: Wat als je niet langer hoeft te kiezen?

Door slim te combineren creëren we meerwaarde voor bewoners, de stad én klimaat. Met ons plan voor herontwikkeling van de verouderde opstallen aan de Aartsbisschop Romerostraat zorgen we toekomstige bewoners met elkaar en de stad verbonden zijn, de wijk wordt verrijkt met betaalbare woningen én maken we werk van klimaatadaptatie.

Een hele uitdaging? Wij vinden van niet. Sterker nog: wij zien kansen om de mens, de stad en het klimaat duurzaam en comfortabel met elkaar te verbinden. Een randvoorwaarde voor de leefbare stad van de toekomst.

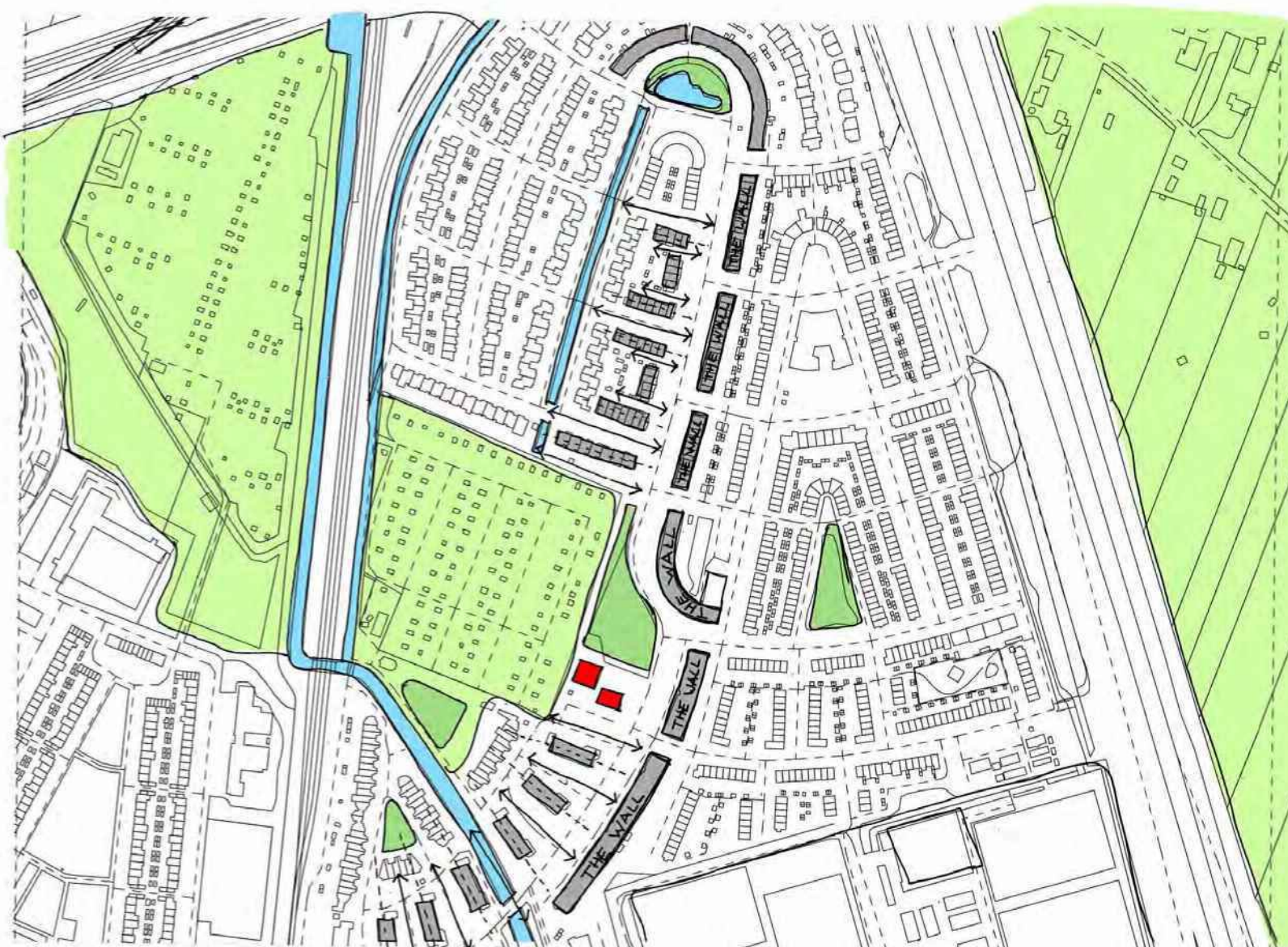
Hoe? Wij zien geen parkeerplekken en platte daken, maar multifunctionele stadsoases van hoog niveau, groene plekken voor werken, vergaderen en recreëren. En met als basis de natuur voor biodiversiteit, leefbaarheid en het tegengaan van hittestress in de stad.

Door het hergebruik van wat goed is aan het park en slim gebruik te maken van zonlicht, opvangen regenwater en turfvrij substraat van eigen groene reststromen. Bij de realisatie krijgen lokale ondernemers en bewoners een kans om samen invulling te geven aan een duurzame stad. Een project voor en door Utrecht, waarvan stad, bewoners en het klimaat profiteren.

Huidige situatie

ROMEROSTRAAT





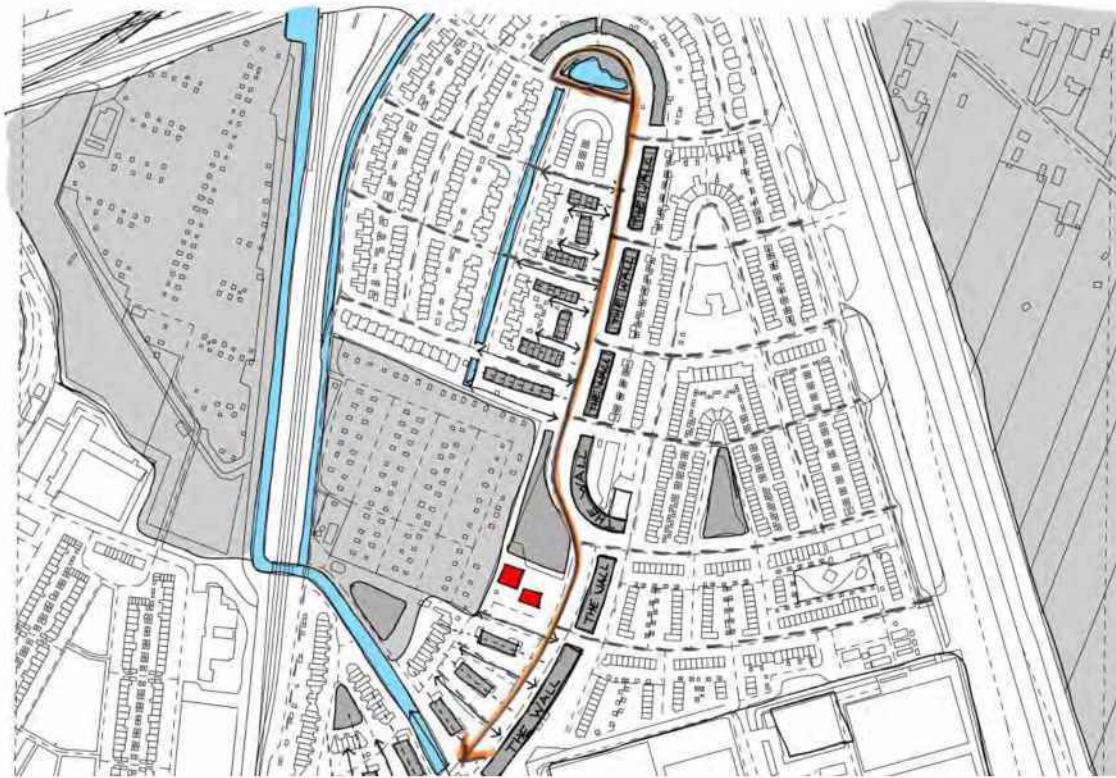
STRUCTURE
Green

Doel

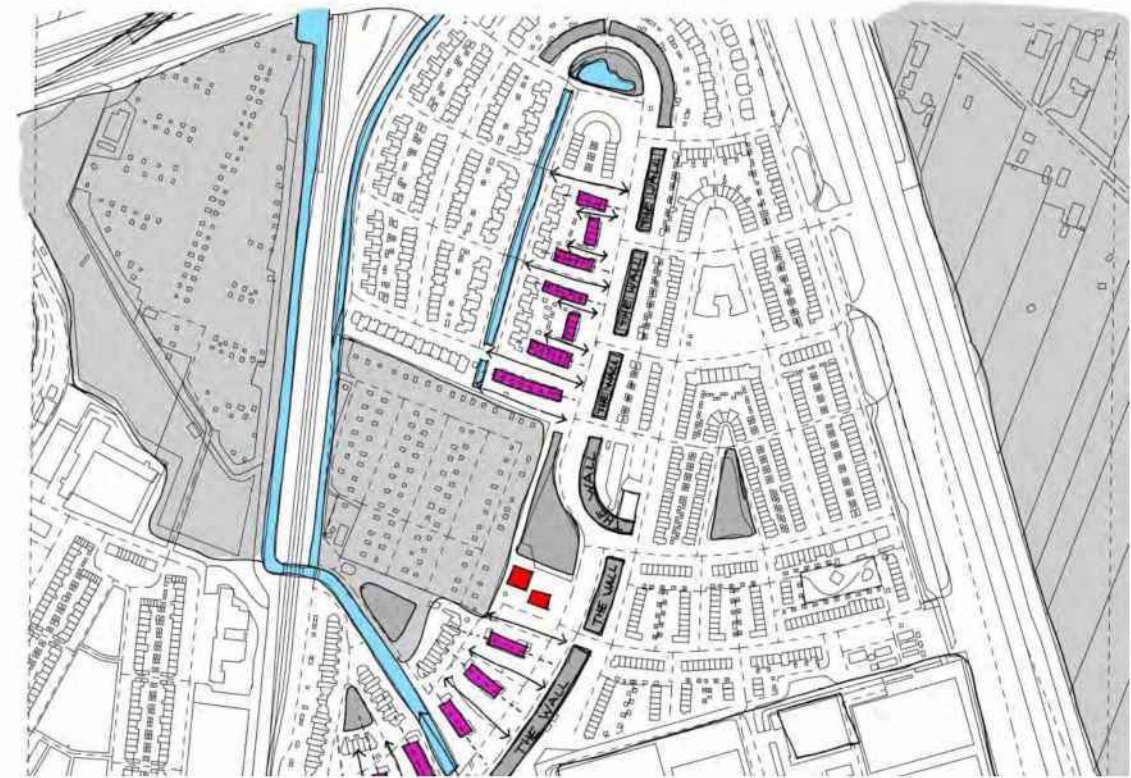
Ons doel is het creëren van waardevol vastgoed in de stedelijke omgeving. Dit doen we door bouw- of transformatieopgaves in te zetten op verdichting, vergroening, klimaatbestendigheid en woonkwaliteit. We zijn op zoek naar bijzondere synergiën tussen de buitenruimtes, het groen en de bebouwing waarbij we nieuwe bewoners met de stad verbinden. Een fijne leefomgeving voor toekomstige kopers en huurders.

Locatie

De voorzijde van de locatie ligt prachtig, aan de groene park hart van Voordorp met hoge bomen, de siertuinen en speelplek voor kinderen. Het karakter van de inrichting we behouden wat aansluit bij de wens van de bewoners. Het verouderde horeca-pand en kinderdagverblijf worden gesloopt en het terrein wordt getransformeerd tot een plek om aan te wonen en om op bezoek te gaan. De functies van het kinderdagverblijf en de horeca komen in een nieuwe vorm terug. Bezoekers kunnen genieten van het uitzicht op het terras of gebruik maken van de kinderopvang op de begane grond. Met name aan de achterzijde aan de Pal Maletterstraat en op het dak liggen mogelijkheden om met groen de woonkwaliteit te verhogen. Uitgangspunt daarbij is het fantastische uitzicht en het toevoegen van groen op strategische plekken met voldoende draagkracht, zodat het plan ook haalbaar blijft.



STRUCTURE
Traffic



STRUCTURE
Smaller east west buildings emphasis on vistas connection to the green structure



STRUCTURE
Large buildings creating a barrier (a wall)



STRUCTURE
Proposed, referring to the existing small scale units



Verdichten en vergroenen

Plantsoen vergroten tot Pal Maletterstraat (parkeerplaats vervalt)

Plantsoen inleiden bij hoek Maletterstraat

Ruime groene ruimte bij cipressen

Geen Scheiding tussen bestaand plantsoen en nieuw groen (op volledig ondergrondse parkeergarage)

Eventueel vergroenen van openbare ruimte rondom prieel in overleg met de buurt

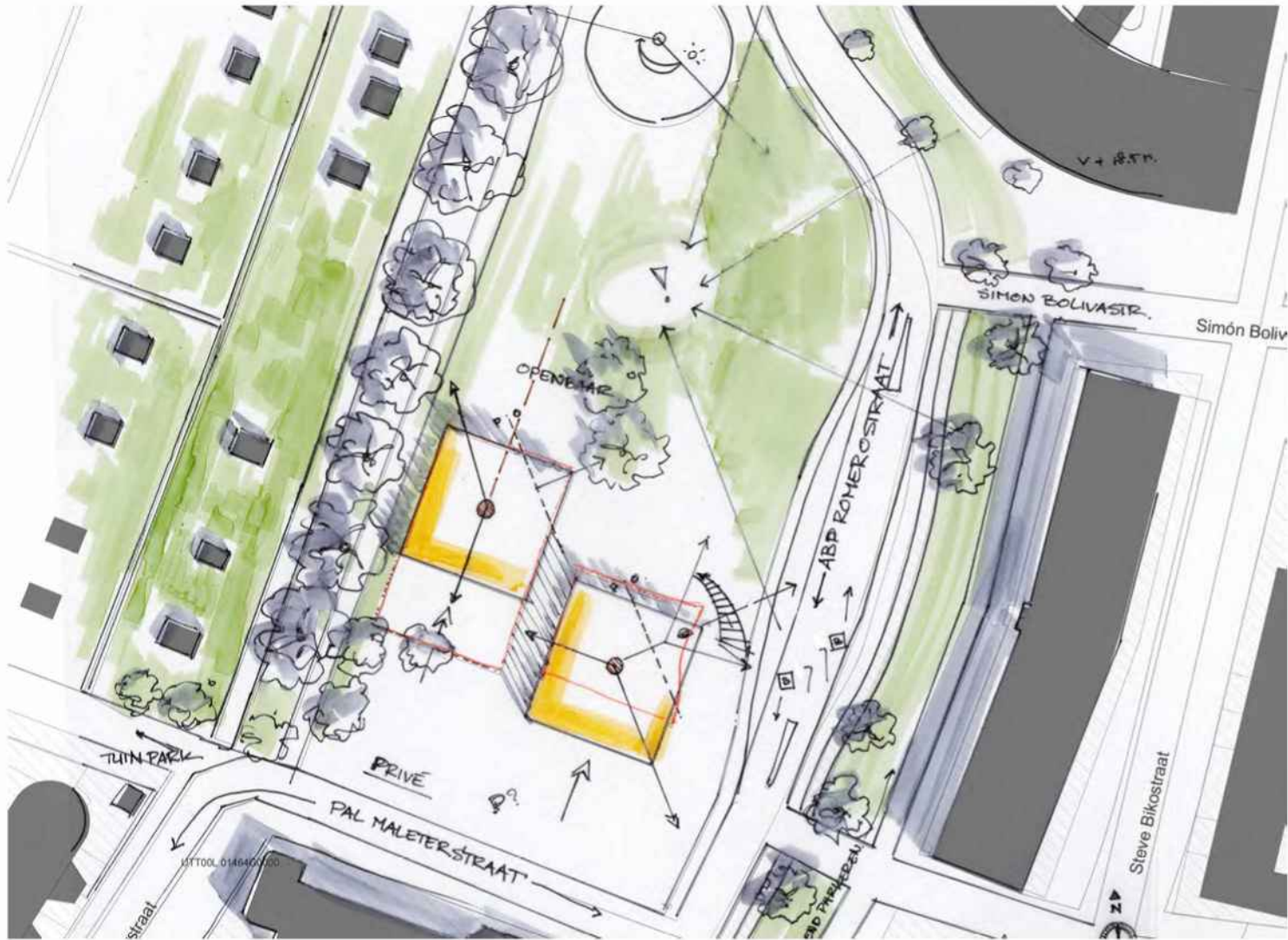
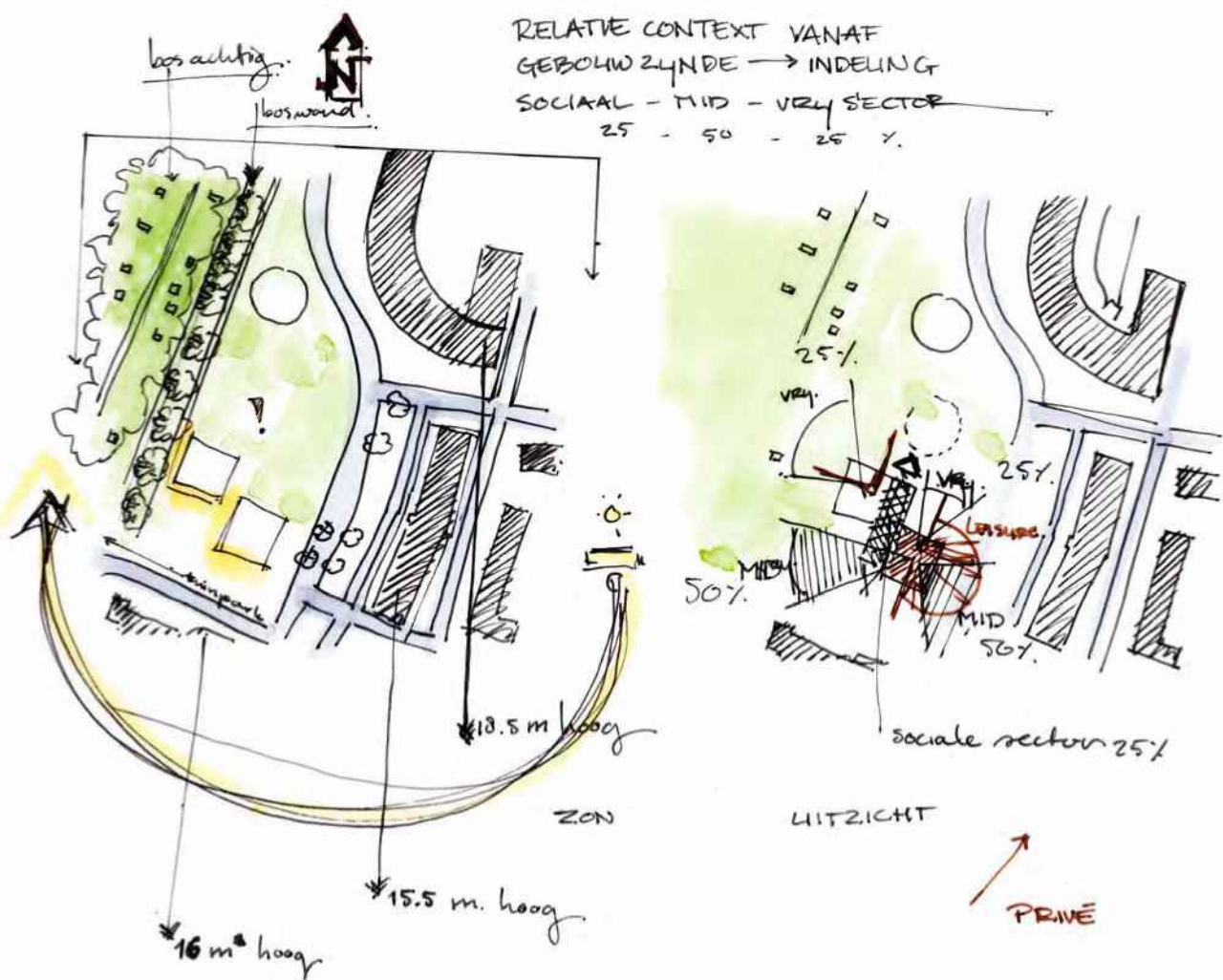
Morfologie

Kamstructuur doorzetten

Transparantie tussen volumes haaks op Aartsbisschop Romerostraat

Schaal nieuwe volumes passend



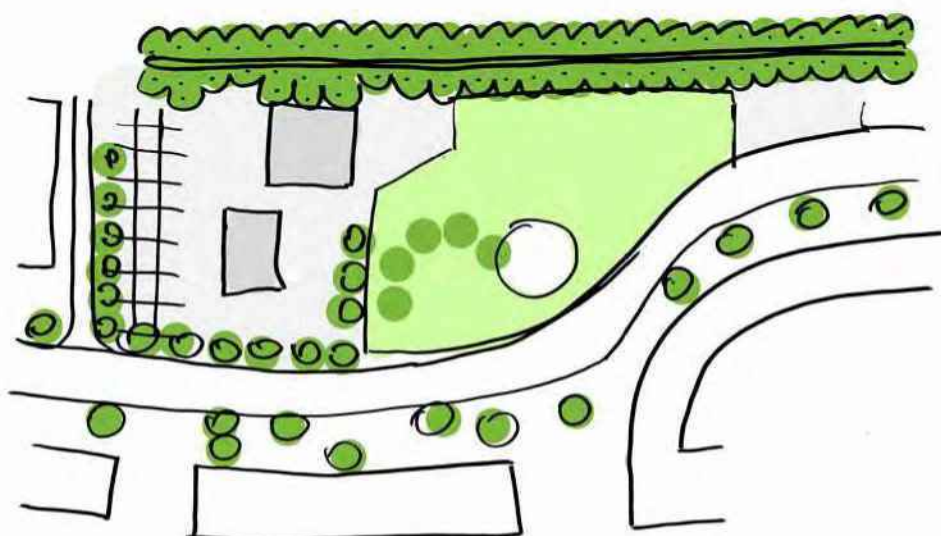


OPENBAAR

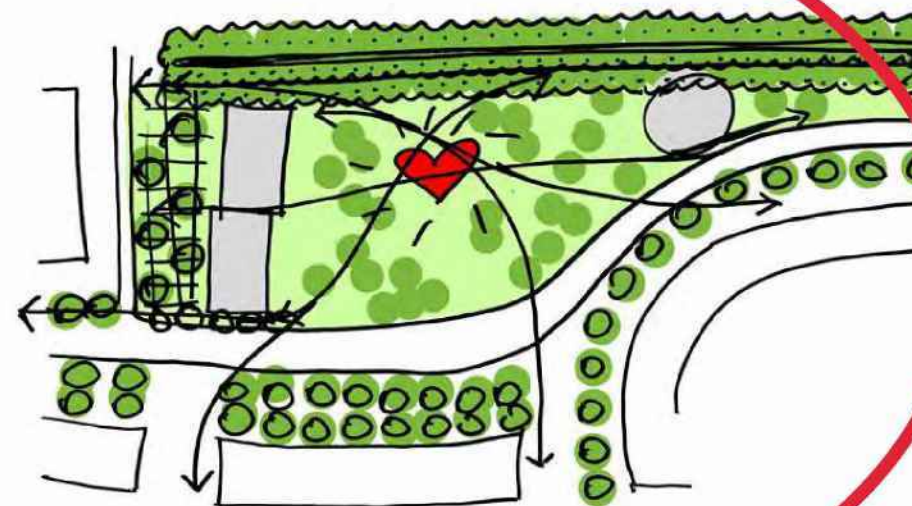


ROMEROSTRAAT

existing situation

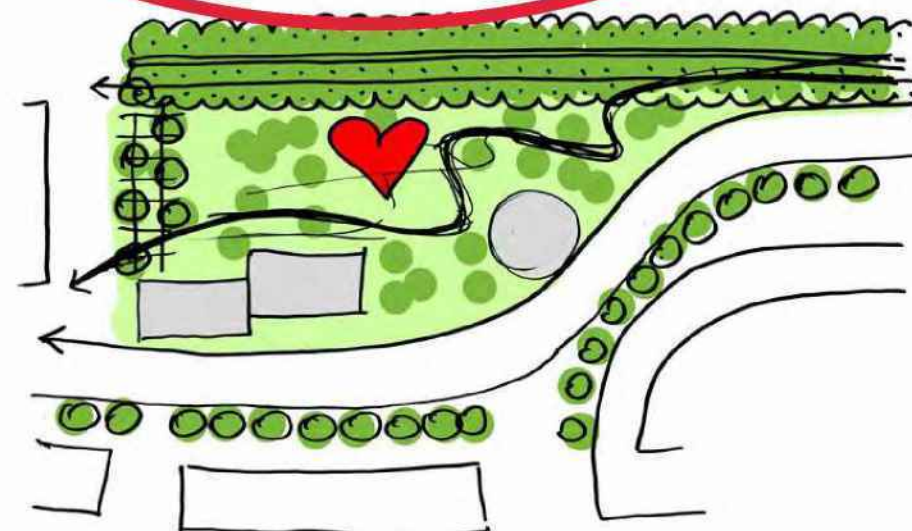


model 1



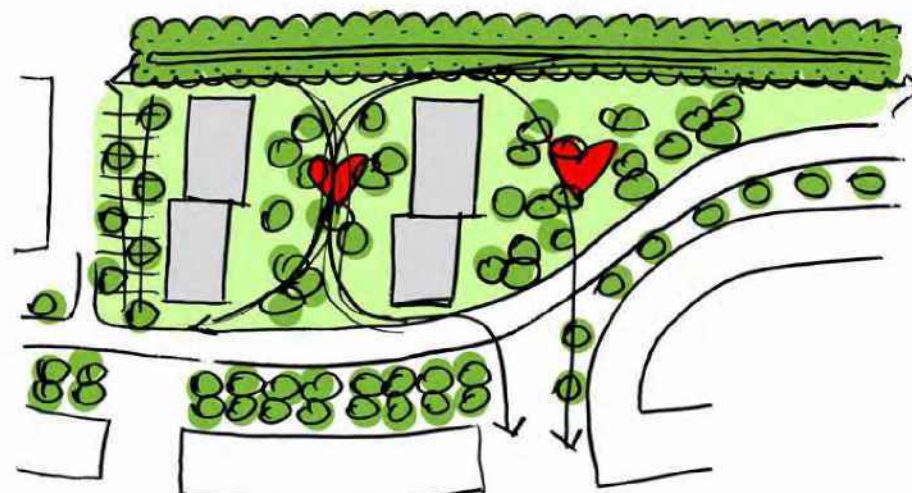
- creating a heart of the neighborhood, a meeting place for ev-eryone, enclosed by the volume of two buildings on the opposite sides
- building refers to the surrounding urban structure
- green open-air parking place is included

model 2



- the heart of the neighborhood, a meeting place for everyone is slightly introvert, hidden behind the volumes of the buildings, working as an oasis
- buildings separate the space by creating a coulisse to the park
- the iconic rounded building is located in the axis
- green open-air parking place is included

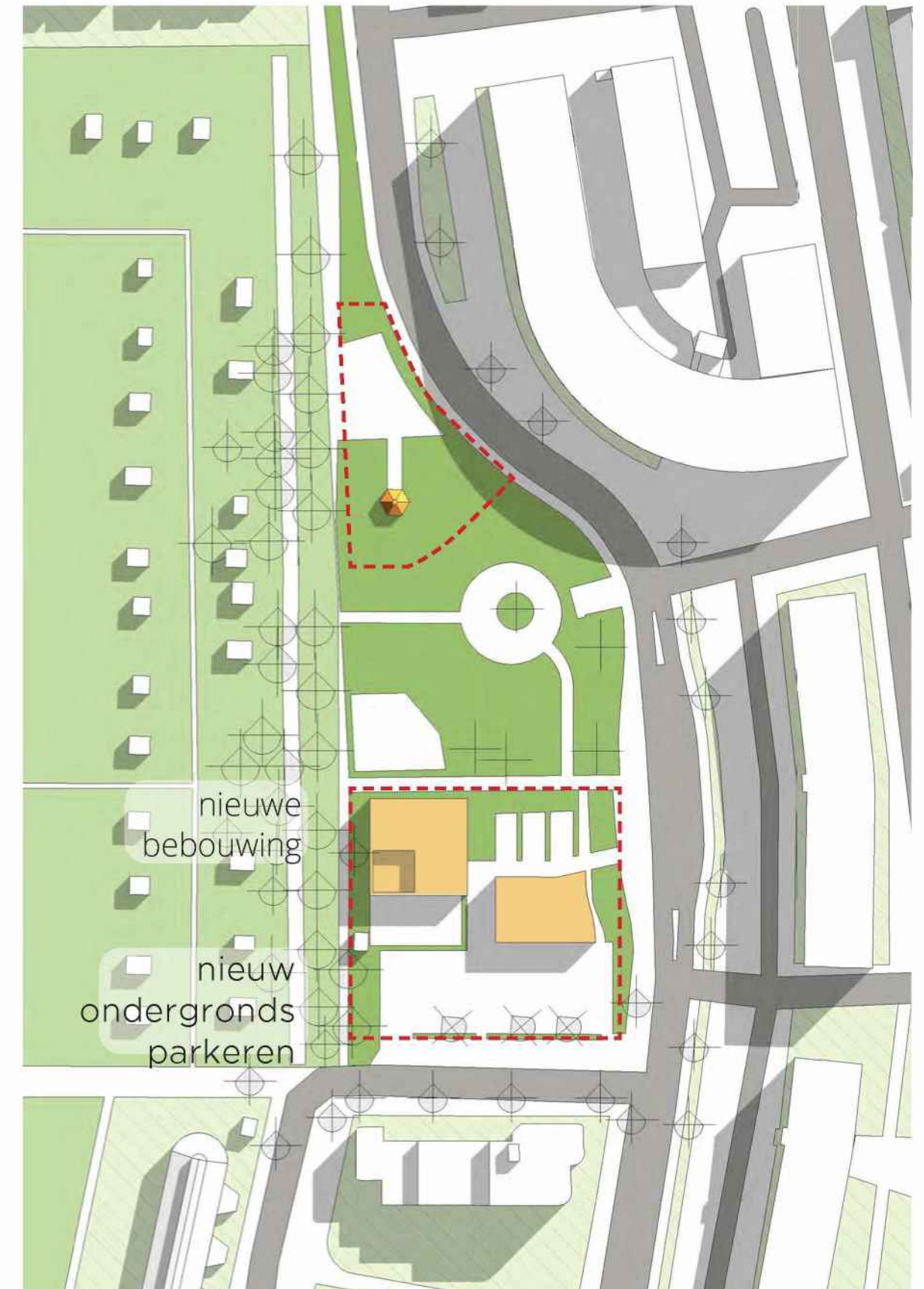
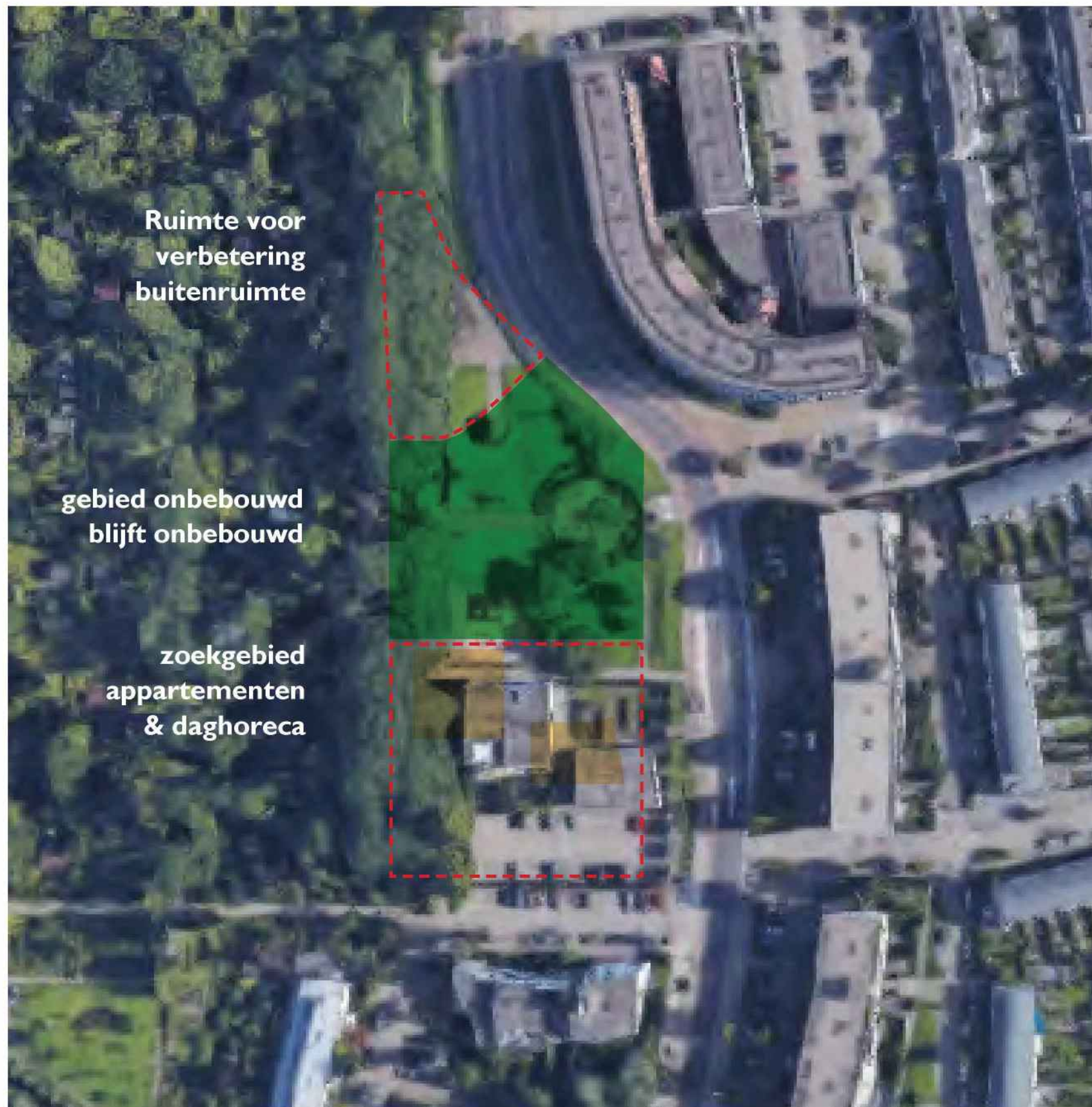
model 3

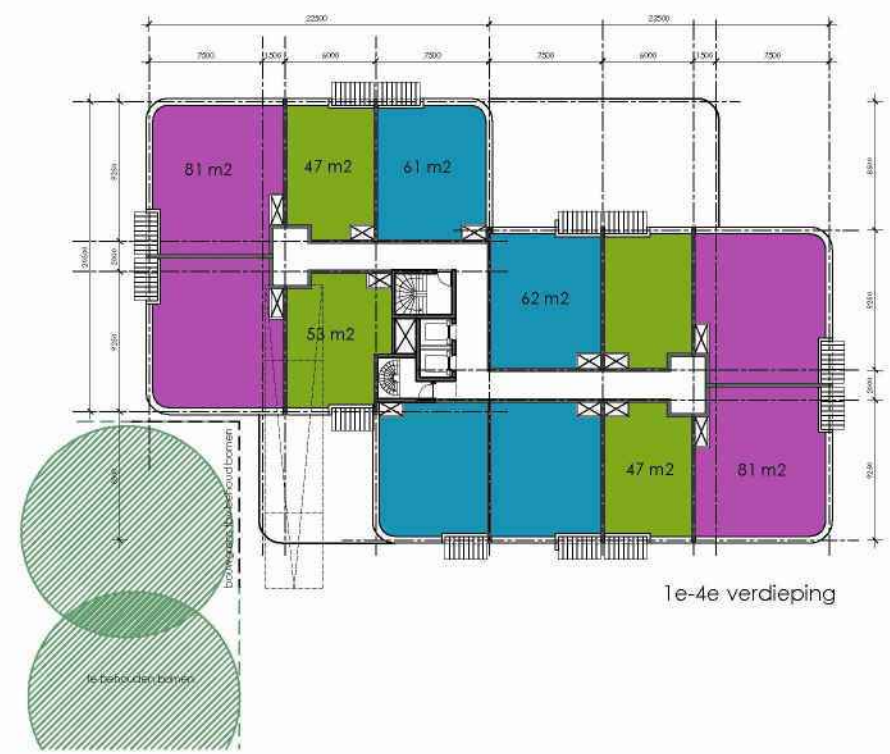
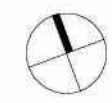
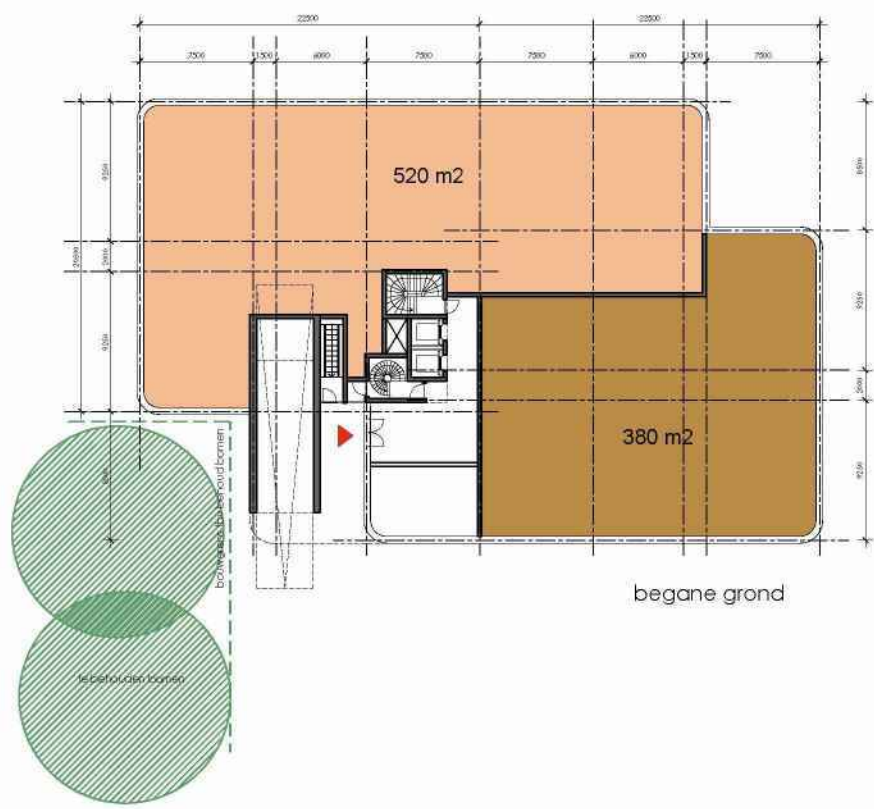
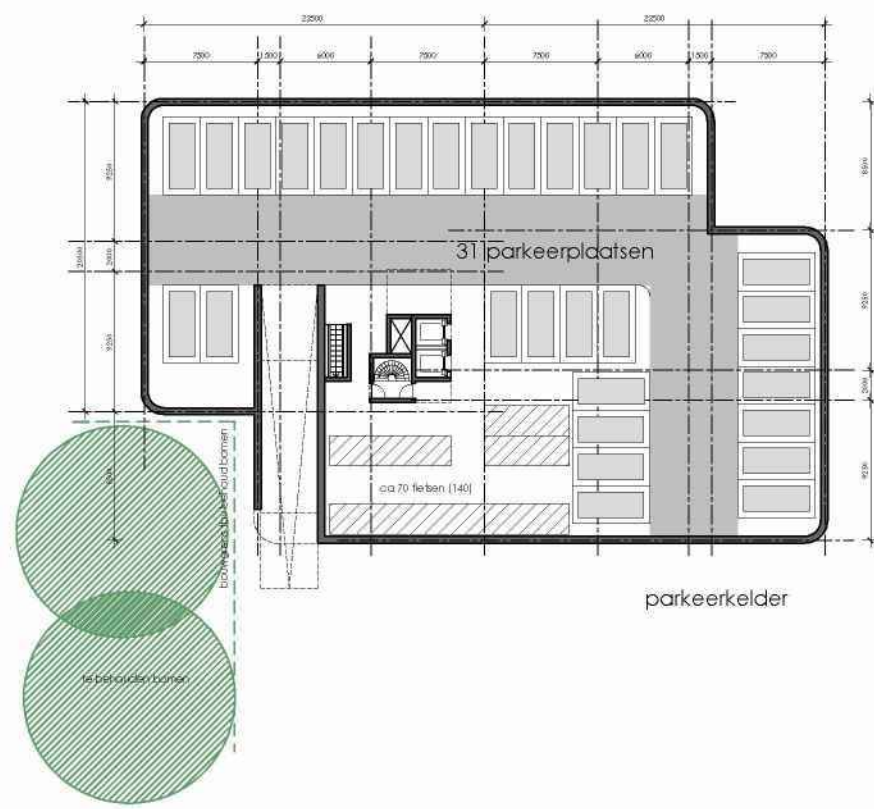


- volume of the buildings separate area into two intimate park spaces, which might work independently, making two centers
- this model refers strongly to the surrounding urban structure
- green open-air parking place is included

Huidige situatie

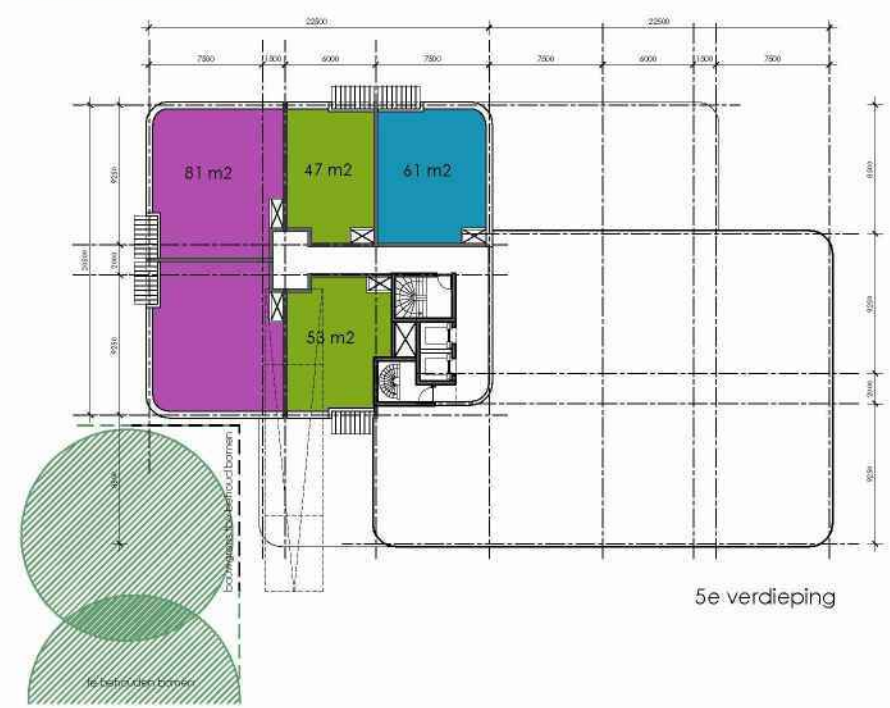
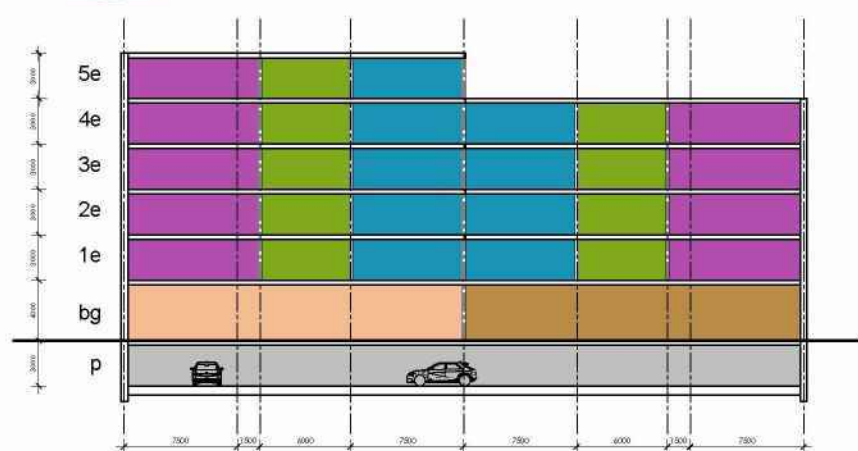
ROMEROSTRAAT





53 appartementen verdeling GO

vrije sector	> 80 m2	ca 35% 18 app. (norm 1,2) = 21,6 ppl
midden	55 - 80 m2	ca 30% 17 app. (norm 1,1) = 18,7 ppl
sociaal	< 55 m2	ca 35% 18 app. (norm 0,5) = 9 ppl
	kinderdagverblijf	520 m2 (norm 0,7) = 3,6 ppl
	buurtkamer	380 m2
	parkeren (real)	31 ppl / 140 fietsen gestapeld
		(norm) 53 ppl / 177 fietsen



model S3



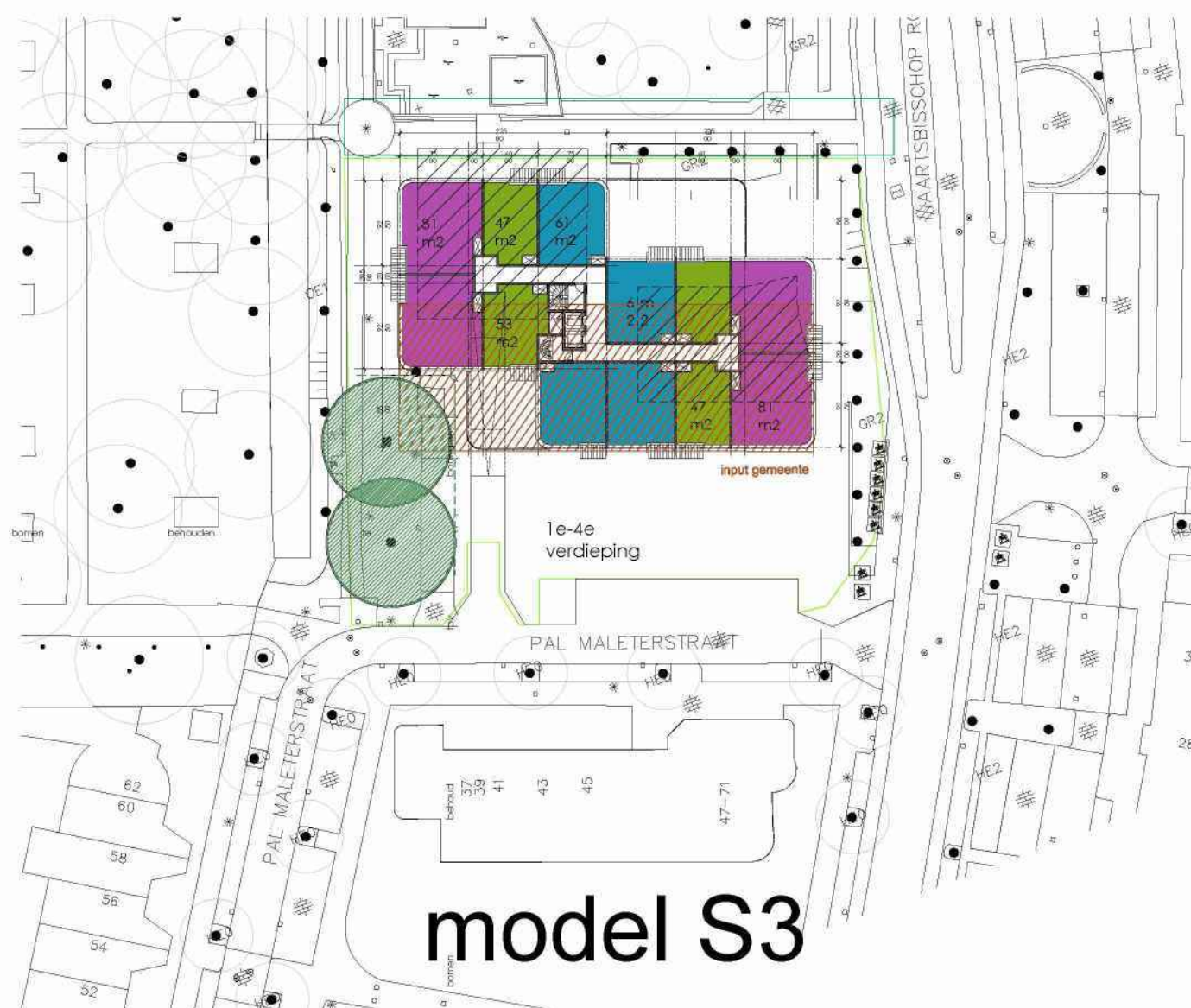
Context

Met de ontwikkeling van de appartementen gaan we de plek nieuw leven inblazen. Door het behouden van landschappelijke elementen in de nabije omgeving, het toevoegen van gevelgroen en buitenruimtes in de vorm van daktuinen en Franse balkons geven we het gebouw een bijzonder karakter dat past bij het wonen in de wijk Voordorp in Utrecht. In het plan houden we ook rekening met de verschillende belanghebbenden, zoals de privacy van de achtergelegen bewoners en creëren we voor de bewoners een mooie overgang van openbaar naar privé.

Tuinen in het hart van Voordorp

Het positieve effect van groen op gezondheid en welzijn is wetenschappelijk aangetoond. Rond het gebouw, op het dak en de terrassen realiseren we ontmoetingsplaatsen. Bij de horeca op de begane grond wordt rekening gehouden met een ruimte die bedoeld is voor is voor verhuur, eventueel in combinatie met de horeca, wat beschikbaar is voor de bewoners van het pand en de wijk. De haalbaarheid van een dergelijke buurtfunctie wordt op dit moment onderzocht en proefondervindelijk vastgesteld in de huidige opstallen.

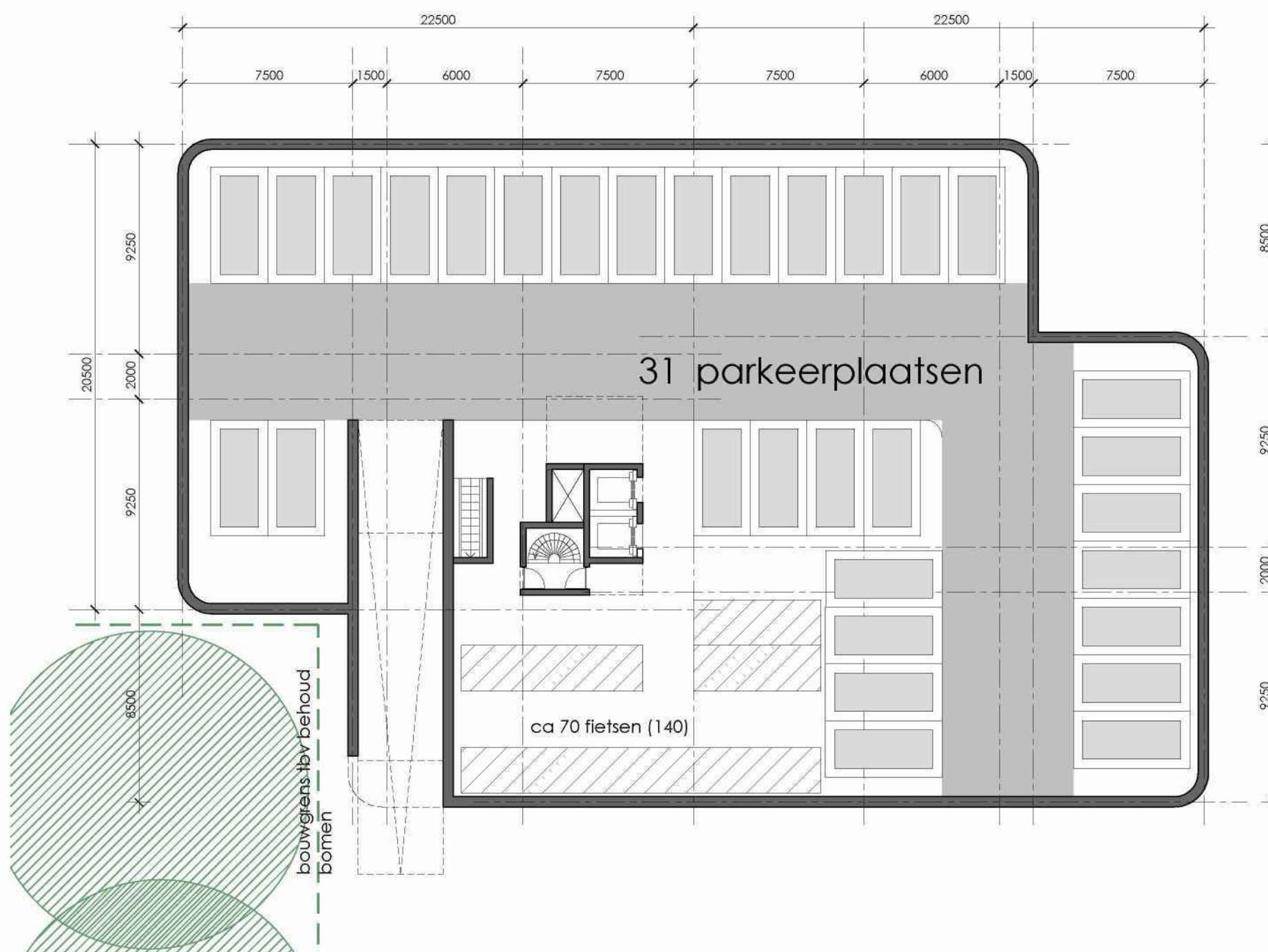
De omringende tuin zorgt voor de sociale interactie waarbij bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten in een groene setting. Door de horeca met haar openbaar karakter krijgt het pand en de plek ook voor de stad Utrecht betekenis voor iedereen die er verblijft, bezoekt of voorbij komt. Met het toevoegen van groen creëren we betrokkenheid: "dit is onze plek" waarmee we versterken dat het leven in de stad onderdeel is van hoe we duurzaam met onze leefomgeving omgaan. Door het creëren van een groene schil rondom het gebouw ontstaat er een prettig leefklimaat, uitzicht en privacy. Het groen zorgt voor een mooie doorkijk op de stad.



Achterzijde

De bestaande gebouwen zijn beperkte bouwkundige kwaliteit. Door het volume van de bestaande functie te herbouwen krijgen deze functies weer een nieuw leven en worden klaargemaakt voor de toekomst. Met klimplanten kan de sterke bezonning op de achtergevel worden gebroken en voor een prettig binnenklimaat zorgen. De ruimte tussen de Pal Malerstraat en het pand biedt de mogelijkheid planten op het maaiveld te laten wortelen. Dit maakt de achterzijde ideaal om te vergroenen. De planten kunnen de overgang vormen met de versteende stadsomgeving.

Naast het tegengaan van hittestress op deze plek en verhogen van biodiversiteit in de stad zorgt de tuin ook voor uitzicht vanuit de woningen en beleving van de seizoenen. De draagkracht van de plannen hangen sterk af van hoe we met de landschappelijke inbedding omgaan. Door uit te gaan van een groot oppervlak groen wat toegevoegd wordt en de aanwezige groen structuren te verbeteren zijn er wel mogelijkheden.

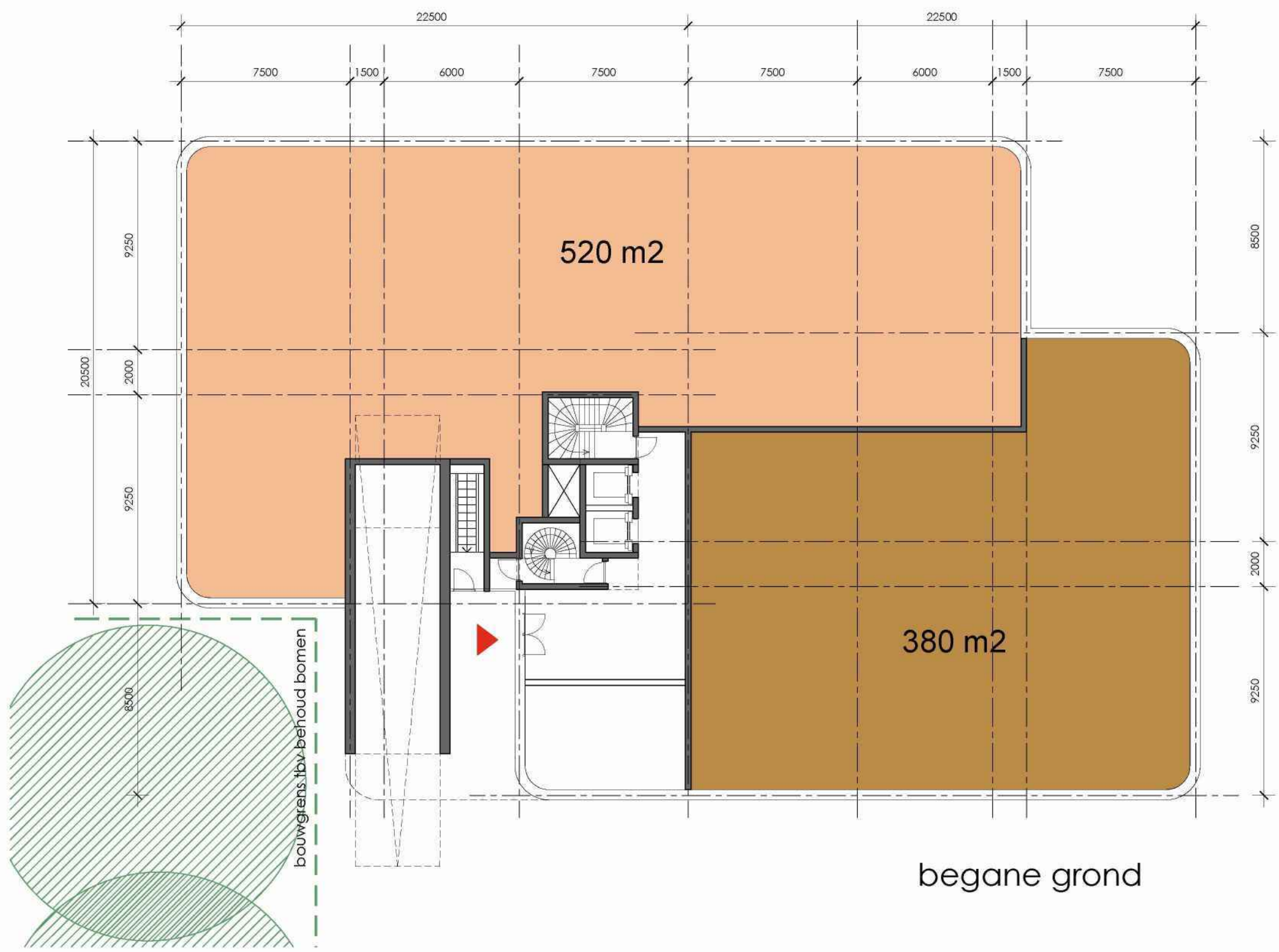


Parkeergarage

Vanaf het maaiveld komt er een hellingbaan naar het (half)verdiepte parkeerdek. Er zal worden gezocht naar mogelijkheden om deze hellingbaan landschappelijk in te passen. Op het bestaande kleine parkeerterrein aan de Pal Maletterstraat moeten er maatregelen genomen worden voor de beplanting. We onderzoeken of het technisch haalbaar is om het regenwater dat vanaf de daken komt op te slaan in een tank voor de bewatering van de beplanting. De parkeergarage biedt verder mogelijkheden voor bergingen en fietsparkeren. Door de toevoeging van de garage kan wellicht op een bijzondere manier de bestaande parkeerplaats vergroend worden en een verrijking vormen voor de omgeving. Een vergroening van het parkeerterrein vereist medewerking van de gemeente en directe omwonenden als belanghebbenden aangezien het parkeerdek eigendom is van de gemeente.

De impact van de hellingbaan op het landschap is in deze variant geminimaliseerd door de hellingbaan te positioneren langs de zijgevel. De hellingbaan kan verkort worden indien de garage minder diep wordt aangelegd. Dit is in de uitwerking nader te onderzoeken en hangt mede af van andere fysiologische factoren zoals de grondwaterstand.

De garage is nu uitgevoerd met 31 parkeerplaatsen voor bewoners, er is ruimte om meer parkeerplaatsen op het maaiveld aan te leggen voor de horeca en het kinderdagverblijf. Mocht de parkeernorm het toelaten kan er door de bezoekers van de horeca en het kinderdagverblijf ook in de garage geparkeerd worden. Er is een zoekopdracht om de bergingen van ca. 3 m² per woning in de garage te positioneren. Een alternatief hiervoor zou zijn dat de woningen een in pandige berging krijgen. Het totale ruimtebeslag van de bergingen inclusief verkeersruimte bedraagt circa 180 m².



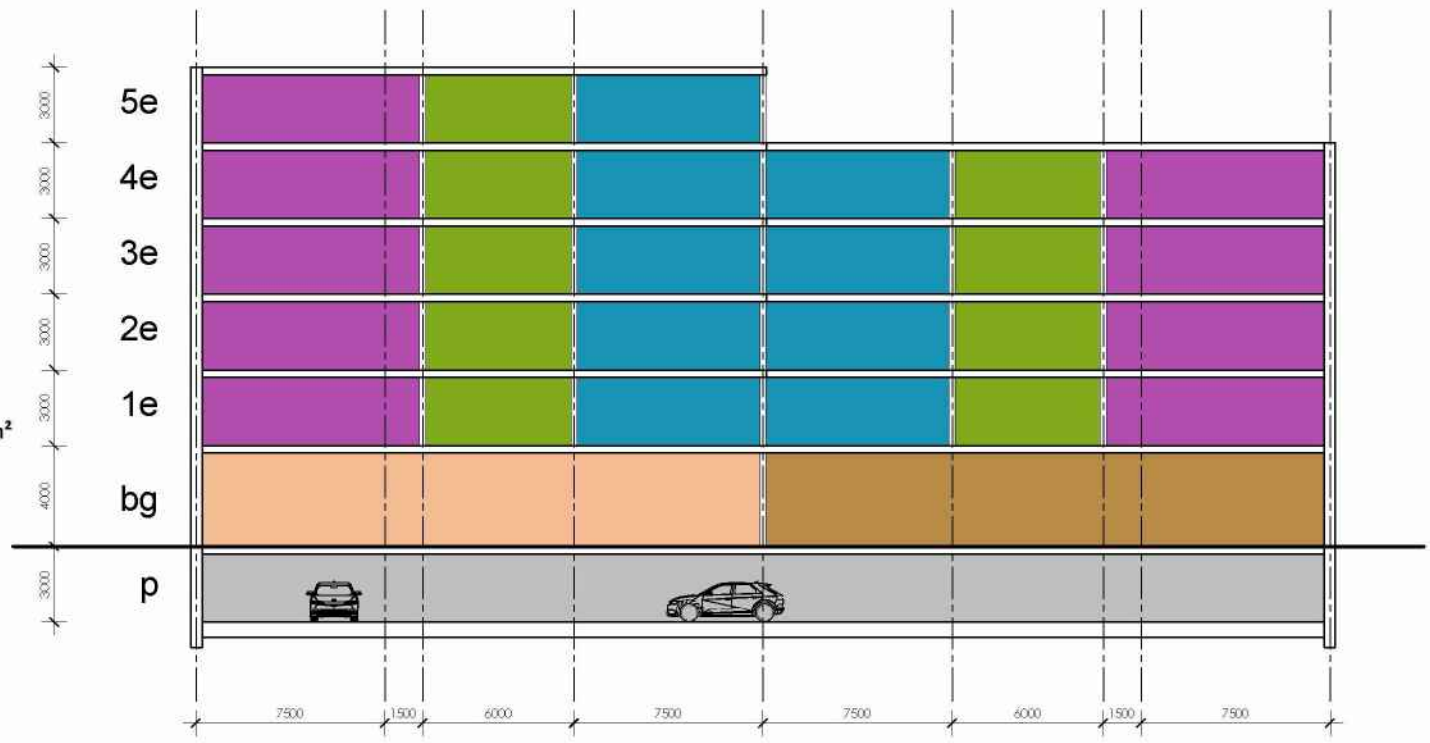




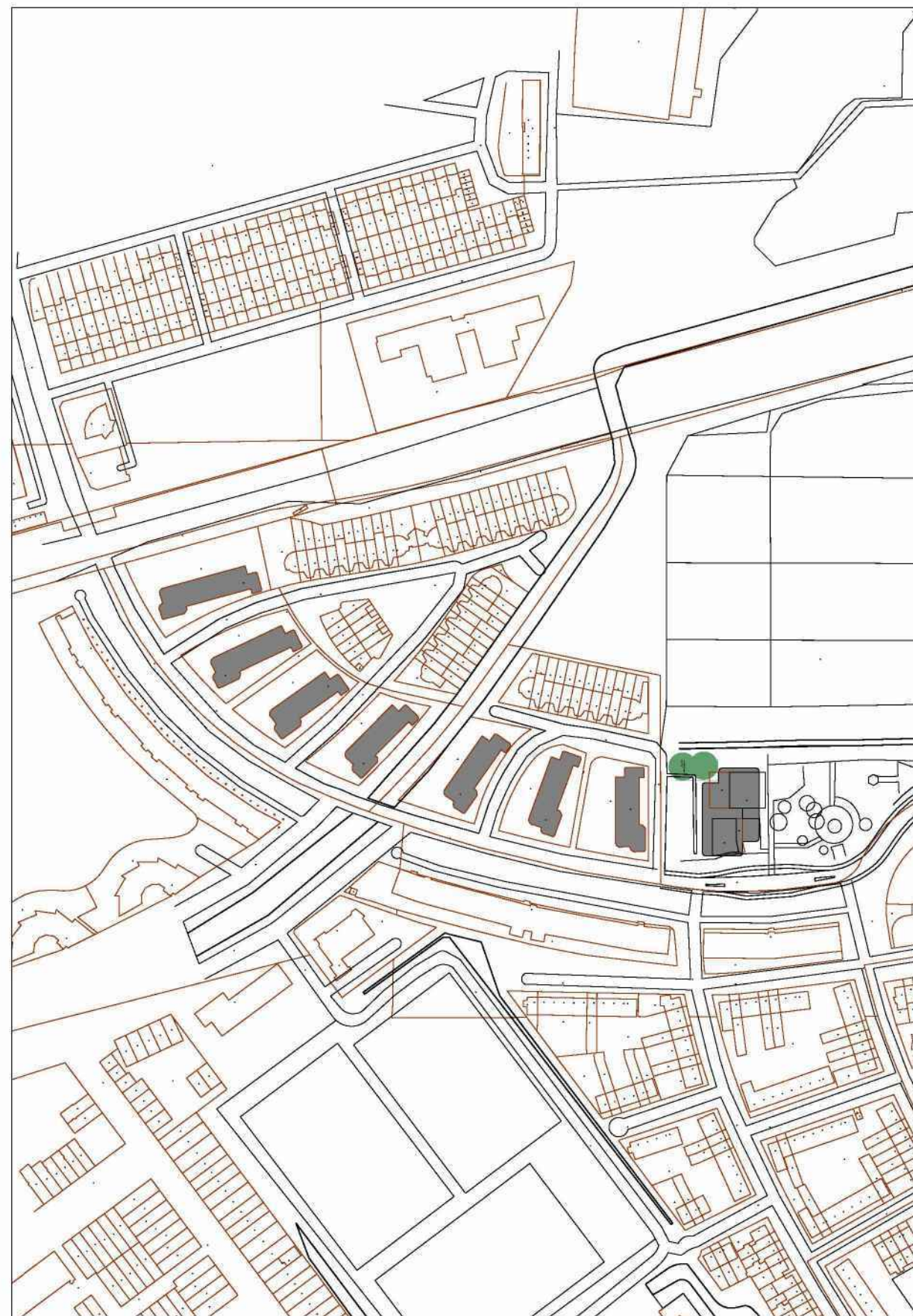
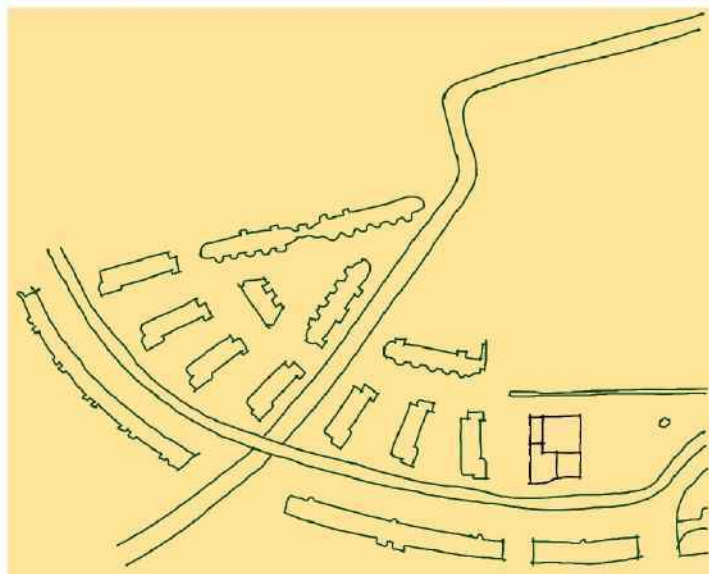
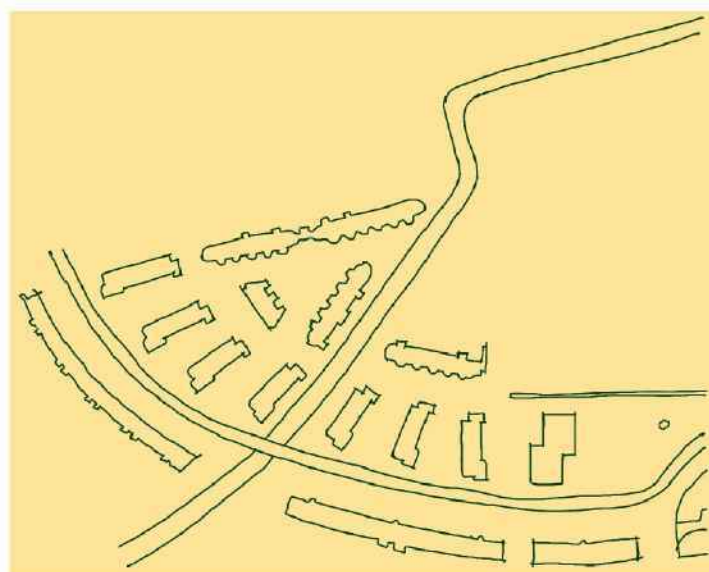
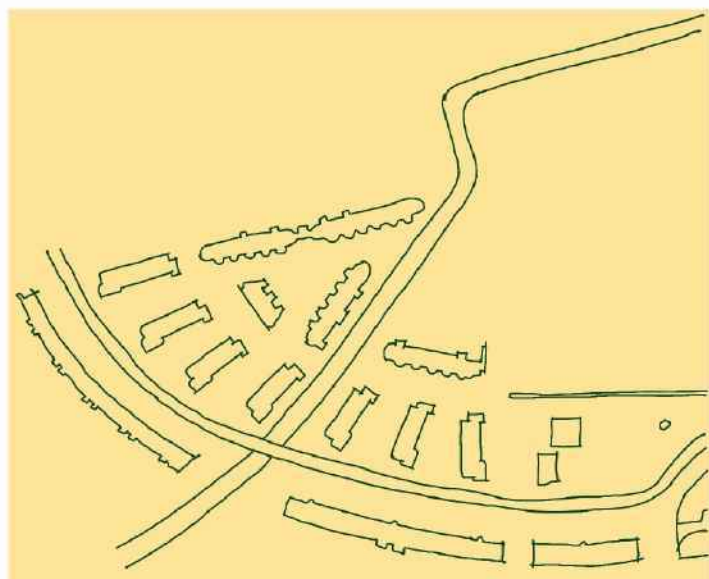
Gebruiksoppervlak (GO) in m2 / v.v.o.			
	m² per unit	subtotaal v.v.o. overig m²	subtotaal GO wonen m²
Bg	520		
	380		
		900	
1E t/m 4E	81		
	81		
	81		
	81		
	62		
	62		
	62		
	62		
	47		
	47		
	47		
	50		
5E			763
	81		
	81		
	61		
	50		
	47		
totalen		900	3.372 m²

verdeling woningen	Metrage	Aantal	Percentage
vrije sector	>80 m2 GO	18	34%
middenhuur	55-80 m2 GO	17	32%
sociaal	<55 m2 GO	18	34%
		53	

parkeerberekening auto's	normering	parkeerplaatsen
vrije sector wonen	1,2	21,6
middenhuur wonen	1,1	18,7
sociaal wonen	0,5	9
kinderdagverblijf	0,7 / 100 m²	3,64
buurtkamer	0,85/100 m²	1,53
horeca	3/100 m²	6
Totaal aantal parkeerplaatsen		54,47



b.v.o.	
Kelder	1170 m2
Bg	1140 m2
1E	995 m2
2E	995 m2
3E	995 m2
4E	995 m2
5E	465 m2
Totaal BVO excl. kelder	5585 m2



Reactie stedenbouwkundig advies

De bestaande stedenbouwkundige opzet van de Aartsbisschop Romerostraat bestaat uit een waaier aan gebouwen met verspringende afgeronde vormen die in de huidige opzet zijn beëindigd door twee afwijkende stenen, lage en vierkante gebouwen. Reeds eerder is besproken dat de nieuwbouw een moderne beëindiging van deze 'waaier' kan zijn, die qua beeld, massa en positie refereert naar de bestaande bebouwingsreeks, met een moderne twist. De knik in het volume refereert aan de diagonale positionering van de huidige volumes.

Om ook economisch een haalbaar plan te kunnen presenteren is een volume van 5 tot 6 bouwlagen onderzocht. Een gebouw van vijf bouwlagen is stedenbouwkundig gezien goed voorstelbaar. Een enkel volume is het meest compact en heeft de minste impact op de omgeving; de initiatiefnemers hebben hun sterke voorkeur twee losse gebouwen te realiseren daarom losgelaten.

Het geprognosticeerde gebouw heeft een grote footprint om de bestaande functies te kunnen huisvesten. Daarnaast is er op de begane grond voldaan aan de zoekvraag voor een buurtkamer van ruim 150 m². De hellingbaan is ook gedeeltelijk in de footprint opgelost. Door de ruimere footprint is er onder het gebouw ruimte voor meer dan 30 parkeerplaatsen en fietsparkeren. De impact op de omgeving van de uitbouw op de begane grond is gering omdat het voornemen bestaat dit transparant vorm te geven. In de uitvoering kan hierbij gedacht worden aan een soort serre, zodat de overgang van binnen naar buiten voor zowel de kinderopvang als de horeca klein zal zijn.

De begane grond is echter groter dan de bovenliggende lagen. De bovenliggende verdiepingen zijn teruggezet en veel kleiner qua projectie. Hiermee is zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de verschillende eisen uit het intentiedocument en wensen vanuit de buurt, maar dit vereist wel een concessie op de stedenbouwkundige meest ideale situatie van een kleine footprint.

In het de opzet zoals nu gepresenteerd is de footprint smaller dan in eerdere varianten (deze variant is veel smaller dan variant S2). Hierdoor is de openbare ruimte aan zowel de aan de westzijde (volkstuinten) als de oostzijde (straat) ruimer. Ook is het conflict met de rij essen aan het pad er aan de westzijde opgeheven. Het advies van stedenbouw is gevolgd om het gebouw smaller te maken en de bestaande kavelgrens aan de westzijde te behouden. Aan zuidzijde, dus aan de Pal Maletterstraat is net als in eerdere varianten (vergelijk variant K2) de gewenste rooilijn aan gehouden. Dit betekent dat aan drie zijden de stedenbouwkundig gewenste rooilijnen die gemeente heeft aangegeven worden gerespecteerd, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de bestaande bomen. Omdat het geprognosticeerde programma qua volume aan de ondergrens zit van wat economisch haalbaar is, betekent het indikken van het volume dat de overschrijding aan de noordzijde groter wordt.

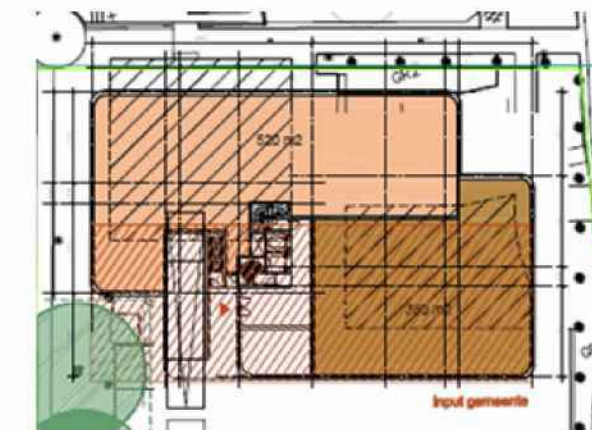
Bij de positionering van het gebouw ontstaat voldoende kans om meer groen toe te voegen en meer eenheid te creëren in de openbare ruimte. Hiermee kan het beeld van 'een gebouw in het groen' worden bewerkstelligd. De noord-zuid verbindingen langs de geprognosticeerde nieuwbouw houdt rekening met de bestaande bomen en worden aan de zijde van de volkstuinten als intiem wandelpad vormgegeven. Deze verbindingen worden al als kwalitatief hoogwaardig ervaren en van die bestaande kracht wordt gebruik gemaakt. De bestaande route tussen de gebouwen komt te vervallen.

Er is gezocht is hoe het gebouw meer zuidelijk op de kavel gepositioneerd kan worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met veel factoren. De impact op het bestaande plantsoen is kleiner geworden en door een grotere verspringing (knik) in het gebouw. Ook staat de geprognosticeerde bebouwing dichtbij de Pal Maletterstraat om zo beter aan de sluiten bij de reeks gebouwen. De groene ruimte die aan de zuidzijde van het pand ontstaat wordt gedeeltelijk gebruikt voor de hellingbaan naar de parkeerkelder en er wordt in de volgende fase onderzocht of er een deel van het parkeren op maaiveld moet worden opgelost. De impact van de hellingbaan op de openbare ruimte is in de laatste variant verkleind door deze te positioneren langs en gedeeltelijk onder het gebouw. Als het parkeren half verdiept kan worden opgelost kan de impact verder worden verkleind, omdat de hellingbaan wordt verkort. In deze variant is de impact van de hellingbaan zo klein mogelijk gehouden door het een onderdeel te laten vormen van het bouwvolume.

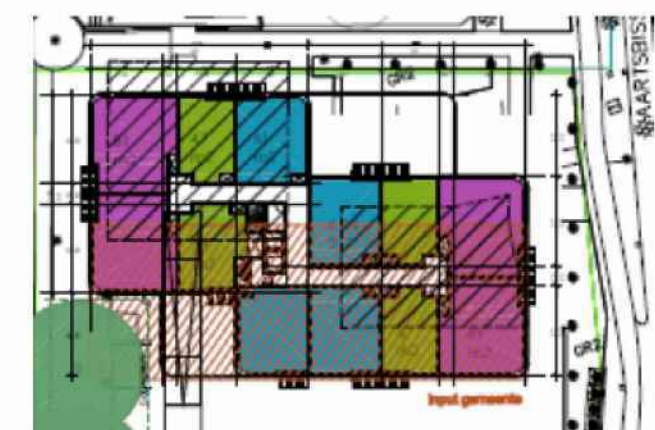
ROMEROSTRAAT



BG model S2 december 22



BG model S3 februari 23



Verdieping model S3 februari 23

Levensloopbestendig wonen

Levensloopbestendige woningen of levensloopgeschikte woningen, zijn woningen die speciaal zijn ontworpen om aan de veranderende behoeften van bewoners te voldoen tijdens hun levensloop. Het is de omschrijving voor een type woningen die geschikt zijn voor langer thuis wonen. Van jonge stellen en gezinnen tot en met senioren. Deze vorm van wonen is bezig aan een sterke opmars in Nederland en in het project aan de Aartsbisschop Romerostraat kunnen we aan deze woon wensen tegemoet komen.

Om te bepalen of een woning levensloopbestendig is, wordt er gekeken naar de Toegankelijkheid, Flexibiliteit en Duurzaamheid van de woning. Dit betekent dat de woning niet alleen goed toegankelijk moet zijn voor senioren, maar ook dat de woning eenvoudig aangepast kan worden aan veranderende woonwensen. Sleutelwoorden daarin zijn: veilig, comfortabel en toegankelijk. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er rekening is gehouden met de mogelijkheid van een rolstoel, dat er een bad-douche combinatie aanwezig is en dat er geen drempels zijn. Op deze manier kunnen de bewoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning blijven wonen.

Voorbeelden van voorzieningen van de appartementen die reeds inspelen op de levensloopbestendigheid:

- lift
- verlaagde drempels
- inloofdouche
- slaapkamer en badkamer op dezelfde verdieping
- een keuken met inductiekookplaat
- ruime looproutes, zonder obstakels
- keukens zonder hoge diepe bovenkasten
- eenvoudig te bedienen mengkraan
- brand alarm
- antislipvloertegels in de badkamer en keuken
- thermostaatkraan in de douche
- Een goed en toegankelijk tuinontwerp
- een deurbel met camera
- Een slimme thermostaat

Van bijna elk appartement kan een levensloopbestendige woning gemaakt worden! Bovenop bovenstaande punten zijn de appartementen (bouwkundig) voorbereid zodat ze na kleine verbouwingen als levensloopbestendig woningen kunnen worden gekwalificeerd:

- beugels
- aansluitingen voor indirecte (plint) verlichting
- aangepaste keuken, bijv een onderrijdbaar aanrecht
- aangepaste badkamer
- betere (plint) verlichting
- automatische deuropener
- brede deuren
- ringleiding
- hoge toilet
- voorbereid op home-domotica

De keuze om uw huidige woning aan te passen (levensloopbestendig te maken) of te verhuizen naar een seniorenwoning, seniorenflat, aanleunwoning of bejaardenhuis ligt voor iedereen anders. Er zijn natuurlijk ook inrichtingselementen die de woningen levensloopbestendig maken die door de bewoners verzorgd moeten worden.

- seniorenbed
- seniorenstoel
- Smart home producten, slimme apparaten die huishoudelijke taken overnemen

Voordelen om een huidige woning levensloop bestendig te maken zijn natuurlijk dat de bewoners jarenlang in dit huis hebt geïnvesteerd, dat zij de buurt goed kennen en dat u er waarschijnlijk beschikken over een breed sociaal netwerk wat ook bijdraagt in de laatste fase van de levensloop.

Een levensloopbestendige woning is veel waard. De herinneringen, de omgeving en de sociale contacten: dat is wat een huis tot een thuis maakt.

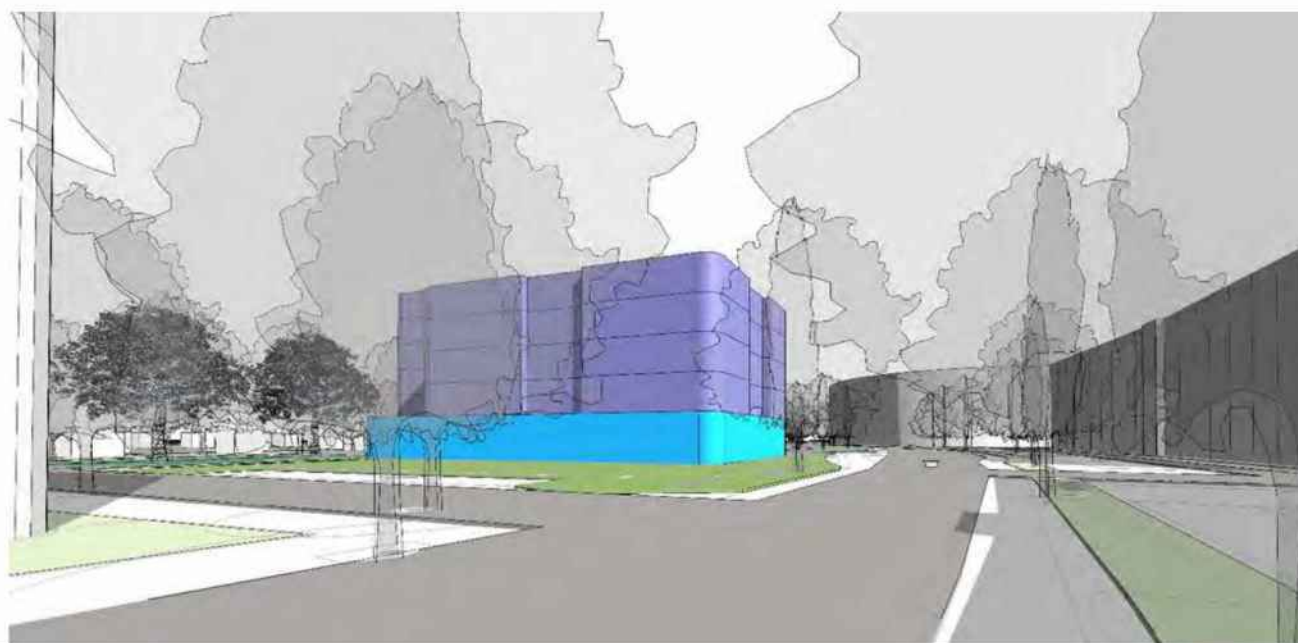
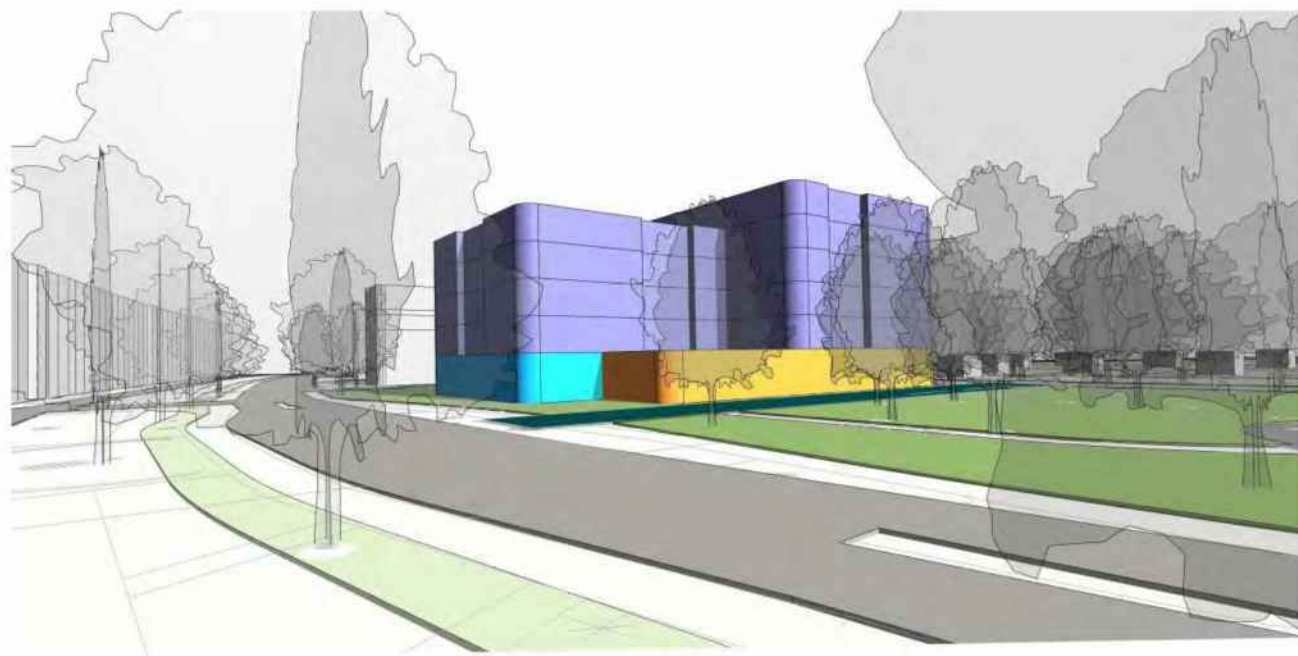
Ontwerptoelichting architectuur

Het nieuwe blok is een vervolg op de reeks woongebouwen die als een waaier haaks op de Romerostraat staan. De plaatsing van het blok past in het bestaande ritme van de woonblokken. Nu eindigt die reeks van woongebouwen met twee lage paviljoens die verschoven ten op zicht van elkaar liggen. De bestaande woongebouwen hebben een afgeronde en gelede massa die een prettige schaal geven. Ook de nieuwbouw is geleed: de twee delen refereren aan de bestaande paviljoens. De geleiding wordt versterkt door het hoogteverschil tussen de twee delen: vier verdiepingen aan de Romerostraat en vijf verdiepingen aan de zijde van de volkstuinen. Deze hoogtes sluiten aan op de omliggende bestaande bebouwing. Door de toegepaste set-back wordt de stedenbouwkundige inpassing van een zesde laag eenvoudiger.

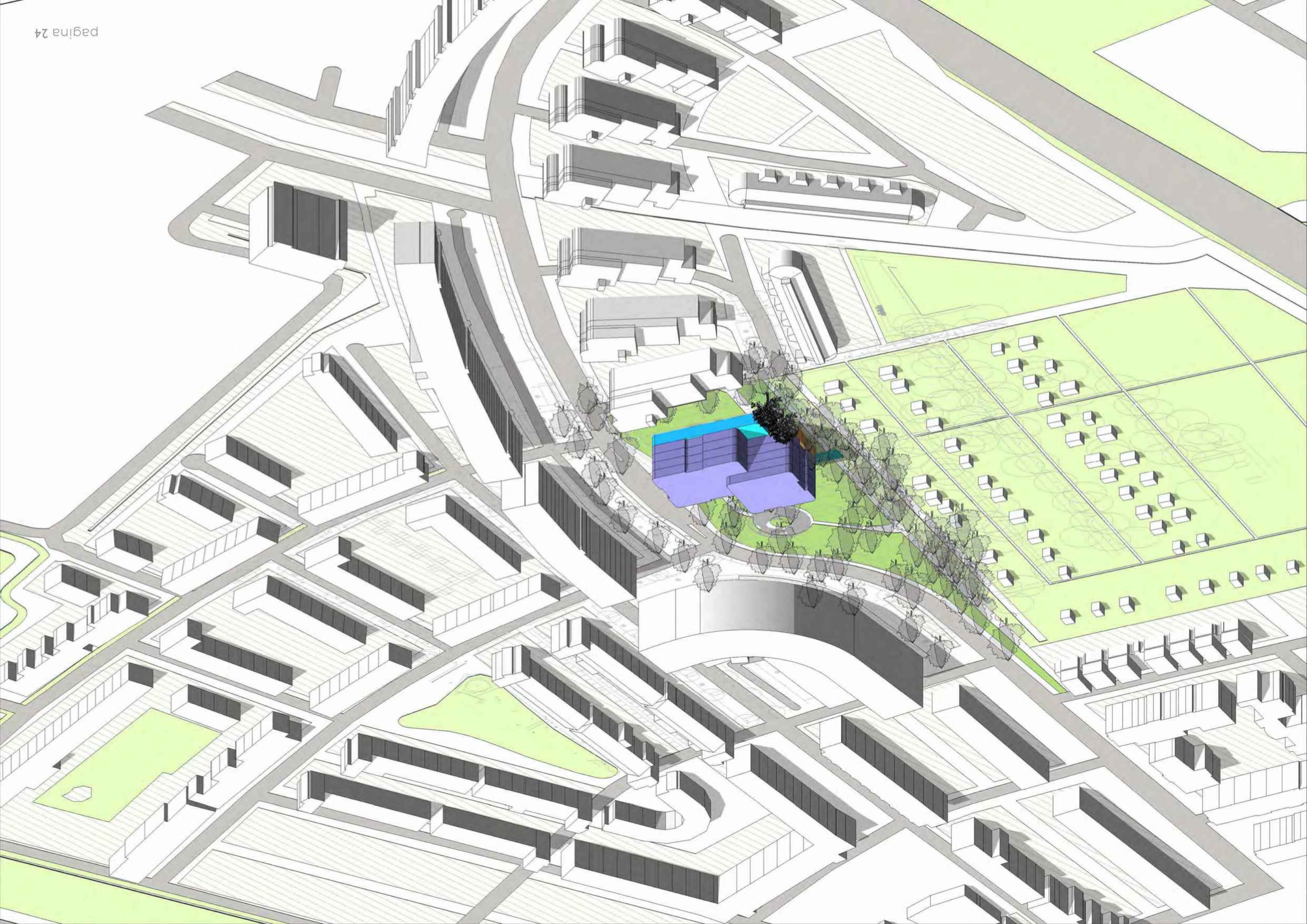
Aan de kopzijde, de Romerostraat en de zijde van de volkstuinen, is de rooilijn van het door de gemeente opgegeven bebouwingsvlak overgenomen. Aan de Pal Meleterstraat is de rooilijn ook als uitgangspunt genomen maar aan de westzijde is een deel van het gebouw iets teruggelegd om voldoende ruimte te bewaren voor de bestaande bomen bij de entree van de volkstuinen. Hierdoor komt de rooilijn aan de noordzijde buiten het door de gemeente opgegeven bebouwingsvlak te liggen maar niet verder dan de bestaande bebouwing. Deze knik in het gebouw maakt het wel mogelijk om de impact op het landschap van de hellingbaan naar de parkeergarage voor de auto's te verminderen. In dezelfde kelder wordt een collectieve voorziening voor een fietsenberging opgenomen. Daarnaast worden er (kleinere) bergingen in de woningen gerealiseerd.

De entree van het woongebouw wordt aan de Pal Meleterstraat gesitueerd. Het grootste deel van de begane grond zal worden gebruikt als kinderdagverblijf (door de huidige gebruiker). Aan de Romerostraat wordt een daghoreca gerealiseerd, met een bescheiden terras aan de Romerostraat. De haalbaarheid van een buurtkamer moet nog worden onderzocht. Voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving wordt een landschapsonwerp gemaakt door Edwin Santhagens van bureau Santenco.

De verdeling van de woninggroottes is afgestemd op de door de gemeente gewenste verhoudingen tussen sociale, midden- en vrije sector huur. Alle woningen worden, ongeacht de grootte voorzien van een buitenruimte. De daken die niet voor zonnepanelen nodig zijn zullen met intensief groen worden ingericht. Gezien de ligging is een natuurinclusief ontwerp van groot belang.



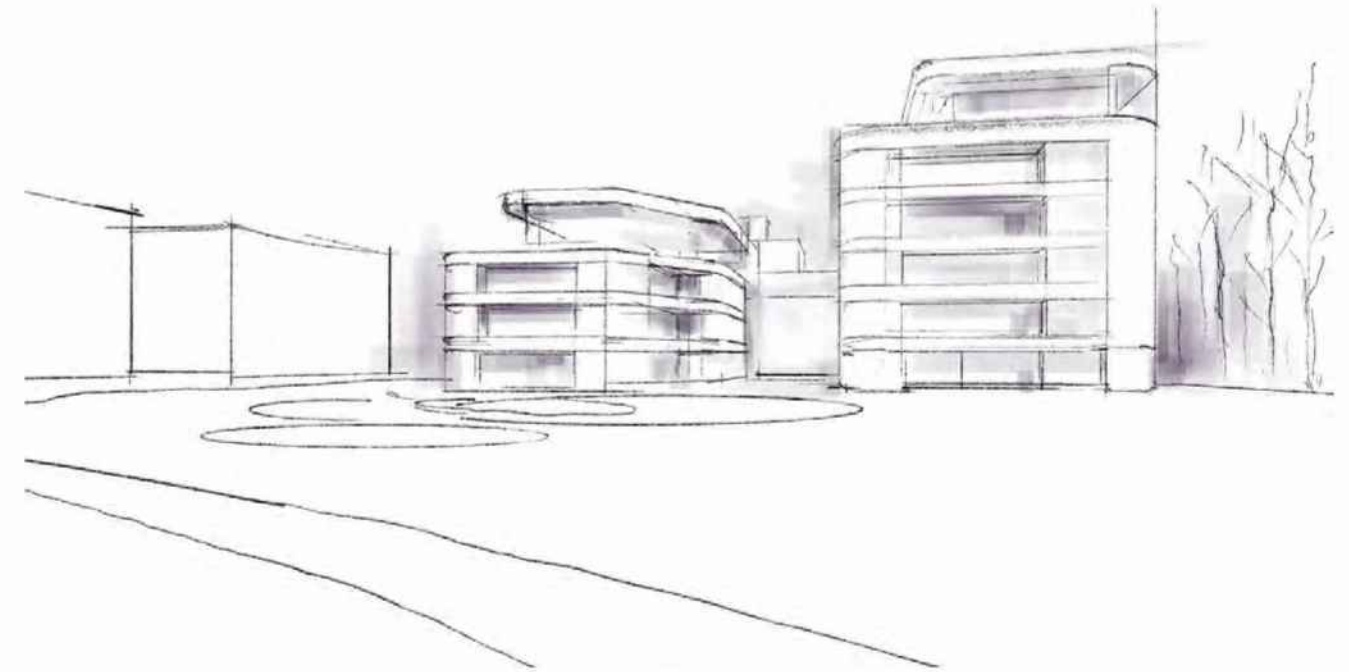
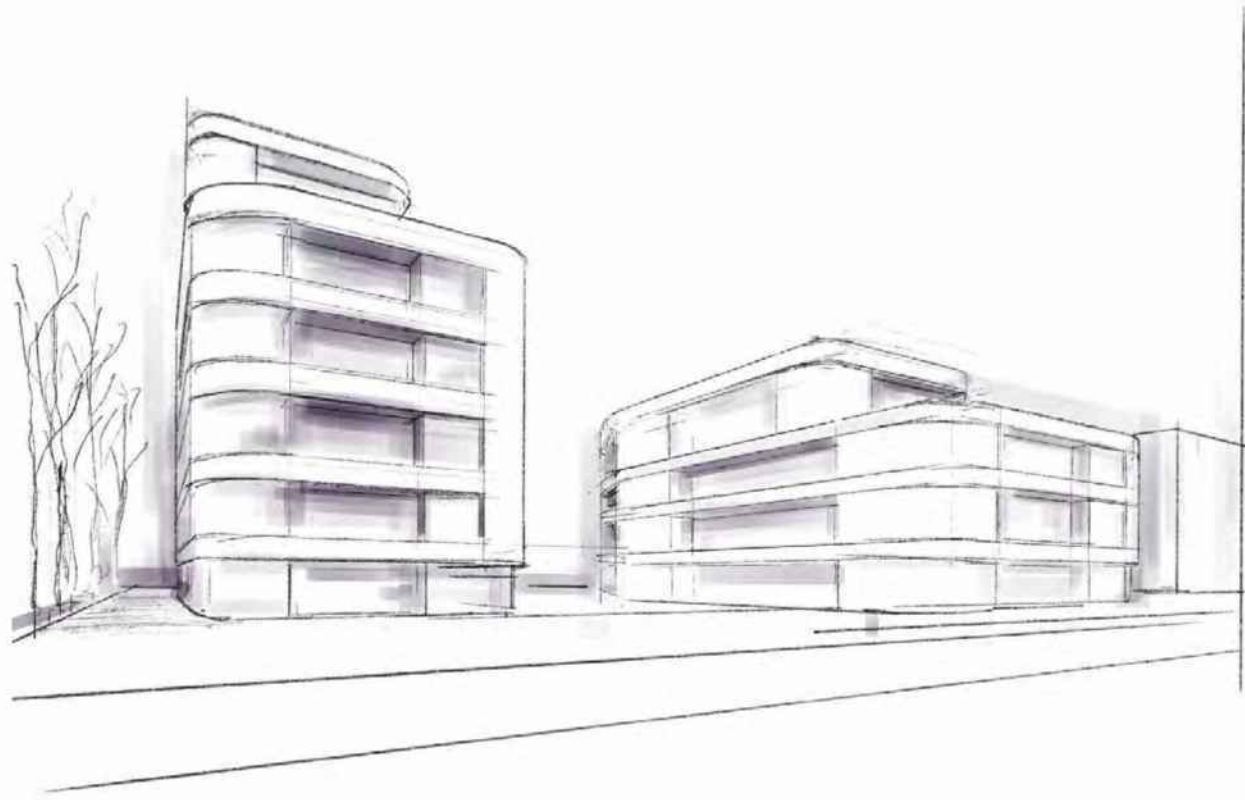












Een gelaagde gevel lijkt heel geschikt voor de Romerostraat. Door het gebouw “in te pakken” met buitenruimte (die ook kan variëren in diepte) volstaat een eenvoudige functionele tweede gevel. De balkon zorgen voor een “zachte” overgang naar het omliggende groen. Enkele voorbeelden zijn natuurlijk een maatje groter.