info@jebber.nl
www.jebber.nl

Burg. Fockema Andreaelaan 13A
3582 KA Utrecht
+31 (0)30 7600 460

Jebber BV:
KvK 30272461
BTW-nr. NL821424609B01
IBAN NL11BNGH0285157264
IBAN NL27RABO0153592958

Memo

Aan: [redacted] - Gemeente Utrecht
Van: [redacted]
Betreft: woonprogramma en parkeren "De Kwekerij"
Datum: 19 mei 2020

Beste [redacted]

Zoals telefonisch besproken met [redacted], ontvangen jullie hierbij het woningbouwprogramma en bijbehorende parkeervoorzieningen (zie bijgevoegde parkeerbalans 18-05-2020), zoals dat nu voorzien is voor het totale nieuwbouwproject "De Kwekerij.

Het programma voor fase I en II is definitief. Fase I (gebouw "Sequoia") wordt momenteel opgeleverd. Voor fase II dienen wij binnenkort de aanvraag voor de omgevingsvergunning in. Voor fase III zijn nog geen concrete plannen, dus dat programma is nog indicatief.
Het parkeren voor fase I en II lossen we tijdelijk op in fase III. Dat is onveranderd.
Het bezoekersparkeren willen wij uiteindelijk laten plaatsvinden in de parkeervoorziening(en) van de buurpercelen, zoals dat van het Diakonessenhuis, Swellengrebel en/of de HKU.

Het woningbouwprogramma en de (globale) planning voor De Kwekerij ziet er nu als volgt uit:

Fase	**Planning oplevering**	**Studenten**	**Starters**	**Totaal**
I	Jun 2020	318		318
II	Dec 2021		244	244
IIIa	2023	Ca. 159		Ca. 159
IIIb	2024	Ca. 90	Ca. 29	Ca. 119*
totaal		Ca. 567	Ca. 273	840

Voor fase III is t.z.t. een collegebesluit nodig, omdat het totale woningbouwprogramma 5% afwijkt van het programma dat is opgenomen in de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en SSH. We gaan nu in totaal uit van 5% meer woningen, dus 800 + 40 = 840 woningen.

<u>Parkeren</u>
Fase III zal in twee delen worden gerealiseerd, wegens de tijdelijke (47) bewonersparkeerplaatsen en (5) deelautoparkeerplaatsen (geel gemarkeerd) voor fase I en II in fase IIIb (zie situatietekening op pagina 2). De (29) tijdelijke parkeerplaatsen voor fase I (gebouw Sequoia) zijn reeds aangebracht in fase IIIb, waar tevens een tijdelijk promotiegebouw is geplaatst met horeca, informatieruimte, drie starterswoningen en kantoor Jebber.

In de definitieve situatie zullen de in totaal (54) autoparkeerplaatsen voor bewoners zijn opgenomen in fase IIIa. In totaal zijn er voor fase I, II en III (29+21+22=) 72 bezoekersparkeerplaatsen nodig. Dit aantal willen wij graag laten parkeren op buurpercelen, zoals het tegenover gelegen Diakonessenhuis.

Al het fietsparkeren voor bewoners wordt inpandig opgelost in de gebouwen, in elke fase. Voor studentenhuisvesting 1 plek per studentenkamer/studio. Voor starterswoningen 2 plaatsen per appartement. Alle (93) fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden opgenomen in het landschapsontwerp voor het buitenterrein rondom de gebouwen.

Fase 3a en 3b:

In ontwikkeling
ca. 2021 - 2023

In fase 3a zal eerst een definitieve parkeervoorziening worden gerealiseerd, waarna de tijdelijke parkeervoorziening in fase 0 wordt verwijderd om plaats te maken voor de ontwikkeling van fase 3b.

Fase 0: Tijdelijke bebouwing

Periode ca. Q4 2019 - Q1 2022

Tijdelijke huisvesting: kantoor Jebber, horeca, 2 starterswoningen, promotie ruimte fase 2.

Functies in de tijdelijke bebouwing verhuizen ca. Q1 2022 naar de nieuwbouw van fase 2.
De tijdelijke bebouwing wordt ca. Q1 2022 verwijderd en maakt plaats voor een tijdelijke parkeervoorziening t.b.v. fase 1 en 2.

Fase 1: Gebouw Sequoia

Bouwperiode: 2019 - Q1 2020

Definitieve huisvesting: 318 studenten woningen, horeca.

Opgeleverd, inclusief tijdelijke parkeervoorziening in fase 0.

Fase 2: Zes woontorens.

Bouwperiode ca. Q4 2020 - Q1 2022

Definitieve huisvesting: 244 starterswoningen, kantoor Jebber, horeca, expositieruimte, bunkervijver,

Tijdelijke parkeervoorziening in fase 0.

Functies in tijdelijke bebouwing (fase 0) verhuizen ca. Q1 2022 naar nieuwbouw van fase 2, waarna de tijdelijke bebouwing plaats zal maken voor een tijdelijke parkeervoorziening t.b.v. fase 1 en 2.

parkeren t.b.v.
fase 1, fase 2 en fase 3

6|Castanea
Sequoia
5|Robinia
3|Catalpa
2|Betula
1|Tilia
4|Nyssa

FPP Sequoia
FPP Sequoia
3FPP
47FPP
ondergrondse afvalcontainers
halfverharding volgens TLU
verharding volgens TLU
blusvoertuig
opstelplaats brandkraan, bestaand
groenstrook t.b.v. absorbtie geluid i.v.m. ontheffing geluidwerende gevel toren 2
N 454760221 E 137731146
N 454658940
N 454692989 E 137856470
N 454668218 E 137822800
15000
55000

- halfverharding, verschillende materialen conform ontwerp tlu landschapsarchitecten
- buitenruimte van de woningen worden collectief opgenomen in het landschap. toren is een buitenruimte (6x44m²) opgenomen.

onderwerp
plattegrond situatie

werk
De Kwekerij
in opdracht van
Jebber
schaal
1:500
fase
Wa8c
status
definitief
datum
01.05.2020
gewijzigd

DE KWEKERIJ
PUUR WONEN IN UTRECHT

werk
214

Toelichting faseringsplan t.b.v. parkeernorm.

d.d. juli 2020

Jebber

www.aronsengelauff.nl

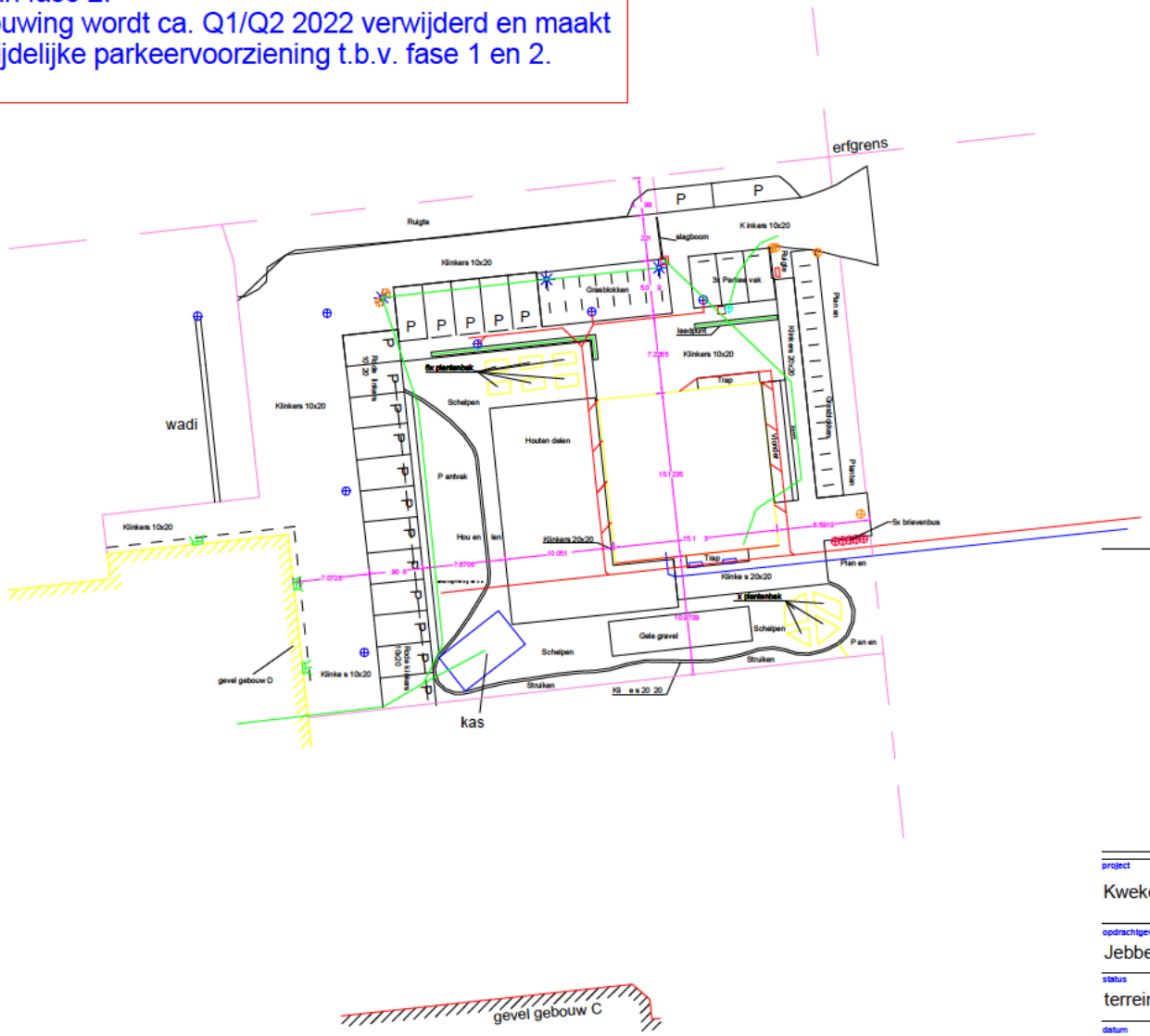
nieuwe situatie fasering

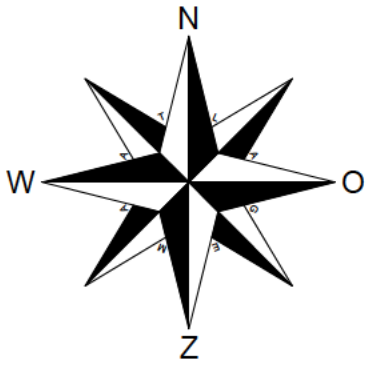
Fase 0: Tijdelijke bebouwing

Periode ca. Q4 2019 - Q1 2022 (prognose)

Tijdelijke huisvesting: kantoor Jebber, horeca, 2 starterswoningen, promotie ruimte fase 2.

Functies in de tijdelijke bebouwing verhuizen ca. Q1/Q2 2022 naar de nieuwbouw van fase 2.
De tijdelijke bebouwing wordt ca. Q1/Q2 2022 verwijderd en maakt plaats voor een tijdelijke parkeervoorziening t.b.v. fase 1 en 2.





legenda

- lichtarmaturen
- lichtmasten
- straatkolken
- H.W.A.
- mantelbuis
- V.W.A.

project
Kwekerij Utrecht

opdrachtgever
Jebben / SSH

status
terrein tekening

datum
05-03-2020

formaat

schaal

Toelichting faseringsplan t.b.v. parkeernorm.

d.d. juli 2020

Jebber

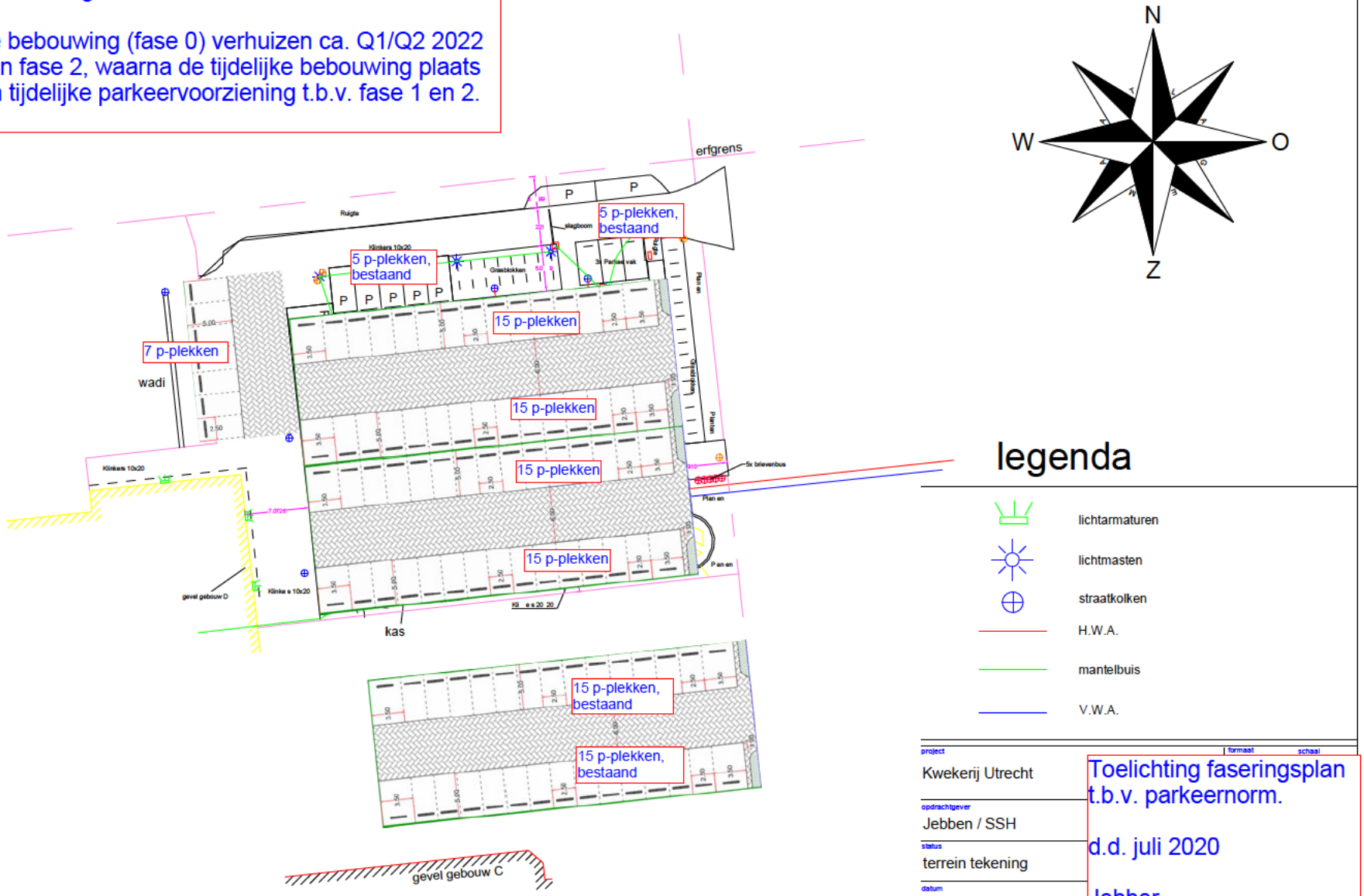
Fase 2: Zes woontorens.

Bouwperiode ca. Q4 2020 - Q1 2022

Definitieve huisvesting: 244 starterswoningen, kantoor Jebber, horeca, expositieruimte, bunkervijver,

Tijdelijke parkeervoorziening in fase 0.

Functies in tijdelijke bebouwing (fase 0) verhuizen ca. Q1/Q2 2022 naar nieuwbouw van fase 2, waarna de tijdelijke bebouwing plaats zal maken voor een tijdelijke parkeervoorziening t.b.v. fase 1 en 2.

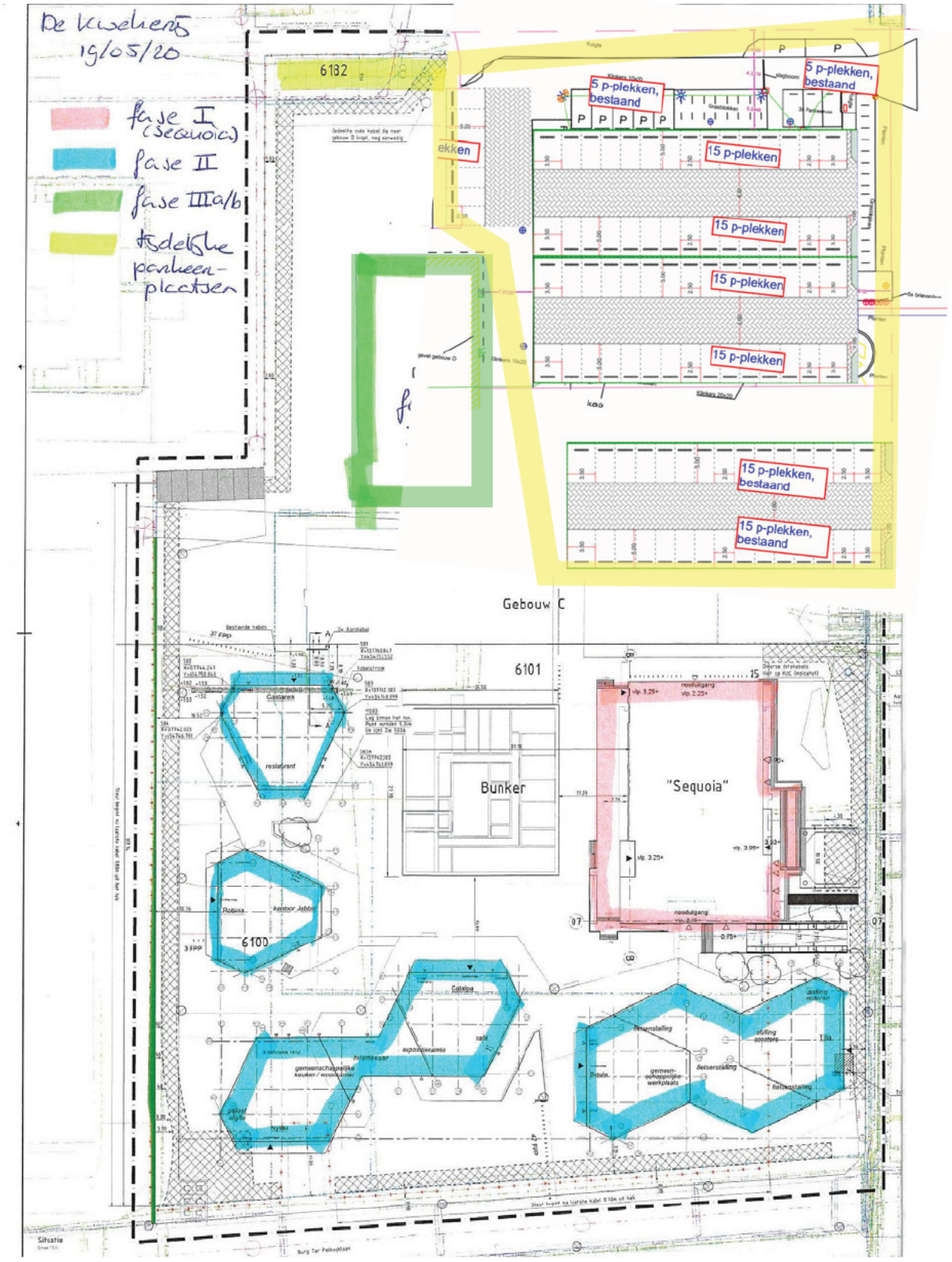


Toelichting faseringsplan t.b.v. parkeernorm.

d.d. juli 2020

Jebber

Situatietekening met fasering De Kwekerij:



Autoparkeerbalans De Kwekerij

18-mei-20

aantal m2 BOG 916
aantal woningen 840

Programma (fase I en II definitief, fase III voorlopig)		aantal	norm B1	Aanwezigheidspercentage naar moment (dubbelgebruik) werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag koopavond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	Parkeer-vraag B1	Parkeervraag naar moment voor de norm B1 (betaald parkeren) werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag koopavond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen fase I*	studenten	318	0,10	0,50	0,50	0,90	0,90	0,60	0,90	0,70	31,8	15,9	15,9	28,6	28,6	19 1	28,6	22,3
woningen fase II*	< 55m²	244	0,43	0,50	0,50	0,90	0,90	0,60	0,90	0,70	104,9	52,5	52,5	94,4	94 4	63,0	94,4	73,4
woningen fase III*	< 55m²	29	0,43	0,50	0,50	0,90	0,90	0,60	0,90	0,70	12,5	6,2	6,2	11,2	11,2	7,5	11,2	8,7
woningen fase III*	studenten	249	0,10	0,50	0,50	0,90	0,90	0,60	0,90	0,70	24,9	12,5	12 5	22,4	22,4	14 9	22,4	17,4
kantoor	bvo m²	364	0,50	1,00	1,00	0,05	0,05	0,00	0,00	0,00	1,8	1,8	1,8	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
restaurant	bvo m²	144	6,80	0,30	0,40	0,90	0,95	0,70	1,00	0,40	9 8	2,9	3,9	8,8	9,3	6,9	9,8	3,9
cafe	bvo m²	252	3,40	0,30	0,40	0,90	0,85	0,75	1,00	0 45	8,6	2,6	3 4	7,7	7,3	6,4	8,6	3,9
expositie/museum	bvo m²	156	0 26	0 20	0 45	0 00	0 00	1 00	0 00	0 90	0 4	0 1	0 2	0 0	0 0	0 4	0 0	0 4
Totaal											195	94	96	173	173	118	**175**	130

* In de gemeentelijke parkeernorm 2013 zijn de m2's bij woningen uitgedrukt in BVO 'achter de prive-voordeur van het appartement'. BVO betekent hier dus exclusief liften, trappen, galerijen etc.

Te realiseren autoparkeerplaatsen op De Kwekerij totaal:

Minimaal aantal benodigde autoparkeerplaatsen					Opmerkingen
bezoekers-P fase I (studenten)	29				Tijdelijk in fase III. In definitieve vorm gewenst op parkeerterrein buurpercelen, zoals Diak, HKU of Swellengrebel.
bezoekers-P fase II/III (starters)	21	0,2	x	106	Fase II ook tijdelijk in fase III. In definitieve vorm gewenst op parkeerterrein buurpercelen, zoals Diak, HKU of Swellengrebel
bezoekers-P fase III (studenten)	22				Bezoekersparkeren gewenst op parkeerterrein buurpercelen, zoals Diak, HKU of Swellengrebel.
bewonersparkeerplaatsen (starters)	85	0,8	x	106	tbv starterswoningen fase II en III
- reductie door deelauto-pp	21-	20%	van	106	Hoger percentage reductie deelauto's gewenst dan 20%
- reductie door extra fietspp	9-	10%	van	93	
totaal aantal bewonersparkeerplaatsen	54				In stallingsgarage fase IIIa op De Kwekerij. Nieuwbouw fase III wordt in 2 fasen gerealiseerd (IIIa en IIIb).
deelautoparkeerplaatsen	5				Op maaiveld op De Kwekerij
Totaal:	**132**				

Fietsparkeerbalans De Kwekerij

Programma		aantal	norm B1	Aanwezigheidspercentage naar moment (dubbelgebruik) werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag koopavond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	Parkeer-vraag B1	Parkeervraag naar moment voor de norm B1 (betaald parkeren) werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag koopavond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen fase I*	studenten	318	-	0,50	0,60	1,00	0,90	0,60	0,60	0,70	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
woningen fase II*	< 55m2	244	-	0,50	0,60	1,00	0,90	0,60	0,60	0,70	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
woningen fase III*	< 55m2	29	-	0,50	0,60	1,00	0,90	0,60	0,60	0,70	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
woningen fase III*	studenten	249	-	0,50	0,60	1,00	0,90	0,60	0,60	0,70	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
kantoor	bvo m²	364	7,70	1,00	1,00	0,05	0,10	0,05	0,00	0,00	28,0	28,0	28,0	1,4	2,8	1,4	0,0	0,0
restaurant	bvo m²	144	23,50	0,30	0,40	0,90	0,95	0,70	1,00	0,40	33,8	10,2	13,5	30,5	32,1	23,7	33,8	13,5
cafe	bvo m²	252	23,50	0,30	0,40	0,90	0,85	0,75	1,00	0,45	59,2	17,8	23,7	53,3	50,3	44,4	59,2	26,6
detailhandel	bvo m²	156	1 20	0 20	0 45	0 00	0 00	1 00	0 00	0 90	1 9	0 4	0 8	0 0	0 0	1 9	0 0	1 7
Totaal											123	56	66	85	85	71	**93**	42

Er moeten dus minimaal **93** fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd op De Kwekerij.

* Voor woningen geldt ten aanzien van fietsparkeren het Rijks Bouwbesluit: er is een berging die vanaf het aansluitende terrein bereikbaar is
Al het bewonersfietsparkeren (min. 2 fiets-pp per app.) van de appartementen is dus gesitueerd in afgesloten bergruimtes onder in de appartementengebouwen.
Bezoekers-fietsparkeren vindt plaats op het maaiveld op De Kwekerij, buiten de gebouwen.

Mogelijkheden om minder autoparkeerplaatsen te realiseren:

- *OF: er bij een ontwikkeling in het A1-, A2- of B1-gebied meer fietsparkeerplaatsen dan de fietsparkeernorm worden gerealiseerd.*
  In het A1-, A2- en B1-gebied geldt dat bij een ontwikkeling kan worden afgeweken van de parkeereis als extra fietsparkeerplaatsen (dus meer plaatsen dan normatief) worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat voor elke autoparkeerplaats minder anderhalve fietsparkeerplaats meer gerealiseerd dient te worden. Deze substitutie is voor 10% van de parkeereis mogelijk. Gebruikers van de ontwikkeling komen in geen geval in aanmerking voor een parkeervergunning.

- *OF: er bij een woningbouwontwikkeling in het A1-, A2- of B1-gebied parkeerplaatsen voor deelauto's worden gerealiseerd.*
  In het A1-, A2- en B1-gebied is het mogelijk om bij een woningbouwontwikkeling in plaats van reguliere autoparkeerplaatsen parkeerplaatsen voor commerciële deelauto's te realiseren. Een openbare parkeerplaats voor een deelauto vervangt vier reguliere autoparkeerplaatsen. Deze substitutie is voor maximaal 20% van de parkeereis mogelijk. Gebruikers van de ontwikkeling komen in geen geval in aanmerking voor een parkeervergunning.

Autoparkeerbalans De Kwekerij - fase I+II

18-mei-20

aantal m2 BOG 916
aantal woningen 562

Programma (defin tief)			norm	Aanwezighe dspercentage naar moment (dubbelgebruik) werkdag				zaterdag		zondag	Parkeer-vraag	Parkeervraag naar moment voor de norm B1 (betaald parkeren) werkdag				zaterdag		zondag
		aantal	B1	ochtend	middag	avond	koopavond	middag	avond	m ddag	B1	ochtend	middag	avond	koopavond	m ddag	avond	m ddag
woningen fase I*	studenten	318	0,10	0,50	0,50	0,90	0,90	0,60	0,90	0,70	31,8	15,9	15,9	28,6	28,6	19,1	28,6	22,3
woningen fase II*	< 55m²	244	0,43	0,50	0,50	0,90	0,90	0,60	0,90	0,70	104,9	52,5	52,5	94,4	94,4	63,0	94,4	73,4
woningen fase III*	< 55m²	0	0,43	0,50	0,50	0,90	0,90	0,60	0,90	0,70	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
woningen fase III*	studenten	0	0,10	0,50	0,50	0,90	0,90	0,60	0,90	0,70	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
kantoor	bvo m²	364	0,50	1,00	1,00	0,05	0,05	0,00	0,00	0,00	1,8	1,8	1,8	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
restaurant	bvo m²	144	6,80	0,30	0,40	0,90	0,95	0,70	1,00	0,40	9,8	2,9	3,9	8,8	9,3	6,9	9,8	3,9
cafe	bvo m²	252	3,40	0,30	0,40	0,90	0,85	0,75	1,00	0,45	8,6	2,6	3,4	7,7	7,3	6,4	8,6	3,9
expositie/museum	bvo m²	156	0,26	0,20	0,45	0,00	0,00	1,00	0,00	0,90	0,4	0,1	0,2	0,0	0,0	0,4	0,0	0,4
Totaal											157	76	78	140	140	96	**141**	104

* In de gemeentelijke parkeernorm 2013 zijn de m2's bij woningen uitgedrukt in BVO 'achter de prive-voordeur van het appartement'. BVO betekent hier dus exclusief liften, trappen, galerijen etc.

Te realiseren autoparkeerplaatsen op De Kwekerij fase I+II:

Minimaal aantal benodigde autoparkeerplaatsen					Opmerkingen:
bezoekers-P fase I (studentenhuisv)	29				Tijdelijk in fase III. In definitieve vorm gewenst op parkeerterrein buurpercelen, zoals Diak, HKU of Swellengrebel.
bezoekers-P fase II	19	0,2	x	94	Fase II ook tijdelijk in fase III. In defin tieve vorm gewenst op parkeerterrein buurpercelen, zoals Diak, HKU of Swellengrebel
bewonersparkeerplaatsen	76	0,8	x	94	
- reductie door deelauto-pp	19-	20%	van	94	
- reductie door extra fietspp	9-	10%	van	93	
totaal aantal bewonersparkeerplaatsen	47				In stallingsgarage fase IIIa op De Kwekerij. Nieuwbouw fase III wordt in 2 fasen gerealiseerd (IIIa en IIIb).
deelautoparkeerplaatsen	5				op maaiveld op De Kwekerij in fase I en II
Totaal:	**100**				

Fietsparkeerbalans De Kwekerij - fase I+II

Programma			norm	Aanwezighe dspercentage naar moment (dubbelgebruik) werkdag				zaterdag		zondag	Parkeer-vraag	Parkeervraag naar moment voor de norm B1 (betaald parkeren) werkdag				zaterdag		zondag
		aantal	B1	ochtend	middag	avond	koopavond	middag	avond	m ddag	B1	ochtend	middag	avond	koopavond	m ddag	avond	m ddag
woningen fase I*	studenten	318	-	0,50	0,60	1,00	0,90	0,60	0,60	0,70	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
woningen fase II*	< 55m2	244	-	0,50	0,60	1,00	0,90	0,60	0,60	0,70	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
woningen fase III*	< 55m2	0	-	0,50	0,60	1,00	0,90	0,60	0,60	0,70	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
woningen fase III*	studenten	0	-	0,50	0,60	1,00	0,90	0,60	0,60	0,70	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
kantoor	bvo m²	364	7,70	1,00	1,00	0,05	0,10	0,05	0,00	0,00	28,0	28,0	28,0	1,4	2,8	1,4	0,0	0,0
restaurant	bvo m²	144	23,50	0,30	0,40	0,90	0,95	0,70	1,00	0,40	33,8	10,2	13,5	30,5	32,1	23,7	33,8	13,5
cafe	bvo m²	252	23,50	0,30	0,40	0,90	0,85	0,75	1,00	0,45	59,2	17,8	23,7	53,3	50,3	44,4	59,2	26,6
expositie/museum	bvo m²	156	1,20	0,20	0,45	0,00	0,00	1,00	0,00	0,90	1,9	0,4	0,8	0,0	0,0	1,9	0,0	1,7
Totaal											123	56	66	85	85	71	**93**	42

Er moeten dus minimaal **93** fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd in de buitenruimte op De Kwekerij.

* Voor woningen geldt ten aanzien van fietsparkeren het Rijks Bouwbeslu t: er is een berging die vanaf het aanslu tende terrein bereikbaar is
Al het bewonersfietsparkeren (min. 2 fiets-pp per app.) van de appartementen is dus gesitueerd in afgesloten bergruimtes onder in de appartementengebouwen.
Bezoekers-fietsparkeren vindt plaats op het maaiveld op De Kwekerij, bu ten de gebouwen.

Mogelijkheden om minder autoparkeerplaatsen te realiseren:

- *OF: er bij een ontwikkeling in het A1-, A2- of B1-gebied meer fietsparkeerplaatsen dan de fietsparkeernorm worden gerealiseerd.*
  In het A1-, A2- en B1-gebied geldt dat bij een ontwikkeling kan worden afgeweken van de parkeereis als extra fietsparkeerplaatsen (dus meer plaatsen dan normatief) worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat voor elke autoparkeerplaats minder anderhalve fietsparkeerplaats meer gerealiseerd dient te worden. Deze substitutie is voor 10% van de parkeereis mogelijk. Gebruikers van de ontwikkeling komen in geen geval in aanmerking voor een parkeervergunning.

- *OF: er bij een woningbouwontwikkeling in het A1-, A2- of B1-gebied parkeerplaatsen voor deelauto's worden gerealiseerd.*
  In het A1-, A2- en B1-gebied is het mogelijk om bij een woningbouwontwikkeling in plaats van reguliere autoparkeerplaatsen parkeerplaatsen voor commerciële deelauto's te realiseren. Een openbare parkeerplaats voor een deelauto vervangt vier reguliere autoparkeerplaatsen. Deze substitutie is voor maximaal 20% van de parkeereis mogelijk. Gebruikers van de ontwikkeling komen in geen geval in aanmerking voor een parkeervergunning.