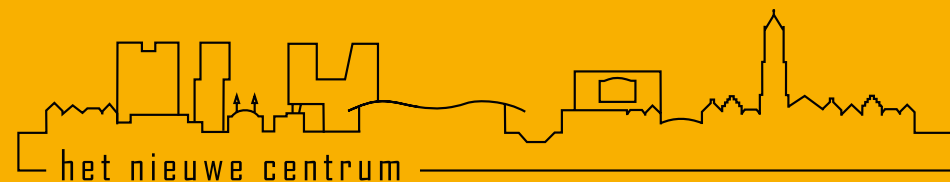




Identiteit

→ Het Nieuwe Centrum, a Healthy Urban Boost - een kwestie van kiezen...





Het westelijke deel van het Utrechtse stationsgebied zal volgens de Toekomstvisie Utrecht Centrum 'a Healthy Urban Boost' uitgroeien tot het 'Nieuwe Centrum', een uitbreiding van de binnenstad. Tegelijkertijd moet het stadsdistrict het toonbeeld zijn van de gezonde en duurzame stad – hernieuwbare energie, vergroening, opvang en het hergebruik van water, minder automobilititeit. Voor een gebied dat nu vooral gekenmerkt wordt door verkeersbarrières, grootschalige bouwblokken (kantoren, hotels, beursgebouwen) en bouwactiviteiten betekenen deze ambities een enorme verandering. De transformatie tot een gezond en duurzaam stadscentrum leidt onherroepelijk tot een nieuwe identiteit. In dit keuzedocument gaan we op zoek naar wat die nieuwe identiteit kan zijn. Hierbij spelen twee aspecten een rol, te weten een nieuwe identiteit als 'wenkend perspectief' en als 'ziel van de plek'.

Wenkend perspectief

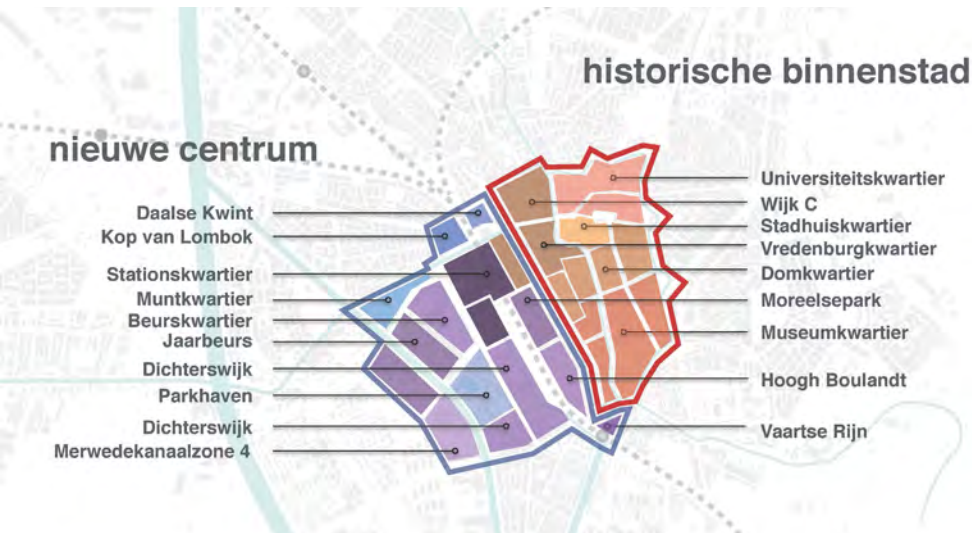
Ten eerste het wenkende perspectief dat voor dit gebied te schetsen is. De droom van een 'Nieuw Centrum' en de belofte van een gezonde stad bieden aanknopingspunten voor een gebiedsidentiteit die niet alleen betekenis geeft aan de omgeving, maar tegelijkertijd deelgebieden verbindt en gemeenschappelijke waarden verbeeldt.

Het Nieuwe Centrum

De essentie van een centrumgebied is een levendige omgeving met een grote diversiteit aan functies op het vlak van ontmoeten, verblijven, beleven, vermaken en ontspannen. De inrichting en programmering van de openbare ruimte en de gebouwplinten zijn hierin bepalend. Maar het is ook van belang om als centrumgebied een herkenbaar profiel te hebben dat zich onderscheidt van andere deelgebieden in het Utrechtse centrum. Het gaat dan bijvoorbeeld om begrippen als 'gezond', 'verrassend', 'experimenteel', 'duurzaam', 'gastvrij', 'exotisch', 'hip' en 'groen'.



Historische binnenstad



Kwartierenkaart van het Vergrote Centrum



Het Vergrote Centrum

1

Kwestie 1 | Nieuwe Centrum: de goede ambitie en identiteit?

De naam geeft de ambitie aan om het centrum te vergroten met een nieuw stuk centrum. De historische binnenstad zal eeuwig zijn waarde behouden, maar het is de ambitie om een nieuw stuk centrum toe te voegen, het centrum te vergroten. Dit ook om de historische centrum te ontlasten.

Een complementair nieuwe centrum dus, aanvullend op de historische binnenstad.

Dat roept allerlei vragen op: kunnen we deze ambitie waarmaken, en zo ja, hoe? Winkels hebben we in Utrecht waarschijnlijk genoeg, dus die zullen er niet op grote schaal komen. Maar wat is dan verder de juiste mix van woningen, voorzieningen, kantoren, horeca en andere functies. Wordt het "Wonen met Werken" of "Werken met Wonen"?

En hoe kan het nieuwe centrum de historische binnenstad ontlasten? Durven we de mentale sprong aan door bijvoorbeeld festivals en markten te verplaatsen naar het nieuwe centrum? Of is de plek in Utrecht en Nederland juist meer geschikt voor een Central Business District, wellicht met internationale allure?

En hoe maken we het een goed onderdeel van Utrecht of is het meer een onderdeel van Nederland? Kortom: wat is de gewenste identiteit van dit gebied?

Groen en gezondheid als onderdeel van toekomstige identiteit?



Een gezond en duurzaam stadsdeel

Door de ontwikkeling tot centrumgebied liggen er kansen – maar het is ook noodzaak – om het gebied gezond en duurzaam te maken. Interessant is het voornemen van de Jaarbeurs om bij de vernieuwing van het complex de hallen te verduurzamen op het gebied van energie, groen en mobiliteit. Bovendien onderzoekt de Jaarbeurs met de gemeente Utrecht in het kader van het Europese project Climate-Kic de mogelijkheden om het gehele gebied duurzaam te maken. Speerpunt is om het autogebruik te verminderen en om het gebied zo in te richten dat gezond gedrag gestimuleerd wordt.

Dit soort maatregelen heeft een effect op de toekomstige identiteit, zeker als ze zichtbaar zijn – denk aan autovrije ruimtes, 'groene gevels' en waterpleinen. Het Nieuwe Centrum heeft op deze manier een enorme potentie om uit te groeien tot een icoon op het gebied van duurzaamheid en gezonde verstedelijking.



Spontaan gebruik van de trappen Jaarbeursplein draagt bij aan identiteit van het Nieuwe Centrum



Markt Vredenburg naar het Beursplein. Durven we de sprong over het spoor aan?



Voorbeelden van placemaking: Paviljoen pOp

Ziel van de plek

Ten tweede gaat het om de ziel die het gebied uiteindelijk kan krijgen. Die ziel kun je echter niet plannen, die moet van onderop ontstaan. Het gaat dan om het creëren van binding, betrokkenheid en gevoelsmatig eigenaarschap bij bewoners en andere gebruikers. Dit vergt een zorgvuldig en geleidelijk traject van 'placemaking' – een samenwerking met betrokkenen om in gezamenlijkheid op specifieke plekken in het gebied de nieuwe identiteit vorm te geven.

Omdat dit stadsdeel in zijn huidige vorm die noodzakelijke bezieling ontbeert is dit een noodzakelijk traject dat parallel aan de gebiedsontwikkeling moet lopen, opdat ze elkaar ook wederzijds kunnen versterken. Het traject van 'placemaking' richt zich op de inbreng van lokale identiteiten waardoor er vertelkracht ontstaat en bewoners en gebruikers zich met specifieke plekken gaan identificeren. Want het Nieuwe Centrum moet straks ook 'eigen' plekken bevatten – een fijne verblijfsplek aan het water, een buurtkroeg, een aangename wandelroute. Juist in die betrokkenheid bij plekken ontstaat bezieling.

Dit traject van samenwerking is kansrijk omdat het gebied geen tabula rasa is. Er staan al gebouwen, er zijn al plannen, er is al beleid, het wordt al gebruikt. Veel ondernemers, bewoners, institutionele partijen – zoals de Jaarbeurs – en innovatieve marktpartijen tonen zich betrokken in de participatie. In sessies spreken zij zich uit over hoe zij de toekomstige identiteit graag zien. Het verder bouwen op dit engagement biedt veel houvast voor een zinvol traject om bezieling te creëren.

Voorbeelden van placemaking





De identiteit per deelgebied

Het nieuwe stadsdeel bestaat uit verschillende milieus met eigen belevingswerelden: de Kop van Lombok, de Graadt van Roggenweg en het Beurskwartier. Naast deelgebieden zijn er twee waterlopen die bijzondere aandacht vragen: de Leidse Rijn en het Merwedekanaal. Per deelgebied wordt beschreven wat mogelijk de toekomstige identiteit kan zijn.

A Kop van Lombok

De functie van het Westplein als verkeersplein verdwijnt. In plaats hiervan komt een compactere verkeersoplossing waardoor ruimte ontstaat voor nieuwe functies die bijdragen aan het 'afronden' van de Kop van Lombok. Deze dienen qua hoogte en sfeer aan te sluiten bij de nieuwe bouwblokken. Aandachtspunten zijn het bevaarbaar maken van de Leidse Rijn, het 'aanhechten' van de Hagelbuurt, het maken van een Lombokplein en het zorgen voor aantrekkelijke langzaamverkeerverbindingen met de binnenstad, het centraal station en het Beurskwartier.

Karakterschets

Over de toekomstige identiteit van de Kop van Lombok bestaan de volgende gedachten.

De Kop van Lombok wordt een bijzonder gemengd centrummilieu dat in de eerste plaats 'Lomboks' is – fijnmazig, kleurig, exotisch, sfeervol, onconventioneel en onafhankelijk. Daarnaast is de Kop van Lombok de schakel naar de historische binnenstad. De sfeer is ongedwongen en het gebied richt zich op ontmoeten, verbinden en verblijven. Mensen identificeren zich graag met de Kop van Lombok – het is een plek waar veel te zien, te ruiken, te proeven en te beleven is.

Thema's

Centrumfuncties – horeca, winkels, ambachten, markt, cultuur, cross-over

Wonen – stedelijk, gemengd, divers

Werken – dienstverlening, ambachten, op de stad georiënteerd, het 'nieuwe werken'

Kernwaarden

Lomboks – kleurig, veelzijdig, exotisch, multicultureel, gewild, geliefd, onconventioneel, grensverleggend, onafhankelijk, authentiek

Binnenstedelijk – levendig, ontmoeten, verblijven, uitwisselen, verbinden, fijnmazig, sfeervol, ongedwongen, voetganger, proeven, ruiken, zien

Relaxt – water, groen



Kernwaarden Lombok: relaxt, water&groen (bron: Jan Gehl architecten)

Kernwaarden Lombok: kleurig en veelzijdig





Een groener profiel voor de Graadt van Roggenweg?

B Graadt van Roggenweg

De beleving van de Graadt van Roggenweg verandert volledig door de herinrichting van het wegprofiel en het herstellen van de Leidse Rijn. Hier komen drie ambities samen: meer groenwaliteit, een aantrekkelijke route voor voetgangers en fietsers, én een verbinding voor autoverkeer. Vanuit het westen is dit deelgebied de entree naar het 'Nieuwe Centrum' en het westelijk deel van de binnenstad. Hier komen uiteenlopende belevingswerelden bijeen: aan de ene kant het hoogstedelijke karakter van het Beurskwartier, aan de andere kant de kleine 'korrel' van Lombok en de bebouwing langs de Leidse Rijn. Een schakelfunctie is weggelegd voor het gebied rondom het NH hotel en de Leidse Rijn. Daar ligt ruimte om nieuwe betekenis te geven aan dit deelgebied. Voor andere locaties geldt dat ontwikkelingen grotendeels al op de teken tafel liggen of afhankelijk van stedenbouwkundige en verkeerskundige keuzes zijn.



Waarden: welkom, dynamisch, grootstedelijk

Karakterschets

Een mogelijk toekomstbeeld voor de Graadt van Roggenweg luidt als volgt. De Graadt van Roggenweg is een plek van entree en verbinding, de schakel tussen Lombok en het Beurskwartier, tussen de historische binnenstad en het 'Nieuwe Centrum'. Het gebied rondom het NH hotel is de dynamische poort – hier geldt allure en diversiteit, hier is de gezonde stad zichtbaar.

Thema's

Hotels, horeca – zakelijk, grootstedelijk, divers, levendige plinten, terrassen

Wonen – appartementen, stedelijk wonen

Werken – dienstverlening, het 'nieuwe werken'

Kernwaarden

Welkom – warm onthaal, poortfunctie, symbolisch, allure, ontmoeten, verblijven

Dynamisch – verbindend, divers, beweging, twee gezichten (hoogstedelijk én fijnmazig)

Gezond – groen, langzaam verkeer

c Beurskwartier

Door de grondruil met de Jaarbeurs komt het gebied P1 en P3 in 2023 in handen van de gemeente. Daardoor is het bij uitstek geschikt voor een grootschalige transformatie – hier zullen dan ook de meeste ambities uit de Toekomstvisie Utrecht Centrum een plek krijgen. Het streven naar een 'Nieuw Centrum' en een gezonde stad is het leidende principe voor de toekomstige identiteit. Het Beurskwartier moet complementair aan de binnenstad zijn – dus geen winkelcentrum, maar juist een ander karakter.

Het Beurskwartier bestaat uit vier delen. In een masterplan heeft de Jaarbeurs haar koers voor het eigen terrein uiteen gezet. Dit deel wordt groener, duurzamer, transparanter, verleidelijker en beter verbonden met de omgeving.

Een tweede deel is de Jaarbeursboulevard, een brede voetgangersverbinding tussen Jaarbeursplein en het Merwedekanaal, dwars door het hallencomplex van de Jaarbeurs. De Jaarbeursboulevard is als druk bezoekersgebied een belangrijke identiteitsdrager – bepaald door de nieuwe Jaarbeurs en nieuwe publieksfuncties, zoals megabioscoop Kinopolis en het viersterrenhotel Amrath. De Jaarbeursboulevard wordt momenteel aangelegd.

Twee andere, nu nog relatief rustige delen liggen aan weerszijden van de Centumboulevard. Aan de noordwestkant de te slopen Prins van Oranje-hal en het parkeerterrein P1, aan de zuidoostkant het parkeerterrein P3. Hier worden wonen en werken gecombineerd met kleinschalige functies in de plinten, zoals zorgfuncties, (zakelijke) dienstverlening en horeca.

Het is zaak een goede mix van bestemmingen die elkaar aanvullen en versterken te realiseren. Daar zijn nog wel keuzes in te maken. Kiest de stad voor het maken van een woongebied aangevuld werken en andere kleinschalige functies, zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht nu aangeeft? Of wordt het nieuwe centrum toch meer een business/innovation district, gemixt met wonen en andere kleinschalige functies? Bij beide varianten is een goed functionerend gebied te maken waarbij het goed toeven is in de gebouwen en in de openbare ruimte. Het karakter verschilt wel. Diversiteit en flexibiliteit en dubbel gebruik van de gebouwen en de openbare ruimte zijn belangrijke onderdelen van de oplossing. Aangezien ingeschat wordt dat het hele gebied zowel volledig met kantoren als met woningbouw gevuld kan worden is het goed na te denken over de verhouding en over het type woningen en kantoren dat



vormt krijgt in in de bebouwing. En wat die invulling betekent voor de ambitie van een levendig centrum. Het ene woon- of kantooromgeving heeft andere eisen op bijvoorbeeld het gebied van mobiliteit dan het andere. In alle gevallen zoeken we functies die zich goed verhouden tot wandelen, fietsen en OV, beperkt autogebruik en parkeren op afstand. Overige functies die we als stad willen accommoderen geven we een plek in de stad die aan hun specifieke eisen tegemoet komt. Welke mix we ook kiezen en wat daarbinnen onder invloed van marktontwikkelingen de precieze invulling uiteindelijk ook wordt: voor elke invulling geldt dat het gebied als geheel moet voldoen aan onze doelstelling: het toonbeeld zijn van de gezonde en duurzame stad – hernieuwbare energie, vergroening, opvang en het hergebruik van water, minder automobiliteit.



Voorbeelden van een publiektrekker: Musée du quai Branly (Parijs) en Markthal (Rdam)

2

Kwestie 2 | Behoeftte aan nog een grote publieksfunctie op de centruboulevard?

Een stedelijk centrumgebied kent een grote mix aan functies. Een diversiteit van wonen, werken, aantrekkelijke openbare ruimten, maar ook bijzondere functies en evenementen die publiek trekken. Alleen dan ontstaat een diversiteit aan bezoekers en gebruikers en een levendig en aantrekkelijk straatbeeld. Aan de Centruboulevard liggen nu al de Jaarbeurs en de nieuwe bioscoop van Kinopolis, en er zijn plannen voor een groot nieuw hotel. Maar voor een echt centrumgebied is dit nog niet voldoende. Jaarbeurs zorgt voor levendigheid tijdens grote evenementen; de bioscoop wordt vooral 's avonds bezocht. Wat is er op andere momenten te beleven?

Aanvullend op wat er al is lijkt nog een grote publieke functie nodig, nog een extra reden om dit gebied te bezoeken. Is een extra publieksfunctie een goed idee? En zo ja welke functie past hier dan? Wat sluit aan bij de behoeften van de stad: een museum, een tijdelijke expositieruimte of een experience op het gebied van duurzaamheid of gezondheid?



Mogelijke karakters Beurskwartier

Karakterschets

Het Beurskwartier is het kerngebied van het 'Nieuwe Centrum', de plek waar de principes van de gezonde stad worden uitgedragen. Een prominent onderdeel is de Centruboulevard: grootstedelijk, iconisch, opvallend, gedurfd en expressief, met commerciële en culturele functies voor het grote publiek. Het is een levendige zone voor ontmoeting, verblijf en vermaak. Aan weerszijden liggen twee gebieden in de luwte, contrastrijke en sfeervolle plekken met een eigen karakter. P1 is een hoogstedelijke woonomgeving – iconisch vormgegeven en een jonge uitstraling. P3 is iets minder stedelijk en sluit meer aan op de Veilinghaven en de Croeselaan: contrastrijk, ongedwongen, fijnmazig en veelzijdig. Beide gebieden zijn toegankelijk, doorwaadbaar en uitnodigend met in de plinten kleinschalige centrumfuncties. Het gehele gebied is baanbrekend op het gebied van energieopwekking, groene gevels, waterretentie en 'vergroenting' van daken.

Thema's

Publiek – leisure, entertainment, cultuur, urban sports

Hotels – zakelijk, grootstedelijk, divers, levendige plinten, terrassen

Horeca – van food court tot buurtcafé

Retail – kleinschalig, verzorgend, ambachtelijk, cross-overs

Wonen – uiteenlopende woonvormen, variërend per plek

Werken – van grote tot kleine organisaties, van iconisch tot experimenteel

3

Kwestie 3 | Het nieuwe centrum, gevarieerd en voor iedereen?

Utrecht streeft naar een ongedeelde, inclusieve stad. Maar vanzelf gaat dat niet. Gebieden als het nieuwe centrum worden snel exclusief voor inwoners die meer kunnen betalen. En voor woningen die goed in de markt liggen, en minder snel voor bijzondere doelgroepen. Ook is het gebied, waar appartementen zullen komen, niet primair geschikt voor iedereen. Jongeren zonder kinderen en ouderen met kinderen de deur uit lijken de primaire doelgroep. Maar lukt het ook om appartementen voor gezinnen te bouwen, appartementen in het betaalbare segment of gebouwen waar wonen en werken gemengd wordt? En wat is daar voor nodig? Vraagt dit om het vaststellen van een percentage van sociale woningbouw? En welke voorzieningen horen daarbij? Een kernwinkelgebied zal het niet worden, maar welke voorzieningen zijn er nodig voor het dagelijks leven? Of kan juist het nieuwe centrum, en zeker de Kop van Lombok, een impuls geven aan de Kanaalstraat? En wat te doen met de extra vraag naar sport, gezondheidszorg, onderwijs? Hoe krijgen die een goede plek in het nieuwe centrum, waar ze geïntegreerd worden met andere functies?

Een levendige centrumboulevard



Kernwaarden Beurskwartier

Nieuw centrum – publieksgeoriënteerd, levendig, dynamisch, veelzijdig, ontmoeten, verblijven, verbinden

Gezonde stad – iconisch, experimenteel, duurzaam, groen, actieve levensstijl, langzaam verkeer

Kernwaarden Centrumboulevard

Publiek – groots, indrukwekkend, gedurfd, iconisch, expressief, 24/7, levendigheid, commercie, cultuur

Kernwaarden P1

Hoogstedelijk – internationaal, groots, indrukwekkend, gedurfd, iconisch, vernieuwend, opvallend, expressief

Resideren – allure, veelzijdig, jong, dynamisch, uitnodigend, ontmoeten, verbinden, toegankelijk

Kernwaarden P3

Stedelijk – op de buurt georiënteerd, contrastrijk, veelzijdig, levendig, fijnmazig, sfeervol, ongedwongen

Resideren – verblijven, ontmoeten, voetganger



Inrichting rondje Kanaleneiland, impressie



Rondje Kanaleneiland

Recreatieve,
groene route langs
Leidse Rijn



D Leidse Rijn

In het plangebied is het water van de Leidse Rijn nauwelijks herkenbaar – vooral door infrastructurele werken (sporen, wegen, busbanen) en de ondergrondse loop ter hoogte van het Westplein. In het Masterplan Stationsgebied is afgesproken dat de Leidse Rijn weer zichtbaar moet worden: dat is goed voor de ruimtelijke kwaliteit en de functie van het water als verbindingroute. Met het herstellen van de waterloop wordt het kenmerkende karakter van de Leidse Rijn het plangebied binnengehaald. Verderop heeft de Leidse Rijn een vredig en groen karakter, al heeft het deel tussen Lombok en de Muntbrug een stedelijke uitstraling. Langs de zuidoever is de Leidseweg een belangrijke fietsroute. Voor het herstel van de Leidse Rijn is het parkgebied rondom molen De Ster een bron van inspiratie.

Het groen en de relatieve rust zijn trefwoorden die straks ook voor de herstellende Leidse Rijn op de Kop van Lombok moeten gelden – hier liggen kansen voor hoogwaardige verblijfsplekken aan het water. De noordelijke oever ligt gunstig ten opzichte van de zon.

Door het herstel van de loop van de Leidse Rijn en het terugbrengen van water in de Catharijnesingel kunnen recreatiebootjes weer gebruik maken van deze vaarroute.



Vredig en groen karakter, mogelijkheid voor een ecologische oever?



Groen, blauw, wonen en bedrijvigheid: een divers gebied!

E Merwedekanaal

De zone langs het Merwedekanaal – een divers gebied met woonwijken, bedrijventerreinen en de Jaarbeurs – is aangemerkt als binnenstedelijke ontwikkellocatie. Zo worden op het voormalige defensie terrein rond de 500 woningen gebouwd. En onder de naam ‘Meer Merwede’ nemen eigenaren, ondernemers, bewoners, gemeente en projectontwikkelaars het gebied tussen Wilhelminalaan en Beneluxlaan onder handen. De eigen identiteit van het 19e eeuwse kanaal is belangrijk voor het ‘aaneenrijgen’ van alle toekomstige ontwikkelingen. Het water heeft nu alleen betekenis voor de bewoners van de woonboten, de fietsers, de roeiers en overige waterrecreanten. Op de meeste plekken – ook daar waar het water door het Jaarbeursgebied stroomt – heeft de stad zich van het Merwedekanaal afgekeerd.

Het is de bedoeling dat de realisatie van het ‘Nieuwe Centrum’ ervoor zorgt dat het kanaal niet langer een barrière is, maar een volwaardig onderdeel van het stedelijke weefsel. Dat betekent dat elke nieuwe ontwikkeling zich ‘presenteert’ aan het water, dat door de komst van een groot parkeerterrein op de oostelijke oever meer mensen het kanaal zullen opmerken en dat de functie als groene wandel- en sportroute langs het water en op mooie dagen misschien zelfs als plek om te zwemmen meer wordt uitgebuit.



Infocentrum

Adres Stadspanneau 1 (bovenaan de trappen van het Jaarbeursplein)

Telefoon 030 - 286 96 50

E-mail stationsgebied@utrecht.nl

cu2030.nl

