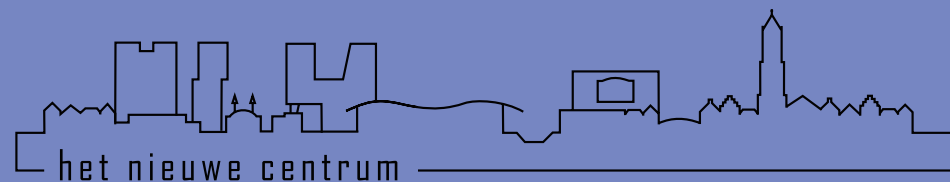




Stad op ooghoogte

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





Bepalend voor het succes van het 'nieuwe centrum' is de mate van levendigheid. Alleen een aangenaam en aantrekkelijk stadsdeel trekt nieuwe bewoners en bezoekers. Een levendige stad is een stad waar veel te zien en te beleven is, waar veel mensen graag komen.

Uit onderzoek van onder meer de Deense landschapsarchitect Jan Gehl en de Amerikaanse urbanist William H. Whyte blijkt dat gebieden waar al veel mensen komen, andere mensen aantrekken. Mensen willen immers kijken en bekeken worden, elkaar tegenkomen en ontmoeten. Het is van belang om in eerste instantie mensen naar een gebied te krijgen – door primaire voorzieningen, publiekstrekkingen – en ze vervolgens ook 'vast te houden' – door andere voorzieningen, een kwalitatieve inrichting van verblijfsruimtes. Een hoge dichtheid draagt bij aan een levendig gebied, zeker als sprake is van een grote variatie aan functies: naast wonen en werken ook parkjes, pleinen, horeca, onderwijs en ontspanning.



De trappen voor stadskantoor: geslaagd voorbeeld van levendige openbare ruimte

In het 'nieuwe centrum' moet ruimte zijn voor verschillende soorten voorzieningen: winkels voor de dagelijkse boodschappen (zoals bakker en supermarkt), speciaalzaken (zoals traiteur en slijter) en zorg en dienstverlening (zoals kapper, huisarts en tandarts). Maar ook horeca en voorzieningen die niet-bewoners naar het gebied trekken, zoals musea, galeries en kleine bedrijfjes en de al geplande megabioscoop. Deze voorzieningen moeten functioneren in wisselwerking met het Jaarbeurscomplex, de stationspassage en het historische stadscentrum.

In dit alles heeft de beleving op ooghoogte een sleutelrol. Het gaat dan om de inrichting en de dimensionering van de straten. Zijn er prettige en veilige routes voor voetgangers en fietsers? Zijn er voldoende 'doorsteken' en informele routes, zodat het gebied 'doorwaadbaar' is? Is het straatprofiel gericht op voetgangers en fietsers (5 à 10 kilometer per uur) in plaats van de auto (50 kilometer per uur). Is er sprake van gemengde straten (shared spaces) die voor iedereen toegankelijk zijn, zodat er geen monofunctionele en doodse straten ontstaan? Lopen mensen onder een bladerdak, horen zij het gefluit van vogels en ruiken zij de geur van bloesem?

Beleving op ooghoogte gaat ook over verblijfsruimtes. Zijn er leuke

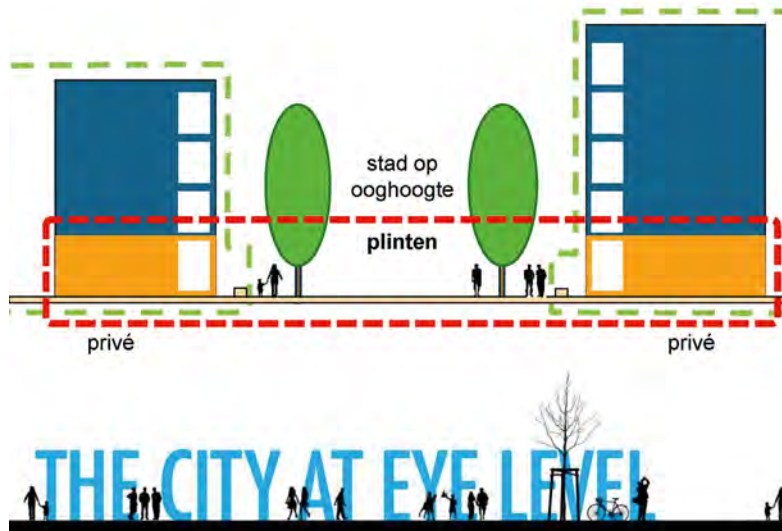


Voorbeeld van placemaking

pleintjes of pocket parks om even uit te rusten, een broodje te eten of koffie te drinken? Liggen deze plekken gunstig in de zon (of in de schaduw) en uit de wind? Bieden ze ruimte aan (tijdelijke) activiteiten: een schommel voor kinderen, een fontein, een podium voor straattheater, enzovoorts?

Beleving op ooghoogte gaat ook over gebouwen. Zijn de gevels goed gedetailleerd en aantrekkelijk? Is er op de begane grond wat te beleven en nodigt de plint uit om naar binnen te kijken of naar binnen te gaan? Wisselen functies elkaar af?

Placemaking is een manier om te komen tot een aantrekkelijk en levendig gebied. Door te luisteren naar bewoners en gebruikers kunnen in de plinten de juiste functies worden geplaatst, voorzieningen waar in de buurt behoefte aan is. Bewoners en gebruikers kunnen ook zelf plekken en ruimtes activeren. Ze komen samen en nemen zelf het initiatief tot (tijdelijke) activiteiten of functies.



De stad op ooghoogte (bron: Stipo)

1. Levendige plinten

De plint is het onderste deel van een gebouw: de begane grond (met soms de eerste verdieping). Plinten zijn belangrijk voor de uitstraling van een straat of gebied. Een plint met winkels, een sportschool en een restaurant geeft reuring in tegenstelling tot een 'blinde' gevel waar niets gebeurt. Monofunctionele straten moeten worden voorkomen – straten met alleen kantoren kunnen overdag levendig zijn, maar 's avonds doods als er niet ook andere functies zijn. Om die reden dragen woningen op de begane grond niet alleen bij aan de levendigheid, maar ook aan de sociale veiligheid: er zijn 'ogen' op de straat gericht, er gaan mensen naar binnen en naar buiten.

Goede plinten ontstaan niet vanzelf. Het is afhankelijk van de samenwerking tussen de hardware, de software en de 'orgware'. De hardware gaat over fysieke elementen (omvang van de units, plinthoogte, flexibiliteit, gevel, architectuur) en is vooral beïnvloedbaar gedurende de planontwikkeling. De software gaat over het eigenlijke gebruik: hoe mensen door het gebied lopen (routes), wat de doelgroep is (bewoners, werkers, bezoekers), de aantrekkelijkheid van het gebied, enzovoorts. De 'orgware' gaat over de organisatie om bovenstaande voor



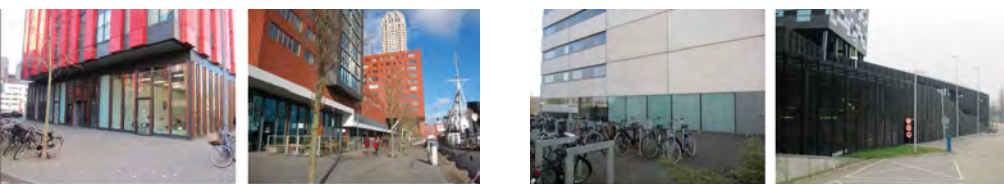
Aantrekkelijke plint, met veel verschillende functies (bron: Stipo)

elkaar te krijgen: wie zijn eigenaren, welke strategieën worden gehanteerd, hoe wordt samengewerkt, wat zijn sturende middelen, hoe ziet het totale portfolio eruit?

Voor het 'nieuwe centrum' zijn de volgende aspecten van belang om te komen tot een succesvolle ontwikkeling van plinten.

Goede verbinding met de omgeving

1. Het gebied is ingebed in de omgeving en onderdeel van het netwerk van doorgaande fiets- en looproutes. Het gebied zelf heeft een fijnmazige structuur.
2. Looproutes zijn belangrijk voor een afwisselende en rendabele invulling van plinten. Publiekstrekkingen zijn nodig om 'loopstromen' op gang te brengen.
3. Verbindingen naar parken en pleinen voor een volwaardig netwerk van openbare ruimtes.



Voorbeelden van open, aantrekkelijke plinten



Voorbeelden van dichte plinten



Goede plintinvulling: Voormalige Kunstzone in de Rabobank

Goede openbare ruimte (straten/pleinen)

1. In de openbare ruimte is sprake van 'loopplesier': een balans tussen auto, fiets en voetganger. Het is aangenaam om in het gebied te verblijven en te wandelen (ook afhankelijk van klimatologische aspecten, zoals wind, geluid, zon en schaduw). De inrichting en de aanwezigheid van groen hebben een rol in de kwaliteitsbeleving.
2. Er bestaat samenhang tussen stedenbouw, architectuur en buitenruimte. Straten en pleinen hebben een menselijke maat, gebouwen dragen bij aan de beleving en de levendigheid van de openbare ruimte.
3. Het netwerk van openbare ruimtes nodigt uit tot dwalen. Herkenbare objecten en een hiërarchie in plekken – weg, straat, plein – zorgen voor oriëntatie. Deelgebieden hebben duidelijke ingangen en entrees.



Schommels in de openbare ruimte

Goede gebouwen

1. Plinten hebben een hoge mate van flexibiliteit, in hoogte (plinthoogte circa 4 meter), in bestemming, in mogelijke invulling (kleine units die tot een grote unit geschakeld kunnen worden).
2. Het gaat om een veelheid aan units (entrees), variëteit aan functies (doelgroep, herkomst) en meerdere bezoekenredenen.
3. De architectuur is rijk in materialisatie en detaillering (dus geen vlakke gevelwand). De plint heeft een verticale geleding die bijdraagt aan de menselijke maat en schaal. Zichtbaarheid is belangrijk, maar al te veel glas is niet wenselijk (vanwege spiegeling en afstandelijkheid).
4. Van belang is de overgang van gebouw naar straat, van privé naar publiek. Een zone met 'verandagevoel' – beschut, maar met uitzicht op de straat. Een zone met mogelijkheden voor terrassen, geveltuinten en uitstalruimtes. Ook de entrees tot appartementencomplexen en kantoorgebouwen zijn onderdeel van deze overgangszones – duidelijke ruimtes die de ingang markeren.
5. Parkeren gebeurt volledig uit het zicht (ondergronds en op afstand). Bergingen, afvalpunten en expeditiestraten worden zorgvuldig ingepast.



Aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte: visualisatie ontwerp jaarbeursplein

2. Strategie voor levendige plinten

In het 'nieuwe centrum' staat de voetganger centraal – dit is dan ook het uitgangspunt voor het creëren van levendige plinten. De beleving van de voetganger wordt bepaald door onder andere de volgende aspecten.

- Wat komt de voetganger tegen?
- Wat ziet de voetganger?
- Hoe is de publieke ruimte ingericht – materialen, groen, elementen, kwaliteit?
- De plinten: wat gebeurt er, wat valt er te beleven?



Openbare ruimte met spelaanleidingen

Een zogenoemde plintenkaart (zie pag. 9) geeft aan waar in het plangebied welk type plint gewenst is. Deze kaart is afgestemd op de geplande inrichting van de openbare ruimte. Omdat niet overal koffiebars komen en utilitaire ruimtes ook nodig zijn, zijn de plinten gekoppeld aan de positie in het netwerk van openbare ruimtes.



Visualisatie: terras voor Stads Kantoor

Langs de hoofdroutes komen belangrijke publiekstrekkingen: horeca, cultuur, leisure en entertainment. Aan de secundaire routes komen minder publieke, maar wel levendige invullingen: wijkwinkels en voorzieningen voor persoonlijke dienstverlening, maar ook wonen, kantoren en andere werkruimtes. Deze ruimtes vragen een andere benadering – onder andere op het gebied van privacy in het geval van woningen – dan de publieksvoorzieningen aan de hoofdroutes. Utilitaire plinten bieden ruimte aan logistieke functies – entrees parkeergarages, expeditiestraten. De materialisatie en de detaillering kunnen het utilitaire karakter een aangename uitstraling geven.

Aan de uitwerking worden randvoorwaarden gesteld. Zowel functioneel – type, aantal, openbaarheid – als architectonisch – transparantie, detaillering, verticaliteit, materialisatie.



De architectuur is rijk in zijn materialisatie en detaillering. De wandafwerking na sloop parkeergarage aan NH hotel.



Voorbeeld van fraaie architectonische gevelafwerking bij grotere geveloppervlak Fira de Barcelona

3. Programmering en organisatie

Het vullen van plinten met aantrekkelijke functies is niet eenvoudig. Er is op veel plekken programma nodig: een publiek programma voor de Centumboulevard (ook op het terrein van Jaarbeurs) en voorzieningen op strategische plaatsen aan de randen en programma voor de nieuw te ontwikkelen woon- en werkgebouwen. Niet altijd hoeft de volledige diepte van het gebouw benut te worden, zolang het deel aan de straat maar aantrekkelijk is.

Het programma is niet onuitputtelijk en het gevaar van leegstand ligt op de loer. Bovendien is in het 'nieuwe centrum' maar beperkt ruimte voor winkels en horeca. Nauwkeurig zoeken naar ander programma zal nodig zijn. Voor de invulling en de programmering van de plinten zijn drie modellen denkbaar.

Traditioneel: ontwikkelaar en makelaar

Normaal gesproken is de ontwikkelende partij verantwoordelijk voor de bouw en invulling van de gebouwplint. Voor de invulling wordt vaak een makelaar ingeschakeld. Het is de vraag of toekomstige gebouw-eigenaren – vaak beleggers – het belang zien van een goede plintinvulling. Als de betrokkenheid gering is, de grondprijs hoog en het beschikbare programma klein, wordt een goede invulling moeilijker.

Een 'plintenmanager'

Een 'plintenmanager' helpt ontwikkelaars bij de invulling van hun plinten. Hij is de schakel tussen ontwikkelaar, gemeente en diegenen die op zoek zijn naar ruimtes. Met hulp van (dwingende) maatregelen – leegstandsboete, branchering – kan de plintenmanager zorgen dat de plinten worden gevuld met de juiste voorzieningen. De leidraad hiervoor is de plintenkaart.

Eigen plintenorganisatie

Een alternatief is om het beheer en de invulling van plinten onder te brengen bij een speciaal opgerichte plintenorganisatie voor het 'nieuwe centrum'. Dit kan een bedrijf of stichting zijn of een publiek-private samenwerking.

- De plintorganisatie verzorgt de programmering in het gehele plangebied.
- De plintorganisatie hanteert een strategie op gebiedsniveau.
- De huur is variabel. Een huurprijs die is afgestemd op de omzet of het vermogen biedt kansen voor startende ondernemers.
- De opbrengsten per plint hoeven niet gelijk te zijn.



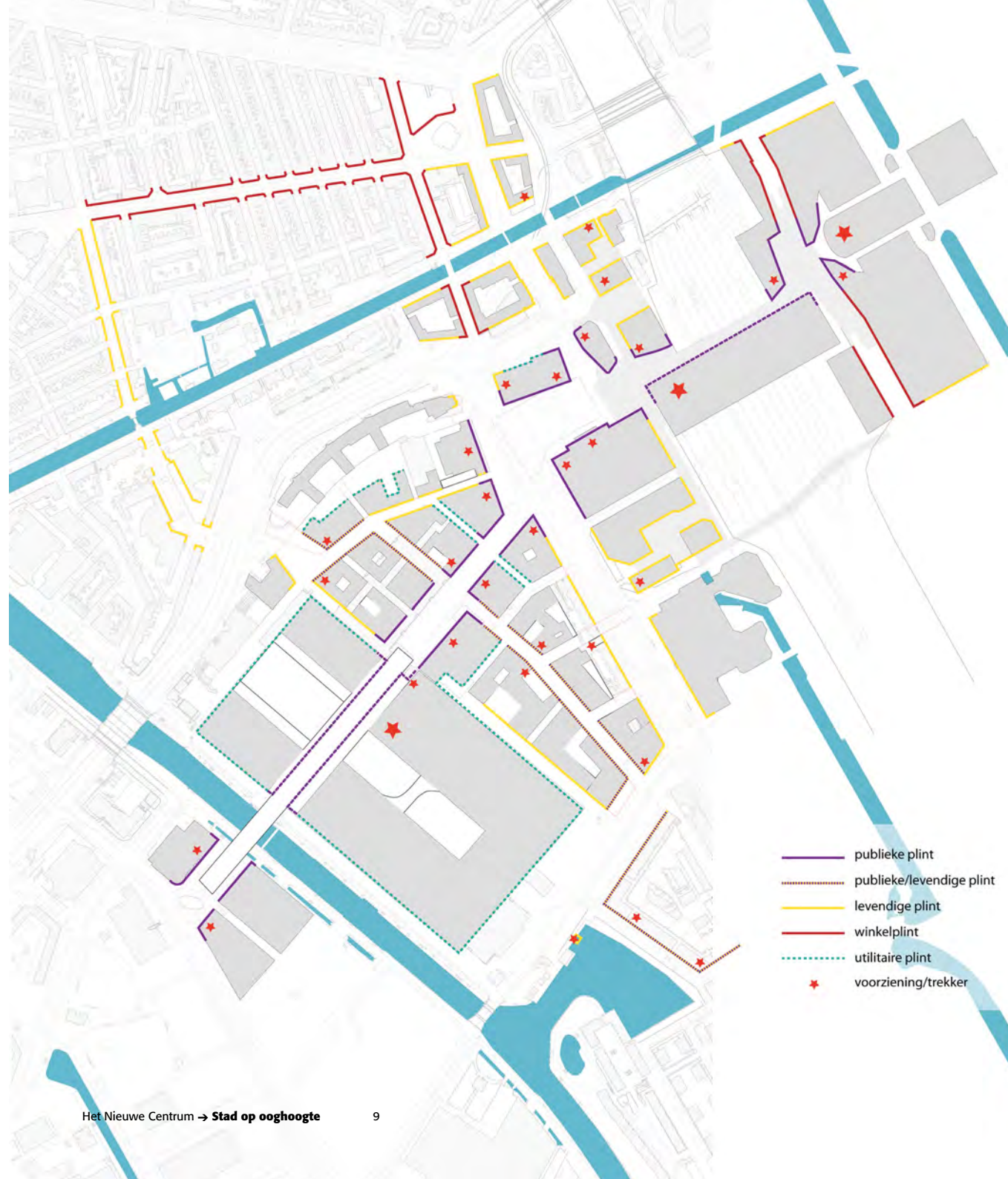
6

Kwestie 6 | Stad op ooghoogte: hoe krijgen we en houden we de plinten levendig?

Voor een aantrekkelijk centrumgebied is wat op de begane grond van de gebouwen gebeurt cruciaal: zijn de onderste verdiepingen mooi en aantrekkelijk afgewerkt? en is er iets te beleven, zijn er leuke en toegankelijke functies in de plint? Alleen een verhoogde verdiepingvloer met veel glas blijkt onvoldoende. Ook hopen op goede functies op de juiste plekken is niet toereikend.

Een eerste vraag gaat over beschikbaar programma. Kunnen we programma bedenken dat geschikt is om de Centrumboulevard en de Jaarbeurspassage op een aantrekkelijke wijze te vullen? Zodat dit straks inderdaad kan fungeren als sociaal veilige en prettige route? Vast staat dat er geen ruimte is voor nog meer winkels; en ook het aantal cafés en restaurants dat het gebied kan hebben is natuurlijk eindig. Is een bepaald werkmilieu voor starters of kunstenaars als invulling van de plinten een realistisch idee? En zijn we dan ook bereid om genoeg te nemen met een lagere opbrengst verwachting voor de plint? Kunnen we dat afspreken met bedrijven?

Is een organisatie denkbaar, zoals parkmanagement op bedrijventerreinen of winkeliersverenigingen in winkelstraten, die op lange termijn een samenhangende invulling garandeert? Moeten hele plinten in handen komen van één partij? Willen we hier voor kiezen? En zo ja, wie is dat dan?





Infocentrum

Adres Stadsplateau 1 (bovenaan de trappen van het Jaarbeursplein)

Telefoon 030 - 286 96 50

E-mail stationsgebied@utrecht.nl

cu2030.nl

