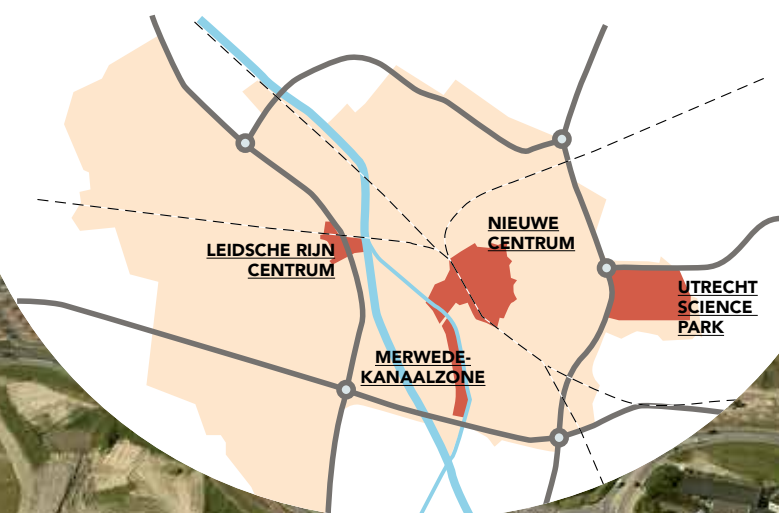


tekst Erik de Boer

SPECIAL UTRECHT

De vier prioriteitsgebieden van de stad



DOMSTAD MAAKT SCHAALSPRONG BOOMING UTRECHT BLIJFT ZICHZELF

Utrecht maakt zich klaar voor een forse groei van het inwonertal. De komende vijf jaar stijgt het aantal inwoners van 340.000 nu tot naar verwachting ruim 410.000 in 2030, een toename van 21%. Daarna gaat de groei gestaag door. De vraag is nu hoe deze groei te accommoderen

P

aulus Jansen, wethouder van onder andere Wonen, Ruimtelijke ordening en Vastgoed: 'De BBC kenschetst Utrecht als een van de gelukkigste plekken in Europa om te wonen. Dat snappen wij uiteraard. Utrecht heeft een monumentale binnenstad en alles is hier op fietsafstand. Tegelijkertijd heeft de stad een grootstedelijk karakter met alle bijbehorende voorzieningen en is ze toch overzichtelijk van schaal.' Hoe ga je dan een inwonertal dat vergelijkbaar is met een stad als Lelystad of Gouda inpassen in de Domstad zonder afbreuk te doen aan de kwaliteitsaspecten? Jansen: 'We willen naar een compacte, groene, energiezuinige en liefst ook energieproducerende stad. Dat is de ambitie van Utrecht.'

Aantrekkelijke plek

Utrecht benadrukt de verschillende unieke voordelen die de stad combineert, zoals de centrale ligging en het netwerk van snelwegen, spoorlijnen en waterwegen. In precies 23 minuten sta je op het perron van station Amsterdam Zuid, interessant voor bijvoorbeeld inwoners en forensen. Binnen een straal van 500 kilometer wonen

meer dan 170 miljoen mensen, belangrijk voor bedrijven en logistiek dienstverleners. Daarnaast is Utrecht een studentenstad met alle karaktertrekken die daarbij horen en woont er de jongste en best opgeleide beroepsbevolking van het land. Er zijn kennisinstellingen, zoals universiteit en hogescholen, en het hoogste innovatiepotentieel in Nederland. De EU heeft de regio voor het tweede jaar op rij tot meest innovatieve in Europa bestempeld. De oude binnenstad heeft een groot winkelgebied met culturele instellingen, horeca en uitgaansmogelijkheden. En de stad wordt omgeven door water en groen, en natuurlijke routes om vanuit de stad snel naar buiten te kunnen en omgekeerd.

Inbreiding en verdichting

Deze en andere kenmerken maken de stad een geliefde plek om te wonen, te werken, te studeren en te verblijven. Jansen: 'Het is de kunst om in 2030 te kunnen zeggen dat we met 70.000 mensen gegroeid zijn terwijl we de kwaliteiten van Utrecht hebben weten te behouden en liefst ook hebben verbeterd. En dat we erin zijn geslaagd voldoende

woningen voor alle bevolkingsgroepen te realiseren en ook het niveau van voorzieningen aan de nieuwe schaal grootte hebben weten aan te passen.'

'We willen groeien, maar op een gezonde manier', zegt Lennert Middelkoop, directeur Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van de gemeente. 'Onze ambitie is tot een gezonde en slimme verstedelijking te komen met een gezonde economie. De stad heeft nu bijna net zoveel banen als mensen die kunnen werken. Dat willen we graag in de toekomst zo houden.' De vraag is echter: hoe doe je dat? De ruimtelijke koers van Utrecht staat in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). De belangrijkste keuze die daarin wordt gemaakt is dat de stad de groei opvangt in het bestaande stedelijk gebied. Inbreiding en verdichting zijn de sleutelbegrippen. Op deze manier blijft het compacte karakter en het groen rondom de stad behouden. Bij verdichting denkt Utrecht aan verschillende varianten. Het Parijse model sluit bijvoorbeeld aan op de huidige situatie met woongebouwen tot acht hoog en af en toe een toren met daktuinen en groene gevels. Kern is echter de gebiedsgerichte aanpak. →



Boven: Paulus Jansen, wethouder van onder andere Wonen, Ruimtelijke ordening en Vastgoed. Foto Marnix Schmidt
Onder: Lennert Middelkoop, directeur Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van de gemeente. Foto Maarten Brante

**HET NIEUWE
HOOG
CATERIJNE**
met de opnieuw
uitgegraven
Catharijnesingel



OUDE GRACHT
Foto John Verbruggen

Vier prioriteitsgebieden

Vier gebieden hebben de komende jaren prioriteit bij de economische en ruimtelijke ontwikkeling: het Stationsgebied/het Nieuwe Centrum, de Merwedekanaalzone, Leidsche Rijn Centrum en Utrecht Science Park. Op deze locaties wordt een forse toename gefaciliteerd van wonen, werken en verblijven. 'Hier willen we het verschil maken', zegt Middelkoop. In andere delen van de stad ligt de focus vooral op het vergroten van de kwaliteit.

Economische bedrijvigheid wordt gestimuleerd in de binnenstad/het Stationsgebied, Leidsche Rijn Centrum en het Utrecht Science Park. Het Stationsgebied is de beste plek voor de vestiging van bedrijven die hechten aan hoogstedelijke uitstraling bovenop de grootste hub van Nederland, aldus de strategie, terwijl het Science Park de ruimte krijgt om verder te groeien in zijn rol als hart van de Nederlandse bedrijvigheid op het gebied van gezondheid. Leidsche Rijn Centrum combineert goede bereikbaarheid per auto en OV met een gloednieuw woon- en werkmilieu.

Verder telt Utrecht een aantal kantorenlocaties, waaronder Papendorp en Rijnsweerd, en bedrijventerreinen, met Lage Weide als grootste. Jansen: 'We proberen op die terreinen synergie tussen de daar gevestigde bedrijven tot stand te brengen, zodat ze onderling ook iets aan elkaar hebben. Op de bedrijvenlocaties zit nog veel ruimte voor groei zonder dat je extra meters bedrijventerrein moet aanleggen. Lage Weide is inmiddels volledig ingebouwd, dus daar kun je enkel nog groeien door verdichting.' De bouw van grote aantallen woningen vindt vooral plaats in de Merwedekanaalzone en in het Nieuwe Centrum, het gebied aan de westkant van Utrecht CS rondom de Jaarbeurs. Er wordt hier veel aandacht besteed aan groen, duurzaam bouwen, energiegebruik en -productie en meer ruimte voor openbaar vervoer en fiets.

Verschuivende issues

Het aanwijzen van locaties is misschien wel het makkelijkste onderdeel van het hele proces. Complexer is het concreet maken van 'gezonde stedelijke groei'.

De stad vergaart de input voor dit vraagstuk onder meer door stadsgesprekken. Deze worden regelmatig gevoerd over tal van onderwerpen. Het zijn bijeenkomsten met inwoners, toekomstige bewoners, studenten, investeerders, ontwikkelaars en beleggers. Middelkoop: 'Er komen vragen aan de orde als: op welk niveau ligt de kwaliteit van wat je wilt bereiken? Een voorbeeld: willen we appartementen toestaan van circa 20 m²? Dat is wellicht aantrekkelijk en betaalbaar voor starters en studenten, maar als je over twintig jaar vooral ouderen moet huisvesten, heb je dan nog wat aan een toren met heel kleine appartementen?' Jansen: 'Grosso modo is het aandeel jongeren in de stad relatief vrij groot. Dat blijft nog wel een tijd zo. Maar je moet nu al doorkijkjes maken naar de situatie van over twintig tot veertig jaar. Heeft wat je nu bouwt, ook perspectief voor de senioren van straks?'

Woningbouwprogramma

Een levendige en gezonde stad doen groeien brengt ook zaken naar voren als scho-

lenbouw. Middelkoop: 'Als je wilt groeien door verdichting, is dit nog wel een heikel punt: essentiële voorzieningen als scholen vragen veel ruimte.' Ook het in oude luister herstellen van de singels, het verbeteren van de looproutes van CS naar de stad en het Nieuwe Centrum, het verbeteren van de horeca, het bouwen van bioscopen en het herhuisvesten van de stadsbibliotheek vragen aandacht.

Het gaat ook om het invullen van het woningbouwprogramma. Hier spelen aantallen en kwaliteit de hoofdrol. Middelkoop: 'Elke week komen er ongeveer 80 inwoners bij. Uitgaande van een gemiddelde gezinssamenstelling van 2 personen – in werkelijkheid ligt dit lager – hebben we dus 40 woningen per week nodig. Dit jaar halen we een productie van 3000 stuks en daarna groeien we naar verwachting door tot ongeveer 5000 woningen per jaar. In de gebieden uit de RSU kan dit aantal gerealiseerd worden, maar we moeten nu de pijlpijn vullen voor de periode daarna.' Niet alleen het aantal huizen telt, maar ook de mix in typen woningen. Middelkoop:

'Je hebt verschillende doelgroepen en die moeten op de woningmarkt ook iets naar hun zin kunnen vinden. Je ziet dat de huurmarkt met middenhuur of lager minder aan bod komt. Het risico bestaat dat de woningvoorraad daardoor eenzijdiger wordt. En als je als starter niet aan bod komt, ga je de stad uit, terwijl we juist die groep aan de stad willen blijven binden. Starters en studenten leveren de aanwas van het hoogwaardige arbeidspotentieel dat je graag in de stad wilt hebben en houden. In de huidige oververhitte markt is dat een kritische succesfactor aan het worden.'

De sociale huur is een ander vraagstuk. De stad hecht grote waarde aan een flink percentage sociale woningbouw. Jansen: 'We proberen voldoende volume bij te bouwen in deze categorie en die niet te laten wegdrukken naar de randen van de stad. Het aandeel sociale huur is voor de stad als geheel iets meer dan 30%. Door de groei van de stad zijn er ook extra sociale huurwoningen nodig. Daarbij kijken we naar een goede spreiding over de stad.'

Transformatie helpt

Uiteraard wil de stad, uit oogpunt van duurzaamheid en tempo, ook waar mogelijk de kaart van transformatie uitspelen. Transformatie van leegstaand vastgoed kan belangrijk bijdragen aan het realiseren van de benodigde aantallen. Jansen: 'Afgelopen jaar is in de stad 200.000 m² commercieel vastgoed getransformeerd. Het is de snelste manier om woningen te realiseren. Nieuwbouw duurt veel langer: je hoeft geen terreinen bouwrijp te maken, de benodigde infrastructuur is al aanwezig en de gemeente heeft verschillende procedures om de doorloop van aanvragen voor transformaties te versnellen. Het is een zeer dynamisch proces. Zo zijn we met onder andere de Jaarbeurs in gesprek of we meer ruimte kunnen realiseren voor innovatieve bedrijven. Ik denk dat het voor dit type ondernemingen een heel aantrekkelijke plek is, omdat de medewerkers in de buurt kunnen wonen en ze een levendig stadscentrum onder handbereik hebben.' •

HET NIEUWE CENTRUM EEN HART DAT TOT DE VERBEEL- DING SPREEKT

Rond het station Utrecht CS is een ware metamorfose gaande. Er is veel aandacht voor fietser en voetganger en de thema's gezond, duurzaam en groen

V

oorzichtig haalt ze een lichtblauw kartonnen blok van de grote tafel en zet er een ander voor in de plaats. Op deze grote maquette laten Marlies de Nijs, stedenbouwkundig projectleider van het Stationsgebied / het Nieuwe Centrum, en Martin Mulder, programmamanager van het Stationsgebied, zien wat er de komende jaren hier in het hart van Utrecht op stapel staat. Een metamorfose, niets meer en niets minder. En een stevige pijler onder de ambities om de stad klaar te maken voor de verwachte toename van inwoners, studenten en werkgelegenheid. Daar is een doordacht centrumplan voor nodig, en daar schaven Mulder en De Nijs elke dag aan.

We zijn op de tweede verdieping van het Stads kantoor, in een open ruimte tegen de balustrade. Hier zetelt het StadsLab, waar Mulder en De Nijs met hun team het nieuwe hart van de stad letterlijk vormgeven. Een stadscentrum dat straks niet alleen bestaat uit de oude binnenstad, maar waar op het huidige Jaarbeursterrein een nieuw deel van het centrum zal verrijzen. Beide stadsdelen

zijn dan met elkaar verbonden door het nieuwe station, de Moreelsebrug voor voetgangers en fietsers aan de ene kant van het station en de fietstunnel en de HOV-baan aan de andere kant.

Water in plaats van asfalt

De verbouwing van winkelcentrum Hoog Catharijne en Utrecht Centraal Station vormt de eerste fase van de herontwikkeling van het stationsgebied. Aan de kant van de oude binnenstad komt een nieuw stationsplein, muziekcentrum Tivoli/Vredenburg is volop in gebruik, het nieuwe station is onlangs officieel in gebruik genomen en achter de schotten in Hoog Catharijne komt stapsgewijs de komende jaren een geheel nieuw winkelcentrum tevoorschijn. Twee ingrepen zijn ook het vermelden waard. In het station, aan de kant van het stads kantoor, wordt druk gebouwd aan wat straks de grootste fietsenstalling ter wereld zal zijn, met ruimte voor uiteindelijk 12.500 fietsen.

De voor Utrechters waarschijnlijk meest

emotionele ingreep is dat de stad het water in de Catharijnesingel weer terugkrijgt. De vierbaansweg maakt na 40 jaar weer plaats voor bootjes en kades. Mulder: 'Dat is zo belangrijk voor het slagen van de volgende fase van de nieuwe binnenstad. Er is de afgelopen tien jaar onder de bewoners weinig vertrouwen geweest over hoe het allemaal gaat worden. Maar zij zien nu met eigen ogen dat de Catharijnesingel weer in ere hersteld wordt en dat de hele herontwikkeling van Hoog Catharijne niet uitloopt op een amorfe stenen massa waarin alles in elkaar overloopt. Nee, er komt een nieuw stationsplein en het winkelcentrum krijgt een eigen plek tussen stationsplein en stationshal. Dat we op die punten doorpakken geeft ons rugwind om met de tweede fase van start te gaan.'

Mulder: 'In de gedachtevorming over het Nieuwe Centrum zoeken we nadrukkelijk bewoners en alle andere betrokken partijen op. Dat gebeurt vaak in de vorm van stads gesprekken. Daaruit komen vaak goede ideeën en prima initiatieven naar voren.

JAARBEURSPLEIN

Foto John Verbruggen

Marlies de Nijs, stedenbouwkundig projectleider van het Stationsgebied/het Nieuwe Centrum, en Martin Mulder, programmamanager van het Stationsgebied
Foto Maarten Brante



WTC STATIONSGBIED



NIEUWE WINKELS EN APPARTEMENTEN NAAST TIVOLI- VREDEBURG

Foto John Verbruggen



Heel belangrijk, want die bevorderen de samenhang in de buurten.'

Fase 2

Het schetsen van de contouren van de tweede fase is precies de klus waar Mulder en De Nijs nu aan werken. Hier gaat het om het vergroten van het centrum naar de kant van de Jaarbeurs en het koppelen van het nieuwe deel aan de historische binnenstad. Het is de grootste binnenstedelijke herontwikkeling van Nederland, die resulteert in een nieuw Stationsgebied dat straks samen met de oude binnenstad het centrum van Utrecht vormt.

In fase 2 is de herontwikkeling van het Jaarbeurskwartier en het Lombokplein aan de beurt. Hier moet een levend stadsdeel komen met een mix van de functies wonen, werken en uitgaan.

Verdichten is in dit nieuwe stadsdeel het trefwoord. De gebouwen geven het een grootstedelijke allure. De westkant van de stad krijgt een compleet ander aanzicht met kantoren tot 90 meter hoog. Er zijn

3000-4000 woningen gepland. In het gehele centrum van de stad wordt er 250.000 m² kantooroppervlakte toegevoegd. Het grootste deel komt beschikbaar aan de kant van de Jaarbeurs.

Marktpartijen die uitgenodigd worden mee te denken, wordt op het hart gedrukt dat in deze nieuwe wijk de thema's die de gemeente hanteert voor de verdere groei van de stad – gezond, duurzaam en groen – hier met hoofdletters geschreven moeten worden. Dat moet de bewoner straks in het Beurskwartier en op het Lombokplein ervaren op zowel gebieds- als gebouwniveau. Degenen die hier komen werken, zullen profiteren van het feit dat dit de meest centraal gelegen werkplek in het land is, waarbij alle voorwaarden om duurzaam te ondernemen aanwezig zijn.

Kantoreng gebied krijgt nieuw leven

Mulder: 'De Jaarbeurs-organisatie gaat haar activiteiten op een kleiner terrein concentreren. Daarmee komt ongeveer 8 ha beschikbaar voor de ontwikkeling van een →



**BINNENSTAD
UTRECHT**
Foto John Verbruggen

UTRECHT CS
Foto Tycho Eye
Photography

CATHA- RIJNE- SINGEL

De Catharijnesingel is in de jaren zeventig gedempt, tot verdriet van veel Utrechters. Het water in de singel wordt nu weer teruggebracht. Hij wordt een levendige stadsgracht met werven, horeca en winkels. Hiermee wordt de historische singelstructuur rond de binnenstad in ere hersteld. De singel sluit aan op de Leidsche Rijn zodat een vaarverbinding ontstaat.

Bijzonder is de plek waar de Catharijnesingel en de oversteek van Hoog Catharijne elkaar kruisen. In de huidige situatie schieten de gescheiden werelden op de begane grond en op het travesniveau langs elkaar. Straks worden de binnen- en buitenruimte veel meer met elkaar vervlochten, en wordt ook 250 m² water van de singel zichtbaar in de vloer van de overkluizing over de singel.

Naast de entree van het Tivoli/Vredenburg is straks aan de Catharijnesingel ruimte voor een terras. Brede trappen die afdalen naar het water vormen de kademuur. Zo ontstaat, net als elders in de stad, veel levendigheid aan het water. Behalve een nieuw aan te leggen Catharijnesingel is er een aantal nieuwe oversteeken bij gekomen. Ter hoogte van de Knipstraat ligt sinds de zomer van 2015 de Paardenveldbrug en ter hoogte van de Mariaplaats ligt sinds maart 2014 de Marga Klompébrug. Waar de Leidsche Rijn en de Catharijnesingel straks samenkomen ligt sinds het najaar van 2015 een stelsel van bruggen, de Vredenburgknoop. En de nieuwe Moreelse Brug kan nu elk moment worden opgeleverd.

nieuw centrum. Het gaat vooral om de grote parkeerterreinen tegenover de jaarbeursgebouwen die een nieuwe functie krijgen. Afgelopen april is het tot een overeenkomst gekomen waarbij de Jaarbeurs tot 2023 stap voor stap terreinen aan de stad overdraagt. Het gebied was een monofunctioneel beurs- en kantorengedebied met grote parkeerterreinen. 'Het is de bedoeling dat dit gebied transformeert van een monofunctioneel gebied naar een gebied met een levendige stedelijke mix', zegt Marlies de Nijs. 'Dus niet alleen maar werken, maar juist ook veel wonen, aangevuld met cultuur, leisure, en natuurlijk horeca. Niet alleen hoge gebouwen, maar ook 'kleine korrels'. Een gebied waar mensen graag komen om anderen te ontmoeten. Een gebied waar de openbare ruimte tot de verbeelding spreekt, en aantrekt. De stad denkt dat dit kan. De drukte op de trappen voor het station zijn hiervan al een prachtig voorbeeld.' Een andere opvallende keuze is dat het plan geschreven wordt vanuit de beleving van de mensen vanaf de straat. 'De stad op ooghoogte, daar gaat het om. Wie door de

straten loopt of fietst, moet een plezierig gevoel krijgen. De invulling van de plinten van de gebouwen die er komen moet gevarieerd en prettig zijn', aldus Mulder. Essentieel voor de vastgoedontwikkeling is – les geleerd van de Zuidas – dat de toekomstige eigenaar zijn geld op de verdiepingen verdient, zodat de plint gevarieerd, creatief, cultureel of tijdelijk kan worden ingevuld en niet leeg blijft staan omdat er een standaard vijfjarig huurcontract moet worden afgesloten.

Healthy Urban Quarter

Een aantal projecten die doorlopen uit fase 1 zijn inmiddels in voorbereiding of uitvoering. De Amrath-hotelgroep heeft getekend voor de bouw van een hotel aan het te vernieuwen Jaarbeursplein. Het krijgt ongeveer 250 kamers. Daarboven komen 22 verdiepingen met ongeveer 350 appartementen. Verwacht wordt dat volgend jaar het definitieve ontwerp op de agenda staat, waarna in 2018 met de bouw kan worden begonnen. Aan de overkant komt het Healthy Urban Quarter (HUQ), een grote kavel van

50.000–70.000 m² voor wonen, werken en een (culturele) publieksfunctie. De gemeente heeft afgelopen najaar een tender uitgeschreven. De planning is dat in januari 2017 drie partijen voor de eindronde worden geselecteerd.

Buurman is de nieuwe Jaarbeurs-bioscoop van Kinopolis met ruim 3200 stoelen in 14 zalen en een foodcourt. De eerste film zal vertoond worden op 14 december aanstaande.

Ook is gestart met de bouw van het WTC Utrecht, dat ruim 30.000 m² kantoor krijgt, verspreid over 18 verdiepingen en maximaal ongeveer 70 meter hoog wordt. Eigenaar CBRE Global Investors zet hoog in op het punt van duurzaamheid. Ook bij dit pand is er veel aandacht voor de beleving vanaf de straat: de eerste vier verdiepingen zijn voor iedereen toegankelijk en bevatten een café, restaurant, werkplekken en vergaderruimten.

Geen drukke verkeerswegen

Het nieuwe stadsdeel brengt ook ingrijpende aanpassingen in de verkeersstromen

met zich mee. Geen grote en drukke verkeerswegen meer die dwars door het Nieuwe Centrum zullen lopen en Lombok afsnijden van het stadscentrum. Het autoverkeer wordt om het plangebied heen geleid – en waar het niet anders kan gaat het er onderdoor. De nieuwe stationshal en vijf nieuwe bruggen en tunnels brengen fietsers, voetgangers en de HOV van het ene centrumdeel naar het andere. Maar als De Nijs en Mulder over de maquette met zijn kartonnen blokjes staan gebogen zijn ze al een paar stappen verder. Zij moeten invulling geven aan het grote terrein ten zuiden van de bioscoop en straks het HUQ, achter de woningen aan de Croeselaan tegenover het hoofdkantoor van de Rabobank. Mulder: 'We hebben in het verleden veel geleerd van de bouw van Hoog Catharijne en de impact die dat op wonen, werken en winkelen in het hart van de stad heeft gehad. Als winkelcentrum is Hoog Catharijne een groot succes, dat moeten we zien te versterken. Op andere punten zijn er heel grote fouten gemaakt, en die moeten we nu zien te vermijden.' •



Marcel Janssen,
ruimtelijk regisseur
van de Merwede-
kanaalzone
Foto Maarten Brante

tekst Erik de Boer

SPECIAL
UTRECHT

MERWEDEKANAALZONE VAN RAFEL- RAND NAAR STADS- WIJK

Het gebied rond het Merwedekanaal raakte in verval toen het kanaal zijn functie verloor. Utrecht heeft plannen om van het gebied weer een volwassen stadswijk te maken

D

e Merwedekanaalzone is een van de vier prioriteitsgebieden waar Utrecht een grote binnenstedelijke ontwikkeling wil realiseren. Hier moet een groot deel van de woonopgave worden gerealiseerd. In de deelgebieden 4, 5 en 6 aan de westzijde van het Merwedekanaal, tussen de parkeerterreinen van de Jaarbeurs en snelweg A12, zullen de komende 15 jaar 6000–10.000 woningen worden gebouwd. De kanaalzone is straks de schakel tussen de binnenstad en de wijken aan de westzijde van de stad.

Marcel Janssen is bij de gemeente ruimtelijk regisseur van de Merwedekanaalzone en richt zich in hoofdzaak op de westelijke oever. Marktpartijen die hier willen inves-

teren zien nu een gebied dat de kenmerken heeft van een rafelrand van een grote stad. Dat klopt, het lag vroeger aan de rand van de bebouwde kom en was een plek voor industrie en bedrijven. Janssen: 'De Merwedekanaalzone is bij uitstek geschikt voor het vormgeven van gezonde stedelijke verdichting. Het is nu een ruwe zone, ingekapseld tussen Binnenstad, Dichterswijk, Rivierenwijk, Kanaleneiland en Leidsche Rijn.'

Veel bedrijvigheid

Het gebied waar nu een nieuwe stadswijk moet komen, is een strook van ongeveer 65 hectare en strekt zich uit langs de westelijke oever van het Merwedekanaal tussen het

Amsterdam Rijnkanaal in het noorden en de A12 aan de zuidkant. Het ligt ten zuidwesten van Het Nieuwe Centrum; de tweede fase van de herontwikkeling van het stationsgebied.

Het Merwedekanaal was ruim 100 jaar geleden de belangrijkste scheepvaartverbinding tussen Amsterdam en de grote rivieren en verder naar Duitsland. Na de opening van het Amsterdam-Rijnkanaal in 1952 raakte het gebied langs het Merwedekanaal in verval, maar dit gaf ook ruimte aan nieuwe bedrijfsontwikkelingen, zoals Smart Business Park aan de Kanaalweg. Ook creatieve bedrijven zijn de afgelopen jaren in het gebied gevestigd, zoals Vechtclub XL, De

LEEUVENSTEIN



Alchemist en Stadstuin. Mobach Keramiek is nog een van de weinige achterblijvers op de oever.

Eerste nieuwe ontwikkelingen

De stad is de afgelopen jaren opgerukt naar de randen van de deelgebieden 4, 5 en 6, zegt Janssen. 'Met de komst van de nieuwe wijken aan de westzijde van Utrecht, zoals Kanaleneiland in de jaren '60 en Leidsche Rijn vanaf de jaren '90, is de voormalige stadsrand midden in de regio komen te liggen. De extensieve bedrijfsfuncties passen niet meer op deze locatie en zijn bovendien een hinderlijke barrière gaan vormen.' In deelgebied 4 ligt het voormalig defen-

sieterrein. Het Rijksvastgoedbedrijf is momenteel bezig met het slopen van de panden. Als sloop en sanering zijn afgerond, wordt de gemeente de eigenaar van de grond. In deelgebied 5 hebben de verschillende vastgoedpartijen posities ingenomen. Naast de gemeente zijn dat onder andere BPD, Janssen de Jong Projectontwikkeling, Hansteen Holdings en Immo Selekt. De eerste herontwikkelingen zijn op gang gekomen in de projecten City Campus Max (ca. 980 woningen) en de naastgelegen – in augustus opgeleverde – projecten Pax en Lux aan het kanaal. Met de oplevering van Max, Pax en Lux zijn nu bijna 1300 studenten- en startersappartementen aan het gebied

toegevoegd.

Een van de meest prominente ontwikkelingen is de restauratie en herbestemming van de Cereol-fabriek, direct naast Park Oog in Al. Aangrenzend is de hoogwaardige nieuwbouw van Meyster's Buiten. De verderop gelegen Villa Jongerius heeft inmiddels een tweede leven gekregen als vergader- en evenementenlocatie. Gestart is met de restauratie van het achter de villa gelegen kantoor. Het direct naast de A12 gelegen kantorenpark (deelgebied 6) heeft te kampen met leegstand en is door het monofunctionele karakter weinig aantrekkelijk. Maar ook hier dienen zich nieuwe ontwikkelingen →



DE MERWEDEKANAALZONE
Middenonder de bouw van het van der Valk Hotel

ARTIST'S IMPRESSION VAN DER VALK HOTEL LEEUWENSTEIN
Oplevering eind 2016



aan. Zo transformeert vastgoedinvesteerder Citypads het voormalige, door de gemeente gehuurde kantoorgebouw aan de Vliegend Hertlaan tot een wooncomplex met 252 appartementen en studio's. Verderop wordt gebouwd aan een Van der Valk-congreshotel.

Integrale gebiedsvisie ontbreekt

Het zijn allemaal welkome stappen, maar een integrale gebiedsvisie ontbreekt momenteel. Janssen: 'Er wordt niet alleen gewerkt aan een structuurvisie voor de deelgebieden 4, 5 en 6, maar tegelijkertijd wordt ook een milieu-effectrapportage (MER) opgesteld. Het 'willen en kunnen' wordt met de structuurvisie en de MER in

beeld gebracht en in 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd. Doel is dat het gebied vanaf eind 2019 beschikbaar komt en dat de gemeente de eerste tenders kan uitschrijven. Vanwege de aard van de Merwedekanaalzone kunnen we hier een andere manier van stedelijk wonen tot stand brengen. Er staan bijvoorbeeld verschillende gebouwen met een belangrijk stuk Utrechts verleden. Dat geeft het gebied identiteit en maakt de kanaalzone uniek. We moeten nu zorgen dat we hier voldoende kwaliteit krijgen, zodat mensen hier over 100 jaar nog steeds graag willen wonen.' •



Jeen Kootstra
Foto Karen Veldkamp

Kees Geldof,
wethouder
Leidsche Rijn

LEIDSCHER RIJN EEN NIEUWE STAD IN DE STAD

Leidsche Rijn, de grootste woningbouwlocatie van Nederland, moet de komende jaren een groot deel opvangen van de groei die Utrecht gaat doormaken

Terwijl de rest van Leidsche Rijn vooral een groen karakter heeft, gaat het centrumgebied de hoogte in. Het grote aantal woningen en voorzieningen dat hier gerealiseerd moet worden, maakt stedelijk bouwen noodzakelijk', zegt wethouder Kees Geldof, die politiek verantwoordelijk is voor Leidsche Rijn. De opgave is niet mals, licht projectmanager Jeen Kootstra toe. Tot 2025 zijn in Leidsche Rijn Centrum circa 2900 woningen gepland; in 2025 moet hiervan ongeveer 80% gerealiseerd zijn. Dat is echter niet alles. In

totaal gaat Utrecht hier circa 800.000 m² ontwikkelen op een grondgebied van circa 68 ha. Het gaat om een mix van woningen, kantoren, winkels, leisure en maatschappelijke voorzieningen. 'Het wordt een stuk centrum-stad waarin alle functies samenkomen', aldus Geldof. De aanleg van Leidsche Rijn was de grote sprong voorwaarts van de stad. Leidsche Rijn is de grootste woningbouwlocatie van Nederland. Van de 31.000 geplande nieuwe woningen zijn er inmiddels meer dan 22.000 gerealiseerd. De resterende aantallen worden de komende tien jaar gebouwd. Er zullen dan ongeveer 100.000 mensen in het gebied wonen en 40.000 mensen zullen er werken. Leidsche Rijn telt inmiddels drie spoorwegstations en mikt nog op een aansluiting op het intercity-netwerk van de NS.

Stedelijk karakter

In Leidsche Rijn zijn veel bestaande dijken, bomen en oude bebouwing ingepast in de plannen, net als vele unieke historische en archeologische elementen. Architect en stedenbouwkundige Jo Coenen heeft op de tekentafel Leidsche

Rijn Centrum een onmiskenbaar stedelijk karakter meegegeven, maar alles wel ingekaderd binnen de ambities van Utrecht om de stad een gezonde groei te laten doormaken. Dus is ook hier veel ruimte voor fietser en voetganger; het autoverkeer wordt deels ondergronds gebracht, evenals het parkeren. Op het dak van de tunnel waar het verkeer op de A2 doorheen raast, is een plein waar evenementen en festivals plaatsvinden. Er komt een tweede plein, het Brusselplein, waar meer horeca wordt samengebracht. Geldof: 'We kiezen ook in dit prioriteitsgebied voor een compacte stad met een grote variatie aan voorzieningen. De vereiste infrastructuur werken we zoveel mogelijk weg. Er komt een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte met veel natuursteen en gebakken materialen.'

Smart

Leidsche Rijn Centrum wordt ook een 'smart' centrum. Gratis wifi en online informatie over de beschikbare parkeervoorzieningen zijn twee voorbeelden daarvan. Daarvoor werkt ontwik-

kelingscombinatie ASR/Vesteda, die het kernwinkelgebied ontwikkelt en in portefeuille heeft, samen met Capgemini. Naast ASR en de gemeente (school, bibliotheek, wijkbureau) zijn ook AM, Sustay, MSolutions Real Estate, bioscoopbedrijf Cinemec en de corporaties Portaal en Mitros betrokken bij de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum. De kantoorruimtes die worden gebouwd zullen vooral worden samengebracht in de kantorenstrook bij Leidsche Rijn Centrum, waar ook het nieuwe kantoor van Capgemini staat. Volgens Kootstra is er een grote belangstelling voor de locatie. Vanaf 2017 tot voorjaar 2018 gaan de winkels open in het nieuwe winkelcentrum met 28.000 m² retail. Hier worden landelijke winkelketens gecombineerd met lokale ondernemers. Geldof: 'Met onder andere de recente realisatie van het Castellum Hoge Woerd, de afronding van het Máximapark, de komst van een grote bioscoop en diverse horecagelegenheden is Leidsche Rijn de status van een saai woonwijk ontgroeid en is het een volwaardig stadsdeel van Utrecht geworden.' •



CINEMEC
Bioscoop op het dak van de Leidsche Rijntunnel in de A2
Foto John Verbruggen

OP STAPEL STAANDE PROJECTEN

Utrecht wil graag aan de slag met marktpartijen voor de invulling van een groot aantal projecten in Leidsche Rijn Centrum. Het gaat onder andere om

- 114.000 m² kantoren in Kern en Noord
- een hotel- en conferentiecentrum
- minimaal 540 appartementen in het oostelijk deel van het projectgebied
- minimaal 360 eengezinswoningen in Oost
- 20 eengezinswoningen en 60 appartementen in winkelcentrum Terwijde
- minimaal 500 appartementen in Zuid
- 800 eengezinswoningen en appartementen, en appartementen in de sociale sector in Leeuwesteijn
- in totaal ruim 300 appartementen in Het Zand
- minimaal 150 appartementen in Noord
- 20 eengezinswoningen in het Máximapark



UTRECHT SCIENCE PARK MOTOR VAN DE UTRECHTSE ECONOMIE

De bundeling van kennis, expertise en hoogwaardige technologie op Utrecht Science Park biedt interessante investeringsmogelijkheden



UTRECHT
SCIENCE PARK

Utrecht Science Park is het kloppende hart van Europa's meest competitieve regio. Op het Utrecht Science Park (USP) werken kennisinstellingen, onderzoeksinstituten en bedrijven intensief samen om nieuwe oplossingen te vinden voor een langer en gezonder leven, nu en in de toekomst. Life sciences, healthy urban living of een gezond en duurzaam leven, dat is waar het hier om gaat. In de groeiplannen van de stad Utrecht is het USP aangewezen als een van de vier prioriteitsgebieden. De verwachte toename van het aantal bewoners moet vergezeld gaan van een sterke ontwikkeling van de stedelijke economie, zodat er voldoende werkgelegenheid is. Het USP is daarom aangewezen als een van de motoren van de Utrechtse economie. De stad wil het USP ruimte bieden voor verdere ontwikkeling en daarbij gaat ook

Rijnsweerd een rol spelen. In 2011 hebben de gezamenlijke bewoners van het universiteitsterrein De Uithof besloten het gebied verder te ontwikkelen onder de naam Utrecht Science Park. Op dit terrein van 300 hectare aan de oostkant van Utrecht zijn ruim 80 organisaties en bedrijven gevestigd. De kennis en expertise die op het Utrecht Science Park aanwezig zijn dragen bij aan een gezond en duurzame maatschappij en maken Utrecht tot de meest competitieve regio van Europa. Concentratie van kennis en hoogwaardige technologie maakt het Utrecht Science Park een interessante plek voor zowel nationale als internationale bedrijven. De nabijheid van kennis en expertise op loopafstand is een sleutel tot succes. Het USP is het grootste science park van Nederland, met de grootste dichtheid van kennisinstellingen op een klein oppervlak. Het park huisvest de beste

onderzoeksuniversiteit van Nederland sinds 2003 (Shanghai Ranking) en het Universitair Medisch Centrum, een van de grootste zorginstellingen van het land. Twee belangrijke bedrijven die hier een plek hebben gevonden zijn biotechbedrijf Genmab, dat een groot onderzoekscentrum bouwt, en het tweede Research & Development Centre van Danone (Nutricia Research). Het park biedt interessante investeringsmogelijkheden, variërend van vastgoedontwikkeling tot het beschikbaar stellen van risicokapitaal aan startende en snelgroeiende bedrijven. Het gaat hierbij altijd om maatwerk. Het park kent ook een omvangrijk netwerk voor start-ups en kleine en middelgrote bedrijven, waaronder UtrechtInc, een van de tien beste incubators in Europa (UBI index 2015). •

ONTWERP
NIEUWBOUW
RIVM CBG OP
SCIENCE PARK

GENMAB



SIENCE PARK IN CLJFERS

80 bedrijven
2500 studentenwoningen
22000 medewerkers dagelijks
50000 studenten dagelijks
300 ha oppervlakte
Investerings tot 2018:
€ 1,2 mrd

MOBILITEIT



René Groen (l) en
Bert Coenen
Foto Karen Veldkamp

MOBILITEIT ALLE AAN- DACHT VOOR BEREIK- BAAR- HEID

De groei van Utrecht betekent ook een nieuw beleid voor mobiliteit. Fiets, voetganger en OV krijgen alle ruimte

De groeispurt van de stad is geen probleem, integendeel, het is een unieke kans om de stad extra aantrekkelijk te maken en de kwaliteit van verblijven op een hoger plan te tillen. 'Als je een stad laat groeien van 200.000 inwoners in 2000 naar 410.000 in 2030 kun je positief ingestelde mensen goed gebruiken. René Groen, directeur Milieu en Mobiliteit van de gemeente Utrecht, is er daar één van. Hij moet er mede voor zorgen dat de kwaliteitsambities die de stad heeft bij de komende

UTRECHT CS
Foto Prorail



groei ook worden gerealiseerd op de punten van bereikbaarheid en openbare ruimte. Dat is des te meer belangrijk omdat de stad ervoor heeft gekozen de groei binnenstedelijk tot stand te brengen.

Water terug in de binnenstad

De lessen die getrokken zijn uit de bouw, 40 jaar geleden, van Hoog Catharijne en vooral uit de infrastructuuroplösungen die toen zijn gekozen, zoals het dempen van de Catharijnesingel ten behoeve van een doorgaande weg door de binnenstad, leiden ertoe dat deze maatregelen voor een deel weer worden teruggedraaid. Zo wordt momenteel het asfalt uit de Catharijnesingel gehaald en vult deze zich over een lengte van anderhalve kilometer weer met water. Groen: 'In de jaren zestig had Utrecht te maken met verval en leegloop. Men dacht toen dat de binnenstad weer aantrekkelijk zou worden door de auto's naar het hart van de stad te brengen. Dat heeft niet gewerkt. Met het terugdringen

van het autoverkeer uit de binnenstad, gesymboliseerd door van de singel weer een echte pleisterplaats aan het water te maken, geven we meteen een grote kwaliteitsimpuls aan de oude binnenstad.'

Werken aan bereikbaarheid

'De groei van de stad vraagt een systemsprong qua bereikbaarheid. Dit is een grote opgave, maar ook een kans', zegt Groen. De groei van Utrecht zal veel meer ruimte bieden aan voetgangers en fietsen. Letterlijk. Het doorgaande verkeer wordt om de stad heen geleid. Aan de rand van de stad komen parkeerterreinen 'waarna wij zorgen voor het voo- en na-transport, voor de verplaatsing op de first en last mile'. Dat kan in de vorm van snelle pendeldiensten naar de binnenstad. Of je neemt op het parkeerterrein een OV-fiets. Zo wordt P+R De Uithof voorzien van fietsen en snelle tram- en busverbindingen. Over de hele stad wordt een netwerk van snelle

bussen aangelegd. Van Leidsche Rijn kom je via een geheel vrijliggende busbaan naar de binnenstad. De reistijd wordt daarmee verkort naar slechts enkele minuten. 'Provincie en gemeente zijn bezig met de aanleg van een tramlijn van Utrecht CS naar de Uithof (Utrecht Science Park) die per juli 2018 rijdt.' Ook de fiets- en voetgangersroutes worden opgewaarderd. Tussen Leidsche Rijn en de binnenstad zijn inmiddels goede fietsverbindingen aangelegd. Die zullen ook naar andere stadsdelen worden uitgerold. Het afgelopen anderhalf decennium is door Rijk, provincie en gemeente al ongeveer € 3 mrd in de infrastructuur geïnvesteerd. De fietsenstalling voor 12.500 fietsen die nu naast het station wordt gebouwd – de grootste stalling van de wereld – en de Uithoflijn zijn daar resultaten van. Om de groeiambities tot 2030–2035 mogelijk te maken zullen stad, provincie en Rijk nog eens ongeveer € 3 mrd moeten investeren. •