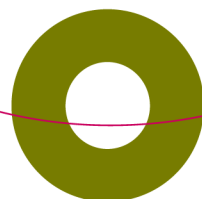
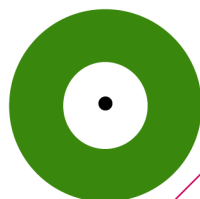




Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Eindverslag Beurskwartier Utrecht

_Gemeente Utrecht, 21 december 2016



o_Team

_ontwerpkraacht_voor_opdrachtgevers_

Inhoud

1. Inleiding.....	3
Opgave	3
Overleg	3
Ontwerp	4
Oogst.....	7
Overdracht	7
2. Aanbevelingen.....	8
_1 integratie jaarbeurs met stedelijk weefsel.....	8
_2 logistiek knooppunt	8
_3 Identiteit en programma Beurskwartier	8
_4 schaalsprong Utrecht	9
_5 stadsontwikkeling.....	9
_6 Vervolg.....	10
3. Betrokkenen.....	11
Namens het O-team.....	11
Deelnemers	11
Contact	12



1. Inleiding

Opgave

In december 2015 lanceerde minister Schultz van Haegen van Infrastructuur en Milieu het O-team. Het team helpt partijen en initiatiefnemers bij concrete en complexe ruimtelijke opgaven. Door de inzet van ontwerpkracht wordt samen met betrokken partijen de opgave geanalyseerd en wordt hulp geboden bij het verkennen van concrete, toepasbare en innovatieve oplossingen.

Een van de eerste casussen betrof de ontwikkeling van het Beurskwartier Utrecht – het gebied van station tot jaarbeurs dat ontwikkeld moet worden tot gemengd hoog stedelijk gebied. Een centrum ter aanvulling op voorzieningen in de binnenstad, met de jaarbeurs als belangrijke functie. Dit vraagt om een aantal fundamentele keuzes over de gewenste mate van stedelijkheid en identiteit van het gebied maar ook de wijze van verkeersafwikkeling. De programmadirecteur stadsontwikkeling van de gemeente Utrecht heeft daarom het O_team gevraagd om mee te denken met deze vraagstukken.

Overleg

Middels een reeks verkennende gesprekken met ambtenaren van de gemeente Utrecht en een bezoek aan het gebied, heeft het O_team een aanpak ontwikkeld waarbinnen een drietal thema's zijn onderzocht. Bij aanvang van deze gesprekken heeft het O_team een aantal algemene waarnemingen gedaan over deze opgave:

- De stedelijke opgave in Utrecht is uniek in Nederland.
- De betonkolos van Hoog-Catharijne en het Station worden "humaan" gemaakt en doorwaadbaar met nieuwe publieke routes en daaraan gelegen pleinen, openbare ruimten en functies.
- Hetzelfde geldt voor het herstel van een aantal stadsstructuren aan de huidige stadskant van het station.
- De ambities voor stedelijke verdichting en voor een "gezonde stad" zijn politiek en bestuurlijk hoog. Dat is bijzonder, want dit is eerder heel anders geweest. Hoog-Catharijne wordt een positief onderdeel van de stad.
- De marktvraag is er, je kan hoge eisen stellen aan programma en de ambitie van markt partijen om er echt een nieuw hoog stedelijk "interactiemilieu" van ontmoeting en stedelijke ontwikkeling van te maken dat zich kan gaan uitstrekken van de oude stad, over het spoor heen, tot diep in de wijken rondom het Beurskwartier.

De geformuleerde thema's zijn enerzijds manifest in het project, maar hebben ook een relatie met een hoger schaalniveau in de stad. Er wordt ingegaan op de volgende vraagstukken:

Wat is het verkeerssysteem horende bij deze stedelijke ontwikkeling met oog op toekomstige verandering in mobiliteit?

Hoe kan de Jaarbeurs ruimtelijk en programmatisch meer onderdeel van de toekomstige stad Utrecht worden en welk soort stedelijkheid past daarbij?

Hoe kan het huidige door infrastructuur gedomineerde gebied vol barrières getransformeerd worden tot een leefbare en levendige stadsdeel?



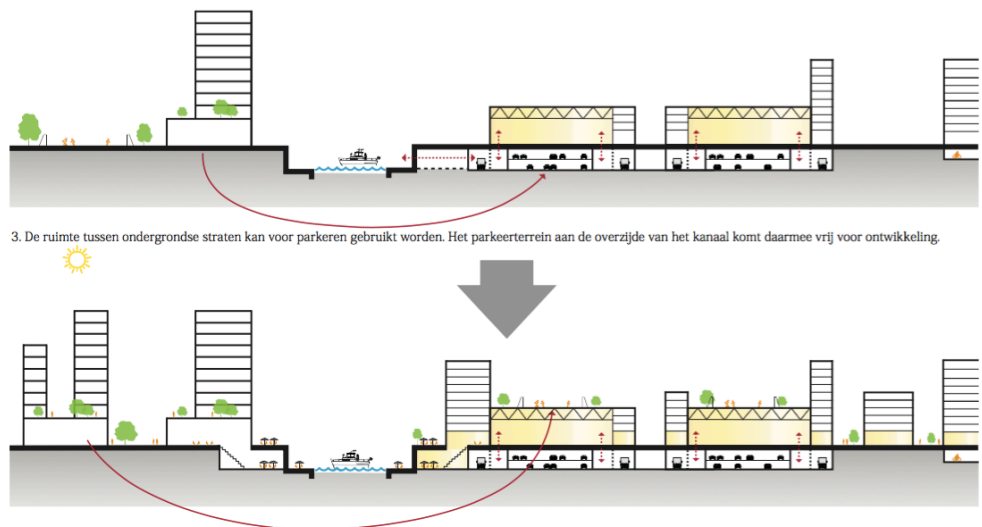
Ontwerp

Kenmerkend voor de aanpak van het O-team is het inzetten van ontwerpkracht om de opgave in de volle breedte te verkennen. Gezamenlijk hebben het O-team en de gemeente Utrecht drie ontwerpers benaderd, te weten Ton Venhoeven, Marc Verheijen en Arjan Klok, met de vraag zich vanuit een specifiek thema te verdiepen in voorliggende plannen, hierop te reflecteren en een aantal strategieën of denkrichtingen te formuleren. De ideeën van de ontwerpers zijn vervolgens aangescherpt tijdens een discussie met de gemeente.

Zo presenteerde Ton Venhoeven van VenhoevenCS een programmatische integratie van de jaarbeurs in de stad door een aaneenschakeling van hallen met publieke doorgangen, aantrekkelijke multi-inzetbare buitenruimte en een functiemix, gecombineerd met een ondergronds distributienetwerk.



_Voorbeeld flexibel hallen concept. Ontwerp voor de wereld EXPO Liege 2017 (VenhoevenCS)



3. De ruimte tussen ondergrondse straten kan voor parkeren gebruikt worden. Het parkeerterrein aan de overzijde van het kanaal komt daarmee vrij voor ontwikkeling.

_Schematische doorsnede over kanaal en beursgebied. De ruimte onder de hallen kan gebruikt worden voor parkeren, waardoor het parkeerterrein aan de overzijde van het kanaal vrijkomt voor ontwikkeling. Aan de randen van het beursgebouw kan bebouwing komen, met beursfuncties of horeca onderin en daarbovenop wonen. Het kanaal kan voorzien worden van werfkelders, naar Utrechts model. De openbare ruimte en plintruimtes rondom de beurs kunnen worden gebruikt bij evenementen (VenhoevenCS).

Heeft Arjan Klok van Studio Klok een reeks gebouw- en gebiedstypologieën gepresenteerd om het denken over de identiteit van het gebied en bijpassende ruimtelijke structuur los te maken. En doet Marc Verheijen van Stadsontwikkeling Rotterdam een voorstel voor het denken in stadsstructuren in plaats van infrastructuur. Ook pleit hij, voor duurzame verstedelijking hetgeen vraagt om een

maximale dichtheid in het stationsgebied en stelt hij de dominantie van auto infrastructuur ter discussie.



_Afbeelding uit de presentatie van Arjan Klok toont de grote hoeveelheid boeken met gebouw- en gebiedstypologieën

De drie ontwerpers benadrukken de uitzonderlijke positie van Utrecht in het openbaarvervoersnetwerk. Binnen een uur reistijd is het stationsgebied bereikbaar voor ca. 10 miljoen mensen en zijn tal van bestemmingen, waaronder Schiphol en de binnensteden van Amsterdam, Rotterdam, maar ook Zwolle en diverse natuurgebieden binnen handbereik. Dit maakt Utrecht een bijzonder aantrekkelijke locatie voor wonen, werken en recreëren. De regio behoort niet voor niets tot de top 10 economisch snelst-groeiende regio's van Nederland (CBS). Met de positie van de Jaarbeurs in het hart van de stad en op loopafstand van het Centraal station heeft de stad goud in handen. Benut deze potentie ten volle. Zet in op een gemixt stedelijk gebied met goede openbare ruimte, hoog stedelijke woonmilieus en internationale allure.

Voor de ontwikkeling van het westelijke stationsgebied tot nieuw centrum van de stad met daarin de jaarbeurs en het beurskwartier als belangrijke functie, is een goede integratie tussen Jaarbeurs en stad cruciaal. Ton Venhoeven signaleert echter dat het huidige ontwerp voor de Jaarbeurs voornamelijk is gericht op een optimale functionaliteit bij grote evenementen. En die evenementen zijn er niet dagelijks. De verblijfskwaliteit van de omliggende stedelijke ruimte is in de plannen laag. Dit heeft te maken met de afmeting van het gebouw en de keuze voor een logistieke organisatie (laden en lossen) aan de buitenzijde. Venhoeven stelt dat het gewenst zou zijn een fijnmazig netwerk te ontwikkelen dat meer past bij de stedelijke ambitie voor het gebied. Er zou ingezet moeten worden op het vervagen van de grens tussen beurs en stad, door meer functiemenging en multi-inzetbare buitenruimte van hoge kwaliteit. Dit sluit aan bij de internationale trends. Ook Arjan Klok stelt dat de Jaarbeurs zich veel meer met de stad zou kunnen verweven door ook een dagbeurs te willen zijn – een plek waar elke dag op goed zichtbare delen van het complex alledaagse of altijd aantrekkelijke activiteiten zoals merkdemonstraties,

specialistische thema markten en sportactiviteiten kunnen plaatsvinden. Ook ziet hij, net als Ton Venhoeven, kans om woonprogramma bovenop de beurs toe te voegen.

Een van de centrale vragen die door de ontwerpers wordt opgeworpen gaat over het type plek dat hier gecreëerd moet worden, oftewel de identiteit van het Beurskwartier. Arjan Klok vraagt zich hardop af of de structuur van straten en plekken nu optimaal is, of dat er nog wat te overwegen is. Bijvoorbeeld of de randen van het gebied transparanter zouden kunnen zijn, of er een gelijkwaardiger raamwerk van openbare ruimte zou kunnen komen en of er een lange termijn reservering voor een nieuwe oost-west verbinding kan worden aangehouden. Hij stelt voor om aanvullende criteria aan de ontwikkeling mee te geven en de mate van stedelijkheid waarop wordt ingezet verder te specificeren. Behalve duurzaam, hoog-stedelijk en autoluw met een mix aan functies zouden zinnen als *'complementair aan de binnenstad'*, *'passend bij het karakter van je Jaarbeurs'* of *'een eigentijdse showcase van stedelijkheid'* als criteria aan de ontwikkeling kunnen worden toegevoegd. Hierbij moet ook worden nagedacht over de gewenste dichtheid en bijbehorende verstedelijkings- en gebouwtypologieën.

De inrichting van de openbare ruimte en organisatie van verkeersstromen zijn daarnaast ook erg bepalend voor de identiteit van het gebied. Marc Verheijen stelt daarom voor om het denken over verkeersstromen veel meer te integreren met het ontwerp van de openbare ruimte. Hij ziet een oplossing door te denken in stadsstructuren waar ervaring van de stad leidend is boven regels, normen en prognoses uit de verkeerskunde. Hij schetst voor een drietal structuren die vanuit het centrum over het spoor naar west lopen een conceptuele aanpak, waarbij de beleving van de structuren prevaleren op de techniek van de infrastructuur. Hij stelt ook voor deze benadering breder toe te passen op bestaande en nog te ontwikkelen verbindingen tussen oost en west.



Marc Verheijen stelt voor om het denken over verkeersstromen veel meer te integreren met het ontwerp van de openbare ruimte. Hij ziet een oplossing door te denken in stadsstructuren waar ervaring van de stad leidend is boven verkeerskundige regels, normen en prognoses.



De markt in Utrecht is sterk. Het ziet ernaar uit dat dit zo blijft. Dit is natuurlijk goed voor de ontwikkeling van het Beurskwartier, maar roept ook een aantal fundamentele vraagstukken op die voorbijgaan aan de gewone uitgifte van grond aan projectontwikkelaars, hetzelfde geldt voor het gebruik van de Jaarbeurs. De ontwerpers benadrukken dat het hier niet gaat om vastgoedontwikkeling maar om gebiedsontwikkeling. Gezien de locatie past daar een veelzijdig en dynamisch gebied bij, waarvan de waarde en opbrengsten niet op de korte, maar op de lange termijn liggen. Zorg dat in het Jaarbeurs gebied hoog-stedelijke functies terecht kunnen komen die elders in de stad (of regio) niet te vinden zijn. Een metropolitaans type stedelijkheid, met karakteristieke gebouwen en een goede mix van woon-, werk-, recreatie- en verblijfsprogramma. Maak daarbij ruimte voor zowel kleine als grootschalige programma's.

Oogst

De oefening van de verschillende ontwerpers heeft duidelijk gemaakt dat denken over het beurskwartier niet los gezien kan worden van denken over verschillende schaalniveaus. Zowel opschalen naar stedelijk/regionaal niveau als inzoomen op de menselijke maat is noodzakelijk om hier een goed woon- en werkmilieu te maken. De opgave is te snel als een apart en autonoom project gedefinieerd, los van de grote ontwikkelingsgebieden er om heen. En de opgave valt vervolgens snel uiteenvallend in verschillende bouwenvelopen die in haast uitgezet moeten worden in de markt. Er ontbreekt een middenschaal over de gebiedsgrenzen heen die uit gaat van de positie in het stedelijk netwerk en van betekenisvolle en beleefbare ruimte in plaats van vierkante meters, dichtheid, hoogte en bouwkavels.

Hoewel de stad met de jaarbeurs recent afspraken heeft gemaakt om het voorterrein van de jaarbeurs vrij te maken voor verstedelijking en het parkeren naar achter te verplaatsen, is het O_team van mening dat het de moeite waard is om te verkennen of de jaarbeurs op termijn meer onderdeel kan worden van het stedelijk netwerk, zodat straks ook de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone logisch aansluit op de rest van de stad. Het is van belang nu al na te denken over de doorgroei van Utrecht in de periode na 2030.

Overdracht

De oogst van het ontwerpend onderzoek is gepresenteerd aan de directie van de gemeente en de jaarbeurs. Dit heeft geresulteerd in de afspraak dat de gemeente en de jaarbeurs de komende maanden gaan verkennen hoe de jaarbeurs veel meer onderdeel kan worden van het stedelijk netwerk. Daarbij gaat het niet alleen om de fysieke aspecten maar ook om programma en integreren van stedelijke functies.

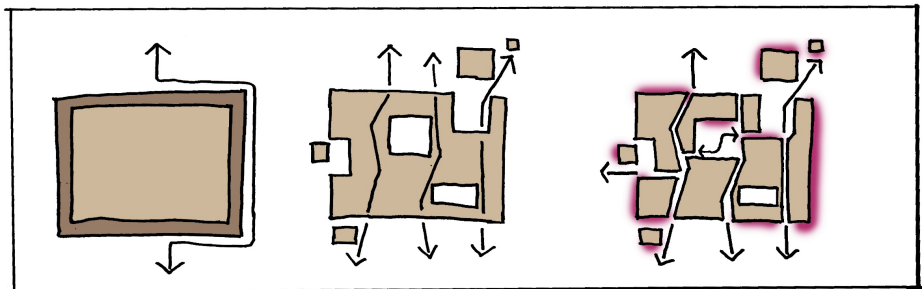


2. Aanbevelingen

_1 integratie jaarbeurs met stedelijk weefsel

De verbouwing en herpositionering van de jaarbeurs is het moment om te bekijken of de jaarbeurs een natuurlijk onderdeel kan worden van het stedelijk weefsel van Utrecht. Dat kan door het gebouw 'doorwaadbaar' te maken en te intensiveren (opbouwen) en de logistiek te integreren in plaats van het omklappen naar buiten. Door de programmering van de jaarbeurs te intensiveren en in de aanliggende gebouwen de plinten 'mee te laten kleuren' met de programmering van de jaarbeurs ontstaat er uitwisseling tussen stad en de Jaarbeurs.

Door de Jaarbeurs niet te zien als rand van het nieuwe centrum maar juist als onderdeel daarvan, wordt de kans vergroot dat de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone ook onderdeel wordt van de stad. Het O-team adviseert daarom de huidige plannen voor de Jaarbeurs nog eens goed onder de loep te nemen en op zoek te gaan naar stapsgewijze aanpassingen die op termijn zowel ruimtelijk als programmatisch een betere aansluiting tussen Jaarbeurs en stad kunnen bewerkstelligen.



_ Integratie van Jaarbeurs in de Stad - van monoliet naar fijnmazig netwerk

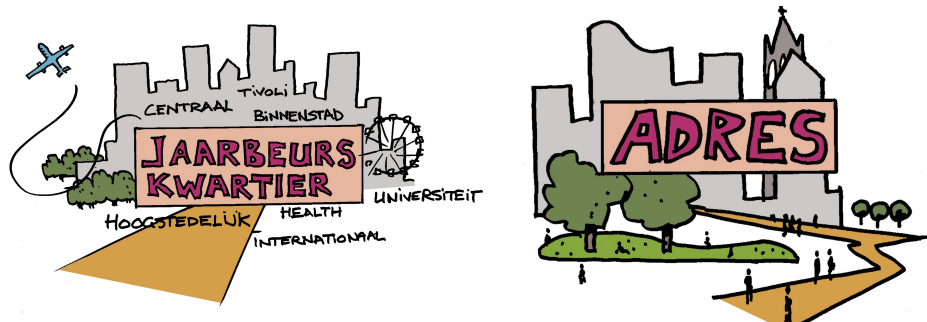
_2 logistiek knooppunt

De logistieke afhandeling en de gekozen parkeeroplossingen lijken gefragmenteerd en niet bedacht vanuit een logistiek concept. Door alle verkeersopgaven te bundelen en de (stads)logistieke potentie van het water te vergroten (stadsdistributie) kan het ruimtegebruik voor logistiek en parkeren worden geconcentreerd en ruimte gemaakt worden voor stedelijke ontwikkeling. Nieuwe mobiliteitsconcepten zouden kunnen worden toegepast in dit gebied hetgeen gevolgen kan hebben voor de mobiliteitsopgave.

_3 Identiteit en programma Beurskwartier

Het O_team beveelt aan om de contramal te ontwerpen. De focus ligt nu sterk op massa volumestudies terwijl hetgeen je op straat beleeft, de wijze waarop de openbare ruimte en parken zijn ingericht, het programma een plek krijgt, essentieel is voor de beleving en identiteit van het gebied. Het is daarom aan te bevelen een vervolgstudie op te starten naar mogelijk functiemix en programmacombinaties gekoppeld aan gewenste typologieën en vormen van stedelijkheid.

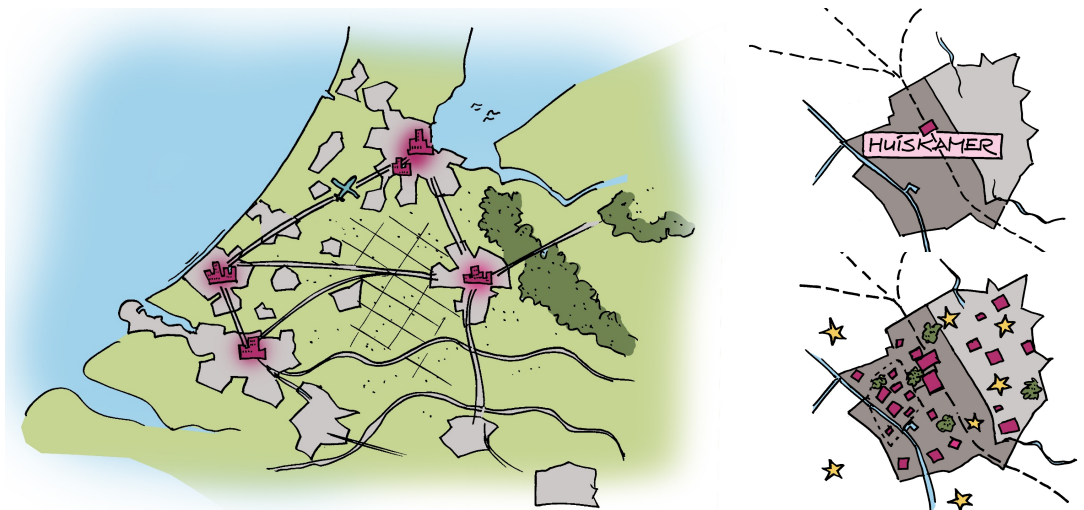




_ Geef het gebied identiteit. Maak de jaarbeurs echt onderdeel van de stad en denk na over het type stedelijkheid en de stadsstructuren die daarbij passen.

_4 schaa sprong Utrecht

Utrecht staat voor een schaa sprong en het is belangrijk dat dit op een Utrechtse manier gebeurt, vanuit het denken van Healthy Urban Living. Dat betekent een grote differentiatie aan woontypologieën en woonvormen waardoor er een gemengd stedelijk milieu ontstaat waar menselijke maat en grootschalige iconen elkaar versterken. Bouwen voor een doelgroep die de stad als huiskamer en werkkamer gebruikt met kleinschalige parken en pleinen. De stedelijke dichtheid biedt schaalvoordelen voor technische toepassingen vanuit oogpunt van duurzaamheid.



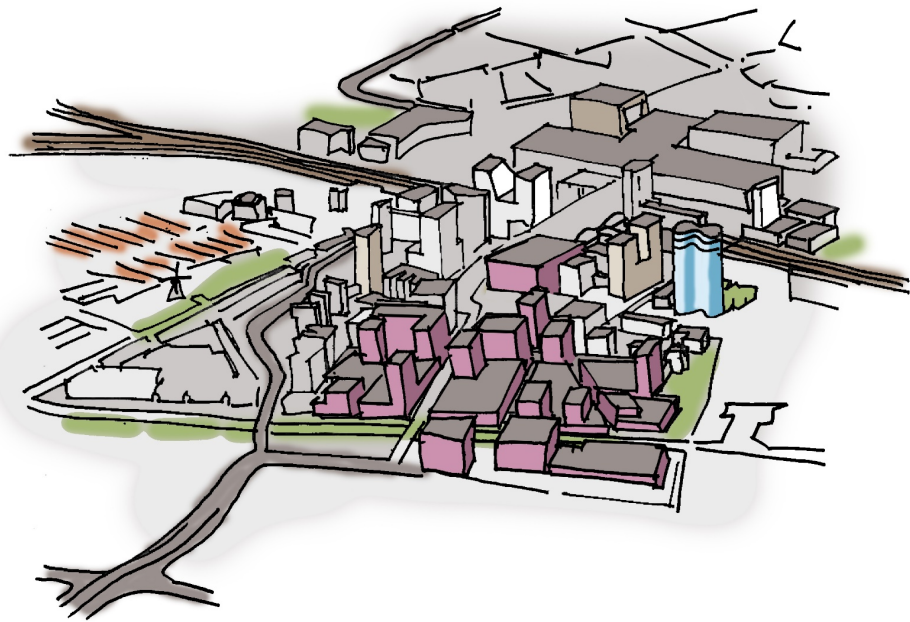
_ Positionering: Centraliteit Kernstad NL, bereikbaarheid en gemixt stedelijk milieu. Zie het gebied als 'huiskamer' en 'werkkamer' van de stad. Een fijnmazig gebied dat groen en duurzaam is met veel voorzieningen

_5 stadsontwikkeling

De ontwikkeling van het beurskwartier is nu teveel gedefinieerd als een vastgoedontwikkeling en een stedelijk project. Daarmee komt het accent sterk te liggen op m2 en volumes en minder op betekenis, oriëntatie, doelgroepen, kwaliteit, focus op gebruik en ontmoeten etc. Een project kent een projectorganisatie met planning, eigen doelstellingen en targets waarbij zo snel mogelijk deelgebieden worden uitgezet bij private partijen. Een dergelijk gebied vraagt niet alleen om een projectmatige aanpak maar tegelijkertijd om een meer incrementele aanpak vanuit stadsontwikkeling en niet vanuit gebieds- of projectontwikkeling.

_6 Vervolg

Het O_team beveelt de gemeente aan om snel het gesprek met de jaarbeurs verder op te pakken en te verkennen op welke wijze jaarbeurs en stad elkaar kunnen versterken. Zoek sneller omgevingspartijen op om samen ontwerpend te onderzoeken hoe dit gebied toekomst te geven passend bij de schaalspong waar Utrecht voor staat.



_ het Jaarbeurskwartier als stad met metropolitaan programma en functie mix



3. Betrokkenen

Namens het O-team

Hilde Blank, Joost Schrijnen, Geurt van Randeraat.

Deelnemers

Gemeente Utrecht

- _ Eva de Graaf, stedenbouwkundige
- _ Koen Hezemans, stedenbouwkundige gemeente Utrecht
- _ Marjo de Kraker, ontwerper openbare ruimte, gemeente Utrecht
- _ Martine Leroi, stedenbouwkundige, gemeente Utrecht
- _ Lennert Middelkoop, Directeur Ruimte & Economie gemeente Utrecht
- _ Martin Mulder, Programmadirecteur stadsontwikkeling gemeente Utrecht
- _ Marlies de Nijs, stedenbouwkundige gemeente Utrecht
- _ Erik Remkes, Projectmanager gemeente Utrecht
- _ Pim Venema, programmamanager vastgoed, gemeente Utrecht
- _ Leen de Wit, Projectmanager Beurskwartier/Lombokplein, gemeente Utrecht

O_team

- _ Joost Schrijnen: Voorzitter O_team, stedenbouwkundige
- _ Hilde Blank: Lid O_team, directeur BVR Adviseurs Ruimtelijke Ontwikkeling
- _ Geurt van Randeraat: Lid O_team, directeur SITE Urban Development
- _ Elien Wierenga: Coördinator O_team bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu
- _ Mike Emmerik: Secretaris O_team
- _ Ramon Rodrigo: Secretaris O_team

Ontwerpers / adviseurs

- _ VenhoevenCS: Ton Venhoeven
- _ Stadsontwikkeling Rotterdam: Marc Verheijen
- _ Studio Klok: Arjan Klok

Overige Betrokkenen

- _ Albert Arp, directeur Jaarbeurs
- _ Rob van der Heijden, directeur ontwikkeling Jaarbeurs





Contact

Heeft u vragen over het werk of de werkwijze van het O-team? Neem contact met ons op via oteam@minienm.nl

www.oteam.nl

