Voorwoord

Bij de publicatie van het Masterplan in 2003 vertelde ik over mijn droom. Het ging over een plan waar de stad en de Utrechters achter staan. Over een visie die in twintig jaar tijd tot een fraai en toegankelijk Stationsgebied moet leiden. En over de ambitie om dat met elkaar te gaan uitvoeren. Op naar een aansprekend en leefbaar stadshart!

Die droom is uiteraard nog geen werkelijkheid geworden, maar hij leeft nog steeds. En zelfs sterker dan daarvoor. Zeker na de historische beslissing van de gemeenteraad op 4 november 2004. De raad stemde, na een intensieve periode van vergaderingen en debatten, in met het geactualiseerde Masterplan. Wijzigingen kwamen uit opmerkingen van het Rijk als voorwaarde voor de subsidieverlening, de moties van de gemeenteraad, maar ook wijzigingen op inspraak van burgers, winkeliers en belangengroepen.

De toekomstgerichte en duurzame uitbreiding van het Utrechtse Stationsgebied wordt concreter. Een verheugende ontwikkeling, zeker ook omdat alle wijzigingen passen binnen de hoofdkenmerken van 'Visie A: Stadshart verruimd', waarvoor de inwoners van Utrecht in een referendum in mei 2002 hun voorkeur hebben uitgesproken.

Er zullen nu twee nieuwe stationspleinen verrijzen: één aan de Jaarbeurszijde en één aan de Hoog Catharijnezijde. Aan de Catharijnesingel wordt een parkeergarage gebouwd, met een capaciteit van acht- tot twaalfhonderd plaatsen. Het Smakkelaarsveld blijft in het aangepaste plan grotendeels onbebouwd en groen. Langs de sporen blijft ruimte gereserveerd voor een gebouw van vergelijkbare omvang als het Muziekpaleis, waarin publieke functies een plaats kunnen krijgen. Deze en andere mooie stedelijke ontwikkelingen zullen nu gerealiseerd worden. Jaarbeurs, NS Vastgoed en Hoog Catharijne-eigenaar Cório hebben ingestemd met de opgestelde intentieovereenkomsten. Nu kunnen de partners beginnen met de (her)ontwikkeling van hun eigendommen in het gebied. Het zijn belangrijke stappen op weg naar de werkelijke investeringen.

Ik verwacht dat de gemeente in 2005 ontwikkelovereenkomsten kan sluiten met de private partijen Jaarbeurs, NS Vastgoed en Cório. Het definitieve ontwerp en de voorbereiding van de aanbesteding van de OV-Terminal moeten dan volgens planning eind 2005 klaar zijn. De procedures voor het bestemmingsplan en de milieu-effectrapportage lopen verder door. Ook komen de vergunningenprocedures op gang voor de OV-Terminal, de megabioscoop, een hotel op het Jaarbeursterrein en het Muziekpaleis. We vullen de plannen voor het Stationsgebied de komende tijd concreter in. Ik verheug me op het vervolg...

Walther Lenting
wethouder Stationsgebied Utrecht

De aanpassingen in vogelvlucht

Het geactualiseerde Masterplan is na veel tekenen, rekenen en onderhandelen totstandgekomen. Het resultaat van de gezamenlijke inspanningen heeft kwaliteit en zorgt voor een toekomstgerichte en duurzame uitbreiding van het Utrechtse centrum. De aanpassingen sluiten aan op de hoofdkenmerken van Visie A en de principes van het Masterplan en versterken die zelfs.

Plein aan Jaarbeurszijde De nieuwe stationspleinen zijn de meest opvallende aanpassingen van het Masterplan. Voor de Jaarbeurszijde, de westkant van het Stationsgebied, staat nu een groot en klassiek plein op de rol van circa 120 bij 120 meter. Rond het plein komt wel bebouwing, maar de beleving van het plein staat voorop.

Plein aan Hoog Catharijnezijde Aan de Hoog Catharijnezijde, de oostkant van het gebied, komt voor de ingang van de ov-terminal een nieuw stationsplein op het +1-niveau. Hierop komt ook de Centrumboulevard van Hoog Catharijne uit. De stationsentree, het plein en de ov-terminal zijn goed zichtbaar en herkenbaar. Mensen kunnen hier kiezen om naar straatniveau te gaan, naar de nieuwe stationsstraat met bebouwing langs de sporen, naar Hoog Catharijne of alsnog naar de westzijde. Ook is de stationshal vanaf de begane grond bereikbaar, als een herkenbaar station in de stad.

Van oost naar west Visie A en het Masterplan gaan uit van een sterke oost-westverbinding. Gemeente Utrecht en Cório hebben de hoofdoriëntatie van winkelcentrum Hoog Catharijne dan ook in oost-westrichting gelegd. De Centrumboulevard krijgt vorm door twee parallel lopende winkelroutes vanaf het Vredenburgplein naar het nieuwe Stationsplein Oost. Het winkelcentrum steekt de heringerichte Catharijnesingel over via twee voetgangersbruggen zonder winkels, die in de plaats komen van de huidige, veel bredere (28 meter) traverse met winkels. De twee nieuwe bruggen worden samen niet meer dan twintig meter breed.

Markt op Vredenburg Tussen de westzijde, waar ook op +1-niveau een plein komt, en de oostzijde van de ov-terminal blijft een openbare verbinding bestaan. Langs deze looproute kunnen winkels komen. De warenmarkt blijft op het Vredenburg en daarmee gaat een vurige wens van de marktkooplui en vele inwoners, ondersteund door de gemeenteraad, in vervulling.

Parkeren onder Catharijnesingel Aan de binnenstadskant van de Catharijnesingel komen winkels en woningen. Onder het water van de Catharijnesingel komt een parkeergarage met een capaciteit van acht- tot twaalfhonderd plaatsen. Het Smakkelaarsveld blijft in het aangepaste plan grotendeels onbebouwd en groen. Langs de sporen blijft ruimte gereserveerd voor een gebouw van vergelijkbare omvang als het Muziekpaleis, waarin publieke functies een plaats kunnen krijgen.

Meer woningen, minder horeca Voor het totale Stationsgebied wordt gestreefd naar meer woningen. Inmiddels is het aantal woningen met 182 toegenomen naar 2.070. De ruimte voor kantoren blijft in het geactualiseerde Masterplan nagenoeg gelijk (180.395 m2). De vloeroppervlakte voor winkels neemt met circa vijftien procent af tot 38.084 m2. De oppervlakte voor vrijetijdsvoorzieningen neemt met ruim een kwart toe tot 63.500 m2. De hotel-, congres-, vergader- en trainingsfaciliteiten met eenzevende tot 29.040 m2. Voor culturele voorzieningen is tien procent meer ingeruimd: 33.500 m2. De horeca levert in het Stationsgebied in: van 8.800 naar 2.000 m2. Het aantal openbare parkeerplaatsen groeit van 1.500 naar 2.500.

Visie A kan nu worden gerealiseerd Aldus de aanpassingen in vogelvlucht. Er ligt een prachtig, haalbaar en uitvoerbaar geactualiseerd Masterplan, een solide basis voor de verdere planontwikkeling in het Stationsgebied.

Visie

Het Masterplan sluit aan bij ontwikkelingen in de gehele stad en brengt de schaal van het Stationsgebied daarmee in evenwicht. Tegelijkertijd geeft het Masterplan invulling aan de rol van Utrecht als onderdeel van de Deltametropool en Nieuw Sleutelproject. De realisatie van de Openbaar Vervoer Terminal (OVT) heeft de gemeente Utrecht aanleiding gegeven om de leefbaarheid te vergroten, de kwaliteit van de fysieke omgeving te verhogen, het ruimtegebruik te intensiveren en de ontsluiting te verbeteren. Utrecht krijgt een mooi nieuw centrum van lokale, nationale en internationale betekenis. De ambities die aan de plannen ten grondslag liggen zijn ‘verbinden’, ‘herstellen’ en ‘betekenis geven’.

Uitwerking in twee zones

De aanpak van het Stationsgebied is gebundeld in twee zones. In de Visiekaart zijn deze twee zones in beeld gebracht. De Centrumboulevard loopt van het Merwedekanaal tot Vredenburg, door het hart van het Jaarbeursterrein, de OVT en door Hoog Catharijne. De Stadscorridor verbindt de westelijke delen van de stad met de oude stad en loopt vanaf Leidsche Rijn via een zone tussen de Graadt van Roggenweg en de Leidsekade via het Westplein tot Vredenburg.
Hoewel beide zones een verschillende identiteit hebben, zijn de ambities dezelfde: verbinden, herstellen en betekenis geven. De uitwerking van deze ambities verschilt per zone, maar samenhang is in beide gevallen het sleutelwoord. Het gaat daarbij om het versterken van het eigen karakter van de diverse deelgebieden in het Stationsgebied en het creëren van geleidelijke overgangen naar de bestaande stad.
De verbeteringen sluiten aan bij de ontwikkelingen rondom de OV-Terminal en borgen goede toeleidende routes naar deze OVT en de oude stad. Daarbij zijn de aansluitingen van de (H)OV-routes op de OVT in evenwicht met goede, veilige fiets- en looproutes tussen stadsdelen onderling en naar de OVT.

- Centrumboulevard
- Stadscorridor
- Spoor
- Station
- Straat
- Stad
- Centrum
- Pleinen

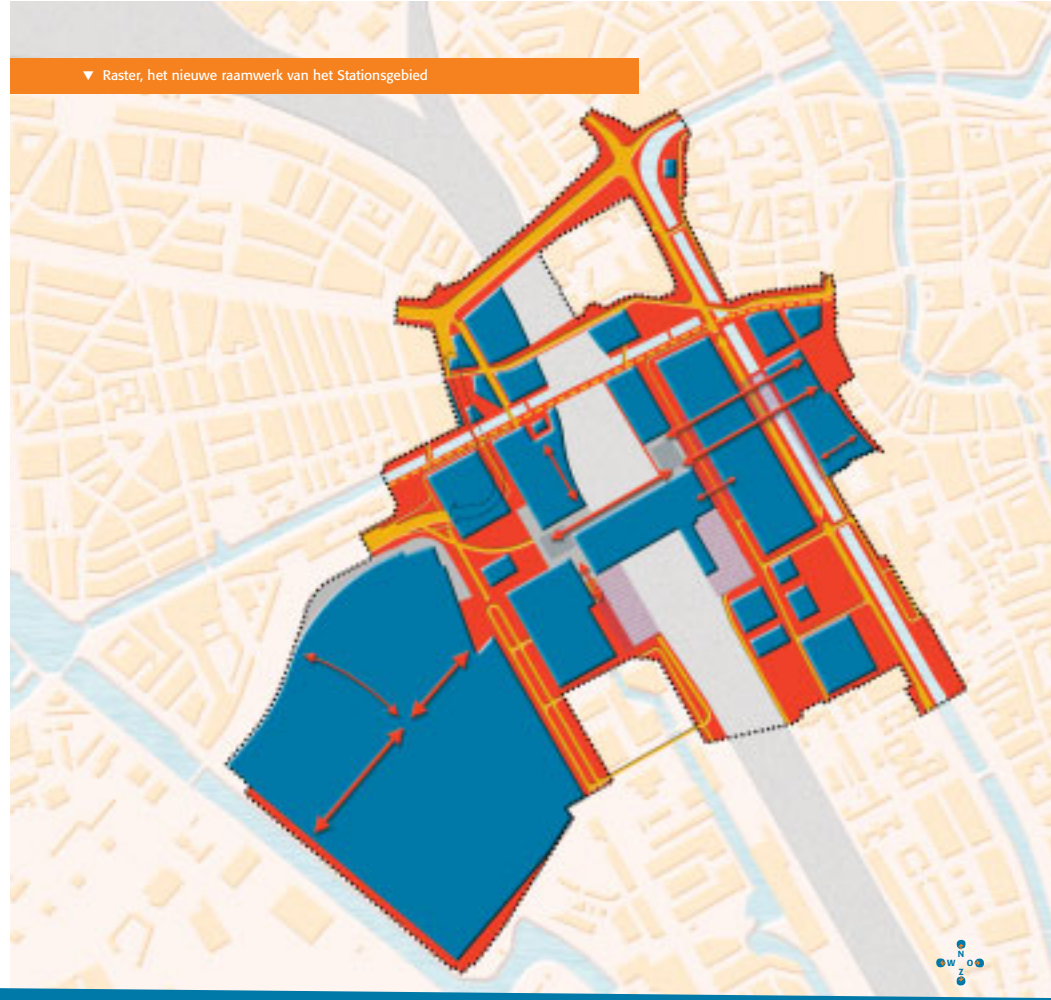
▼ Visie op het Stationsgebied: Stadscorridor en Centrumboulevard

Raster

‘Het Stationsgebied weer leefbaar maken’. Deze doelstelling komt terug in de rasterkaart: publieke ruimtes zijn niet te groot en de bebouwing past bij de schaal van het gebied. De rasterkaart is het nieuwe raamwerk van het Stationsgebied, waarop de grenzen staan aangegeven tussen publiek en privaat gebied.

- Voetgangers/fietsers
- Fietsroute/Stadscorridor
- Motorvoertuigen en openbaar vervoer
- Spoor en perrons
- Water
- Brug, exacte lokatie nader te bepalen
- Bouwvlekken inclusief private buitenruimte
- Studiegebied
- Voetgangersgebied
- Openbaargebied, gedeeltelijk bebouwbaar, beschut
- Voetgangersroute Centrumboulevard, toegankelijk voor publiek
- Overige voetgangersroutes, toegankelijk voor publiek
- Autoverbinding ondergronds
- Verkeersverbinding indicatief

▼ Raster, het nieuwe raamwerk van het Stationsgebied



Publieke Ruimte

Een goede verhouding tussen verkeers- en verblijfsruimte, duidelijke ruimtelijke begrenzingen en overgangen en een sterke identiteit van de publieke ruimte dragen bij aan de ambities verbinden, herstellen en betekenis geven.

LANEN

1. Nieuwe Stationsstraat
2. Croeselaan

VERBLIJFSRUIMTEN

3. Vredenburgplein
4. Lombokplein

WATERLOPEN EN SINGELS

5. Leidsche Vaart
6. Catharijnesingel

VERBINDINGEN

7. Stadscorridor
8. Centrumboulevard

ENTREES

9. Poort naar de oude stad
10. Stationsentree-West

2 STATIONSPLEINEN

▼ Netwerk van lanen, pleinen en semi-publieke beperkt toegankelijke verbindingen

Programma

Het programma geeft invulling aan de vele activiteiten in het Stationsgebied, zoals wonen, werken, winkelen, vermaken en verplaatsen. Het is echter meer dan functies toekennen aan een gebied of gebouw. Door het gewenste nieuwe programma toe te voegen wordt immers het gebruik van het Stationsgebied enorm beïnvloed. Programma betekent dus ook programmeren: ingrijpen om bepaalde ambities te bereiken. De programmakaart geeft zowel inzicht in de toekomstige functies in het gebied als in de ambities die met het programma worden beoogd.

- Wonen
- Winkels
- Kantoren
- Culturele en religieuze voorzieningen
- Commercieel entertainment (leisure) / Hotel
- Beurs
- OV-Terminal

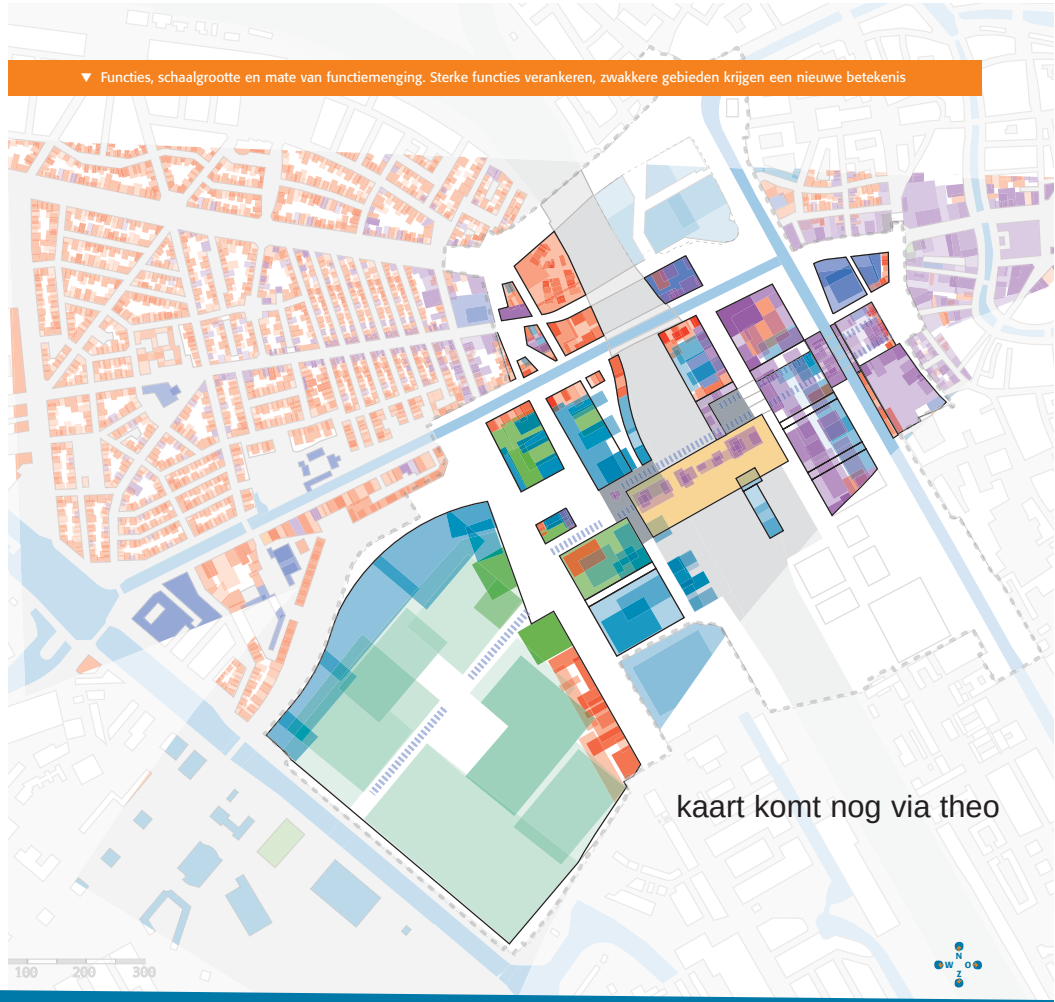
Kleinschalig:

- Kleine gebouwen met voordeuren aan de straat
  Intiem en overzichtelijk

Grootschalig:

- Grote gebouwen met vele functies met enkele centrale entrees aan de straat
  Groots en complex

▼ Functies, schaalgrootte en mate van functiemenging. Sterke functies verankeren, zwakkere gebieden krijgen een nieuwe betekenis



"Gaaf dat Tivoli en het SJU-huis samenkomen met het Muziekcentrum Vredenburg. Hebben we eindelijk een echt muziekpaleis."

Debbie Schipper en Flore Timmermans, altijd op zoek naar nieuwe alternatieve bandjes

Netto toevoeging programma

NETTO PROGRAMMATOEVOEGING PER FUNCTIE PER CLUSTER

	A Stationsentrees	B Vredenburg/ Catharijnesingels	C Westplein/ Paardenveld	D Omgeving Smakkelaarsveld Hagelstraat e.o.	E Jaarbeurs	Totaal
Wonen (stuks)	537	329	401	318	484	2.070
Kantoren (m² bvo)	175.400	-27.555	21.600	950	10.000	180.395
Winkels (m² vvo)	5.360	28.079	2.520	2.125	0	38.084
Leisure (m² bvo)	8.500	20.000	0	0	35.000	63.500
Cultuur (m² bvo)	0	8.500	0	25.000	0	33.500
Hotel (m² bvo)	0	0	17.040	0	12.000	29.040
Horeca (m² bvo)	0	0	0	0	2.000	2.000

WONINGEN

	Toevoeging	Onttrekking	Netto Toevoeging
Studentenwoningen			
Huurwoningen	63		
Goedkoop koop	2144		-137
Middelduur	1.644		
Duur	77		
Totaal woningen (stuks)	2.207	-137	2.070

KANTOREN

	Toevoeging	Onttrekking	Netto Toevoeging
Kantoren			
Kantoren laag	950		
Kantoren midden	138.000		
Kantoren hoog	69.000		
Totaal kantoren (m² bvo)	207.950	-27.555	180.395

WINKELS

	Toevoeging	Onttrekking	Netto Toevoeging
Winkel laag	9.575		
Winkel midden	25.240		
Winkel hoog	20.440		
Totaal winkels (m² vvo)	55.255	-17.171	38.084

HOTEL

	Toevoeging	Onttrekking	Netto Toevoeging
Hotel Jaarbeurs	12.000		
Hotel NH	17.040		
Hotel Park Plaza	4.000		
Totaal hotel (m² bvo)	33.040		29.040

LEISURE

	Toevoeging	Onttrekking	Netto Toevoeging
Radboudkwartier	20.000		
Casino	15.000		
Bioscoop	20.000		
Oostflank	8.500		
Totaal leisure (m² bvo)	63.500	0	63.500

CULTUUR

	Toevoeging	Onttrekking	Netto Toevoeging
Bibliotheek	21.000		
Artplex	4.000		
Vredenburg	20.500		
Totaal cultuur (m² bvo)	45.500	-12.000	33.500

HORECA

	Toevoeging	Onttrekking	Netto Toevoeging
Locatie Jaarbeurs	2.000		
Totaal horeca (m² bvo)	2.000	0	2.000

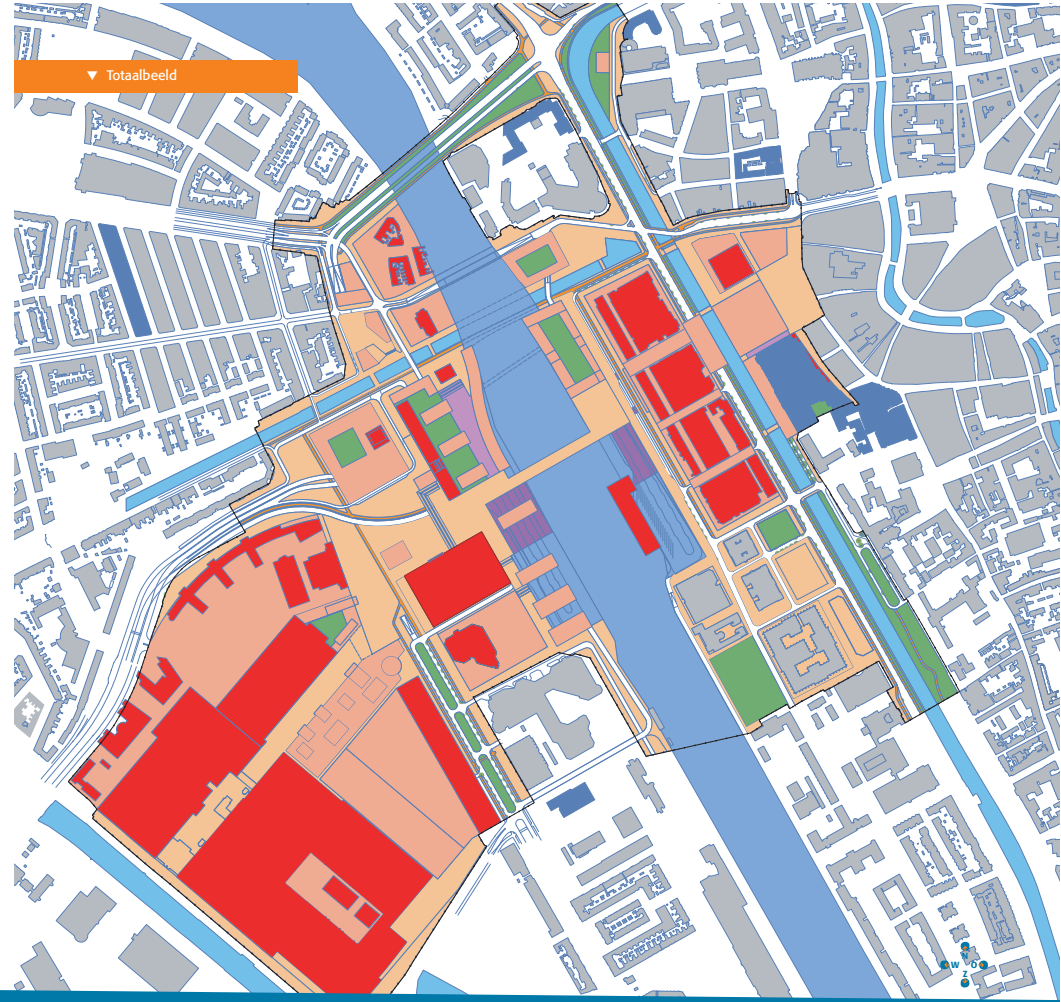
A Stationsentrees
B Vredenburg/Catharijnesingels
C Westplein/Paardenveld
D Omgeving Smakkelaarsveld Hagelstraat e.o.
E Jaarbeurs

Totaalbeeld

De nieuwe stadsplattegrond hiernaast geeft een totaalbeeld van hoe het Stationsgebied er over pakweg 15 jaar uit zou kunnen zien. De visie, het raster en de maatregelen in de publieke ruimte zijn hierop terug te vinden. De bouwvolumes komen overeen met het beoogde programma. De bouwvormen zijn een suggestie; binnen het raster kunnen architecten nog tot andere ontwerpen komen.

VERKLARING SITUATIE

- Spoor en perrons
- Water
- Verkeer, gemotoriseerd
- Verkeer, fiets
- Verkeer, verblijfsgebied
- Plein op niveau
- Plein
- Passage/atrium
- Traverse
- Stationshal
- Binnenhoven
- Groen
- Bouwvlak nader uit te werken
- Bestaande bebouwing binnen plangrens
- Bestaande bebouwing buiten plangrens



COLOFON

Dit is een uitgave van Gemeente Utrecht,
Projectorganisatie Stationsgebied (POS).

Concept, redactie en realisatie door Kris Kras communicatie & design in Utrecht.

Fotografie door Margot van Aarsen.

Kaarten van POS en Theo Barten.

Utrecht, april 2005
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.
Rechten voorbehouden. Indien per abuis afbeeldingen zonder rechten zijn gebruikt, willen wij u vriendelijk verzoeken contact op te nemen met de uitgever.

Aan de inhoud van dit Masterplan Addendum kunnen geen rechten worden ontleend. Veel onderdelen worden verder uitgewerkt. Aantallen, maten en functies worden bij de uitwerking nogmaals getoetst.