



# Stedenbouwkundig Programma van Eisen & Functioneel Ontwerp



Gemeente Utrecht

Paardenveld De Kade

Concept, april 2015



# Stedenbouwkundig Programma van Eisen & Functioneel Ontwerp

## Paardenveld De Kade

Concept, april 2015



**Gemeente Utrecht**

# Colofon

## Projectgroep

Eva de Graaf, REO/ SeP  
Marjo de Kraker SI / Stedelijke omgeving  
Cees Verbokkem M&M / V&V  
Jeanet Hekhuis M&M / Milieu

## Projectmanagement

Anita Dirix/ Leen de Wit

## Opdrachtgever

Pim Venema, Gemeente Utrecht

## Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

## Versiedatum

April 2015

## Reproductiedatum

## Bestuurlijke besluitvorming

# Inhoudsopgave

<b>Colofon</b>	<b>4</b>	<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>30</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>	<b>Hoofdstuk 7 Verantwoording proces</b>	<b>31</b>
1.1 Aanleiding	7	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	31
1.2 Initiatief	7	7.2 Het gevolgde participatieproces	31
1.3 Doel	7	<b>Hoofdstuk 8 Vervolgtraject</b>	<b>32</b>
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	8	8.1 Planproces	32
2.1 Eigendomssituatie	9	8.2 Participatieproces	32
2.2 Bestemmingsplan	9	8.3 Planologisch juridisch proces	32
2.3 Functies	9	8.4 Planning:	32
2.4 Ruimtelijk	9	<b>Hoofdstuk 9 Bijlagen</b>	<b>33</b>
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>	<b>9</b>	9.1 Bomeninventarisatie	33
2.5 Verkeer en parkeren	10		
2.6 Openbare ruimte	10		
2.7 Cultuurhistorie	12		
<b>Hoofdstuk 3 Uitgangspunten</b>	<b>13</b>		
3.1 Functies	13		
3.2 Ruimtelijk	13		
3.3 Verkeer en parkeren	15		
3.4 Openbare ruimte	17		
<b>Hoofdstuk 4 Onderbouwing</b>	<b>22</b>		
4.1 Beleidskader	22		
4.2 Functies	23		
4.3 Ruimtelijk	23		
4.4. Verkeer en parkeren	23		
4.5 Openbare ruimte	25		
<b>Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid</b>	<b>26</b>		
5.1 Duurzaamheid	26		
5.2 Techniek	26		



- 1) luchtfoto plangebied
- 2) foto Paardenveldgarage
- 3) foto Paardenveld
- 4) foto Kroonstraat
- 5) foto Kroonstraat

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en Functioneel Ontwerp (FO) openbare ruimte voor de Kade.

Enkele filmdistributeurs van arthousefilms hebben het initiatief genomen voor het ontwikkelen van een multifunctioneel gebouw op het gebied van beeldcultuur in het centrum van Utrecht. De voorziening wordt gerealiseerd in de bestaande Paardenveldgarage in Wijk C. Aangezien dit gebouw in de toekomst aan de Catharijnesingel komt te liggen is het gebouw voor beeldcultuur De Kade genoemd. De bestaande en gedateerde parkeergarage wordt hierbij herontwikkeld tot een multifunctionele ruimte waarin de inhoudelijke samenwerking en synergie op het gebied van beeldcultuur leidt tot een uniek concept wat zorgt voor nieuwe initiatieven en onderscheidende activiteiten. De Kade wordt herontwikkeld door Arthouse filmdistributeurs en de eigenaar van de parkeergarage Paardenveld BV, waarbij de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU - onderdeel gaming-editing) en het Nederlands Film Festival (NFF) als participanten nauw zijn betrokken in de planvorming.

## 1.2 Initiatief

De hoofdfunctie van De Kade voor wat betreft het ruimtebeslag zal de parkeergarage blijven. De huidige parkeergarage zal grotendeels gehandhaafd blijven (circa 10.000 m<sup>2</sup> bvo) en worden verweven met de nieuwe functies. De onderwijsvoorziening HKU is de grootste nieuwe functie binnen het complex en zal circa 4.400 m<sup>2</sup> bvo bedragen. De arthousebioscoop zal circa 3.100 m<sup>2</sup> bvo beslaan en daarbij worden nog ondergeschikte functies toegevoegd ten behoeve van kantoor NFF (circa 440 m<sup>2</sup> bvo) en horeca (190 m<sup>2</sup> bvo) gerealiseerd.

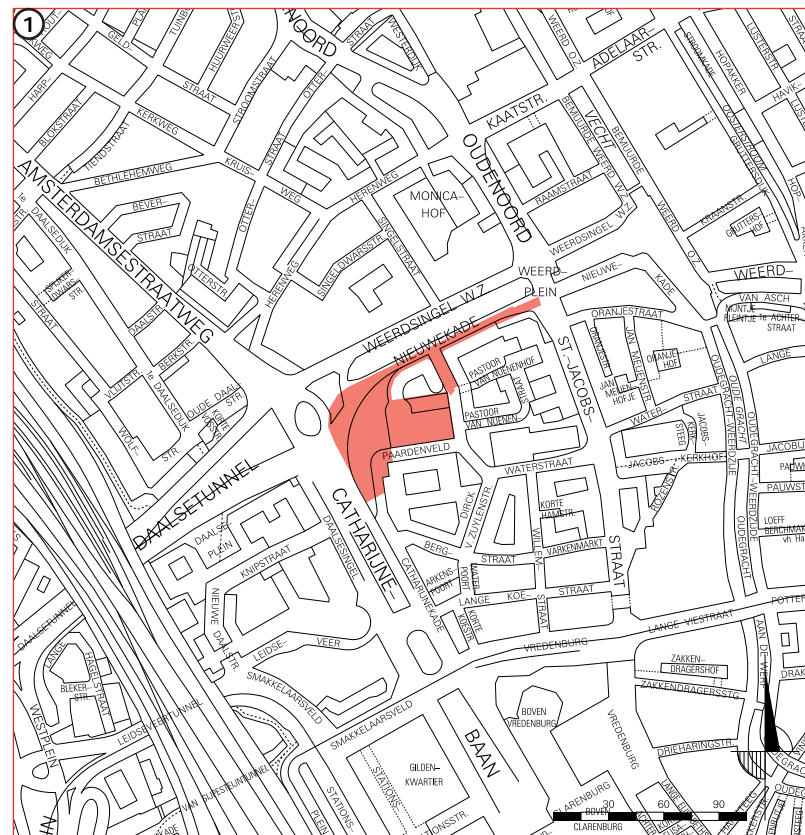
De initiatiefnemers hebben voor deze locatie gekozen in verband met de ligging dichtbij het centrum en de goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en de fiets.

In 2015 wordt het verkeersknooppunt Paardenveld vormgegeven als een dubbele T-splitsing. Bovendien wordt het water in de singel teruggebracht. Deze veranderingen bieden ruimte voor een groene openbare ruimte aan de binnenbocht van de singel.

1) ligging plangebied

## 1.3 Doel

Het doel van dit SPvE en FO is het neerleggen van specifieke, realistische randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten voor een programma voor één bouwvlek en aangrenzend openbaar gebied. Dit vormt de basis voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.



#### 1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Paardenveld De Kade ligt in Wijk C. Deze wijk wordt begrensd door vier verkeersroutes: Vredenburg, St. Jacobsstraat, de Catharijnebaan en de Weerdsingel. In de huidige situatie domineert een groot verkeersknooppunt Paardenveld het gebied. Het plangebied wordt gevormd door enerzijds de bebouwing parkeergarage Paardenveld en de aangrenzende openbare ruimte. De Nieuwekade vormt de noordgrens van het plangebied, de toekomstige singel ter hoogte van het knooppunt Paardenveld vormt de westgrens, Paardenveld (straat) de zuidgrens en de Kroonstraat de oostgrens.

1) nieuwe situatie  
ligging plangebied





# Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

## 2.1 Eigendomssituatie

De bestaande parkeergarage is eigendom van Paardenveld Vastgoed BV. De eigenaar van de parkeergarage heeft aan de initiatiefnemers een volmacht gegeven om De Kade te ontwikkelen en laten weten mee te willen werken aan dit initiatief. Zij zijn ook beoogd eigenaar van het totale gebouw De Kade.

Voor de uitbreiding voor de nieuwe ontwikkeling wordt een gronduitgifte gedaan. De parkeergarage staat op erfpacht, welke in 2023 afloopt.

## 2.2 Bestemmingsplan

Het plangebied voor De Kade op het Paardenveld ligt binnen het bestemmingsplan Binnenstad dat op 18 februari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad en binnen Bestemmingsplan Oude Stad 'deelplan Wijk C'.

In het bestemmingsplan Binnenstad is aan de gronden de bestemming 'Verkeer – parkeergarage' (V-PG) toegekend met een functieaanduiding 'Gemengde doeleinden' (gd). De maximale bouwhoogte van het blok is 17 meter.

Conform artikel 22 lid 1 onder b van de regels van het bestemmingsplan zijn 'ter plaatse van de aanduiding 'gemengde doeleinden' detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, zakelijke dienstverlening en bedrijven toegestaan.'

## 2.3 Functies

In de huidige situatie bestaat het programma uit de parkeergarage Paardenveld (389 pp). In de plint van het gebouw bevindt zich kleinschalige detailhandel met een totaal oppervlak van 1990 m<sup>2</sup> bvo op de begane grond en 930 m<sup>2</sup> bvo kantoor/opslag op de eerste verdieping.

## 2.4 Ruimtelijk

Parkeergarage Paardenveld ligt in de Wijk C, een gemengd gebied. De identiteit is onduidelijk, evenals de functionele ontwikkeling. Het gebied kent een mix van bouwstijlen en sferen: de bebouwing staat in contrast met de historische binnenstad. Grootschalige architectuur uit de jaren 70 domineert. In het midden ligt een kleinschalig maar waardevol woongebied.

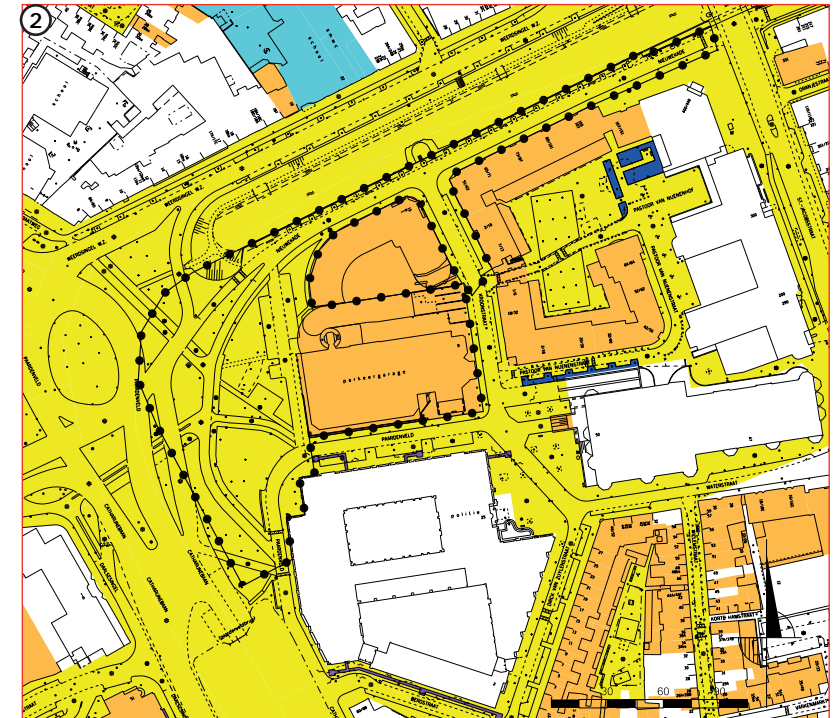
Aan de randen zijn de gebouwen grootschaliger, waaronder het Politiebureau en de Paardenveldgarage.

De parkeergarage ligt aan een groot verkeersknooppunt Paardenveld dat momenteel transformeert. Door het herstellen van de singelstructuur ontstaat aan de binnenkant een autoluwe parkachtige ruimte.

Ruimtelijk ligt de parkeergarage op een prominente plek. Het gebouw ligt in twee lange zichtassen vanuit de Amsterdamse straatweg en de Daalsetunnel. Aan de Kroonstraat-zijde grenst het gebouw aan een plein. De wanden van het plein worden gevormd door de grootschalige bebouwing van het politiebureau Paardenveld, het voormalige gebouw van de Kamer van Koop-

### 2) eigendomssituatie

LEGENDA	
	STADSWERKEN
	ERFPACHT IJHOOG CATHARINE TEVENS RECHT VAN OPSTAJ



handel en 2 laagse woonbebouwing. In de huidige situatie domineren het autoverkeer en de veiligheidsmaatregelen voor het politiebureau het plein.

## 2.5 Verkeer en parkeren

Zeer binnenkort wordt het gebied ontsloten via de volgende routes

- vanaf de Monicabrug via de Nieuwekade richting de Kroonstraat
- vanaf de St. Jacobsstraat, via de Waterstraat richting de Kroonstraat

Voor het verlaten van de parkeergarage kan de Waterstraat richting de St. Jacobsstraat worden gebruikt.

De ontsluiting van de parkeergarage Paardenveld bevindt zich aan de Kroonstraat.

Aan de zijde van het Paardenveld liggen 27 openbare parkeerplaatsen (betaald parkeren), waarvan een gereserveerd voor greenwheels.

### vigerend bestemmingsplan

V-PG	Verkeer - Parkeergarage
V-VB	Verkeer - Verkeer en verblijf
OG	Openbaar groen
Vw.1	Verkeer - Weg 1
17	Maximale bouwhoogte in meters
(gd)	functiescheiding gemengd

### huidige situatie

Fietspad
Parkeren
Rijweg
Voetpad
Dienstverlening
Groen
Bestaande bomen
Aantal bouwlagen



## 2.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied ligt tot in 2015 aan de rand van het grotere verkeersplein Paardenveld. De sfeer van de aangrenzende openbare ruimte wordt gedomineerd door deze verkeersfunctie. De plek wordt doorkruist door een wirwar van routes voor auto, fiets en voetganger. De tussenliggende stukken openbare ruimte zijn verhard (parkeren) of groen (gras en bomen) en in gebruik als skateplek (een half-pipe die incidenteel wordt gebruikt). Ook is er een klein hondentoilet voor het gebouw De Molenburg. Het totaal is een versnipperde onsamenhangende ruimte waar veel mensen passeren, maar waar weinig mensen gebruik maken voor verblijf of ontmoeting. De ruimte was al jaren onsamenhangend en is door de verbouwing van het stationsgebied recent nog ingewikkelder geworden.



Er is weinig interactie tussen de openbare ruimte en de aangrenzende bebouwing door de introverte uitstraling van de kantoren (politie en Molenburg) en doordat er maar enkele toegangen aan de openbare ruimte grenzen. Dit versterkt het anonieme karakter van de openbare ruimte aan Paardenveld.

De inrit naar de parkeergarage aan de Kroonstraat is privéterrein, maar openbaar toegankelijk. Voetgangers kunnen in de huidige situatie onder de garage-oprit ('wokkel') doorlopen van Paardenveld naar Kroonstraat. Het privéterrein wordt bewaakt, maar de ruimte maakt een anonieme en enigszins onguire indruk. In het plangebied staan een aantal bestaande bomen.

### Bomen

De bomen in de straten aan de randen van het plangebied worden ongemoeid gelaten in het kader van dit SPVE. De straatbomen op de Kroonstraat, de rij platanen op de Nieuwekade en de twee robinia's aan de waterkant van het politiebureau worden gehandhaafd.

In de openbare ruimte tussen parkeergarage en toekomstige singel staan 14 bomen. Deze zijn wisselend van soort, grootte en conditie. Met name de bomen die in de parkeerplaats vlak voor de parkeergarage staan, zijn in mindere conditie. Iets verder van de gebouwen staan een aantal bomen (iep, plataan en eik) waarvan verwacht mag worden dat deze zich de komende jaren gezond kunnen ontwikkelen.

In de loop van 2015 ontstaat een nieuwe situatie door reconstructie van de singel en het verkeersplein Paardenveld

- 1) Openbare ruimte Paardenveld
- 2) Nieuwekade
- 3) Inrit parkeergarage
- 4) Kroonstraat
- 5) Skatebaan op Paardenveld
- 6) Nieuwekade thv Molenburg
- 7) Merrie met veulen



## 2.7 Cultuurhistorie

In het verleden liep de stadsbuitengracht rond de hele stad. Aan de zijde van de binnenstad was altijd een lege plek, welke diende als markt en tuin. De groente- en fruitveiling op het Paardenveld opende in 1909 haar deuren. De veiling was een initiatief van boeren en tuinders. Met een coöperatieve veiling controleerden ze de prijs van producten. Hier kochten particuliere winkeliers en venters hun waren om door te verkopen. De groente- en fruitveiling was een succes en groeide in korte tijd uit tot een groot complex.

Eind jaren '20 verdwenen de groentemarkten uit de straten van Wijk C. De veiling van het Paardenveld werd verplaatst naar een grote en moderne veilinghal aan de Croeselaan.

In de jaren '70 is de singel gedempt en heeft de geleidelijke transformatie naar een verkeerskruising plaatsgevonden. De verkeersdoorbraak tussen Vleutenseweg en Amsterdamsestraatweg die tegelijkertijd plaatsvond, ging door het woonbuurtje dat tussen spoor en Amsterdamsestraatweg ligt heen. Tegelijkertijd is het zuidelijke deel van dit buurtje (geleidelijk) vervangen door grootschalige kantoorontwikkelingen, nu bekend als de Daalse Kwint.

Paardenveld 1965



1) Paardenveld 1927

2) Paardenveld .....

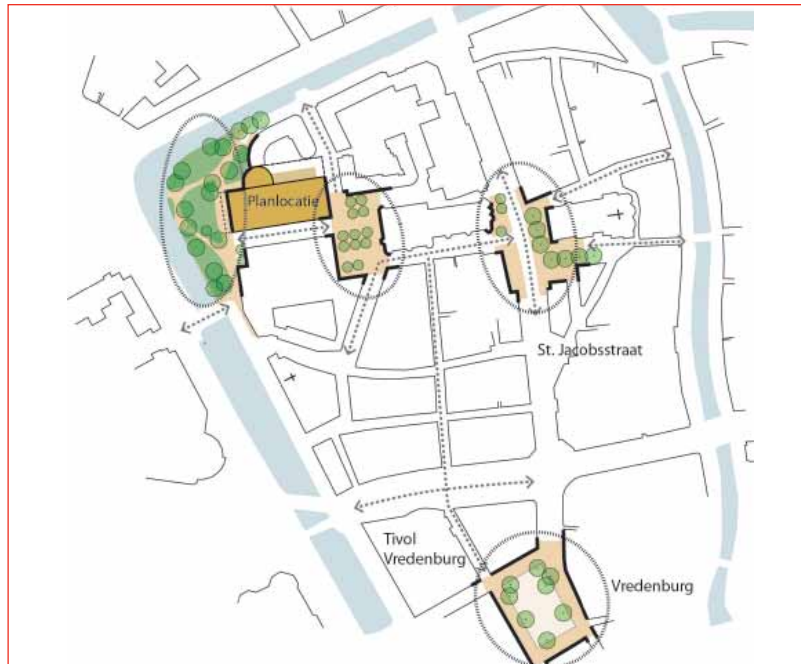
3) Markt op Paardenveld 1968



# Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

## 3.1 Functies

In het plangebied Paardenveld wordt de huidige parkeergarage getransformeerd tot een stadsbioscoop De Kade met 7 zalen, gericht op arthouse-films. De HKU zal een deel van haar AV-opleidingen als huurder in de Kade onderbrengen. Ongeveer 300 leerlingen zullen hun opleiding hier volgen. De HKU ziet de plek als etalage voor haar opleidingen. Het betreft hier het onderdeel gaming voor 300 leerlingen. Een deel van de parkeergarage Paardenveld wordt daarvoor aangepast. Van de 389 parkeerplaatsen in de huidige parkeergarage blijven 365 parkeerplaatsen behouden. Het Nederlandse Film Festival (NFF) zal eveneens haar huisvesting hier onderbrengen. Ook 't Hoogt is als huurder in beeld. Daarnaast zal hier nog horeca worden ondergebracht. Door deze concentratie kan een inhoudelijke samenwerking ontstaan die tot vernieuwing in de beeldcultuur zal leiden. Door deze samenwerking ontstaat een cross "company" verbinding tussen HKU, NFF en arthouse complex



Ruimtelijke uitgangspunten  
grote schaal

met dubbelgebruik van zalen, foyers en voorzieningen. Deze samenwerking is uniek en vernieuwend in Nederland en dit dubbelgebruik maakt De Kade duurzaam en toekomstbestendig. De kade zal meer zijn dan een bioscoop. De Kade is voor jong en oud, voor student en werkende. Daarbij biedt het parkje Paardenveld voor de deur ook extra mogelijkheden voor het binnen/buiten organiseren van events.

## 3.2 Ruimtelijk

Met het herstellen van de singelstructuur zal de positie en identiteit van Wijk C veranderen. Een nieuwe functie op het Paardenveld geeft extra betekenis en identiteit aan Wijk C. Het sluit aan bij de gewenste functionele ontwikkeling van de wijk. In de Discussienota Binnenstad wordt aangegeven dat de ambitie voor Wijk C zich richt op behoud van de kleinschalige woningen, toevoegen van een mix van functies en toevoegen van goede routes die het gebied tot een volwaardig aanloopgebied maken. Dit laatste wordt al ingezet door de nieuwe stedenbouwkundige structuur met de komst van Tivoli Vredenburg, de verbouwing van Bijenkorf, het vernieuwde Vredenburg en de herinrichting van de Sint Jacobsstraat. De integratie van een stadsbioscoop, HKU en horeca is een kans om het complex meer onderdeel uit te laten maken van de stad en nieuwe betekenis voor/ aan de wijk te geven. Het kan een van de nieuwe oriëntatiepunten worden, als stapsteen in route naar de binnenstad en woonbuurt van wijk C.

De randvoorwaarden betreffen de stedenbouwkundige aspecten voortkomend uit enerzijds de ruimtelijke kaders van het masterplan/structuurplan stationsgebied en anderzijds de stedenbouwkundige analyse van het plangebied.

### Bouwwolume

- De bebouwing bestaat uit een uitbreiding van het bestaande volume van de parkeergarage: een toegevoegd volume aan de Paardenveld-zijde en een optopping op het dak.
- De nieuwe bebouwing ligt met de footprint in de rooilijn van het politiebureau (paardenveld-zijde).

- De maximale bouwhoogte aan Paardenveld zijde is 25 m ten opzichte van peilmaat Kroonstraat. Deze uitbreiding kan even breed zijn als de parkeergarage (ca 35 m) exclusief 'wokkel' (parkeergarage-oprit).
- Ter hoogte van de 'wokkel' springen de rooilijn en de bouwhoogte terug, zodat een getrapte overgang ontstaat naar het naastgelegen Molenburg (ca 15,5 m), zie kaart 'ruimtelijke uitgangspunten, grote schaal'.
- Incidenteel mag de nieuwe bebouwing aan Paardenveld-zijde uitkragen met max. 4,8 m uit de gevelrooilijn. Deze uitkraging mag plaatsvinden vanaf een hoogte van ca.5 m.
- De nieuwe bebouwing mag aan de zijde van de "wokkel" en de straat Paardenveld uitkragen met maximaal 2,0m. Deze uitkragingen mogen plaatsvinden vanaf een hoogte van ca. 17m.



Ruimtelijke uitgangspunten

- De rooilijnen veranderen niet aan de Kroonstraat en de straat Paardenveld (tussen garage en politiebureau). In de Paardenveldstraat is een incidentele ondergeschikte uitkraging boven 5 meter toegestaan.
- Aan pleinzijde (Kroonstraat) is de maximale bouwhoogte 17 m (exclusief bestaande liftkoker, welke 21 meter is), bestaande hoogte (ca. 15,5 m)

#### Gebouw

- De Kade herbergt gemengde functies zoals een parkeergarage, een stadsbioscoop, studio's, onderwijs en horeca.
- Aan drie zijden van het complex komt een levendige plint.
- Het gebouw krijgt aan twee zijden een entree: de entree voor de De Kade aan het Paardenveld (op stadsniveau) en de entree voor de HKU aan het plein Kvk en politie (op wijkniveau).
- De bestaande bebouwing en de toekomstige uitbreiding vormen samen een architectonische eenheid
- De bebouwing krijgt een nieuw front aan het Paardenveld (als markering van bolwerk, als oriëntatiepunt voor Wijk C, als zichtlocatie)
- Er wordt aandacht gevraagd voor visie waarop de nieuwe functie de parkeergarage-architectuur transformeert.
- De fietsstalling wordt op eigen terrein gerealiseerd en wat materiaal betreft familie van het gebouw.
- Aandacht voor geleding en tussenschaal in gebouwontwerp: de (nieuwe) functies zijn afleesbaar in het gebouw
- Signing wordt meegenomen in architectuur gebouwontwerp en is terughoudend
- Installaties, zoals bijvoorbeeld liftopbouwen, worden qua vorm en materialisatie mee-ontworpen met het hoofdvolume.

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### Autoverkeer

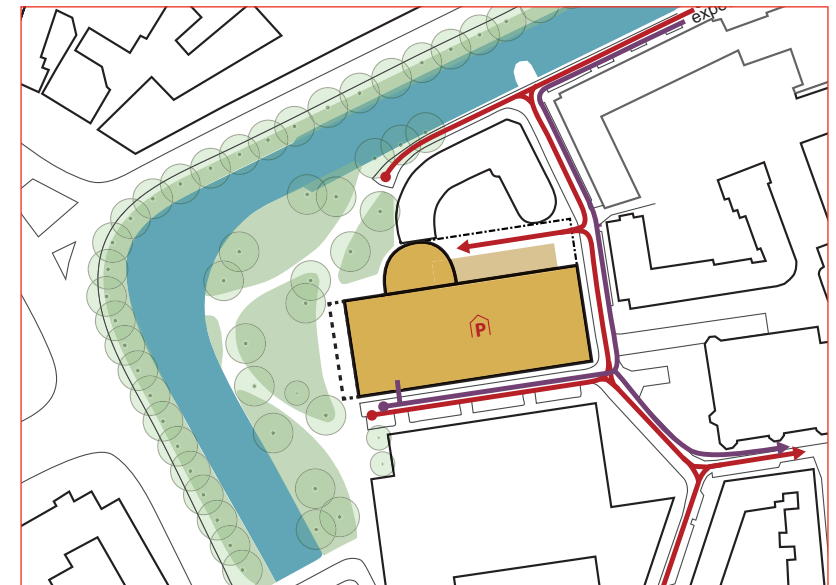
- Met het terugbrengen van de singel komt de aansluiting van de Nieuwekade op verkeersplein het Paardenveld te vervallen. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen op de Nieuwekade fors af.
- De ontsluiting van De Kade loopt via éénrichtingsverkeer van de Monicabrug, St. Jacobstraat, Nieuwekade en de Kroonstraat, waar de toegang naar de parkeergarage ligt. De huidige toegang naar de parkeergarage Paardenveld blijft gehandhaafd.
- De tweerichtingen ontsluitingsroute via de Waterstraat blijft beschikbaar.
- Op de Nieuwekade wordt eenrichtingsverkeer ingesteld vanaf de St. Jacobstraat richting de Kroonstraat.
- Het deel van de Kroonstraat tussen Nieuwekade en de ingang van de parkeergarage krijgt éénrichtingsverkeer richting de ingang van de garage. De overige straten hebben en houden tweerichtingenverkeer.
- De straten Paardenveld en Nieuwekade worden aan de westzijde doodlopend voor autoverkeer.

#### Expeditie

- De ontsluiting voor autoverkeer geldt ook voor het expeditieverkeer, ontsluiting via de Monicabrug en de Nieuwekade of via de Waterstraat.
- In de doodlopende straat Paardenveld wordt een opstelplaats gerealiseerd voor laden en lossen.

#### Parkeren

- In de paragraaf ruimtelijke onderbouwning wordt in 4.4 nader ingegaan op het parkeren.
- Uit een onderzoek blijkt dat voldoende parkeergelegenheid in de parkeergarage beschikbaar is om de nieuwe functies te voorzien. Het opheffen van 24 parkeerplaatsen nodig voor de bouw van De Kade in de garage is hierdoor mogelijk.
- Circa 27 nu aanwezige vorige straatparkeerplaatsen worden ten behoeve van het groen verplaatst in de openbare ruimte.
- Deze worden verplaatst naar Nieuwe Kade (17), Paardenveldstraat (4) en Kroonstraat (6). (zie tekening pagina 18)



#### Fietsen

- De Kade is aangesloten op een aantal hoofdfietsroutes
- Voor De Kade aan de zijde van de Catharijnesingel loopt een fietsroute tussen de Paardenveldbrug en de Nieuwekade. Deze route vormt primair een ontsluiting voor De Kade.
- De Kade is via de Kroonstraat ook voor fietsers ontsloten.

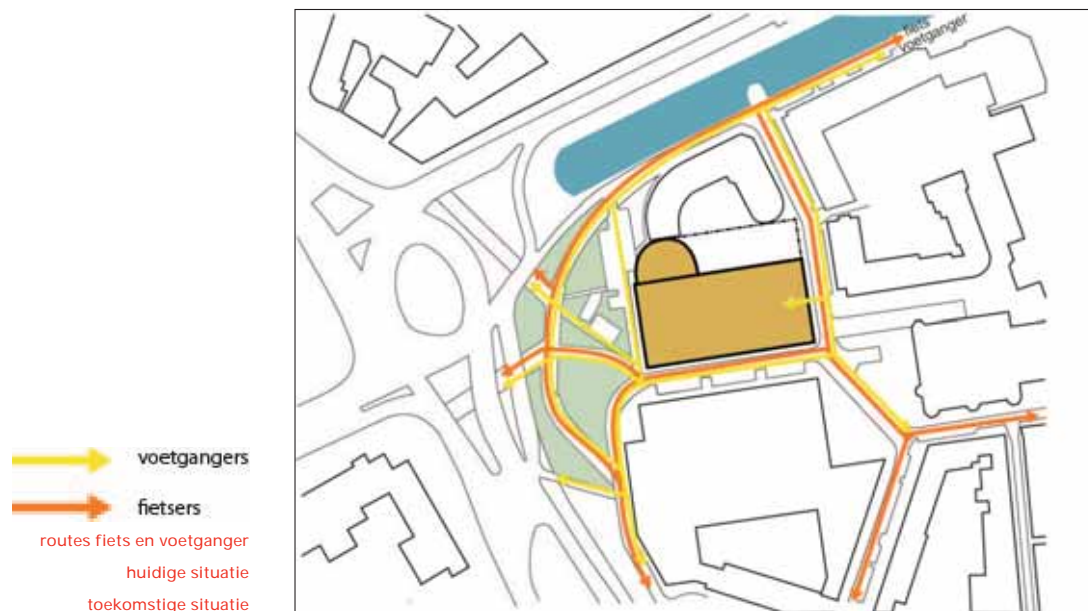
#### Fietsparkeren

- Voor de Kade wordt ruimte gereserveerd voor ca. 550 fietsen, conform Nota Stallen en Parkeren.
- Er wordt in eerste instantie een fietsenstalling met 375 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de onderbouwing, zie paragraaf 4.4.
- De fietsparkeerplaatsen zijn vanaf twee kanten te benaderen: via de Kroonstraat waar ook de ingang van de HKU zich bevindt of via Paardenveld. Hier komt de ingang van de bioscoop De Kade.

- in gebruik moet blijken of 375 plekken voldoende is. Zo niet, worden de initiatiefnemers verplicht het aantal plekken uit te breiden naar ca. 550. Dit wordt privaatrechtelijk vastgesteld.

#### Voetganger

- De voetgangers maken gebruik van de bestaande routes.
- De voetgangers krijgen extra aandacht aan de zijde van de Catharijnesingel. Hier komt een gebied waar alleen langzaam verkeer aanwezig is en geen autoverkeer.
- De verbinding voor de voetgangers vanaf de Paardenveld naar de singel komt te vervallen. Als alternatief is de Paardenveldbrug beschikbaar voor voetgangers.





### 3.4 Openbare ruimte

#### Groen

- Het Paardenveld krijgt een inrichting met veel groen. Gezonde bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast (zie bomeninventarisatie in bijlage).
- De inrichting van de openbare ruimte is gericht op mensen die wonen of werken in Wijk C en de omliggende wijken en op bezoekers van de bioscoop en studenten van HKU.
- De inrichting is gericht op verblijf: zitten in de zon (zowel op het ho-recaterras als in het groen), picknicken, genieten van het groen en van de waterkant. Wellicht kan ook een bescheiden kinderspeelplek worden ingepast voor jonge kinderen en incidenteel een openluchtbioscoop.
- Paardenveld wordt autovrij. Er is geen autoverbinding meer tussen Nieuwekade en straat Paardenveld.
- Het groene Paardenveld moet zich voegen in de reeks van groene plekken langs de singel (Zocherplantsoen) en aansluiten op het rondje singel als recreatieve route voor wandelaars en trimmers
- Naast goede aansluitingen op de routes parallel aan de singel is het groen goed bereikbaar vanuit Wijk C en sluit aan op het straat Paardenveld.
- De inrichting van het Paardenveld is hedendaags.
- Bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden opnieuw ingepast in het plangebied.
- Het hondentoilet wordt ingepast in de nieuwe situatie.
- De half-pipe verdwijnt.

#### Kade

- Het terras voor De Kade wordt openbaar gebied met een vergunning in de openbare ruimte en dus openbare ruimte.
- Buiten het terras is op een klein gedeelte 1,5 meter loopruimte beschikbaar, maar voor het overgrote deel de wenselijke 2,5 meter.
- Er is een fietsverbinding tussen Nieuwekade en Paardenveldbrug van circa 3 meter breed. Deze sluit aan op straat Paardenveld.
- Bevoorrading en vuilinzameling van De Kade vindt plaats in straat Paardenveld. Voor beide is inpandige opslagruimte aanwezig.

#### Water



Boven: tijdelijke openlucht-  
bioscoop  
Onder : verblijf in het park

Bloemen en gras - Piet Oudolf



Sloep



Steiger

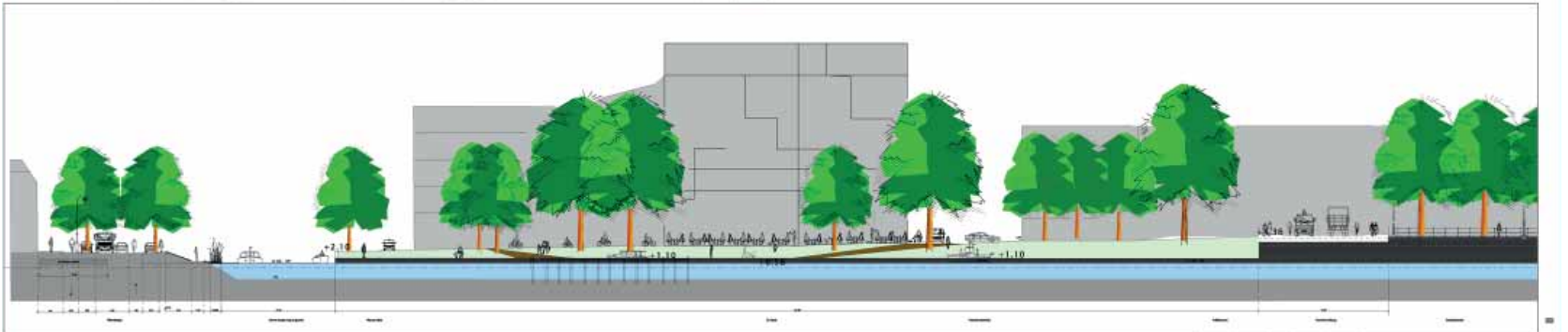
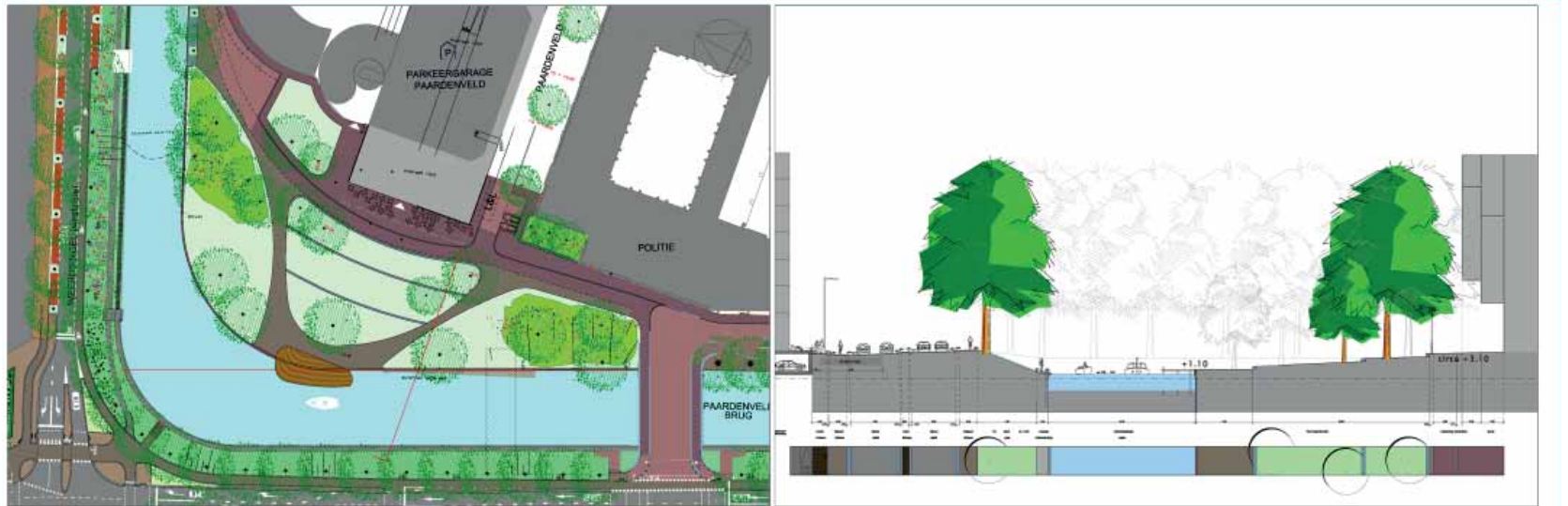


rechts: Schema bomen, water, groen

- De singel krijgt in de buitenbocht een groen talud met bovenaan een bomenrij conform het definitief ontwerp (DO Paardenveld): De bestaande (eco)oever met wandelpad aan de buitenzijde van de Weerdsingel wordt doorgezet tot de Amsterdamsestraatweg. Tussen Amsterdamsstraatweg en Vredenburgknoop komt een wandelpad aan de waterkant en een oeverafwerking conform Zocherplantsoen. De binnenbocht van de singel bestaat uit een gemetselde kade. De kade is overwegend laag (werfniveau), maar loopt omhoog bij de aansluitingen op Nieuwekade en Catharijnekade. In de binnenbocht komt een aanmeergelegenheid voor sloepjes, bijvoorbeeld in de vorm van een vlonder die ook de functie kan hebben van een verblijfsplek aan de waterkant.







C						
A						
A						
Wp.	Stroom	Doelwaai	Onwaai	Vrijgng	Aand Aan afwijking	
<b>Stadswerken</b>						
						
Opdrachtgever	Schaal 1:500	Formaat A1				
Project	Projectnummer	Definitief				
Paardenveld - Binnenbocht,	403.34610.	Definitief				
De Kade,	Tekeningnummer	Datum: 23 feb. 2015				
	34016.001.01010.005	versie				
Ontwerper	Ontwerper					
Functioneel Ontwerp,	Gevoel					
Profielen,	Vrijgengver A.B.					
<b>Stadsingieurs</b>						
						
Bureau: Middelweg 10, 3512 AC Utrecht Telefoon: 030 251 1111, 030 251 1112 Fax: 030 251 1113, 030 251 1114						

Profielen openbare ruimte OM



# Hoofdstuk 4 Onderbouwing

## 4.1 Beleidskader

### Structuurplan Stationsgebied

Het structuurplan Stationsgebied is de juridische vertaalslag van het Masterplan voor het Stationsgebied uit 2003, inclusief de bijbehorende actualisatie uit 2004. De aanpak van het stationsgebied is gericht op de ontwikkeling van een hoogwaardig, multimodaal openbaar vervoersknooppunt in combinatie met een toplocatie voor werken, wonen en voorzieningen.

De aanpak van het stationsgebied is gebundeld in twee zones, die de dragers zijn van de ontwikkelingen: de Stadscorridor en de Centruboulevard.

### Stadscorridor

De Stadscorridor verbindt de westelijke delen van de stad met het Stationsgebied en loopt vanaf Leidsche Rijn tot het Vredenburg. De overheersende functies aan de Stadscorridor zijn wonen, winkelen, cultuur en publieke functies, zoals kantoren. De corridor vormt een route met functies voor de stadsbewoners.

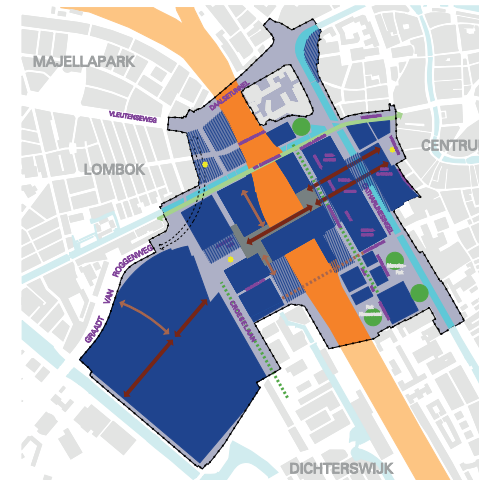
### Centruboulevard

De Centruboulevard loopt van het Jaarbeursterrein tot het Vredenburg door de OV-terminal en Hoog Catharijne. De Centruboulevard geeft samenhang en identiteit aan de gebieden en draag bij aan de optimalisering van de wisselwerking tussen openbare en private ruimte. In de Centruboulevard is de functiemenging complexer.

Het plangebied voor De Kade valt grotendeels buiten de structurende elementen van het Structuurplan. De projectlocatie is aangeduid met 'studiegebied'. Uitgangspunt is het toevoegen van bebouwing in de ruimte die ontstaat door het water terug te brengen in de singel. In de hoogteschalenkaart heeft de plek de categorisering 'small' gekregen. Dat betekent dat de 'basishoogte 3 bouwlagen is, soms tot 25 meter, de voorkeur aan de straat en één dominante functie per gebouw'.

Het initiatief past binnen het Structuurplan omdat het een nadere uitwerking van een 'studiegebied' betreft en sprake is van een maximale bouwhoogte van 25 meter dat zich goed verhoudt tot haar omgeving.

Structuurplan Stationsgebied  
Schalenkaart



- Bouwvelden
- Studiegebied
- Centruboulevard
- ☀ Plein
- ⋯ Croeselaan, Stationsstraat
- Spoorzone
- Stadscorridor
- Groenvoorziening
- ↔ Wenselijke voetgangersverbinding
- ⋯ Mogelijke langzaamverkeersverbinding
- Plangrens
- Openbare ruimte
- Toegangsplein op +1 niveau
- Water

Indicatief tunneltracé

№	Start	Stop	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
1	Leidsche Rijn	Stationsgebied	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg

**Projectorganisatie Stationsgebied**

Project	Structuurplan Stationsgebied, blad 1	Maatstaf	A4
Datum	20-04-15	Schaal	1:5000
Plaats	Stationsgebied	Weg	Weg
Weg	Weg	Weg	Weg
Weg	Weg	Weg	Weg
Weg	Weg	Weg	Weg

SECTOR V & L AFD. LING. GEO-INFORMATIE



Categorie	omschrijving	omschrijving
S	small	basishoogte 3 lagen, soms tot 25 meter, voorkeur aan de straat, één dominante functie per gebouw: de oude stad, Lombok, Dichtersbuurt
M	medium	basishoogte 25 meter, soms tot 45 meter, gedeelde entreehal aan de straat, meerdere functies mogelijk: het gebied rond Vredenburg en de Catharijnesingel
L	large	basishoogte 45 meter, soms tot 90 meter, foyer van meerdere gebouwen aan de straat, veel verschillende functies: aan weerszijden van het spoor en de Croeselaan
XL	extra large	basishoogte 45 meter, soms tot 90 meter, veel gebouwen per level, grote en overlappende bestemmingsruimte, grote diversiteit in functies: rondom het huidige Jaarbeursplein

Plangrens

№	Start	Stop	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
1	Leidsche Rijn	Stationsgebied	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg

**Projectorganisatie Stationsgebied**

Project	Structuurplan Stationsgebied, blad 2	Maatstaf	A4
Datum	20-04-15	Schaal	1:10000
Plaats	Stationsgebied	Weg	Weg
Weg	Weg	Weg	Weg
Weg	Weg	Weg	Weg
Weg	Weg	Weg	Weg

SECTOR V & L AFD. LING. GEO-INFORMATIE

## 4.2 Functies

De huidige parkeergarage wordt getransformeerd tot een multifunctioneel gebouw op het gebied van beeldcultuur, waarbij een samenwerking gaat ontstaan van de arthousebioscoop met de HKU. HKU is bezig haar media- en crossmedia-opleidingen, -onderzoeken, -ontwikkeling aan de noordelijke kant van de Utrechtse binnenstad te concentreren (Oudenoord 700 en De Kade). Daarbij wordt de structurele samenwerking tussen HKU, het NFF, het HAF en de Gaming- en animatiesector in Utrecht verder versterkt en uitgebouwd. Daarnaast zullen verschillende film, mediaorganisaties en bedrijven zich hier vestigen. Deze samenwerking ondersteunt de ambitie van de gemeente Utrecht om de filmstad van Nederland te zijn. Door deze functies hier onder te brengen kan een actieve impuls worden gegeven aan deze ambitie.

## 4.3 Ruimtelijk

In de Discussienota Binnenstad (dd. juli 2007) wordt Wijk C beschreven als een gemengd gebied.

Er wordt gesproken over kansen in de functionele ontwikkeling van Wijk C, op het gebied van cultuur en muziek. Kleinschalige, op elkaar afgestemde functies kunnen een thema (muziekkwartier) manifesteren. Verder wordt gesteld dat op strategische plekken, bijvoorbeeld langs de nieuwe singel en rond het plein van de Jacobskerk, horeca de loop van en naar het Paardenveld begeleidt en attractief maakt. Ook de inrichting van de openbare ruimte kan de identiteit van het gebied verder versterken.

De herontwikkeling van de Paardenveldgarage sluit hiermee goed aan op de ambities gesteld in de Discussienota.

## 4.4. Verkeer en parkeren

In de onderstaande tabel is de analyse van het parkeren bij De Kade weergegeven. Hierbij is eerst gekeken naar de parkeerbehoefte van de huidige functies in het huidige gebouw, te weten detailhandel en opslag. Dit wordt conform het parkeerbeleid in de Nota Stallen en Parkeren "het rechtens verkregen niveau" genoemd. Daarnaast vragen de nieuwe functies ook parkeerplaatsen. Volgens het parkeerbeleid kan de oude en de nieuwe situatie met

elkaar worden vergeleken. Daarnaast wordt een deel van de parkeerplaatsen met het bouwplan opgeheven, te weten 24 (huidig: 389 parkeerplaatsen, plan: 365 parkeerplaatsen)

	werk. middag	werk. avond	koop- avond	zat.mid- dag	zat. avond
<b>Parkeereis op te heffen functies (rechtens verkregen niveau)</b>	53	8	56	74	0
<b>Parkeereis nieuwe functies</b>	25	31	32	17	35
<b>saldo</b>	28	-23	24	57	-35
<b>Opheffen in parkeergarage</b>	-24	-24	-24	-24	-24
<b>Saldo totaal</b>	5	-47	0	33	-59

## Autoparkeren

Uit de parkeerbalans blijkt dat er voor de nieuwe functies in De Kade in totaal 35 parkeerplaatsen extra nodig zijn op het drukste moment, te weten de zaterdagavond. Ook op de werkdagavond dienen er meer parkeerplaatsen beschikbaar te zijn dan in de oude situatie, te weten 23.

In het bouwplan wordt ook rekening gehouden met het opheffen van ca. 24 parkeerplaatsen in de garage Paardenveld. Deze op te heffen parkeerplaatsen dienen ook gecompenseerd te worden. Op de werkdag- en koopavond moeten dan extra parkeerplaatsen gevonden worden. Het drukste moment is de zaterdagavond, het gaat dan om 59 parkeerplaatsen.

Er is onderzoek gedaan naar de parkeercapaciteit in de parkeergarage Paardenveld. In december 2014 en januari 2015 is op een aantal dagen de bezetting van de parkeergarage geteld. De resultaten van de verschillende tellingen zijn in onderstaande tabel opgenomen.

telmoment	Aantal vrije parkeerplaatsen	Aantal parkeerplaatsen extra nodig
Vrijdag 19 december 2014; 20.00 uur	141	47
Vrijdag 19 december 2014; 22.00 uur	124	47
Zaterdag 20 december 2014: 15.00 uur	0	geen
Zaterdag 20 december 2014: 20.00 uur	194	59
Zaterdag 20 december 2014: 22.00 uur	187	59
Dinsdag 6 januari 2015; 11.00 uur	211	geen
Dinsdag 6 januari 2015; 15.00 uur	204	geen
Dinsdag 6 januari 2015; 20.00 uur	327	47
Dinsdag 6 januari 2015; 22.00 uur	345	47
Donderdag 8 januari 2015: 20.00 uur	163	0
Donderdag 8 januari 2015: 22.00 uur	248	0

Op zaterdagavond (om 20.00 en 22.00 uur) worden er ca. 190 parkeerplaatsen niet gebruikt. Er zijn dan 59 parkeerplaatsen nodig om de extra parkeervraag a.g.v. de ontwikkeling De Kade op te vangen.

Tijdens de koopavond om 20.00 uur zijn er ca. 160 parkeerplaatsen vrij. Om 22.00 uur zijn dat er ongeveer 250. Dan zijn er geen extra parkeerplaatsen nodig. De vrijdagavond kent een hogere bezetting dan de koopavond. Er zijn dan om 20.00 uur ca. 140 parkeerplaatsen vrij en om 22.00 uur ca. 125. Op dinsdagavond zijn er ruim 300 parkeerplaatsen vrij.

Tijdens deze avonden zijn er 47 parkeerplaatsen extra nodig.

Uit dit onderzoek blijkt dus dat op de momenten dat er extra parkeervraag wordt verwacht, vanwege de ontwikkeling van De Kade, er nog voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is om deze vraag op te vangen. Zelfs incl. de 24 op te heffen parkeerplaatsen. Conclusie is dan ook dat de parkeerbalans ruim valt binnen de kaders van de nota Stallen en Parkeren.

#### Fietsparkeren

De Kade ligt op loopafstand van de Openbaar vervoer Terminal Utrecht Centraal. Op deze plek komen trein, bus en tram samen op het grote openbaar vervoerknooppunt van het land. Op loopafstand bevinden zich ook de bushaltes op het Vredenburg-Noord en de St. Jacobstraat. De locatie is dan ook goed bereikbaar per openbaar vervoer.

Volgens de Nota Stallen en Parkeren zijn er circa 550 fietsparkeerplaatsen nodig, waarvan bijna 500 fietsparkeerplaatsen voor de studenten (excl. het fietsparkeren voor personeel van de HKU). De HKU gaat uit van circa 300 studenten maximaal tegelijkertijd aanwezig op deze locatie. De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op CROW-kentallen, waarbij uitgegaan wordt van een hoger aantal studenten dan er maximaal in de HKU aanwezig zullen zijn. Het bouwen van ruim 500 fietsparkeerplaatsen voor 300 studenten vraagt onnodig ruimte en geld, hoewel de ruimte wel aanwezig is. Uit een analyse van het fietsparkeren blijkt dat tijdens het drukste moment, de werkdagmiddag, de meeste fietsparkeerplaatsen nodig zijn. Rekening houdend met 300 leerlingen wordt er met de fietsenstalling van 375 fietsparkeerplaatsen voldoende stallingsruimte gerealiseerd.



Als er toch meer fietsen worden gestald, worden de initiatiefnemers verplicht tot het volgens de norm gewenste aantal fietsparkeerplaatsen bij te plaatsen. Dit wordt privaatrechtelijk vastgelegd met de initiatiefnemers.

#### 4.5 Openbare ruimte

Het Referentiekader Openbare Ruimte Stationsgebied Utrecht ('Referentiekader') uit 2005 is een nadere uitwerking van het Masterplan Stationsgebied. In het Referentiekader geeft de gemeente Utrecht haar visie op de inrichting van de openbare ruimte in het Stationsgebied. De openbare ruimte is samenhangend, verfijnd, degelijk, overwegend ingetogen en soms uitgesproken. Voor de inrichting van de openbare ruimte rondom De Kade zijn een aantal algemene kwaliteitseisen opgenomen. Hier geldt dat de openbare ruimte wordt ingericht in de zogenaamde sfeer binnenstad met materialen, zoals die bijvoorbeeld ook op Vredenburg zijn toegepast. Ook is vastgesteld in het referentiekader dat op deze plek veel ruimte is voor verblijf. Het aanleggen van een park van circa 4000 m<sup>2</sup> (klein voetbalveld) voldoet hieraan.

# Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

## 5.1 Duurzaamheid

De initiatiefnemers hebben hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Allereerst gaat dit over intensief ruimtegebruik. Zo voorziet het concept in meervoudig gebruik van de ontsluitingen door integratie van verschillende gebruikers: maximaal gebruik van gedeelde voorzieningen en 18uurs bezetting van het gebouw. Door bouwen op bestaande bebouwing wordt minimaal verhard oppervlak toegevoegd aan bestaande situatie. Goed voor de oppervlaktewaterhuis-houding.

In de materiaalkeuze staat cradle to cradle centraal, bijvoorbeeld bij tapijt-keuze, wandafwerking etc., toepassen van gerecycled beton

Ook flexibel en aanpasbaar bouwen is uitgangspunt. Er wordt gekozen voor IFD-bouwen (industriële, flexibel en demontabel bouwen) zodat de diverse ruimten (lokalen, kantoren en zalen) in de toekomst kunnen worden omgezet naar andere functies

Extra aandacht is er voor energiebesparing en duurzame energieopwekking. De mogelijkheid voor het plaatsen van PV-cellen op het dak, wordt onderzocht, alhoewel de dakhelling niet ideaal is. De initiatiefnemers zijn met de buurman de politie, in gesprek over de mogelijkheid tot gedeelde WKO. Lukt dit niet omdat de capaciteit in de bodem te beperkt is voor warmte en koudeopslag, dan wordt gebruik gemaakt van de nabij gelegen stadsverwarming. Ook warmteterugwinning uit ventilatie staat op de agenda.

De uitgangspunten van frisse scholen is ook uitgangspunt voor de herontwikkeling van de plint van de parkeergarage en de opbouw tot onderwijslocatie.

## 5.2 Techniek

In het plangebied liggen volop kabels en leidingen. Een deel daarvan moet worden aangepast door de reconstructie van de singel en door realisatie van de nieuwbouw. Tav de herinrichting blijven bestaande kabels en leidingen zoveel als mogelijk gehandhaafd. Een deel van de kabels en leidingen zijn inmiddels verlegd. De resterende verleggingen worden zoveel mogelijk integraal opgepakt.

## Spuikoker

- Onder de openbare ruimte ligt de spuikoker die in de oude situatie het singelwater transporteerde. Na reconstructie van de singel is de spuikoker overbodig geworden en wordt grotendeels gesloopt. Een deel van de spuikoker blijft liggen, zodat de bomen die groeien in de nabijheid van de spuikoker kunnen worden behouden. Het deel van de spuikoker dat wordt gehandhaafd, wordt gevuld met een vaste stof ter voorkoming van verzakkingen van het maaiveld.
- In de huidige situatie ligt de spuikoker zodanig diep onder het maaiveld dat kabels en leidingen bovenop de spuikoker en onder het maaiveld kunnen liggen. In de nieuwe situatie kunnen kabels en leidingen afhankelijk van de nieuwe maaiveldhoogte ook bovenop de spuikoker liggen op de delen nabij de gevels vanaf Nieuwekade (kantoor Molenburg) en nabij De Kade en het politiebureau.

## Zinker

Er is onder de singel door, naast de Paardenveldbrug een zinker gerealiseerd waardoor kabels worden geleid. Het doorvoeren van kabels en aansluiten op de verschillende netwerken vindt plaats in de eerste helft van 2015.

Ook zullen het riool en de warmteleiding nog aansluiten op de zinker. De stadsverwarming wordt aangelegd vanaf de zinker tot en met de zuidzijde van de nieuwbouw van De Kade.

## Riolering

Er wordt een nieuwe overstortleiding gerealiseerd aan het bestaande riool. Nagegaan wordt welke riolen die buiten bedrijf gesteld worden, kunnen worden verwijderd in relatie tot bijvoorbeeld bomen.

### **Gestuurde boringen**

Kabels van verschillende telecompartijen liggen in een gestuurde boring vanaf de buitenbocht van de singel naar de binnenbocht. Deze gestuurde boringen conflicteren op hoofdlijn niet met de nieuwe singel. Wel moet in de voorbereiding en bij het plaatsen van de kade rekening worden gehouden met het respecteren en borgen van deze infra. De plek waar deze boringen boven komen in het nieuwe maaiveld moet nader worden bepaald. Om tot een goede inpassing te komen moet de boring nader worden afgestemd op de aanwezigheid van bestaande bomen, de hoogteligging van het nieuwe maaiveld en de nieuwe inrichting. Dit vraagt nadere aandacht en mogelijk ook investeringen in de eerste helft van 2015.

### **Data**

In het plangebied liggen data- en glasvezelkabels. Op basis van de nieuwe maaiveldhoogtes nabij de nieuwe oevers wordt nagegaan in hoeverre deze kabels voldoende diep liggen of verdiept aangelegd moeten worden (zie situatie). Door middel van proefsleuven wordt de diepteligging bepaald en nagegaan in hoeverre de kabels verlaagd kunnen worden. Om tot een goede inpassing te komen wordt hier in de eerste helft van 2015 nader op gestudeerd. Wellicht zijn aanvullende investeringen noodzakelijk, wijzigingen op maaiveldniveau of een nieuwe boring.

### **Loze leidingen**

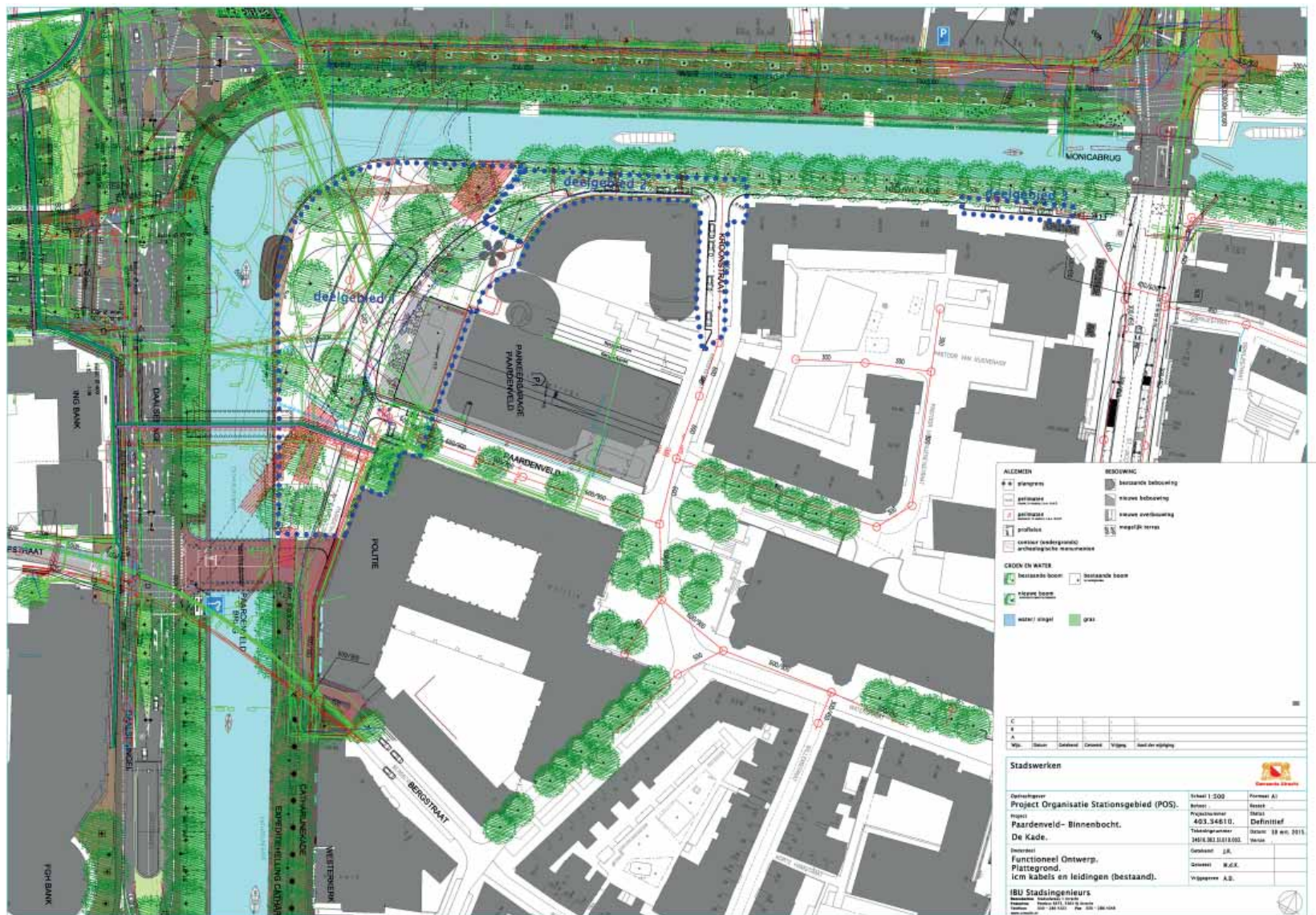
In het gehele plangebied zullen kabels en leidingen die loos zijn worden geroid vanwege de 'rooiintentie/ -plicht'. Vitens heeft aangegeven dat nog loze leidingdelen in de ondergrond aanwezig zijn. Nagegaan wordt welke kabels en of leidingen vanuit maatschappelijk oogpunt verantwoord geroid kunnen worden.

### **Overige leidingen**

In deze studie naar ondergrondse infrastructuur in het plangebied is alleen rekening gehouden met de gegevens die vermeld zijn op de klic. Overige ondergrondse infrastructuur die niet op de klic staat aangegeven, zoals evt. warmtekoude bronnen, blusvoorzieningen en camera-systemen, zijn niet meegewogen.

### **Ontwikkeling De Kade**

- Het topriool ter hoogte van de nieuwbouw van De Kade kan, afhankelijk van de dekking op de spuikoker, worden geknipt. Zo kan van één kant worden aangetakt op bestaande riolering Nieuwekade en van de andere kant op riolering in de straat Paardenveld. Op deze manier hoeft de riolering niet de spuikoker te kruisen en is de afwatering van de openbare ruimte geborgd.
- Er ligt stadsverwarming in de straat Paardenveld dicht tegen de gevel van de parkeergarage. Een deel van deze leidingen liggen zo dicht tegen de nieuwbouwlocatie aan dat beschermende maatregelen tijdens de bouw nodig zouden zijn. Onderzocht wordt om het betreffende deel van deze leidingen meer naar het zuiden (verder van de nieuwbouw af) te verleggen.
- Ten behoeve van de nieuwbouw zullen aansluitingen (kabels en leidingen) nodig zijn. Het plan voor deze aansluitingen wordt door initiatiefnemer van De Kade bedacht. De aansluitingen worden door de ontwikkelaar geïnitieerd en met de partijen afgestemd.
- Deze aansluitingen hebben mogelijk impact op het tracé en de tracébreedte. Vitens heeft aangegeven dat (nog) geen verzoek voor een aansluiting is ingediend.
- Verder geeft Vitens als aandachtspunt mee dat de ontwikkelaar de mogelijkheden ten aanzien van blusvoorzieningen moet verkennen. Contactpersoon hiervoor is Wout Werensteijn (relatie brandweer/ Vitens/ gemeente Utrecht).
- Rondom De Kade wordt een kabels- en leidingentracé gerealiseerd
- In dit tracé zijn de volgende kabels en leidingen nodig
  - Stedin: 2 x laagspanning/ 1 x middenspanning/ 1 x data (0,5 m);
  - Ziggo: 2 x 32 mm HDPE (0,25 m);
  - KPN: diverse omleggingen (0,5 m);
  - OV-kabel (0,25 m)
  - Riool (1,5 m)



- Op basis hiervan is een tracébreedte nodig van ca. 3 m en op minimaal 0,5 m afstand van de nieuwe gevel cq vanaf de trappen/ het terras (zie situatie). Mogelijk zijn er nog andere disciplines gewenst in het tracé ten behoeve van aansluitingen. Aandachtspunt is ook de benodigde c.q. mogelijke bouwruimte. Deze punten dienen nader afgestemd te worden met ontwikkelaar.

### **Vervolgstappen**

Ten behoeve van planvorming maaiveldinrichting parkzijde wordt de komende maanden gewerkt aan vervolgonderzoek boringen/data.

In het eerste kwartaal van 2015 starten de vervolgstappen:

- Versturen van verzoeken tot aanpassing (VTA's) naar Ziggo, Stedin, KPN op basis van u-vormig tracé om de ontwikkeling. Tracébreedte bedraagt vooralsnog circa. 3 m. (op circa 0,5 m. buiten + 1 gevel);
- Versturen van mail aan de belanghebbenden ten aanzien van het hele plangebied met verzoek aan partijen om eventuele werkzaamheden aan het netwerk vooruitlopend aan de nieuwe inrichting uit te voeren;
- Voorbereiding aanpassen gemeentelijke kabels en leidingen waaronder riolering en openbare verlichting;
- Interactie Stadsverwarmingstracé met overige infra c.q. optimalisatie Stadsverwarming;
- Graven van proefsleuven ter hoogte van nieuwe ontwikkeling (verificatie klic en reacties kabels & leidingen-partijen);
- Graven van proefsleuven ten behoeve van relatie diepteligging ondergrondse infra versus nieuwe oeververloop;
- Uitwerken en beoordelen van proefsleuven;
- Nagaan welke kabels en leidingen geroooid kunnen worden;
- Beoordelen projectovereenstemmingen/ vergunningaanvragen (en aansluitend aan de verleggingen de eventuele eindafrekeningen).

De resultaten van alle overige onderzoeken zijn beschreven in het bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het project zijn particuliere investeerders de initiatiefnemers. Zij zijn bereid voor eigen rekening en risico de investeringen te verrichten.

Het project bestaat vanuit gemeentelijke perspectief financieel uit een gronduitgifte van een plot van 14 bij 35 meter ten zuiden van de bestaande parkeergarage

Bij de gronduitgifte wordt door de initiatiefnemers een grondwaarde betaald in ruil voor bouwrijpe grond. Bij deze grondwaarde worden ook de nieuwe m2 optopping van het gebouw met nieuwe m2 meegerekend.

Ook bestaat het initiatief uit een upgrading van de parkeergarage en de bestaande commerciële plint. Er zal een in 2020 een nieuwe grondslag voor de erfpachtcanon moeten worden bepaald (de huidige loopt in 2023 af), dan wel overgegaan worden tot eeuwigdurende afkoop daarvan.

Met initiatiefnemers/eigenaar wordt een project/uitgifteovereenkomst afgesloten.

De herinrichtingskosten voor een bescheiden inrichting van het Paardenveld zijn in het programma Openbare Ruimte voorzien binnen de POS. Aanvullende wensen worden gefinancierd uit de grondopbrengst behorende bij de nieuwbouw voor de parkeergarage.

De financiële verkenning laat zien dat een positief grondwaarderresultaat mogelijk is waarmee het plan economisch uitvoerbaar is.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In een zeer vroeg stadium is het initiatief toegelicht bij de wijkraad binnenstad. Op 27 november 2014 is een bewonersavond georganiseerd, waar de plannen zijn gepresenteerd. Omwonenden en belangstellenden konden tijdens deze inloopbijeenkomst vragen stellen en met de initiatiefnemers en de gemeente in gesprek gaan. Tijdens deze bijeenkomst waren circa 50 bewoners van wijk C en geïnteresseerde filmliefhebbers aanwezig.

De bezoekers waren te onderscheiden in een groep voorstanders, een groep tegenstanders en een groep bezorgde bewoners die in de directe nabijheid wonen. Aanwezigen die bij deze planontwikkeling betrokken wilden worden, konden zich aanmelden voor een klankbordgroep.

Op 27 januari 2015 is een bijeenkomst geweest van de klankbordgroep. Besproken zijn de mogelijke ruimtelijke oplossingen voor autoparkeren (compensatie parkeren op Paardenveld naar Nieuwekade). Daarnaast is er aandacht geweest voor het fietsparkeren en de inrichting van het groene park (wel of geen half-pipe). Deze opmerkingen zijn afgewogen tegen andere belangen, opgenomen in het SPvE.

## 6.3 Technische uitvoerbaarheid

Uitvoering is technisch gerelateerd aan de realisatie van de Catharijnesingel (terugbrengen van het water in de singel). De inrichting van de openbare ruimte zal daardoor volgtijdelijk moeten plaatsvinden.

# Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

## 7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Het SPvE is tot stand gekomen door samenwerking met de initiatiefnemers. Onder aanvoering en op initiatief van Pim Hermeling (TwentyFourSevenBV) komen 4 arthouse filmdistributeurs met een voorstel voor een nieuwe multifunctionele voorziening voor beeldcultuur. Voor dit initiatief is De Kade Utrecht BV opgericht. Deze organisatie heeft contact opgenomen met de gemeente en is eerste aanspreekpunt namens alle partijen die hierbij zijn betrokken: HKU en Paardenveld Vastgoed B.V., NFF en 't Hoogt. Het initiatief voor De Kade is een particulier initiatief dat geen subsidie behoeft. De gemeente is voor de voorgestelde planontwikkeling kaderstellend. D.w.z. ze heeft voor deze planontwikkeling de randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn vervolgens vastgelegd in een SPvE, waarin een Functioneel Ontwerp is opgenomen voor de openbare ruimte. De gemeente is grondeigenaar. Middels een gronduitgifte maakt de gemeente deze planontwikkeling mogelijk.

## 7.2 Het gevolgde participatieproces

Naast een bewonersavond is er een klankbordgroep bijeenkomst gehouden. Deze klankbordgroep is bijeengewees voorafgaand aan de afronding van het SPvE.

# Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

## 8.1 Planproces

Het SPvE is verder uitgewerkt in een bestemmingsplan. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Na overeenstemming over de gronduitgifte, het vaststellen van het bestemmingsplan en het verkrijgen van de omgevingsvergunning kan de initiatiefnemer starten met de uitvoering. De gemeente zal de grond bouwrijp opleveren.

Voor de openbare ruimte zal het FO worden uitgewerkt in ontwerp. De gemeente zal het ontwerp laten uitvoeren.

## 8.2 Participatieproces

De wijkraad Binnenstad wordt op de hoogte gehouden gedurende dit proces. Voor de vaststelling van het SPvE en voor de bestemmingsplanwijziging worden de gebruikelijke inspraakprocedures gevolgd. De klankbordgroep zal nog worden geraadpleegd bij het opstellen van het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte.

## 8.3 Planologisch juridisch proces

Het initiatief van herontwikkeling tot De Kade past niet binnen de vigerende planologische kaders. Een herziening van het bestemmingsplan is daarvoor noodzakelijk. Het initiatief valt binnen de ontwikkelkaders van het Structuurplan Stationsgebied.

Het ontwerp-bestemmingsplan zal door B&W worden vrijgegeven voor zienswijze en vervolgens, al dan niet gewijzigd, worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna is het mogelijk in beroep te gaan tegen het bestemmingsplan.

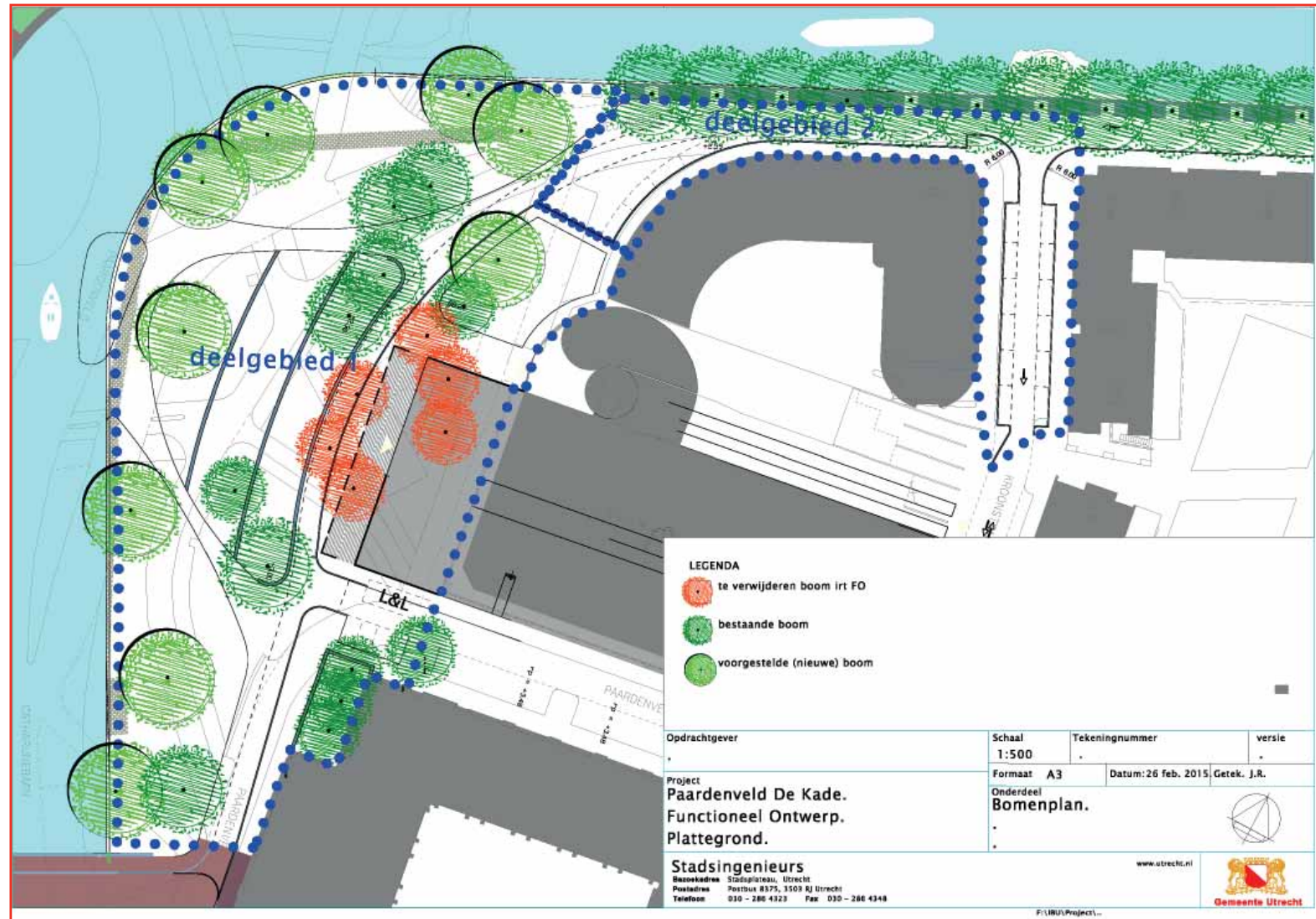
## 8.4 Planning:

Het bestemmingsplan zal 4de kwartaal 2015 worden vastgesteld door de Raad. Afhankelijk of er wel of geen beroepsprocedure komt, kan er eind 2015 of begin 2016 worden gestart met de bouw. Ingeschatte bouwtijd is ruim een jaar.



# Hoofdstuk 9 Bijlagen

## 9.1 Bomeninventarisatie





**Gemeente Utrecht**

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Telefoon** 030 - 286 00 00

**Fax** 030 286 0235

**Mail** [stedenbouw@utrecht.nl](mailto:stedenbouw@utrecht.nl)