

Naar een groter centrum

Beurskwartier en Lombokplein

Inloopbijeenkomst: dinsdag 9 mei 2017, 19.30 - 21.00 uur



▲ Sfeerbeeld nieuw park aan de Croeselaan in het Beurskwartier

Concept-omgevingsvisie Beurskwartier/Lombokplein in inspraak

Het college van B&W heeft de concept-omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vrijgegeven voor inspraak. Dit is een belangrijke stap om uitbreiding van het centrum aan de westkant van het centraal station mogelijk te maken. De plannen voor het vergrote centrum omvatten de bouw van circa 3600 woningen, afgewisseld met werkplekken, cultuur, horeca, buurtwinkels en andere dagelijkse voorzieningen. Ook komen er twee parken, een plein aan het water, een stadsstraat en maken we de Leidse Rijn weer bevaarbaar.

Een omgevingsvisie legt in hoofdlijnen de inrichting van een gebied vast. In dit geval gaat het om twee locaties ten westen van het centraal station: een deel van het Jaarbeursgebied wordt Beurskwartier en het Westplein wordt Lombokplein (ontwikkeling Stationsgebied fase 2). In deze folder leest u over de toekomstplannen en hoe u hier uw mening over kunt geven. Tot en met 2 juni kunt u een zienswijze indienen.



Gemeente Utrecht

www.utrecht.nl/beurskwartierlombokplein

Utrecht groeit

Utrecht is met haar centrale ligging, historische binnenstad en brede opleidings- en cultuuraanbod een zeer aantrekkelijke plek om te wonen. De stad groeit dan ook in hoog tempo. In 2028 heeft Utrecht naar verwachting 400.000 inwoners: zo'n 70.000 meer dan nu. Waar moeten al die mensen wonen en werken? Een deel van het antwoord is gevonden in twee 'lege' plekken ten westen van het Centraal Station. Op het Jaarbeursterrein en rond het Westplein ontstaat de komende jaren ruimte om te bouwen voor 5.000 tot 6.000 mensen. Sinds 2009 is er sprake van een ingrijpende verbouwing van het stationsgebied. Nu is het tijd voor fase 2: het vullen van die twee plekken met duurzame en gezonde verstedelijking.

Beurskwartier

Aan de Croeselaan, rond twee parkeerterreinen van de Jaarbeurs verrijst vanaf 2023 een heel nieuw deel van het centrum, als aanvulling op het historische centrum. Het Beurskwartier wordt grootstedelijk, groen, gevarieerd, levendig én sfeervol. Auto's zijn er op straatniveau zo min mogelijk: dit is het terrein van de voetganger en de fietser. De mensen die er werken en wonen kunnen ontspannen in een van de twee nieuw aan te leggen parken. Tegelijkertijd ondergaat de Jaarbeurs ook een - duurzame - metamorfose.

Gemengd wonen en werken

In het Beurskwartier wordt heel compact gebouwd. Er komen ongeveer 3.000 woningen in gesloten bouwblokken met hoge torens en rustige binnenplaatsen. Elk appartement krijgt uitzicht op de boulevard of op één van de twee parken. Niet bepaald traditioneel is de keuze voor grote verschillen in hoogte binnen elk blok: 12 en 25 meter en torens van 45, 70 en 90 meter hoog. De nadruk in het Beurskwartier ligt op wonen, hier en daar vermengd met werken. Het nieuwe stadsdeel ontleent zijn kleur aan de levendige centrumboulevard en aan het vele groen in de omgeving. Er komen twee parken, groene daken, daktuinen en mogelijk gevelbegroeiing.

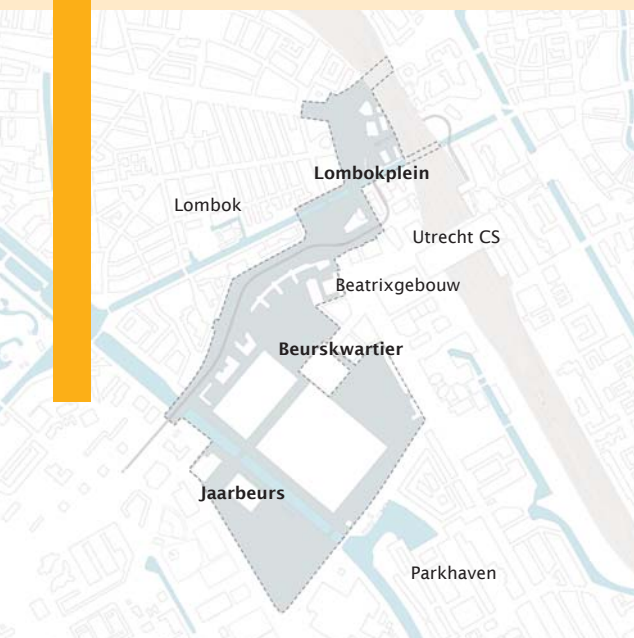
◀ [Overzicht plangebied](#)

▼ [3D-verbelding van de omgevingsvisiekaart](#)

Samen bouwen aan de stad

"Utrecht groeit. We bouwen samen aan de uitbreiding van het centrum aan de westzijde van het centraal station. Het Beurskwartier wordt een duurzame, autoluwe wijk met veel groen: van park tot gevelgroen. Met een brede mix aan woningen en werkplekken, voorzieningen, horeca en cultuur. We hebben daarover met veel bewoners, belanghebbenden en ondernemers gesproken en ideeën opgehaald. Ik ben er trots op hoe we samen met de stad de plannen hebben uitgedacht, om van het Beurskwartier een aantrekkelijk en plezierig stadsdeel te maken. Zo zijn ook de plannen voor het Westplein en het Lombokplein gemaakt, zoals het in ere herstellen en weer bevaarbaar maken van de Leidse Rijn. Een lang gekoesterde wens van veel Utrechters! Nu is de 'Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein' in concept klaar en vrijgegeven voor inspraak. We horen graag uw mening over de toekomstplannen. In deze folder vindt u een samenvatting met meer informatie. Wilt u meer uitleg, loopt u dan even binnen in het Stadslab op de tweede verdieping van het Stads-kantoor."

Victor Everhardt,
wethouder Stationsgebied.



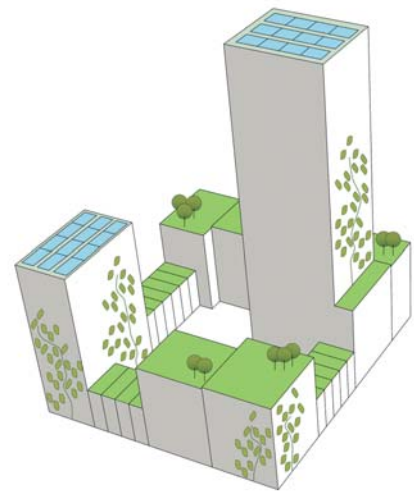
Om de plannen te kunnen realiseren, wil de gemeente een aantal panden aan de westelijke zijde van de Croeselaan aankopen. Een deel daarvan wordt gesloopt, een ander deel kan behouden blijven, als eerbetoon aan de stadshistorie. Deze woningen fungeren als entree van een nieuw bouwblok en krijgen een aangepaste bestemming. De huidige Korenbeurs blijft als parkrestaurant behouden. Bewoners krijgen vanzelfsprekend ruim de tijd om een andere woning te vinden. De gemeente of de eigenaren van de panden maken daarover met elke bewoner individuele afspraken.

Lombokplein

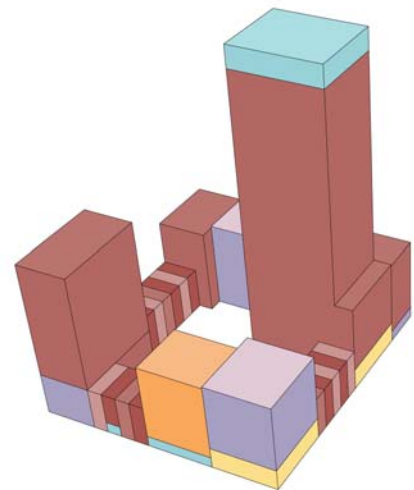
Het nu door verkeer gedomineerde Westplein maakt de komende jaren plaats voor een echt stukje stad. Er komen woningen, bedrijfjes, restaurants, een stadsstraat en een plein aan het water. De herstelde en weer bevaarbare Leidse Rijn zorgt voor een ontspannen sfeer.

Plein aan het water

Niet alleen de Leidse Rijn komt terug, er komen ook woningen langs. Ten oosten van de Leidsepoort staan twee bouwblokken gepland tussen de Graadt van Roggenweg en de Leidse Rijn (circa 400 appartementen). Langs het water komt laagbouw, aan de andere kant hoogbouw die qua uitstraling aansluit op die van het Beurskwartier. Ook aan de noordkant van het Lombokplein, tussen moskee en Hagelbuurt, komen nieuwe appartementen (circa 200), waarmee het Lombokplein zijn definitieve vorm krijgt.



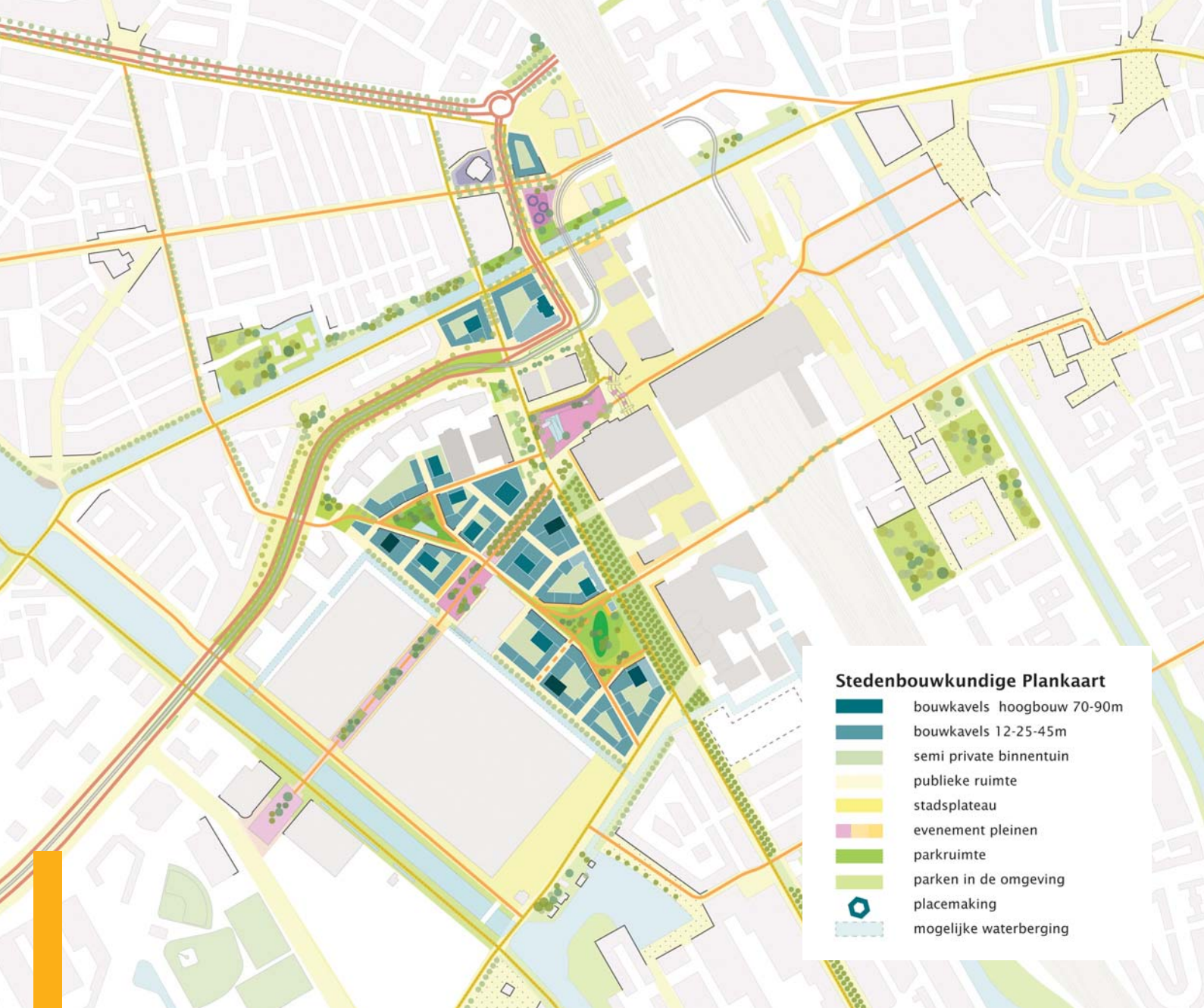
▲ Visualisatie Bouwblok en klimaatmaatregelen



▲ Visualisatie programmix

▼ Sfeerbeeld Croeselaan met het nieuwe Beurskwartier





Stedenbouwkundige Plankaart

- bouwkavels hoogbouw 70-90m
- bouwkavels 12-25-45m
- semi private binnentuin
- publieke ruimte
- stadsplateau
- evenement pleinen
- parkruimte
- parken in de omgeving
- placemaking
- mogelijke waterberging

Inrichting van het gebied

▲ [Stedenbouwkundige plankaart](#)

In de eerste fase van het Stationsgebied is begonnen met het verbeteren en toevoegen van verbindingen met het historisch centrum. De eerste resultaten zijn nu al zichtbaar: de passage langs het Centraal Station en de Moreelsebrug over het spoor. Een volgende stap is een doorlopende route voor voetgangers en fietsers langs de herstelde Leidse Rijn, onder het spoor door. Uiteindelijk is er meer keuze uit verschillende routes richting oude binnenstad.

De centrumboulevard, een brede voetgangersroute, loopt straks door tot over het Merwedekanaal. Hieraan liggen de meest stedelijke functies: grotere horeca-gelegenheden, cultuur, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. Aan weerszijden komen twee groene ruimtes, een klein intiem park en een park direct aan de Croeselaan. Alle nieuwe bebouwing grenst ofwel aan een van deze parken ofwel aan de met bomen ingerichte Jaarbeursboulevard.

Om het Westplein te veranderen in een uitnodigend gebied met Lombokse uitstraling, gaat de Graadt van Roggenweg vanaf de Koningsbergerstraat terug naar twee rijbanen waar max. 30 km/u gereden wordt: één baan gaat de stad in, de andere de stad uit. De weg loopt met een bocht om het NH-hotel heen. Daarna voert zij langs de moskee en sluit aan op de Vleutenseweg en Daalsetunnel. Deze aantrekkelijke, groen ingerichte, drukke stadsstraat is straks op diverse plekken eenvoudig en veilig over te steken. Tussen de nieuwe stadsstraat en de Hagelbuurt komen woningen en een plein aan het water.

De stad beleef je vooral vanuit de straat waardoor je loopt. Daar moet voldoende te zien en te beleven zijn. Je wilt je prettig voelen. Er komen daarom levendige plinten en veel diversiteit in bebouwing. Op belangrijke punten in het Beurskwartier komen café's met een terras, kleine culturele functies, of bijvoorbeeld een 'bakker op de hoek'. Het plan is zo bedacht dat bewoners makkelijk een ommetje kunnen maken. Auto's staan niet op straat geparkeerd maar in een van de centrale parkeer-gelegenheden elders in het gebied.

Zes ambities voor het vergroete centrum

Gemengd en inclusief

De gemeente wil een gevarieerd woningaanbod en een flexibele mix van wonen en werken. Er is ruimte voor elke beurs. Ook studenten, sociale woningbouw, maatschappelijke opvang en bijzondere zorgconcepten krijgen een plek.

Compact en levendig

Het Beurskwartier krijgt een hoge bebouwingsdichtheid om volop te profiteren van de gunstige ligging nabij Utrecht Centraal. In de plinten van de gebouwen is er ruimte voor sfeerbepalende elementen als horeca en creatieve bedrijvigheid. Bebouwing rond het Lombokplein sluit aan bij de onlangs gerealiseerde nieuwbouw (Kop van Lombok).

Fijnmazig

Een goed vertakt netwerk van wandel- en fietsroutes en parken verbindt het nieuwe met het oude centrum en omliggende wijken. Ook stimuleert het bewoners en werknemers tot een 'blokje om'.

Duurzaam

Uitgangspunten zijn steeds: zuinig omgaan met energie en grondstoffen, klimaatbestendig en gezond bouwen met hernieuwbare materialen, en duurzaam opwekken van energie. Slimme oplossingen moeten beide locaties – op termijn – energieneutraal maken.

Groen en gezond

De parken, verbindend groen, groene daken en mogelijk gevelbegroeiing maken de omgeving aantrekkelijk, vangen overtollig water op en nodigen uit tot ontmoeting en beweging.

Slim vervoer

Dankzij de nabijheid van Utrecht Centraal en ander openbaar vervoer kan de auto in het Beurskwartier ondergeschikt zijn aan fiets en voetganger. Maar ook op het Lombokplein krijgen voetganger en fietser ruim baan. Aanvullend valt te denken aan een – elektrische – buslijn ('rondje centrum') en OV op maat.

“Met het nieuwe Jaarbeursgebied willen wij zo goed mogelijk aansluiten bij de sfeer van het toekomstige, dynamische Beurskwartier. De bestaande hallen worden vernieuwd en er komt een openbare route naar de westkant van het Merwedekanaal. Anders dan nu is het gebied straks aantrekkelijk om te verblijven: een open, levendige ontmoetingsplek met transparante gebouwen, meer groen, goede verlichting, zitplekken en een mix van grootschalige functies. Denk aan horeca, kunst & cultuur, sport, onderwijs, werken en misschien zelfs wonen.”

Rob van der Heijden,
directeur complexvernieuwing en beheer Jaarbeurs

▼ [Impressie stedenbouwkundige plankaart](#)



Hoe verder?

De sfeer en kwaliteit van de oude binnenstad zijn uniek. In het Beurskwartier gaat de gemeente de komende jaren samen met ondernemers en bewoners op zoek naar andere manieren om levendigheid te creëren. Er komen niet veel winkels in het nieuwe stadsdeel, maar de bioscoop, Jaarbeurs en horeca zullen al veel reuring geven. Een idee is ook om fors ruimte te maken voor de creatieve industrie en nog een grote culturele functie. De bouw van het Beurskwartier start pas in 2023, maar dat betekent niet dat er tot die tijd niets gebeurt. De gemeente wil eigenaarschap stimuleren: bewoners, Utrechtse ondernemers en creatieve ontwikkelaars kunnen mede bepalen hoe de nieuwbouw eruit gaat zien en welke functies erin komen. Bijvoorbeeld in de vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap of mede-opdrachtgeverschap. Uit de stadsgesprekken kwam naar voren dat hier veel behoefte aan is.

Vooruitlopend daarop is er ruimte voor 'placemaking': plekken waar nog niets gebeurt blijven bij voorkeur niet leeg. Ze vormen een tijdelijk podium voor de gewenste uitstraling en identiteit van het toekomstig gebied. Een mooi voorbeeld is Paviljoen P.O.P. (initiatief van Stichting Maanzaad), midden op het Westplein. Het braakliggende terrein tussen het langsrazende verkeer is omgetoverd tot een groene oase. In het paviljoen kun je wat drinken, maar buurtbewoners kunnen de ruimte ook huren en er een lezing of optreden organiseren.



▲ Voorbeeld van placemaking: Paviljoen POP op het Westplein

“Als ik denk aan gezond leven in de stad, is de luchtkwaliteit het allerbelangrijkst. Het zou daarom fijn zijn als het autoverkeer werd aangepast aan de gewenste kwaliteit van het Lombokplein, in plaats van andersom. Oftewel: maak het Lombokplein, net als het Beurskwartier, autoluw. Het aantal auto's kan volgens mij fors omlaag, wel 3 keer minder dan nu berekend is in de omgevingsvisie. Om zulke aantallen te bereiken is het noodzakelijk om stadsbreed naar de verkeerssituatie te kijken.”

Marij Nielen,

procesbegeleider Stichting Maanzaad (kunst voor de openbare ruimte en mixed media) en lid van Ontwikkelgroep Lombok Centraal



Planning

Aan de Jaarbeurszijde van het station staat alles voorlopig nog in het teken van bouwen, met de aanleg van het Jaarbeursplein, het World Trade Center en De Knoop. Daarna worden het Amrath hotel en Healthy Urban Quarter gebouwd, twee beeldbepalende gebouwen die de ambities voor het Beurskwartier al stevig neerzetten. Vanaf 2023 – een deel van het Jaarbeursterrein komt dan vrij – begint het bouwen op grotere schaal. Aanbesteding van het Beurskwartier gebeurt blok voor blok, zodat steeds de meest actuele kennis van duurzaamheid inzetbaar is. En er ook zichtbare verschillen tussen de bouwblokken kunnen ontstaan.

Het Westplein gaat rond 2020 op de schop, nadat de plannen verder uitgewerkt zijn. Na herstel van de Leidse Rijn en het verleggen van de weg volgt de bouw van appartementen tegenover de moskee. In de tussentijd bepalen we samen met omwonenden en ondernemers de precieze invulling van het plein zelf.

“Het Beurskwartier komt op een toplocatie. Utrecht krijgt daarmee een bijzondere kans om midden in de stedelijke omgeving een duurzame en uitnodigende plek te creëren. Om op het gebied van duurzaamheid het optimale resultaat te bereiken, is het van groot belang dat de gemeente, Jaarbeurs en andere partijen de samenwerking blijven zoeken en versterken.”

Bart van der Ree,
namens project Smart Sustainable Districts

“In Utrecht mis ik soms het moderne, het eigentijdse. Het Beurskwartier vind ik daarom een heel tof concept. Mijn hoop is dat er ook ruimte komt voor betaalbare studentenhuysvesting. Een goed plan, want studenten brengen leven in de brouwerij: ze zijn jong, hip en vaak ondernemend en ze zitten vol ideeën: ze willen dingen opzetten, voor weinig geld. Zoals pop-upstores: tijdelijke winkels die iets unieks leveren. Studenten kunnen bovendien veel voor anderen betekenen. Bijvoorbeeld in de vorm van hulp aan ouderen, tegen wat korting op de huur.”

Thomas van Gemert,
student kunstmatige intelligentie en
voorzitter studentenunie VIDUIS

▼ Sfeerbeeld verlengde Leidsche Rijn en nieuw Lombokplein





▲ Sfeerbeeld herinrichting Graadt van Roggenweg

Feiten en cijfers

Beurskwartier

- Ligging: ten westen van Utrecht Centraal, aan de Croeselaan, op parkeerterreinen P1 en P3 van de Jaarbeurs
- Omvang: circa 8 hectare
- Oppervlakte wonen: circa 200.000 m² (+ 15.000 m² wonen of werken)
- Aantal woningen (vooral appartementen): circa 3.000
- Oppervlakte appartementen: 30% klein (<50 m²), 50% middelgroot (50-80 m²) en 20% groot (80-200 m²) van sociale huur tot dure huur en koop
- Hoogte: basis variërend tussen 12 en 25 meter, hoogbouw 45, 70 of 90 meter
- Aantal bewoners: 4.000 - 5.000
- Oppervlakte werken: circa 50.000 m²
- Aantal werknemers: circa 5.000
- Bijzonderheden: twee parken

Lombokplein

- Ligging: het huidige Westplein plus bouwlocatie Graadt van Roggenweg (rondom NH-hotel).
- Omvang: circa 2 ha.
- Oppervlakte wonen: circa 35.000 m²
- Aantal woningen (vooral appartementen): 600 (200 tegenover moskee, 400 tussen Leidseweg en Graadt van Roggenweg)
- Oppervlakte appartementen: 30% klein (<50 m²), 50% middelgroot (50-80 m²) en 20% groot (80-200 m²); van sociale huur tot dure huur en koop
- Hoogte: 12 tot 25 meter; aan Graadt van Roggenweg hoogbouw van 45-70 meter
- Aantal bewoners: 800-1.000
- Oppervlakte werken: circa 5.000 m²
- Aantal werknemers: circa 500
- Bijzonderheden: stadsstraat en Lombokplein en een verbrede en doorgetrokken Leidse Rijn (verbinding met de Singel)

Tijdslijn

- 2017 vaststellen omgevingsvisie door gemeenteraad, eventueel aangepast op de ingediende zienswijzen
- 2017 afmaken herinrichting Jaarbeursboulevard
- 2017 start planvorming Lombokplein
- 2018 bouw Amrâth-hotel (inclusief appartementen) op Jaarbeursterrein
- 2018 start planvorming Beurskwartier (stedebouwkundig programma van eisen en bestemmingsplan)
- 2019 bouw Healthy Urban Quarter
- 2019 herinrichting parkeergebied Merwedekanaal door Jaarbeurs
- 2020 aanleg stadsstraat en herstel Leidse Rijn
- 2022 verbouwing en nieuwbouw Jaarbeurshallen
- 2023 start aanleg Beurskwartier

Praktisch

De concept-omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein en de bijbehorende 2e actualisatie, aanvullende milieueffectrapportage (MER) zijn door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor inspraak.

- De complete plannen zijn in te zien via de website: utrecht.nl/bestemmingsplannen.
- Ze liggen ook ter inzage bij de balie op de vijfde verdieping van het Stadskantoor.
- Belanghebbenden kunnen tot en met **vrijdag 2 juni** schriftelijk hun zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Utrecht, t.a.v. M. Klewer, postbus 16200, 3500 CE Utrecht onder vermelding van: zienswijze concept-omgevingsvisie of M.E.R. Beurskwartier / Lombokplein. Reageren per e-mail is helaas niet mogelijk.
- Iedereen die een zienswijze heeft ingediend krijgt in juni - augustus 2017 bericht of en hoe deze is opgenomen in de omgevingsvisie.
- Meer info over de plannen is te vinden op de website utrecht.nl/beurskwartierlombokplein.
- Heeft u vragen over de plannen of over de inspraak, komt u dan op **dinsdag 9 mei** naar de inloopbijeenkomst in het Stadslab, op de tweede verdieping van het Stadskantoor (tussen 19.30 en 21.00 uur).

Colofon

Contact: utrecht.nl/beurskwartierlombokplein, **Telefoon:** 14030, **Mail:** stadslab@utrecht.nl, **Bezoekadres:** Stadskantoor, Stadsplateau 1. Dit is een uitgave van de gemeente Utrecht, Oplage 4.500 stuks, april 2017. Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.