

Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Juni 2023

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
beurskwartier



▲Plankaart Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier.

In de plankaart staan een aantal werktitels voor straten en parken en cijfers voor bouwblokken om de leesbaarheid van dit Stedenbouwkundig Plan te vergroten. In een later stadium worden officiële straatnamen bepaald.

**Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.*

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Opgave
7 Nieuw centrumstedelijk woon/werkgebied
11 De essentie van Beurskwartier
13 Samen met de stad

2. Plan
17 Structuur

3. Stadsblokken
23 Stedenbouwkundige principes
37 Microklimaat

4. Slim vervoer
39 Voetganger en fietser centraal
45 Stadsdistributie
47 Afvalinzameling op maat
49 Minihub

5. Gemengd en inclusief
53 Functies in gebouwen
55 Wonen
57 Voorzieningen
59 Werken
61 Leefkwaliteit

6. Duurzaam en innovatief
63 Circulair
67 Energie
69 Klimaatadaptief
71 Kabels en leidingen

7. Groen domein
73 Beurskwartierbiotoop
77 Binnenhoven
83 Groen op en aan gebouwen

8. Schetsontwerp openbare ruimte
87 Buiten als verlengstuk van binnen
89 Parken
93 Parkstraat
95 Beursstraat Noord en Zuid
99 Smalle straten
103 Entrees van Beurskwartier
105 Inrichting

9. Ontwikkelstrategie
107 Ontwikkelprincipe
109 Proces en vervolgtraject
111 Gebiedsorganisatie

10. Plankaart toekomstbeeld Beurskwartier
115 Toekomstbeeld Beurskwartier

118 Referenties afbeeldingen

Colofon

Onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier is het Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier. Dit is een apart document.



▲ *Impressie van Beurskwartier (toekomstbeeld): uitbreiding van het centrum van Utrecht, hoogstedelijk met menselijke maat.*

Voorwoord

Voordat ik wethouder mocht worden van deze mooie stad kwam ik zo nu en dan in Utrecht om een bezoek te brengen aan de Jaarbeurs. Ik kan me nog goed herinneren dat het station uitlopen aan de Jaarbeurskant het gevoel van 'de verkeerde kant van het station' gaf. Tussen het station en de Jaarbeurs wilde je zo snel mogelijk doorlopen en was er weinig om van te genieten. Inmiddels is dat wel anders. Met het nieuwe station, het mooie vergroende Forum en opgeknapte Jaarbeursplein is geen sprake meer van een verkeerde of goede kant. Het zal met het Jaarbeurspleingebouw alleen nog maar verder verbeteren en er is nog een plek waar enorm veel potentie is: Beurskwartier.

Er zijn namelijk geen plekken in de stad waar je zó dicht bij het station en de historische binnenstad, zo effectief zó veel woningen kan bouwen. En deze wijk is met het grootste station van Nederland om de hoek ook nog eens gemakkelijk autovrij te maken – wat zorgt voor een plek waar we voor bewoners een fijn gebied kunnen creëren.

Ik ben trots op het plan dat voor u ligt. De ambitie is hoog en die wordt werkelijkheid. Beurskwartier wordt echt een mooie en groene wijk voor iedereen. Een bijzonder centrumgebied met veel woningen en voorzieningen. Van parkeerterrein naar een plek waar je lekker een kopje koffie kan drinken, of kan komen om een verjaardag in het park te vieren en nog veel meer.

Er is woningnood in de stad en we willen zo snel mogelijk woningen toevoegen in de stad, maar, zoals u kunt lezen in dit Stedenbouwkundig Plan, ontwerpen we wel met kwaliteit en doen we dit voor alle doelgroepen. Dat wil zeggen dat er niet alleen kleine appartementen komen en dit niet alleen een plek wordt voor alleenstaanden, studenten, jongeren, ouderen, maar ook zeker voor gezinnen, samenwonenden of andere doelgroepen.

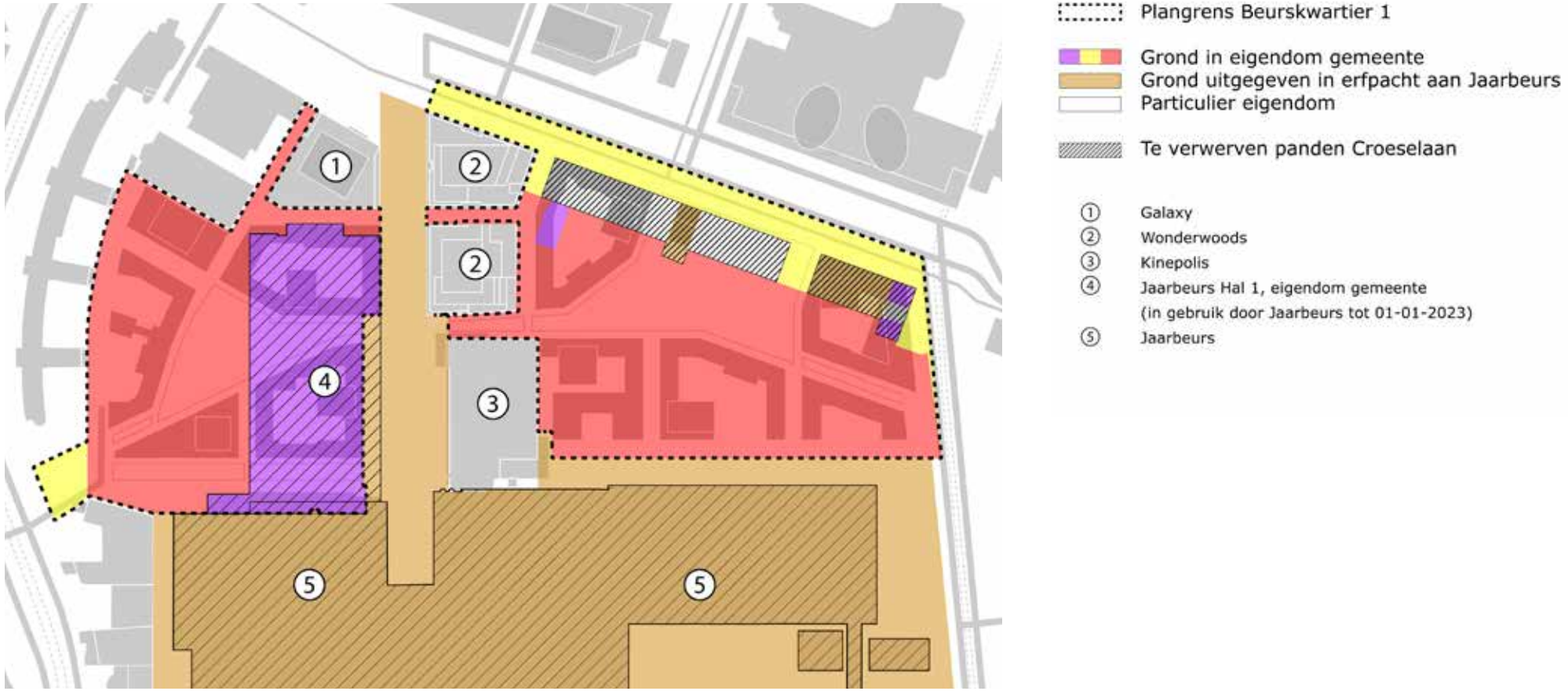
Beurskwartier wordt een prachtige uitbreiding van het centrum. Maar dat betekent ook dat daarvoor woningen aan de Croeselaan verdwijnen. We sluiten onze ogen niet voor wat dat voor de bewoners aan deze straat betekent. Na jarenlange onzekerheid is daar nu voortgang in het proces en wordt hard samengewerkt aan een nieuwe locatie. Met een uitgebreid plan, dat overigens geen onderdeel uitmaakt van dit Stedenbouwkundig Plan, wordt samen gebouwd aan een plek waar de huidige bewoners van de Croeselaan elkaars buren kunnen blijven en een woning voor de toekomst hebben.

We bouwen met Beurskwartier de wijk van de toekomst. Met een combinatie wonen, werken, recreëren en het samen delen van allerlei collectieve voorzieningen en moderne faciliteiten, zoals een minihub en WKO-systeem. Een gebied waar men elkaar ontmoet in een fijne omgeving voor jong en oud. Met een autovrije en groene plek om te spelen voor onze kinderen. Met alles wat er nodig is voor een Utrechter op loop- of fietsafstand. En met een duurzame woning.

Van een parkeerterrein naar een levendige wijk. Zodat het in de toekomst niet alleen de goede kant van het station is, maar ook de kant van het thuiskomen van duizenden Utrechters.



▲ *Eelco Eerenberg, wethouder Groot Merwede*



▲ *Plangrens en eigendomssituatie Beurskwartier.*

1. Opgave

Nieuw centrumstedelijk woon/werkgebied

Utrecht wil ruimte creëren voor groei binnen de contouren van de stad. In 2023 krijgt de gemeente Utrecht de beschikking over een gebied van 8,7 hectare in het hart van de stad. Hiermee doet zich de unieke kans voor om een nieuw stuk centrum aan de bestaande historische binnenstad toe te voegen: Beurskwartier. Het centrum wordt groter, in balans met de sterke groei van de stad.

Wonen in een centrummilieu

De ontwikkeling van Beurskwartier betekent dat aan het gebied, nu nog gedomineerd door kantoorontwikkeling, hoogstedelijk en gemengd woonprogramma wordt toegevoegd. Het wordt een gebied van reuring en levendigheid, van maximale mix van functies, van nieuw naast oud, van grote stadsfuncties naast kleine Utrechtse horecazaken of creatieve bedrijven.



▲ *Beurskwartier: een hoogstedelijk gemengd centrumgebied als aanvulling op de historische binnenstad.*

In Beurskwartier komen minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, creatieve werkruimten, kantoren, horeca, winkels voor dagelijkse boodschappen, een basis-school en gezondheidszorg voor de wijk. Twee parken maken de diversiteit van dit nieuwe centrumdeel compleet. Beurskwartier wordt een plek voor iedereen.

Jaarbeurs, het Beatrixgebouw en Kinepolis staan hier al. De bouw van Wonderwoods en Galaxy Tower is gestart, het Jaarbeursplein-gebouw ("van en voor de stad") is in voorbereiding. Publiektrekkers van formaat die, net als de historische binnenstad, bewoners uit de hele stad en bezoekers van ver daarbuiten aantrekken. Het Jaarbeursplein heeft zich inmiddels bewezen als gewilde evenementenlocatie, de Croeselaan is ingericht als ontspannen groene straat en de Graadt van Roggenweg verandert binnenkort in een groene stadsstraat richting het centrum.



▲ *Beurskwartier is onderdeel van het vergrote centrum van de stad.*



Gezond stedelijk leven voor en groeien in balans

Al met de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (7 december 2017) heeft Utrecht gekozen voor een gezonde duurzame gebiedsontwikkeling waar ruimte is voor alle bevolkingsgroepen. Dit is geheel in lijn met de vastgestelde Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 15 juli 2021), waarmee wordt ingezet op groei binnen de contouren van de bestaande stad. De stedelijke ontwikkeling concentreert zich op knooppunten die excellent zijn ontsloten met openbaar vervoer. De beoogde groei vindt plaats op een gezonde en duurzame manier. Dat wil zeggen: een evenwichtige groei waarbij woningbouw hand in hand gaat met ontwikkeling van werkgelegenheid, voorzieningen, energievoorziening en groen. Voetgangers en fietsers krijgen hierbij prioriteit boven auto's. De recreatieve landschappen rondom de stad worden met groene verbindingen verbonden. "Gezond stedelijke leven voor iedereen" is hierbij de belangrijkste missie.

Sloop maakt ruimte voor hoogstedelijke verdichting

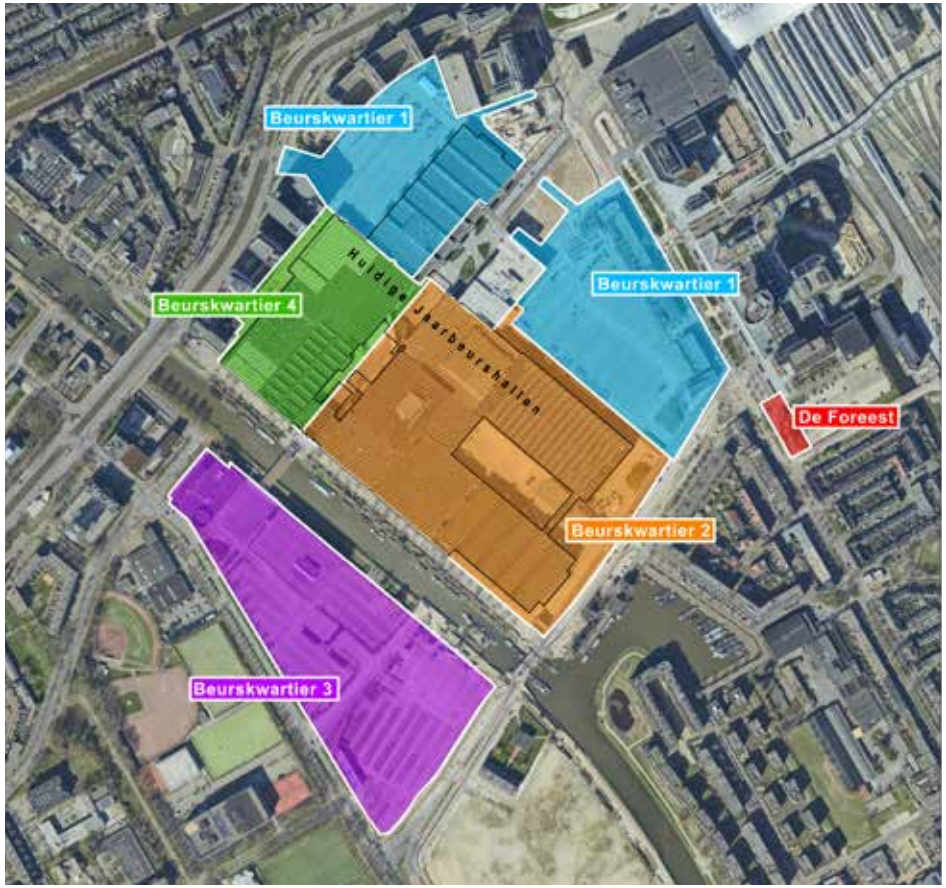
Op 25 november 2021 is het Bestemmingsplan Beurskwartier door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan is de juridische uitwerking van de bovengenoemde Omgevingsvisie voor het plangebied Beurskwartier. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is een moeilijke keuze definitief: 31 bestaande panden aan de Croeselaan en Veemarktstraat en 4 panden aan de Van Zijstweg worden gesloopt en 62 panden aan de Croeselaan krijgen een andere functie of een andere woonvorm. Dit om plaats te maken voor de beoogde hoogstedelijke woonwijk met minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, werkruimten, voorzieningen en groen.

Stedenbouwkundig Plan en beeldkwaliteitsplan

Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier past binnen het Bestemmingsplan. Het beschrijft hoe Beurskwartier zich voegt in het toekomstige centrum en hoe het ruimtelijk en programmatisch zal gaan functioneren. Het plan maakt concreet waar gebouwen komen en waar groen, hoe de wijk bereikbaar is en waar de verschillende functies komen. Het Stedenbouwkundig Plan toont hoe Beurskwartier presteert op gebieden als duurzaamheid en circulariteit. Ook laat het zien volgens welke strategie het gebied gerealiseerd wordt. Onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier is het Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier. Hierin staan de eisen aan de architectuur in Beurskwartier.

Het plangebied van dit Stedenbouwkundig Plan is het deelgebied Beurskwartier 1, maar wordt in dit document kortweg Beurskwartier genoemd.

◄ *Impressie van de Jaarbeursboulevard met de nieuwe gebouwen.*



▲ *Deelgebieden Beurskwartier.*



De essentie van Beurskwartier

Met de komst van Beurskwartier wordt een groot parkeerterrein straks een plek om te wonen, werken en ontspannen. Utrecht is de best bereikbare plek van Nederland per trein en bovendien een aantrekkelijke plek om te zijn. Logisch dat de stad heeft gekozen voor een hoogstedelijke invulling van Beurskwartier als uitbreiding van het stedelijke centrum.

Stadsblokken

Beurskwartier wordt een naadloos onderdeel van de stad. Op alle schaalniveaus worden verbindingen met de stad gemaakt. De groene straten en parken verzorgen de ontbrekende schakels in de stedelijke groenstructuur en verleiden de nieuwe bewoners tot wandelen en fietsen. Beurskwartier is dé plek in de stad waar Utrecht zich een zeer hoge dichtheid kan permitteren. De ligging bij het grootste station van Nederland vraagt hierom. Bouwblokken met torens sluiten in hoogte aan op de hoogbouw van het Stationsgebied. Er is een grote variatie in grootte van gebouwen: L, M en S. Het begane grondniveau is plezierig en levendig door zorgvuldige en rijke detaillering en door aantrekkelijke functies op de hoeken van de blokken.

Slim vervoer

In Beurskwartier wordt de meest duurzame mobiliteitskeuze gestimuleerd. Wandelen en fietsen worden gemakkelijk en comfortabel gemaakt. Openbaar vervoer is op loopafstand. Binnen 10 minuten zijn alle noodzakelijke voorzieningen te bereiken. Er komen, naast enkele plekken voor deelauto's, geen parkeervoorzieningen in Beurskwartier. Minder parkeren betekent immers minder autoverkeer. Per bouwblok biedt een slimme minihub ruimte voor fietsen, deelauto's, laden en lossen, en voor het inzamelen van afval. Onder toeziend oog van een huismeester.

Gemengd en inclusief

Essentie van hoogstedelijkheid zijn diversiteit en dichtheid: verschillende activiteiten, mensen, gebouwen en plekken maken samen Beurskwartier. In Beurskwartier is plek voor iedereen, om te wonen, te werken en te verblijven. Van de minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, is 35% sociale huur, 25% zit in het middensegment, 40% wordt vrije sector. De woningcategorieën worden bínnen een bouwblok gemengd en grote gebouwen worden afgewisseld door kleine panden. Er is ruimte voor grote beleggers en corporaties maar ook voor zelfbouw en wooncoöperaties. Werken komt voor in vele vormen, van kleine woon/werkunits tot kantoortorens. Lokaal ondernemerschap en creatieve bedrijvigheid zijn de smaakmakers van het nieuwe centrum. Delen en ontmoeten zijn belangrijke waarden.

Duurzaam en innovatief

Hoge dichtheid is gunstig voor het gebruik van openbaar vervoer, horeca en buurtwinkels en voor levendigheid op straat. Ook stadsdistributie en warmtelevering zijn efficiënter en daardoor duurzamer te organiseren. Verdichting in Beurskwartier spaart bovendien de waardevolle landschappen buiten de stad. Hoge dichtheid is bij uitstek de duurzame keuze op gebiedsniveau. Binnen Beurskwartier is duurzaamheid vertaald als een wijk die robuust en klimaatadaptief is, waar het tot in lengte van jaren prettig en gezond is. Waar mensen graag wonen en waar gebouwen heel lang mee gaan en eenvoudig zijn te transformeren. De kabels en leidingen zijn innovatief ingepast. Ondanks de dichtheid wordt het een wijk met grote bomen.

Groen domein

Natuurinclusiviteit levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit van Beurskwartier en aan de kwaliteit voor mensen, planten en dieren. Het groen is robuust en onderling verbonden. Gebouwen en binnenterreinen zijn zo ontworpen dat mensen elkaar tegenkomen. De gezonde mens en de menselijke maat centraal. Schone lucht, rustige plekken en een groene, goed bezonde buitenruimte zijn hier vanzelfsprekend. Een gezonde levensstijl wordt gestimuleerd.

Ontwikkelstrategie

Elk bouwblok wordt in delen op de markt gezet en ontwikkeld. Zo stuurt Beurskwartier op fijnmazigheid en eigenaarschap. De gebiedsorganisatie wordt verantwoordelijk voor praktische zaken zoals placemaking en de vulling van plinten. Per bouwblok ziet een huismeester toe op een ordelijk verloop van logistiek, fietsparkeren en afvalinzameling en is tegelijkertijd een sociale verbinder.

◄ ***Impressie van het Croesepark in Beurskwartier; hoogstedelijk en groen.***



▲ *Door het luisteren naar een podcast tijdens een wandeling door het gebied konden geïnteresseerden zich informeren over de plannen voor Beurskwartier.*

Samen met de stad

Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier is een uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier & Lombokplein en het bestemmingsplan Beurskwartier. In de Omgevingsvisie is de koers voor de wijk in hoofdlijnen bepaald. Die koers is tot stand gekomen in gesprekken met de stad. Gekozen is om de participatie over het Stedenbouwkundig Plan heel gericht en specifiek te maken. Enerzijds met geïnteresseerde mensen uit de stad en anderzijds met diverse experts van binnen en buiten Utrecht.

Digitale participatie

In een aantal digitale bijeenkomsten is een geselecteerde groep experts de diepte ingegaan. Ontwikkelaars en corporaties hebben bijvoorbeeld vanuit hun praktijkervaring gereageerd op de voorgestelde ontwikkelstrategie. Met ondernemers is nagedacht over de meest ingewikkelde mobiliteitsvraagstukken, zoals het deelautoconcept en de toegankelijkheid voor pakketbezorging en voor klusbedrijven. Met creatieve bedrijven is verkend welke condities nodig zijn voor het op gang helpen van een specifiek creatief werkmilieu. Deze gesprekken hebben geleid tot aanscherping van het plan; sommige onrealistische ideeën zijn vervallen en veel ambities zijn geconcretiseerd.

Op een heel andere creatieve wijze is ín het gebied geprobeerd om het plan tot leven te brengen door voor een grote groep belangstellenden (omwonenden, werkers in het gebied, anderszins geïnteresseerden) een podcast-wandeling door het gebied aan te bieden.

Tot slot is met belangstellenden in drie digitale bijeenkomsten ingegaan op specifieke aspecten van het plan: het ontwerp van de buitenruimte, het deelconcept, en de leefkwaliteit van het plan. Dit heeft mooie gesprekken opgeleverd, die allemaal geholpen hebben om tot betere en meer doordachte keuzen te komen. Belangrijkste reacties die zijn opgehaald staan in het kader op deze bladzijde.

De uitkomsten van de online participatie-bijeenkomsten:

Mensen zijn blij met:

- *Veel ruimte voor broedplaatsen/creatieve bedrijvigheid en buurtvoorzieningen;*
- *De ligging, dicht bij het station en met aantrekkelijk groen naast de deur;*
- *Keuze om op de begane grond of hoger op een verdieping te wonen;*
- *Gezamenlijke ruimtes, zoals een plek om buiten te zitten of een logeerkamer waar gasten van bewoners kunnen overnachten. Zo ontstaan ontmoetingen binnen het bouwblok wanneer je bijvoorbeeld je pakketje ophaalt bij een pakketwand of door de binnentuin loopt.*

Mensen hebben zorgen over:

- *De betaalbaarheid van huur en koopwoningen en (creatieve) werkplekken;*
- *Het (groen)beheer in de toekomst: hoe gaat dit met meerdere eigenaren en huurders?;*
- *De balans tussen verschillende mensen binnen een bouwblok. Verschillende doelgroepen passen binnen het gebied, maar moeten elkaar niet tot last zijn;*
- *De schaal van het 'delen'. Het mag niet onpersoonlijk worden doordat teveel mensen iets delen.*

Wat zien mensen graag terug in Beurskwartier:

- *Plekken om mensen te ontmoeten: bijvoorbeeld (deel-) kantoren en studieplekken, fijn om een werkplek te hebben waar je (nieuwe) mensen kan ontmoeten of plekken voor sociaal maatschappelijke samenkomst*
- *Sportmogelijkheden (binnen of buiten).*
- *Een gazon in het park om bijvoorbeeld te picknicken en in het park iets bijzonders (zoals een paviljoentje) waardoor je er graag naar toe gaat;*
- *Niet teveel functies in de parken, niet alles in één kleine ruimte proppen.*

Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Plangrens Beurskwartier
nader te onderzoeken

BEBOUWING

wonen en werken
hoogte < 12 meter
hoogte 25 meter
hoogte 45 meter
hoogte 70 meter
hoogte 90 meter
hoogte 105 meter (Wonderwoods)
bestaande panden Croeselaan &
creatieve bedrijvigheid Beursstraat
voorzieningenplint
groen dak
collectieve daktuin
binnenterrein met groene inrichting (begane grond en/of niveau +1)
overbouwde doorgang naar binnenterrein (voetgangers)
kelder voor deelauto's, logistiek en techniek (niveau -1)
inrit naar kelder (niveau -1) en logistiek hof (bg)
individuele entrees (indicatief)
collectieve toegangen (indicatief)

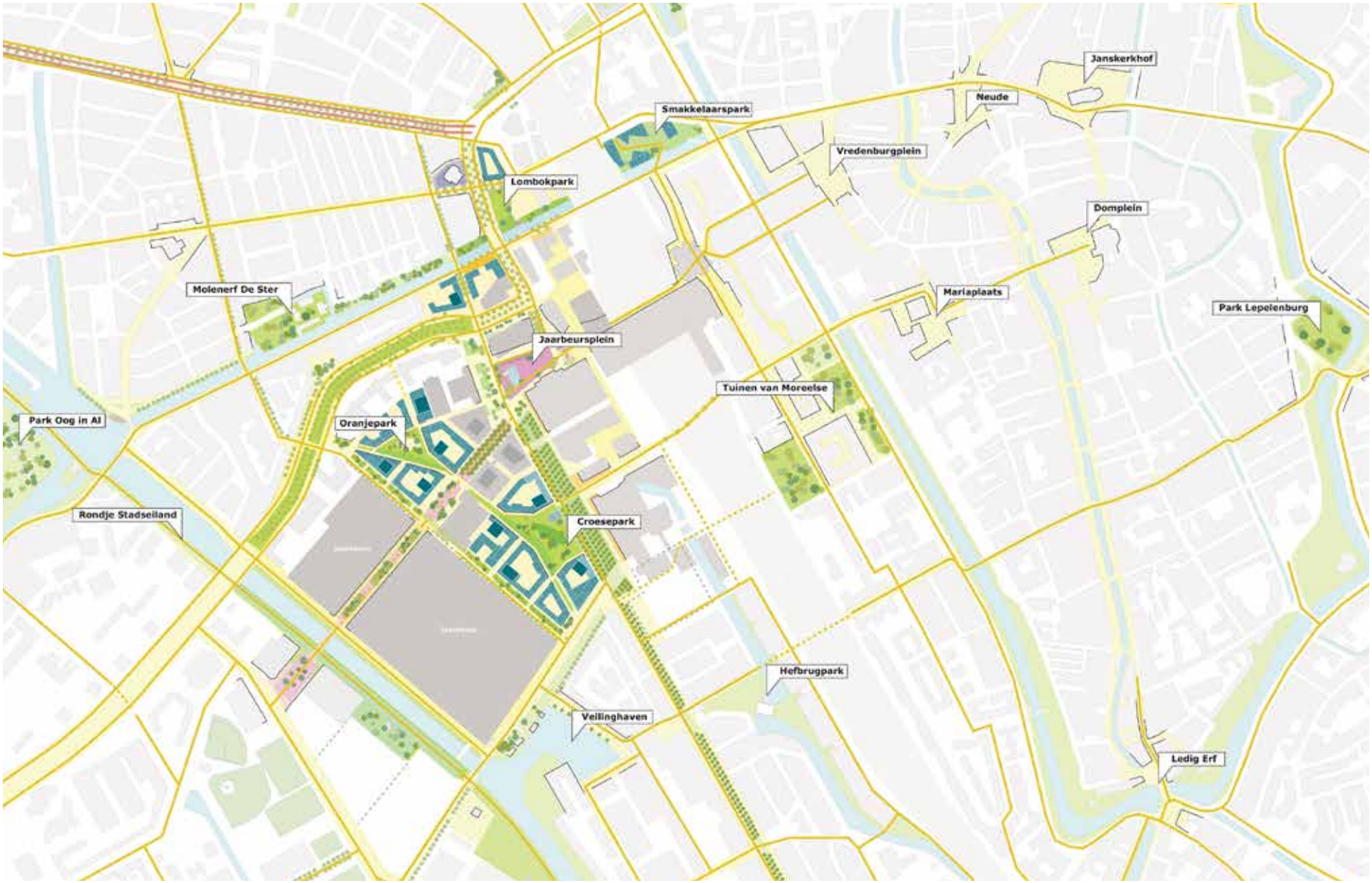
OPENBARE RUIMTE

gemengde beplanting met heesters
regentuin; gemengde beplanting met heesters
gras
voetgangersgebied / bijzondere paden en plekken
intermediare zone
rijloper (auto, afvaldiensten, klein logistiek etc.)
nieuwe bomen
bestaande bomen

**Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.*





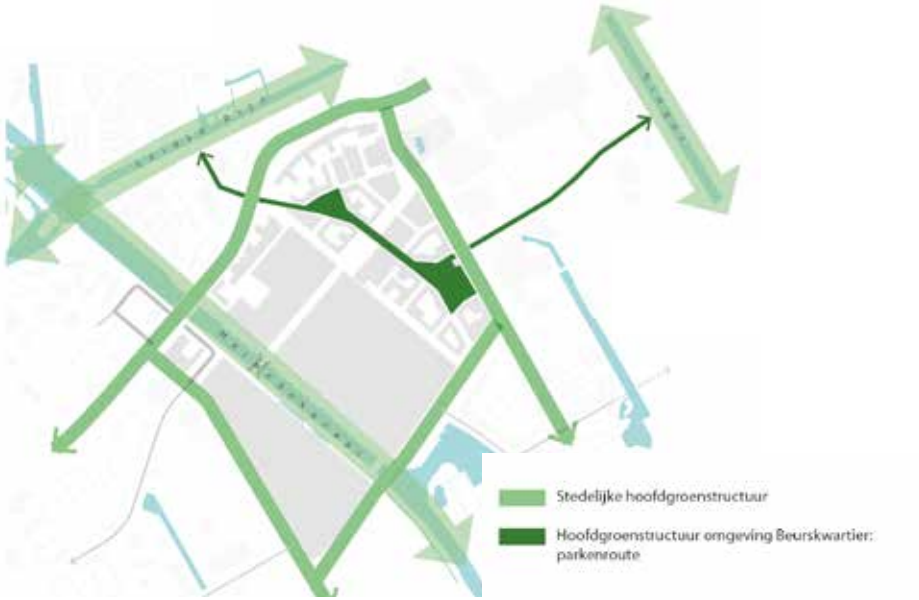


▲ *Beurskwartier wordt naadloos verbonden met de omgeving.*

2. Plan

Structuur

Beurskwartier wordt naadloos onderdeel van de stad. Een fijnmazig autoluw netwerk van straten, groenzones en parken vormen de basis van het plan en verbinden Beurskwartier op een ontspannen manier met de omliggende delen van de stad. Zo zijn bestemmingen goed bereikbaar, zijn groene ommetjes mogelijk en wordt de wijk straks ook op een logische manier onderdeel van het stedelijk netwerk.
De Jaarbeursboulevard en de parkenroute zijn de belangrijkste structuren van deze nieuwe stadswijk.



▲ *Robuuste groenstructuur Beurskwartier legt verbinding met stedelijke groenstructuren.*

Robuust en verbonden groen

Het groen in Beurskwartier is robuust. Robuust groen heeft de meeste betekenis voor ecologie en voor het vergroten van de biodiversiteit in het gebied.
Het groen in al zijn vormen is met elkaar verbonden, zowel binnen de wijk als met de groenstructuren in de rest van de stad. Voor flora en fauna zijn deze verbindingen essentieel. Ook voor mensen is het aantrekkelijk om zich langs groene routes te bewegen.
De diagonale groene as met de twee parken speelt de hoofdrol in de verbinding met de groenstructuren in de omgeving. Ook binnen de wijk leggen de groene plekken - in de openbare ruimte, op en aan gebouwen - met elkaar verbinding.



▲ *Het groen in Beurskwartier biedt ruimte aan flora en fauna en een aangename groene omgeving voor mensen.*



Bouwblokken
Beurskwartier bestaat uit tien bouwblokken, elk met een eigen vorm. De meeste bouwblokken hebben kleine, deels bebouwde binnenhoven. Deze zijn voor collectief gebruik door de mensen die wonen of werken in de aangrenzende gebouwen. Hier komt ruimte voor groen en ontmoeting en voor collectief te gebruiken functies zoals afvalinzameling en fietsparkeren.

Alle bouwblokken aan een groene ruimte
Alle 10 bouwblokken liggen aan het groen, of aan een van de twee parken of aan de groene Beursstraat Noord of de Jaarbeursboulevard. Dit maakt het aantrekkelijk om te wonen of te werken.

Grotendeels autovrij
Beurskwartier is vrijwel autovrij met onder de bouwblokken alleen ruimte voor elektrische deelauto's, afval inzameling en voor parkeren voor onderhoudsdiensten en logistiek (pakketten, verhuizen).
De ontsluiting vindt plaats via de randen van Beurskwartier.
Dit betekent dat het grootste deel van het gebied is ingericht voor voetgangers en veel ruimte biedt voor groen.



▲ *Alle bouwblokken aan een groene ruimte.*



▲ *Bouwblokken met torens en collectieve binnenhoven.*

◄ *Impressie van Beurskwartier vanaf Croeselaan.*



▲ *Auto's aan de randen. Het centrale deel van Beurskwartier is voor voetgangers.*

Leidsche Rijn en Beurskwartier vergeleken

Parkwijk/ Hoge Weide (Leidsche Rijn)
Oppervlakte: circa 116 hectare
Woningen: circa 3.750

***Beurskwartier** (inclusief Wonderwoods en Galaxytower)*
Oppervlakte: circa 10 hectare
Woningen: circa 3.200
(Beurskwartier 2.500, Galaxy 300, Wonderwoods 400)



▼ *Parkwijk en Hoge Weide (Leidsche Rijn)*



▼ *Beurskwartier*



Schaalvergelijking: voor ongeveer hetzelfde aantal woningen is in Beurskwartier ongeveer 11 keer minder ruimte nodig.

Gemengde wijken in hoge dichtheid vergeleken

Beurskwartier wordt een hoogstedelijk centrumgebied met veel woningen en ander programma, waaronder werken, voorzieningen en horeca, op een klein oppervlak. Een milieu dat aanvullend is en van toegevoegde waarde ten opzichte van de bestaande milieus in Utrecht: een milieu dat zich onderscheidt door hoge bebouwings- en gebruikersdichtheid en door een hoge mate van menging van functies. Het Stationsgebied als geheel wordt met deze toevoeging kleurrijker en gevarieerder.

Geen Central Business District maar een gemengd hoogstedelijk woon- en werk milieu. De bebouwingsdichtheid laat zich vergelijken met de meest stedelijke wijken in Amsterdam en Rotterdam. De dichtheid is hoger dan andere actuele gebiedsontwikkelingen Merwede (Utrecht) en Sluisbuurt (Amsterdam), Quatier Massena in Parijs en Kings Cross in Londen.

Massena, Parijs FSI 2,6









Kings Cross, Londen FSI 2,8









Merwede, Utrecht FSI 2,9









Beurskwartier, Utrecht FSI 3,9

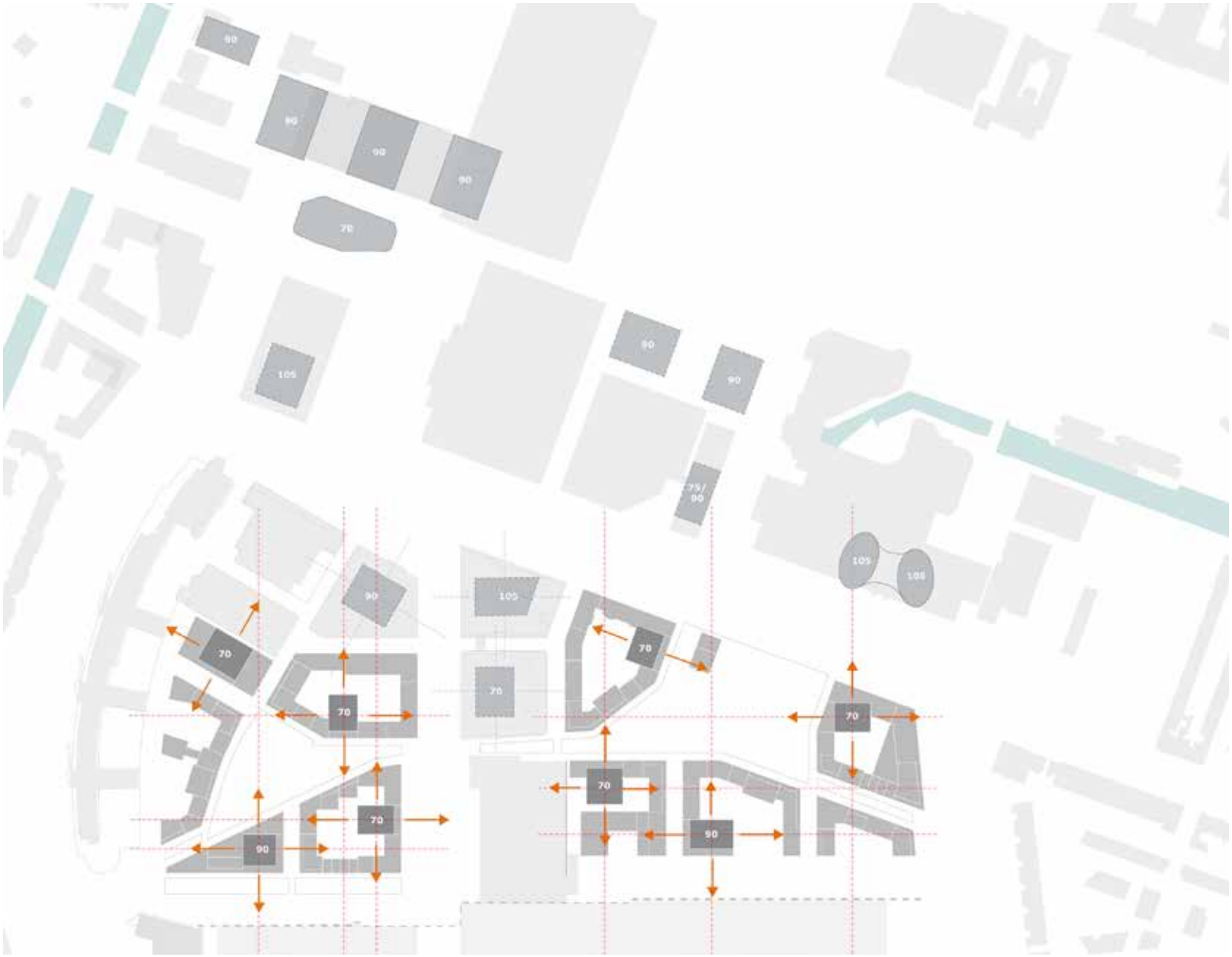








De dichtheid van een gebied wordt uitgedrukt in Floor Space Index en is het te bebouwen vloeroppervlak afgezet tegen de gebiedsoppervlakte.



▲ *Ruimtelijke samenhang in hoogte tussen Beurskwartier en bestaande torens Stationsgebied. Vanuit de torens in Beurskwartier is er vrij uitzicht.*

3. Stadsblokken

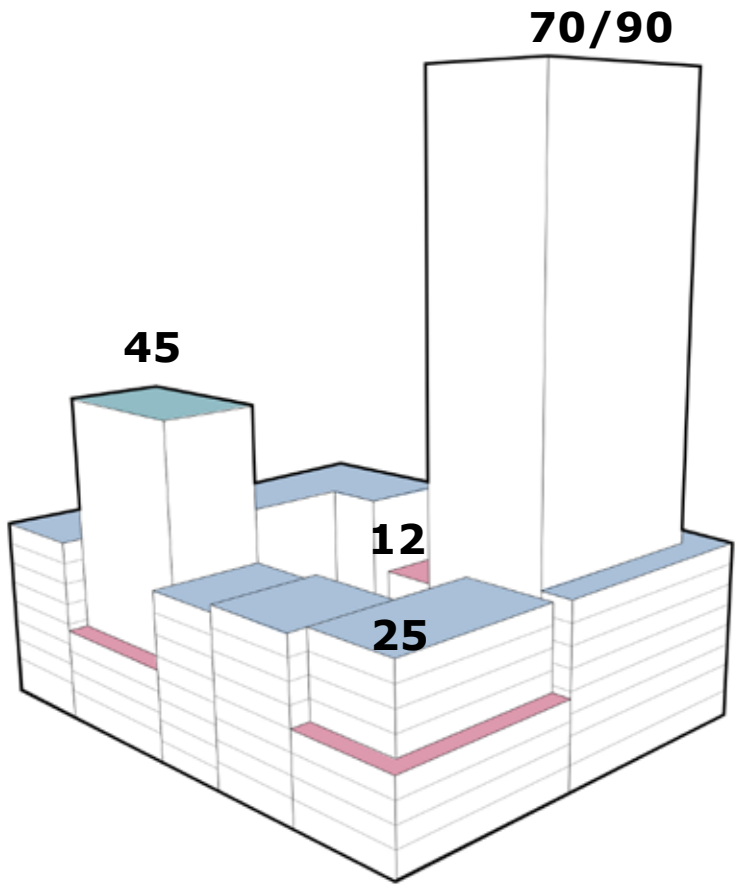
Stedenbouwkundige principes

Recent gerealiseerde hoogstedelijke wijken met een levendige mix aan functies en veel verblijfskwaliteit zoals Kings Cross in Londen en Massena in Parijs zijn inspiratiebron voor de stedenbouwkundig opzet van Beurskwartier. Daarnaast hebben gewaardeerde stedenbouwkundige kenmerken van de historische binnenstad van Utrecht als voorbeeld gediend: de mate van functiemenging, de differentiatie in pandgrootte en bouwvolume, het eigenaarschap, de veel voorkomende gesloten bouwblokken. Naast deze kenmerken worden verspreid over het plan ook torens toegevoegd. De hoge dichtheid aan woningen en werkruimtes die op deze manier wordt bereikt maakt het mogelijk veel gevarieerde voorzieningen aan te bieden. Zo ontstaat een hoogwaardige mix van functies. Hierna worden de gehanteerde stedenbouwkundige principes toegelicht.

Bouwblokken met vaste bouwhoogten

De bebouwing van Beurskwartier bestaat uit tien bouwblokken. Elk bouwblok bestaat uit meerdere grote en kleine gebouwen of panden en bijna elk bouwblok heeft een toren. Bouwen in de rooilijn zorgt voor eenheid en duidelijk begrensde openbare ruimtes. De daken van de panden worden benut voor groen, ontmoeting en energie-opwekking. Ieder bouwblok krijgt een collectief dakterras met goede bezonning. Binnen 8 van de 10 bouwblokken is er een gezamenlijk hof dat deels onderkelderd is. In de hof zijn de collectieve voorzieningen georganiseerd. Alle bewoners van het bouwblok hebben vanuit hun gebouw gemakkelijk toegang tot de binnenhof.

De basismaat is een gebouwhoogte van 25 meter, afgewisseld met 12 meter voor extra licht in het bouwblok en 45 meter als accenten. De torens zijn altijd 70 of 90 meter hoog. Dit sluit aan op de bouwhoogten die in het Stationsgebied al aanwezig zijn.



▲ *Bouwblokken met een aantal vaste hoogtes.*



▲ *Verschillende gebouwgroottes verspreid over Beurskwartier.*

S **M** **L** **XL**



▲ *Referentiebeelden van de verschillende gebouwgroottes die worden gerealiseerd in Beurskwartier.*

Beurskwartier en het bestaande Stationsgebied vormen straks in hoogte-opbouw één naadloos geheel. De situering van de torens is zo dat vanuit de verschillende zijden van elke toren een optimaal uitzicht wordt gegarandeerd op het omliggende gebied.

Pandsgewijze opzet en variatie in korrelgrootte

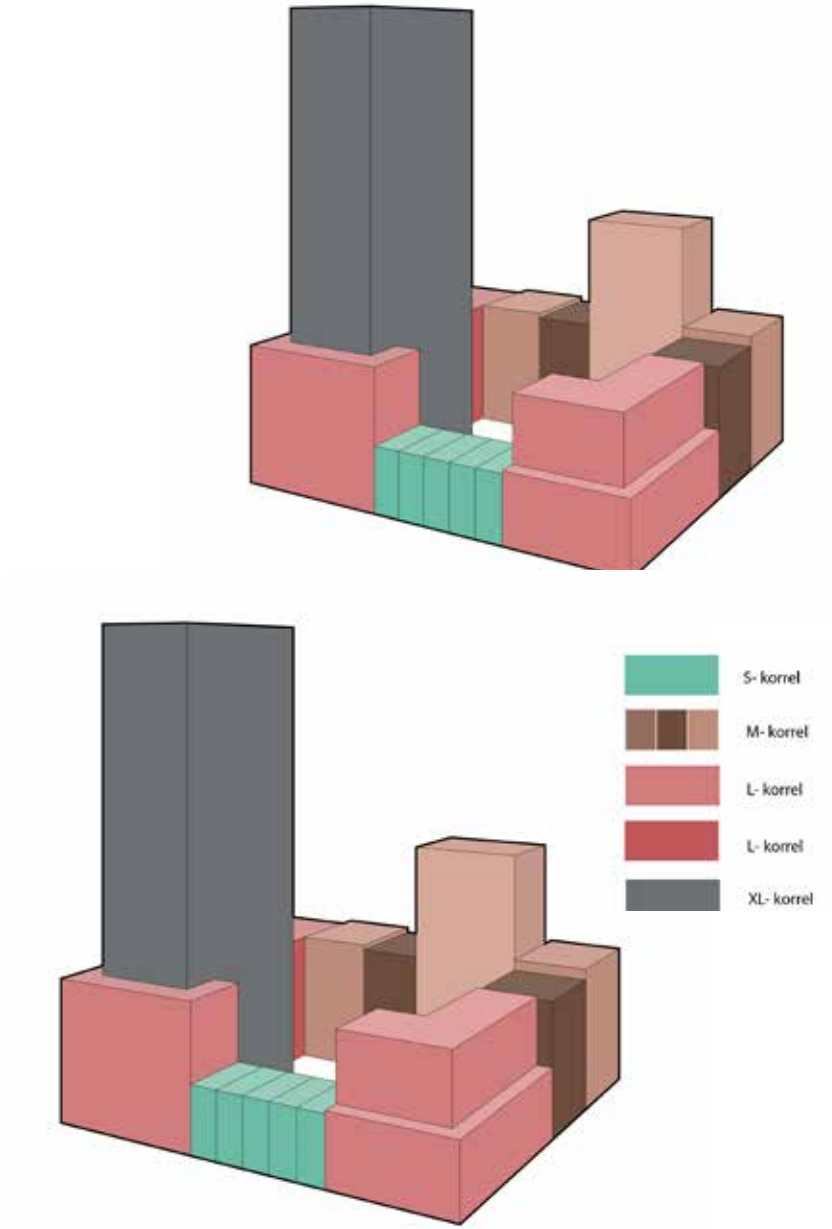
Elk bouwblok is verdeeld in eenheden met een verschillende korrelgrootte: de verschillende gebouwen en panden. Alle gebouwen zijn afzonderlijke ontwikkelingen: ze zijn verticaal van elkaar gescheiden en elk gebouw heeft zijn eigen entree(s), eigen lift en trappenhuis. Elk gebouw onderscheidt zich in grootte en architectuur van het buurpand. Samen vormen de gebouwen een evenwichtig opgebouwd en gevarieerd blok, waarbij massaliteit nooit het beeld overheerst.

Small

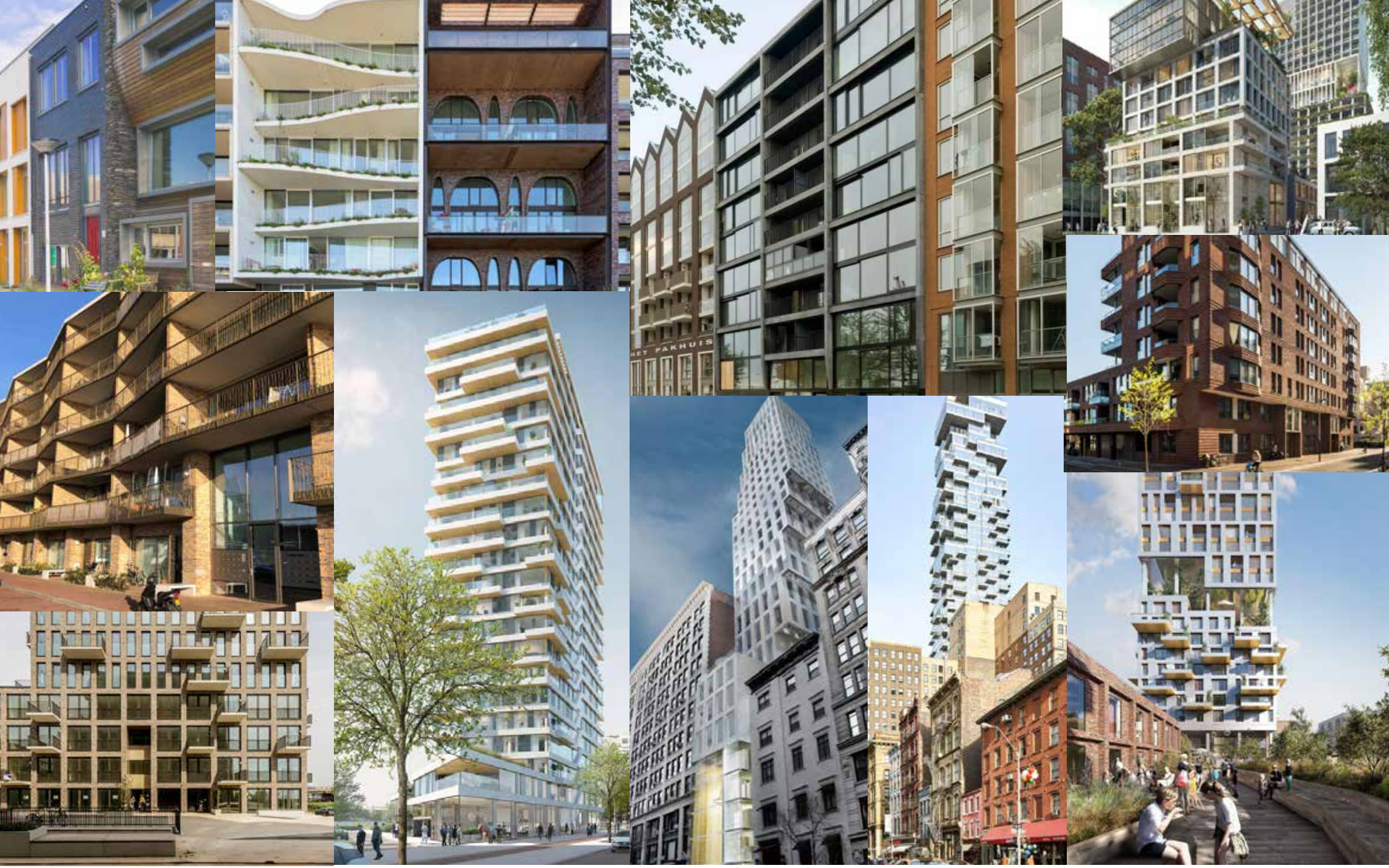
Verspreid door het plan komen kleine panden voor, de S-schaal. Dit zijn panden die in particulier opdrachtgeverschap kunnen worden gerealiseerd. Per kavel kan dit een vierlaagse woning zijn, maar bijvoorbeeld ook een beneden–bovenwoning van in totaal vier lagen. Deze kleine maat zorgt voor een divers straatbeeld en voor licht in de binnenhoven. De kavels bevinden zich voornamelijk aan de Beursstraat Noord. Een ander voorbeeld van de S-schaal zijn de verspreide plint-invullingen op de hoeken van de bouwblokken, en kleine studio's op de begane grond in de tussenstraten. De kleine eenheden zorgen voor een maximale interactie met de straat en een aantrekkelijke straatbeeld.

Medium

Aan de randen van de parken en langs de parkstraten komt bebouwing in de M-schaal. Deze gebouwen zijn compact, maar groot genoeg aan de open ruimtes van de parken. De bebouwing is maximaal gericht op de parkruimtes. De gebouwen in de M-schaal variëren in breedte van 12-18 meter tot maximaal 25 meter. De hoogte is 8 bouwlagen of 7 bouwlagen met souterrain. De schaal van deze gebouwen leent zich goed om te worden ontwikkeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en kleinschalige projectontwikkeling. Dit biedt kansen voor maatwerk en uitzonderlijke architectonische kwaliteit aan de grootste openbare ruimtes.



▲ *Pandsgewijze opzet: in elk bouwblok zijn meerdere zelfstandige gebouwen met verschillende groottes.*



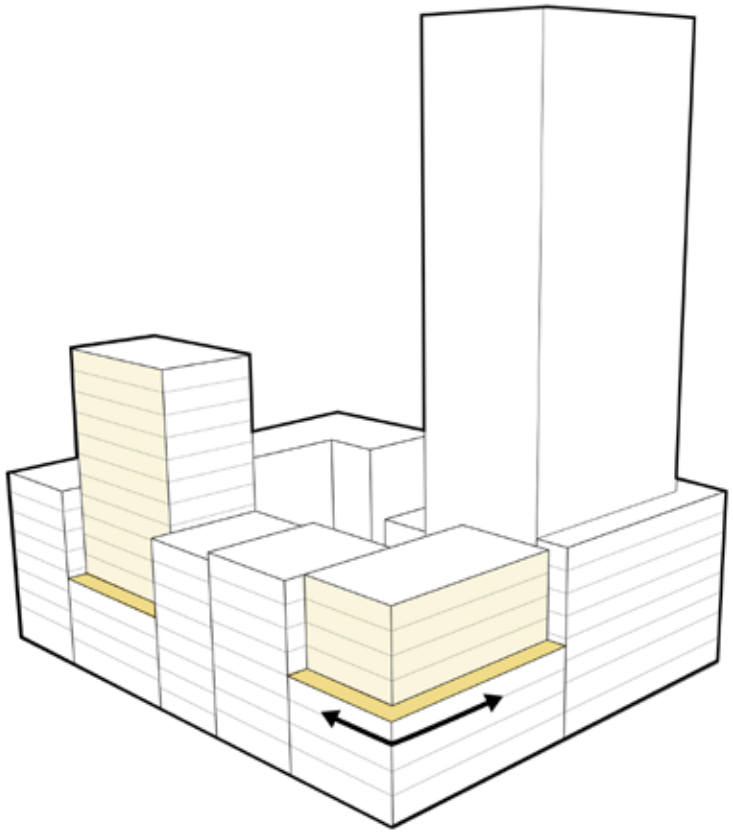
▲ *Referentiebeelden van architectuur in de verschillende korrelgroottes die voorkomen in Beurskwartier.*

Large en Extra Large
De grote programma's van wonen of van werken vinden met name hun plek in de torens en aan de tussenstraten. De grootste programma's (de XL-schaal) in de torens zijn ruimtelijk niet dominant omdat direct aan het maaiveld de gebouwen met een S en M schaal staan. De torens staan altijd naar achteren. In de uitwerking van de torens wordt bovendien ruime variatie in plattegronden, dak-terrassen en schaal-elementen gevraagd en wordt een strakke repetitie binnen de hoogbouw vermeden.

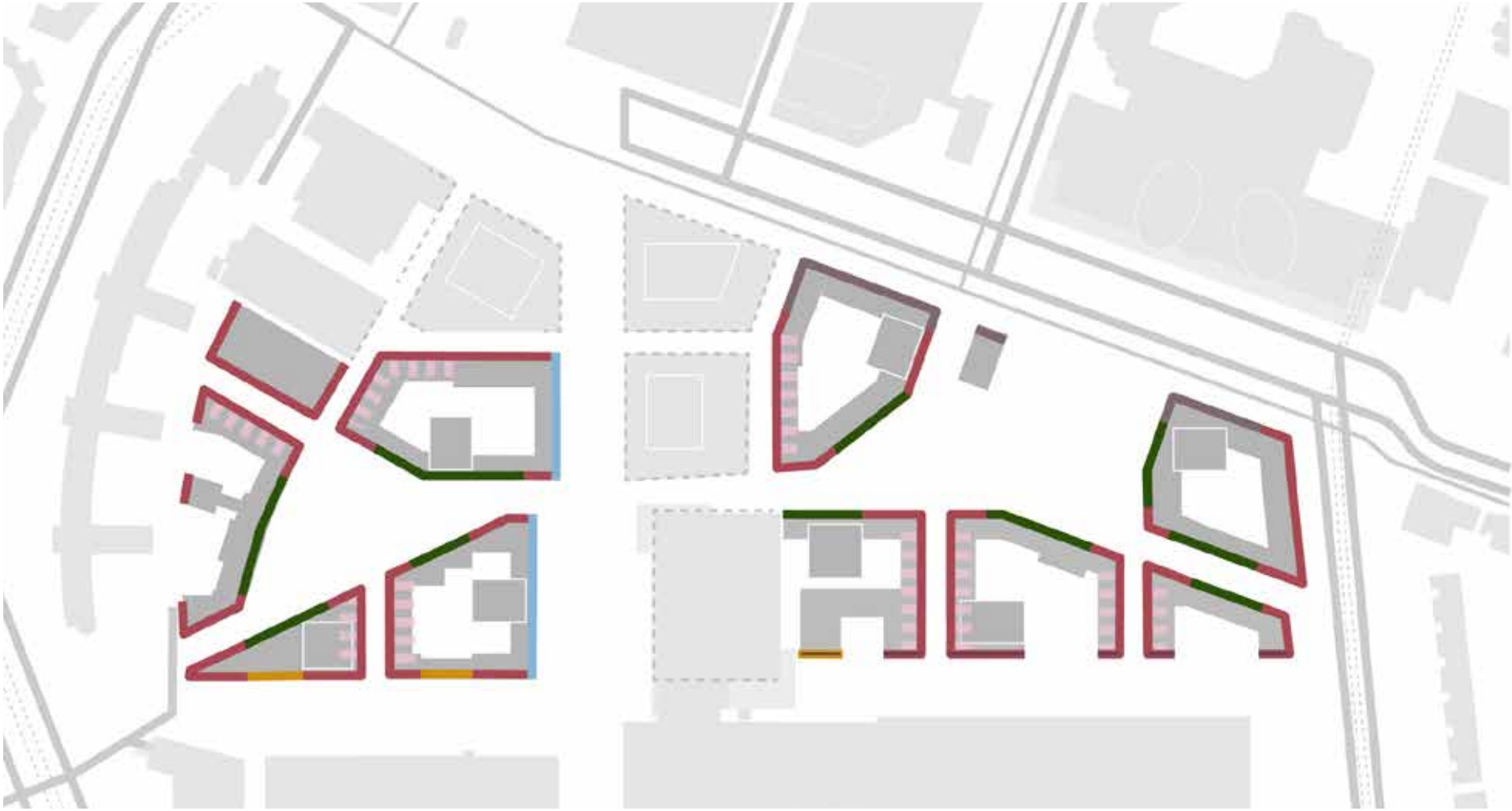
De L-schaal staat voor de grotere achtlaagse gebouwen met een breedte van maximaal 30 meter. Dergelijke gebouwen lenen zich bijvoorbeeld voor sociale woningbouw of middenhuur. Deze L-schaal komt vooral voor in de tussenstraten waar vrijwel geen zicht is op het blok als geheel. De schaal wordt daarmee niet als storend ervaren. Deze gebouwen worden bovendien verfijnd door in de tussenstraten op de begane grond bijzondere woon-werk-eenheden te introduceren.

Setbacks voor een gelaagd beeld en tegen windhinder
Voor grote delen van de bouwblokken wordt gevraagd om een sprong naar achteren (een setback) van de gevel op een hoogte van 12 meter. Boven de 12 meter ligt de gevel minimaal 5 meter naar achteren. Door de sprong in de gevel ontstaat een verzachting van het straatbeeld vanaf maaiveldniveau. Setbacks zijn een middel om grote volumes te geleden en een menselijke schaal te geven. Daarmee wordt een massief gevelbeeld voorkomen.

De setbacks hebben ook een belangrijke rol als verbinding tussen groen in de openbare ruimte en op hogere daken. Ze worden daarom als daktuin ingericht, wat het beeld verder verzacht en verfraait. De setback is een goede manier om windhinder door hoge bebouwing te voorkomen. Om deze reden wordt dit bij alle torens verplicht gesteld.



▲ *Setbacks op strategische plekken.*



▲ *Spelregels voor plinthoogte.*

Parkrand
souterrain < 1.2 meter, beletage > 3,5 meter hoog

Beursstraat
> 3,5 meter hoogte

Bestaande panden Croeselaan

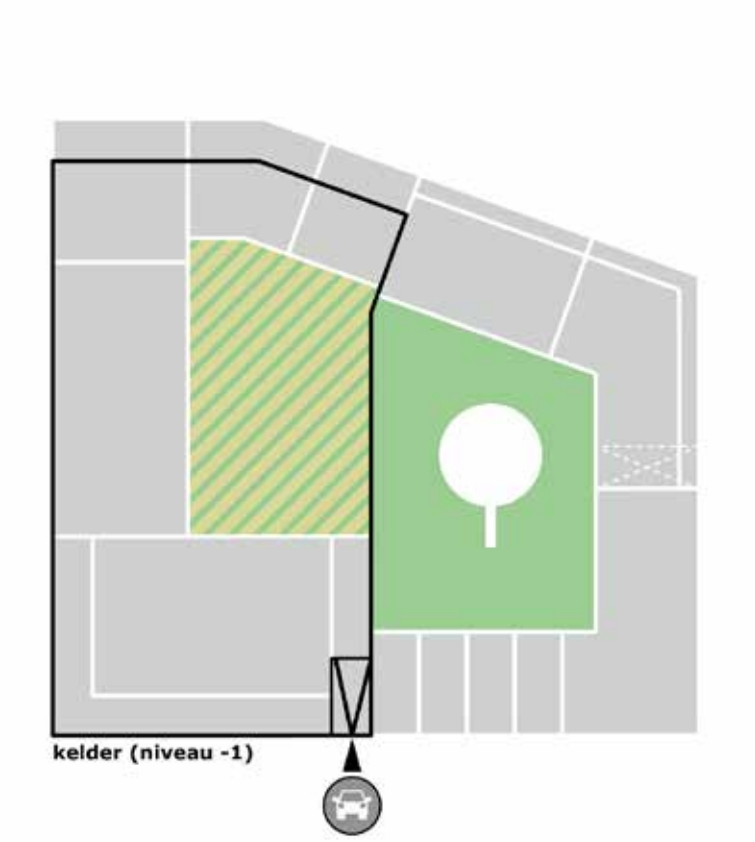
Tussenstraten
3,5 - 8 meter plinthoogte woon-werkunit > 5 meter hoog

Overige plinten
3,5 - 8 meter hoogte

Jaarbeursboulevard
4 - 8 meter hoogte, terugliggende plint 1e en 2e laag

Een minihub aan en onder de binnenhof

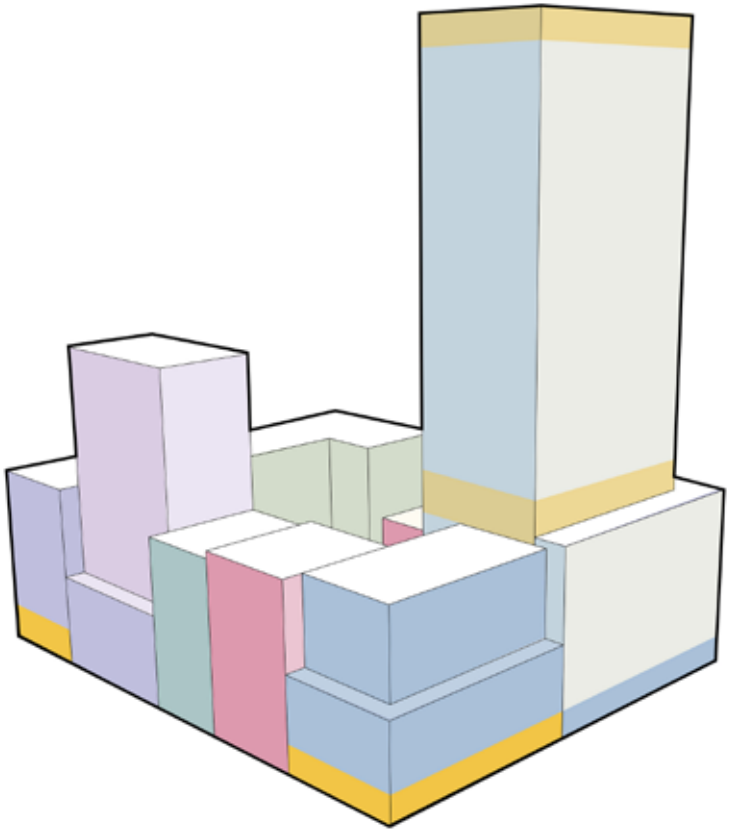
Elk bouwblok heeft een minihub op kelder- en begane grondniveau waarin op een slimme wijze deelmobiliteit, de totale logistiek, kabels en leidingen, het fietsparkeren en afvalinzameling worden georganiseerd. Alle mensen die wonen of werken in een blok maken gebruiken van de minihub. Deze is bereikbaar vanaf de straat (voor auto en fiets) en vanuit de hof (voor voetgangers). In de grotere bouwblokken beslaat de minihub alleen een deel van de binnenhof, zodat er in de hof ook één of meerdere bomen in de volle grond kunnen groeien.



▲ *Logistiek en techniek worden gecombineerd in de minihub die maximaal de helft van de hof beslaat. Daarnaast is er ruimte voor groen in de volle grond.*

Maximale functiemix per bouwblok

Elk bouwblok heeft een rijke mix van functies en woningtypes. De verschillende korrels lenen zich voor verschillend programma. Per bouwblok wordt de voor het gebied gewenste mix in type woon-programma (huur / koop / vrije sector / sociaal) nagestreefd. In elk blok zijn ook werkplekken en de plinten krijgen een invulling die zo gevarieerd mogelijk is. Buurtfuncties zoals een supermarkt, een gezondheidscentrum en een basisschool worden een logisch onderdeel van de bouwblokken, doordat er boven gewoond of gewerkt wordt.



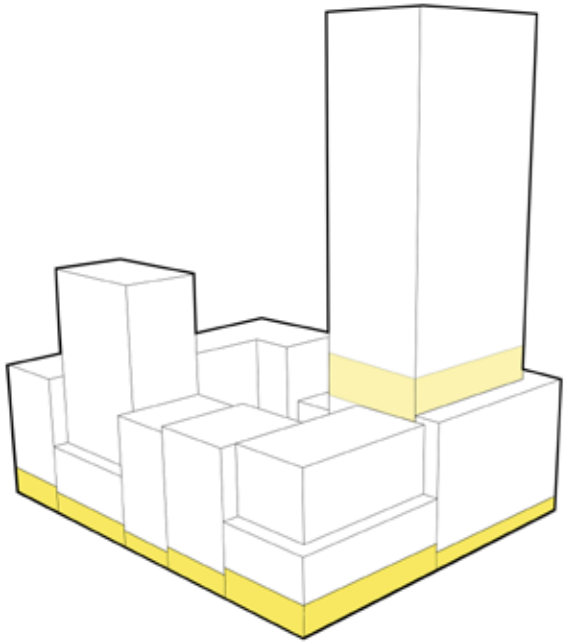
▲ *Mix van woningtypen en andere functies binnen één bouwblok.*



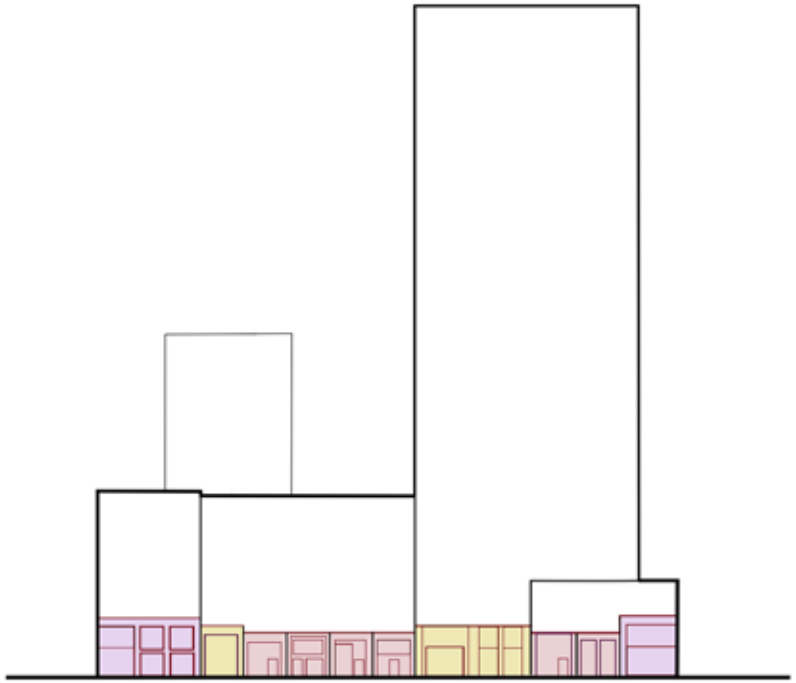
▲ *Referentiebeelden van levendige plinten met functies zoals dienstverlening, horeca, kleinschalige detailhandel en wonen.*

Levendige plinten

Er is veel aandacht voor levendige plinten. Hier vindt de interactie plaats tussen binnen en buiten die gaat zorgen voor een aantrekkelijke en levendige wijk. Functiemenging, flexibiliteit in plinthoogte, veranderbaarheid in de tijd en een aantrekkelijke architectonische detaillering zijn een aantal aspecten die hierbij een rol spelen.



▲ *Interactie in plinten aan (gemeenschappelijke) buitenruimte.*



▲ *Plinten met een kleine korrel dragen bij aan de levendigheid op straat.*



▲ *Referentiebeelden van de overgangszone tussen woning of bedrijf en de openbare ruimte. Deze zone hoort bij het gebouw en wordt ingericht als verlengstuk van de binnenruimte.*

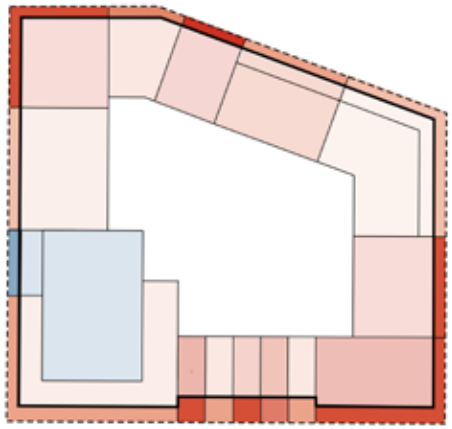
Een aantrekkelijke intermediaire zone
Interactie tussen binnen en buiten en levendige straten worden ook bevorderd doordat er een smalle privé-buitenruimte grenst aan de voorzijde van de gebouwen, de intermediaire zone. De intermediaire zone is een particulier gebruikte buitenruimte die grenst aan een levendige plint, zoals de leefruimte van woningen, een horeca-ruimte, of een atelier. De intermediaire zone is onderdeel van de architectuur van het gebouw en wordt zo vormgegeven dat hij uitnodigt om een bankje neer te zetten, klimplanten te laten groeien of potten neer te zetten of een terras uit te stallen. Juist hier kan ontmoeting met buurtgenoten plaatsvinden.

Het gebruik van de intermediaire zone wordt versterkt doordat alle buitenruimtes van woningen op maaiveld grenzen aan de intermediaire zone middels een gedeeltelijk terugliggende gevel. Alleen voor de woningen aan de Beursstraat Noord met schaal S geldt deze regel niet. Hier ligt namelijk de gehele rooilijn terug.

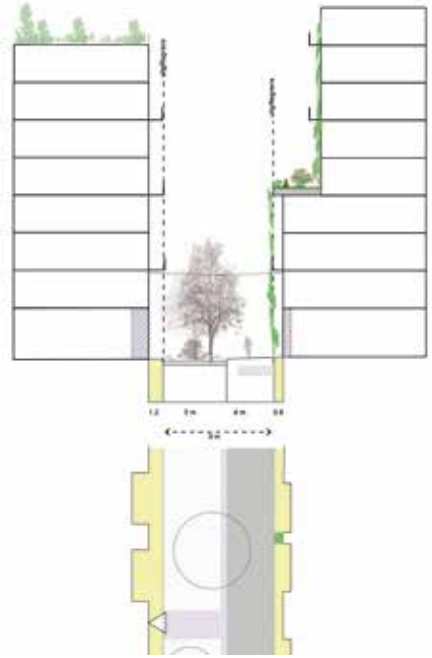
In de zonnige gedeelten van een straat springt de gevel van de begane grond plaatselijk terug ten op zichte van de rooilijn. Zo ontstaat een prettig beschutte buitenruimte, waar je kunt zitten zonder dat je direct in het zicht zit van de buren.

In schaduwrijker gedeelten liggen de gevels van de buitenruimte minder ver terug om voldoende daglicht in de woningen te garanderen. Hier worden verticale spandraden met klimgroen toegepast om enige beschutting te geven aan de intermediaire zone. Bladverliezende klimplanten zorgen in de zomer voor beschutting, maar zorgen niet voor schaduw in de wintermaanden. Per situatie wordt gezocht naar de juiste balans tussen een prettig beschutte buitenruimte en voldoende daglicht.

De intermediaire zone heeft over het algemeen een breedte van 1.2 meter. Aan de Beursstraat Noord is de intermediaire extra breed (2 meter) vanwege de zonnige en luwe ligging, waardoor deze extra uitnodigt tot verblijf. Aan de boulevard is de intermediaire zone eveneens extra breed (2 meter), om extra ruimte te bieden aan bijvoorbeeld terrassen. Aan de smalste straten, gelegen tussen de Parkstraat en Beursstraat Noord en Beursstraat Zuid, heeft de intermediaire zone aan één zijde een breedte van 0,8 meter. Dit om bomen en kabels en leidingen goed te kunnen inpassen.



▲ *De breedte van de intermediaire zone varieert per locatie: Meestal is deze 1,2 m of 2 m en plaatselijk 0,8 m.*



▲ *Plaatselijk ligt de rooilijn een stukje terug, zodat een individuele buitenruimte ontstaat aan de straat.*



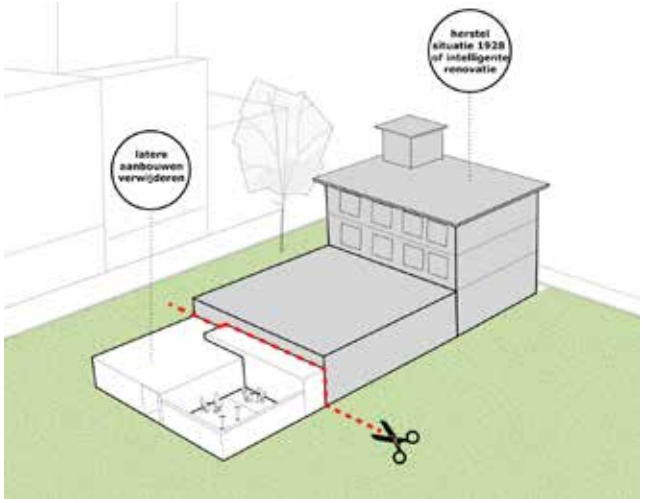
▲ *Croeselaan 91: situatie 1928 (links) en 2021 (rechts).*

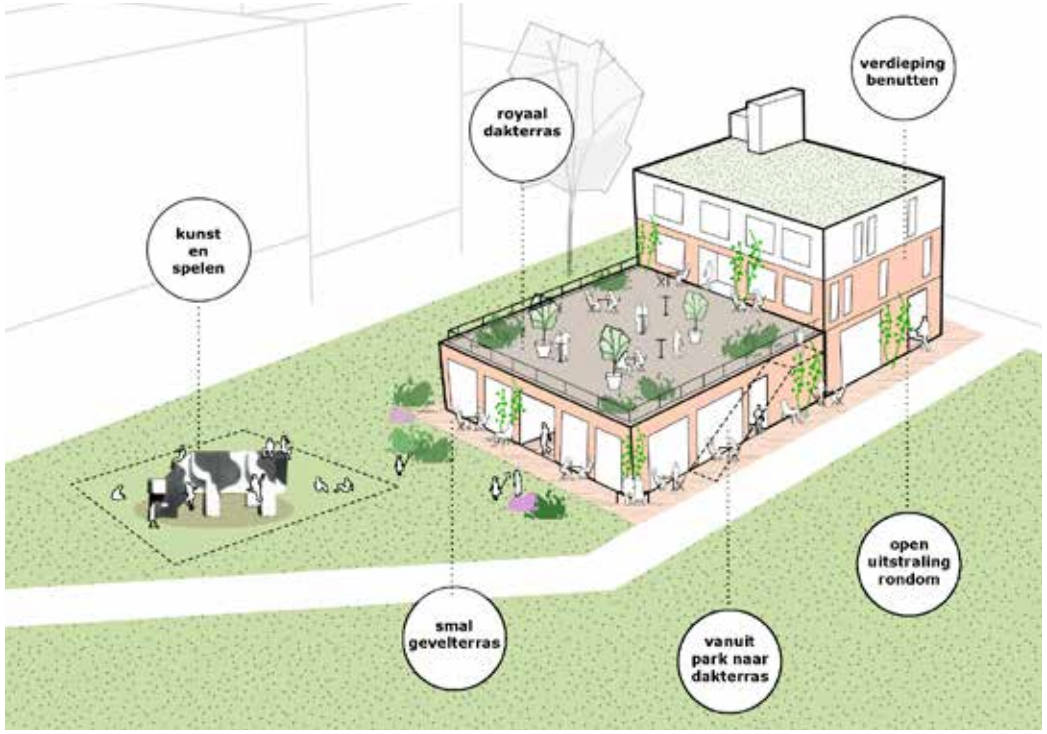


▲ *De bestaande panden Croeselaan 75-85.*



▲ *De bestaande panden Croeselaan 131-145.*





▲ *Aanpassingen (boven) en mogelijk toekomstbeeld Croeselaan 91 (Uncle Jim).*

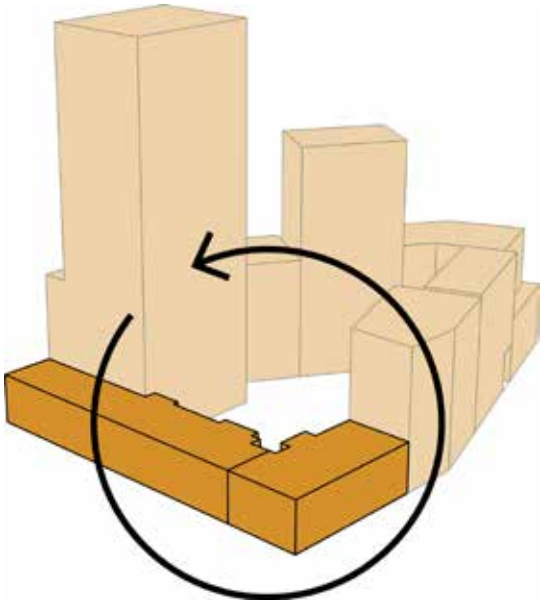
Inpassing bestaande panden
Een aantal panden aan de Croeselaan wordt behouden en getransformeerd tot een vanzelfsprekend onderdeel van de blokken in de nieuwe wijk. Ze worden getransformeerd tot werkruimtes voor creatieve bedrijven/kunstenaars en in één van de panden komt een gezondheidscentrum. Er komen aantrekkelijke functies met een buurtfunctie in de plint. De oude panden verliezen weliswaar hun huidige functie maar blijven door de transformatie als 'laag in de tijd' zichtbaar. Ze worden grote betekenis voor de identiteit van de wijk. De bestaande panden werken straks als 'podium' voor de torens die er direct achter komen te staan. Ze vormen daarmee de perfecte overgang naar de Croeselaan.

Uncle Jim
Het pand Croeselaan 91-91bis (voorheen De Korenbeurs) is gebouwd in 1928 als vrijstaand pand aan de Croeselaan. Het is destijds gebouwd door de gemeente als 'koffiehuis met zaal' bij de Veemarkt aan de Croeselaan. In de periode daarna is het gebouw op aangepast om aan te sluiten bij de architectuur van de woningen die ernaast zijn gebouwd.

Straks krijgt het pand weer zijn vrijstaande positie terug, prominent in het Croesepark. Het pand wordt met aandacht voor de originele staat van 1928 getransformeerd tot de nieuwe functie van "paviljoen in het park". Dit kan gaan om een totale restauratie naar 1928, maar het kan ook gaan om een restauratie waarbij de tijdslagen sinds 1928 intelligent geïntegreerd worden in een nieuw gebouw.

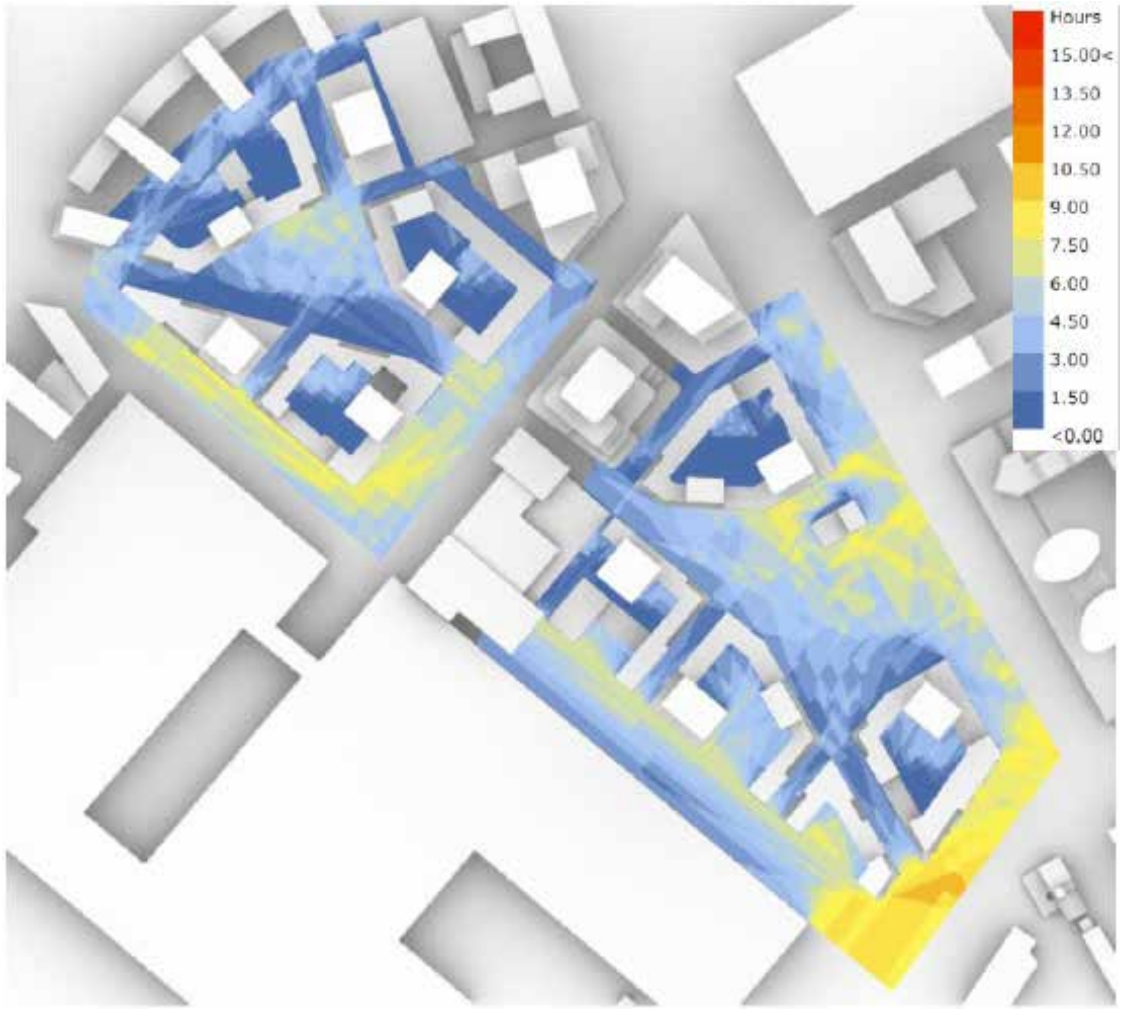
Voor beide benaderingen geldt dat aan de achterzijde de aanbouwen van na 1928 worden verwijderd. Het compactere gebouw krijgt een open uitstraling naar alle zijden en het dak van de oorspronkelijke aanbouw wordt geschikt gemaakt voor een royaal dakterras. Langs de gevels van het paviljoen, op de goed bezonde plekken, is ruimte voor een smal gevelterras.

Het park houdt daarmee zoveel mogelijk een open en publiek karakter. Ook wordt er ingezet op een breed aanbod van horeca en cultuur dat aansluit bij de verschillende doelgroepen binnen en buiten Beurskwartier. Zo wordt het pand het hart van het Croesepark.





▲ *Het merendeel van de bestaande panden wordt getransformeerd en wordt een vanzelfsprekend onderdeel van Beurskwartier.*



Het Stedenbouwkundig Plan voldoet aan de onderstaande waarden: minimaal 2 uur zon op de woongevels.

- minimaal 2 uur zon op bestaande woningen buiten Beurskwartier
- minimaal 2 uur zon in 50% van het Oranjepark
- minimaal 4 uur zon in 50% van het Croesepark
- minimaal 2 uur zon op de aangewezen collectieve daktuinen

voor de periode 21 maart tot 21 september.

▲ *Het aantal uren zon op maaiveld in Beurskwartier berekend op 21 maart. In de gele en oranje delen komt veel zon.*

Microklimaat

Zon en wind zijn bepalende factoren voor het woon-, werk- en verblijfsklimaat. Het Stedenbouwkundig Plan is op deze aspecten getoetst en voldoet aan belangrijke randvoorwaarden voor een gezonde leefomgeving.

Zon

Elke woning in Beurskwartierkrijgt minimaal 2 uur per dag zon op ten minste één van de gevels in de periode 21 maart - 21 september. Op plekken waar dat niet haalbaar is, is gekozen voor een andere bestemming dan wonen.Bij de indiening van bouwaanvragen moet de aanvrager bewijzen dat voldaan wordt aan deze bezonningsnorm. Zo draagt Beurskwartier, ook op lange termijn bij aan gezond stedelijk leven.

Een aantal plekken springen in het oog omdat ze zeer zonnig zijn: een grote ruimte rond het paviljoen in het Croesepark, het noordelijk deel van Oranjepark, de Beursstraat Noord, Beursstraat Zuid en het entreeplein Van Zijstweg. Deze plekken worden daarom bewust ingericht voor verblijf, aangevuld met horeca in de plint van gebouwen. Voor deze zonnige plekken geldt dat bij uitwerking van de bouwplannen de bezonning gelijk moet blijven ten opzichte van het Stedenbouwkundig Plan. Naast goed bezonde plekken is er op hete dagen ook behoefte aan koelte. Door de relatief hoge bebouwing ten opzichte van de maat van de buitenruimte en de wisselende oriëntatie van de straten is er altijd een koele route of koele plek nabij. Ook de binnnenhoven bieden schaduw.

Als gevolg van de nieuwbouw van Beurskwartier zal er schaduw vallen op gebouwen in de omgeving. In alle gevallen betreft het schaduw gedurende een relatief kort deel van de dag en meestal ook op maar een deel van de bebouwing.

Wind

Het Stedenbouwkundig Plan is zo opgezet dat er een goed wind-klimaat is. De twee parken bijvoorbeeld hebben een comfortabel windklimaat dat geschikt is om te ‘slenteren’ en voor een groot deel ook te ‘zitten’. Dit wordt bereikt door de opzet van bouwblokken in combinatie met de keuze om aan de zuidwestzijde van elk van de twee parken voldoende grote bomen te planten.

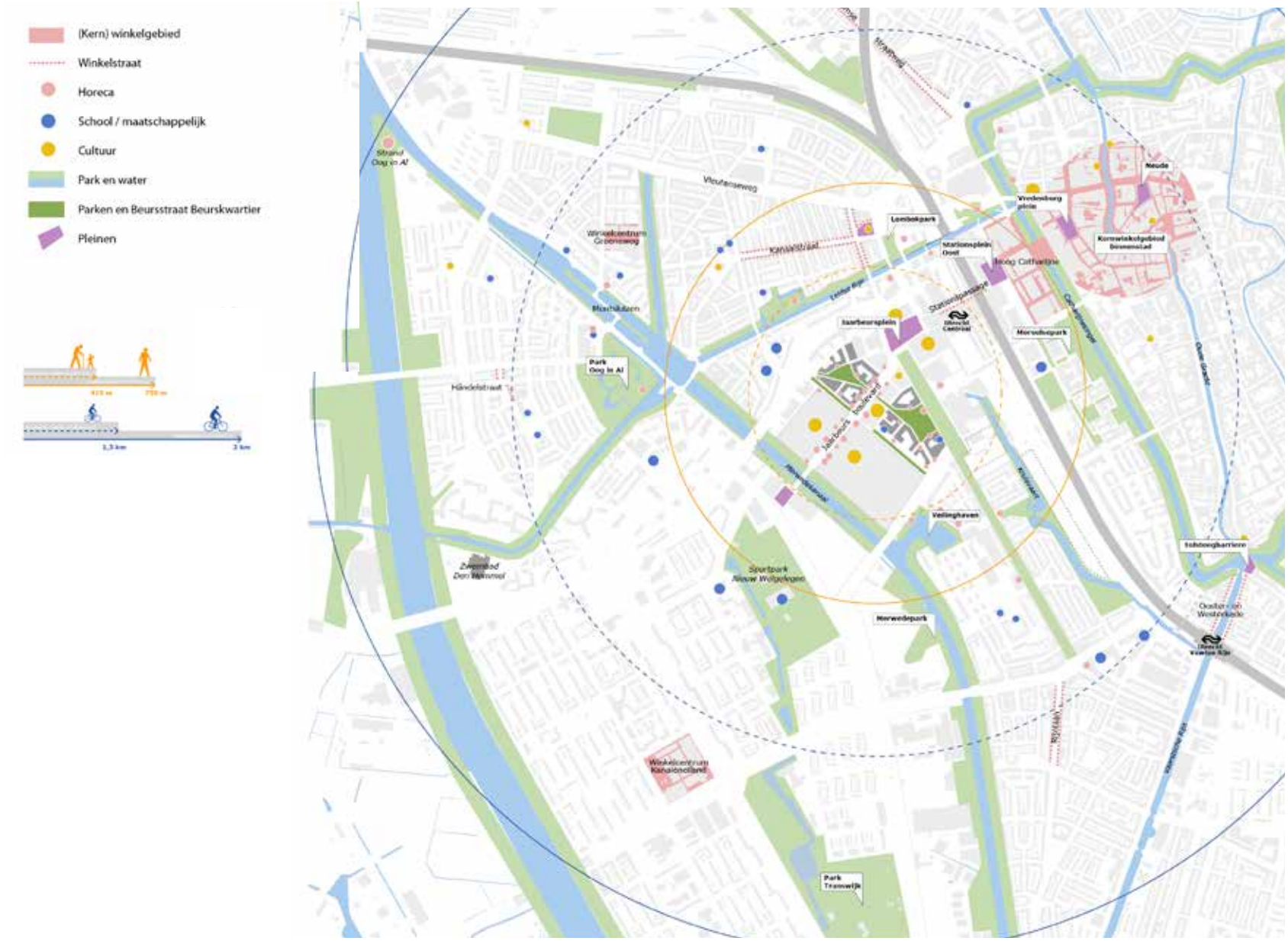
De meeste binnenhoven hebben een aangenaam windklimaat dat voldoet aan de eisen voor activiteitsklasse ‘zitten’. Alleen op een aantal collectieve daktuinen en bij een enkele gevel aan de binnenhoven moeten maatregelen zoals windschermen worden getroffen voor een prettig windklimaat. Het hele plangebied voldoet aan het criterium voor activiteitsklasse ‘doorlopen’.
Het toekomstige windklimaat blijft uiteraard ook bij de uitwerking van de plannen, zowel voor de bebouwing als buitenruimte, een belangrijk toetsingspunt. Bij ontwikkeling van bebouwing hoger dan 30 meter levert de ontwerpende partij een windonderzoek dat aantoont dat een goed windklimaat wordt gerealiseerd.

Geluid

Beurskwartier is een gebied waar sprake is van rust, reuring én ruis. Door hier vanaf het begin van het ontwerp bewust van te zijn, lukt het om dit in goede banen te leiden. Rust wordt gevonden in de bouwblokken. De gesloten bouwblokken en soms half gesloten bouwblokken bieden het voordeel van een geluidsluwere gevel aan de binnenkant. Dit geeft veel woningen het voordeel van een rustige zijde. Belangrijk is dat het spelen en andere activiteiten in de binnen-hoven wordt ingepast zonder dat dit veel geluidshinder geeft aan de aangrenzende woningen. Het groen in de binnenhoven speelt hierbij een rol. Er komt zo min mogelijk verharding in de hof en zo veel mogelijk groen. En rondom komt er klimgroen langs de gevels aan de binnenhof. De drukste plekken (zoals aan de van Zijstweg) hebben bij voorkeur geen eenzijdig georiënteerde woningen.

Reuring staat voor de geanimeerde levendigheid op de Jaarbeurs-boulevard en op sommige momenten ook in de parken. Kleinschalige terrassen zijn gewenst in Beurskwartier. Deze komen aan de grotere ruimtes om geluidhinder zoveel als mogelijk wordt voorkomen.

Ruis staat voor de rauwere kanten van het gebied. Bijvoorbeeld waar ambachtelijk wordt gewerkt, waar groter verkeer komt voor laden, lossen of afvalinzameling. In het plan is hier sprake van langs de Beursstraat Noord, Beursstraat Zuid, de Hojelstraat, de Croeselaan en in de omgeving van Galaxy Tower en Wonderwoods.
Door het creëren van voldoende afstand en groen, wordt overlast zoveel als mogelijk voorkomen.



▲ *Vanuit Beurskwartier zijn veel voorzieningen in de omgeving te voet of per fiets binnen 10 minuten bereikbaar. Deze kaart geeft een globale indruk van de aanwezigheid van voorzieningen rondom Beurskwartier.*

4. Slim vervoer

Voetganger en fietser centraal

Beurskwartier wordt grotendeels een autovrije wijk met een openbare ruimte die maximaal is ingericht voor de voetganger. Ook de fietser wordt goed gefaciliteerd met comfortabele fietsenstallingen die goed aansluiten op fietsroutes. In Beurskwartier heeft iedereen toegang tot deelmobiliteit (elektrische auto, fiets, scooter). En openbaar vervoer is in de directe omgeving snel bereikbaar. Dit geeft in Beurskwartier veel ruimte voor groen, aangenaam verblijven en je op een gezonde manier door het gebied verplaatsen.

Bewoners met een eigen auto parkeren deze op afstand. Bijvoorbeeld in de nieuwe hub in Papendorp of sluiten een particulier contract af voor een parkeergarage in de omgeving.

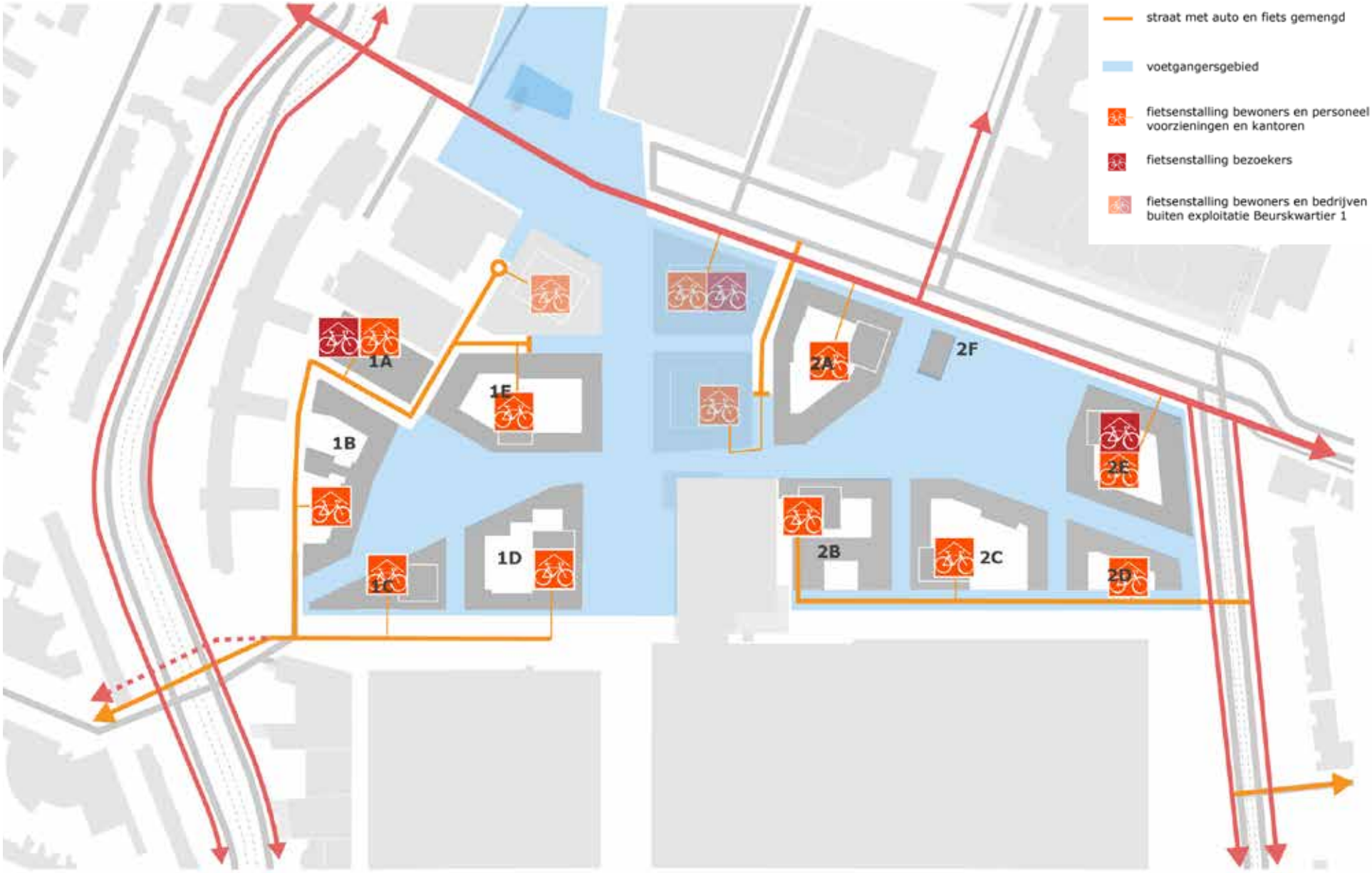
Voetganger op één

De eerste, logische keuze voor verplaatsen in Beurskwartier is lopen, zo nodig met hulpmiddelen. Immers in Beurskwartier is alles dichtbij. Dagelijkse voorzieningen liggen om de hoek. Ook Utrecht Centraal ligt op loopafstand, waardoor veel werkplekken en andere bestemmingen in het gehele land makkelijk bereikt kunnen worden per openbaar vervoer.

Fietser te gast

De fiets is een belangrijk vervoermiddel in Beurskwartier. Rondom de wijk lopen royale fietsroutes op de Beursstraat Zuid en Beursstraat Noord, Hojelstraat, Graadt van Roggenweg, Croeselaan en Van Zijstweg. Zo wordt Beurskwartier uitstekend aangesloten op het fietsnetwerk van de stad. Aan deze hoofdroutes liggen de entrees van de fietsenstallingen in de bouwblokken van Beurskwartier. De overige straten in Beurskwartier worden ingericht voor voetgangers.





▲ *In elk bouwblok komt een fietsenstalling voor de mensen die er wonen of werken. Daarnaast zijn er een aantal centrale fietsenstallingen voor bezoekers.*

Comfortabele fietsenstallingen binnen de bouwblokken

De fiets speelt een belangrijke rol in het dagelijks leven van de mensen die wonen of werken in Beurskwartier. De fietsroute naar je huis is comfortabel en ook de fietsenstalling zelf is gebruiksvriendelijk, zodat je in de fietsenstalling als het ware al thuiskomt. Hier pik je ook je pakketje op en maak je een praatje met de huismeester. Via de binnenhof loop je langs de spelende buurkinderen naar de hal van je eigen gebouw. In de fietsenstallingen binnen de blokken is plek voor fietsen in allerlei vormen, ook kinderfietsen, bakfietsen of fietsen voor gehandicapten. Elektrische fietsen kunnen hier worden opgeladen. Het stallen van fietsen maken we zo aantrekkelijk mogelijk door voor elke bewoner minimaal één stallingsplaats op de begane grond van de bouwblokken te maken.
Deze stallingen zijn royaal gedimensioneerd, uitnodigend en hebben een prettige, overzichtelijke schaal. Deuren gaan automatisch open. Ze zijn zoveel mogelijk voorzien van daglicht en doorzicht omwille van sociale veiligheid. Als een bewoner een tweede fiets heeft, wordt deze gestald in de kelder of op de eerste verdieping.
Ook mensen die werken in Beurskwartier stallen hun fietsen inpandig. Het gaat in totaal om circa 11.000 fietsparkeer-plekken voor bewoners en circa 3.200 fietsparkeerplekken voor mensen die werken in Beurskwartier. Entrees van de fietsen-stallingen liggen aan fietsroutes, zoals de Croeselaan, de Beursstraat Noord, Beursstraat Zuid en de Hojelstraat.

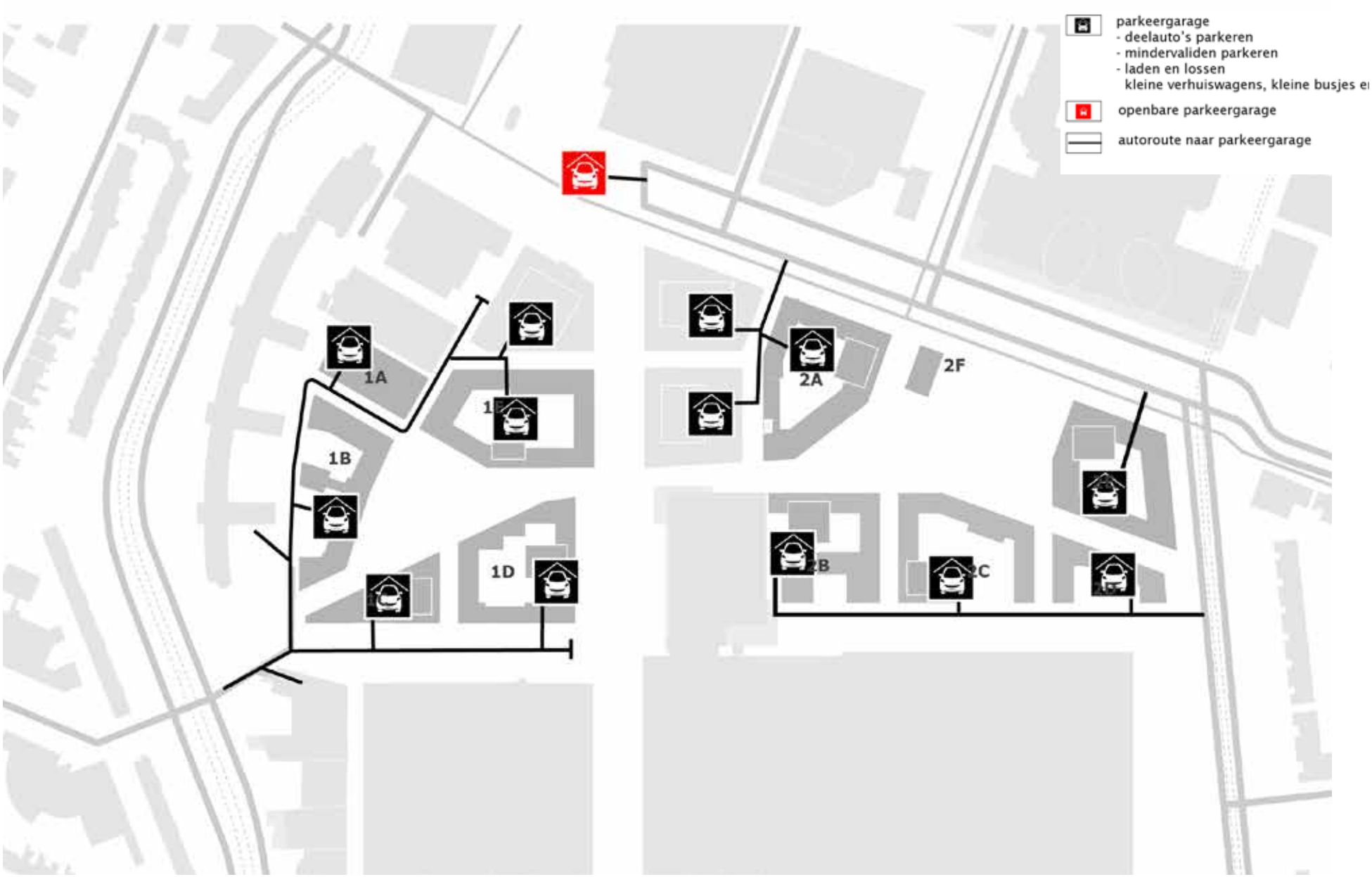
Centrale fietsenstallingen voor bezoekers

Als je vrienden, een cafeetje of een bedrijf bezoekt in Beurskwartier dan stal je je fiets in een openbare bewaakte stalling. Er komen ongeveer 3.150 fietsparkeerplekken verdeeld over drie openbare stallingen, ongeveer 2100 binnen Beurskwartier en ongeveer 600 bij Wonderwoods. Ook in deze bezoekers-stallingen wordt rekening gehouden met allerlei vormen van fietsen.
In de fietsenstallingen (voor bezoekers of bewoners) kunnen ook deelfietsen of deelscooters worden aangeboden, waaronder deelbakfietsen en elektrische deelfietsen.
Er komt beperkt ruimte voor kort fietsparkeren op straat bij voorzieningen. Bijvoorbeeld voor het halen en brengen bij de school en bij het park aan de Croeselaan. Hier komen geen aanbidmogelijkheden, zodat het parkeren hier altijd een kortstondig karakter heeft.





▲ *Fietsparkeren in Beurskwartier is goed zichtbaar en comfortabel.*



▲ *In elk bouwblok staan elektrische deelauto's voor de mensen die er wonen of werken.*

Autovrij

Deelauto’s, deelscooters en deelfietsen worden in Beurskwartier aangeboden door één of meerdere marktpartijen. Zo is iedereen in Beurskwartier optimaal mobiel.

In de garages onder de blokken is ruimte voor 100 deelauto’s (gemiddeld 10 per blok). Ook kunnen de bestaande parkeergarages in de omgeving van Beurskwartier extra stallingsmogelijkheden voor deelauto’s bieden (‘eerst benutten dan bouwen’). Beurskwartier wordt in fases gerealiseerd, dus na ervaring opgedaan te hebben bij de eerste bouwblokken kan er nog worden bijgestuurd in de nog te bouwen bouwblokken. Hiermee wordt aan iedereen in Beurskwartier het comfort geboden van een auto nabij. Ook kunnen bewoners van het ene blok toegang krijgen tot de deelmobiliteit in een ander blok, zodat het gehele aanbod van deelmobiliteit voor heel Beurskwartier beschikbaar is. Wellicht kan ook de omgeving van Beurskwartier gebruik maken van de deelmobiliteit.

Mensen die wonen of werken in Beurskwartier en een eigen auto hebben, parkeren deze op afstand, bijvoorbeeld in de parkeergarage Croeselaan of de HubXL in Papendorp.



▲ *In de wijk komt geen parkeerplek voor privéauto’s, alleen voor emissievrije deelauto’s.*

Gehandicapte bewoners kunnen een eigen parkeerplaats aanvragen in de minihub. Gehandicapte bezoekers kunnen hier ook kort parkeren.

De vaste gebruikers van de minihub (zoals pakketbezorgers, deelauto’s, afvalinzamelaars) hebben geautomatiseerde toegang tot de minihub, bijvoorbeeld door kentekenregistratie.

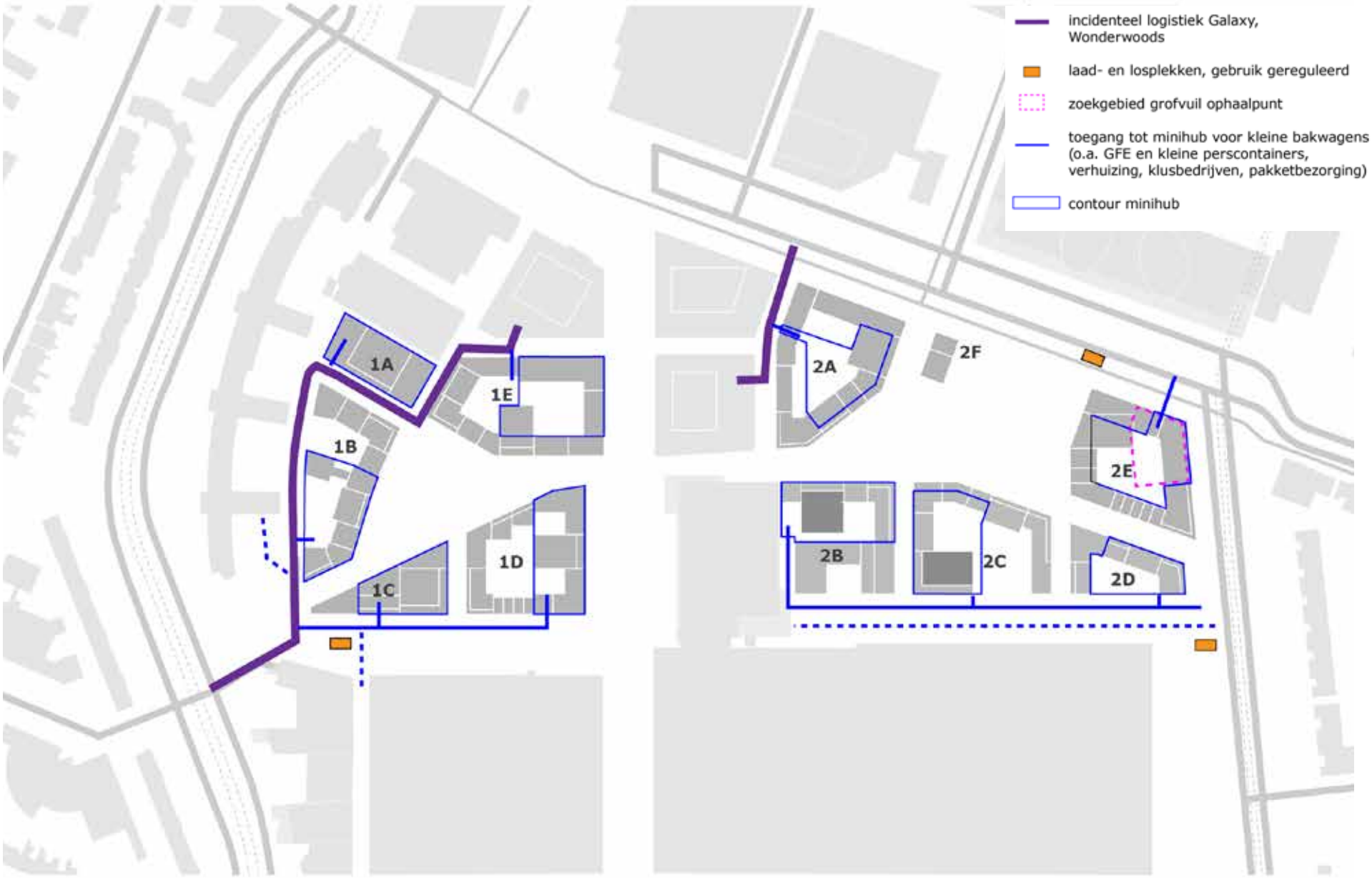
Nood- en hulpdiensten

Alle gebouwen in Beurskwartier zijn vanzelfsprekend bereikbaar voor nooddiensten. Vanwege het hoogstedelijke karakter van de wijk en de hoge bebouwing worden extra eisen gesteld aan voorzieningen voor nooddiensten in de bouwblokken. Hierbij is het belangrijk dat dit voor de hele wijk op eenduidige wijze gebeurt.

Idealiter zijn gebouwen vanaf meerdere zijden bereikbaar en zijn er geen doodlopende routes. Door de combinatie van een hoge dichtheid en veel groen in Beurskwartier zijn een aantal aanrijroutes voor de grote brandweervoertuigen maar in één rijrichting te gebruiken. De veiligheid wordt gegarandeerd door de aanrijdroutes goed vast te leggen.



▲ *In elk van de 10 bouwblokken in Beurskwartier komen circa 10 deelauto’s te staan.*



▲ *Routes voor logistiek vervoer en aangewezen laad- en losplekken in Beurskwartier.*

Stadsdistributie

Organisatie van logistiek in het autoluwe Beurskwartier is een grote uitdaging. Er worden veel pakketten geleverd aan bedrijven en bewoners en er moet veel afval worden opgehaald. In Beurskwartier wordt meerdere keren per week verhuisd en elke dag komen er per bouwblok gemiddeld 15 klusbussen of wagens van reparateurs. Verwacht wordt dat er in Beurskwartier circa 1100 logistieke verkeersbewegingen per dag zijn voor bewoners en bedrijven door pakketbezorgers, maaltijdbezorgers en reparateurs. Steeds vaker zullen dit bakfietsen of andere kleine elektrische voertuigen zijn. Voor 'gewone' Utrechtse oplossingen, zoals 'even' de bus op straat parkeren, is in Beurskwartier geen ruimte. Innovatieve oplossingen en dubbel ruimtegebruik zijn nodig.

Regels voor logistiek en bereikbaarheid in Beurskwartier zijn zoveel als mogelijk gelijk aan die voor de historische binnenstad en de Merwedekanaalzone, zodat er voor bedrijven duidelijkheid is. Zo is bijna al het bevoorradend verkeer in Beurskwartier vanaf 2025 emissievrij. Beurskwartier valt, net als de historische binnenstad, binnen de Zero Emissie zone. Ook de lengtebeperking van veel routes in de binnenstad gelden voor Beurskwartier: voertuigen zijn maximaal 9 meter lang. Stadsdistributiecentra aan de rand van de stad maken beperking van het logistieke verkeer nu al mogelijk doordat goederen daar op- en overgeslagen worden in kleine voertuigen (zoals e-bestelbussen en Light Electric Vehicles) en gebundeld op de bestemming komen.

In Beurskwartier is het bevoorraden van bedrijven, het brengen en halen van pakketten en het inzamelen van afval in elk blok georganiseerd in de minihub. Dit vindt plaats onder toeziend oog van de huismeester die in elk blok beschikbaar is.
Op de straten rondom Beurskwartier zijn daarnaast drie laad- en losplekken die gereserveerd zijn voor incidenteel groter vervoer. Deze plekken kunnen alleen op aanvraag worden gebruikt.
Reguliere logistiek vindt plaats in de minihubs. De gebiedsorganisatie bepaalt welk voertuig op welk moment is toegestaan en wat de voorwaarden zijn aan het gebruik van de laad- en losplekken op straat en in de minihubs.



▲ *In Beurskwartier wordt veel stadsdistributie uitgevoerd door Light Electric Vehicles.*



▲ *Vanaf stadsdistributiecentra rijdt klein schoon vervoer naar Beurskwartier.*





▲ *Vermalers voor groente-, fruit- en etensresten komen in elke keuken in Beurskwartier.*

Afvalinzameling op maat

In Beurskwartier, waar veel mensen dicht op elkaar wonen en werken zijn innovatieve oplossingen nodig om een aantrekkelijke leefbare omgeving te realiseren. Dat geldt ook voor de manier waarop afval wordt ingezameld.

"Het nieuwe inzamelen" is de standaard voor inzameling van huishoudelijk afval in Utrecht. Voor dit systeem, dat uitgaat van afvalinzameling in ondergrondse perscontainers, hebben we in het dichtbebouwde Beurskwartier niet gekozen vanwege het grote (onder- en bovengrondse) ruimtebeslag dat dit vraagt in de openbare ruimte. Evenals in Merwedekanaalzone is ook in Beurskwartier behoefte aan een nieuwe manier van afvalinzameling. Voor gebiedsontwikkelingen met hoge ambties voor de openbare ruimte als gevolg van hoge dichtheden kunnen andere keuzes worden gemaakt. Ruimte voor containers en manoevreerruimte voor de grote vuilniswagens gaat ten koste van ruimte voor groen.
De ambitie is om zwaar materieel uit het gebied te weren en het laden en lossen van de containers in de minihub te laten plaatsvinden en niet in de openbare ruimte. Met als doel om de straten zo groen mogelijk te maken en de verblijfskwaliteit zo hoog mogelijk.

Daarnaast geldt de ambitie om het scheiden van afval zo makkelijk mogelijk te maken, zodat mensen het eenvoudig kunnen opnemen in de dagelijkse routine en zowel de afvalscheidingspercentages te verhogen als ook de kwalliteit van de resterende grondstoffen.

Maatwerk

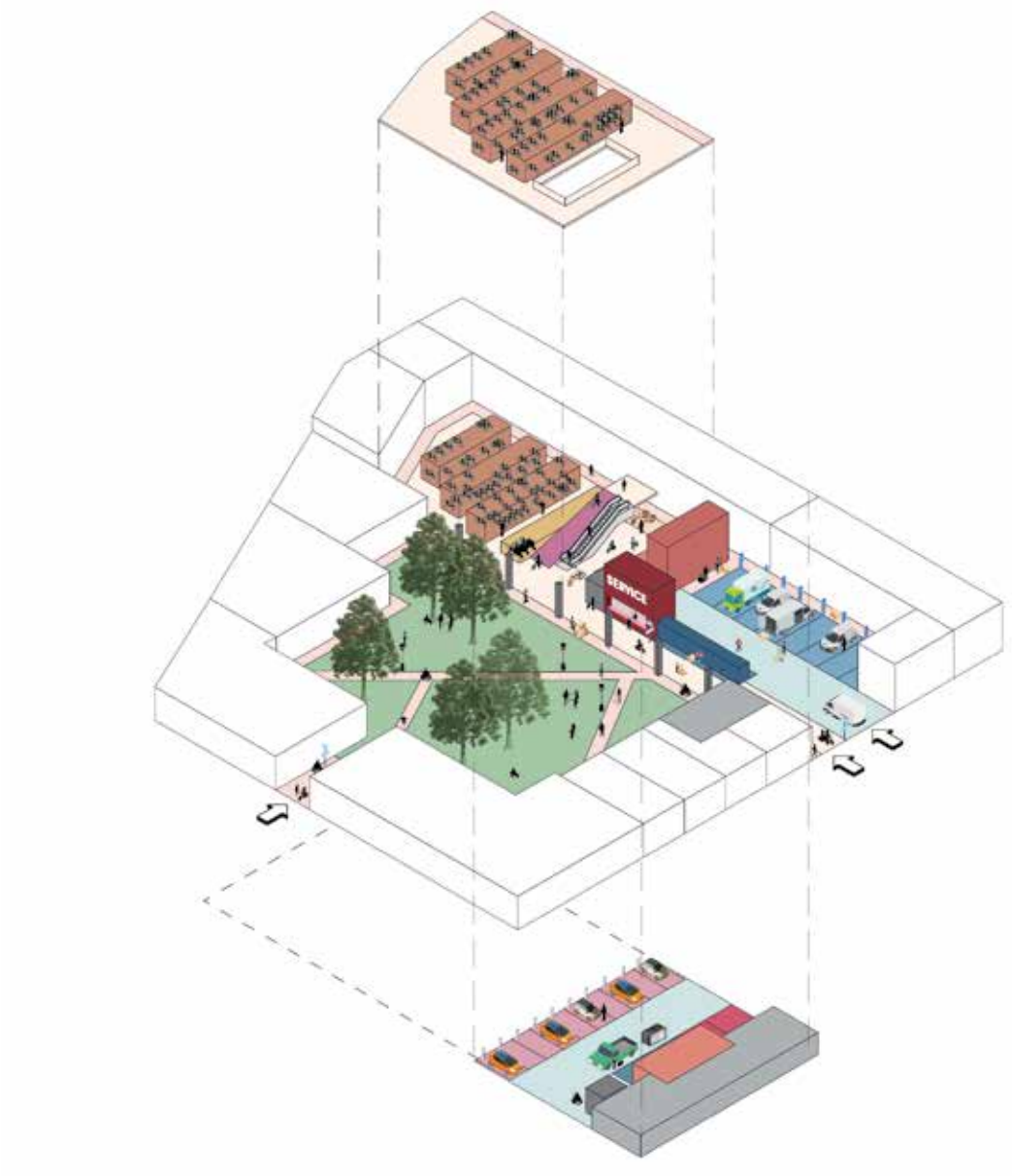
Voor Beurskwartier en Merwedekanaalzone wordt een oplossing op maat uitgewerkt. Daarbij zetten we ten eerste in op één inzamelwijze voor zowel woningen als werkplekken, zodat we zo efficient mogelijk omgaan met ruimte. Om dit mogelijk te maken, is het geordend inzameling van het afval de verantwoordelijkheid van de gebiedsorganisatie. Het ophalen van het afval wordt uitgevoerd door de gemeente. Ten tweede komt er een vernieuwende duurzame manier van inzamelen van groente-, fruit- en etensresten (g.f.e.).

In keukens van woningen en werkplekken in Beurskwartier wordt een vermaler ingebouwd. Hier kan iedereen de resten van groente, fruit of eten inwerpen. Op deze manier wordt het ook bewoners van appartementen gemakkelijk gemaakt om g.f.e. gescheiden aan te bieden en wordt het restafval beperkt. De g.f.e.-restanten worden vermalen en afgevoerd naar een scheidingsinstallatie in de minihub. Het afgescheiden water kan worden afgevoerd naar het riool. Resterend droog g.f.e. wordt zo mogelijk gecomposteerd en gebruikt als voedingsstof voor het groen in het bouwblok, of afgevoerd per container. Het toepassen van voedselvermalers is een innovatieve manier van afvalverwerking wat nog niet eerder of beperkt in Nederland is toegepast. Beurskwartier leent zich er goed voor om de door Utrecht voorgenomen pilot op dit vlak uit te voeren.

Ten derde worden glas, papier, restafval en textiel per bouwblok ingezameld in een containerruimte in de minihub. Dit biedt maximaal comfort aan gebruikers, omdat de loopafstand beperkt is en de minihub op de dagelijkse route ligt. De aanwezigheid van de huismeester geeft bovendien garanties voor een ordelijke gang van zaken.

In de minihub zijn op maaiveldniveau of in de daktuin de inwerpopeningen voor de diverse afvalstromen. In de kelder van de minihub staan de containers. Kleine inzamelvoertuigen kunnen de minihub inrijden om de miniperscontainers op te halen.

Grofvuil wordt verzameld en opgehaald op één centraal inpandig ophaalpunt, langs de Van Zijstweg. Ook tuinafval, kan voor zover het niet in de binnenhof of op de daktuin kan worden gecomposteerd, op deze manier worden ingezameld. Dit inpandige ophaalpunt is voor Beurskwartier. Alleen bewoners en bedrijven uit Beurskwartier kunnen hier gebruik van maken. Om grofvuil naar het ophaalpunt te brengen zullen er transport middelen beschikbaar zijn (bakfiets/ deelauto).



+1 Mezzanine:
Fietsparkeren 2e fiets

0 Begane grond:
8 plekken laden en lossen
Fietsparkeren 1e fiets
Deelfietsen
Pakkettenwand
Huismeester
Afvalinzameling (inwerp-openingen)
Techniek

-1 Kelder:
10 Elektrische deelauto’s
2 plekken mindervaliden
Techniek
Afvalinzameling (miniperscontainers)

▲ *Principe van minihub in elk bouwblok.*

Minihub

In elk bouwblok komt een minihub. In de minihub worden een aantal functies gecombineerd op een klein oppervlak inpandig. Het gaat om functies die in wijken met een lage dichtheid op straat kunnen. Iedereen die werkt of woont in het bouwblok kan hier gebruik van maken. Door het collectieve karakter van de minihub kan het efficiënt georganiseerd worden.

Functies in de minihub

De 10 minihubs gaan uit van dezelfde ontwerpprincipes. Ze liggen deels op straatniveau en deels in een kelder of mezzanine (+1). De ruimte is zo georganiseerd dat het gebruik intuïtief en comfortabel is. Je vindt er vanzelf je weg. Functies in de minihub zijn:

Huismeester

Per bouwblok is er een huismeester die een werkruimte heeft op een centrale positie in de minihub. De huismeester helpt bij het organiseren van praktische zaken (deelmobiliteit, pakket-bezorging, verhuizingen of onderhoud). Daarnaast heeft de huis-meester ook een sociale rol.

Fietsparkeren

Per bewoner wordt rekening gehouden met één fietsparkeerplek in een dubbellaags rek op maaiveldniveau. Deze plek is ruim en zeer goed bereikbaar. De overige fietsen kunnen worden gestald in de kelder of op de mezzanine (+1).

Logistiek

De minihub heeft op de begane grond een vrije verdiepingshoogte van minimaal 4,2 meter. Hier zijn zes tot acht plekken voor laden en lossen voor logistieke voertuigen. Er is op de begane grond een pakketmuur. Hier wordt een groot deel van de leveranties aan bewoners en bedrijven afgeleverd. Leveranciers van grotere spullen (bankstel) en service (wasmachine monteren) parkeren in de minihub en kunnen hun spullen en diensten te voet leveren op het uiteindelijke adres. In de kelder is een verdiepingshoogte van minimaal 2,75 meter. Kleine logistieke voertuigen kunnen ook uitwijken naar vrije plekken van de deelmobiliteit in de kelder.

Deelmobiliteit

In de kelder is gemiddeld plek voor tien parkeerplekken voor deel-auto’s. Zo nodig zijn er enkele gehandicapten parkeerplaatsen. Er zijn laadvoorzieningen voor elektrische auto’s en mogelijk ook accu’s.

Techniek

Technische installaties voor onder meer data, elektra en warmte/koude-opslag (w.k.o.) komen het bouwblok binnen in de minihub en worden van daaruit gedistribueerd naar de andere gebouwen binnen het bouwblok. Trafo-ruimtes liggen in de minihub op maaiveld, zodat deze bereikbaar zijn met grotere voertuigen. De benodigde hoogte van deze technische ruimten is 3,5 meter. Andere verdeelstations zoals bijvoorbeeld voor w.k.o., een sprinklerkelder of een waterbuffer voor de beplanting in het bouwblok liggen in de kelder. De clustering van technische ruimtes in de minihub voorkomt dat plinten worden belast met gesloten gevels voor technische ruimten en maakt de bundeling van kabels en leidingen mogelijk, zodat er meer ruimte is voor bomen in de straten en binnenhoven.

Afval

In de minihub is de ruimte voor afvalinzameling voor zowel bewoners als bedrijven. Op de begane grond van de minihub zijn inwerp-openingen voor de diverse afvalfracties. In de kelderruimte daaronder staan de afvalcontainers. Deze kunnen hier worden opgehaald met kleine voertuigen.



▲ *Impressie van de minihub, gezien vanuit een binnenhof. Afbeelding gemaakt door Movares.*

Huisstijl minihub
De verschillende hubs hebben dezelfde ontwerpprincipes en bestaan uit dezelfde basis-onderdelen: fietsparkeren, deelmobiliteit, pakkettenmuur, logistiek, techniek en een plek voor de huismeester. Daarnaast kunnen andere deelfuncties, zoals een ruimte voor (deel-) gereedschap hier worden ingepast. Als dit vanuit de ontwikkelende partijen wordt geïnitieerd.

Uniformiteit in de signing en vormgeving van de basis-onderdelen van de hubs helpt om gemakkelijk en snel de weg te vinden.
De hubs worden gebruikt door enerzijds professionele gebruikers, zoals bezorgers en anderzijds door mensen die wonen of werken in Beurskwartier. Bewoners kunnen gebruik maken van de minihubs in andere blokken, bijvoorbeeld omdat daar een deel-bestelauto staat en niet in de eigen hub. De huisstijl van de hubs wordt geïntegreerd in de architectuur van de verschillende blokken.

De huisstijl van de minihubs is zowel functioneel als huiselijk. De hub is binnen het dagelijks leven een belangrijk onderdeel; híer komen we thuis en juist hier vinden ook spontane ontmoetingen plaats. Dit karakter van entreegebied moet tot uitdrukking komen in slim ontwerp en uitgekiende materialisatie: ruimten die licht en uitnodigend zijn en binnen en buiten verbinden; materialisatie die weliswaar tegen een stootje kan maar vooral ook warm en aanraakbaar is. Hout, baksteen, beplanting en kleur voeren de boventoon. In een aparte ontwerpstudie zullen de bouwstenen voor de hub worden bepaald. Dit wordt meegegeven bij de uitwerking van (delen van) de bouwblokken.



▲ *De mix van wonen, werken en voorzieningen maakt dat Beurskwartier gaat voelen als onderdeel van het centrum.*

5. Gemengd en inclusief

Functies in gebouwen

Een diversiteit aan functies en een goede verdeling van deze functies over het gebied, dragen eraan bij dat Beurskwartier gaat voelen als onderdeel van het centrum.

In Beurskwartier komen minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, waarbij wordt ingezet op een maximale menging van programma per bouwblok. Er komt een breed aanbod van werkplekken variërend tussen traditionele kantoren en creatieve werkplaatsen voor 'makers'. Inspirerende functies die uitnodigen tot gesprek en interactie. Daarnaast zetten
we in op lokale ondernemers die passen bij de gezonde en duurzame doelstellingen van het gebied. De gebiedsorganisatie draagt eraan bij dat de gewenste functies in Beurskwartier komen.

Buurtvoorzieningen zoals een basisschool, een kinderopvang, een supermarkt en een gezondheidscentrum maken ook deel uit van de wijk. Ook komt er op verschillende plekken horeca (eventueel in combinatie met ondergeschikte detailhandel) op de hoek van de straat.

Op korte afstand van Beurskwartier zijn veel centrum- en buurt-voorzieningen waar de nieuwe bewoners en werknemers gebruik van zullen gaan maken. Binnen tien minuten zijn bijvoorbeeld winkel-centrum Kanaleneiland, het kernwinkelgebied in de historische binnenstad, Hoog Catharijne en de Kanaalstraat in Lombok te bereiken.

De Jaarbeursboulevard groeit met de komst van Beurskwartier uit tot dé levendige straat in dit deel van het centrum. Hier komen vooral horeca en grotere vermaak functies. Functies met betekenis voor mensen in Beurskwartier, de Utrechter maar ook voor mensen van verder weg.

Programma

Wonen	*+/- 198.000m2*
Kantoor	*+/- 47.000m2*
Creative bedrijvigheid	*+/- 5.000m2*
Horeca / detail / leisure / cultuur	*+/- 11.000m2*
Maatschappelijk/ school / gezondheidscentrum	*+/- 5.000m2*
Overige	*+/- 0m2*
Totaal programma:	***+/- 266.000 m2***



▲ *Diversiteit aan woningtypen.*

Wonen

Beurskwartier wordt een stadswijk voor uiteenlopende doelgroepen zoals studenten, starters, ouderen en gezinnen. Per bouwblok worden woningtypen en woninggroottes (van 40 m2 tot 200 m2) gemengd; voor huishoudens van één of twee personen of een gezin of groep met meer mensen. Bovendien wordt de variatie aan financierings-categorieën groot. Een aanzienlijk deel van de woningen wordt betaalbaar voor mensen met een kleinere beurs. In het gebied komt 35% sociaal en 25% middencategorie (huur en koop). De overige woningen worden een mix van beleggershuur en vrije sector huur en koop. Gestreefd wordt om deze verdeling (35-25-40) in elk bouwblok zoveel als mogelijk te benaderen.

Eigenaarschap

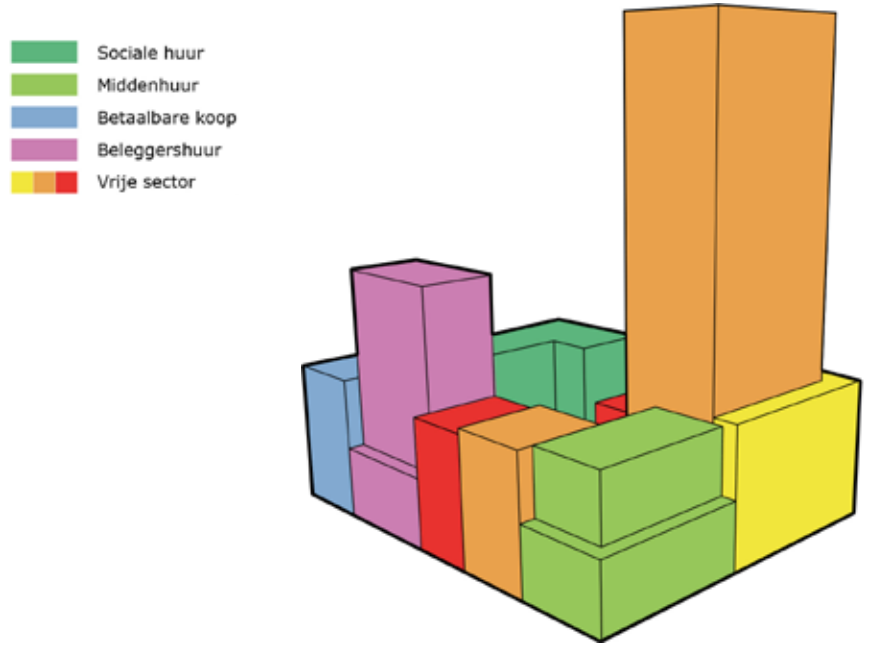
Variatie in korrelgrootte en een ruim aanbod aan kleine panden zorgt voor veel eigenaren in het gebied. Mensen die zich het gebied kunnen toe-eigenen, gebruiken, willen investeren en hiermee bijdragen aan de leefkwaliteit en een vitale en inclusieve stad. Om een maximale mix van bewoners te bereiken, wordt ingezet op een grote variatie aan partijen die ontwikkelen zoals grote en kleine ontwikkelaars, woningcorporaties, woon-coöperaties, collectieven en individuen. Zelf bouwen in Beurskwartier kan op kleine schaal (particulier opdracht-geverschap, PO) op kavels aan de Beursstraat. Of je ontwerpt en bouwt samen met anderen je eigen kleinschalige appartementen-gebouw, met woningen die helemaal zijn afgestemd op ieders wensen (collectief particulier opdrachtgeverschap, CPO). Dit zijn vooral de middelgrote gebouwen langs de parken.

Juist Beurskwartier leent zich uitstekend voor ontwikkeling van wooncoöperaties. Een kleinere of grotere coöperatie van bewoners kan hier zijn eigen woongebouw ontwikkelen en bewust kiezen voor het delen van het gebouw met anderen.

Bijzondere doelgroepen

In Beurskwartier komt er ruimte voor speciale/ kwetsbare doelgroepen waarbij sociale binding en eigenaarschap voorop staan, zoals woongroepen en combinaties van begeleid en regulier wonen. Dit zal onder andere zijn plek vinden in het sociale huur segment.

In Beurskwartier kun je met een gerust hart oud worden. Er komt ruimte voor vitale senioren en zorgbehoevenden. Waar mogelijk ook in één gebouw zodat zorg altijd nabij is. Een mooi voorbeeld is het Thuishuis dat een leef- en woonklimaat biedt voor alleenstaande ouderen die niet alleen willen wonen. Het is een kleinschalige zelf-standige woonvorm voor ouderen waarbij zelf- en samenredzaamheid centraal staan en wordt 'gerund' door betrokken vrijwilligers met ondersteuning van professionele zorg- en dienstverleners.



▲ *Verschillende woningtypen en -groottes binnen ieder bouwblok.*

















▲ *Alle voorzieningen die je regelmatig nodig hebt en meer vind je in Beurskwartier.*

Voorzieningen

Wonen en een diversiteit aan andere functies zorgen voor levendigheid overdag, 's avonds en soms 's nachts. Dat draagt bij aan een prettige en sociaalveilige openbare ruimte waar het aangenaam verblijven is op alle tijden. De Jaarbeursboulevard is de hoog-dynamische as van Beurskwartier. Naast de al aanwezige bioscoop komt PlayLab in Wonderwoods en vinden we hier straks een concentratie van voorzieningen zoals horeca- en leisurefuncties (bijvoorbeeld een sportschool, een yogastudio, etc.). Daarmee wordt het stedelijke en dynamische karakter nog verder versterkt en wordt Beurskwartier ook een aantrekkelijke bestemming voor andere Utrechters of bezoekers van buiten de stad.

In Beurskwartier komen voorzieningen voor de buurt: een supermarkt, basisschool, gezondheidscentrum. Deze functies vind je met name aan de Beursstraat en Croeselaan. Op vrijwel elke straathoek komt een café, lunchtentje, werkruimte of dienstverlening, eventueel gecombineerd met kleinschalige (lokale) detailhandel.

Basisschool

De basisschool wordt gecombineerd met een gymzaal, kinderdagopvang, een inpandige fietsenstalling en buiten(speel)ruimte. Deze school komt centraal in Beurskwartier aan de Beursstraat Zuiden is daardoor ook goed bereikbaar per fiets vanuit de omliggende wijken. Het programma wordt compact ingepast als onderdeel van het bouwblok door gebouwen en buiten(speel)ruimte te stapelen en woningen boven de school te realiseren. Zowel de gymzaal als het schoolplein krijgen tevens een functie voor de buurt en kunnen ontmoeting in de wijk stimuleren. Bij het ontwerp van de school zal rekening worden gehouden met enige groei van de school binnen het bouwvlak.

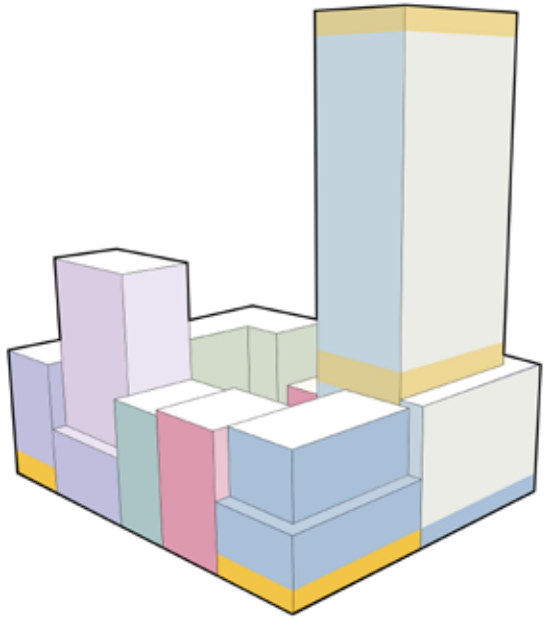
Gezondheidscentrum

Een gezondheidscentrum met apotheek is voorzien aan de Croeselaan, goed zichtbaar en bereikbaar ook vanuit de omgeving van Beurskwartier. Een fysiotherapeut of sportschool (onder hetzelfde dak of dichtbij) zijn hier ook goed denkbaar. De entree en apotheek bevinden zich op de begane grond, behandelkamers op de etages.

Detailhandel

Op de hoek Van Zijstweg-Croeselaan is ruimte voor een kleine stadssupermarkt. Hierbij wordt gericht op een supermarkt die past bij de duurzame en gezonde missie voor het gebied. Denk bijvoorbeeld aan een verpakkingsvrije supermarkt. Voorzieningen hiervoor, zoals parkeren van winkelwagens worden, gerealiseerd binnen het bouw-blok. Klanten voor de supermarkt kunnen hun fiets stallen in de openbare fietsenstalling in hetzelfde bouwblok. Dit vraagt om een goede verbinding tussen stalling en winkel.

Daarnaast is er elders in Beurskwartier nog ruimte voor detailhandel met dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Interessant zijn ook mengvormen tussen detailhandel en horeca zoals een bakker met terras of een boekwinkel annex koffiebar. Dat zorgt voor een verrassend en eigen aanbod voor Beurskwartier.



▲ *Een mix van functies in elk bouwblok.*











▲ *Diversiteit aan werkplekken.*

Werken

Succesvolle centrumgebieden hebben een mix van wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast zijn kunst, cultuur en plekken voor 'makers' essentieel voor het creëren van een eigen identiteit. Een centrumgebied dat inspireert, gericht is op ontmoeting en uitnodigt tot gesprek.

Creatieve bedrijvigheid/ broedplaatsen

Creatieve bedrijvigheid krijgt een prominente plek in Beurskwartier; een voedingsbodem voor divers stedelijk leven. Kleine lokale en creatieve ondernemers kunnen een unieke kwaliteit geven aan Beurskwartier omdat zij binding hebben met de plek en deze ook identiteit kunnen geven. In Beurskwartier kunnen casco werkruimten de vrijheid bieden die past bij wat makers nodig hebben. Een 'wit vel', een plek die kleur kan krijgen, kan gaan bruisen en bloeien.

Deze werkruimtes of aterlierruimtes komen in ieder geval in de bestaande panden aan de Croeselaan en misschien ook in andere plinten in het gebied. Het worden dynamische en creatieve plekken waar 'makers' in bijvoorbeeld productontwerp of de culturele sector hun plek kunnen vinden. De ruimtes hebben verschillende maten van groot tot klein en krijgen een flexibele indeling. Zo kunnen ze allerlei vormen van creatieve bedrijven huisvesten. Op de begane grond dragen de bedrijven hun creativiteit uit door middel van ateliers, eventueel in combinatie met horeca of dienstverlening.

Behalve in een permanente vorm zullen ook al vanaf het begin van planrealisatie aan de randen van het gebied, tussen Beurskwartier en Jaarbeurs, tijdelijke ruimten worden gecreëerd voor creatieve bedrijvigheid. Deze ruimten vormen de afscheiding naar Jaarbeurs en zullen tevens fungeren als akoestiek buffer. De inzet van deze tijdelijke ruimten biedt de mogelijkheid om al vanaf de start wonen en werken op een aantrekkelijke wijze te integreren in het gebied.

Kantoren

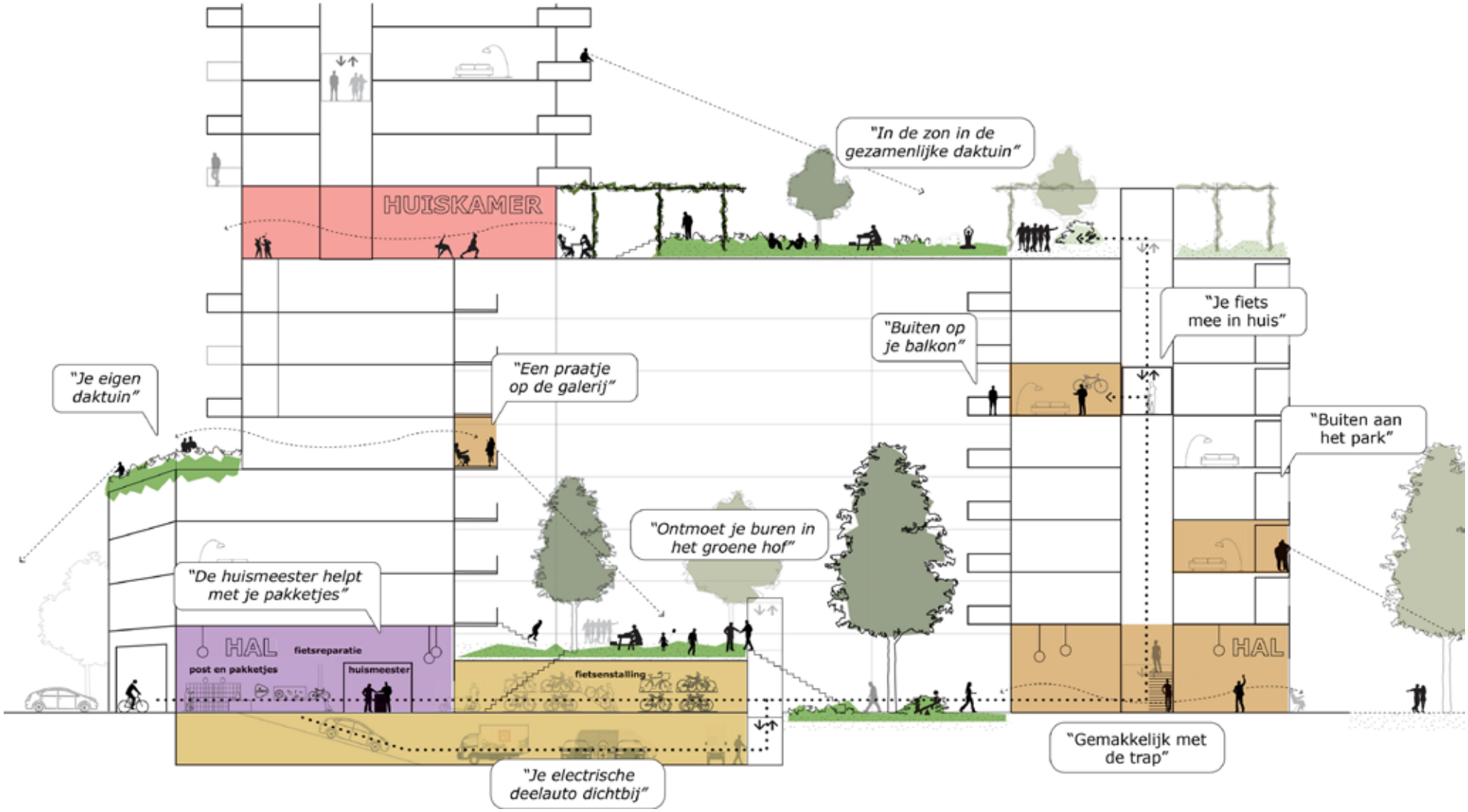
Nieuwe kantoorlocaties en werkplekken in Beurskwartier leveren een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van het Stationsgebied tot een gemengd centrummilieu. Naast 'reguliere kantoorruimte' wordt er ingezet op mengvormen van verschillende werkplekken zoals atelierruimtes, onderzoeksruimtes/labs en co-workspaces.

Kantoren in Beurskwartier bestemmen we niet voor één groot bedrijf, maar huisvesten meerdere bedrijven en ondernemingen zodat er interactie en kruisbestuiving kan plaatsvinden. Het grootste werkcluster komt tussen De Volksbank en het Galaxyhotel in bouwblok 1A, goed bereikbaar en zichtbaar tussen het Oranjepark en het Jaarbeursplein. Dit wordt een bedrijfsverzamelgebouw voor meerdere gebruikers.
Op de begane grond komen publieksgerichte functies zoals een restaurant (tevens bedrijfsrestaurant) of expositieruimte. Zo draagt het bij aan dynamiek en levendigheid in de wijk.

Op verschillende andere locaties in Beurskwartier komen kleinschaliger kantoorgebouwen. Deze zijn bij uitstek geschikt voor kleine (startende) bedrijven en co-working. Ook hier wordt het werkprogramma gecombineerd met publieksgerichte functies op de begane grond.

Hybride wonen en werken

De tussenstraten lenen zich goed voor een mengvorm van wonen en werken met werkruimtes aan de straat en wonen erboven. Eventueel eenzijdig georiënteerd. De werkruimtes op de begane grond zijn extra hoog waardoor ze voldoende daglicht binnen krijgen en geschikt zijn voor uiteenlopende functies zoals atelier, werkplaats of kantoor aan huis. Door een flexibele indeling zijn ze in de loop van de tijd gemakkelijk geschikt te maken voor ander gebruik.



▲ *Je dagelijkse route*

De weg die je aflegt vanaf de straat naar je eigen voordeur verbindt alle functies die je dagelijks nodig hebt op een prettige manier. Bij de fietsenstalling in de minihub kom je als het ware al thuis. Hier pik je ook je pakketje op en maak je een praatje met de huismeester die net een bezorger de weg heeft gewezen. Met de fiets aan de hand loop je door naar de fietsenstalling en vervolgens met trap of lift naar de binnenhof. Door de groene hof loop je naar de 'voordeur' van je eigen gebouw.

Leefkwaliteit

Beurskwartier is een nieuwe stedelijke plek waar je je thuis voelt. Het ontleent zijn identiteit aan een zo groot mogelijke mix van functies én van mensen. Want daarom voelt het als deel van het centrum. Een gebied voor jong en oud, voor alleenstaanden en voor gezinnen en voor mensen met verschillende opleidingsniveaus.

Delen en communityvorming

Voor mensen die wonen en werken in Beurskwartier is het delen van ruimte en spullen vanzelfsprekend en het is op een comfortabele laagdrempelige manier georganiseerd. Delen bespaart ruimte en grondstoffen. Er zijn bijvoorbeeld gedeelde daktuinen, een gezamenlijke pakketmuur, een collectieve fietsenstalling en deelvoertuigen. Daarnaast worden ontwikkelende partijen aangemoedigd gedeelde ruimtes te maken zoals bijvoorbeeld een wasserette, logeerkamer, huiskamer, kluskelder of gedeelde werkplek. De ontwikkelende partijen worden uitgedaagd om met inspirerende voorstellen te komen die zich richten op het delen op verschillende schaal: binnen een ontwikkeling, binnen het blok of binnen de wijk.

Ontmoeten

Voldoende en gevarieerde plekken waar je de mogelijkheid hebt om elkaar te ontmoeten voorkomt te veel anonimiteit in een hoog-stedelijke omgeving. Gebouwen en openbare ruimte worden zo gemaakt dat de mensen die er leven worden uitgenodigd om elkaar te ontmoeten en met elkaar in gesprek te gaan. De overgang van gebouw naar straat is met aandacht vormgegeven: in de zon in de straat is plek voor een bankje. Nooit ga je vanuit je deelauto in één keer met de lift naar de 21ste verdieping, altijd via de collectieve binnenhof, als tussenstop. Er is nagedacht hoe mensen hun fiets weg zetten, waar ze hun afval laten, en waar ze ondertussen een praatje kunnen maken met de buurvrouw. De huismeester houdt een oogje in het zeil vanuit een centrale plek in de minihub. Hij ziet bijna iedereen voorbijkomen, al was het maar voor het afhalen van een pakje. Hij kent bijna het hele blok. Hij kan zelfs hier en daar een handje helpen. Hij is het sociale cement.







▲ *Gedeelde ruimtes en voorzieningen zijn gemeengoed, zoals deelmobiliteit, een collectief dakterras of een wasruimte.*



6. Duurzaam en innovatief

Circulair

Toevoegen van een gemengde hoogstedelijke wijk in het hartje van de stad is een ultiem duurzame keuze. Met de dichtheid van dit Stedenbouwkundig Plan worden ongeveer tien keer zoveel woningen en werkplekken gebouwd als op hetzelfde oppervlak in het landschappelijk waardevolle buitengebied.
De mensen die gaan wonen en werken in Beurskwartier hebben alles binnen handbereik. Op loop- en fietsafstand zijn veel voorzieningen te bereiken. En voor het reizen naar afstandslocaties biedt Utrecht Centraal de perfecte mogelijkheid. Beurskwartier leidt daarmee tot een minimum aan extra verkeersbewegingen. Dit zet de deur open voor een unieke typologie: niet alleen hoogstedelijk met een hoge dichtheid, maar ook groen en gezond. Doordacht waar het gaat om het verwarmen van de gebouwen en het opwekken van elektriciteit. Ingericht met oog voor het veranderende klimaat. Met de zoektocht naar een circulaire economie als sturend basisprincipe.

Een wijk met een lange levensduur

Beurskwartier moet een wijk worden die populair blíjft. Aan de stedenbouwkundige opzet van de bouwblokken is veel zorg besteed. De bedoeling is dat Beurskwartier een wijk wordt die slim in elkaar zit. Die veel leefkwaliteit biedt. Waar groen de boventoon voert. Waar de woningen prettig zijn en waar mensen graag willen (blijven) wonen en graag komen werken. Waar gebouwen staan die lang meegaan. Gebouwen die over 100 jaar niet worden gesloopt maar eenvoudig zijn aan te passen aan de veranderde behoefte van de tijd. Deze gebouwen zijn goed ontworpen, bieden een verstandige overmaat, en hebben een rijke, tijdloze architectuur. Zo vertalen we op het hoogste schaalniveau de wens van de stad en de samenleving om zuinig om te gaan met onze schaarse grondstoffen: ontwerp gebouwen voor een lang en veranderend gebruik.

Demontabele inbouw

Waar de casco's van de gebouwen ontworpen moeten zijn voor de eeuwigheid, geldt voor de inbouw van de gebouwen juist dat ze makkelijk kunnen worden vervangen. Deze verandert immers elke 8 tot 15 jaar. Zuinig met grondstoffen betekent voor de inbouw dat alle onderdelen simpel te demonteren moeten zijn. Zodanig dat die onderdelen niet hoeven worden weggegooid maar op een andere plek opnieuw kunnen worden gebruikt. Dit betekent ook dat de daar toegepaste materialen geschikt moeten zijn om hoogwaardig hergebruikt te worden. Waar passend worden innovatieve hernieuwbare materialen toegepast om uitputting van eindige grondstoffen tegen te gaan.

Bestaande woningen worden zoveel mogelijk ingepast

De behoefte om het bestaande zoveel als mogelijk te sparen heeft aan de basis gelegen van dit Stedenbouwkundig Plan. De bestaande bebouwing aan de Croeselaan blijft daarom voor een deel bewaard en wordt onderdeel van Beurskwartier. Niet in de huidige vorm van boven-beneden woningen maar, na een ingrijpende transformatie, als onderdeel van de nieuwe stedelijke bouwblokken. Zo wordt het fijnmazige rijtje opgenomen in de veel grotere en hogere bouwblokken. De huidige woonfunctie kan in de nieuwe complexe situatie niet worden behouden. Het bestaande krijgt een nieuwe functie, bijvoorbeeld als entree naar achtergelegen hoogbouw of als ruimten voor creatieve bedrijvigheid. Het ontwerp en de bouw van deze inpassing is ingewikkeld maar de moeite waard. Het roept op tot nieuwe ontwerpwijzen en bouwmethodieken. Uiteindelijk blijft hiermee een belangrijke historische laag in de tijd voor het gebied behouden.

Het horecapaviljoen 'De Korenbeurs', het oudste gebouw in Beurskwartier, wordt behouden als parkpaviljoen en staat straks prominent in het Croesepark.

◄ *Impressie. Ultiem duurzaam is de keuze om te bouwen in hoge dichtheid in Beurskwartier.*



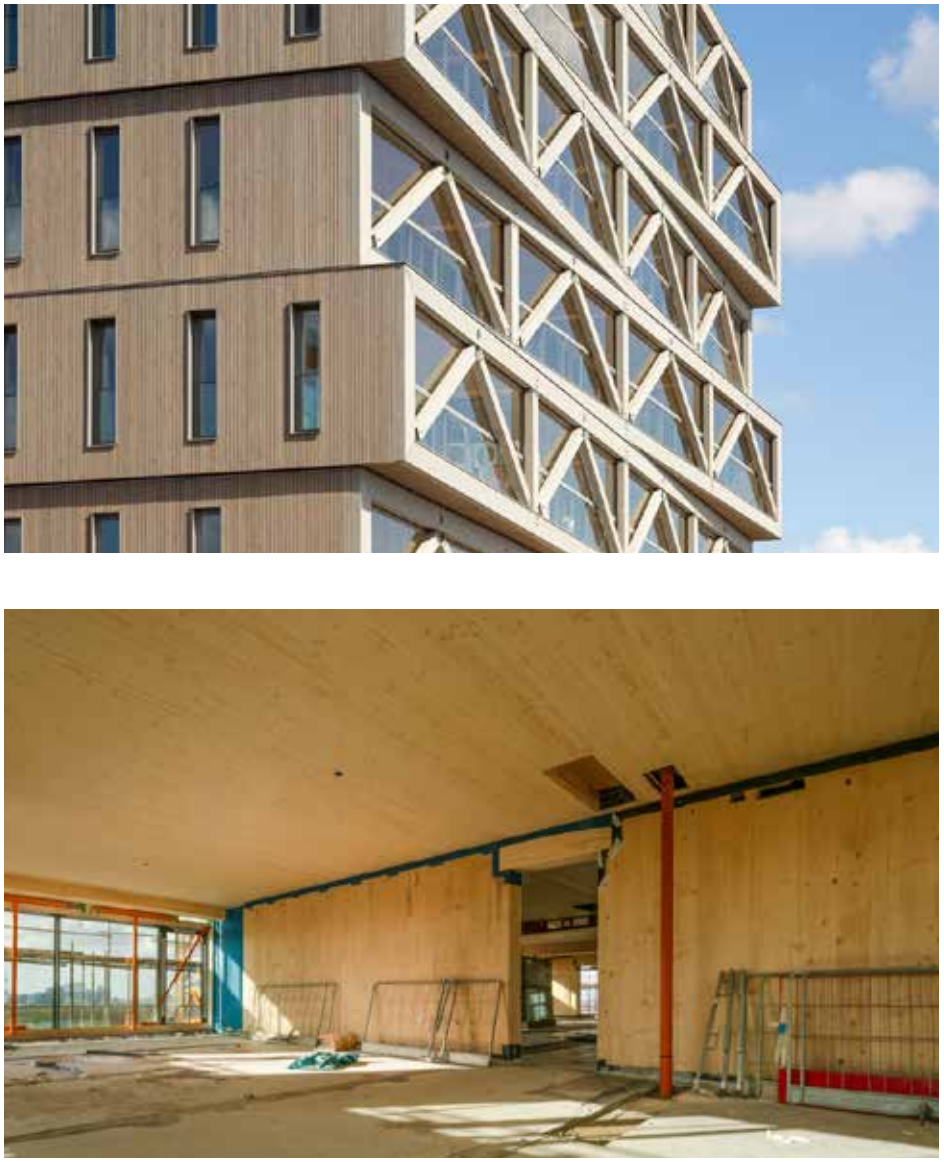
▲ *Vogelvluchtschets van Beurskwartier: onderdeel van het centrum, verbonden met de stad.*

Materiaal dat vrijkomt
Een deel van de bestaande bebouwing aan de Croeselaan wordt, om het Croesepark te kunnen maken, gesloopt. Ook de Oranjehal - één van de jaarbeurshallen - staat in het plangebied en gaat weg. Bestaande verharding in Beurskwartier wordt weggehaald. Dit zal gedurende het planproces aan de orde zijn, niet meteen alles bij start bouw, soms pas in een latere fase.

Materialen die vrijkomen zullen zoveel mogelijk hoogwaardig in het gebied zelf ingezet worden of elders worden hergebruikt. In een vroeg stadium zal een inventarisatie van beschikbare materialen worden gemaakt. Ontwikkelende partijen zullen worden geprikkeld om elementen die vrijkomen in het gebied te benutten in de nieuwbouw. Denk bijvoorbeeld aan hergebruik van de metalen liggers uit de Oranjehal. Andere materialen kunnen op de markt van tweedehands bouwmaterialen worden aangeboden en elders ingezet worden.

Circulair als beoordelingspunt bij tenders
Alleen door de ecologische footprint van de ontwikkeling te beperken is bij de geplande hoge bebouwingsdichtheid een duurzame en gezonde wijk te realiseren. De transitie naar een circulaire economie staat nog aan het begin. Er moet veel worden doorgedacht, geëxperimenteerd en geleerd.

Utrecht wil in 2050 als stad volledig circulair zijn en in 2030 halverwege. Beurskwartier is één van de grote ontwikkelingen waar Utrecht vanwege de grote impact heeft gekozen om extra inspanning te doen op het gebied van circulariteit. Dat wil zeggen dat de gemeente gaat inspireren en meedenken. Met ontwikkelaars, met bouwers en met eigenaars. Omdat we alle bouwblokken in het gebied als gemeente gaan uitgeven zal bij elke uitgifte onze vraagstelling voor circulair bouwen worden aangescherpt, passend binnen de context van die uitgifte en het transitieproces naar een circulaire bouweconomie.



▲ *Bouwen in hout: duurzaam en circulair.*





▲ *Zonnepanelen ontworpen als onderdeel van het architectuurbeeld.*





▲ *Zonnepanelen op de hoogste daken, en maximaal 30% van de lagere daken.*

Energie

Via het Utrechts Energie Protocol geven we in Utrecht vorm aan het realiseren van klimaatneutrale bebouwing. Voor Beurskwartier wordt gestreefd naar een zo hoogwaardig mogelijke invulling van het Utrechts Energieprotocol. Daarbij wordt ingezet op:

- het minimaliseren van de energievraag door energiezuinig te bouwen en efficiënte installaties toe te passen;
- het benutten van zoveel mogelijk lokale hernieuwbare bronnen voor warmte- en koude;
- het op jaarbasis voorzien in eigen gebruik via hernieuwbare opwekking, ook buiten de kavel.

Warmte en koude

Om de gebouwen in Beurskwartier te verwarmen en te koelen zal gebruik worden gemaakt van collectieve warmte-koude-opslag (w.k.o.) in combinatie met thermische energie uit oppervlaktewater (TEO). Dit systeem wordt het Duurzaam Collectief Warmte Koude systeem Beursgebied genoemd en is niet alleen voor Beurskwartier, maar voor meerder ontwikkelingen in de directe omgeving.

Voor het Duurzaam Collectief Warmte Koude systeem Beursgebied wordt grondwater uit het eerste en/of tweede watervoerende pakket benut. Het tweede watervoerend pakket biedt voldoende mogelijkheden om zowel Beurskwartier als de voorziene ontwikkelingen in het omliggende gebied volledig van warmte en koeling te voorzien. Er wordt gemonitord of dit op een verantwoorde en veilige manier kan. Mocht gebruik van het tweede watervoerende pakket toch ongewenst blijken, dan is stadsverwarming een terugvaloptie.

Elektriciteit

In Beurskwartier wordt elektriciteit opgewekt door het benutten van zonne-energie en bij de hoogbouw wellicht ook van windenergie. Ontwikkelende partijen zijn vrij om te kiezen welke technieken zij toepassen.

Alle lagere daken (12 en 25 meter hoog) zijn zo veel mogelijk groen. Tot en met 25 meter hoogte (8 bouwlagen) zijn de gevels nadrukkelijk onderdeel van het straatbeeld en hebben daken een belangrijke functie voor groen en ontmoeting. Opwekking van energie is op de lagere daken altijd ondergeschikt aan groen: maximaal een derde van al deze lagere daken kan voor energieopwekking worden ingezet. De lage daken worden alleen benut voor energieopwekking wanneer onvoldoende energie kan worden opgewekt op hogere daken en gevels om te voldoen aan de BENG-normen.

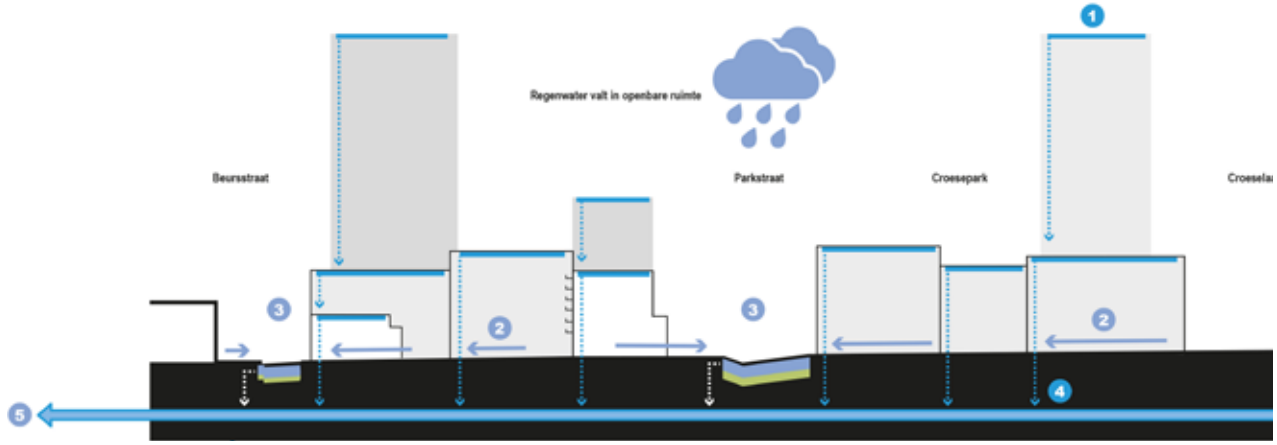
Daken op gebouwen van 45 meter hoog en van de torens kunnen geheel voor energieopwekking worden benut.

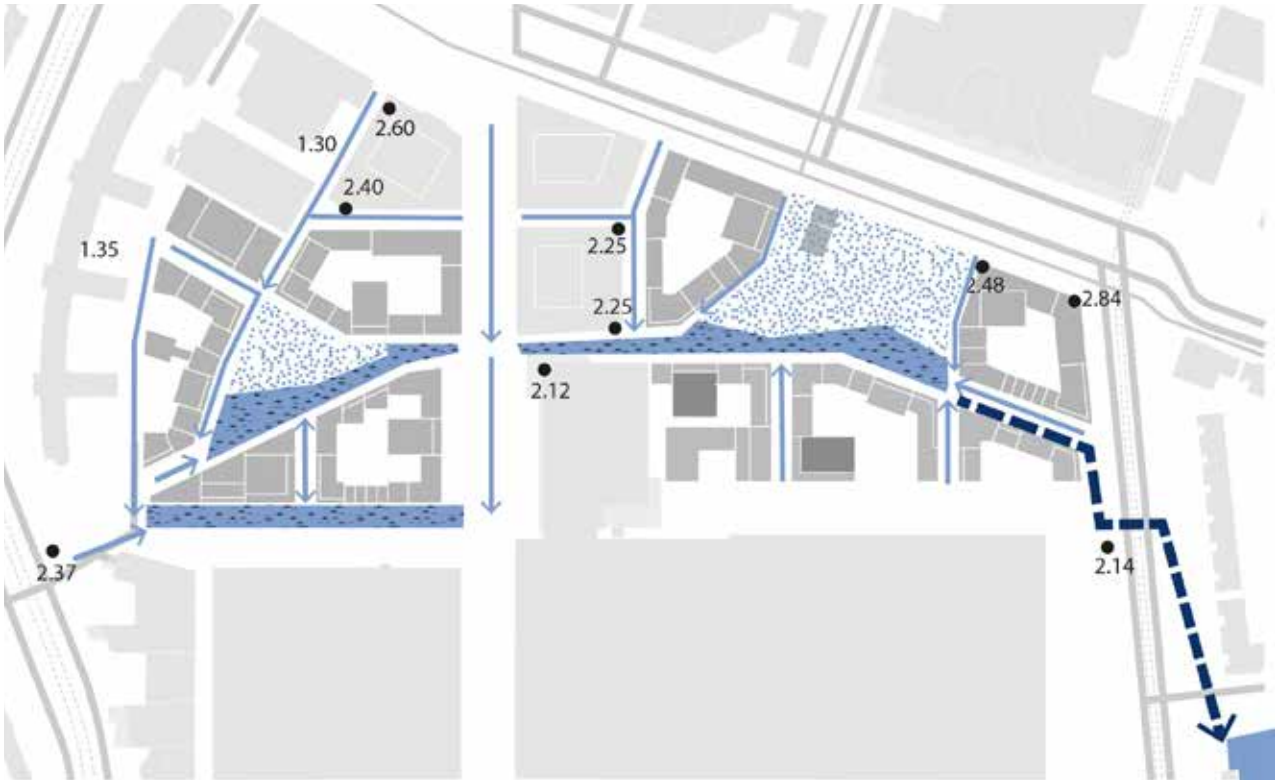
Zonnepanelen kunnen in en op delen van gevels boven 25 meter hoogte worden toegepast. Belangrijk is dat deze onderdeel zijn van het architectonisch concept van het gebouw, ze een beperkte oppervlakte van de gevel beslaan en aansluiten bij de beeld-kwaliteitseisen.

Met de huidige stand van de techniek is het waarschijnlijk niet mogelijk om de volledige vraag naar elektriciteit in Beurskwartier zelf op te wekken. In dat geval dient dit - conform het Utrechts Energie Protocol - gecompenseerd te worden door elders hernieuwbare opgewekte energie te realiseren.

Architectuur

Inpassing van zonnepanelen en andere technische installaties moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier. Ook de onder-delen van het w.k.o. systeem zoals TEO-installaties (thermische energie uit oppervlaktewater) en luchtwarmtepompen voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan. Hierin staan de eisen aan de architectonische uitstraling van gevels en daken. Dat wil zeggen dat installaties worden ingepast zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte. Dus zonder geluidsoverlast en zonder dat plaatsing van dergelijke installaties ten koste gaat van groen. Ook plaatsing van techniek in plinten wordt vermeden.





Het systeem van waterberging en waterafvoer, in de bouwblokken en in de openbare ruimte. Het watersysteem is erop gericht hemelwater zo veel als mogelijk op te vangen en vast te houden in Beurskwartier.

- *Regenwater wordt geborgen in de bouwblokken en benut op daken en in de hof.*
- *Regenwater in de openbare ruimte stroomt bovengronds naar groenstroken in de straten en naar de regentuinen.*
- *In de Beursstraat en in de parken zijn grote regentuinen.*
- *Overtollig regenwater wordt ondergronds via HWA-riolen afgevoerd.*
- *In extreme situaties wordt regenwater afgevoerd naar de Veilinghaven.*

▲ *Het watersysteem is erop gericht hemelwater zo veel als mogelijk op te vangen en vast te houden in Beurskwartier zelf.*

Klimaatadaptief

In Beurskwartier wordt het regenwater opgevangen en ter plaatse geïnfiltreerd. De gebouwen en buitenruimte van Beurskwartier zijn bestand tegen het veranderende klimaat waarbij we te maken krijgen met enerzijds meer piekbuien en anderzijds droge hete periodes.

Om dit te realiseren bestaat de buitenruimte in Beurskwartier zo min mogelijk uit verharding en zo veel mogelijk uit groen, zowel in en op de bouwblokken als in de openbare ruimte.

Daarnaast wordt zuinig omgegaan met regenwater; het wordt zoveel mogelijk lokaal hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem. De parken en groenstroken liggen iets verlaagd om water te kunnen bergen. Aan de westrand van de parken en in de Beursstraat Noord liggen grote regentuinen. Dit zijn groenstroken die enigszins verdiept liggen ten opzichte van de straat. Hier kan overtollig water van de zijstraten over de bestrating naar toe wordt gevoerd door gebruik te maken van het natuurlijk hoogteverloop in het gebied.

De openbare ruimte en het hemelwatersysteem kunnen buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1 keer per 100 jaar) verwerken, zonder dat schade optreedt aan gebouwen en vitale infrastructuur. In de openbare ruimte en in de bouwblokken (op daken en in hoven) wordt daarvan 45 mm hemelwater op-gevangen. De overige 35 mm wordt opgevangen in hemelwaterriolen. Wanneer meer dan 80 mm regen valt in één uur staat water op straat en is er afvoer via hemelwaterriolen in de openbare ruimte naar het oppervlaktewater in de Veilinghaven.

Bomen spelen een belangrijke rol bij het klimaatadaptief maken van de stad. Ze kunnen veel water opvangen en opnemen in natte perioden en zorgen voor koeling door verdamping. Ook bieden bomen schaduw in hete zomers. In Beurskwartier komen er bomen in alle straten, parken en hoven. De bomen krijgen de juiste groeicondities zodat ze tot volle wasdom kunnen komen. Ook de bebouwing zorgt voor voldoende schaduw, zodat het ook op hete dagen, aangenaam lopen of verblijven is in Beurskwartier en hittestress wordt voorkomen.



▲ *Verkoeling onder de bomen.*



▲ *Een regentuin houdt water vast en voert overtollig water af.*



▲ *Hoofdopzet: Vuilwaterriolering rond de blokken, hemelwaterriolering aan twee zijden van de blokken en binnenin de blokken.*



▲ *Hoofdopzet tracés voor nutsleidingen.*

HWA

HWA , nader te bepalen of mogelijk en nodig

vuilwaterriool

vuilwaterriool, nader te bepalen of nodig

hoofdtracé: volledige bundel

secundair tracé: deel van bundel,
(nader te bepalen waar wat komt)

tracé binnen bouwblok

technische ruimte(s) in bouwblok:
- trafo op bg-niveau
- wko in kelder

mini-hub op begane grond en -1 niveau

Kabels en leidingen

Het ontwerp van kabels, leidingen en technische installaties voor nutsvoorzieningen in zowel gebouwen als openbare ruimte vraagt om innovatie. Dit is vanwege het hoogstedelijke karakter van de wijk en de ambitie een wijk te maken met robuust groen met grote bomen. Als benodigde kabels en leidingen rondom de bouwblokken worden gelegd, zoals gebruikelijk, betekent dit dat er rondom de bouwblokken geen ruimte is voor het planten van bomen. Daarom wordt in dit Stedenbouwkundig Plan voorgesteld om zones te reserveren voor ondergrondse infrastructuur in zowel de openbare ruimte als in de bouwblokken. De uitwerking hiervan vindt plaats in samenspraak met nutsbedrijven en vraagt om nieuwe werkwijzen. Om ook in de beheerfase de kwaliteit van groen en toekomstvastheid van de nutsvoorzieningen te borgen, is het nodig om nadere afspraken te maken met de eigenaren en beheerders van kabels en leidingen.

Groenzones naast kabeltracés

In dit Stedenbouwkundig Plan is vastgelegd waar ruimte komt voor groen en bomen en waar ruimte beschikbaar wordt gesteld voor de ondergrondse infrastructuur. Er is een hoofdtracé bepaald waarin alle nutsvoorzieningen worden gebundeld. Vanaf dit tracé komt het merendeel van de kabels en leidingen (zoals drinkwater, data, elektra en warmte-koude-opslag (w.k.o.)) elk bouwblok binnen in de minihub. In de minihub zijn technische ruimten aanwezig op de begane grond (bijvoorbeeld voor elektriciteit) en in de kelder (bijvoorbeeld voor w.k.o.). Vanuit de minihub worden de nutsvoorzieningen gedistri-bueerd over de individuele gebouwen van het bouwblok. Daarvoor is één tracé aan de achterzijde van de gebouwen. Dit geldt niet voor het vuilwaterriool (v.w.a.). Het v.w.a. ligt rondom alle bouwblokken in de openbare ruimte. Het hemelwaterriool (h.w.a.) ligt in principe ook niet in de hoven, maar aan twee zijden van de blokken.

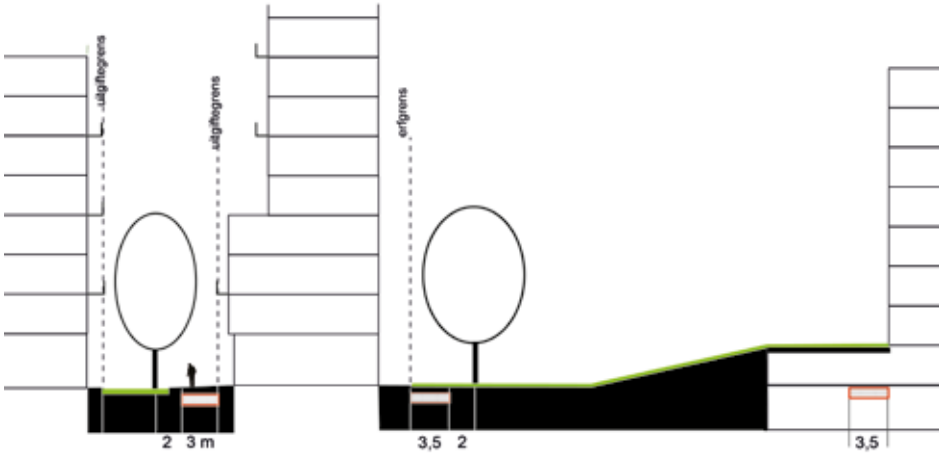
Door concentratie van de technische voorzieningen voor het gehele bouwblok in de minihub zijn deze goed bereikbaar voor onderhoud en wordt tegelijkertijd voorkomen dat aan alle zijden van het bouwblok veel van de plintruimte wordt ingenomen door technische installaties. Door de verdeling van de kabels en leidingen over de openbare ruimte en de bouwblokken ontstaat voldoende ruimte voor bomen in zowel straten als binnenhoven.

In dit Stedenbouwkundig Plan is uitgangspunt dat kabeltracés met een breedte van circa 2,5 meter nodig zijn voor een hwa- en vwa-riool en van circa 3,6 meter voor nutsleidingen, inclusief w.k.o.. Met dergelijke tracés is het haalbaar om de groenambities voor Beurskwartier waar te maken én te voldoen aan technische eisen.

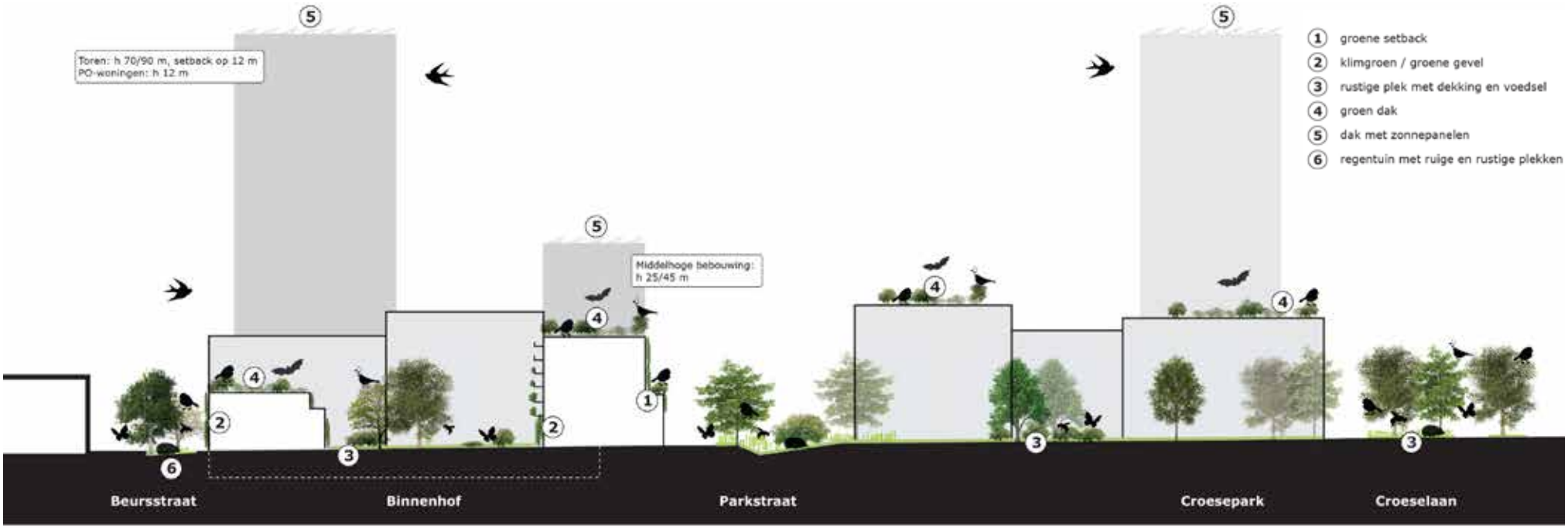
Als in de toekomst meer ruimte nodig is voor nutsvoorzieningen dan nu wordt voorzien, dan zal er naar maatwerk-oplossingen moeten worden gezocht om nutsvoorzieningen en groen te combineren. Dat kan bijvoorbeeld door plaatselijk wortelschermen of een ondergrondse kabelgoot toe te passen.

Putten en kastjes optimaal ingepast

Putten voor w.k.o. of andere installaties worden in de openbare ruimte in de verharding, en dus niet in groenvakken, opgenomen. Ook andere technische voorzieningen die bereikbaar moeten zijn met zwaar verkeer worden opgenomen in de verharding of binnen de rooilijnen van de bouwblokken. Er worden geen losse kastjes in de openbare ruimte geplaatst.



▲ *Kabel- en leidingtracés in de tussenstraat (links, 3 meter) en in de binnenhof (rechts, 3,5 meter). Minimale afstand tot boom 2 meter.*





▲ *Natuurinclusief bouwen: de Beurskwartierbiotoop biedt ruimte aan planten en dieren en wordt een aangename groene omgeving voor mensen.*

7. Groen domein

Beurskwartierbiotoop

Met twee parken, de groene straten en groen op en aan gebouwen wordt Beurskwartier een zeer groene wijk. Bewoners en bezoekers kunnen genieten van een groen uitzicht en de wisseling van de seizoenen beleven. De groene buitenruimte is geschikt voor verschillende soorten gebruik: kleine kinderen kunnen dichtbij huis spelen in het groen. Iets grotere kinderen in de parken. Je kunt een boek lezen onder een boom of lunchen met collega's in het park. Het groen in Beurskwartier draagt ook bij aan klimaatadaptiviteit en aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren.

In Beurskwartier faciliteren we de doelsoorten: egel, huismus, zangvogel, vlinder, wilde bij, gierzwaluw en vleermuis. Diervriendelijk bouwen vergroot de ecologische waarde van de Beurskwartierbiotoop en vergroot de belevingswaarde van de leefomgeving. Het groen in Beurskwartier is goed verbonden met de groenstructuren in de omgeving, zodat het een robuust netwerk vormt.

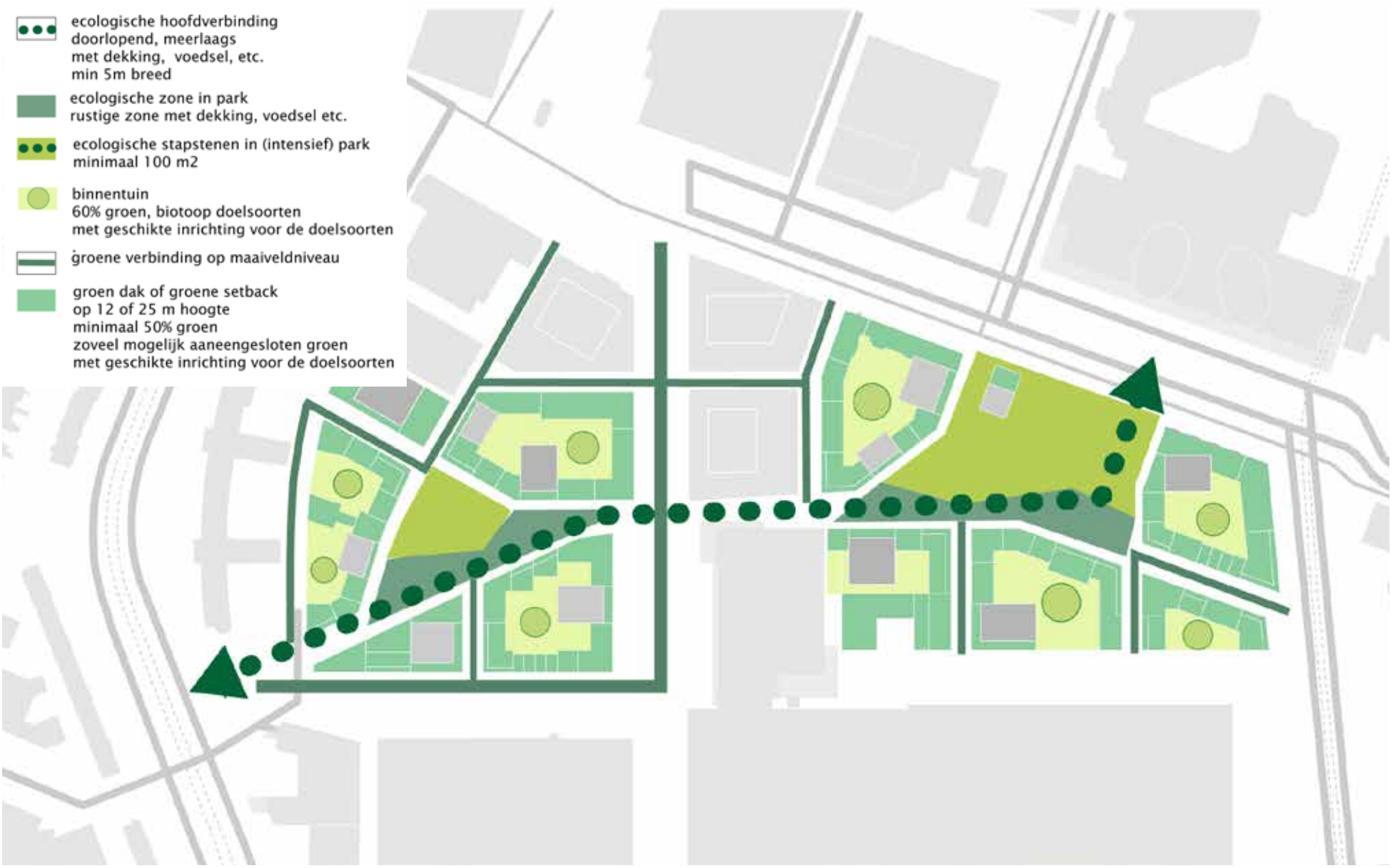
De ecologische hoofdstructuur van Beurskwartier bestaat uit de twee parken met de verbindende Parkstraat. Dit is de hoofdverbinding voor flora en fauna. Hier liggen royale ecologische zones (de regentuinen) en kleinere ecologische stapstenen die beschutting, voedsel en rust bieden voor de doelsoorten (egel, mus, zangvogel). Daarnaast is er een fijnmazig groen netwerk door de hele wijk met bomen en groenstroken op maaiveld en met groen op daken en gevels.

Natuurinclusief en diervriendelijk bouwen

Op, aan en in de gebouwen worden voor planten en dieren gunstige omstandigheden gecreëerd voor het vinden van vestigingsruimte, voedsel en veiligheid. Dat kan bijvoorbeeld met nestkasten, holtes, gaatjes en door de materiaalkeuze voor bijvoorbeeld hout of kalkrijke mortel in de muren. In stenige straten worden klimplanten ingezet als onderdeel van de architectuur. Ook het groen op setbacks en daken heeft natuurwaarden, onder meer door te voorzien in rustige plekken met dekking en voedsel. Het groen op en aan gebouwen en op maaiveld is zoveel mogelijk met elkaar verbonden.



▲ *Diervriendelijk bouwen met neststenen.*



▲ *Ecologische structuur binnen Beurskwartier.*

Bomen en andere vegetatie

De beplanting in de openbare ruimte is gevarieerd in hoogte en soortkeuze ter bevordering van de biodiversiteit. Er worden naast bomen en gazon, ook bloemrijke kruiden, hagen en struiken aangeplant die aantrekkelijk zijn voor mens en dier. Het groen heeft ook de functie voor waterberging en -infiltratie en ligt, met die reden, enigszins verdiept. Er komen planten die zowel bestand zijn tegen droogte als tegen 'natte voeten'.

Grote bomen passen bij de schaal van de gebouwen en een paar grote bomen hebben een veel sterker effect op het straatbeeld, op biodiversiteit en klimaat (hittestress en windhinder) dan meerdere kleine bomen. Daarom worden in de bredere straten en grote ruimtes in Beurskwartier vooral boomsoorten toegepast van de 1e grootte (bomen met een uiteindelijke hoogte tussen 12 en 20 meter), en in de smalle straten bomen van de 2e grootte (bomen met een hoogte tussen 6 en 12 meter).

Er zijn niet veel bestaande bomen met een goede levensverwachting in het gebied die behouden of verplant kunnen worden. De bestaande boom bij Uncle Jim wordt ingepast in het Croesepark en de bestaande boom achter Hojel I wordt ook ingepast.



▲ *De beplanting in de regentuinen is bestand tegen droogte en 'natte voeten'.*



▲ *Groenstroken hebben een variatie aan beplanting met een gelaagd beplantingsbeeld.*



▲ *Hoogteverschillen binnen een hof zijn ruimtelijk, functioneel en ecologisch goed met elkaar verbonden.*



▲ *Vanaf hoger gelegen woningen is de binnenhof ook goed bereikbaar.*



▲ *Kleine schaduwrijke binnenhoven kunnen met bomen een sterke groene kwaliteit krijgen.*



▲ *De binnentuinen dragen bij aan biodiversiteit door een divers beplantingsbeeld.*

Binnenhoven

Acht van de tien bouwblokken in Beurskwartier hebben een binnenhof. Dit zijn groene verblijfsgebieden voor mensen die wonen of werken aan de hof. De binnenhoven zijn de rustige en beschutte tegenhanger van de levendige openbare ruimte van de wijk.
De binnenhoven hebben een groen karakter met zowel grote bomen, struiken als lage beplanting. De gevels aan de binnenhof worden rondom voorzien van klimplanten.

Mensen gebruiken de binnenhof als dagelijkse route naar de minihub. De binnenhof wordt dan ook ingericht voor ontmoeting. Op warme dagen kunnen de relatief schaduwrijke hoven een aangenaam koele verblijfsplek zijn.

Het groen in de hof draagt bij aan demping van geluid, ecologische waarde en een aangenaam klimaat. Minimaal 60% van de ruimte is groen. De binnenhoven zijn deel van de Beurskwartierbiotoop en vormen dus ook een leefgebied voor de doelsoorten. Dieren kunnen beschutting vinden door de gelaagde opbouw van vegetatie en een ecologisch functionele relatie met de nestgelegenheid in de gevels.

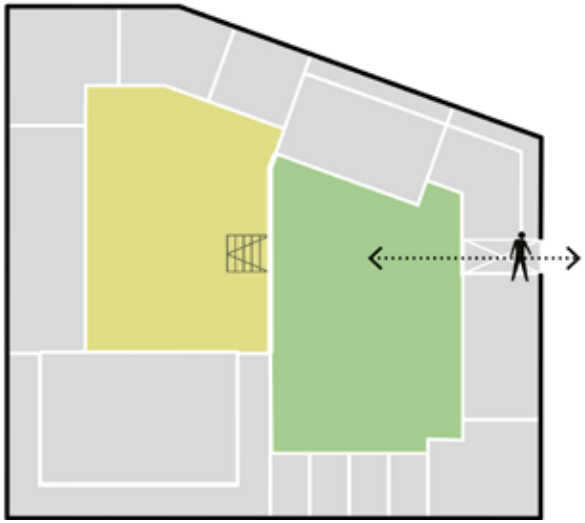
Niveauverschillen

Daar waar de binnenhof niet is onder kelderd ten behoeve van de minihub kunnen bomen in de volle grond groeien en kan water infiltreren in de bodem. Hier staat minimaal één boom van de 1e grootte (met als vuistregel: 1 grote boom per 400m2).
Op het gedeelte van de hof dat is onder kelderd, is eveneens voldoende gronddekking aanwezig voor beplanting en bomen.
Zo ervaar je in het karakter van de inrichting (beplanting en verharding) niet dat je op een dak bent.

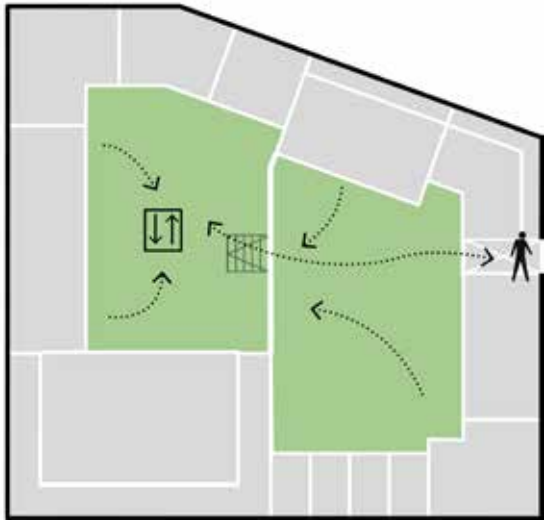
De overgang tussen het hoge en lage deel van de binnenhof wordt op hoogwaardige wijze ontworpen als onderdeel van de groene binnentuin. Het hoogteverschil draagt bij aan de ruimtelijke compositie van de hof en de ecologische verbinding tussen de verschillende niveaus. In de hof zijn comfortabele trappen of hellingbanen die het hoogteverschil overbruggen. Daarnaast zijn in de minihub beide niveaus met de lift bereikbaar voor alle gebruikers van het blok.



▲ *Een aantal hoven heeft twee niveaus. Op het dak van de minihub loopt de groene hof door. Er is ook een groene verbinding tussen de niveaus.*



▲ *Een poort geeft toegang tot de hof op maaiveldniveau.*
In de hof kun je naar het hoger gelegen deel van de tuin op de minihub.



▲ *De hof maakt deel uit van dagelijkse routes.*



▲ *In de binnenhof is minimaal 60% groen en maximaal 40% verhard.*
In de hof staat ten minste één grote boom (1e grootte) per 400 m2.



▲ *Elk gebouw heeft een toegang vanuit de entreehal naar de gemeenschappelijke tuin. Functies die aan de hof liggen, hebben een privéterras dat deel uit maakt van de ruimte.*

Routes en ontmoeting
De binnenhof maakt deel uit van dagelijkse routes, bijvoorbeeld naar de ingang van je gebouw vanuit de fietsenstalling. Ook de andere functies van de minihub, zoals de deelautogarage, de pakkettenmuur, de huismeester en afvalinzameling bereik je via de hof. De inrichting van de hof maakt deze dagelijkse routes comfortabel en maakt het aantrekkelijk om even te blijven hangen voor een praatje met een buurtgenoot.

Privégebruik en collectief gebruik
De binnenhof is een gemeenschappelijke buitenruimte voor het hele blok. Eigenaarschap wordt aangemoedigd door zelfbeheer en het aanleggen van bijvoorbeeld een (buurt)moestuin of siertuin. De collectieve binnenhof kan een rol spelen in de sociale samenhang van de wijk.

De binnenhof is groen en ziet er aantrekkelijk uit vanuit gebouwen rondom. Ook al zijn de hoven schaduwrijk, ze worden ingericht voor verblijf. Daarbij hoort ook spelen. Kleine kinderen (0-6 jaar) hebben hier een beschermde omgeving waar ze naar hartenlust kunnen dwalen, zich kunnen verstoppen en kunnen spelen op speeltoestellen of informele speelaanleidingen.

Privéterrassen bij de woningen of werkruimtes maken deel uit van de ruimte van de hof. De ruimte vormt van gevel tot gevel één geheel. De privéterrassen zijn bescheiden in omvang (maximaal 2,5 meter diep) en gewoonlijk smaller dan het pand, zodat het collectieve groen tot de gevel doorloopt. Er komen geen harde afschermingen van de privézone met hekjes of schuttingen. Je kunt juist direct vanaf je terras de hof in lopen. Opgaande beplanting als onderdeel van de hof zorgt straks op informele wijze voor voldoende privacy en beschutting.

Hoger gelegen woningen rondom de hof hebben via brede galerijen en balkons toegang tot en zicht op de hof. Zo profiteren ook bewoners die hoger wonen van het groen in de hof.



▲ *De hof biedt ruimte voor spelen voor kleine kinderen.*



▲ *Met klimgroen kan privacy tussen terrassen worden gecreëerd.*



▲ *De collectieve binnenhof speelt een rol in de sociale samenhang.*

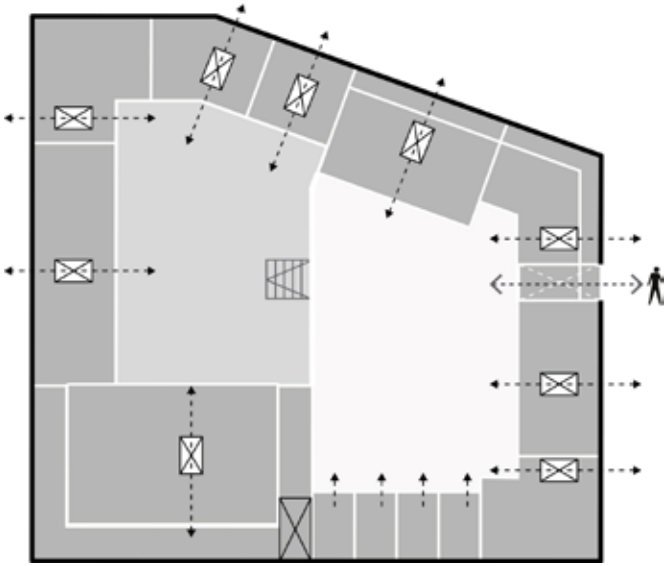


▲ *Vanuit de entreehal van elk appartementengebouw is er een directe toegang en zichtrelatie met de binnenhof.*

Toegangen naar de hof

De achtergevels van woningen en werkruimtes hebben een open uitstraling naar de groene hof. Je kijkt erop uit en kunt vanuit je woning of werkplek gemakkelijk de hof in lopen. Ook vanuit de entreehal aan de straat is er in elk gebouw altijd een directe en uitnodigende verbinding met de hof.

In elk blok geeft een poort voor voetgangers toegang tot de binnenhof. Het zijn royale onderdoorgangen (minimaal 6 meter breed en 6 meter hoog) die lucht geven aan de relatief kleinen hoven. De poorten maken daarnaast de groene hof zichtbaar vanaf de straat. De groenkwaliteit van de hoven draagt bij aan de groenbeleving in de aangrenzende straten en de ecologische verbinding tussen binnenhof en openbare ruimte. Het groen van de binnenhof wordt daarom zo dicht mogelijk bij de poort gebracht en barrières, bijvoorbeeld door hekken of hoogteverschillen, voor egels worden vermeden.



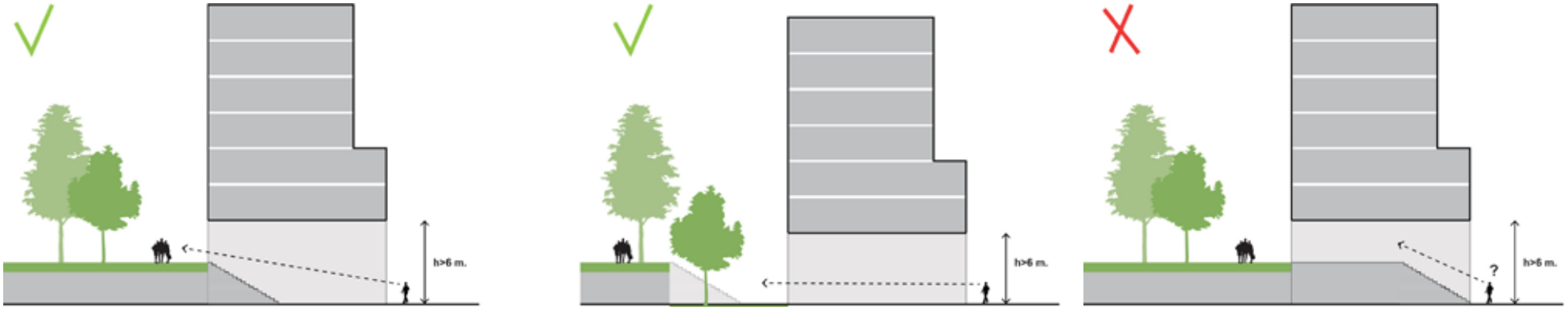
▲ *Elk gebouw heeft een directe toegang naar de binnenhof.*

Om de poorten uitnodigend te maken, worden er functies aan geplaatst zoals entrees of raamopeningen van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte en ook een entree tot de minihub. Zo ontstaat er een aantrekkelijke en veilige doorgang.

Drie poorten geven toegang tot een binnenhof op maaiveld. Vier poorten komen uit op een hoger gelegen binnenhof, op het dak van de minihub. Hier is het van belang dat het hoogteverschil zo wordt ingepast dat er doorzicht naar de hoger gelegen tuin is. In de poorten wordt een hek opgenomen, zodat de hoven ’s nachts afgesloten kunnen worden. Het hekwerk wordt mee-ontworpen en is onderdeel van de architectuur.



▲ *De onderdoorgangen naar de binnenhof zijn 6 meter breed en 6 meter hoog.*



▲ *De onderdoorgang biedt zicht op het groen van de binnenhof. Trappen zijn goed beloopbaar.*



▲ *De hoogteligging van groen op en aan gebouwen. De beplantingskeuze wordt afgestemd op de hoogte en andere klimatologische omstandigheden, zoals zon, schaduw en wind.*

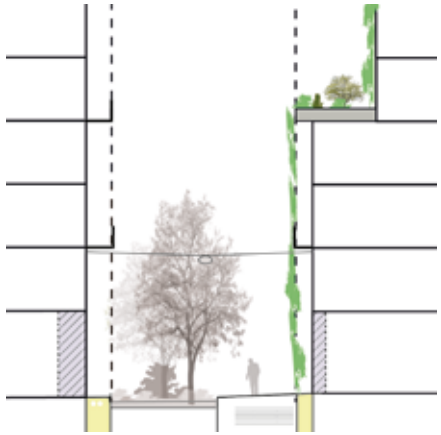
Groen op en aan gebouwen

Naast het groen in de binnenhoven dragen groene gevels en groene daken bij aan het duurzame en groene karakter van Beurskwartier. Ze zijn belangrijk voor klimaatbestendigheid, biodiversiteit en hebben kijk- en gebruikswaarde voor bewoners. Het is geschikt voor de doelsoorten, exclusief de egel.

Groene gevels en setbacks

Om de ecologische verbinding van groen op maaiveld naar groen op daken te leggen, worden bomen en klimplanten geplant. Gevelgroen is het meest van belang op plekken waar grote bomen ontbreken. Vandaar dat het ten minste wordt toegepast bij de setbacks in de smalle straten. De klimplanten reiken vanaf de straat tot de setbacks op 12 meter hoogte. Deze setbacks op de vierde bouwlaag hebben royale groene 'balkons'. De balkons krijgen een functie als privéterras bij aangrenzende woningen of zijn onderdeel van een gezamenlijke daktuin. Vanaf de setbacks groeien klimplanten tot het dak op 25 meter hoogte.

Het groen op daken en setbacks is zichtbaar vanaf de straat, bijvoorbeeld door gebruik van pergola's met klimplanten, bakken met bomen of heesters of overhangend groen. Dit versterkt eveneens de verticale ecologische relaties. Ook komt er klimgroen op alle gevels aan de binnenhof.



▲ *Klimgroen legt de verbinding tussen het groen op straat en op de setbacks.*



▲ *Klimgroen op binnenterrein.*



▲ *Groene balkons en galerijen.*



▲ *Klimgroen en hangend groen verbindt verschillende niveaus.*



▲ *Groen op straatniveau, groene daken en gevels verbonden.*

Groene daken
Gekoppeld aan elke toren wordt een grote collectieve groene daktuin gerealiseerd op 25 meter hoogte. De daktuin is toegankelijk voor het hele blok. Deze ligt goed op de zon, wat van waarde is voor mens en dier, te meer omdat de binnenhoven vrij schaduwrijk zijn.
De daktuin is hoofdzakelijk groen, met een hoogwaardige inrichting van kruiden, struiken en bomen.

De verdieping die grenst aan de daktuin is extra hoog en wordt benut voor gezamenlijke activiteiten voor het hele bouwblok. Hierbij kan gedacht worden aan een gezamenlijke huiskamer, muziekkamer of sportzaal. De functie in deze ruimte heeft een relatie met het gebruik van de daktuin. In de nabijheid van de daktuin is het aantrekkelijk om grotere gezinswoningen te ontwikkelen.

Ook de andere daken tot en met circa 25 meter hoogte (8 bouwlagen) worden zoveel mogelijk groen. Deze daken kunnen ontoegankelijk zijn of gebruikt worden als daktuin (privé- of collectief) voor het gebouw daaronder. Maximaal een derde van deze daken aan de kant van de binnenhoven mag gebruikt worden voor energieopwekking. Ten minste de helft van het dakoppervlak is groen.
Het groen is zoveel mogelijk aaneengesloten en ligt aan de buitenzijde van het blok. Het groen bestaat uit zowel kruiden als struiken die dekking bieden voor huismussen. Net als neststenen die in de nabijheid worden toegepast. De niet-toegankelijke groene daken zijn ingericht als leefgebied voor zangvogels, vlinders en bijen.

Hogere daken (45 meter en hoger) worden volledig benut voor zonnepanelen.

Op daken en in de binnenhoven wordt regenwater vastgehouden en benut, zodat het groen zo min mogelijk hoeft te worden besproeid met drinkwater.



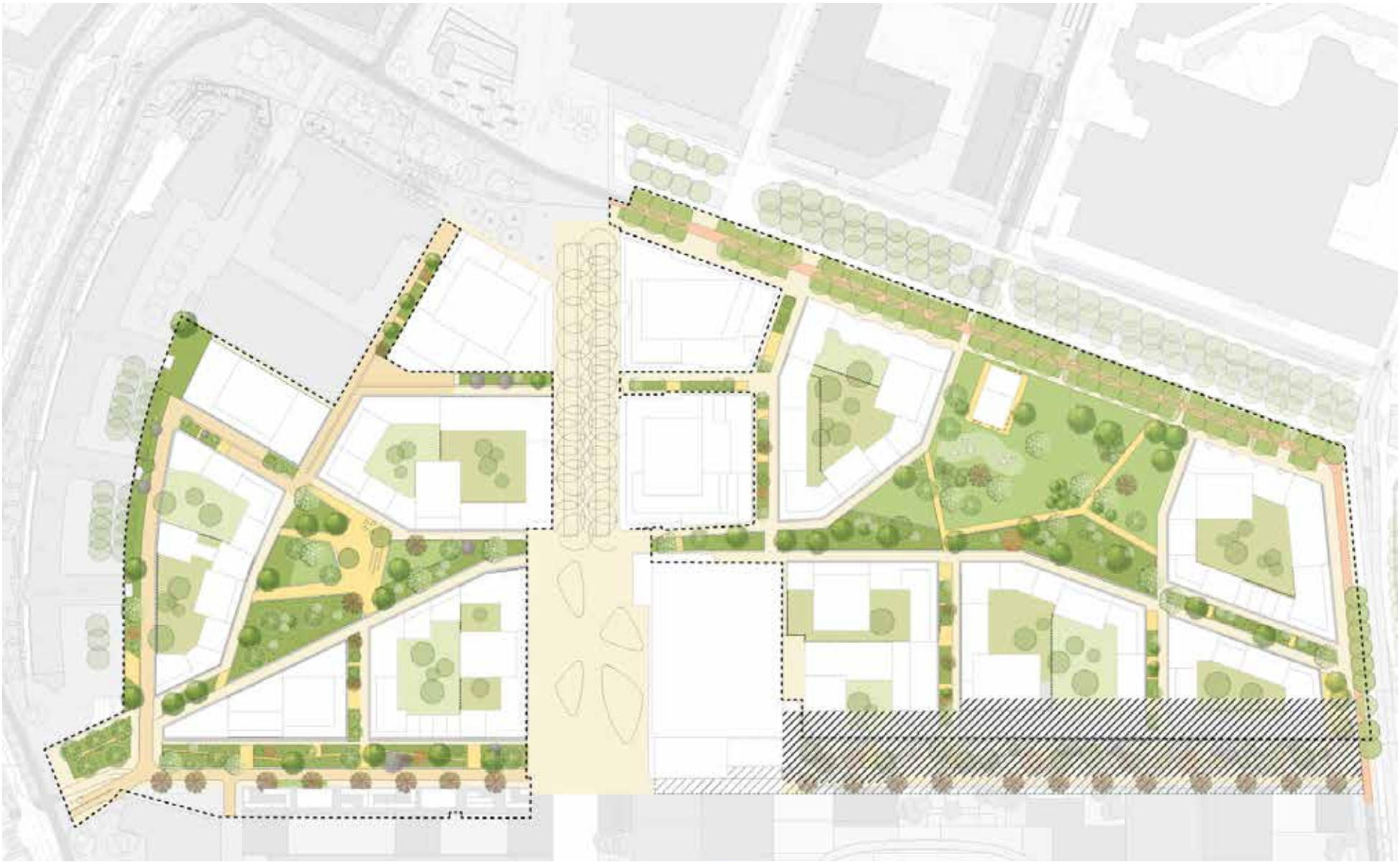
▲ *Daktuinen met een rijke beplanting van kruiden bieden voedsel en dekking voor dieren.*



▲ *Daktuin kan een moestuin zijn.*



▲ *Daktuin met zowel lagere als hogere beplanting.*



▲ *Het schetsontwerp voor de openbare ruimte Beurskwartier.*
**Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.*

8. Schetsontwerp openbare ruimte

Buiten als verlengstuk van binnen

In het schetsontwerp zijn de hoofdlijnen van het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. De binnenhoven worden uitgegeven en het ontwerp van de binnenhoven wordt gemaakt door de ontwikkelende partijen.
De openbare ruimte van Beurskwartier wordt zo groen mogelijk en maakt divers gebruik mogelijk. De buitenruimte kan worden gebruikt als verlengstuk van de aangrenzende binnenruimte van woningen of werkplekken en nodigt uit tot verblijf en ontmoeting. De identiteit van elke buitenruimte wordt bepaald door de aangrenzende functies, de maat, het gebruik en de betekenis voor ecologie, water en andere functies.

De openbare ruimte in Beurskwartier wordt ingericht met materialen die ook voorkomen in de omliggende straten, zodat de wijk naadloos aansluit op de omgeving.

Spelen

Het autoluwe karakter van Beurskwartier maakt dat de openbare ruimte zich goed leent voor spelen, informeel sporten en verblijf voor zowel kinderen als volwassenen. Alleen in de ecologische rustige zones is intensief gebruik niet gewenst. Aan de richtlijn voor spelen (gemeentelijk beleid en Jantje Betonnorm) wordt ruim voldaan, doordat iedere woning dichtbij, namelijk maximaal 200 meter van een park ligt.

Sport

In Beurskwartier stimuleren we mensen om te bewegen, dit doen we door in te zetten op lopen en fietsen omdat het gebied autovrij is. Sporten kan in de gymzaal van de school, die overdag gebruikt wordt door de school, maar op andere tijden op een duurzame manier door dubbelgebruik ook door sportclubs kan worden gebruikt. Daarnaast is het uiteraard ook mogelijk om in de openbare ruimte te sporten.

De beide parken bieden samen met de groene routes door het gebied ruimte om te bewegen. Het gebruiken van sportvelden kan bij de al bestaande sportparken in de omgeving.



▲ *De verschillende buitenruimten in Beurskwartier getypeerd.*



Parken



De twee parken zijn met elkaar verbonden en vormen samen het informele groene hart van Beurskwartier. Het zijn ruime verblijfsplekken met vrije gebruiksruimte. In beide parken is er, ook midden in de zomer altijd voldoende schaduw te vinden en van voorjaar tot najaar zijn er altijd plekken waar je, op heldere dagen de zon kunt opzoeken.

De twee parken krijgen een samenhangende inrichting met elk een eigen accent, want ze zijn verschillend van karakter. Het kleinere Oranjepark is meer besloten, het ruimere Croesepark heeft een meer open ligging aan de Croeselaan.

Beide parken liggen iets verlaagd ten opzichte van de omringende verharding vanwege de benodigde waterberging. Op het diepste punt van de parken wordt het water verzameld in een regentuin.
Deze regentuin verbindt de parken via de Parkstraat. De regentuin is in beide parken een herkenbaar element door de extra verlaagde ligging met markante rand en de afwijkende, relatief ruige, vegetatie.

De half verharde paden, verlichting en het meubilair zijn gelijk in beide parken, zodat samenhang ontstaat. In de parken is speelgelegenheid voor alle leeftijden in de vorm van een reeks van objecten die speciaal worden ontworpen voor Beurskwartier.
Deze beeldbepalende objecten dragen bij aan de specifieke kwaliteit en de samenhang van de parken en zijn naast speelplek, ook ontmoetingsplek. Het ontwerp ervan komt middels participatie tot stand.

Croesepark

Het Croesepark aan de Croeselaan is extravert en open. Het is een buurtpark en een klein stadspark in één. Dit park leent zich voor intensief gebruik. Het gazon met grote bomen biedt ruimte voor allerlei activiteiten, zoals picknicken, barbecueën, een balletje trappen en een kinderfeestje vieren. Bij het parkpaviljoen met terras komt een speelplek. Hier is ook openbare zitgelegenheid. Het Croesepark is ongeveer even groot als het Utrechtse park Lepelenburg.
De afwisseling van heestergroepen, plekken met vaste planten en bloemrijk gras zorgen ervoor dat er verschillende ruimtes binnen het park ontstaan en de groenbeleving wordt verrijkt. De ruigere beplanting functioneert als ecologische stapsteen.
In de praktijk moet blijken of de ecologische doelstellingen en de eisen aan sociale veiligheid goed samengaan in deze hoogstedelijke omgeving of dat het nodig is het ontwerp of het beheer bij te sturen.

Oranjepark

Het Oranjepark is een intiem groen buurtparkje. Het ligt iets meer besloten, op afstand van verkeersroutes, is kleiner dan het Croesepark en is daarom gericht op kleinschalig ontmoeten. Spelen met water voor kleine kinderen (0 - 8 jaar) past hierbij.

De beplanting in het Oranjepark bestaat uit los gestrooide bomen. Groenvakken op verschillende hoogtes met gras, vaste planten en heesters dragen bij aan het intieme karakter van het Oranjepark.

◄ *Impressie van het Croesepark, kijkend in de richting van Wonderwoods.*

▼ *Referentiebeelden Croesepark.*



▲ *Gazon met grote bomen biedt ruimte voor allerlei activiteiten.*



▲ *De regentuin heeft een relatief ruige vegetatie. Hier zijn rustige plekken met dekking en voedsel voor dieren.*



▲ *Met verlagingen kunnen zitten en spelen worden gecombineerd.*



▲ *Een speellandschap dat uitnodigt tot bewegen.*



▲ *Unieke objecten om te spelen en ontmoeten.*



▲ *Ruimte voor informeel sporten.*



▲ *Informeel terras in het park.*



▲ *Plekken met bloemrijke beplanting.*



▲ *Picknicken in het Croesepark.*

▼ *Referentiebeelden Oranjepark.*



▲ *Water als speelaanleiding en om naar te kijken.*



▲ *Rijke beplanting met sierwaarde.*



▲ *Een intieme plek met grote groenvakken.*



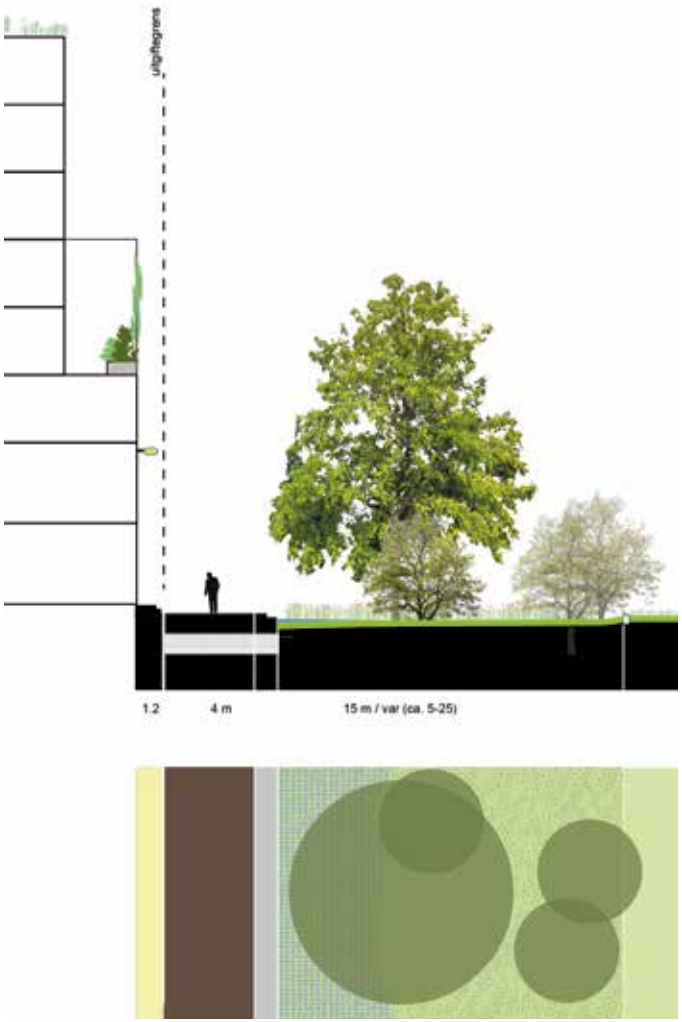
▲ *Bewegend water geeft een aangenaam geluid in het Oranjepark.*



▲ *Terras aan het Oranjepark.*



▲ *Royale zitplekken als ontmoetingsplek.*



▲ *Profiel westzijde parken met regentuin.*



▲ *Impressie van het Oranjepark, kijkend vanaf de Jaarbeursboulevard in de richting van de Graadt van Roggenweg.*

Parkstraat

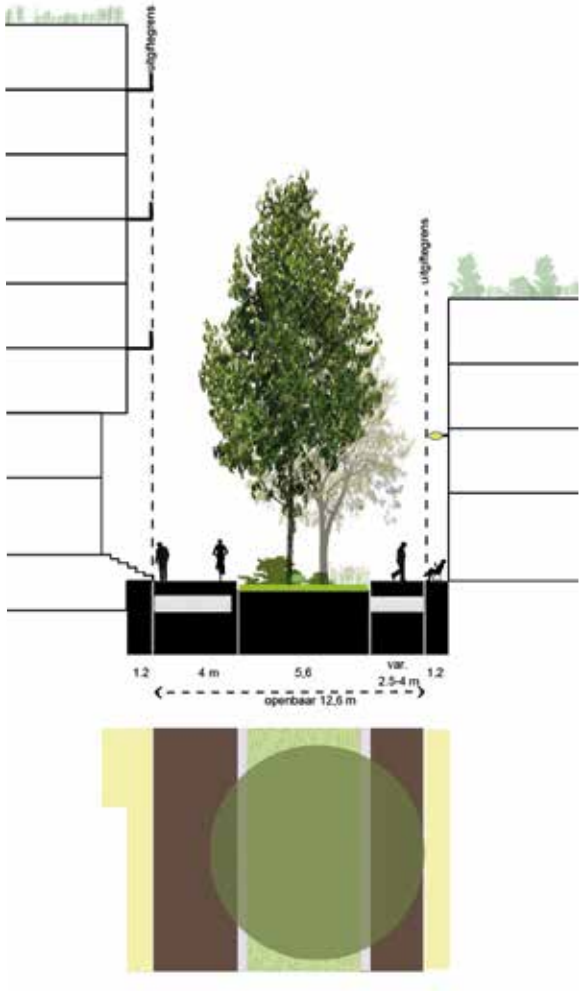


Centraal door de wijk loopt de groene Parkstraat met daaraan de twee parken. Deze vormen één samenhangend geheel, zowel ruimtelijk, functioneel, ecologisch als water technisch. Een doorlopende brede groene baan die richting de parken verbreedt, maakt deze eenheid voelbaar.

De Parkstraat is een hoofdroute voor voetgangers met grote bomen midden in het profiel. Dit gaat goed samen met een actieve plint. Aan de ene zijde van het groen is de verharding circa 4 meter breed. Deze ruimte is comfortabel voor wandelaars en voldoende breed voor nood- en hulpdiensten. Waar de brandweer niet hoeft te rijden, is de verharding circa 2,5 meter breed. Zo wordt hier zoveel mogelijk ruimte voor groen geboden.

De verlaagde, groene regentuin speelt een belangrijke rol in het watersysteem van de wijk. Overtollig water uit de aangrenzende straten wordt hierheen geleid. De waterdiepte in de regentuin is maximaal 30 cm om veiligheidsredenen. Bij deze diepte kan de regentuin voldoende snel (binnen 24 tot 48 uur) leeglopen door infiltratie. Alleen bij piekbuien zal het water een aantal uren zichtbaar blijven. Meestal is de regentuin droog.

De regentuin is een ‘ecologisch kerngebied’ op de ecologische hoofdas van Beurskwartier. Een grote mate van continuïteit van het groen, ook qua ecologische kwaliteit, is daarom van belang. De beplanting bestaat uit los gestrooide grote bomen (hoofdzakelijk van de 1e grootte, met enkele stam of meerstammig) met een gevarieerde onderbeplanting van kruiden, grassen en heesters (solitair of in groepen) die goed zijn voor de biodiversiteit. Tegelijkertijd wordt gezorgd voor voldoende zicht op ooghoogte om het gevoel van veilig-heid te vergroten. Bomen en verlichting aan gevels worden zo geplaatst dat er een aaneengesloten route voor vleermuizen ontstaat.



▲ *Profiel van de Parkstraat.*



▲ *Impressie van de Beursstraat Noord, kijkend in de richting van de Graadt van Roggenweg.*

Beursstraat Noord en Zuid



Beursstraat Noord

De sfeer van Beursstraat Noord is lokaal en ongedwongen.
Het profiel van Beursstraat Noord is asymmetrisch en weerspiegelt de ligging tussen twee verschillende stedenbouwkundige eenheden; Jaarbeurs aan de ene kant en Beurskwartier aan de andere kant.

Aan de zonnige oostzijde ligt een circa 10 meter brede regentuin, een verlaagde groenstrook. De regentuin kenmerkt zich door een markante rand aan de zijde van de rijweg en weelderige beplanting met solitaire, los gestrooide bomen (meerstammig, 1e en 2e grootte), struiken en kruiden. De vegetatie is fraai om naar te kijken en geschikt als leefgebied voor de doelsoorten. Smalle voetpaden door en langs de groenstrook ontsluiten de aangrenzende bebouwing en maken een informele wandeling door het groen mogelijk. De verdiepte groenstrook wordt overbrugd door toegangen tot de minihubs en de zijstraten. Voor het materiaal van bruggen en paden wordt gedacht aan hout. De groenstrook en de elementen daarin worden in samenhang vorm gegeven. Dit is zowel van belang voor de ruimtelijke kwaliteit als voor de ecologische en water-huishoudkundige functie. Bruggen en doorsnijdende straten zijn faunapasseerbaar.

De groenstrook wordt eerst als ‘casco’ aangelegd met plantvakken en paden. Wanneer er voldoende gebouwen in gebruik zijn, en de gebruikers daaraan behoefte hebben, kunnen kleinschalige speel-aanleidingen, aanvullend groen en verblijfsplekken in de groenstrook worden toegevoegd. Dit zal gebeuren op basis van wensen van bewoners en andere gebruikers, waaronder de school. Gedacht kan worden aan avontuurlijke vormen van spelen met zand, een klim-boom en stapstenen voor kinderen van 0-6 jaar. Ook de wandelpaden door en langs de groenstrook lenen zich voor informeel spelen voor alle leeftijden en zijn geschikt om in kleine groepjes te zitten. Daar-naast is er bijvoorbeeld ruimte om op kleine schaal te moestuinieren.



▲ *Regentuin: verlaagd groen met markante, hoge rand aan straatzijde.*



▲ *Bruggen door het groen naar de minihubs met faunapassage.*



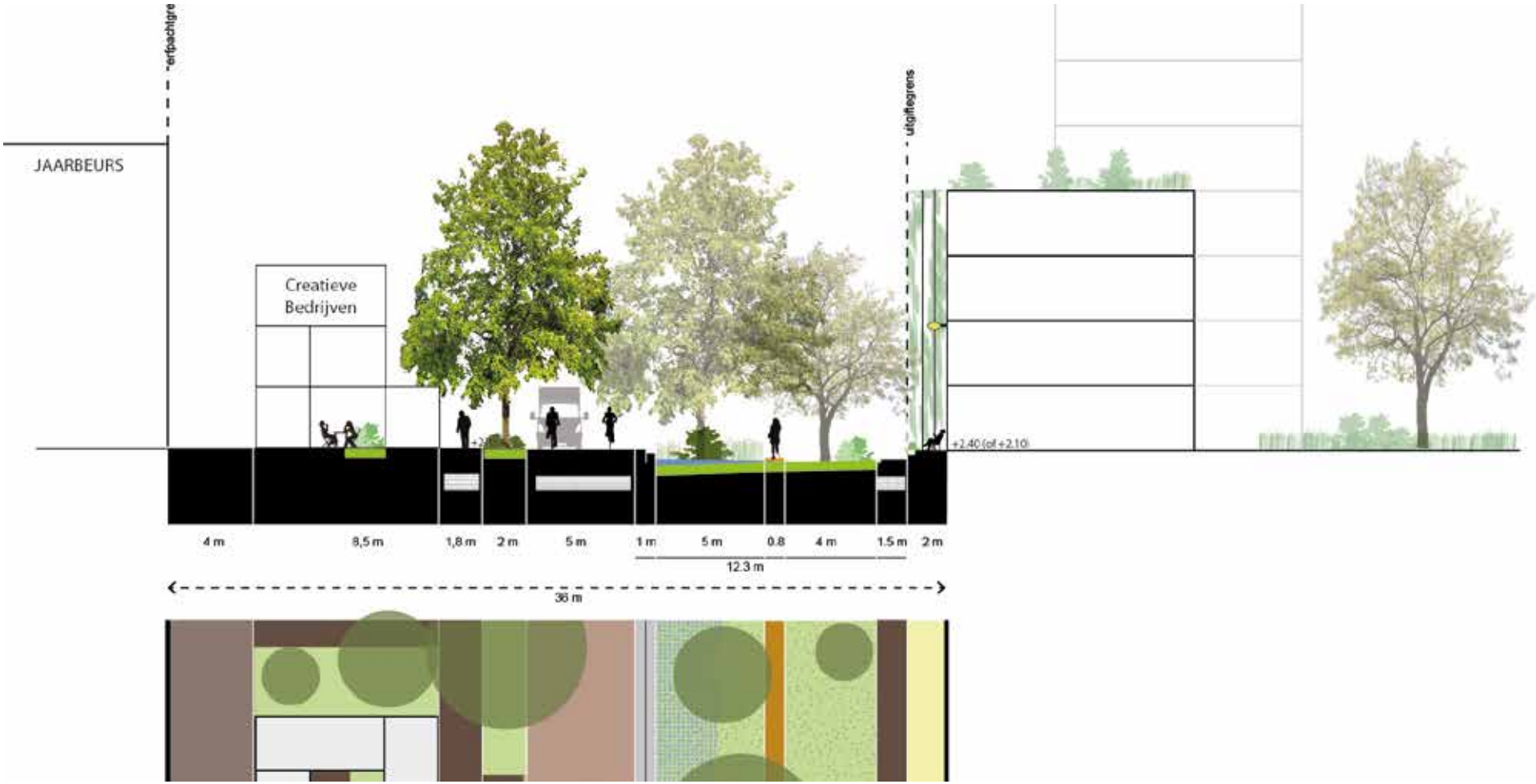
▲ *Smal houten paadje door het groen met zitplekken.*



▲ *Informele verblijfplekken in het groen.*



▲ *Wateropvang en gevarieerde beplanting.*



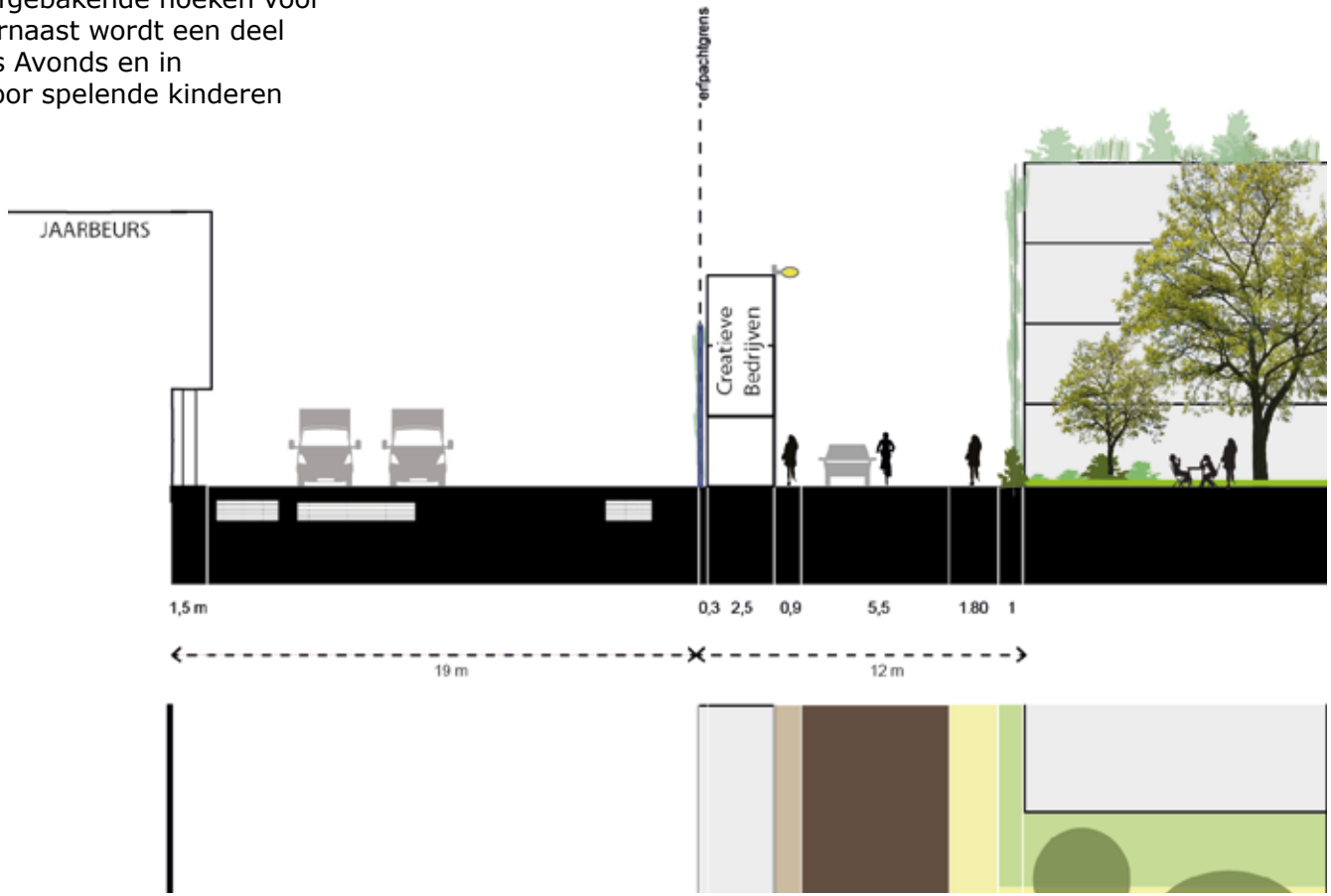
▲ *Profiel van Beurstraat noord met op 4 meter van de erfgrens creatieve bedrijvigheid in containers, een regentuin in de openbare ruimte en rechts gesloten bouwblokken.*

Beursstraat Zuid
De Beursstraat Zuid is relatief smal en faciliteert slechts bestemmingsverkeer. Aan de zijde van Jaarbeurs komen tijdelijke creatieve ruimten in containers en aan de andere zijde komen half open bouwblokken.

Aan het einde van de Beursstraat Zuid komt een basisschool met kinderdagverblijf. Op het schoolplein komen afgebakende hoeken voor de jongste kinderen (0 – 4 en 4 - 6 jaar). Daarnaast wordt een deel van het schoolplein geschikt voor balspelen. ’s Avonds en in het weekend is het schoolplein toegankelijk voor spelende kinderen uit de buurt.



▲ *Creatieve bedrijven in gerecyclede zeecontainers.*



▲ *Profiel van Beurstraat zuid met creatieve bedrijvigheid in containers en open bouwblokken.*





▲ *Architectonische begrenzing van de binnentuin aan de Hojelstraat met bijvoorbeeld een lage muur, een haag en/of pergola.*



▲ *De smalle straten (Hojelstraat en tussenstraten) hebben zoveel mogelijk brede groenstroken met een gevarieerde beplanting en bomen.*



▲ *De tussenstraten hebben informele zitplekken tussen het groen.*

Smalle straten

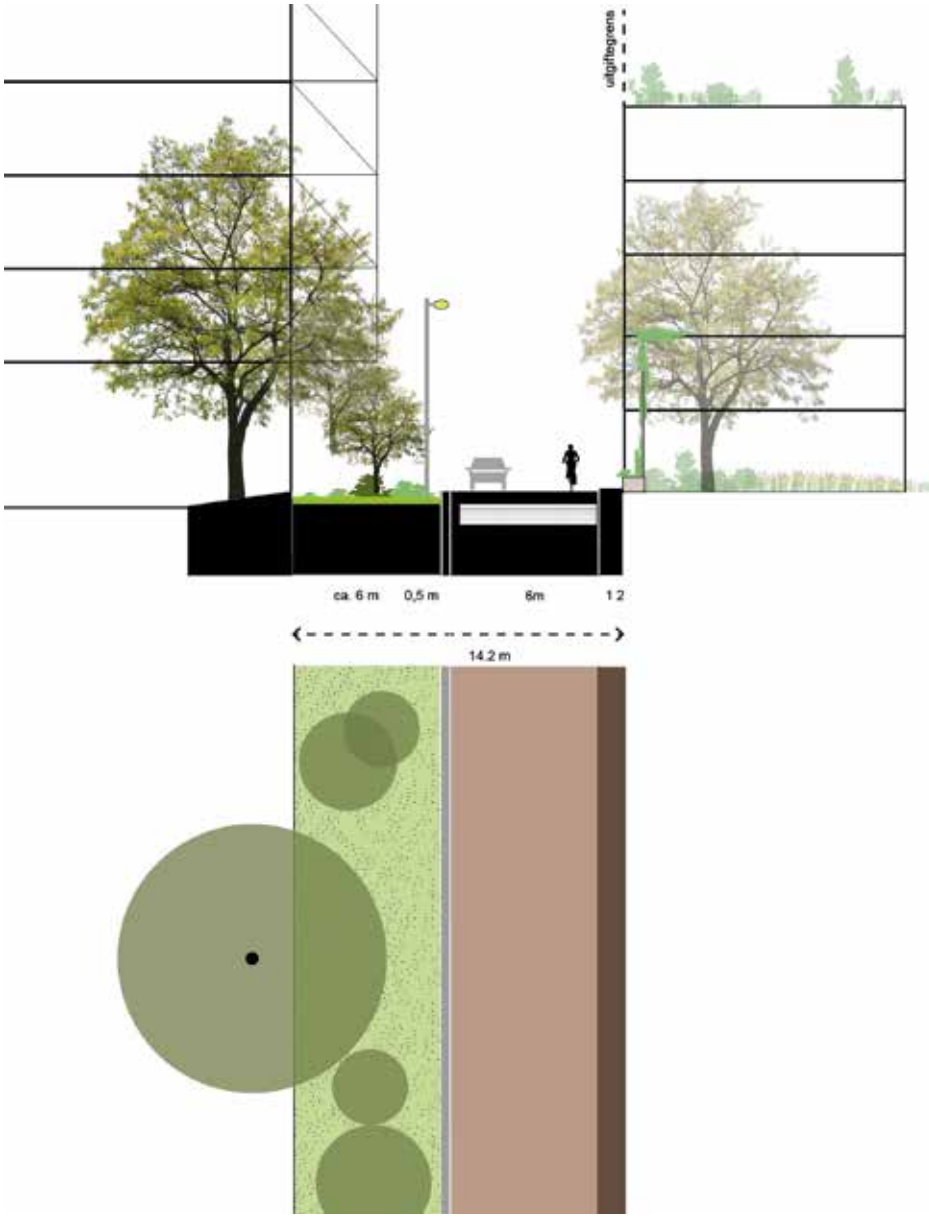


Hojelstraat

De Hojelstraat is bijzonder door de ligging aan de rand van Beurskwartier. Het ligt tussen bestaande kantoorgebouwen aan de Graadt van Roggenweg en een nieuw bouwblok van Beurskwartier.
Dit bouwblok is aan deze zijde niet gesloten. De Hojelstraat faciliteert bestemmingsverkeer (deelauto, fiets, logistiek) voor het noordelijk deel van Beurskwartier inclusief de Galaxy Tower. Via het entreeplein aan de Graadt van Roggenweg kan de Hojelstraat toegang bieden tot de parkeervoorzieningen van de bestaande kantoren.

De bestaande groenstrook met bomenrij (hoofdzakelijk kastanjes) wordt verbreed en begrenst het kantorenperceel. Op één verhardingsstrook worden voetgangers, fiets- en autoverkeer gemengd. Aan de zijde van de binnenhof komt een fraaie groene overgang, bijvoorbeeld in de vorm van plantenbakken of pergola's.

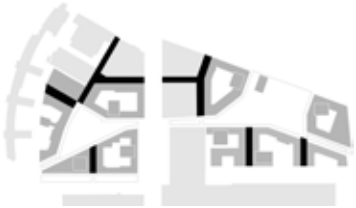
In de nabije omgeving van Beurskwartier zijn geen hondenuitlaatvoorzieningen aanwezig. Daarom is het nodig om een hondentoilet voor de nieuwe wijk toe te voegen. Een hondentoilet bestaat uit een grasveld dat is afgebakend door een hek of haag en voorzien van bebording. De Hojelstraat is hiervoor de meest geschikte plek in de wijk. Als alternatief of aanvulling kan worden gekeken naar een plek in de groenzone aan de Van Zijstweg bij de Veilinghaven.



▲ *Profiel van de Hojelstraat.*



▲ *Impressie van een straat tussen Beursstraat en Croesepark, kijkend in de richting van de Rabobank.*

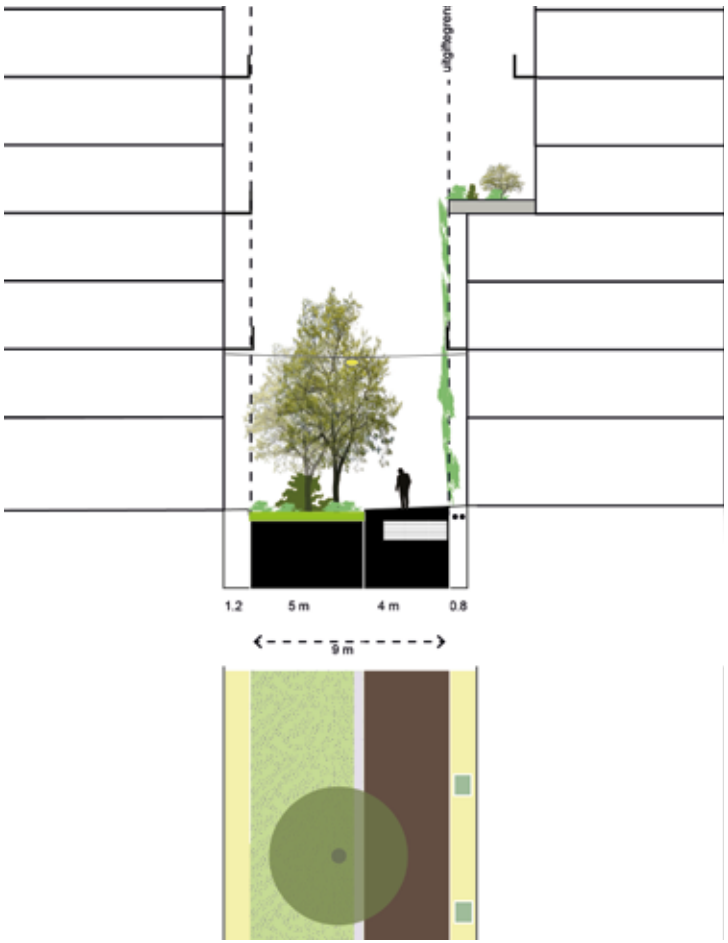


Tussenstraten

De tussenstraten zijn de overige smalle straten in Beurskwartier. Ze zijn circa 9 tot 11 meter breed en hebben een besloten en luw karakter. De straten tussen de Beursstraat en de Parkstraat zijn geheel autovrij. Ze zijn niet alleen een voetgangersroute, maar vooral ook een plek, waaraan gewoond en gewerkt wordt. De buitenruimte kan worden gebruikt als verlengstuk van binnen. Dit gevoel wordt versterkt door groenvakken met een losse plaatsing van bomen (meerstammig en met enkele stam), klimgroen langs de gevels en informele zitplekken. Het verticale groen van bomen en klimgroen legt de ecologisch verbinding met groen op balkons en daken.

In iedere straat zijn minstens drie bomen van de 2e grootte (kroonbreedte 6 meter) en eventueel aanvullend kleinere bomen. Vanuit de tussenstraten is er zicht op grote bomen in de parken, de Parkstraat en de Beursstraat. De groenvakken hebben een minimale breedte van 4 meter en vormen zoveel mogelijk een samenhangende strook. Dit wordt bereikt door de verlaagde ligging, een eigen verhardingsmateriaal tussen de groenvakken en een omlijsting met één type band. Verharding binnen deze strook wordt zoveel mogelijk beperkt door bijvoorbeeld toegangen tot entrees te bundelen, en beslaat maximaal 40% van de totale lengte van de strook. Waar mogelijk worden grasstenen toegepast. Verharde tussenruimtes en paden zijn nodig voor de bereikbaarheid van de binnenhof, gebouwentrees, fietsparkeerplekken en informele zitplekken. Verlichting wordt in de tussenstraten bevestigd aan spandraden.

De tussenstraten variëren in breedte, functie en hoeveelheid groen. In de straten rondom Wonderwoods en Galaxy Tower is wat meer bestemmingsverkeer en minder ruimte voor groen. Hier krijgt de groenstrook soms een andere plek in het profiel om de hoeveelheid groen te maximaliseren.



▲ *Profiel van een straat tussen Parkstraat en Beursstraat.*



▲ *Impressie van de Graadt van Roggenweg na herinrichting. Van een drukke verkeersweg naar een ontspannen groene stadsstraat.*

Entrees van Beurskwartier



Graadt van Roggenweg

De inrichting van de Graadt van Roggenweg wordt aangepakt in het kader van het project Lombokplein. Deze verandert van een drukke verkeersweg met vier rijstroken in een meer ontspannen groene stadsstraat met ruimte voor voetgangers en groen. De ontwerpen van de Graadt van Roggenweg en de openbare ruimte van Beurskwartier worden in elke planfase op elkaar afgestemd.

Zowel aan de Van Zijstweg als aan de Graadt van Roggenweg komt een groen entreeplein dat de overgang naar Beurskwartier markeert. De pleinen liggen ter hoogte van de Beursstraat Noord, Beursstraat Zuid en de Parkstraat en verankeren de wijk in de stad.

Het entreeplein aan de Graadt van Roggenweg heeft een grote ruimtelijke kracht nodig vanwege de beperkte ruimtelijke samenhang van de bestaande bebouwing en de verkeerskundige complexiteit. Aan de noordzijde is op termijn een nieuw gebouw denkbaar om een pleinruimte te kunnen maken. Deze mogelijkheid is geen onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan.

Het plein wordt zo vormgegeven dat langzaam verkeer en verblijf de ruimte krijgen, snel verkeer niet dominant is en zodat ieder logisch en verkeersveilig zijn weg vindt. Daarnaast is het van belang om de ecologische hoofdas van Beurskwartier aan te sluiten op de groenstructuur van de Graadt van Roggenweg. Dit vraagt om een grote mate van continuïteit van het groen.

Op het plein komt een forse groep bomen in grote groenvakken. De bomen en onderbeplanting zorgen voor de gewenste ecologische verbinding tussen de Parkstraat en de Graadt van Roggenweg en bieden verkoeling. Om de ruimte voor groen en langzaam verkeer te optimaliseren en vanwege verkeersveiligheid (met name voor de fietser van en naar de Beursstraat Noord) wordt onderzocht of de entrees voor de Volksbank en de Hojelstraat op het entreeplein kunnen worden samengevoegd. De fietsroute over het plein sluit zowel logisch aan op de Beursstraat Noord als op de oversteek van de Graadt van Roggenweg.

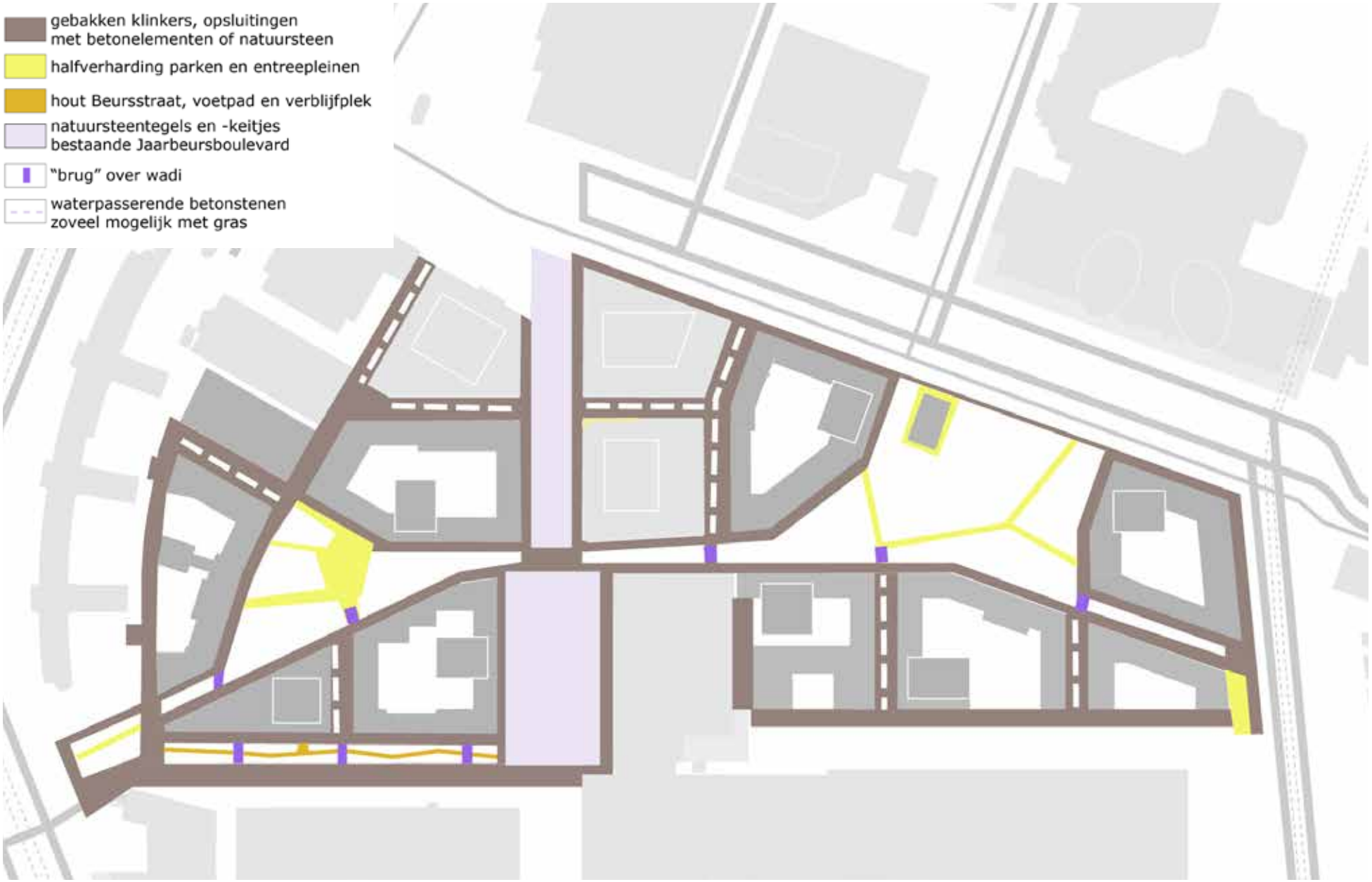
Van Zijstweg

Ook aan de Van Zijstweg komt een groen entreeplein op de plek waar de Beursstraat Zuid en de Parkstraat bij elkaar komen. Zo ontstaat een goede aansluiting van Beurskwartier op Dichterswijk en de Veilinghaven. Het plein bestaat uit een (half)verhard vlak met een bomengroep. Een terras van aangrenzende horeca is hier mogelijk en ligt goed op de zon.

De Van Zijstweg wordt als stadsstraat versterkt door de nieuwe bebouwing met verbreed trottoir van circa 5 meter.

Croeselaan

Aan de Croeselaan komt het Croesepark, de grootste en meest beeldbepalende openbare ruimte van Beurskwartier. Het park steekt iets uit ten opzichte van de rooilijn van de bebouwing van de Croeselaan. Bestaande parkeerplaatsen langs de weg worden verwijderd ten gunste van fietsparkeren. Daarnaast komen er inritten voor de bereikbaarheid van minihubs en een laad- en losvak.



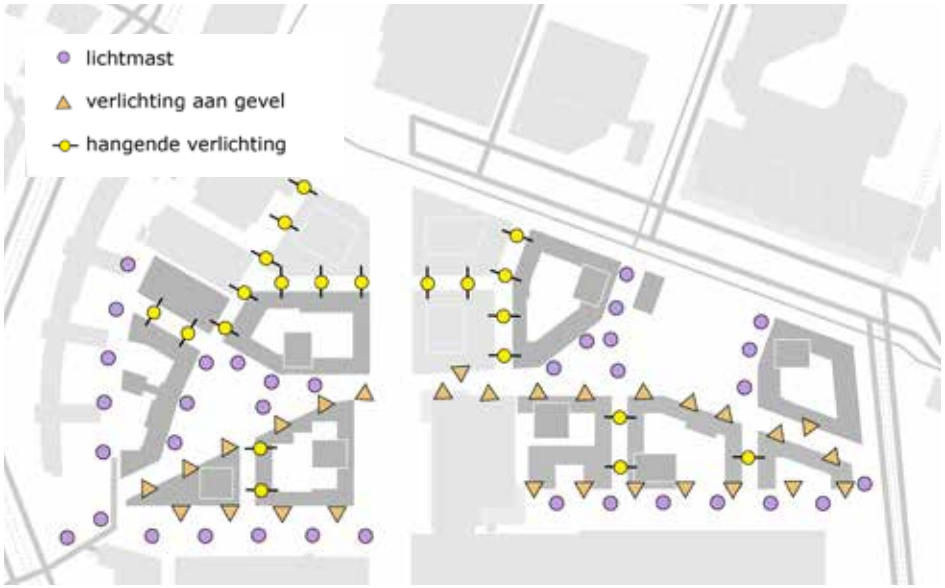
▲ *Verhardingsmaterialen.*

Inrichting

Een doorlopende vloer van gebakken klinkers met banden en keerelementen van natuursteen of hoogwaardig beton zorgt voor een samenhangende openbare ruimte binnen de buurt en een naadloze aansluiting op de omgeving. Samenhang zit ook in de detaillering en inrichtingselementen. Specifieke plekken krijgen hun eigen materiaal. Gedacht wordt aan: halfverharding voor de parkpaden en de entreepleinen, houten voetpaden in de groenstrook van de Beursstraat Noord en grasstenen in de groenstroken in de tussenstraten.

In de volgende fase wordt onderzocht of de verharding vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie en duurzaamheid nog beter kan. Denk bijvoorbeeld aan hergebruik van materialen, biobased materialen, of waterpasserende verharding.

Verlichting wordt, gezien de smalle maat van de straten veelal aan de gevels bevestigd. In de tussenstraten gebeurt dat met spandraden. Lichtmasten komen voor in grote ruimtes en brede straten, zoals de Hojelstraat, de hoofdpaden in de parken en aan de Jaarbeurszijde van de Beursstraat Noord en de Beursstraat Zuid. Aan de Parkstraat is gekozen voor gevelarmaturen, omdat lichtmasten hier ruimtelijk niet goed samengaan met de diepliggende regentuin.



▲ *Verlichting.*



▲ *Basisverharding gebakken klinkers.*



▲ *Betonbanden verlaagde groenvakken.*



▲ *Grasstenen in groenstroken.*



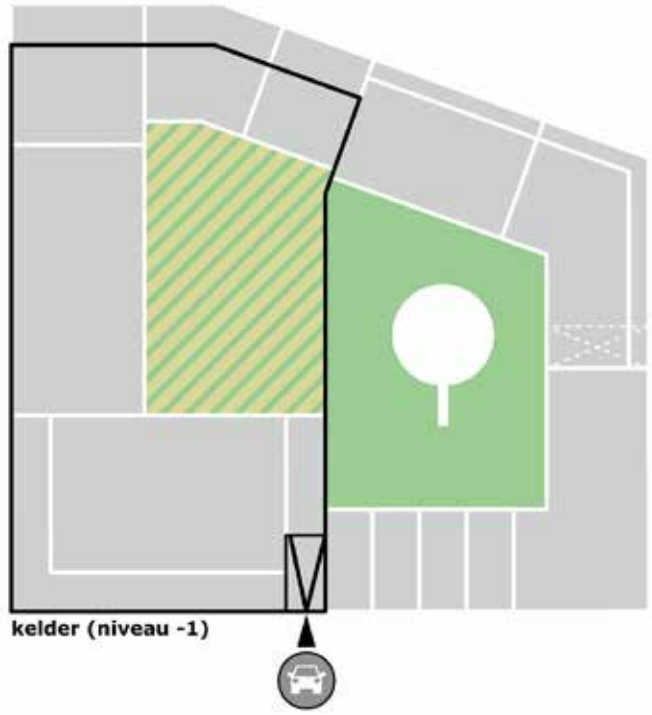
▲ *Betonnen of houten bruggetjes regentuin.*



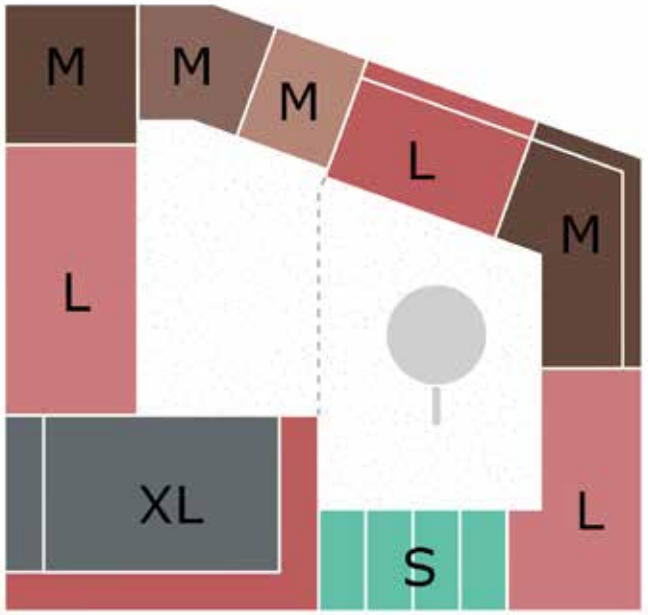
▲ *Houten paden in de regentuin van de Beursstraat.*



▲ *Parken halfverharding.*



▲ ***Principe 1:***
Compacte minihub. Minihub met daktuin en binnentuin met groen en bomen in de volle grond.



▲ ***Principe 2:***
Verschillende korrelgroottes.
Verschillende gebouwen en gebouwgroottes, ook binnen de grootste ontwikkeling.

9. Ontwikkelstrategie

Ontwikkelprincipe

De gekozen ontwikkelstrategie is het belangrijkste middel om op de locatie een écht hoogstedelijk, levendig en divers gebied te realiseren. De bouwblokken worden niet in één keer, door één grote marktpartij gerealiseerd. Per bouwblok worden kavels op de markt gebracht, en krijgen verschillende partijen een deel van het bouwblok toegewezen. Dit varieert van een grote ontwikkelaar, een woningcorporatie, een kleine ontwikkelaar, een groep die in particulier opdrachtgeverschap eigen appartementen ontwikkelt, en particuliere eigenaren die zelf een eigen kavel ontwikkelen. Dit is de manier waarop, op een vanzelfsprekende wijze, verschillen ontstaan. Verschillen in de grootte van de gebouwen, in de manier waarop de gebouwen worden ontsloten, in verdiepingshoogten, en verschillen in architectuur.

Eigenaarschap

Door deze ontwikkelwijze is, binnen een bouwblok, ook het toekomstig eigendom heel divers. Een deel zal in eigendom zijn van een woningcorporatie en van een grote belegger, maar een ander deel is in eigendom van individuele pand-eigenaren en van woon-collectieven. In de plint zullen een aantal ondernemers huren dan wel kopen. En een deel van het blok heeft een werkfunctie of een maatschappelijke functie, met weer een andere eigenaar. Tezamen zijn dit de verschillende partijen die zich betrokken voelen bij het gebied, die zorg zullen dragen voor de directe omgeving, en die het gebied tot leven brengen. Het gebied is door het diverse eigenaarschap niet statisch. Op termijn wordt er verbouwd, panden veranderen van eigenaar of huurder. Er verandert altijd wel iets, net als in bestaande hoogstedelijk centrummilieus.

Vier ontwikkelprincipes

Op basis van een principe-bouwblok zijn 4 ontwikkelprincipes uitgedacht. Bedoeld om goede garanties in te bouwen om daadwerkelijk de beoogde diversiteit en het beoogde eigenaarschap in dit hoog stedelijke stukje centrum waar te maken.

1. Principe van de kelder en de binnenhof

Het principe-bouwblok bestaat uit individuele gebouwen en een toren. Ongeveer de helft van het bouwblok staat op een kelder. In de kelder en daarboven op maaiveld zit de minihub voor onder andere fietsparkeren, deelauto's en techniek. Op de kelder staat in de regel de hoge toren. Het andere deel van het bouwblok heeft geen kelder, maar staat op maaiveld. Alle panden grenzen direct aan de gemeenschappelijke binnenhof. De binnenhof krijgt een samenhangende groene inrichting, op maaiveld en op het dak van de minihub.

2. Principe van de korrelgrootte

Het bouwblok is verdeeld in eenheden met een verschillende korrelgrootte:

S-schaal

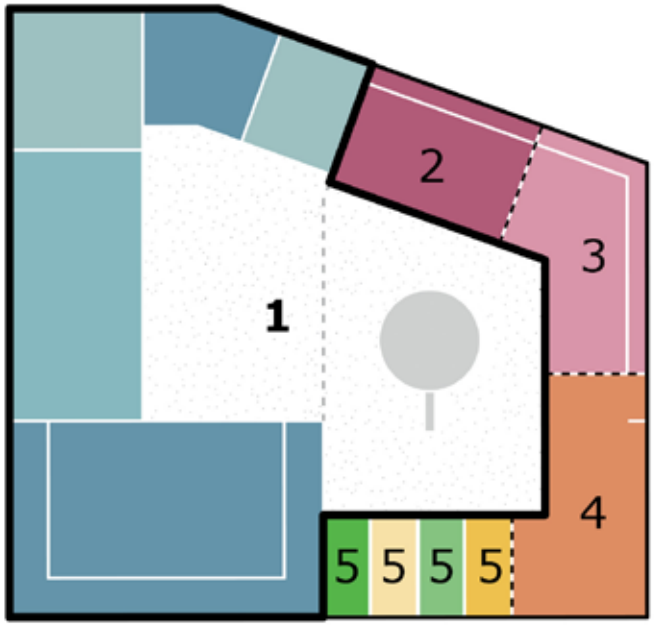
Verspreid door het plan komen er kavels voor particulier opdrachtgeverschap (PO). Deze bevinden zich voornamelijk aan de groene Beursstraat Noord. Particulier opdrachtgeverschap zorgt voor individualiteit en eigenaarschap. Vanwege de nu nog aanwezige Jaarbeurshallen vraagt dit deel van het plan om een bepaalde mate van pioniersgeest die de straat tot leven kan wekken.

M-schaal

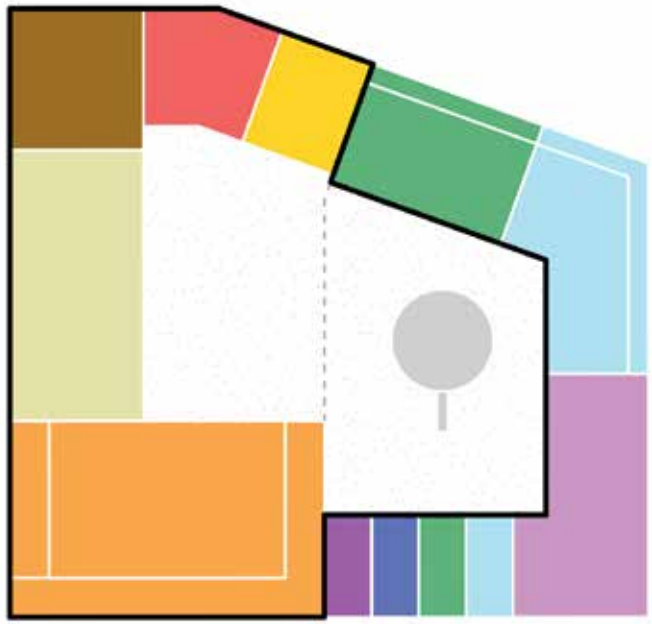
Aan de randen van de parken en langs de parkstraten zien wij kansen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en kleinschalige projectontwikkeling. Dit biedt kansen voor maatwerk en uitzonderlijke architectonische kwaliteit aan de grootste openbare ruimtes.
De gebouwen variëren in breedte van 12 tot 18 meter voor CPO en tot maximaal 25 meter voor kleinschalige projectontwikkeling.
De hoogte is 8 bouwlagen of 7 bouwlagen met souterrain.

L en XL-schaal

De grote programma's (woningbouw in grote aantallen en relatief kleine eenheden) vindt met name zijn plek aan de tussenstraten en



▲ ***Principe 3:***
Verschillende ontwikkeleenheden.
Eén grote ontwikkeling op kelder en daarnaast meerderde kleine ontwikkelingen.



▲ ***Principe 4:***
Architectenverdeling.
Diverse architectuur doordat gebouwen naast elkaar door andere architecten worden ontworpen. Dit geldt ook voor de grootste ontwikkeleenheid.

in de torens. Er komen in de tussenstraten kleine maar hoge eenheden in de plint, die in de tijd makkelijk aanpasbaar zijn in functie. Hier voorzien we flexibele concepten van wonen in combinatie met werken en kleinschalige bedrijvigheid die in de tijd makkelijk veranderbaar zijn.

3. Principe van de verschillende ontwikkeleenheden
De verschillende bouwblokken worden zoveel als mogelijk in afzonderlijke eenheden aan de markt aangeboden (tenders). Het zal altijd gaan om één grote ontwikkeling en daarnaast meerdere kleine ontwikkelingen. In figuur 3 op naast gelegen pagina is dit indicatief uitgewerkt:

- Tender 1 (blauw) is de ontwikkeling van de kelder met minihub, de bovenligende toren en de andere blokken die op de parkeergarage staan. De korrels zijn divers: XL, L en M. Onderdeel van deze tender is de minihub en de collectieve daktuin. Deze tender zal gaan naar een grotere ontwikkelaar die een combinatie zoekt met een tweede ontwikkelaar, bijvoorbeeld een corporatie.
- Tender 2 (rood) zijn 3 tenders voor de M korrels. Deze tenders kunnen gaan naar CPO-groepen, naar kleine ontwikkelaars of naar woon-corporaties.
- Tender 3 (geel/ groen) zijn 4 uitgiften van S korrels voor particulier opdrachtgeverschap (PO). Dit gaat om de realisatie van een individuele woning of een boven-benedenwoning.
- Tender 4 (oranje) is een L korrel op maaiveld. De tender kan bijvoorbeeld gaan naar een coporatie of naar een ontwikkelaar.

4. Principe van de architectenverdeling
De drie bovenstaande ontwikkelprincipes maken dat meerdere architecten betrokken zullen zijn binnen één bouwblok. Aan het ontwerp zijn eisen gesteld, onder andere terug te vinden in het beeldkwaliteitsplan. Elke partij is vrij zijn eigen architect te kiezen. Aansluitende gebouwen mogen niet door dezelfde architect worden ontworpen. De hier beschreven ontwikkelstrategie is het vertrekpunt van het plan. Het heeft tot doel om daadwerkelijk diversiteit en menging te realiseren, en te sturen op eigenaarschap. Echter gedurende het ontwikkel- en tenderproces kan uiteraard op basis van de opgedane ervaringen dit proces worden bijgestuurd. Zolang het doel hierbij niet uit het oog verloren wordt.

Proces en vervolgtraject

Tegelijkertijd met de vrijgave van dit Stedenbouwkundig Plan wordt gewerkt aan het opstellen van het inrichtingsplan. Dit plan beschrijft op detailniveau de inrichting van het openbaar gebied. De vaststelling van het inrichtingsplan zal zo mogelijk gelijk oplopen met de vaststelling van dit SP. Het inrichtingsplan vormt de basis voor het opstellen van het bestek woonrijp maken. Met het bouwrijp maken wordt in de loop van 2023 gestart.

Bestemmingsplan en beleidsregels

Op 25 november 2021 is het bestemmingsplan Beurskwartier 1 vastgesteld. Er zullen beleidsregels worden opgesteld ten behoeve van de toekomstige omgevingsvergunningen in Beurskwartier.

Uitgifte van de verschillende bouwkavels

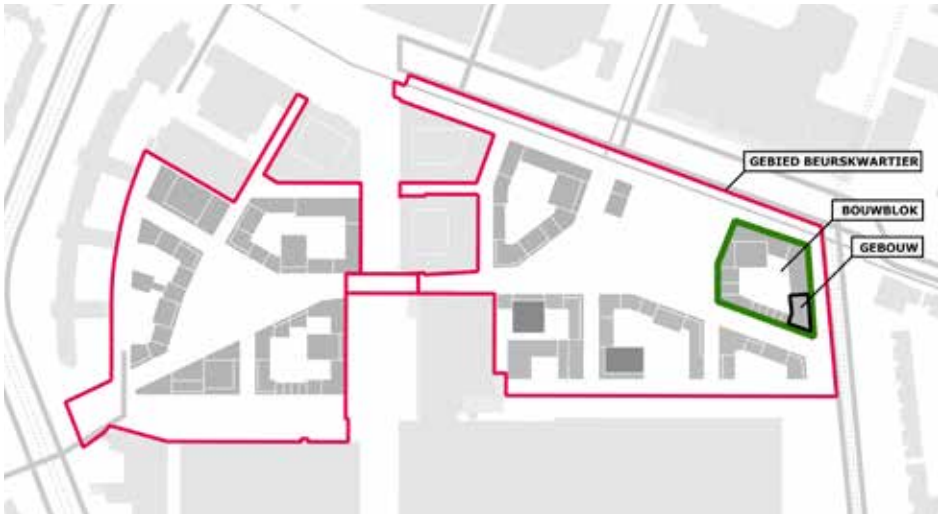
De verwachting is dat in 2023 gestart kan worden met de eerste tenders, dan wel met de gesprekken met toekomstige partijen die in Beurskwartier een kavel willen en kunnen gaan ontwikkelen.
Op basis van de huidige planning is de vroegst mogelijke start van de bouw mogelijk vanaf tweede kwartaal 2024. De eerste oplevering zal dan mogelijk zijn in 2026/2027.

Risico’s in planning

De voorliggende planning is zeer scherp neergezet. Alles is erop gericht om de bouw zo snel mogelijk te laten starten. Hoewel de benodigde tijd op dit moment als reëel kan worden beschouwd, kan de planning door omstandigheden alsnog wijzigen.

Afwijkingen ten opzichte van het SP

Het SP dient als basiskader voor de ontwikkeling van Beurskwartier. Het SP biedt vrijheden voor de markt om tot een plan te komen. In de aanbestedingsprocedure is enige ruimte om af te wijken van het bepaalde in het SP onder de strikte voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikte afwijking én dat deze in samenhang bijdraagt aan de ambities op de thema’s van het SP. Zo ontstaat er ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en programmatische (vernieuwende) concepten. Als deze situatie zich voordoet, is het aan het College om expliciet te besluiten over deze afwijking. De raad wordt per raadsbrief geïnformeerd over dergelijke ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van het SP: een raadsbesluit is in die gevallen niet nodig.



▲ *Schematische weergave van de gebiedsorganisatie Beurskwartier.*

Schematische weergave gebiedsorganisatie Beurskwartier
Het uitgangspunt van dit schema is dat de organisatie zo dicht mogelijk bij de gebruiker ligt. Wat op gebouw niveau georganiseerd kan worden, gebeurt daar. Wat centraal geregeld moet worden, gebeurt op gebiedsniveau voor bijvoorbeeld schaalvoordelen en uniformiteit.

Gebied
De organisatie van het plintenmanagement en placemaking vindt plaats op gebiedsniveau. Onderstaande punten worden ook op gebiedsniveau georganiseerd, zodat ze een uniforme uitwerking krijgen in de verschillende bouwblokken:
- Deelmobiliteit en parkeren
- Logistiek en toegangsregulering
- Afval
- Het leveren en aansturen van een huismeester

De gemeente ziet in bovenstaande punten een rol voor de gebiedsorganisatie.

Bouwblok
Denk bijvoorbeeld aan het collectief beheer van de groene binnentuinen en gedeelde daktuinen. De gemeente ziet hier vooralsnog geen rol voor de gebiedsorganisatie.

Gebouw
Dit kan bijvoorbeeld het beheer en onderhoud zijn op gebouwniveau van gevel-/klim-/setbackgroen of privé daktuinen. De gemeente ziet hier vooralsnog geen rol voor de gebiedsorganisatie. Mogelijk kan de gebiedsorganisatie op termijn hier wel een rol in spelen.

Naast bovenstaande schaalniveaus binnen Beurskwartier zijn er natuurlijk ook zaken die stadsbreed geregeld worden, denk hierbij aan het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, afvalinzameling en de toegangsregulering tot het gebied.

Gebiedsorganisatie

Omdat veel mensen in deze wijk komen wonen en werken op een klein oppervlak is het belangrijk dat helder is wat afspraken zijn voor het dagelijks gebruik en beheer van Beurskwartier.

Beurskwartier maakt gebruik van een gebiedsorganisatie voor de zaken die van groot belang zijn voor het gebied en niet op een andere wijze geregeld kunnen worden. Om te beginnen richt deze organisatie zich op de invulling van de plinten en de placemaking in het gebied. Ook zal de organisatie de gebiedslogistiek (laden en lossen, deelmobiliteit, verhuizen, pakketdiensten) in goede banen leiden. Als het nodig is zal de gebiedsorganisatie ook een rol hebben bij de inzameling van afval en het beheer van de openbare ruimte.

Voor de uitwerking van de gebiedsorganisatie wordt gedacht aan een vorm van park-management. Dit betekent dat iedere eigenaar van vastgoed (erfpachter) in Beurskwartier verplicht is om een financiële bijdrage in te leggen. In ruil daarvoor hebben bewoners zeggenschap over het gebruik van het geld. Door de vele eigenaren is er voordeel door schaalvergroting. Ook wordt op deze manier de gemeenschapszin benut in Beurskwartier. De gemeente zal ook bijdragen aan deze gebiedsorganisatie, omdat zij eigenaar is van het openbaar gebied en heeft op die manier ook zeggenschap in de vereniging. In eerdere uitgifteovereenkomsten is deze verplichting ook opgelegd aan Wonderwoods en Galaxy Tower. De gebieds-organisatie zal voor de uitgifte van de eerste kavel in Beurskwartier zijn opgericht.

Plintenmanager en placemaking

Binnen de gebiedsorganisatie zal een plintenmanager bestaan. Deze plintenmanager zorgt ervoor dat de plinten van de gebouwen levendig zijn en dat er geen leegstand is. De plintenmanager zorgt voor aansluiting bij geïnteresseerde ondernemers, waarbij voorrang wordt gegeven aan lokale en duurzame leveranciers. Grote ketens passen niet in Beurskwartier.
De plintenmanager is ook belangrijk voor ‘placemaking’. Dit houdt in dat er een plek wordt gecreëerd waar mensen graag verblijven. Vanaf het moment dat er gebouwd kan worden zal er placemaking plaats vinden. Vanaf het moment dat de eerste bewoners komen is er al iets te doen in het gebied. Een (tijdelijke) invulling die zorgt voor reuring en zorgt dat het vanaf moment één al prettig wonen is.

Logistiek

Het grootste deel van Beurskwartier is autovrij. Wie het gebied in mag rijden en hoe dat wordt geregeld en gehandhaafd ligt bij de gebiedsorganisatie. Waarschijnlijk is het nodig om de bevoorraders van de minihubs tijdslots te laten reserveren. Ook het gebruik van de laad en los plekken is alleen op afspraak.

Deelmobiliteit

De gebiedsorganisatie besteed de deelmobiliteit aan, zodat bewoners gebruik kunnen maken van het gehele aanbod van deelmobiliteit dat in Beurskwartier beschikbaar is.

Afval

In Beurskwartier wordt afval door één partij opgehaald. Het heeft de voorkeur heeft om dit met kleinschalig vervoer te doen door Stadsbedrijven. De plaatsing van de voedselvermalers zullen als voorwaarde worden meegegeven in de tenders.

Beheer

Het beheer van het openbaar gebied in Beurskwartier zal op een hoog kwaliteitsniveau liggen. Dit is nodig omdat hier een hoge dichtheid aan functies en mensen samen komen en overlast dient te worden voorkomen. Het onderhoud en beheer van de openbare ruimte ligt bij Stadsbedrijven. De eigenaren van de gebouwen binnen een bouw-blok organiseren het onderhoud van de binnenhof.

Huismeester

In elk bouwblok komt een huismeester. Deze huismeester is het manusje van alles. Hij zal bij de minihub helpen, bijvoorbeeld bij het regelen van de deelauto en het ontvangen van pakketten. Maar hij zal ook zorgen voor het netjes aanbieden van het afval. Een andere belangrijke rol die hij heeft is van sociale aard. Hij is altijd aanspreekbaar en weet waar je moet zijn als bijvoorbeeld de kraan lekt, maakt een praatje met je, maar spreekt ook iemand aan die bijvoorbeeld zijn fiets ergens verkeerd neerzet.

10. Plankaart toekomstbeeld Beurskwartier

Deze kaart geeft aan wat een logisch vervolg is wanneer Jaarbeurs overgaat op de vernieuwing van haar huidige hallen.

Het gaat om verleggen en vergroten van Beursstraat Zuid. Het uitbreiden van blokken 2B, 2C en 2D en het toevoegen van een langzaamverkeer verbinding tussen Beursstraat Noord en Beursstraat Zuid.



▲ *Fase 1 Beursstraat Zuid, open bouwblokken en creatieve bedrijven*



▲ *Fase 2 Beursstraat Zuid, dichte bouwblokken en ruimte voor groene Beursstraat met regentuin*







▲ *Voorbeeld van woon-/werkunits voor creatieve bedrijven langs de nieuwe Jaarbeurs aan de Beursstraat.*



▲ *Herontwikkeling van Jaarbeurs biedt kansen voor een stedelijke verbinding richting Transwijk.*



▲ *Studie aanpassing bioscoop met onderdoorgang*
Door: Snelder Architecten en gemeente Utrecht.

Toekomstbeeld Beurskwartier

Herontwikkeling Jaarbeurs

Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier is opgesteld voor het grondgebied dat in eigendom is bij de gemeente. Echter, op het moment dat Jaarbeurs overgaat tot planontwikkeling voor de vernieuwing van haar complex ontstaan mogelijkheden om Jaarbeurs en Beurskwartier op een goede manier met elkaar te verbinden, zodanig dat Jaarbeurs meer onderdeel wordt van de stad. De ontwikkeling van Beurskwartier heeft een nauwe relatie met de bestaande en toekomstig Jaarbeurs. Het zijn twee onderscheidende stadsmilieus met elk hun eigen maat, schaal en functies. In Beurskwartier ligt de nadruk op hoog stedelijk wonen, aangevuld met werken en voorzieningen. Voor de Jaarbeurs ligt de focus op beurzen en evenementen, maar hieraan zouden in de toekomst aanvullende stadsfuncties kunnen worden toegevoegd. Om de beide gebieden te kunnen laten uitgroeien tot een samenhangend centrumgebied zijn doorwaadbaarheid, levendige plinten en functiemenging essentieel. Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier houdt nadrukkelijk rekening met de mogelijkheid om Jaarbeurs in de toekomst beter met de stad te verbinden.

Doortrekken Beursstraat

Het Stedenbouwkundig Plan sorteert voor op een doorgaande, zeer groene en aantrekkelijke verbinding voor fietsers en voetgangers tussen Parkhaven, Beurskwartier en Lombok: de Beursstraat.
De Beursstraat wordt een levendige en groene buurtstraat met aan beide zijden functies: wonen, werken en voorzieningen. Aan de kant van de Jaarbeurs kunnen de nieuwe hallen goed gecombineerd worden met creatieve bedrijvigheid aan de straat, wellicht aangevuld met wonen, cultuur, horeca en muziekstudio's. Een casco-concept is hier goed denkbaar, zodat de gebruikers vrijheid van invulling hebben en de ruimtes betaalbaar blijven.
Het doortrekken van de Beursstraat is een belofte voor de toekomst. Of en wanneer dit zal plaatsvinden is uiteraard afhankelijk van de behoeften en wensen vanuit Jaarbeurs en van de mogelijkheden om ook oplossingen te vinden voor de complexe logistiek die voorwaardelijk is voor de bedrijfsvoering van Jaarbeurs.

Doortrekken Jaarbeursboulevard

Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier maakt het mogelijk dat de huidige Jaarbeursboulevard in de toekomst als een publieke route in de buitenlucht wordt doorgetrokken over het terrein van Jaarbeurs naar Beurskwartier 3. Gemeente zet in op een aantrekkelijke en levendige Jaarbeursboulevard, een openbare straat met gemengde functies die passen bij dit nieuwe centrumgebied.

Deze route dient in de toekomst meerdere doelen. Het is in de eerste plaats de aantrekkelijke entreezone van Jaarbeurs. Het is daarnaast ook de voetgangersverbinding van het parkeren op Beurskwartier 3 naar Jaarbeurs, Beurskwartier en Stationsgebied. En tenslotte is het, een informele route voor langzaam verkeer die verschillende wijken verbindt. Op momenten dat er geen Jaarbeursactiviteiten zijn, kun je hier ook fietsen.

Het toekomstbeeld is een groenere inrichting van de hele boulevard, zodat deze bijdraagt aan de groene uitstraling en ecologische betekenis van het gebied. Een groene verbinding tussen de twee parken in Beurskwartier is hiervoor cruciaal. Op termijn is hier geen ruimte meer voor fietsstallen in de openbare ruimte. Jaarbeurs realiseert op eigen terrein een stalling van 1.050 fietsplekken voor haar bezoekers en die van bioscoop Kinepolis.

De doorgetrokken Beursstraat vormt samen met de doorgetrokken Jaarbeursboulevard een heldere stedelijke structuur die de doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer op een logische en aantrekkelijke manier zal waarborgen. Het functioneren van het gehele gebied, Beurskwartier én Jaarbeurs, zal daardoor worden versterkt.

Kopgebouw entreeplein Graadt van Roggenweg

Bij de entree van het Beurskwartier aan de Graadt van Roggenweg zijn mogelijkheden voor een nieuw bouwblok dat de bestaande kantoren en de nieuwbouw van Beurskwartier meer samenhang geeft. Of en wanneer dit zal plaatsvinden moet nog nader onderzocht worden.

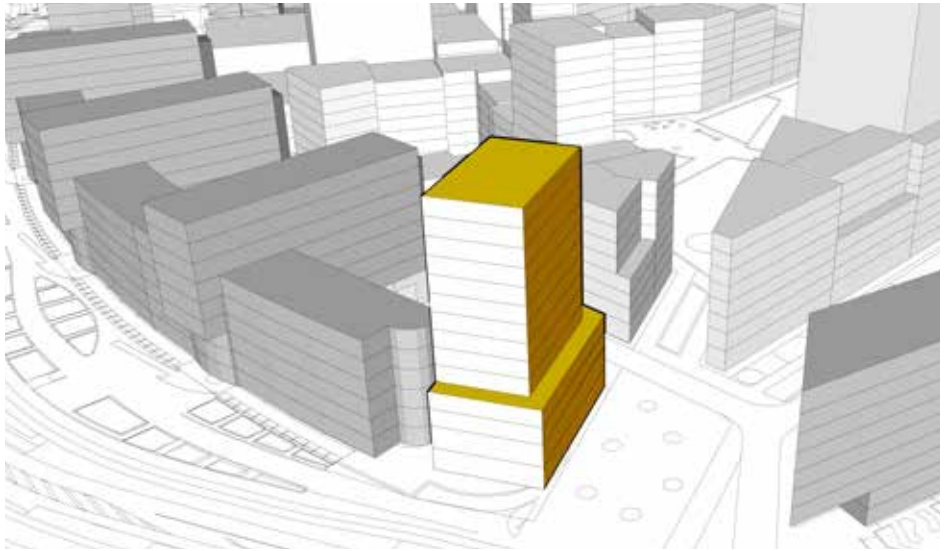


▲ *Impressie van de Beursstraat, kijkend in de richting van de Van Zijstweg.*

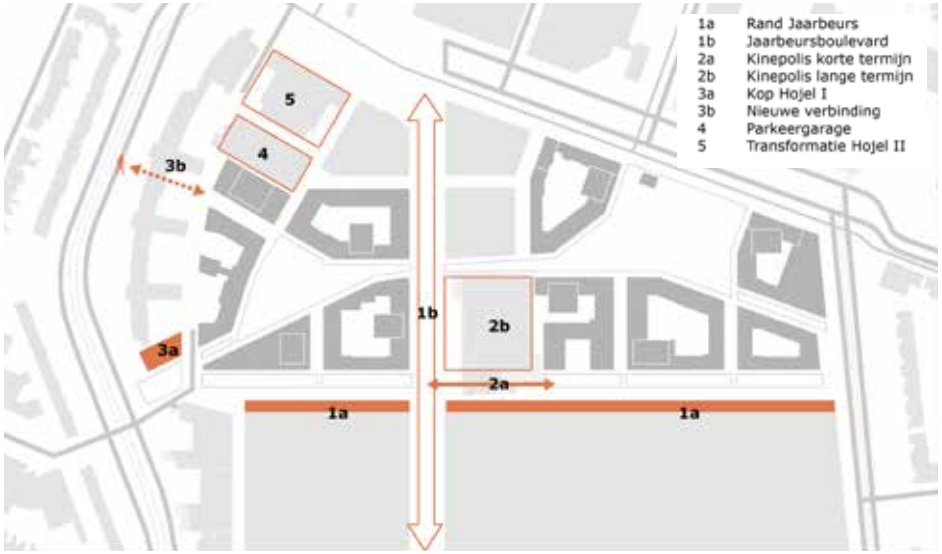
Bioscoop Kinepolis
De bioscoop is een belangrijke functie aan de Jaarbeursboulevard. Het gebouw is in maat, schaal en oriëntatie moeilijk aan te sluiten op het plan Beurskwartier. Het is nu vastgebouwd aan Jaarbeurs en heeft aan de achterzijde een logistiek hof in het zicht van bewoners aan de Beursstraat. Op korte termijn kan een doorgang worden gemaakt onder de bioscoop met de breedte van de Beursstraat door het gebouw los te koppelen van de Jaarbeurs en het restaurant te verkleinen. Het restaurant kan hierdoor ook een gezicht krijgen aan de Beursstraat met mogelijk ook terrasruimte. Deze oplossing vraagt om verplaatsing van technische ruimtes, logistiek en een vluchtroute.

Ook met een onderdoorgang sluit het bioscoopgebouw moeilijk aan op het hoogstedelijke, fijnmazige en groene karakter van Beurskwartier. Op de plaats van de bioscoop zou een nieuw gemengd bouwblok kunnen komen dat zich naadloos voegt in Beurskwartier. Aan de boulevard kunnen centrumvoorzieningen en eventueel werkruimtes komen. Andere hoeken van het bouwblok zijn geschikt voor kleinere buurtvoorzieningen. Het nieuwe bouwblok is ongeveer 36.000 m2 bvo groot. Hierin passen 300-400 woningen en voorzieningen.

Doorsteek naar de Graadt van Roggenweg
Een doorsteek van Beurskwartier naar de Graadt van Roggenweg is een kans voor de toekomst om voor voetgangers beter te verbinden. Deze doorsteek kan gemaakt worden door het kantoorpand aan de Graadt van Roggenweg. Of en wanneer dit zal plaatsvinden moet nog nader onderzocht worden in afstemming met de eigenaren van de kantoren langs de Graadt van Roggenweg.



▲ *Toekomstbeeld lange termijn: nieuw kopgebouw aan plein markeert entree Beurskwartier.*



▲ *Kansen voor de toekomst.*

Referenties afbeeldingen

disclaimer: We hebben getracht om alle rechthebbende hieronder te benoemen. Mocht er partijen zijn die rechten willen ontlenen aan geplaatste afbeeldingen dan kunnen deze contact opnemen.

Pagina 26

- *1 -*
- *2 -*
- *3 Plot 4 Front facade (Photo: Marcel van der Burg)*
- *4 ANA Architecten*
- *5 -*
- *6 eigen afbeelding*
- *7 Studioninedots_Blok1a1b_Zeeburgereiland_Peter_Cuypers*
- *8 Team V Architectuur*
- *9 Office of Metropolitan Architecture - 23 East 22nd Street*
- *10 leonard-herzog-de-meuron-architecture-usa-photography_dezeen_2364_col_19-852x1252*
- *11 Sloterdijk Kavel N - SpaceandMatter - Buro Harro*

Pagina 30

- *1 -*
- *2 Kavel O, Sloterdijk Centrum - 4Winden*
- *3 Burkard Meyer Architekten - Neubau Stadion Zürich*
- *4 The Escape | Conservatorium Hotel, Amsterdam*
- *5 -*
- *6 David Chipperfield, One Pancras Square*
- *7 Chicago Gateway Tower by Gensler Tomorrow AB Archinect*
- *8 Restaurant Syr*
- *9 -*
- *10 Kings Cross Central - Arthouse - dRMM Limited*

Pagina 32

- *1 https://thecityateyelevel.com/stories/designing-from-the-street/*
- *2 https://landlab.nl/projects/funenpark*
- *3 eigen afbeelding, Sportheldenbuurt*
- *4 eigen afbeelding, Little C*
- *5 marc koehler architects superlofts open building houthavens*
- *6 Foto Tom Baas; https://www.blikenblooz.nl/blog/bankjescollectief*

Pagina 34

- *1 https://hetutrechtsarchief.nl/beeldmateriaal*
- *2 -*
- *3 Google Streetview*
- *4 Google Streetview*

Pagina 41

- *1 foto Fedde de Weert; https://lieftink.nl/blog/project/leidsche-rijn-centrum/*
- *2 Fietsenstalling: Oude Vest - Stappen & Shoppen Breda (stappen-shoppen.nl)*

Pagina 43

- *1 Foto Stefan Schweihofer via Pixabay*
- *2 eigen afbeelding, Malibaan deelmobiliteit*

Pagina 45

- *1 Foto Ben Kerckx via Pixabay*
- *2 https://www.cityhub.nl/*

Pagina 46

- *1 https://keukenstudiodestreek.nl/groen-gas-dankzij-keuken/*

Pagina 54

- *1 The Woodlawn Portland; https://www.yelp.com/biz/the-woodlawn-portland*
- *2 DCPP arquitectos*
- *3 Zuko Amsterdam; http://www.permavoid.co.uk/*
- *4 SOM architects*
- *5 Blauw Architecten, CPO Amstelwijck*
- *6 -*
- *7 EH-Architects, Architectenbureau BNA*
- *8 Foto Michael Feser, Gartenhof BIGyard - Herrburg landschafsarchitekten*

Pagina 56

- *1 Kinepolis Nederland*
- *2 https://www.loetje.nl/nl/*
- *3 https://gchaarlemmermeer.nl/apotheken/apotheek-drie-meren/*
- *4 https://www.citymom.nl/buiten-de-deur/nemo/*
- *5 https://www.soniaarrepia.pt/fiep-westendorp-school/*
- *6 Druis, https://www.iamsterdam.com/nl/zien-en-doen/bars-en-cafes/beste-bars-en-cafes/terrassen-nieuw-west*

- *7 Google Streetview*
- *8 https://www.dbstudio.nl/*
- *9 Somerparc aan de Amstel*
- *10 District Brood & Koffie, www.duic.nl*

Pagina 58
- *1 https://cic.com/nl/rotterdam*
- *2 https://indebuurt.nl/utrecht/gids/cafe-keet/*
- *3 https://deplaatsmaker.nl/*
- *4 www.denijverheid.org*
- *5 -*
- *6 eigen afbeelding*
- *7 www.jolandaschouten.nl*
- *8 Architectenbureau Kühne & Co*

Pagina 61
- *1 https://cargobikefestival.com/exhibitor/cargoroo/*
- *2 Foto Simon Wood; https://www.oculus.info/projects/one-central-park*
- *3 MOKE architecten*

Pagina 65
- *1 Patch22 Amsterdam Tom Frantzen*
- *2 HAUT Amsterdam Team V*

Pagina 66
- *1 pixasolar*
- *2 -*
- *3 powerglaz HAUT Amsterdam*
- *4 Dak van Accenture in de Ito-toren*

Pagina 69
- *1 -*
- *2 https://www.mygardenlife.com/how-to/how-to-make-a-rain-garden*

Pagina 73
- *1 https://www.xjochemx.nl/gierzwaluwen/gierzwaluwen_Waterkwartier.html*

Pagina 75
- *1 OKRA landschapsarchitecten, https://archello.com/project/grotestraat-nijverdal*
- *2 Foto Edward Denison, https://landezine.com/sky-uk-headquarters-by-urban/*

Pagina 76
- *1 https://www.dakenraad.nl/dakaward-2021-gaat-naar-de-groene-kaap/*
- *2 INBO*
- *3 Foto René van der Velde, Square des Bouleaux*
- *4 Foto John Sturrock, https://landezine.com/holland-park-villas-by-gillespies-landscape-architects/*

Pagina 79
- *1 -*
- *2 Entasis architecten*
- *3 -*

Pagina 80
- *1 -*

Pagina 81
- *1 visualisatie van foto dennis_de_smet, korthtielens marcellok spaarndammerhart*

Pagina 83
- *1 Rots maatwerk, buro Sant en Co en HOEK*
- *2 Trinhvieta-Architects, Galeria de Hotel Golden Holiday em Nha Trang*
- *3 WOHA, School of the Arts*
- *4 -*

Pagina 85
- *1 -*
- *2 https://www.magasinetkbh.dk/indhold/farmen-pa-taget-overlever*
- *3 https://www.gardenista.com/posts/high-line-nyc-an-insiders-guide-from-landscape-designer-piet-oudolf/*

Pagina 90
- *1 -*
- *2 Foto Krebs und Herde*
- *3 https://www.carlsbergbyen.dk/om-carlsberg-byen/byrum-i-carlsberg-byen*

- *4 -*
- *5 Foto Kyungsub Shin, Yong Ju Lee Architects*
- *6 https://www.youtube.com/watch?v=E-OavOre0zw*
- *7 -*
- *8 OKRA landschapsarchitecten, Amaliapark*
- *9 Foto Rolf Hensel*

Pagina 91
- *1 https://www.followmyfootprints.nl/koffie-hotspots-15x-nieuw-haag/*
- *2 Hans van Horssen Tuinontwep & Plantservice*
- *3 Piet Oudolf Leuvehoofd*
- *4 Dom Arquitectura, Würth La Rioja Museum Gardens*
- *5 Foto Tom Fox, SWA Group*
- *6 -*

Pagina 95
- *1 OKRA*
- *2 -*
- *3 Foto Kasper Dudzik, Landscape Architecture Platform*
- *4 -*
- *5 -*

Pagina 98
- *1 Google Streetview*
- *2 eigen afbeelding*
- *3 eigen afbeelding*
- *4 eigen afbeelding*

Pagina 105
- *1 eigen afbeelding*
- *2 OKRA, Nijverdal*
- *3 https://www.stad-en-groen.nl/article/33608/waterdoorlatende-bestrating-met-een-groen-uiterlijk-in-krabbendijke*
- *4 Foto Suzanne, Twitter: @suusx20*
- *5 Foto Kasper Dudzik, AJ Landskap*
- *6 eigen afbeelding*

Pagina 114
- *1 Architectenbureau Kühne & Co*
- *2 eigen afbeelding*

Colofon

Redactie

Stedenbouw, Ontwikkelorganisatie Ruimte, Gemeente Utrecht:
Marlies de Nijs
Marjo de Kraker
Sjoerd Wolbertus
Sabine Geerlings
Koen Hezemans

Extern:
Urbanext Stedenbouw

Projectmanagement

Anouk van den Brink
Aagje Loef

Grafische realisatie

Afdeling Stedenbouw
OntwerpStudioRuimte

Opdrachtgever

Leen de Wit

Verbeelding impressies Beurskwartier

Render Art renderart.eu

Dit product is tot stand gekomen dankzij de inzet van alle leden van team Beurskwartier.

Bezoekadres:
Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres:
Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon:
030 - 286 00 00

Gemeente Utrecht