STEDENBOUWKUNDIGE

UITWERKING BEURSKWARTIER LOMBOKPLEIN

Gemeente Utrecht

AMENDEMENT LOMBOKPARK A2017/68

07 juni 2018 | concept

Gemeente Utrecht

Stedenbouwkundige uitwerking - Amendement Lombokpark A2017/68
Omgevingsvisie Beurskwartier - Lombokplein,
Telefoon 14030
Website www.utrecht.nl/beurskwartierlombokplein
Email: stadslab@utrecht.nl
Bezoekadres: Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

Datum: 07 juni 2018 | concept

Stedenbouwkundige uitwerking Amendement Lombokpark A2017/68

–

‘VAN LOMBOKPLEIN NAAR LOMBOKPARK.’

OPGAVE

Met het Amendement Lombokpark A2017/68 is door de gemeenteraad gevraagd om - door ongeveer een halvering van het in de visie geplande bouwoppervlakte - aan het plangebied Lombokplein substantieel park- /groenruimte toe te voegen.

Dit document is, na een zorgvuldige stedenbouwkundige verkenning, een voorstel voor de invulling van gevraagde extra kwalitatieve park- /groenruimte.

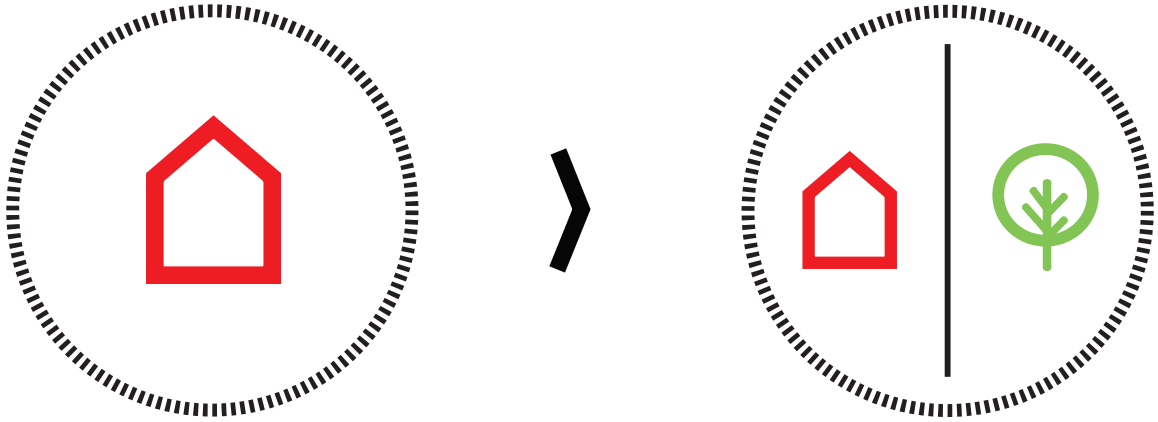
› Amendement Lombokpark A2017/68

"De gemeenteraad van Utrecht bijeen op 7 december 2017 heeft besloten dat:

(...)

- Een stevig groen gebaar op- en rond het Westplein mogelijk en gewenst is;
- In het SPVE een kwalitatief stadspark te ontwerpen in het plangebied Lombokplein door ongeveer een halvering van het in de visie geplande bouwoppervlakte te realiseren ten bate van meer groen;
- De zo gewonnen openbare ruimte in samenspraak met bewoners en belanghebbenden in te richten met ruimte voor veel groen, spelen en recreatie
- In het SPVE nader uit te werken kleinschalige voorzieningen (bv horeca, kiosk) te integreren in- of rond dit nieuwe Lombokpark;
- De woningbouw op- en rond het Lombokpark hoofdzakelijk te bestemmen voor doelgroepen met een zeer lage parkeerbehoefte - zoals studentenhuisvesting - zodat er marginale extra weg- en parkeerinfrastructuur voor nodig is. (...)

Zie bijlage 1 voor het gehele Amendement.



OPGAVE: HALVERING GEPLANDE BOUWOPPERVLAKTE TEN BATE VAN MEER GROEN.

TWEE KARAKTERISTIEKEN

› **Aansluiting bij al bestaande groene stedenbouwkundige kwaliteiten**

Bij de toevoeging van extra park- /groenruimte aan het plangebied stond de volgende vraag centraal: op welke wijze voegt extra groen / extra park in het plangebied het meeste (waarde) toe? En op welke wijze krijgt het extra groen de meeste (verblijf)kwaliteit? Voor nieuwe bewoners van het toekomstige gebied, maar vooral ook voor de bestaande bewoners en gebruikers van de wijk.

Als antwoord hierop is gekozen voor een helder ruimtelijk concept dat aansluit op de bestaande (groen) kwaliteiten die het langs de Leidse Rijn al kenmerken:

- aan de noordzijde van de Leidse Rijn: het aan de zonzijde van de Leidse Rijn gelegen kleinschalige park rond Molen de Ster;
- aan de zuidzijde, langs de Leidseweg, een fijnmazige kade-karakteristiek met min of meer besloten bestaande 'tuinen', zoals de voortuin van de Munt en de groene speeltuin halverwege de Leidseweg.

› **Groenconcept: Park en Kade**

Park langs het water

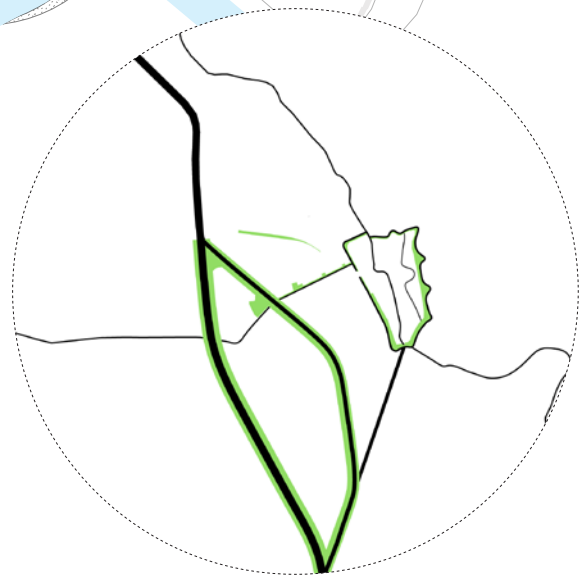
Aan de noordzijde van de Leidse Rijn wordt door het toevoegen van een grote groene ruimte aan het water de bestaande reeks van groene ruimtes - waaronder de ruimte rond Molen de Ster - verder uitgebreid en robuuster gemaakt. Een sequentie van ruimtes dat op een hoger schaalniveau de verbinding zal vormen tussen (het rondje) Stadseiland en (het rondje) Singel.
Een park in de zon, waar mensen graag verblijven, spelen, waar een fijn terras is, waar men ontspannen kan wandelen en op het gras kan zitten of liggen.

Kade-tuinen

Aan de zuidzijde van de Leidse Rijn ligt een kade met daarlangs kenmerkende pandsgewijze bebouwing. Deze karakteristiek wordt met nieuwe bouwblokken doorgezet zodat een continue, goed leesbare route ontstaat, met een menselijk maat.

Extra groen wordt aan deze zijde ingezet om deze door middel van voor Utrecht zeer kenmerkende 'binnentuinen'. Kleine intieme, groene tuinen tussen bebouwing, waar even kan worden uitgerust en ontspannen. Het extra groen biedt de mogelijkheid om aan de Leidseweg twee keer, -in beide bouwblokken-, zo'n plek toe te voegen. Een woontuin en een hoteltuin. Openbaar toegankelijke plekken, die (om ze heel mooi te houden) in de nacht worden afgesloten. Ter hoogte van de Leidse Poort, biedt dit bovendien de mogelijkheid om de bestaande grote bomen te behouden en in te passen.

PARKZIJDE - OPEN



KADEZIJDE - BESLOTEN

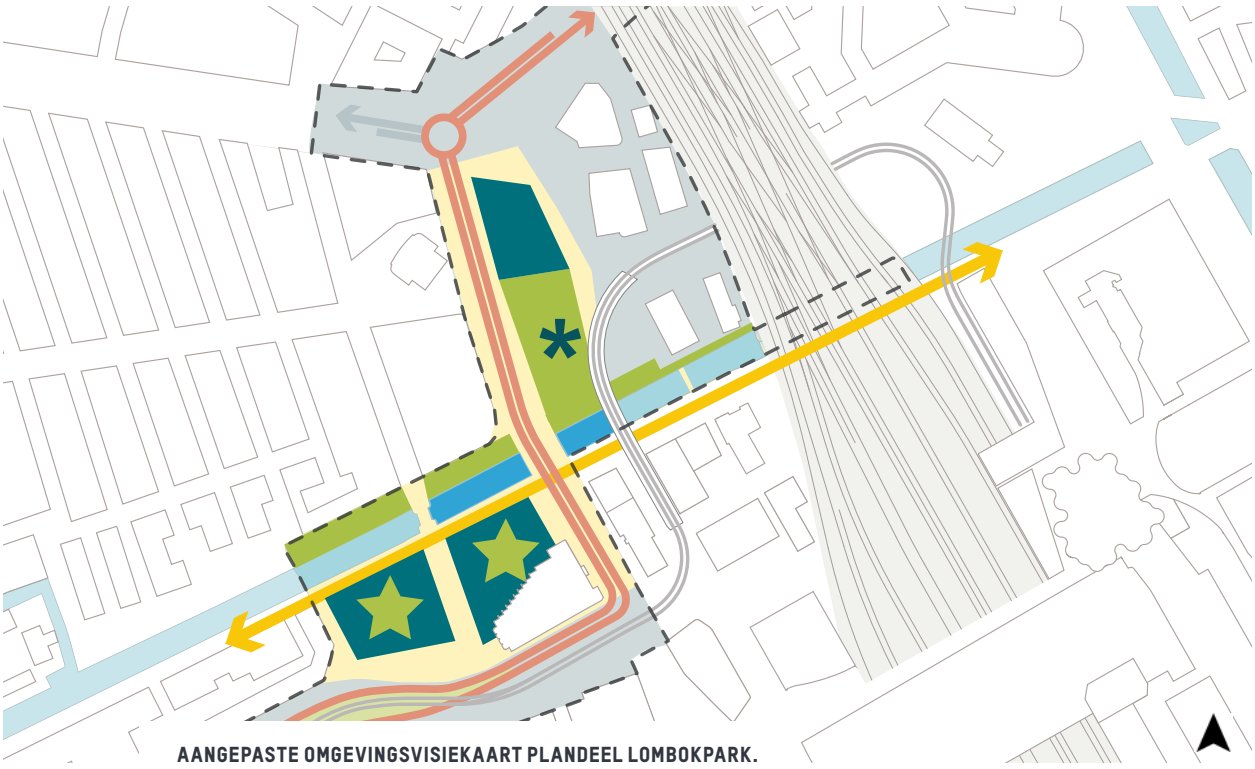
RUIMTELIJKE STRUCTUUR: PARK EN KADE.

OMGEVINGSVISIEKAART

Het Amendement leidt tot de aanpassing van de omgevingsvisiekaart. Van de twee geplande bouwblokken ten noorden van de Leidse Rijn wordt het meest zuidelijke blok omgezet naar parkruimte, inclusief de mogelijkheid voor een klein horecapaviljoen.

De twee bouwvlekken ten zuiden van de Leidse Rijn krijgen twee (openbaar) toegankelijke binnentuinen, ieder met een eigen besloten karakter.

BESTAANDE OMGEVINGSVISIEKAART PLANDEEL LOMBOKPARK.



AANGEPASTE OMGEVINGSVISIEKAART PLANDEEL LOMBOKPARK.

STEDENBOUWKUNDIGE PROEFVERKAVELING

De hier volgende stedenbouwkundige proefverkaveling biedt een indicatieve doorvertaling van de aangepaste omgevingsvisiekaart.

› Groene parkruimtes waar veel te doen is, en sociaal veilig

Het Lombokplein (1) wordt een lommerrijke parkruimte aan de Leidse Rijn waar tevens ruimte is voor kleinschalig horeca: het Lombokpark. Er zijn prettige plekken - in de zon en in de schaduw - om te zitten of om in het gras te liggen. Grote bomen bieden beschutting. Er is een fantastische ruimte aan het water. Een fijne groene ruimte om doorheen te wandelen. Bewoners gaan helpen deze ruimte in een volgende fase verder vorm te geven, zodat zij het park eigen kunnen maken en deze goed aansluit bij hun behoeftes.

Aan de zuidzijde van de Leidse Rijn komen twee - voor Utrecht kenmerkende - besloten tuinen aan de kade te liggen. De ruimtes worden onderdeel van de bebouwde structuur en kennen een duidelijke relatie met de aangrenzende bebouwing . Het worden fijne groene ruimtes die in samenspraak met de (aangrenzende) bewoners en ondernemers vorm gegeven zullen worden, ieder met een eigen karakter. De hoteltuin (2) biedt ruimte voor terras en heeft een meer dynamisch karakter, passende bij het NH-hotel. De collectieve woontuin (3) zorgt voor een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Bestaande gezonde bomen worden behouden en zo goed mogelijk ingepast. De tuinen zijn omheind door hekwerk passende bij het besloten karakter van de kade: overdag zijn de tuinen openbaar toegankelijk, in de avond kunnen deze worden afgesloten.

Zie bijlage 2 voor schaal- en referentiestudie van de verschillende park- en tuinruimtes.

INDICATIEVE STEDENBOUWKUNDIGE PLANKAART (SCHAAL 1:2000)

1.PARK LOMBOK

PARK LOMBOK.

Proefverkaveling:
Park aan aan de Leidse Rijn, ontspannen verblijven aan en op het water.

Ontspannen op en aan het water.

Paviljoen voor horeca en/of culturele functie.

Flaneren langs de Leidse Rijn, verblijven aan het water.

Aangenaam verblijven.

Park overbrugt hoogteverschil naar busbaan.

2. HOTELTUIN

HOTELTUIN.

Proefverkaveling:
Besloten groene tuin bij het NH-hotel, een levendige groene plek toegankelijk voor de stad.

Groene binnentuin.

Horeca met terras.

Binnentuin met chique hekwerk.

Informeel verblijven.

Contact tussen binnen (functie) en buiten (tuin).

3. WOONTUIN

WOONTUIN.

Proefverkaveling:
Besloten tuin in woonblok.

Speel- en ontmoetingsplek voor de buurt.

Besloten collectieve tuinen en openbare groene plek.

Markant object in het groen.

Gezamenlijk beheer en initiatief.

BEREKENING AMENDEMENT

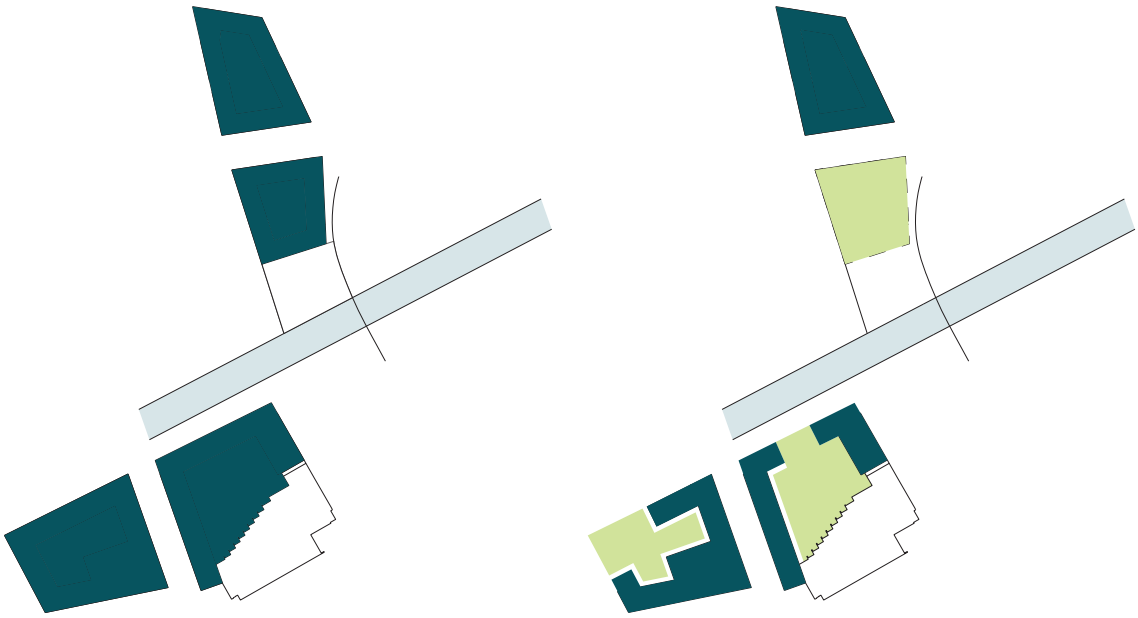
Het Amendement vraagt om het creëren van een kwalitatief park door ongeveer een halvering van het geplande bouwoppervlakte (bouwvlak). Onderstaande berekening is gebaseerd op de stedenbouwkundige proefverkaveling. In totaal wordt circa 44% van het in de omgevingsvisie voorziene bouwoppervlakte omgezet naar groenruimtes: één lommerrijk wijkpark en twee besloten tuinen met ieder een eigen karakter, zodanig dat dit de meeste gebiedskwaliteit oplevert.

1. in omgevingsvisie

Bouwvlak:	12.245 m2	= 100%

2. amendement Lombokpark A2017/68.

Bouwvlak:	6885 m2	= 56%
Groenruimtes:	5360 m2	= 44%



BEREKENING AMENDEMENT.

BIJLAGE 1: AMENDEMENT LOMBOKPARK

Amendement Lombokpark A2017/68.

Amendement Lombokpark

De gemeenteraad van Utrecht bijeen op 7 december 2017 ter bespreking van de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein

Constaterende dat:

- De in de omgevingsvisie geplande bouwvolumes in het plan Lombokplein totaal ± 11.500m2 openbare ruimte innemen;
- Het in de omgevingsvisie geplande Lombokplein maar ongeveer 1.600 m2 kwalitatieve openbare ruimte oplevert;

Overwegende dat:

- Er niet zo heel veel plekken in de (binnen)stad zijn waar hoogwaardig groen is toe te voegen;
- De vele (nieuwe) bewoners en bezoekers behoefte hebben aan plekken voor recreatie in de nabije omgeving;
- Groen als belangrijk uitgangspunt bij inspraak naar voren kwam als wens van bewoners;
- Niet of flink minder bouwen ook minder bouwoverlast veroorzaakt;
- Niet of flink minder bouwen het mogelijk maakt vrijwel direct te beginnen met het ontwikkelen van openbare ruimte;
- Niet of flink minder bouwen geen of minder bestemmingsverkeer op en rond het Westplein veroorzaakt en de aanleg van geen of minder parkeervoorzieningen mogelijk maakt;
- De omgevingsvisie voor het Lombokplein een groot financieel tekort laat zien;
- Hoge kosten deels samenhangen met de te realiseren infrastructuur- en parkeer-voorzieningen;
- Niet of flink minder bouwen bespaart op plankosten, bouwrijp maken, archeologie, kabels en leidingen e.d.;
- Halvering van het aantal m^2 bouwprogramma verdrievoudiging van de bruikbare openbare ruimte oplevert.

Besluit als beslispunt Y[2] toe te voegen:

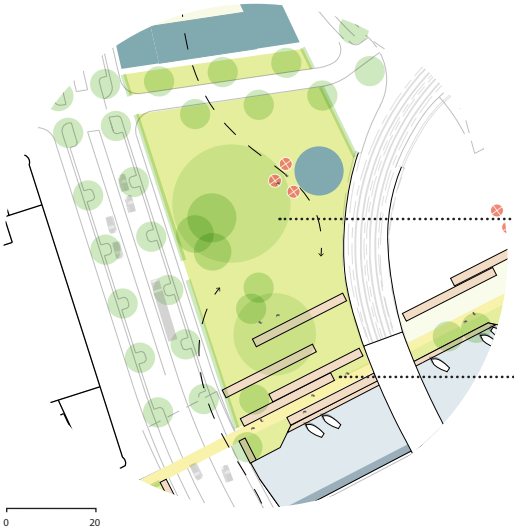
- Een stevig groen gebaar op- en rond het Westplein mogelijk en gewenst is;
- In het SPVE een kwalitatief stadspark te ontwerpen in het plangebied Lombokplein door ongeveer een halvering van het in de visie geplande bouwoppervlakte te realiseren ten bate van meer groen;
- De zo gewonnen openbare ruimte in samenspraak met bewoners en belanghebbenden in te richten met ruimte voor veel groen, spelen en recreatie;
- In het SPVE nader uit te werken kleinschalige voorzieningen (bv horeca, kiosk) te integreren in- of rond dit nieuwe Lombokpark;
- De woningbouw op- en rond het Lombokpark hoofdzakelijk te bestemmen voor doelgroepen met een zeer lage parkeerbehoefte -zoals studentenhuisvesting- zodat er marginale extra weg- en parkeerinfrastructuur voor nodig is.

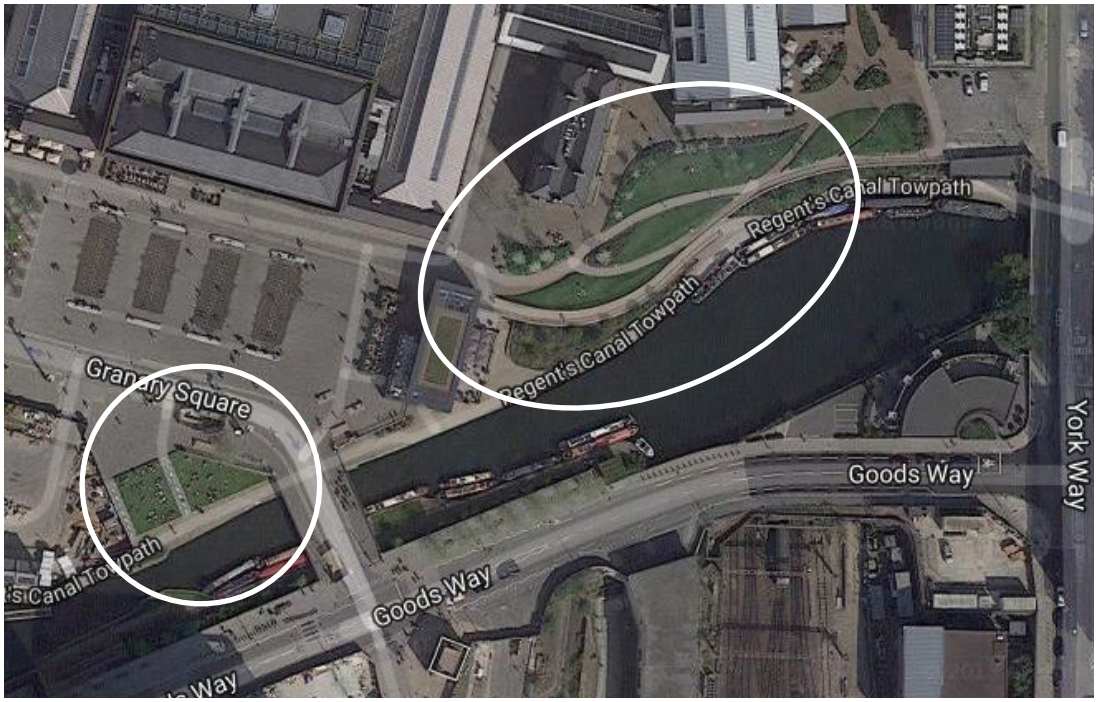
André van Schie, VVD — Tim Schipper, SP — Peter van Corler, GroenLinks — Maarten Koning, D66

[2] Omnummeren bestaande beslispunten

BIJLAGE 2: SCHAALVERGELIJKING

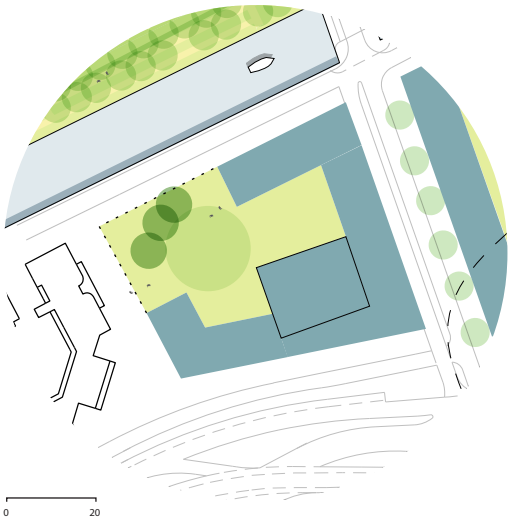
Lombokpark.



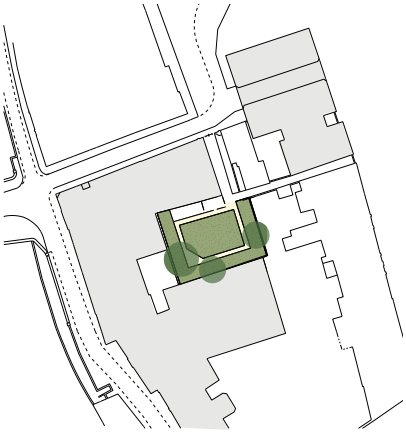


Regent's Canal, King's Cross, Londen.

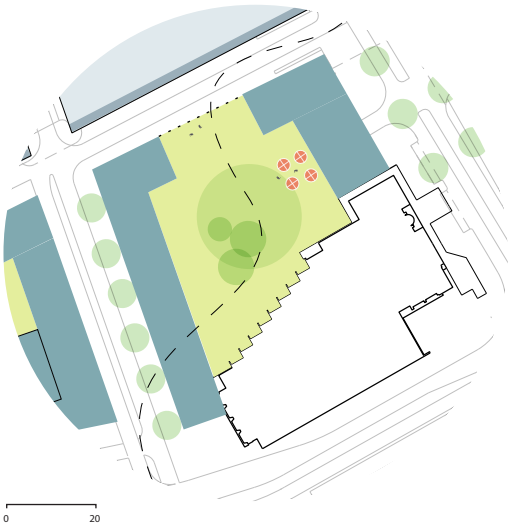
Tuinen aan de Leidseweg.



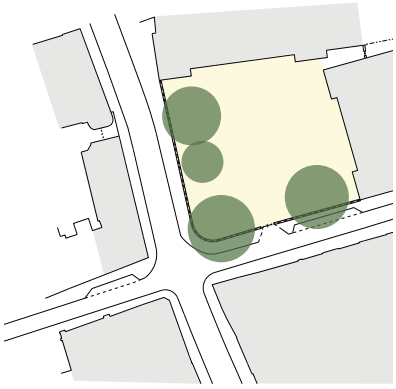
Woontuin.



Flora's Hof, Utrecht



Hoteltuin.



Hamburgerstraat, Utrecht

Hotel en tuin Karel V, Utrecht.

Plein met hekwerk Hamburgerstraat, Utrecht.

Flora's Hof, Utrecht.