



Gemeente Utrecht

OMGEVINGSVISIE

BEURSKWARTIER
LOMBOKPLEIN

AMENDEMENT A2017/69
CREATIEVE INPASSING WONINGEN CROESELAAN

18 maart 2019



Gemeente Utrecht

Notitie - Alternatieve invulling Croeselaan

Omgevingsvisie Beurskwartier - Lombokplein,

Telefoon 14030

Website www.utrecht.nl/beurskwartierlombokplein

Email: stadslab@utrecht.nl

Bezoekadres: Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

Amendement A2017/69

Creatieve inpassing woningen Croeselaan

18 maart 2019



INHOUDSOPGAVE

- 06** **SAMENVATTING EN
AANPASSING OMGEVINGSVISIEKAART**

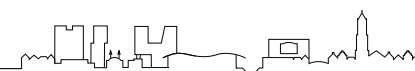
- 08** **1. INLEIDING**

- 10** **2. INZENDINGEN**
 - 2.1 Uitvraag
 - 2.2 Inzendingen
 - 2.3 Beoordeling

- 14** **3. KANSRIJKE BOUWSTENEN**

- 16** **4. VOORSTELLEN**
 - 4.1 Basismodel omgevingsvisie
 - 4.2 Alternatief voorstel
 - 4.3 Ontwikkeling Croeselaan-Jan van Foreeststraat

- 21** **BIJLAGEN**
 - 1. Afbeelding wijkbericht oktober 2018
 - 2. Reacties op inzendingen door
 Supervisieteam Stationsgebied



SAMENVATTING

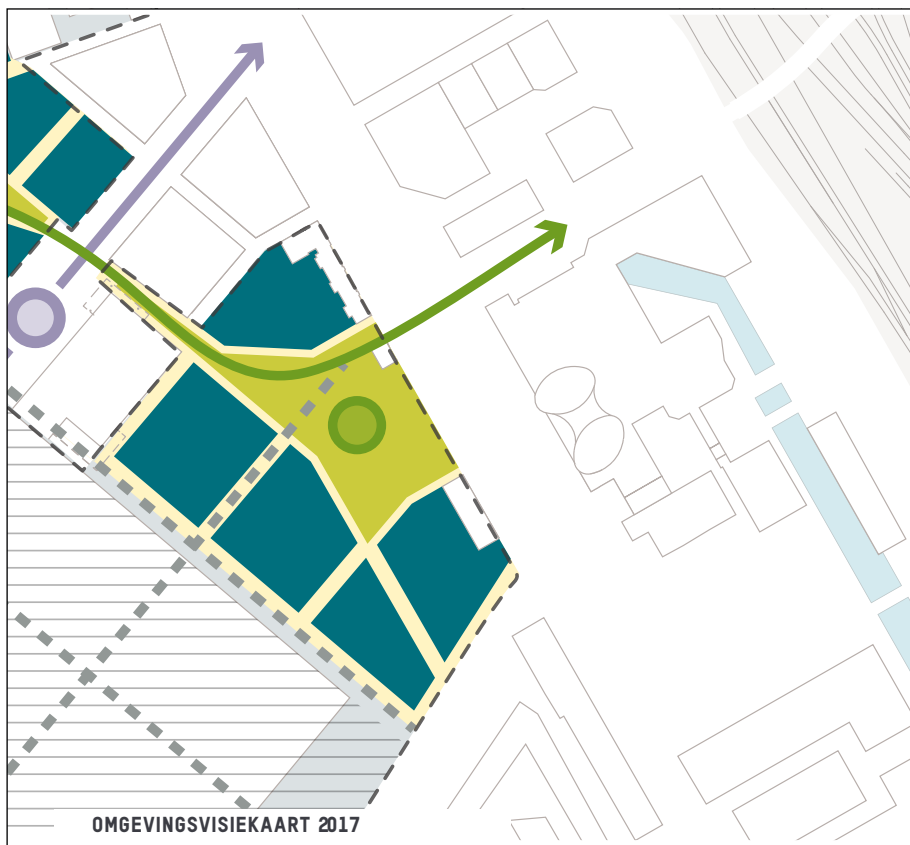
In de voorliggende notitie wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden voor creatieve inpassing van de bestaande woningen. Deze zijn verkregen door middel van een ontwerpopdracht aan verschillende externe ontwerpers.

Uit de voorstellen van deze ontwerpers blijkt dat het park eerder groter dan kleiner zou moeten zijn en dat de omgeving nog verder vergroend zou moeten worden. Dit wordt in het plan verwerkt door de randen van het park en de straten van het Beurskwartier met groen en bomen in te richten en de parkeerplaatsen aan de Croeselaan te vervangen door groen. Daarmee wordt het park groter en draagt groen nog meer bij aan de identiteit van het Beurskwartier.

De combinatie van een 'hoogstedelijke ontwikkeling van Beurskwartier met een park voor de stad' wordt als essentieel beschouwd. De bestaande woningen ter plekke van het park moeten daarvoor gesloopt worden. Op dit punt blijft de omgevingsvisie dan ook ongewijzigd. Wel zal nog onderzocht worden op welke manier onderdelen van de bestaande woningen kunnen worden hergebruikt.

Het terugbrengen van een rij woningen verderop aan de Croeselaan lijkt een goede mogelijkheid om de huidige huurders in de te slopen panden een vergelijkbare woning binnen de wijk te bieden. Het is goed denkbaar dat geïnteresseerde bewoners aan de invulling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat een actieve bijdrage leveren.

Op de volgende pagina is het voorstel voor aanpassing van de omgevingsvisiekaart weergegeven.



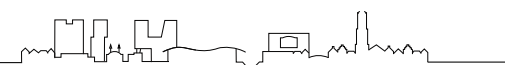
Legenda

OMGEVINGSVISIEKAART

- bouwlek
- openbare ruimte
- parkruimte
- ontwikkelgebied Jaarbeurs
- centumboulevard
- fijnmazige verbindingen
- wenselijke fijnmazige verbindingen
- plangrens, eerste en tweede fase
- actieve pleinen
- actieve bijzondere groene ruimte

RABOLOCATIE / CROESELAAAN-JAN VAN FOREESTSTRAAT

- Rabolocatie, uit te werken SPvE (in samenwerking met Rabobank)
- Deelgebied Croeselaan-Jan van Foreeststraat, uit te werken SPvE (in samenwerking met bewoners)



1. INLEIDING

Voor u ligt de notitie Alternatieve invulling Croeselaan. Deze is een antwoord op Amendement A2017/69, Creatieve inpassing woningen Croeselaan. Dit amendement is onderdeel van de vaststelling van de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein op 7 december 2017.

“Creatieve inpassing woningen Croeselaan”

Een integrale afweging (ruimtelijk, programmatisch, financieel) voorleggen aan de gemeenteraad met tenminste twee stedenbouwkundige modellen ter hoogte van het park met bebouwing aan de Croeselaan:

- het model uit de Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein;
- een gelijkwaardige uitgewerkte variant met het behoud van alle of een substantieel deel van de panden inclusief een park, waarin door meerdere deskundigen aangedragen bruikbare creatieve voorstellen zijn verwerkt. Het behoud van de woonfunctie van de panden wordt daarbij uitdrukkelijk als mogelijkheid opgehouden.

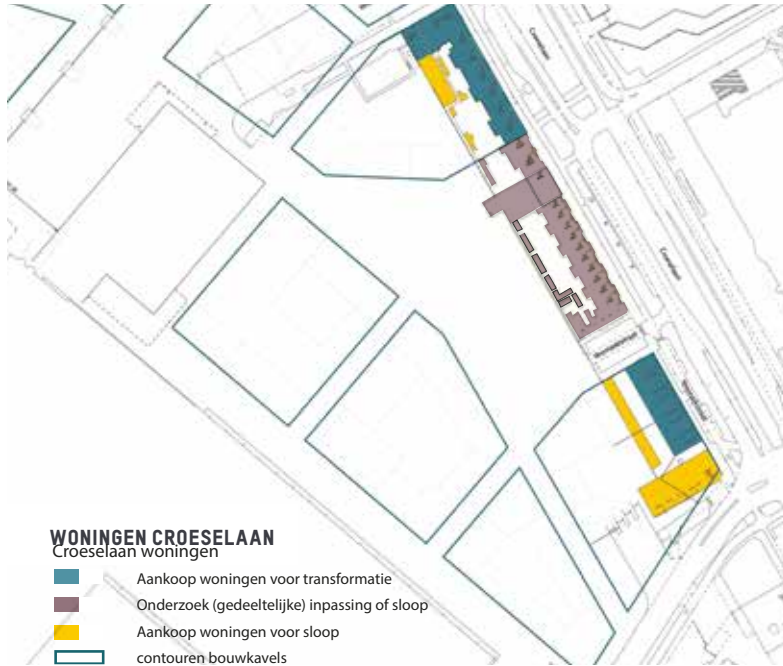
In de voorliggende notitie wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden voor creatieve inpassing van de bestaande woningen. Deze zijn verkregen door middel van een ontwerpdracht aan verschillende partijen. De bewoners hebben hierbij de kans gekregen om ook zélf een deskundige aan te wijzen.

- kunstenaar, John Körmeling;
- stedenbouwkundige, Kurbin (gekozen door bewoners);
- landschapsarchitect, ZUS;
- architect, Mei Architecten.

Het doel van de uitvraag was niet om uiteindelijk te kunnen kiezen voor één van de voorstellen, maar juist inzicht te krijgen in verschillende mogelijkheden voor creatieve inpassing.

De voorstellen van de verschillende ontwerpers hebben geresulteerd in een breed pallet aan ideeën. Deze ideeën zijn met presentaties en maquettes voorgelegd aan het Supervisieteam van het Stationsgebied voor een stedenbouwkundige/architectonische discussie en beoordeling (zie bijlage 2).

De opgedane inzichten en ideeën hebben geleid tot een, door de gemeente gemaakt, alternatief voorstel aan college en gemeenteraad. Dit alternatief wordt in voorliggende notitie toegelicht.



STEDENBOUWKUNDIGE PLANKAART, OMGEVINGSVISIE 2017.

 Onderzoek (gedeeltelijke) inpassing of sloop



AANZICHT BESTAANDE WONINGEN CROESELAAN.



2. CREATIEVE INPASSING

In opdracht van de gemeente zijn de verschillende ontwerpers aan de slag gegaan met de gestelde vraag uit het amendement.

Het onderzoek door de ontwerpers heeft een breed pallet aan ideeën opgeleverd. Op 16 oktober 2018 hebben de ontwerpers hun ideeën in het stadskantoor gepresenteerd, in aanwezigheid van eigenaren en bewoners van de betreffende panden.

2.1 UITVRAAG

“Middels creatieve (bouwkundige) voorstellen de mogelijkheid onderzoeken om een substantieel deel van de panden aan de Croeselaan te behouden, zodanig dat de kwaliteit van het park als **“park van de stad”** behouden blijft danwel verder wordt versterkt.”

Aandachtspunten

- Denk bij dit onderzoek na over een nieuwe verschijningsvorm en functies en houdt daarbij ook een woonfunctie voor (een deel van) de panden als mogelijkheid open;
- Het aan te leveren voorstel moet bouwkundig ook daadwerkelijk maakbaar zijn, financieel haalbaar en programmatisch passen;
- De gemeente is vrij om planonderdelen te combineren van verschillende resultaten/ontwerpen die vanuit de verschillende invalshoeken aan ons worden gepresenteerd.

In het navolgende een korte puntsgewijze samenvatting van de ideeën.

2.2 INZENDINGEN

01 John Körmeling (kunstenaar)

John Körmeling vindt het park aan de Croeselaan te klein, en houdt een pleidooi voor het maken van één groot stadspark. Daarvoor worden de geplande groene ruimtes in de plannen voor het Beurskwartier samengevoegd ter plaatse van de Centrumboulevard. Er wordt een nieuw stedenbouwkundig plan voorgesteld met een smallere Croeselaan met extra bebouwing, een markant hoogteaccent en Beurskwartier met straten en bouwblokken. Alle bestaande woningen aan de Croeselaan blijven in dit voorstel ongewijzigd (bewoond) behouden.

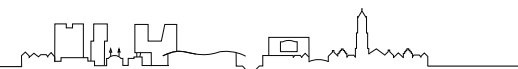
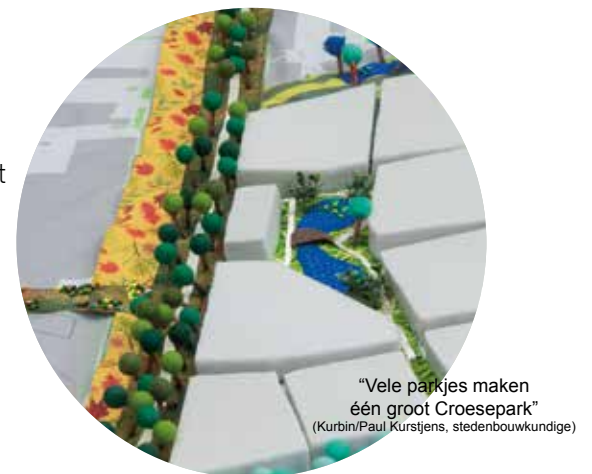
Het maken van één groot park ter plaatse van de Jaarbeursboulevard past niet binnen het plan van de omgevingsvisie en gaat voorbij aan de ontwikkeling van Amrâth en Wonderwoods. Dit is niet reëel.



02 Kurbin (stedenbouwkundige)

Kurbin (Paul Kurstjens) wijst op de verbondenheid van de bewoners met elkaar en met de plek. In het voorstel wordt de Croeselaan gezien als langgerekt park met groene zijtakken. De zijtakken worden verder vergroend en er worden waterelementen ingebracht. In het voorstel blijven de woningen staan en wordt een kleiner park geaccepteerd. Om toch een fysieke verbinding te maken tussen de Croeselaan en het park wordt voorgesteld het huidige Uncle Jim (voorheen geheten en verder benoemd als 'De Korenbeurs') te slopen. Ook wordt één van de geplande torens in het bouwblok meer naar achteren geplaatst, om ook hier behoud van de huidige woonfunctie mogelijk te maken.

Deze ogenschijnlijk bescheiden voorstellen resulteren opgeteld in een geheel ander stedenbouwkundig plan. Door het ontbreken van een grotere parkruimte is de gewenste hoge dichtheid in het Beurskwartier niet langer realistisch. Met het naar achterplaatsen van de toren (niet zichtbaar in de plattegrond) gaat de samenhang binnen het plan Beurskwartier bovendien geheel verloren.

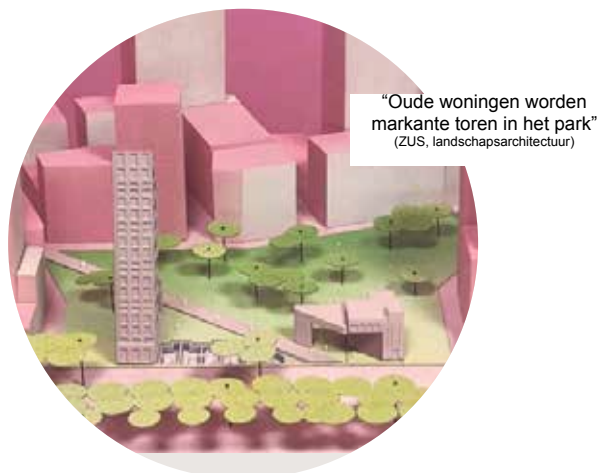


03 ZUS (landschapsarchitect)

In dit voorstel wordt gekozen voor het versterken van het in de omgevingsvisie voorgestelde park. De bestaande panden krijgen op een creatieve manier een geheel nieuwe betekenis. De te slopen woningen worden getransformeerd tot een toren waarbij ze als het ware 'op hun kant gezet' worden. Zo worden de aanwezige architectonische elementen op een nieuwe manier zichtbaar gemaakt en blijft er ruimte voor een zo groot mogelijk park. Het voorstel is om alle materialen van de te transformeren woningen op circulaire wijze te gebruiken (urban mining). De Korenbeurs krijgt een parkfunctie.

De bestaande panden worden gedemonteerd. Materialen en architectonische elementen zullen in een geheel nieuw gebouw terugkeren. De bestaande panden blijven niet in hun huidige vorm behouden.

Dit plan laat het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan in takt. Door het relatief bescheiden bebouwd oppervlak blijft het park voldoende groot. Tevens kan het voorgestelde torentje bijdragen aan de identiteit van het park.

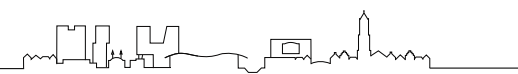
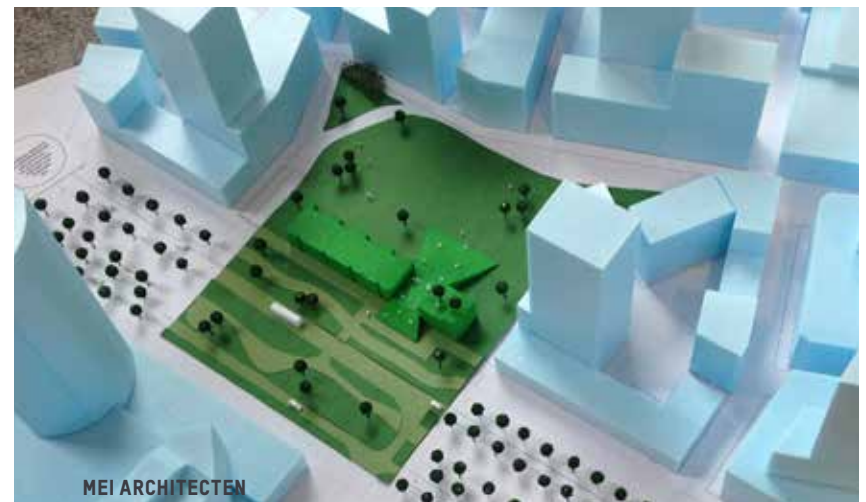
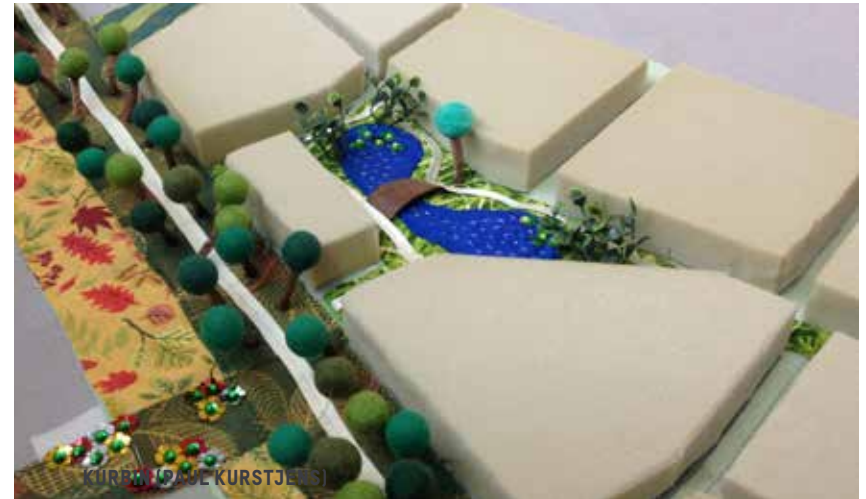


04 Mei Architecten (architect)

Mei Architecten stelt voor om de woningen en haar directe omgeving extreem te vergroenen en het park 'over de Croeselaan te trekken'. Om verbindingen te maken wordt de rij woningen ingekort en wordt een grote opening met trappen in het blok gemaakt. Aan de trap komen in de te behouden panden nieuwe functies en ook het dak wordt gebruikt voor groen en buurtfuncties.

Het op deze wijze veel groter maken van het park zoals hier voorgesteld is vanwege de verkeersfunctie van de Croeselaan niet mogelijk. Hoewel een interessante gedachte, vervalt hiermee de kracht van het voorstel.





3. KANSRIJKE IDEEËN EN BOUWSTENEN

De voorstellen van de verschillende ontwerpers hebben geresulteerd in een breed palet aan ideeën. De ideeën zijn bekeken en kansrijk bevonden als ze een ruimtelijke en programmatische meerwaarde hebben voor het toekomstige Beurskwartier.

01. Park moet zo mogelijk groter en omgeving vergroenen

Twee van de vier ontwerpers vinden het geplande park nogal klein. Zowel Körmeling als Mei Architecten doen voorstellen voor vergroting van het park.

Alle ontwerpers pleiten voor een verdere vergroening van het gebied. Kurbin doet het voorstel om in te zetten op heel groene verbindingen van en naar de Croeselaan, ook buiten het Beurskwartier. Enkele van de suggesties zijn reëel.

Uitwerking in voorstel:

- Inzetten op groene(re) verbindingen van en naar het park.
- Verder onderzoeken waterverbinding in Beurskwartier.

Mei Architecten stelt voor het park door te vergroten over de Croeselaan heen. Dit is een interessant idee. Een belangrijk deel van het straatprofiel ligt echter vast en is nodig voor verkeersontsluiting van het gebied (auto en fiets).

Het maken van een park ter plaatse van de Croeselaan is daarom niet haalbaar, maar er lijken wel kansen voor verdere vergroening van de Croeselaan.

Uitwerking in voorstel:

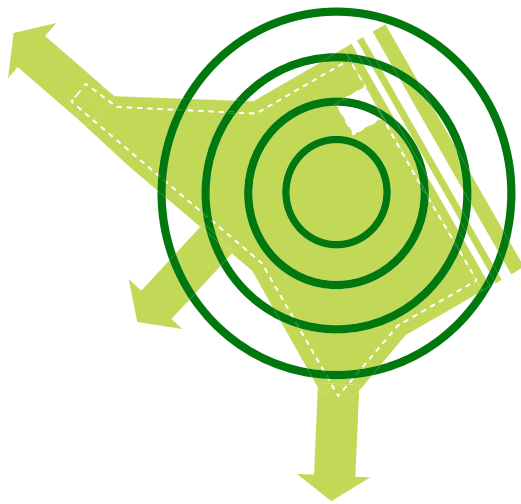
- Inzetten op extra groen binnen het profiel van de Croeselaan.

02. Betrekken huidige bewoners

De presentatie en het wandkleed van Kurbin laat in alles de verbondenheid van de huidige bewoners met elkaar en hun huidige leefomgeving zien.

In het plangebied Beurskwartier worden woningen gebouwd in alle categorieën: klein en groot, (sociale) huur en koop in compacte hoogstedelijke bouwblokken.

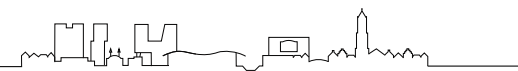
- In het alternatieve voorstel kunnen de huidige bewoners niet in de huidige woningen blijven wonen, maar het is uitdrukkelijk de bedoeling om de huidige bewoners de mogelijkheid te bieden binnen het Beurskwartier te blijven wonen. Door middel van strategisch gefaseerde ontwikkeling kunnen huidige bewoners binnen het gebied verhuizen voordat sloop van de huidige woningen plaatsvindt.



**01. PARK VERGROTEN EN OMGEVING
VERGROENEN**



02. BETREKKEN HUIDIGE BEWONERS



4. VOORSTELLEN

Het basismodel is het voorstel zoals opgenomen in de omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein.

Het alternatieve voorstel is gemaakt op basis van de meest kansrijke ideeën uit de inzendingen door de ontwerpers. Deze zijn vertaald in een variant op het voorstel uit de omgevingsvisie.

Daarnaast is een korte stedenbouwkundige verkenning gemaakt van de ontwikkellocatie verderop aan de Croeselaan. In het navolgende worden beide besproken.

4.1 BASISMODEL OMGEVINGSVISIE

Direct aan de Croeselaan komt een park van stedelijke betekenis en wordt omgeven door de nieuwe bouwblokken van het Beurskwartier. De Korenbeurs krijgt straks een functie als aantrekkelijke uitspanning in het park. Door de ligging direct aan de Croeselaan ontstaat optisch een grotere parkruimte en draagt sterk bij aan het groene karakter dat het Beurskwartier moet gaan krijgen.

Alle woningen worden aangekocht en een deel daarvan wordt getransformeerd en opgenomen in de hoogstedelijke structuur van bouwblokken. Zo blijft een deel van de historische gelaagdheid en architectonische detaillering zichtbaar.



Model zoals opgenomen in Omgevingsvisie 2017.

**“STADSPARK AAN
DE CROESELAAN”**

4.2 ALTERNATIEF MODEL

> Vergroenen

Om het park nog nadrukkelijker aan de Croeselaan te leggen wordt voorgesteld de parkeerplaatsen ter hoogte van het park op te heffen en groen in te richten. Door het verleggen van het voetpad kan extra groen voorlangs De Korenbeurs en de nieuwe woontoren aangelegd worden. Zo staan de twee gebouwen 'met de voeten in het park'. Het voetpad kan in materiaal aansluiten bij de sfeer van het park.

Voor het Beurskwartier streven we naar zoveel mogelijk groen in de openbare ruimte. Naast de parken bieden ook de straten goede mogelijkheden. Er kan gedacht worden aan een groene intermediaire zone (met geveltuinen), plantvakken en/of groene plekken met bomen. De precieze invulling hiervan moet nader worden uitgewerkt.



ALTERNATIEF MODEL

- > Stadspark aan Croeselaan.
- > Croeselaan nóg groener.
- > Groene straten in Beurskwartier.

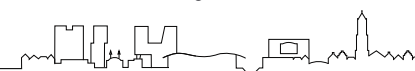
“EEN GROENER BEURSKWARTIER MET UNIEKE IDENTITEIT”



Croeselaan vergroenen

Parkranden vergroenen

Straten vergroenen



4.3 ONTWIKKELING LOCATIE

CROESELAAN-JAN VAN FOREESTSTRAAT

Binnen het plangebied Beurskwartier worden woningen gebouwd in alle categorieën: klein en groot, (sociale)huur en koop in compacte hoogstedelijke bouwblokken. In principe kan de ontwikkeling van het Beurskwartier zo worden gefaseerd, dat huidige bewoners in het gebied kunnen blijven. Echter direct grenzend aan het Beurskwartier is er de mogelijkheid om beneden-bovenwoningen te realiseren, vergelijkbaar met de bestaande woningen. Dit is de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat.

Dit terrein is de voormalige REMU-locatie. Tussen deze locatie en de nog te herinrichten Croeselaan (deelplan zuid) is er de mogelijkheid (op gemeentegrond) woningen te realiseren. Dit sluit aan bij de wens de Croeselaan hier op een passende manier met bebouwing te begeleiden en de Dichterswijk af te ronden. Zo ontstaat een vanzelfsprekende overgang tussen het (oorspronkelijke) smalle deel van de Croeselaan en het nieuwe brede deel.

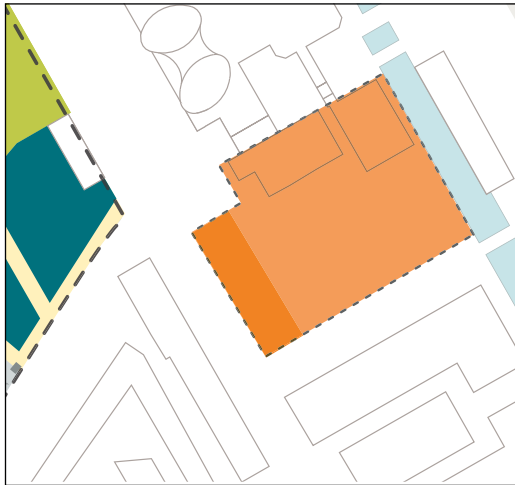
Ontwikkeling van deze locatie kan het begin zijn van verdere ontwikkeling van het daarachter gelegen terrein (eigendom Rabobank). De planvorming van de Rabolocatie als geheel zal in een volgende fase, in samenwerking met de Rabobank, worden uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Een eerste verkenning laat zien dat er circa 18 beneden-bovenwoningen en circa 26 appartementen (afhankelijk van de behoefte) kunnen worden ontwikkeld op gemeentegrond. Deze woningen kunnen deels in sociale huur en deels in de middeldure huursector worden gerealiseerd. De woningen zijn georiënteerd op de Croeselaan en sluiten in architectuur aan op de karakteristiek van de bestaande Dichterswijk.



Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Croeselaan zal een planvorm worden gekozen waarbij de huidige huurders actief kunnen meedenken. Behalve de huurders van de te slopen panden komen ook de huurders van de te transformeren panden voor deze nieuwe woningen in aanmerking. De manier waarop dit te realiseren is zal nog worden uitgewerkt.

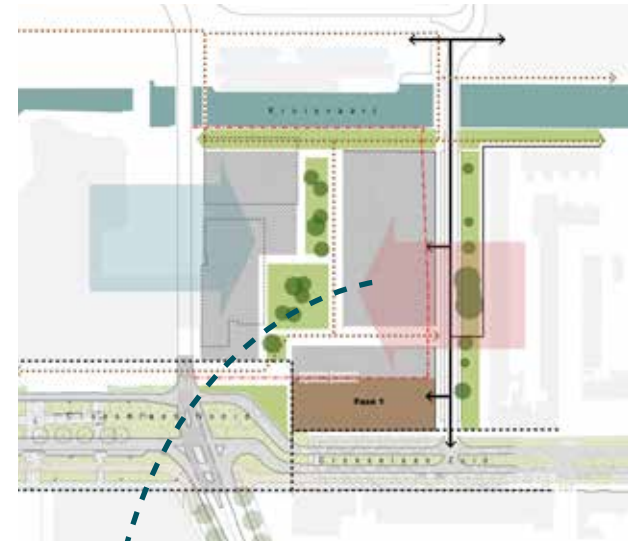


1972: Woningen aan de Croeselaan, ter hoogte van locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat. Daarachter de kantoren van Rabobank.

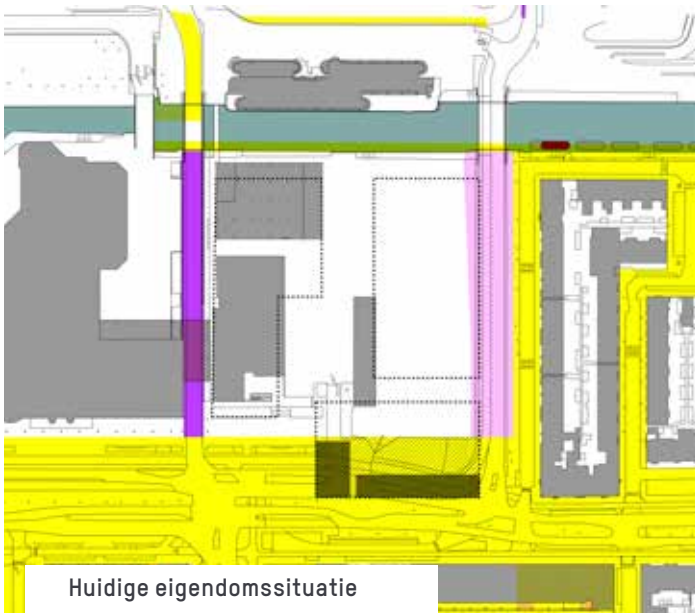


RABOLOCATIE / CROESELAAN-JAN VAN FOREESTSTRAAT





-  Rabolocatie, uit te werken SPvE (in samenwerking met Rabobank)
-  Deelgebied Croeselaan-Jan van Foreeststraat, uit te werken SPvE (in samenwerking met bewoners)



Mogelijk ontwikkelperspectief >
(op termijn nader uit te werken)



Huidige eigendomssituatie

-  Particulier eigendom
-  Gemeentelijk eigendom
-  Mogelijk te ontwikkelen woonblok op gemeentegrond
-  Mogelijke gebiedsontwikkeling op termijn



Schaal en stedelijkheid

Afronding Dichterswijk, overgang tussen Dichterswijk en stationsomgeving, begeleiden Croeselaan.



Groenstructuur

Locatie markeert overgang tussen smalle en brede Croeselaan.



Verkenning: ontwikkeling op gemeentegrond

Programma

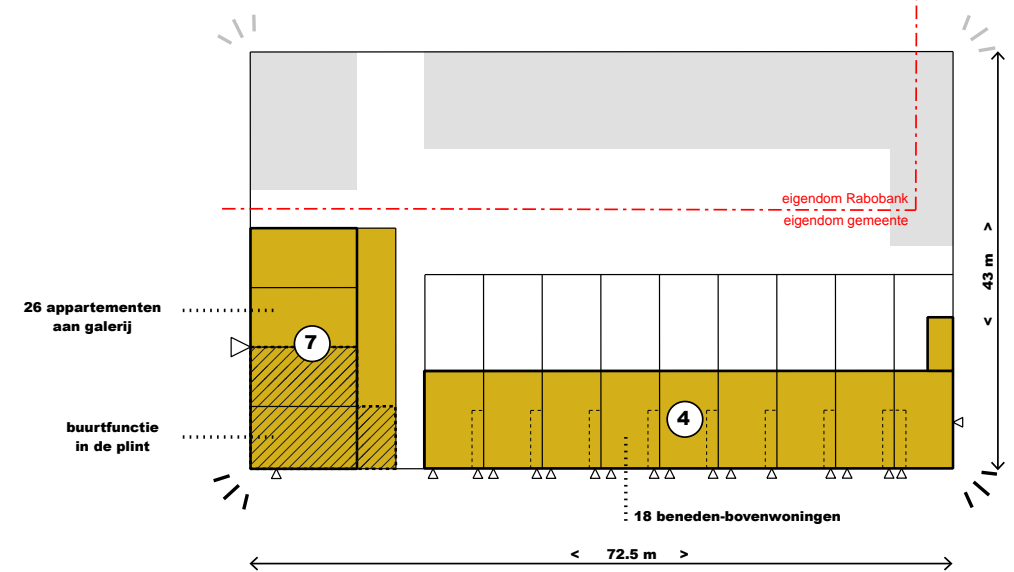
- 18 beneden-/bovenwoningen.
- 26 appartementen aan galerij.
- buurtfunctie in de plint.

Ruimtelijk

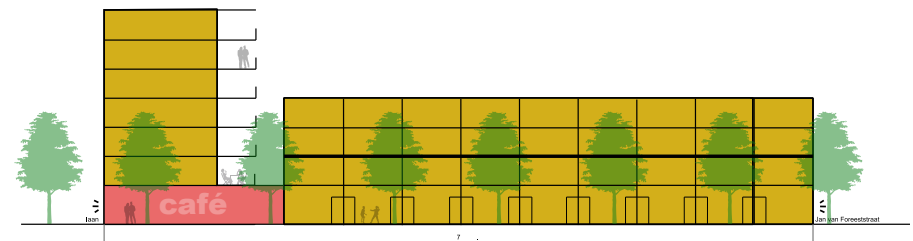
- bouwhoogte 4 tot 7 bouwlagen.
- parkeren: deelautos/op afstand/op straat.



REFERENTIE:
Beneden-bovenwoningen, Hefkwartier Rotterdam.



Proefverkaveling.



Gevelaanzicht proefverkaveling.

BIJLAGEN



BIJLAGE 1

AFBEELDING BIJ WIJKBERICHT OKTOBER 2018



Verzamelde ideeën creatieve inpassing woningen Croeselaan

Croeselaan bij park - Gebruik het dak - Hergebruik materialen - Water in het park - Groene entrees tot park - Minder auto's - Meer groen en water
Nieuwe betekenis woningen - Croeselaan langgerekt park - Woningen behouden - Diep circulair besef - Korenbeurs weg - Gebruik fundamenten



BIJLAGE 2

BEOORDELING INZENDINGEN DOOR SUPERVISIETEAM STATIONSGBIED

Opmerkingen bij voorstel John Körmeling

- Körmeling heeft de opdracht wel heel creatief opgepakt. Er is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij Wonderwoods en Amrâth zijn vervangen door een veel groter park. Hoewel er waardering is voor de voorstellen is dit geen realistisch scenario en wordt het niet verder behandeld.

Opmerkingen bij voorstel Kurbin

- Veel bewondering is er voor het prachtige wandkleed dat door Kurbin samen met de bewoners is gemaakt. Door het weglaten van de torens in de (wandkleed)maquette lijkt het park groter. De torens blijven echter wel onderdeel van het plan en daardoor wordt het park in verhouding erg klein.
- De analyse van de grotere schaal van verbindingen in de binnenstad en hoe je dat hier kunt neerleggen is heel interessant. De twee groene straatjes aan de zijkanten zijn daarin ook erg sterk. Dit is iets wat in het alternatieve voorstel ook uitgediept zou moeten worden.
- Toevoegen van water in het plangebied in de vorm van een vijver biedt te weinig gebruikswaarde voor een dichtbebouwde en hoogstedelijke omgeving als het Beurskwartier. Het toevoegen van water in de vorm van doorgaand water in het Beurskwartier zou wel interessant kunnen zijn.

Opmerkingen bij voorstel ZUS

- Het Supervisieteam vindt dit de mooiste oplossing. Het plan vraagt natuurlijk wel om nader onderzoek. Hoe exact je het hergebruik van het materiaal neemt is een ontwerp- en financiële opgave. Dit kan passen binnen de opgave voor circulair gebruik van materialen, maar het gaat ook om het gebruiken van de sfeer en het karakter met een nieuwe twist.
- Het letterlijk oprichten van de woningen in een toren is heel mooi, zeker met haar stenige voorkant en glazen zijkanten.
- Dit ontwerp geeft antwoord op de bezwaren van de Raad ten aanzien van het verdwijnen van architectuur en woningprogramma. Deze toren past qua woningtype echter wel meer bij de bovenkant van de markt, niet bij sociale huur. De schuine snede door het plan brengt samenhang, het puntige einde van de toren speelt daarin ook een belangrijke rol. Het is wel belangrijk dat het park als gebruiksruimte blijft voelen. De toren moet wel ondergeschikt blijven aan de andere torens, dus maak die niet hoger dan de huidige 70 meter.
- Ook is er waardering voor de manier waarop de kruipruimtes als ecologische groene parkgrens worden ingezet.

Opmerkingen bij voorstel Mei Architecten

- Interessant aan dit plan is de poging om Croeselaan en park meer tot een geheel te maken. De trap als podium naar het park toe zou een waardevol element kunnen zijn. Gezien de functionele beperkingen kan op de Croeselaan de parkkwaliteit echter niet overtuigend worden neergezet. De Croeselaan is gezien de verkeerskundige randvoorwaarden niet in sterke mate te versmallen. Behalve dan dat ter hoogte van het park wellicht wél parkeerplaatsen weggelaten kunnen worden.

Conclusie

Als Supervisieteam Stationsgebied zijn we enthousiast over de gekozen aanpak van het -door de gemeenteraad- gevraagde onderzoek. Het is een goed idee gebleken om hiervoor een aantal onafhankelijke experts te vragen vanuit verschillende invalshoeken. Dit heeft een bonte hoeveelheid aan ideeën opgeleverd. Het supervisieteam raadt aan om ideeën van ZUS te integreren in het oorspronkelijke plan. Dit kan ten opzichte van de Omgevingsvisie een meerwaarde op leveren. De identiteit van het plangebied als duurzame hoogstedelijke gebiedsontwikkeling wordt hiermee versterkt, terwijl door het opnemen van delen uit de oorspronkelijke gevels tegelijkertijd een eigentijdse verwijzing wordt gemaakt. Daarnaast vindt het Supervisieteam het positief om gehoor te geven aan de voorstellen om het gebied op verschillende manieren verder te vergroenen. Dit maakt het park nog meer onderdeel van het gehele gebied.

Supervisieteam Stationsgebied

Sylvia Karres - Peter van Assche – Ton Schaap

