

Verslag van de 29e Schouw Stationsgebied, gehouden op 15 november 2011

Aanwezig: Circa 80 belangstellenden, volgens presentielijst, en verder Herman Baartman (gespreksleider), Gert-Jan Dousi (projectontwikkelaar Corio Vastgoed Ontwikkeling), Erik Suik en Kaat Smulders (Projectorganisatie Stationsgebied).

Verslag: Ingrid Bakhuis

Impressie van de schouw, voorafgaand aan de presentaties

Op uitnodiging van bouwonderneming BAM is er gelegenheid het woonwinkelgebouw De Vredenburg in aanbouw te bezichtigen, onder leiding van projectleider Roel van Heumen. Begin december zal de ruwbouw het hoogste punt bereiken.

In de kelder gaat de gemeente monumentale resten van Kasteel Vredenburg zichtbaar maken. Verder wordt de kelder ingericht als openbare fietsenstalling, met daarin ook ruimte voor een fietsenstalling voor toekomstige bewoners.

De winkelunits in het woonwinkelgebouw zijn flexibel indeelbaar. Peek & Cloppenburg (P&C) zal zich vestigen op de begane grond en de eerste verdieping, met een totale oppervlakte van zo'n 3.750 m². Daarnaast komen er nog een aantal andere winkels. 76 appartementen worden gegroepeerd rond een binnentuin op het dak van de winkels. Die binnentuin is niet openbaar. Aan de pleinzijde verrijzen vier lagen appartementen, aan het Vredenburg vijf lagen, met daarop een zinken kap.

Volgens planning wordt de winkelruimte in mei 2012 opgeleverd, zodat de winkels kunnen starten met de winkelinrichting. In juli 2012 is het gehele gebouw, inclusief woningen, gereed.

De werkzaamheden moeten op een zeer kleine oppervlakte worden uitgevoerd. Dit vereist een zeer nauwkeurige planning, van dag tot dag en van uur tot uur, vooral voor het gebruik van materieel en logistieke systemen. Nachtelijke werkzaamheden zijn niet gepland.

- Een van de deelnemers zou graag zien dat het mogelijk wordt gemaakt de bouwontwikkeling rond de binnentuin via webcam te volgen.



Welkom

Gespreksleider Herman Baartman heet de aanwezigen welkom bij deze 29e infoavond. Gert-Jan Dousi van Corio zal ingaan op de ontwikkeling van woonwinkelgebouw De Vredenburg. Daarna schetst Erik Suik de stand van zaken van projecten aan de westzijde van het Stationsgebied.

1. De Vredenburg – toelichting door Gert-Jan Dousi

Voor Corio als ontwikkelaar van en belegger in winkelvastgoed is Hoog Catharijne een belangrijke en succesvolle belegging. De populariteit van Hoog Catharijne als winkelcentrum blijft onverminderd hoog, maar voor Hoog Catharijne als bouwwerk is het enthousiasme in de stad de laatste decennia afgenomen. Corio wil de relatie van Hoog Catharijne met de Utrechtse binnenstad versterken, zodanig dat de bevolking hier weer trots op kan zijn. De Vredenburg vormt hierin een belangrijke schakel.

Het Vredenburgplein heeft altijd een functie als handelsplaats gehad. Een winkelgebouw past in die geschiedenis. Het ontwerp voegt zich qua maat, schaal en vorm in de structuur van de oude stad, maar wijkt daarvan af in uitstraling en materiaalgebruik. Gert-Jan Dousi is blij dat dit gebouw kan worden uitgevoerd zoals het is gepresenteerd, tot en met de hoogwaardige granieten gevelbekleding. Want Corio is niet alleen ontwikkelaar, maar ook belegger en blijft in die rol betrokken bij het ontwikkelde vastgoed en de gebruikers.

Dat Peek & Cloppenburg (P&C) zich in dit gebouw vestigt, is van groot belang. De ambitie dat Hoog Catharijne een nieuwe relatie aangaat met de oude binnenstad, is alleen te verwezenlijken als het huidige P&C-gebouw verdwijnt. In De Vredenburg neemt P&C 3.750 m² in. De toekomstige gebruikers van de overige, kleinere units, zijn nog niet bekend.

Volgens de randvoorwaarden van de gemeente mogen geen binnenpandse verbindingen worden gerealiseerd. Elke winkel heeft een eigen toegang, passend in de schaal van de Utrechtse binnenstad. Net zoals andere winkels in de binnenstad, worden de winkels in De Vredenburg bevoorrad via de winkeldeur, volgens de venstertijden die daarvoor zijn vastgesteld.

Boven de winkels worden appartementen gerealiseerd in vier lagen aan het plein en vijf lagen aan het Vredenburg. Deze zijn via beide zijden ontsloten.

In de kelder wordt het oostelijk bastion van Kasteel Vredenburg zichtbaar gemaakt in samenspraak met de gemeente. Verder wordt de kelder ingevuld met een fietsenberging voor bewoners, een openbare fietsenstalling en een kleine verhuurbare unit.

Volgens planning kunnen huurders vanaf mei 2012 aan de slag met de inrichting van de winkelunits en vindt de officiële opening na de zomer van 2012 plaats, vóór de presentatie van de herfstcollectie. Dan zijn ook de appartementen gereed. De precieze planning is wel afhankelijk van onder meer de winterse omstandigheden.

- Eén grote winkel maakt De Vredenburg wel kwetsbaar. Als die failliet gaat, staat een groot deel van de ruimte leeg.
Bovendien, als P&C je winkel niet is, heb je hier weinig te zoeken.

Dat is waar, maar geldt voor iedere winkelformule. In totaal biedt De Vredenburg ruimte aan vijf winkelbedrijven, waarvan één grote. De Vredenburg maakt deel uit van de herontwikkeling van Hoog Catharijne. Daarvoor is van belang dat P&C wordt verplaatst, zodat het bestaande gebouw aan de rand van het plein kan worden gesloopt en hier ruimte ontstaat voor een nieuw Entreegebouw naar Hoog Catharijne. Een nieuwe hoofdentree naar Hoog Catharijne komt dan naast het Muziekpaleis te liggen. De huidige hoofdentree – naast Blokker en het V&D-gebouw – verandert in een overbouwde

straat. Zo ontstaan er twee assen door Hoog Catharijne via het nieuwe Stationsplein oost naar het Centraal Station. De plannen worden gefaseerd uitgevoerd tussen nu en 2018.

- Het Vredenburgplein wordt wel erg klein.

Het plein wordt inderdaad iets kleiner, maar biedt nog voldoende ruimte voor de markt en houdt een menselijke maat. Met het Entreegebouw wordt een nieuwe doorsteek gemaakt vanuit de binnenstad via Hoog Catharijne naar het station.

- Wat gebeurt er op straatniveau? Gebeurt er iets met de plinten?
- Wat gaat er gebeuren met de entree naar de Radboudtoren?

In de plinten aan het Stationsplein (Nieuwe Stationsstraat) worden winkels opgenomen. De entree naar de Radboudtoren blijft de komende jaren ongewijzigd.

- Wordt de parkeergarage Vredenburg uitgebreid?

Nee, de parkeergarage blijft zoals die is, maar wordt gekoppeld aan een nieuw te bouwen ondergrondse parkeergarage van vijf lagen diep. Deze garage komt gedeeltelijk onder de nog aan te leggen Catharijnesingel te liggen.

- Wordt er 's nachts gewerkt aan De Vredenburg?
Nee

Herman Baartman dankt Gert-Jan Dousi voor zijn toelichting.

2. Stand van zaken projecten westzijde Stationsgebied – toelichting door Erik Suik

- Wordt er 's nachts gewerkt aan het Muziekpaleis?

Ja, nachtelijke activiteiten zijn helaas niet uit te sluiten. Met name de aanvoer van materiaal en materieel zal in de avond- en soms in de nachtelijke uren plaatsvinden. Om zo de verkeers- doorstroming niet te hinderen.

Utrecht Centraal

Om het toenemende aantal reizigers te kunnen verwerken en hen meer reiscomfort te bieden, verbreedt ProRail de perrons van de sporen 1 tot en met 4. Daarvoor wordt ruimte gecreëerd door de sporen in de richting van de stad te verleggen. In verband met die werkzaamheden is de Noorderfietsenstalling gesloten. Ter vervanging daarvan zijn twee fietsparkeerloodsen op het Smakkelaarsveld geplaatst.

De perronverbreding is onderdeel van het project Utrecht Centraal, waarvan ook de nieuwe stationshal deel uitmaakt. Ook de perronkappen worden vernieuwd. Het werk aan de perronkappen gaat voorspoedig. Eind van dit jaar is de tweede perronkap gereed, boven spoor 8 en 9. Begin 2012 wordt gestart met de laatste perronkap, bij spoor 5 en 7.

Daar worden zonnecellen in de nieuwe kappen geïntegreerd. Het project Utrecht Centraal wordt in 2016 afgerond.

Het blauwe reisinformatiebord is verwijderd en vervangen door een digitaal exemplaar. Het blauwe bord krijgt een plaats in het Spoorwegmuseum.

Aan het project Utrecht Centraal is de voorwaarde gesteld dat het openbaar vervoer niet mag worden gehinderd. Het station blijft volledig in bedrijf tijdens de bouwwerkzaamheden. Het werk moet dan ook gefaseerd plaatsvinden.

Voor de uitbreiding van de stationshal is aan de westzijde gestart met het plaatsen van betonnen kolommen waarop de nieuwe vloer moet rusten. Deze sluit straks aan bij de bestaande vloer van de stationshal. Als de nieuwe vloer er ligt, kan de Jaarbeurstraverse worden gesloopt. De sloop is in de loop van 2012 voorzien.

In de nieuwe situatie wordt de hal zo veel mogelijk vrijgehouden voor het verwerken van reizigersstromen. Loopstromen worden dan minder gehinderd door commerciële functies.

Stationsplein west

Sporthal Catharijne is gedeeltelijk gesloopt.

Aan de nieuwe stationshal wordt een verhoogd stationsplein gekoppeld, met daaronder een openbare fietsenstalling met een capaciteit van 4.200 fietsen.

Stadskantoor

Naast het station verrijst het Stadskantoor. Kantooruimten worden bevestigd aan twee hoge en een lagere betonnen kern, waaraan dag en nacht wordt gewerkt. Naar verwachting wordt het hoogste punt van de kernen eind november bereikt. Voor de daaropvolgende bouwwerkzaamheden wordt een torenkraan op een van de kernen geplaatst. Om de kranen gelijktijdig te kunnen bedienen, zal de giek van de hoogste torenkraan worden ingekort. Volgens planning is de ruwbouw eind 2012 gereed.

Parkeergarage

De sloop van de Jaarbeursgarage wordt in januari 2012 gestart. Van binnenuit worden de onderdelen langzaam maar zeker weggeknijpt.

Het uitgangspunt is dat parkeergarages in de omgeving – Jaarbeursterrein, parkeergarages Hoog Catharijne en vervangende parkeerruimte op straat in de omgeving van het NH-Hotel – voldoende capaciteit hebben om het aanbod op te vangen.

- De Croeselaan als verbinding tussen de Van Zijstweg en de Graadt van Roggenweg zou toch worden afgesloten?

Dat klopt. In de toekomstige herinrichting van de Croeselaan wordt een knip gemaakt ter hoogte van het Beatrixgebouw.

Vanaf 2012 wordt gewerkt aan het verleggen van kabels en leidingen aan de westzijde van het station, zoals de warmteleiding, de waterleiding en ondergrondse warmte koude opslag.

Om de daarvoor benodigde ruimte te creëren en de verkeersdoorstroming te garanderen, worden nog voor het komende broedseizoen zo'n 45 bomen aan de Croeselaan geveld.

Woningen blijven tijdens het werk te allen tijde bereikbaar.

- Is niet overwogen om de herinrichting van de Overste Den Oudenlaan eerder aan te pakken, zodat de Croeselaan kan worden ontzien?

De werkzaamheden moeten in een vastgestelde volgorde worden uitgevoerd om te kunnen garanderen dat de functies in het gebied kunnen blijven doorgaan. Met de herinrichting van de Overste den Oudenlaan wordt medio 2012 gestart.

- Het is wel erg jammer dat er zoveel bomen gekapt worden. Na veertig jaar zijn dit volgroeide bomen, passend in de schaal van de bebouwing. Grote gebouwen rukken op en groen moet steeds meer plaatsmaken. Zo wordt het een winderige vlakte met een Oost-Europese uitstraling. Kunnen de bomen na afloop van de werkzaamheden teruggeplaatst worden, of moeten we nu weer veertig jaar wachten tot de nieuwe aanplant volgroeid is?

In 2007 is een bomeninventarisatie gemaakt. Soorten, aantallen en conditie zijn in kaart gebracht. Er zijn ruim 1.000 bomen geteld en de afspraak is gemaakt dat er na de herontwikkeling net zo veel bomen in het Stationsgebied zijn terug te vinden. Ook aan de Croeselaan worden weer bomen teruggeplaatst. Zelfs meer dan er nu staan, want in de middenberm worden extra rijen geplaatst. Als dat mogelijk is, worden bomen verplant. Zo niet, dan worden er nieuwe bomen geplant, bij voorkeur volwassen of bijna volwassen bomen. In een volgende schouw kan hierop nader worden ingegaan.

Aan de oostzijde van het station wordt het Stationsplein oost aangelegd. Om hiervoor ruimte te maken, verhuizen bus- en tramhaltes tijdelijk naar de westzijde.

Het gebouw Cranenborgh moet worden gesloopt om ruimte te maken voor het nieuwe tracé van de tramlijn. Ter hoogte van de te slopen Jaarbeurspleingarage wordt de tijdelijke eindhalte van de tram aangelegd.

Een tijdelijk busstation komt achter het Beatrixgebouw, aan de Mineurslaan. Een snelle voetgangersverbinding verbindt dit busstation met het station. ProRail, gemeente, NS en de vervoersmaatschappijen garanderen de toegankelijkheid hiervan, ook voor rolstoelgebruikers.

Rabobrug

Een nieuwe loop- en fietsbrug verbindt de Croeselaan met het Moreelsepark. Met de aanleg wordt in 2012 gestart en de brug wordt in 2013 in gebruik genomen. Vooralsnog krijgt de brug geen aantakkingen naar de perrons, maar een toekomstige aantakking wordt niet onmogelijk gemaakt.

- Wanneer zijn de ondergrondse werkzaamheden bij de Rijnkade klaar?

Dit duurt nog even. Deze werkzaamheden zijn onlangs gestart. In een volgende schouw kan worden ingegaan op de planning ervan, in combinatie met de sloop van de bak in de omgeving van de Mariaplaats.

3. Actiepunten/vragen

1. Is de ontwikkeling van de binnentuin van De Vredenburg te volgen via webcam?
2. Toelichting op planning Rijnkade/Mariaplaats.

4. Afsluiting

Herman Baartman dankt de aanwezigen voor hun belangstelling en bijdrage en nodigt hen uit voor een afsluitend drankje. Hij sluit de bijeenkomst om 21.30 uur.



De volgende Schouw is gepland op dinsdag 24 januari 2012.