

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24
www.utrecht.nl

Wijkraad Binnenstad
De heer H. Dortmond
Vinkenburgstraat 26
wijkraad@wijkraadbinnenstad.nl

Behandeld door J. Bodewitz
Doorkiesnummer 030-286 1054
E-mail j.bodewitz@utrecht.nl
Bijlage(n) –
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 21 april 2015
Ons kenmerk 15.503730
Onderwerp Advies concept bestemmingsplan
Noordgebouw
Verzonden 21 april 2015
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Dortmond,

Hierbij willen wij u danken voor uw advies d.d. 23 maart 2015.

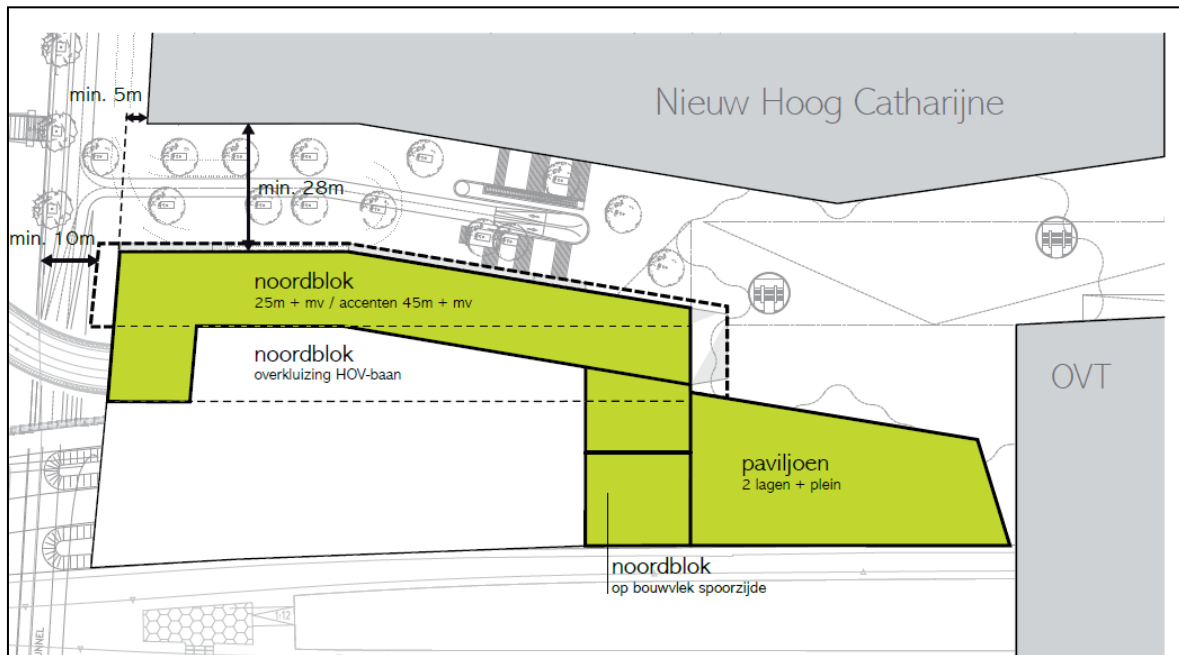
Hieronder geven wij onze reactie op de 3 opmerkingen over het concept bestemmingsplan en uw advies om de zichtbaarheid van het station middels 3-D impressies te verduidelijken en om het hoogte accent van het gebouw niet bij de Noordpunt te leggen, maar verderop richting stationsgebouw.

1. De hoge bebouwing aan de kant van de Sijpesteintunnel betekent geen aangename fietsroute. Wij denken aan wind, maar ook groen, dat nu weinig ingetekend staat.

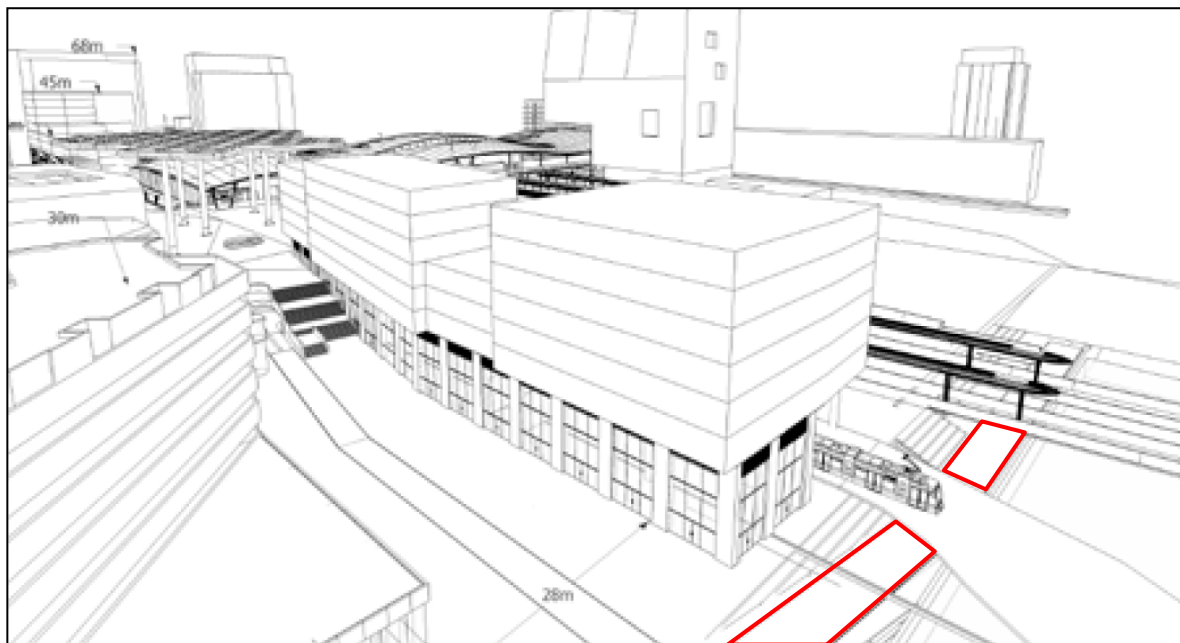
Reactie:

Ter hoogte van het Noordgebouw ligt het fietspad aan de noordzijde verdiept aangezien er wordt aangesloten op het lage niveau van de Van Sijpesteintunnel. Naar verwachting wordt de hoogte van het Noordgebouw niet als storend ervaren aangezien de fietsers daar nog onder het maaiveld en gedeeltelijk onder de HOV-brug fietst. Pas voorbij het Noordgebouw komt de fietser weer op maaiveld (zie figuur 1 en figuur 2).

Datum 21 april 2015
Ons kenmerk 15.503730



Figuur 1: Noordgebouw in haar omgeving (bron: Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein oost)



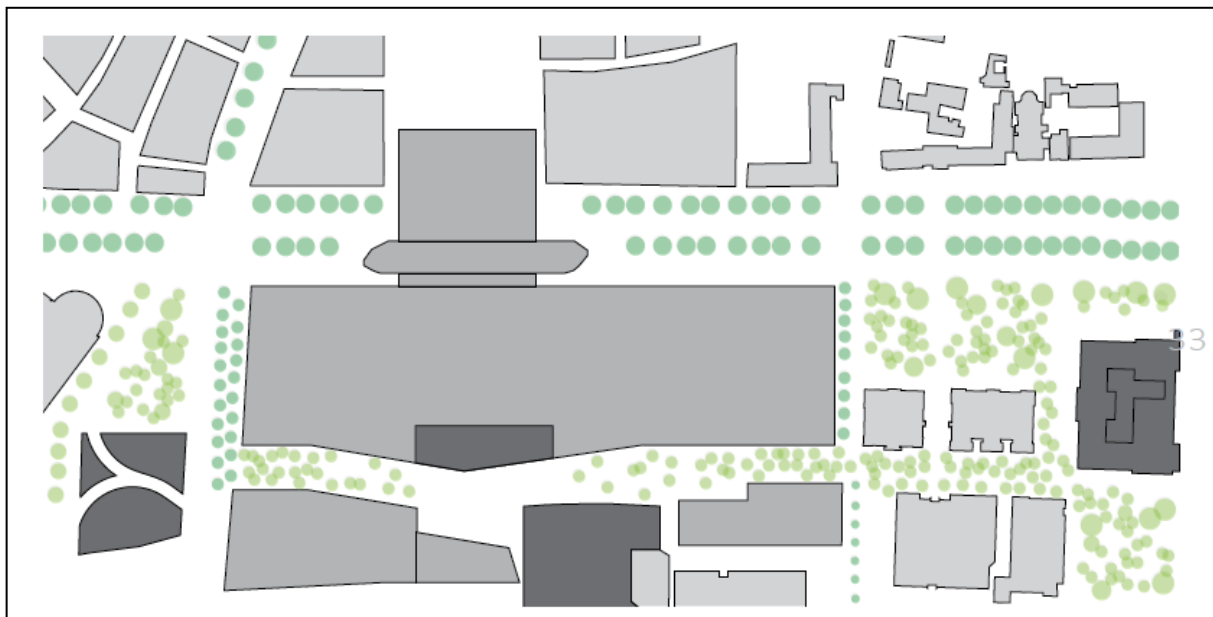
Figuur 2: Ligging verdiepte fietspad naast Noordgebouw (bron: Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein oost)

Bij het op 31 oktober 2013 vastgestelde bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne is de openbare ruimte rondom het Stationsplein Oost, dus ook rondom het Noordgebouw opgenomen. De gronden hebben de bestemming Verkeer – Verkeer verblijfsgebied gekregen. In de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan is een windhinderonderzoek opgenomen waaruit naar voren is gekomen dat er ter plaatse van het gehele Stationsplein Oost sprake is van een aanvaardbaar windklimaat. Dit windhinderonderzoek is geactualiseerd bij het voorliggend ontwerpbestemmingsplan Noordgebouw. In

Datum 21 april 2015
Ons kenmerk 15.503730

de actualisatie van de studie wordt duidelijk dat direct ten noorden van het Noordgebouw sprake is van een goed windklimaat.

Het fietspad is gelegen buiten de grenzen van het bestemmingsplan Noordgebouw. In het ontwerp van de openbare ruimte van Stationsplein oost is dit gebied wel integraal meegenomen. In onderstaande figuur wordt duidelijk dat de fietsroute langs de Leidsche Rijn een groene geleding krijgt waarbij wordt ingezet op een laanstructuur van bomen. In de Stationsallee worden de bomen willekeuriger geplaatst (figuur 3).



Figuur 3: Groenstructuur (bron: Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein oost)

Datum 21 april 2015
Ons kenmerk 15.503730



Figuur 4: Sfeerimpressie fietspad tussen Noordgebouw/ Leidsche Rijn (bron: Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein oost)

De fietsroute langs de Leidsche Rijn is één van de meest voornamelijk fietsroutes en zal hoogwaardig worden ingericht. Er is ter plaatse van de Noordzijde van het Noordgebouw sprake van een goed windklimaat en het fietspad wordt voorzien van groen waardoor een aantrekkelijke fietsroute ontstaat (figuur 4). Voor een nadere impressie van de beleving van de fietsroute vanuit de Van Sijpesteintunnel richting het Stationsplein Oost wordt verwezen naar het filmpje over het ontwerp van het Stationsplein Oost wat online te vinden is via de websiteadressen <https://www.youtube.com/watch?v=FOIK6zDY-wM> of www.cu2030.nl.

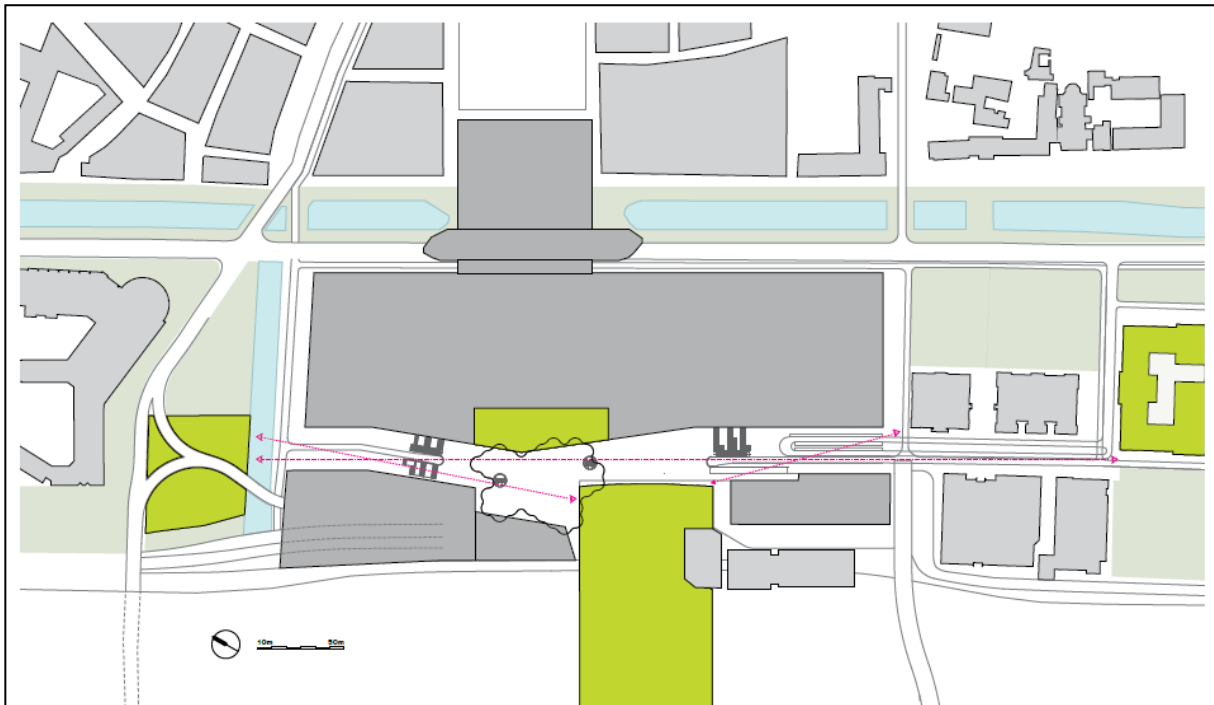
- 2. Onduidelijk is of op straatniveau het stationsgebouw zichtbaar zal zijn. Dit is des te belangrijker aangezien de sporen door het Noordgebouw en voorziene bebouwing op het Smakkelaarsveld aan het oog onttrokken zullen worden**

Reactie:

In het vastgestelde definitief stedenbouwkundig plan Stationsplein Oost is de Stationsallee in zijn huidige vorm opgenomen. Het station is de centrale plek in het Stationsgebied, daarom moet de OV-terminal goed zichtbaar zijn en worden reizigers door het ontwerp van de Stationsallee's vanzelfsprekend naar het station geleid. Om deze reden is een deel van de gevel van het Noordgebouw teruggelegd, zodat er een "knik" in de Stationsallee ontstaat. Hierdoor ligt de OV-terminal goed in het zicht voor de reizigers die via de Stationsallee naar het station komen. Zowel van de noordzijde als vanaf de zuidzijde is de OV-terminal zichtbaar (figuur 5 en figuur 6). Het dak boven het verhoogde Stationsplein markeert bovendien de plek. Vanaf een afstand zal de OV terminal en het

Datum 21 april 2015
Ons kenmerk 15.503730

dak boven het Stationsplein Oost als structurerend element fungeren voor de centrumtree van het station.



Figuur 5: zichtlijnen vanaf Stationsallee op de OV-terminal (bron: Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein oost)

3. De situering van het verhoogde niveau op de Noordpunt van het gebouw (hotel) komt recht voor de woningen van het Smakkelaarsveld te liggen. Dit gaat zeer ten koste van het uitzicht van deze bewoners, maar ook van het zicht vanuit het hotel in hun woningen.

Reactie:

Wij begrijpen de zorg vanuit de wijkraad. Het klopt dat het hoogteaccent met daarin het hotel aan het Smakkelaarsveld komt te liggen. Het uitzicht van de omliggende bestaande en toekomstige woningen zal hierdoor veranderen en is enige mate van inkijk in de woningen niet uitgesloten. Voor de bestaande bewoners (Gildenkwartier) geldt dat de herontwikkeling gevoelig ligt. Wij zijn en blijven in gesprek met de bewoners Gildenkwartier over de uitwerking van het ontwerp, maar zijn ook van mening dat realisatie van dit gebouw een meerwaarde is voor het Stationsgebied.

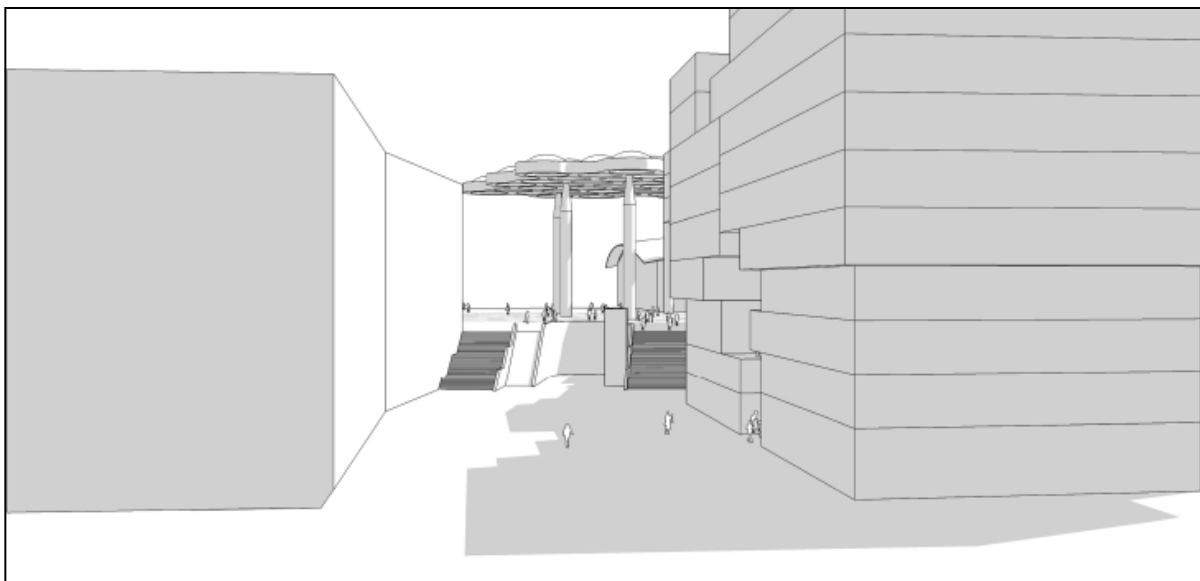
De toekomstige bewoners van het Smakkelaarsveld zullen kennis nemen van de uiteenlopende (toekomstige) omgevingsaspecten en zullen daarbij de nabijheid van het Noordgebouw meewegen in hun keuze ter plaatse een woning te betrekken.

Datum 21 april 2015
Ons kenmerk 15.503730

4. De wijkraad adviseert het college om de zichtbaarheid van het station middels 3-D impressies te verduidelijken en om het hoogte accent van het gebouw niet bij de Noordpunt te leggen, maar verderop richting stationsgebouw.

Reactie:

Voor het eerste deel van deze reactie wordt tevens verwezen naar figuur 5 waarin in 2D te zien is dat de OV-terminal vanaf de noord- en zuidzijde van de Stationsallee zichtbaar is. In figuur 6 is de 3D-impressie opgenomen waaruit naar voren komt dat de OV-terminal en het dak boven het Stationsplein Oost als herkenningspunt voor de entree van het Stationsgebouw worden beschouwd.



Figuur 6: Aanzicht OV-terminal vanuit Stationsallee Noord

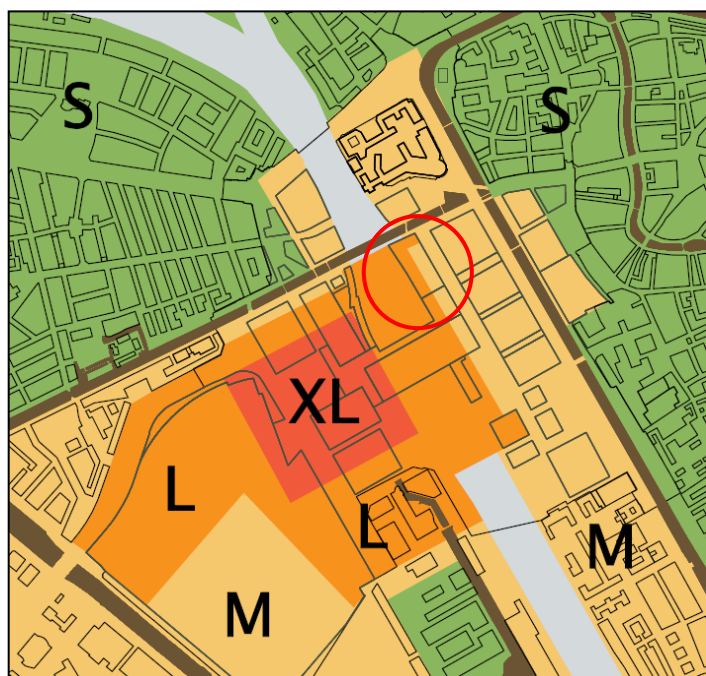
De ligging van het hoogteaccent is onderdeel van een langdurig besluitvormingsproces. In het Masterplan Stationsgebied (vastgesteld door de gemeenteraad in 2003) en Structuurplan Stationsgebied (vastgesteld door de gemeenteraad in 2006) is hier een hoogte accent geprojecteerd. Ter plaatse van het huidige Noordgebouw is in het Masterplan een impressie opgenomen van het toekomstige hoogteaccent (figuur 7). In de hoogteschalenkaart uit het Structuurplan is expliciet op de noordzijde een mogelijkheid tot een hoogteaccent van 90 meter opgenomen (figuur 8).

In het Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein Oost (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013) is het Noordblok opgedeeld in 2 volumes. Een volume aan de Stationsallee waarbij accenten tot 45 meter mogelijk zijn en aan de spoorzijde is een maximale bouwhoogte van 80 meter mogelijk (figuur 9). Bij de behandeling van het DSP in de gemeenteraad op 14 maart 2013 is een amendement aangenomen waarin is bepaald dat accenten van de bouwhoogte van het Noordgebouw maximaal 38 meter mag bedragen.

Datum 21 april 2015
Ons kenmerk 15.503730

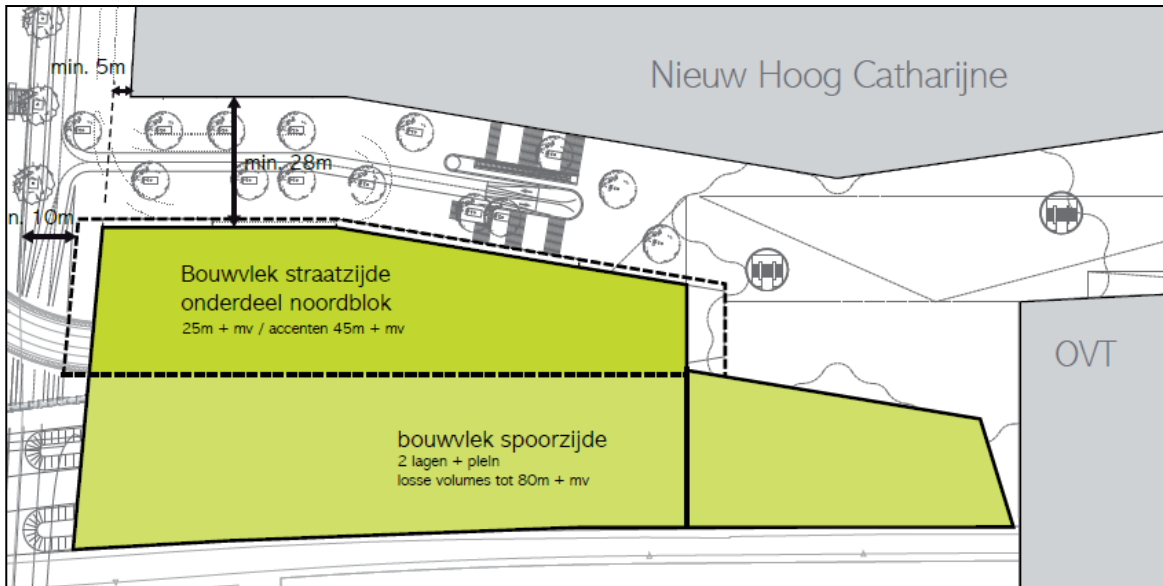


Figuur 7: Sfeerimpressie uit 2003 (Bron Masterplan Stationsgebied 2003)



Figuur 8: Hoogtescalenkaart met ligging Noordgebouw (Structuurplan Stationsgebied 2006)

Datum 21 april 2015
Ons kenmerk 15.503730



Figuur 9: Hoogte opbouw Noordgebouw (bron: Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein oost)

Door het aanbrengen van hoogteaccenten bij het Noordgebouw (en bij het Zuidgebouw) aan de uiteinden van de Stationsallee komt de centrale positie van de OV-terminal beter tot zijn recht. Het accent op de noordelijke kop van het Noordgebouw is noodzakelijk voor het benadrukken van de poortfunctie richting de OV-terminal. Het zicht op de kop van het Noordgebouw begeleidt de bezoekers op een natuurlijke wijze van de binnenstad via het Stationsplein Oost richting de OV-terminal.

Er is begrip voor de wens van de wijkraad, wij zijn echter van mening dat het hoogteaccent vanuit stedenbouwkundige optiek op de juiste locatie op het Noordgebouw is aangebracht waarbij tevens de ruimtelijke kaders die zijn vastgesteld door de gemeenteraad zijn gerespecteerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,