



Tuinen van Moreelse

Ontwikkeldkader

September 2021



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl/
subdomein](https://utrecht.nl/subdomein)



Tuinen van Moreelse: de groene oase in het hart van Nederland

De ontmoetingsplek voor Utrecht én Nederland

Het gebied Moreelse ligt midden in Utrecht en daarmee in Nederland. Het is een schakelpunt tussen de Randstad en de omgeving, verbindt oost en west Utrecht met elkaar én koppelt het stationsgebied aan de binnenstad. Recent zijn grote kwaliteitsverbeteringen in de omgeving gerealiseerd: de singel is weer rond, Utrecht Centraal en Hoog Catharijne zijn gerenoveerd en de Moreelsebrug versterkt de oost-west verbinding over het spoor. En toch lijkt Moreelse een vergeten versteend gebied, terwijl er duizenden mensen werken en velen het gebied dagelijks doorkruisen. Daarom willen we de enorme kwaliteiten van het gebied verzilveren zodat het kan gaan functioneren als groene ontmoetingsplek voor bewoners, bezoekers en werknemers. Gezond (stedelijk) leven voor iedereen.

Verdichten én vergroenen

Utrecht staat voor een grote groeiopgave: de verwachting is dat er 60.000 extra woningen met bijbehorende voorzieningen en groen en 70.000 extra arbeidsplaatsen nodig zijn. Daarnaast wil Utrecht uiterlijk in 2050 klimaatneutraal zijn. De centrale ligging maakt Utrecht populair voor bezoekers, forenzen en studenten. Door de goede bereikbaarheid vormt de regio Utrecht het economische brandpunt van een veel groter stedelijk netwerk. De stad kiest ervoor om een groot deel van de groei binnen het bestaand stedelijk gebied te faciliteren. Dit betekent dat de beschikbare ruimte anders gebruikt wordt: minder (stilstaande) auto's en meer groen en multifunctioneel gebruik. Meer en beter beleefbaar groen zijn nodig om verdichting op andere plekken in de stad mogelijk te maken: verdichten én vergroenen.

Ontwerpprincipes voor de Tuinen van Moreelse

In het 'Ontwikkelkader Tuinen van Moreelse' wordt inzichtelijk gemaakt hoe de potenties van Moreelse worden ontsloten volgens de kwaliteiten die in de RSU 2040 centraal staan: groen, verbonden, compact, inclusief en toekomstbestendig.

Als **Adres aan de singel én het spoor** vormen de Moreelse Tuinen een groene schakelfunctie in de stad, wordt het onderdeel van wandel- en sportroutes en verbindt het beide zijden van het spoor. Met de **Tuinen als drager** worden de verborgen cultuurhistorische waarden weer ervaarbaar gemaakt en wordt ingezet op de kern van het ontwerp: een netwerk van hoogwaardige groene verblijfsplekken. Als **Oase van levendige rust** kent het gebied een diverse programmering waar rust en reuring elkaar afwisselen. Bovenal is het een **Gebied voor de mens**: minder ruimte voor auto's en doorgaand verkeer en meer ruimte voor voetgangers en verblijfsplekken. Als **Groen en veerkrachtig** gebied zetten we in op een reductie van verharding van 50% en het toevoegen van diverse groenvoorzieningen zodat de effecten van klimaatverandering kunnen worden opgevangen en biodiversiteit stijgt. Onder de naam **Nieuwe energie** wordt samen met de gebiedspartners onderzocht hoe verduurzaming van gebouwen op gebied van energie en circulariteit vorm kan krijgen. Ook kijken we naar een actieve programmering en mogelijke horeca.

De vervolgstap is de financiële mogelijkheden in de komende periode verder te verkennen. Samen met de gebiedspartners zal worden gekeken op welke manier een bijdrage kan worden geleverd aan de uitvoering van de plannen en op welke manier een vervolg kan worden gegeven aan de samenwerking.

Colofon

Dit Ontwikkelkader is opgesteld in nauwe samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf, NS, ProRail, a.s.r. Real Estate, MN en Atelier Rijksbouwmeester.

Een groot deel van de schema's en afbeeldingen is gemaakt door landschapsonwerpbureau OKRA.

Dit stuk mag geheel of gedeeltelijk worden gereproduceerd, mits bovengenoemde partners daartoe uitdrukkelijk schriftelijk toestemming verlenen.

Contactpersonen gebiedspartners

Sou-Fen Kao – Rijksvastgoedbedrijf

Umit Tuncer – NS

Kawita Kanhai – ProRail

Jur Niemeijer – a.s.r. Real Estate

Marian Melleama – MN

Edwin Lap – Rechtbank Midden Nederland

Jeroen Booij – NVWA

Leanne Reijnen – gemeente Utrecht

Versiedatum

Concept 6 april 2021

Bestuurlijk opdrachtgever

Eelco Eerenberg



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	6	Hoofdstuk 5 Uitwerking	52
1.1 Gezamenlijke ambitie	7	5.1 Vitaliteit	53
1.2 Proces tot nu toe	7	5.2 De gebouwen	55
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	7	5.3 Klimaatadaptatie	56
1.4 Een gebied met een rijke historie	9	5.4 Biodiversiteit	58
		5.5 Energie	60
Hoofdstuk 2 Opgave	10	5.6 Mobiliteit	62
2.1 Stedelijke opgave en context	11	5.7 Circulariteit	66
2.2 Openbare ruimte en functioneel	13		
2.3 Vitaliteit en levendigheid	14	Hoofdstuk 6 Uitvoering en strategie	69
2.4 Mobiliteit	15	6.1 (Deel)projecten en samenhang	69
2.5 Biodiversiteit en klimaatadaptatie	16	6.2 Fasering	72
2.6 Energie en circulariteit	17	6.3 Financieel	72
		6.4 Maatschappelijke kosten/baten analyse	74
Hoofdstuk 3 Visie	18	6.5 Nog te onderzoeken	75
3.1 Toekomstbeeld 2040	19		
3.2 Het plangebied: 5 ontwerpprincipes	20	Hoofdstuk 7 Verantwoording proces	76
3.3 Toekomstgerichte samenwerking	25	7.1 Participatie	77
		7.2 Samenwerking	77
Hoofdstuk 4 Ontwerp	26		
4.1 Tuinen van Moreelse	27	Bijlagen (volgt)	
4.2 Moreelsepark	33		
4.3 Inktpot tuin (met park Nieuweroord)	39		
4.4. Rechtbankensemble	47		



Ondertekening Intentieverklaring, 2019



Historische tuin Sterrebos; foto: Bas Keijzer



Projectgebied in CU 2030 (bron: google earth)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Gezamenlijke ambitie

De gemeente Utrecht, de directie van het Rijksvastgoedbedrijf en de Rijksbouwmeester zagen een aantal jaar geleden de potentie van het gebied tussen Utrecht Centraal Station en de Nicolaas Beetstraat, tussen Catharijnesingel en spoorwegemplacement. Het idee: maak dit gebied in de schaduw van het stationsgebied en de binnenstad tot een waardevol onderdeel van het nieuwe centrum van Utrecht.

Deze ambitie hebben zij, samen met andere eigenaren en gebruikers van het gebied, vertaald in de visie 'Tuinen van Moreelse'. Op 10 juli 2019 hebben het Rijksvastgoedbedrijf, NS, ProRail, a.s.r., MN en de gemeente, in het bijzijn van staatssecretaris Knops van Binnenlandse Zaken, een intentieovereenkomst getekend voor het gebied Moreelse. Hiermee onderschrijven de gebiedspartners de visie Tuinen van Moreelse en committeren zij zich aan een verdere uitwerking hiervan.

De visie richt zich op het stapsgewijs verbeteren van een hoogstedelijk, duurzaam energieneutraal en biodivers gebied. Tegelijkertijd moet het, als vitaal onderdeel van een gezond Utrecht, voor forenzen, bezoekers en bewoners een aantrekkelijk verblijfsgebied worden. De visie en de ambities sluiten aan op 'Gezond stedelijk leven voor iedereen'.

1.2 Van Visie naar Ontwikkelkader

De Visie is samen met de gebiedspartners, omwonenden en andere belanghebbenden, uitgewerkt in een Ontwikkelkader. De basis voor het Ontwikkelkader is gelegd in verschillende themagroepen (mobiliteit, energie, vitaliteit, klimaat, biodiversiteit en circulariteit) waarin vertegenwoordigers van alle gebiedspartners deelnemen. Daarnaast zijn er ter verdieping verschillende onderzoeken (o.a. klimaatadaptie, bodem energie en natuurwaarden) uitgevoerd. De ontwerpgroep met leden van de gemeente, het Rijksvastgoedbedrijf en het Atelier Rijksbouwmeester heeft samen met Landschapsbureau OKRA deze input vertaald in uitgangspunten voor de herinrichting van het gebied. Op verschillende momenten zijn omwonenden, de Puntenburgschool en andere (belangen)organisaties

betrokken bij het uitwerken van de plannen. Hoofdstuk 7 gaat hier verder op in.

Dit Ontwikkelkader strekt zich over een groot gebied uit en richt zich op een breed spectrum aan thema's en opgaven. Het Ontwikkelkader is opgesteld als kwaliteitskader waarin uitgangspunten voor het ontwerp worden vastgelegd en de samenhang tussen onderdelen en gemeenschappelijke belangen wordt geborgd. Daarmee wordt een lange termijn perspectief voor het gebied gegeven: voor het hele gebied en voor de verschillende deelgebieden is op schetsniveau verbeeld hoe de toekomstige inrichting eruit kan komen te zien. Het Ontwikkelkader is een kader waaraan toekomstige ontwikkelingen getoetst gaan worden. De in dit Ontwikkelkader gepresenteerde schetsen worden bij de uitwerking in deelprojecten verder ontwikkeld en gedetailleerd. Dat betekent dat de exacte vorm en plek van de ingrepen (waar liggen de paden in de tuinen, welke planten komen op welke plek, etc.) nog niet vast liggen. Het ontwerp laat de principes zien hoe de verschillende opgaven (mobiliteit, klimaat, energie) bij elkaar worden gebracht.

De opzet van het gebied leent zich goed om gefaseerd te worden uitgevoerd. Voor de verschillende deelgebieden worden, binnen de geschetste kaders van dit Ontwikkelkader, losse IPVE-FO's (of wellicht in sommige gevallen al directe VO's) voor deelprojecten gemaakt. Deze IPVE-FO's worden inclusief financiering voorgelegd aan het bestuur.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied Moreelse ligt centraal tussen de historische binnenstad en Utrecht Centraal Station. Het is een gebied met een lange historie, kenmerkende architectuur, veel rust te midden van een dynamische omgeving en hoogwaardig groen. Het gebied is bijna 12 hectare groot en biedt op dit moment ruimte voor 8.000 werknemers, voor 500 bewoners en voor 175 basisschool leerlingen.

Moreelse is geen gewoon stedelijk project of standaard gebiedsontwikkeling. De essentie is niet het toevoegen van grote volumes of de aanleg van nieuwe openbare ruimte. Het project Moreelse is een groot



Plattegrond van de stad Utrecht met de uitbreiding en fortificatie volgens het uitbreidingsplan van de burgemeester Moreelse, H. Ruysch, 1663. HUA 216114. Binnen de cirkel de huidige bebouwing en belangrijke orthogonale assen aan weerszijden van de huidige sporenbundel.



Moreelse Park. Circa 1910. Herkomst: Utrechts Archief.



Catharijnesingel; Links het Stads- en Academisch Ziekenhuis, rechts de Stadsbuitengracht met het Zocherpark. Circa 1910. Herkomst: Utrechts Archief.



Park Nieuweroord te Utrecht, met links HGB II, Moreelsepark en rechts de muziektent. Herkomst: Utrechts Archief.



De Hoofdebouwen I t/m III van de NS in het groen. Herkomst: Utrechts Archief.

samenwerkingsproject van gemeente, eigenaren, gebruikers en bewoners gericht op het oplossen van grootstedelijke opgaven, het benutten van de potenties en het verhogen van de schoonheid van dit gebied in het centrum van Utrecht.

Ook de ligging aan het spoor maakt het gebied Moreelse bijzonder. Gemeente Utrecht, het Rijksvastgoedbedrijf, ProRail en de Nederlandse Spoorwegen onderzoeken samen in de studie 'Kansen boven/rondom de sporen' welke betekenis de ruimte boven en rond het spoor heeft voor de stad én hoe dit bij kan dragen aan een duurzame en vitale binnenstad. De Tuinen van Moreelse sluit hierbij aan en is een eerste stap in het beter benutten en verbinden van de gebieden die tegen het spoor aanliggen.

1.4 Een gebied met een rijke historie

Het plangebied Moreelse heeft een rijke historie. In de 17e eeuw werd het fundament gelegd voor grootschalige stedelijke ontwikkelingen van de Catharinesingel tot wat nu het Jaarbeursgebied is. Uiteindelijk kwam pas in de 19e eeuw een ontwikkeling op gang. Helemaal anders dan ooit was bedacht, maar ondertussen met een intrigerende gelaagdheid. Dat alles geeft nu opnieuw inspiratie bij de revitalisering van het meest centrale deel van het oude gebied aan de oostkant van het spoor.

De historie in vogelvlucht

- 1122: Utrecht krijgt stadsrechten en gaat de Stadsbuitengracht en de bijbehorende omwalling realiseren. Ten westen van de stad ligt nog eeuwen later vooral agrarisch gebied.
- 1580: Het Mariabolwerk wordt in de Stadsbuitengracht aangelegd, ter modernisering van de stadsverdedigingswerken. De rest van het gebied is nog steeds agrarisch. Het bolwerk verdwijnt pas eeuwen later.
- 1664: Plan Moreelse. Een groots uitbreidingsplan van burgemeester, architect en projectontwikkelaar Moreelse, aan de westzijde van de oude stad, met uitgebreide grachtenstructuur. Doel: het maken van een aantrekkelijke omgeving met statusrijke

bedrijfsgebouwen en moderne herenhuizen met grote tuinen voor een kapitaalkrachtige doelgroep. Alhoewel de daadwerkelijke invulling van de plannen van Moreelse niet is uitgevoerd, ontstond met de aanleg van een rechthoekige, stedenbouwkundige hoofdstructuur een bijzondere gebiedsinrichting, die tot in de 19e eeuw een informele invulling kreeg met tuinderijen, kleinschalige bedrijvigheid en kleine luthoven. Het strenge 'patroon' van de tekentafel is later een ideale onderlegger voor een verdere stedenbouwkundige ontwikkeling gebleken.

- 19e eeuw: Burgemeester van Asch van Wijck en architect Zocher transformeerden begin 19e eeuw de Stadsbuitengracht bij de Catharijnesingel. Het werd een in een landschappelijke aanleg geplaatste 'rivier' met aan de oostzijde een quasi-natuurlijke oever en aan de westzijde een fraaie, lommerrijke kade. Toen in de tweede helft van de 19e eeuw het Academisch Ziekenhuis hierheen verhuisde, werd dit idee voortgezet met monumentale bouwblokken en ruime groenzones met landschappelijke aanleg. Midden in het gebied kwam de noord-zuid lopende spoorlijn (en uiteindelijk het stationscomplex). Ook de spoorwegadministratiegebouwen, op de plek van de vroegere buitenhuizen, stonden steeds monumentaal aan de stadsrand met een indrukwekkend voorpark en - bij Hoofdegebouw III (de Inktpot) - een met oude bomen ingerichte achtertuin.
- 20e eeuw: Door het dichtslibben met verkeer, het dempen van de laatste watergangen (alleen de Kruisvaart ten westen van het spoor is nog deels aanwezig), het aanbrengen van wegverhardingen en het ontstaan van deelgebieden die los van elkaar ontwikkeld zijn, is het gebied nu erg versnipperd. Er is nauwelijks nog kwalitatief hoogwaardige terrein of parkinrichting aanwezig. De relatie met de groene oevers van de door Zocher gecreëerde 'groene rivier' is niet meer te herkennen of ervaren. Bij nadere beschouwing is aan de oostkant van het spoor in het plangebied het 'groene tafelblad' van Zocherplantsoen tot spoorbaan nog grotendeels aanwezig; alleen is het groen als het ware 'verdord', verstoord en met obstakels verstoord geraakt.

Een uitvoerig historisch overzicht van de ontwikkeling van het gebied Moreelse is in bijlage 1 te lezen.



Hoofdstuk 2 Opgave

2.1 Stedelijke opgave en context

Utrecht groeit

De aantrekkingskracht van Utrecht om te wonen, te werken en te verblijven is enorm. De stad ligt centraal, is compact en kent een enorme rijkdom aan erfgoed, voorzieningen, cultuur en groen. Al die kwaliteiten bij elkaar hebben er voor gezorgd dat Utrecht al eeuwen groeit en blijft groeien. Met de toename van 100.000 inwoners tot 2040 groeit ook de vraag naar woningen, groen, water, voorzieningen (onderwijs, cultuur, sport), banen, mobiliteit en (duurzame) energie.

Verdichten en vergroenen in balans

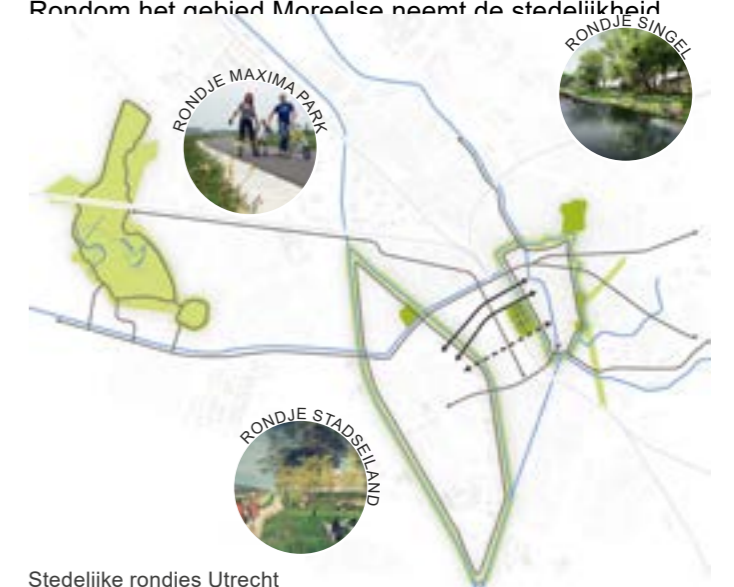
De Ruimtelijke Strategie Utrecht geeft invulling aan de ambitie 'gezond stedelijk leven voor iedereen' voor de verdere verstedelijking van de stad. Een van de uitgangspunten is het voortdurend bewaken van de balans tussen verdichten en vergroenen. Daar waar Utrecht groeit door te verdichten blijft de stad leefbaar door voldoende groen toe te voegen. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling. Niet alleen voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Centrale ligging

Rondom het gebied Moreelse neemt de stedelijkheid

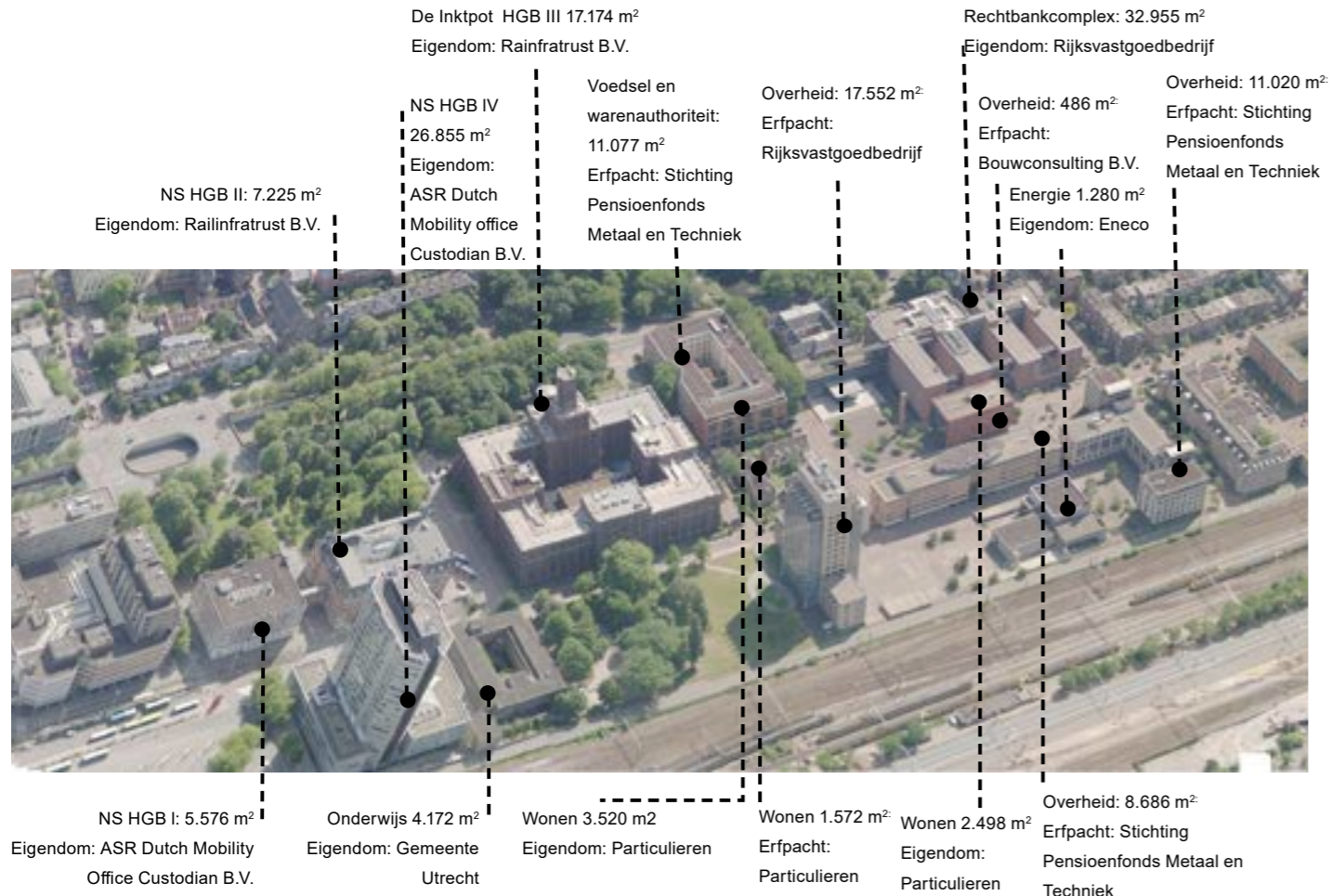


Aansluiting op fijnmazige binnenstad



Stedelijke rondjes Utrecht

Ligging tussen verdichtingsgebieden Utrecht



Infrastructuur domineert gebied



Weinig verblijfskwaliteit, veel verharding



Geparkeerde auto's bezetten openbare ruimte



2.2 Openbare ruimte en functioneel

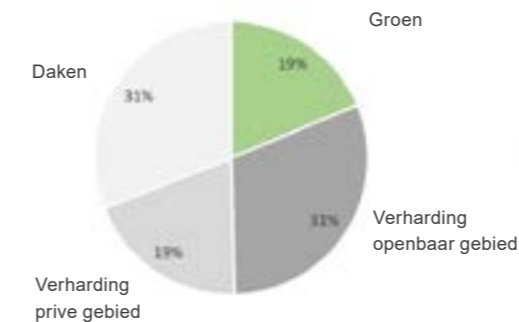
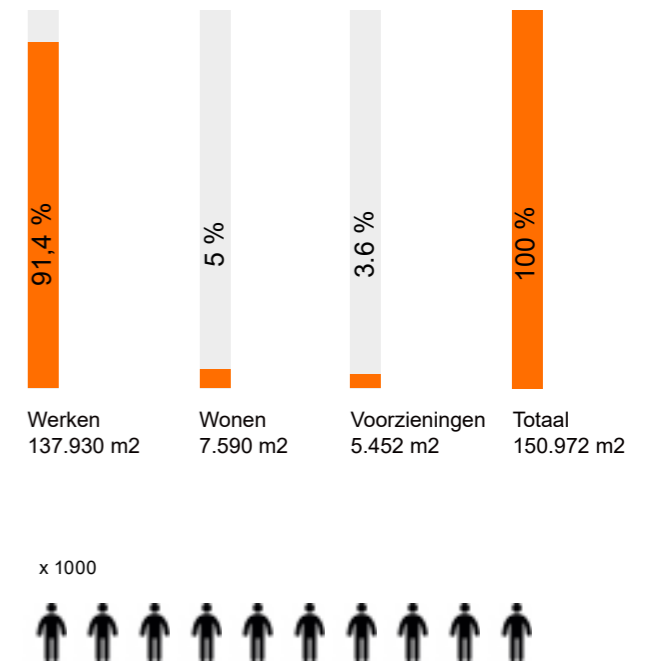
Openbare ruimte

Een groot deel van de openbare ruimte is verhard en het ontbreekt aan een duidelijke gebiedsidentiteit. De gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte in het gebied Moreelse zijn beperkt en zijn vooral afgestemd op autogebruikers. Het is een doorganggebied, geen plek om te verblijven. Opgave is dan ook van het gebied een hoogwaardig verblijfsgebied te maken.

Functioneel

Het grootste deel van de gebouwen, circa 90% van het totaal, is in gebruik als kantoor. Hierin zijn grote organisaties als NS, ProRail, de Rechtbank Midden Nederland en de Belastingdienst in gehuisvest. Daarnaast zijn er twee kleine appartementengebouwen en een historisch hofje in gebied, als woongebieden. Ook is er een basisschool en kinderopvang gevestigd in het gebied.

Het gebied wordt gekenmerkt door een aantal grote en voor een belangrijk deel monumentale panden. De voormalig hoofdgebouwen van de spoorwegen zijn, net als het Rechtbank complex, bepalend voor de identiteit van dit deel van het centrum. De bebouwing is geconcentreerd, hoog en compact. De aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte, de plint, is alleen maar functioneel. Er ligt een opgave om de verbinding tussen buitenruimte, lobby's en semi-openbare functies te verbeteren.



Verharding en groen (huidig)



2.3 Vitaliteit en levendigheid

Het gebied Moreelse wordt onregelmatig gebruikt. Zowel waar het gaat om dagritme, weekritme als het gebruik gedurende het jaar. Moreelse is primair een werkgebied waar de meeste activiteit zich binnen de panden afspeelt. Bovendien zijn de panden erg gesloten voor hun omgeving wat de levendigheid van het gebied niet ten goede komt.

In de zomer maakt De Parade, als jaarlijks terugkerend theaterfestival, gebruik van een deel van dit gebied. Gedurende drie weken domineren de tenten en bezoekers het beeld, het geluid en een rijk pallet aan geuren op deze locatie.

Tijdens de avonduren en het weekend is het gebied uitgestorven. Hoogstens zorgen parkerende bezoekers en een klein aantal bewoners, buiten de kantooruren, nog voor enige levendigheid. De opgave bestaat uit veelzijdiger gebruik maken van het gebied gedurende dag- en jaarritme.

Het werken verandert en de rol van het kantoor ook. Moreelse wordt zonder toename van vierkante meters vastgoed voor steeds meer mensen de standplaats. Voor de Rijkspanden aan de Herman Gorterstraat geldt bijvoorbeeld dat er per werknemer slechts 0,7 werkplek tegelijkertijd beschikbaar is. Er gaan dus meer medewerkers gebruik maken van hetzelfde oppervlakte aan kantoorruimte.

Bij bedrijven, organisaties en medewerkers in Moreelse is steeds meer aandacht voor vitaliteit, gezondheid en persoonlijke ontwikkeling. Organisaties in het gebied proberen in de werkomgeving het bewustzijn over de duurzame inzetbaarheid – o.a. door gezonde voedingskeuze, ontspanning en lunchwandelingen - te vergroten.



Grote contrasten tussen rust en reuring

2.4 Mobiliteit

De ligging van de Tuinen van Moreelse pal naast Utrecht Centraal heeft invloed op de dynamiek van het gebied: fietsers die komen uit de grootste fietsenstalling van de wereld rijden op hun route langs of door het gebied, auto's en taxi's zetten mensen af bij de Moreelsehoek en er lopen veel forenzen 's ochtends of 's avonds van en naar de kantoren toe.

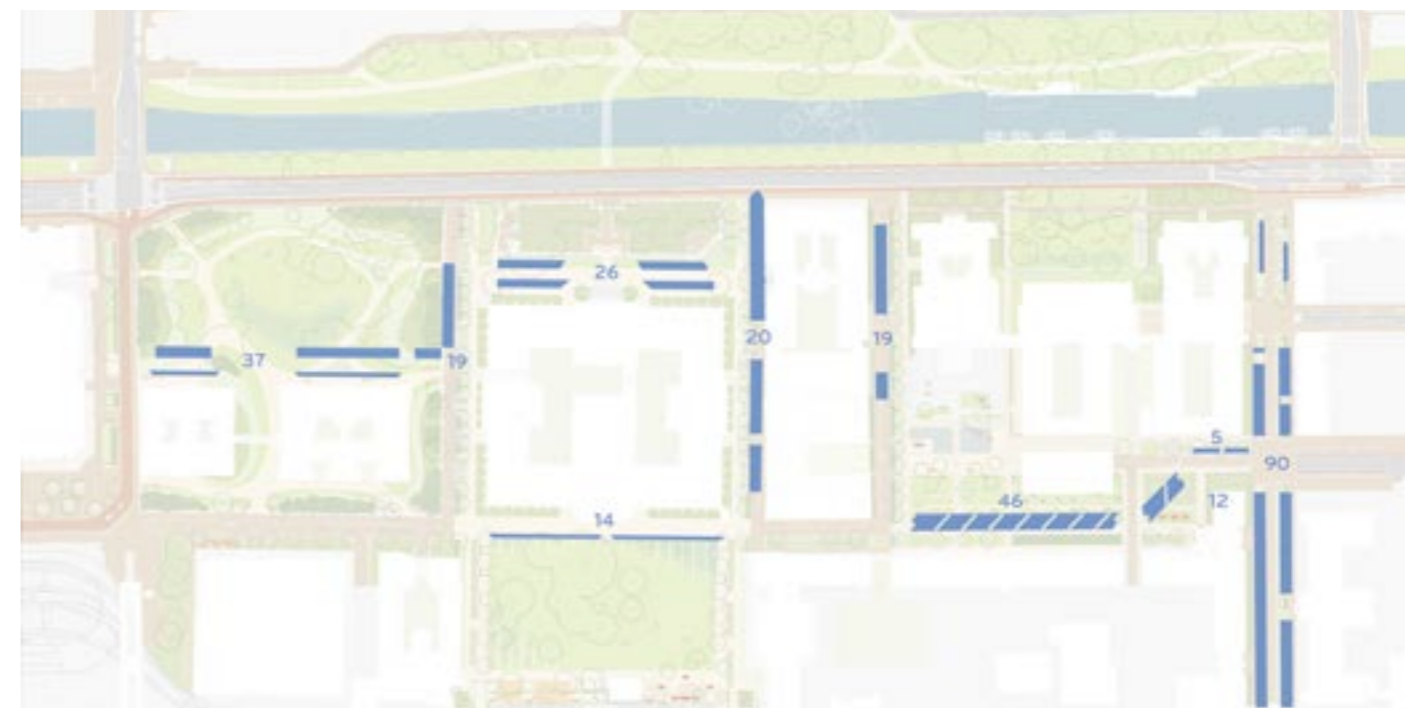
De meeste organisaties hebben parkeervoorzieningen. Toch zijn er veel parkeerplaatsen (331) in de openbare ruimte ingericht en in gebruik. De inrichting van het gebied is verstaend en sterk gericht op de auto.

De focus op het autogebruik in het gebied maakt dat er weinig ruimte is voor fietsers en voetgangers. De voetganger moet het doen met de restjes verharding die overblijven. Slalommen rond allerlei objecten en onlogische routes, waardoor wandelen in dit gebied een onaantrekkelijke optie is. Je ziet de voetganger dan ook versnellen onderweg naar zijn bestemming. Het is een doorgaansgebied, geen plek om te verblijven.

De waarde van het station als knooppunt van openbaar vervoer is bijzonder groot. Meer reizigers leidt tot meer voetgangers en fietsers van, naar en door Moreelse. Hiermee neemt het belang voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting met veel ruimte voor het langzame verkeer alleen maar toe.

De realisatie van de Moreelsebrug is een eerste stap die zorgde voor de verbinding voor fiets en voetganger in het centrumgebied van de stad. De brug verleidt inmiddels veel werkers aan de westkant van het spoor om een rondje te gaan lopen in de monumentale binnenstad.

Dit is een verbetering van de gebruikswaarde van het gebied. Ook op andere plekken kan het gebied beter worden verbonden met de aangrenzende historische binnenstad en de westzijde van het spoor.

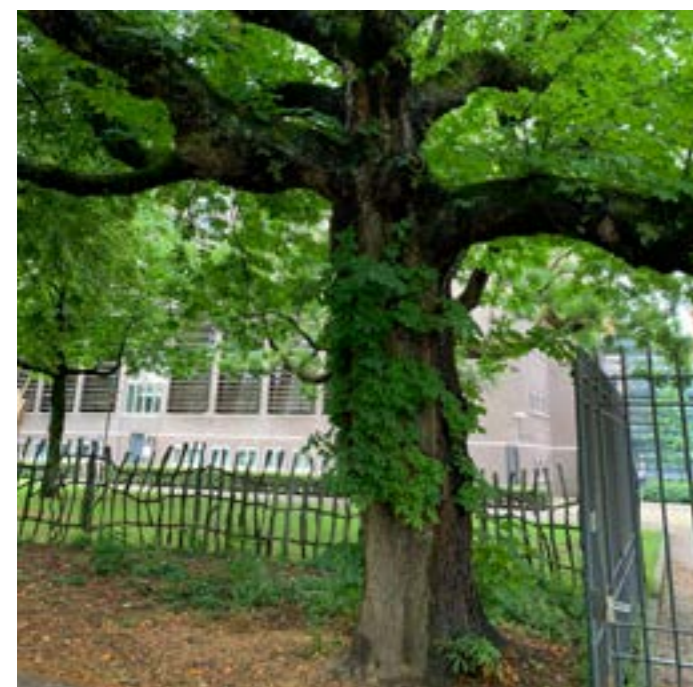


Huidige parkeren in de openbare ruimte in Moreelse

2.5 Biodiversiteit en klimaatadaptatie

De gemeente Utrecht heeft de wens dat gebieds- en/of gebouwontwikkeling bijdraagt aan de transitie naar een natuurinclusieve en klimaatadaptieve stad. Groen speelt daarin een belangrijke rol. Momenteel is er wereldwijd een trend zichtbaar waarbij de diversiteit aan soorten aan het afnemen is. Dit willen we voorkomen. Biodiversiteit speelt een belangrijke rol in het functioneren van een ecosysteem waar ook de mens afhankelijk van is voor voedsel, schoon water en schone lucht. Tevens heeft natuur ook een eigen intrinsieke waarde, los van de mens.

De stad wil bestaand groen uitbreiden en nieuwe groene plekken inrichten die passen bij de schaal, functie en ecologische eigenschappen van de ruimte. In de Tuinen van Moreelse is de opgave dan ook het inrichten van volwaardige leefgebieden voor gestelde doelsoorten/icoonsoorten die kenmerkend zijn voor de 'Moreelse biotoop'. Het is van belang dat die leefgebieden zowel onderling als met de stedelijke groenstructuur ecologisch verbonden zijn.



Bestaand groen in Moreelse, aan de Catharijnesingel

De stad is door de dichtheid aan bebouwing en de hoeveelheid verharding gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Ondanks dat de ruimte zowel boven als onder de grond voor oplossingen gericht op klimaatadaptatie beperkt zijn, zijn ingrepen nodig om het gebied ook in de toekomst een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving te laten zijn. Ook Moreelse Tuinen zal in de toekomst namelijk steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat. Het is daarom van belang dat er een veerkrachtig gebied wordt gecreëerd.

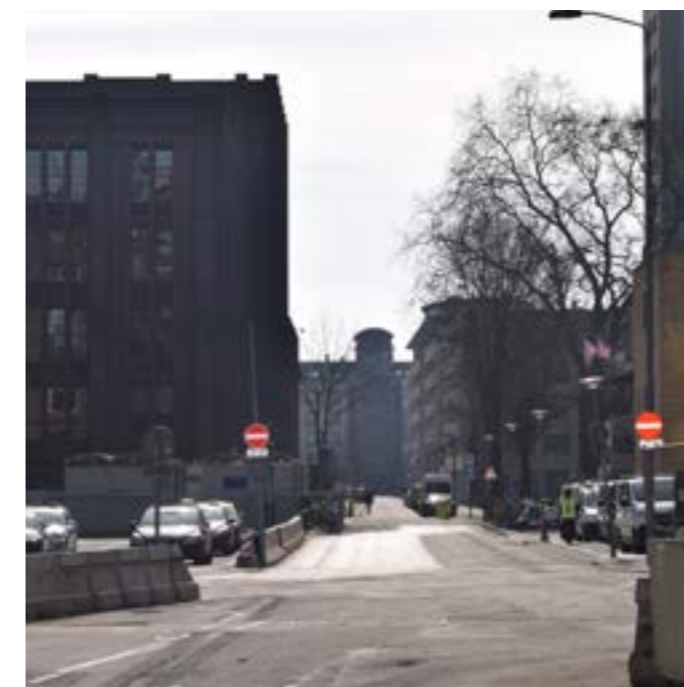


Referentiebeeld: kans op overlast door piekbuien neemt toe

2.6 Energie en circulariteit

De gebouwen in Moreelse hebben lage energieprestaties. De verschillende monumenten en ook de kantoorgebouwen uit de jaren '90, hebben hierdoor een fors energiegebruik. De energietransitie in Tuinen van Moreelse bestaat uit het verduurzamen van de energievoorziening van 11 complexen. Er bestaat een grote verscheidenheid tussen de gebouwen/complexen. In het gebied wordt nu circa 14,5 miljoen kWh elektriciteit en 42.000 GJ aan warmte (verdeeld over stadsverwarming en gas) gebruikt. Dit is vergelijkbaar met een gemiddeld energiegebruik van 5300 woningen. In het gebied ligt een aardgasnet en een hoge temperatuur stadsverwarmingsnet, waarvoor de warmte met aardgas wordt opgewekt. Duurzame energie wordt nu in het gebied nog nauwelijks opgewekt.

Naar verwachting zal de elektriciteitsbehoefte in de toekomst stijgen als gevolg van toename van elektrisch vervoer en verdere elektrificering van gebouwen en opwarming van de aarde. Daarnaast is de verwachting dat het aandeel warmte zal dalen als gevolg van verbetering van isolatie van de gebouwen. Om een

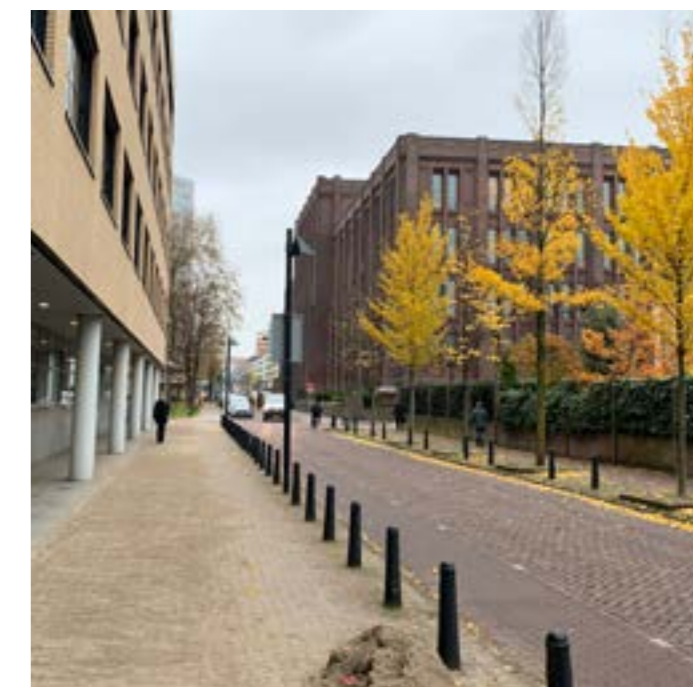


Veel verharding op de Laan van Puntenburg

beeld te krijgen van de grootte van de opgave: als het totale huidige jaarlijkse energieverbruik middels zonnepanelen in het gebied opgewekt zou worden dan is er in totaal circa 6 hectare aan zonnepanelen nodig. De toekomstige extra elektriciteitsvraag is hierin nog niet meegenomen. De totale energievraag lokaal in Moreelse opwekken lijkt hiermee praktisch onmogelijk en er zal hiermee energie van buiten het gebied nodig zijn.

Circulariteit

Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. Daarmee volgt Utrecht het Rijks brede programma zoals dat is ingezet op de ambitie om geheel Nederland in 2050 circulair te hebben. Dat betekent een afvalvrije economie: een economie waarin grondstoffen worden hergebruikt en afval niet bestaat. Utrechts beleid gaat uit van circulariteit op regionaal gebied. Alle grondstoffen die er nu al binnen dat gebied zijn blijven er zoveel mogelijk. De gebouwde omgeving heeft een belangrijk aandeel in de circulaire economie. In de Tuinen van Moreelse is dan ook de opgave om inzicht te krijgen in en bij te dragen aan het sluiten van biologische en technische kringlopen.





De RSU positioneert het stationsgebied als een van de centra van de stad en als verbinding tussen binnenstad en stationsgebied oost.



In de Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie (REOS) vormt Utrecht een centrale schakel



De gebiedsvisie "Tuinen van Moreelse" (2019) laat de verwevenheid met de stad aan weerszijden van het sporenbundel zien.

Hoofdstuk 3 Visie

3.1 Moreelse in 2040: groene oase in het hart van de stad én het land

Het gebied Moreelse ligt midden in Utrecht en in Nederland. Het vormt een schakelpunt in een stedelijk netwerk van Randstad en omgeving, verbindt oost en west Utrecht met elkaar, én verknoopt het stationsgebied met de directe omgeving en binnenstad.

Utrecht groeit hard. De bouw van woningen, kantoren en voorzieningen in het centrum gaan hand in hand met het vergroenen van de stad. Want groen is belangrijk. Het zorgt voor een gezonde en prettige omgeving waar je kunt ontspannen en bewegen. En dat het in de stad niet te warm, te droog of te nat wordt, als het klimaat verandert.

Nu de singel weer rond is, de renovaties van station en Hoog Catharijne zijn afgerond en de Moreelsebrug het oostelijk en westelijk deel van de voormalige Buitenplaats Nieuweroord aan elkaar verbonden heeft, ontstaat een unieke kans om in het hart van Nederland een kwalitatief hoogwaardige ontmoetingsplaats in het groen te realiseren.

De Tuinen van Moreelse vormen een groene oase in de stad, verbonden met de geschiedenis van het gebied. De Tuinen verbinden het moderne stationsgebied met het historische centrum en plaatsen de monumentale gebouwen in een context die hen beter uit de verf doet komen.

De kwaliteit die dit oplevert nodigt uit tot een nieuwe manier van werken en het integreren van meerdere functies binnen de gebouwen. Verharding voor het stallen van auto's en fietsen maakt plaats voor groen en verblijfsplekken. De belevingswaarde is afgestemd op de menselijke maat en de gebruikswaarde op de snelheid van een voetganger.

3.2 Het plangebied: vijf ontwerpprincipes

1. Adres aan de singel en het spoor

Moreelse als onderdeel van de stad en het centrum krijgt een duidelijk adres aan de singel en het spoor. Het beeld wordt bepaald door monumentale gebouwen liggend in lommerrijk groen. Een blik in 350 jaar verleden is de opmaat voor de toekomst. Deze eigenheid geeft het gebied een eigen identiteit en maakt de stad meer divers en contrastrijk.



De herstelde Singel vraagt om opwaardering van de groene ruimtes die hieraan grenzen.



Verbonden met de stad, verbintenis tussen de twee centrumhelften

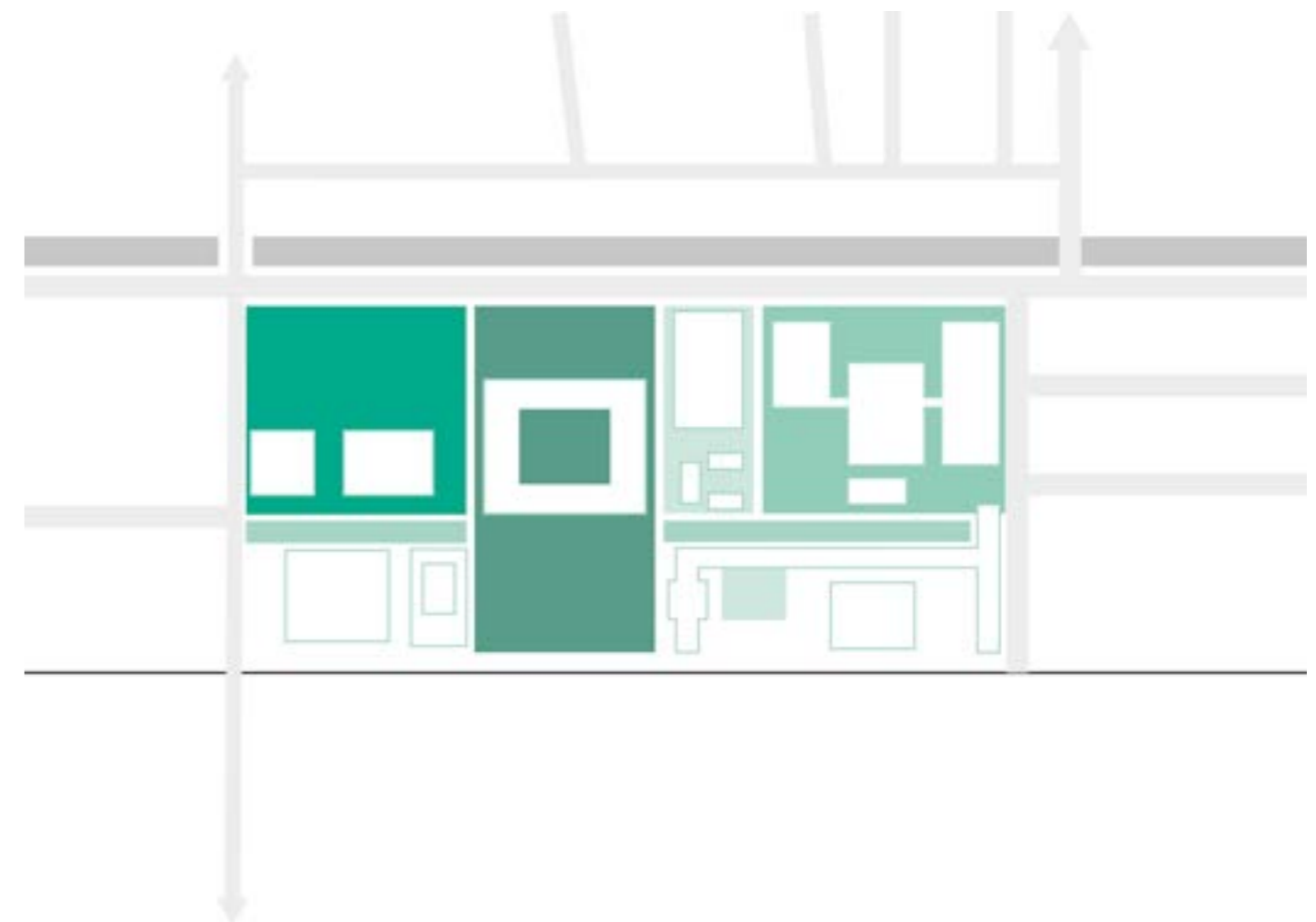
2. Tuinen als drager

Door het introduceren van drie verschillende tuinen wordt de relatie tussen gebouw en openbare ruimte weer hersteld. Om dit te bereiken wordt de dominantie van mobiliteit teruggedrongen door het knippen in de doorgaande infrastructuur en het opheffen en verplaatsen van parkeerplaatsen.

De tuin staat symbool voor veel zorg en liefde voor beplanting en materialisering, waardoor de verblijfskwaliteit voor mens en dier toeneemt. Een tuin is ook bijna niet denkbaar zonder een gebouw dat er direct aan grenst en het herstellen van deze historische verbintenissen is misschien nog wel de grootste winst.



Moreelse Park. Circa 1910. Herkomst: Utrechts Archief.

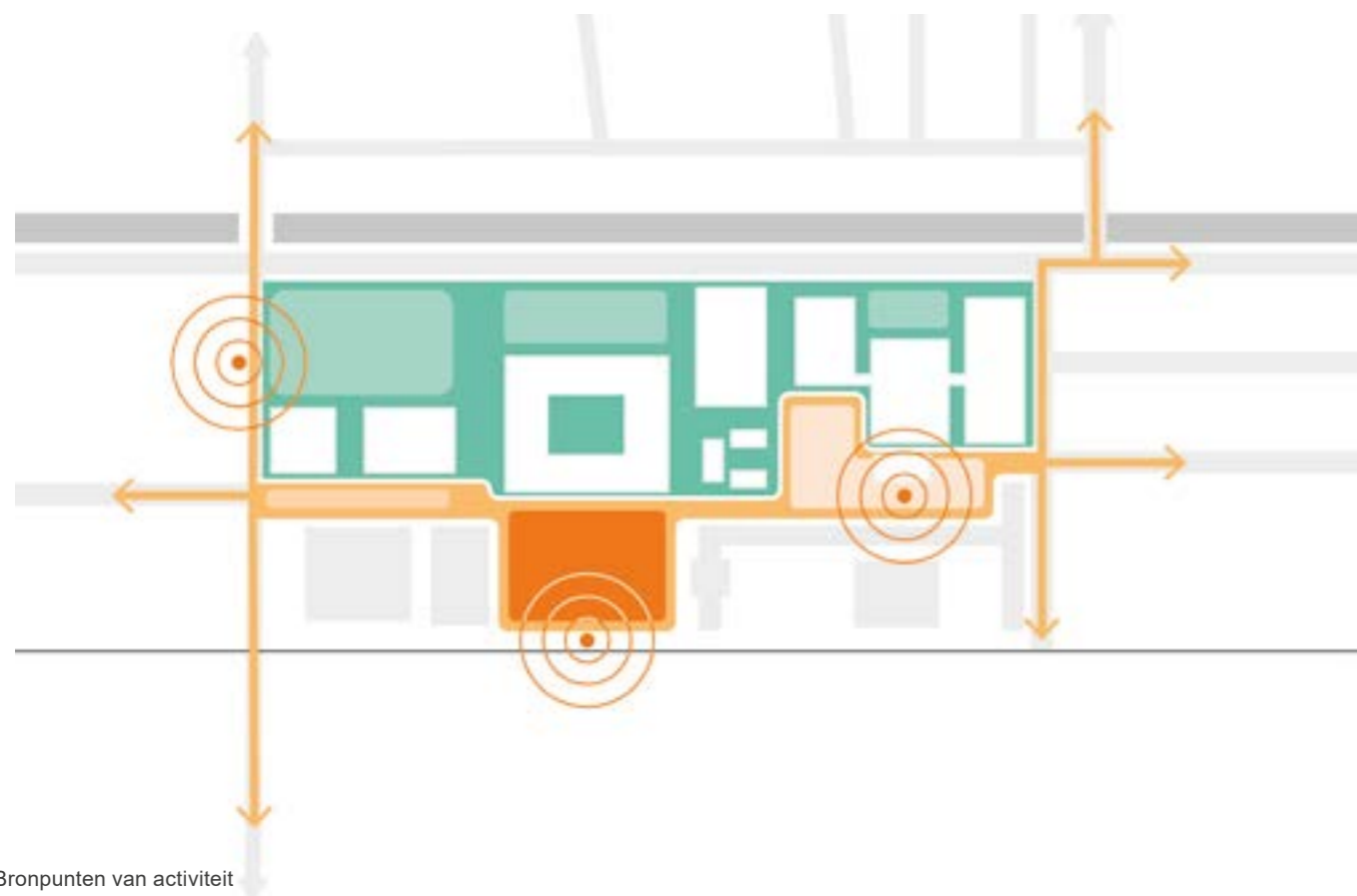


Tuinen als drager van het gebied

3. Oase van levendige rust

Het gebied ontwaakt en wordt een kalme groene plek met gevoel van ruimte. Van afgelegen ligging, naar hartje stad. Van betekenis voor Utrecht én de rest van Nederland. De Tuinen van Moreelse stimuleren door het kalme groene karakter van het gebied gezond gedrag door gezonde keuzes makkelijk en aantrekkelijk te maken.

Het gebied is niet (meer) alleen om te passeren en snel te vertrekken, maar kent diverse plekken om te willen verblijven. Het is straks dé plek voor bewoners, werknemers, treinreizigers, scholieren en passanten waar je kunt ontsnappen aan de druk en hectiek van de binnenstad en genieten van de groene omgeving. Door de markante gebouwen is het makkelijk navigeren waarbij de entrees en lobby's een uitnodigend en toegankelijk karakter hebben.

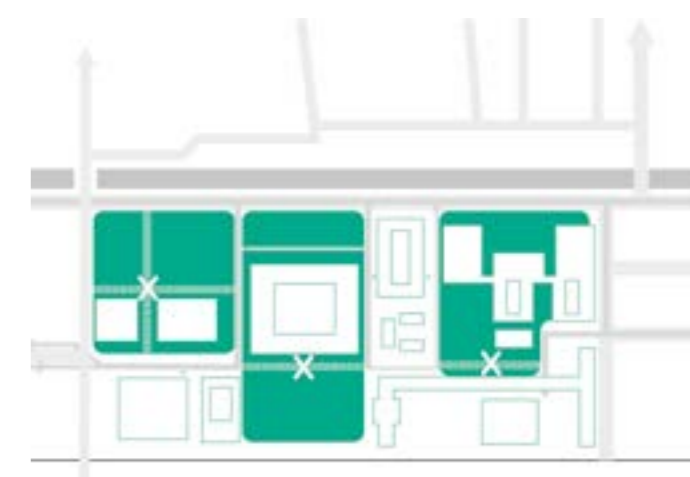


Bronpunten van activiteit

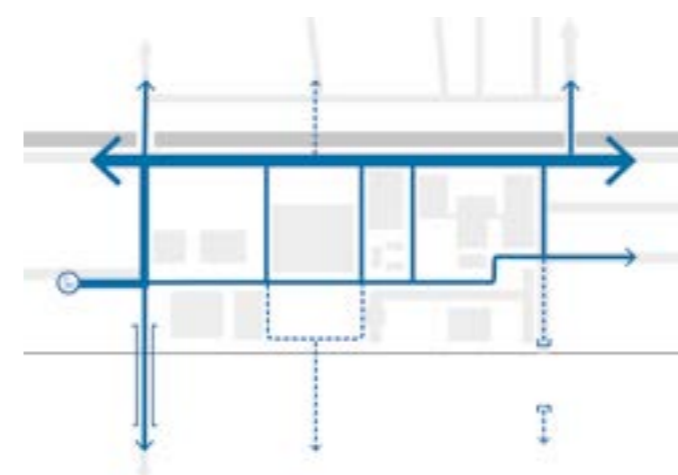
4. Gebied voor de mens

Moreelse draagt, door de groene inrichting, bij aan de menselijke maat binnen de verdichtende stad. De tuinen zijn een belangrijk conditie voor deze verdichting. De rondjes door het groen zijn optimaal verbonden met looprondjes door het centrum en de stad. Lopen is gezond en bij uitstek de manier voor ontmoeten en de daarbij behorende sociale interactie. De tuinen bieden daarvoor de perfecte omgeving.

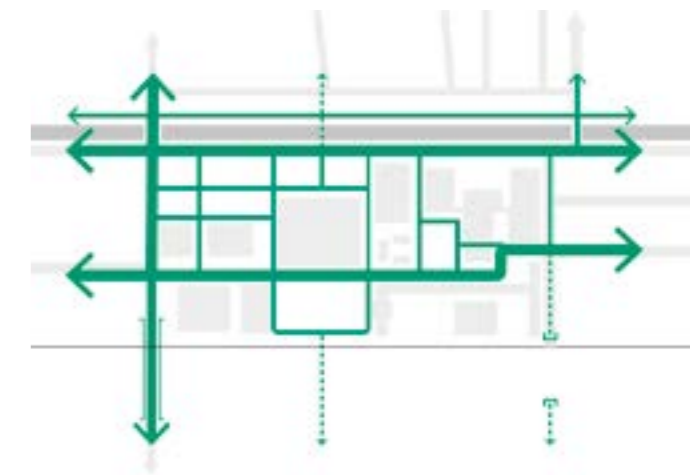
Het is een gebied waarin voetgangers en fietsers centraal staan en waarbij gezonde mobiliteit als beleving wordt ervaren. De auto is te gast in het gebied en parkeren op straat wordt geminimaliseerd. De parkeerplekken die er zijn worden voor een deel uitgerust met laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen. Het gemotoriseerd verkeer dat zich noodzakelijkerwijs in het gebied begeeft, wordt gefaciliteerd zonder dat de bereikbaarheid voor alle gebruikers aangetast wordt.



Knippen van wegen geeft ruimte voor de mens



Fiets



Een fijnmazig netwerk voor de voetganger

5. Groen en veerkrachtig

De Tuinen van Moreelse is een prettig verblijfsgebied voor mensen uit de stad en directe omgeving. Het vormt een groene en aangename plek gedurende het hele jaar om te wonen, te werken of te verblijven, ook op extreme dagen. Om de sponswerking van de stad te vergroten wordt zo veel mogelijk oppervlak vergroend. Het water wordt beter en langer vastgehouden op de plek waar het valt. Hiermee wordt het riolerings- en afwateringssysteem ontlast en wateroverlast beperkt, maar het zorgt er ook voor dat water beschikbaar is in periode van droogte. Het vergroenen van het stedelijk gebied draagt daarnaast ook bij aan het reduceren van hittestress.

Het Moreelse biotoop is een leefgebied voor stadsnatuur, zowel voor planten als voor dieren. De aanwezige natuur is het uitgangspunt, gevolgd door de ecologische potentie van de plekken in het gebied. Kleinschalige, zeer bloemrijke en groene semi-openbare ruimten voor recreatief gebruik en als leefgebied voor stadsnatuur, met een diversiteit aan levend groen, zoals vaste planten, struiken, hagen, begroeide gevels en pergola's. Elke tuin heeft een andere beleving, passend bij de ligging, de ecologische potenties en de voorkeur van de toekomstige gebruikers. Het gehele jaar zijn de tuinen boeiend, voor zowel mens als dier. De openbare ruimte rondom de tuinen functioneert als de groene ruggengraat van het gebied en zorgt voor een ecologische en recreatieve verbinding tussen de tuinen en tussen de tuinen en omliggende groengebieden.



Groene oases



Koele routes



Driedimensionaal groen

3.3 Toekomstgerichte samenwerking

Er is een goede samenwerking tussen de gebouweigenaren, gebruikers van het gebied en de gemeente. Door gezamenlijk te investeren in het gebied en in te zetten op vitaliteit, de energietransitie en een circulaire economie stimuleren de partners elkaar en brengen ze het gebied naar een hoger niveau.

Vitaliteit

Bij bedrijven, organisaties en medewerkers in Moreelse is steeds meer aandacht voor vitaliteit, gezondheid en persoonlijke ontwikkeling. Organisaties in het gebied proberen in de werkomgeving het bewustzijn over de duurzame inzetbaarheid te vergroten. De Tuinen van Moreelse stimuleren door het kalme groene karakter van het gebied gezond gedrag door gezonde keuzes makkelijk en aantrekkelijk te maken. Het gebied is niet (meer) alleen om te passeren en snel te vertrekken, maar kent diverse plekken om te willen blijven. Vitaliteit in het gebied kenmerkt zich door inzet op het stimuleren van beweging, ontspannen en opladen, gezonde voedingskeuzes, goede luchtkwaliteit en geluidsbeleving.

Nieuwe energie

De partners in het gebied zetten zich in om zo snel mogelijk te komen tot een energieneutraal gebied. Met energieneutraal bedoelen we alle energie die in het gebied nodig is (na besparende maatregelen) komt van hernieuwbare bronnen. Deze hernieuwbare bronnen zijn bij voorkeur ook lokaal. Dit geldt voor alle energie die nodig is voor het functioneren van de gebouwen (denk aan verwarmen, koelen, etc.) en gebruik gebonden energie als ICT, verlichting ed.. Maar ook energie die nodig is om elektrische vervoer van de gebruikers van de gebouwen mogelijke te maken (laadpalen e.d.).

Met zo snel mogelijk bedoelen we dat maatregelen die nodig zijn om de ambitie te kunnen verwezenlijken op logische en natuurlijke momenten genomen en uitgevoerd gaan worden. De energetische visie zicht op het verduurzamen van de elektriciteit en warmte/koude voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is dat dit gebeurt volgens de 'trias territoria' (zie schema).

Circulariteit

De Tuinen van Moreelse past circulariteit toe als leidend principe bij renovaties van de panden en de openbare ruimte. Hierbij staat het bewust zijn centraal: bij de start van elk project – of het nu gaat om de herinrichting van een straat, de volledige renovatie van een pand of het inkopen van nieuwe diensten of goederen – wordt gekeken welke circulariteitsprincipes toegepast kunnen worden. Hierbij zijn we ambitieus en pragmatisch tegelijk: we zetten zoveel mogelijk van de leidende principes hoog in zonder de andere randvoorwaarden en doelen uit het oog te verliezen.



Schema Trias territoria



Schema pijlers van een circularie economie

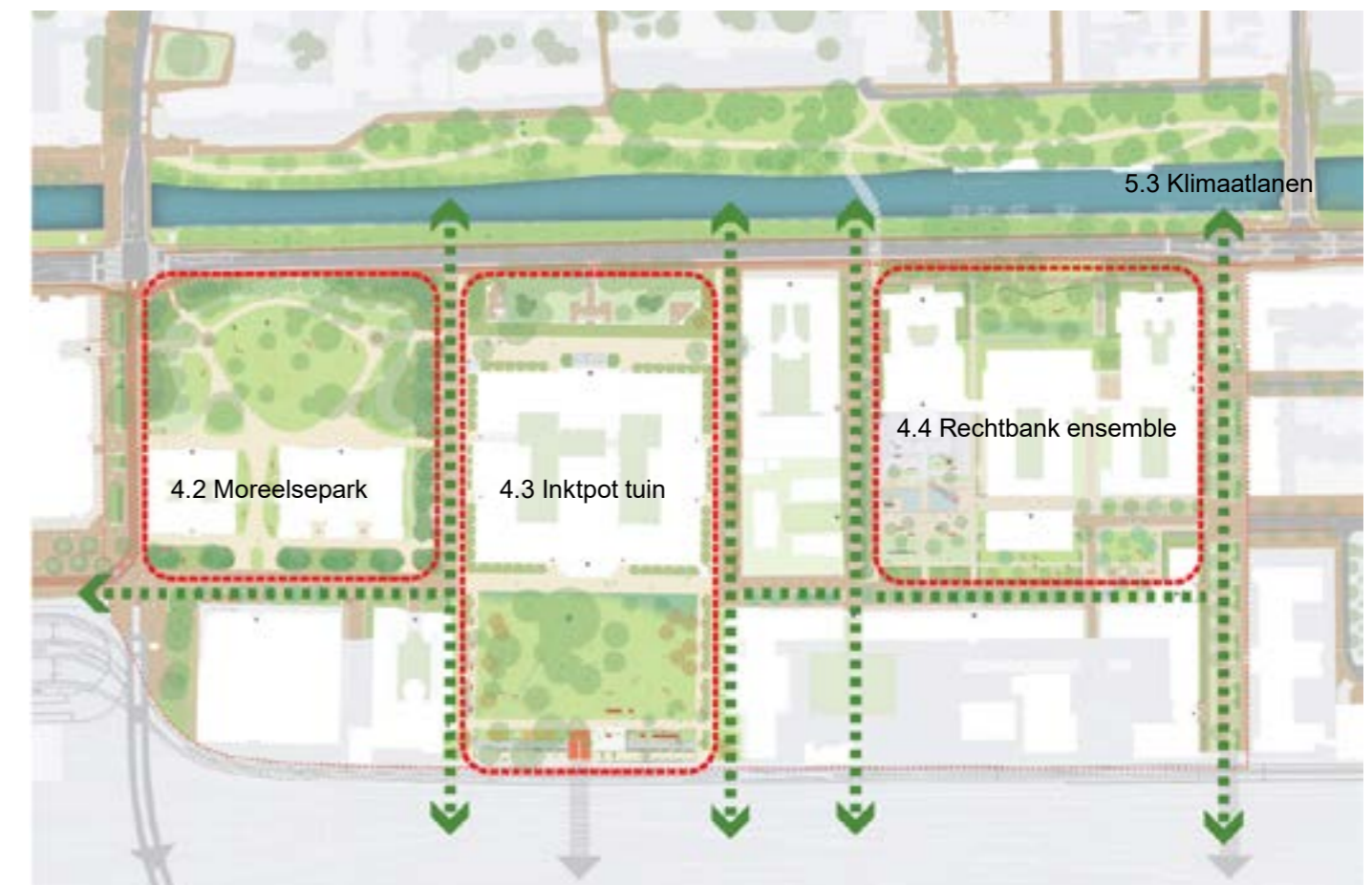


Hoofdstuk 4 Ontwikkelder

4.1 Tuinen van Moreelse

Dit Ontwikkelder schetst de ambitie voor de verschillende tuinen van Moreelse, en het raamwerk daartussen, de klimaatlanen. De tuinen zijn de drager en duidelijk herkenbaar als afzonderlijke eenheden, elk onlosmakelijk verbonden met de gebouwen van Moreelse.

Het ontwerp voor de verschillende tuinen wordt in de hierna volgende paragrafen inhoudelijk toegelicht, gevolgd door het groene raamwerk voor de openbare ruimte die de tuinen samenbindt, de klimaatlanen. In hoofdstuk 5 volgen verdere toelichtingen op de thema's vitaliteit, gebouwen, klimaatadaptatie, energie, circulariteit, biodiversiteit, automobilititeit en logistiek.



De verschillende tuinen en de klimaatlanen

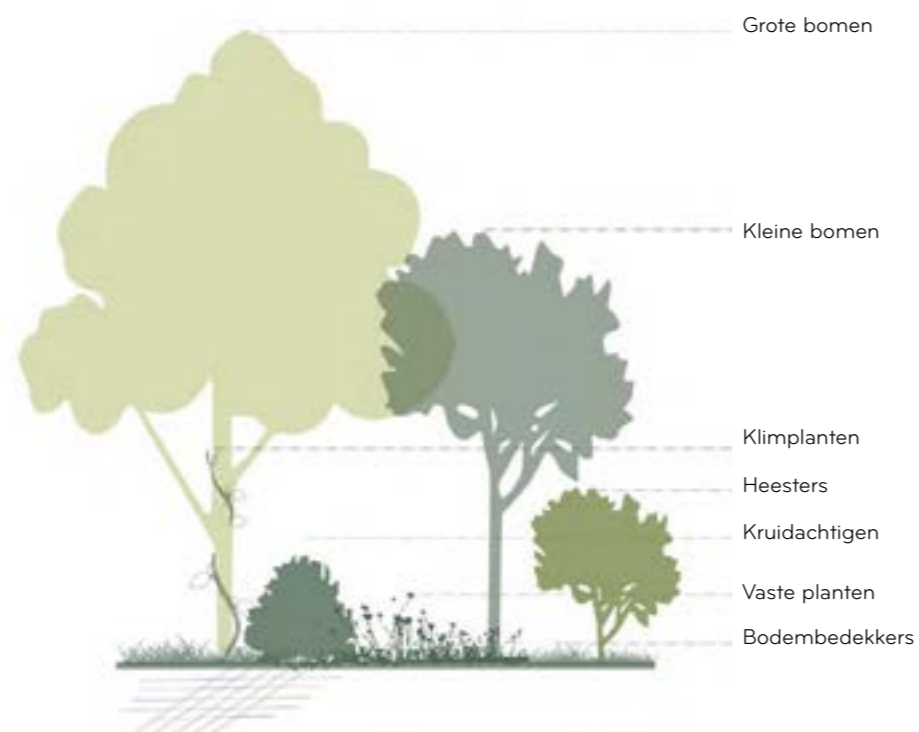


LEGENDA

- | | | |
|---|---|--|
|  gras |  fietspad |  bestaande bomen |
|  wild gras |  klinkers |  nieuwe bomen |
|  vaste planten |  gravel |  te verplaatsen bomen |
|  wadi/grassen |  pleinverh. |  kunstobjecten |
|  kruidlaag |  gebouwen |  pergolaconstructie |
|  varentuin |  trappen |  meubilair |
|  waterberging |  hagen |  gebouwentrees |
|  water |  speelplaats |  entrees p-garage |



Structuurkaart groen



Verticale opbouw met gevarieerde beplanting

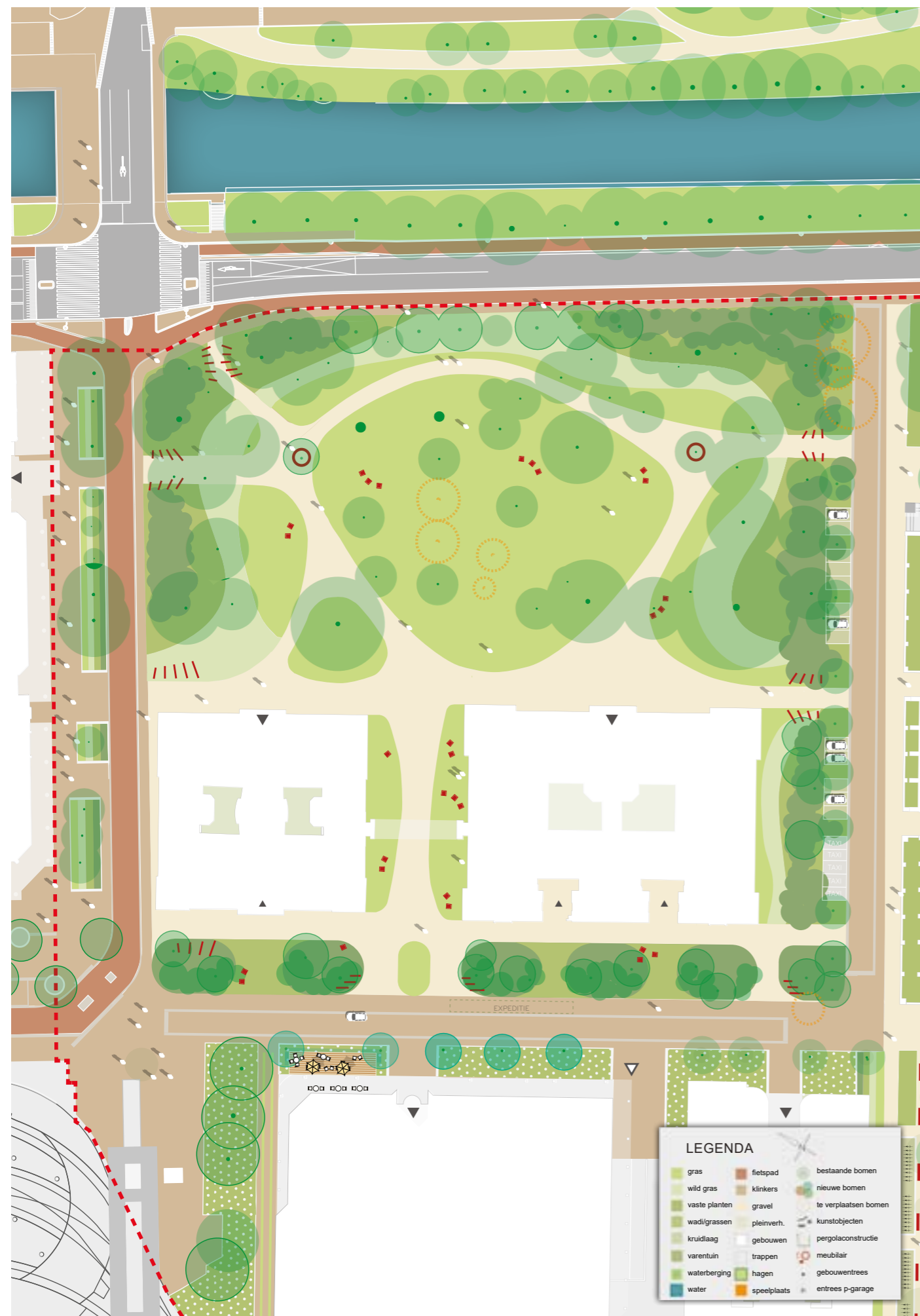
Groenconcept

Bij de Tuinen van Moreelse is het uitgangspunt om enkel verharding toe te passen op de plekken waar dit echt nodig is. Dit betekent verharding op routes, ontmoetingsplekken zoals voor de ingang van een gebouw, maar ook bij een plein, terras en parkeerplekken. Het gaat om de locaties waar veel mensen bewegen en samenkomen en waar nooddiensten en leveranciers de ruimte nodig hebben. De overige ruimte wordt in principe groen ingericht.

Op locaties waar dat kan zal de verharding waterdoorlatend zijn, zoals de paden van gravel in de parken.

Daarnaast is ook gekeken hoe er meer groen oppervlak verkregen kan worden door gevels, daken en binnentuinen te beplanten. De Tuinen van Moreelse zal op deze manier in zijn geheel een groene uitstraling krijgen. Deze groene uitstraling is niet alleen visueel aantrekkelijk maar vormt ook een flinke bijdrage aan klimaatadaptatie en ecologie.

Het leefgebied voor flora en fauna in de Tuinen van Moreelse omvat de volledige openbare ruimte, de singel, gevels en binnentuinen. Ten opzichte van traditioneel groen maken we een omslag van een monocultuur van bomen en gras naar een gevarieerde beplanting met verschillende soorten, beplantingslagen en seizoenseffecten. Het sortiment wordt zorgvuldig gekozen zodat de beplanting een meerwaarde oplevert in de beleving in verschillende seizoenen. Daarnaast vormt het sortiment een voedselbron voor de verschillende diersoorten, of zijn de gekozen soorten op een andere manier waardevol voor het ecologische systeem van de Moreelse Tuinen.



4.2 Moreelsepark

Het Moreelsepark is het visitekaartje voor Moreelse Tuinen. Voor veel bezoekers van de stad is de blik op het park één van de eerste indrukken die ze van de stad krijgen.

Het ontwerp sluit aan op het Zocherplantsoen aan de overkant van het water. Aan weerszijden van de herstelde Stadsbuitengracht ontstaat één wandel- en verblijfsgebied, een groene oeverzone aan de 'rivier' met een vanzelfsprekende allure. Dit doet recht aan de geschiedenis van de plek: op de huidige locatie bevond zich Park Nieuweroord, een weelderig park met waterpartijen, hoogtevverschillen en boomgroepen. Door het opheffen van de parkeerplekken, de wegen rond de gebouwen van NS en Prorail en de weg die het park in tweeën splitst ontstaat er een aaneengesloten, groene ruimte. De monumentale gebouwen komen hiermee weer tot hun recht en prominent aan het park te staan. Dit resulteert in een park met een formaat dat zeldzaam is in de binnenstad en zo meerwaarde krijgt voor de bewoners, bezoekers en werknemers van het gebied.

De aansluiting op het Zocherpark wordt gezocht in de vloeiende vormgeving. De materialisering van de paden is van fijn gravel, dat goed waterdoorlatend is en tegelijkertijd een sierlijke omlijsting vormt voor de monumentale gebouwen. Daarnaast ontstaat er meer gelagtheid in beplanting door borders met vaste planten, heesters en meer diversiteit in boomsoorten. Hiermee wordt niet alleen de biodiversiteitswaarde vergroot, ook de verblijfskwaliteit voor de mens. De sfeer in Moreelsepark wordt hierdoor intiemmer: de randen worden verdicht, met royale openingen, waardoor een beslotener wereld ontstaat.

Het zitmeubilair kan een informeel karakter krijgen, bijvoorbeeld losse stoelen die de bezoekers van het park zelf kunnen verplaatsen. Daarnaast wordt ook vaste zitgelegenheid toegevoegd, waarbij goed wordt gekeken naar openheid, verlichting en sociale controle.



Oude situatie Moreelse park en park Nieuweroord; Utrechts Archief



Laan van Puntenburg

Aan de zijde van de Laan van Puntenburg wordt de sfeer van het park doorgezet, maar worden paden en groenvakken kleinschaliger. Dit past beter bij de kleinere maat van de Laan van Puntenburg, terwijl het wel duidelijk een geheel blijft vormen met de andere zijde van het park. Het verdichten langs de randen wordt ook hier toegepast. In combinatie met het aanleggen van plantvakken aan de zijde van het NS-hoofdgebouw ontstaat hierdoor een spectaculaire groene entree voor Moreelse Tuinen vanaf het station.



Referentie markering entree



Referentie parksfeer



Referentie open plek

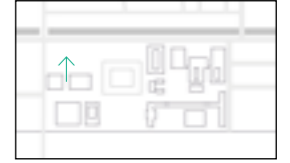


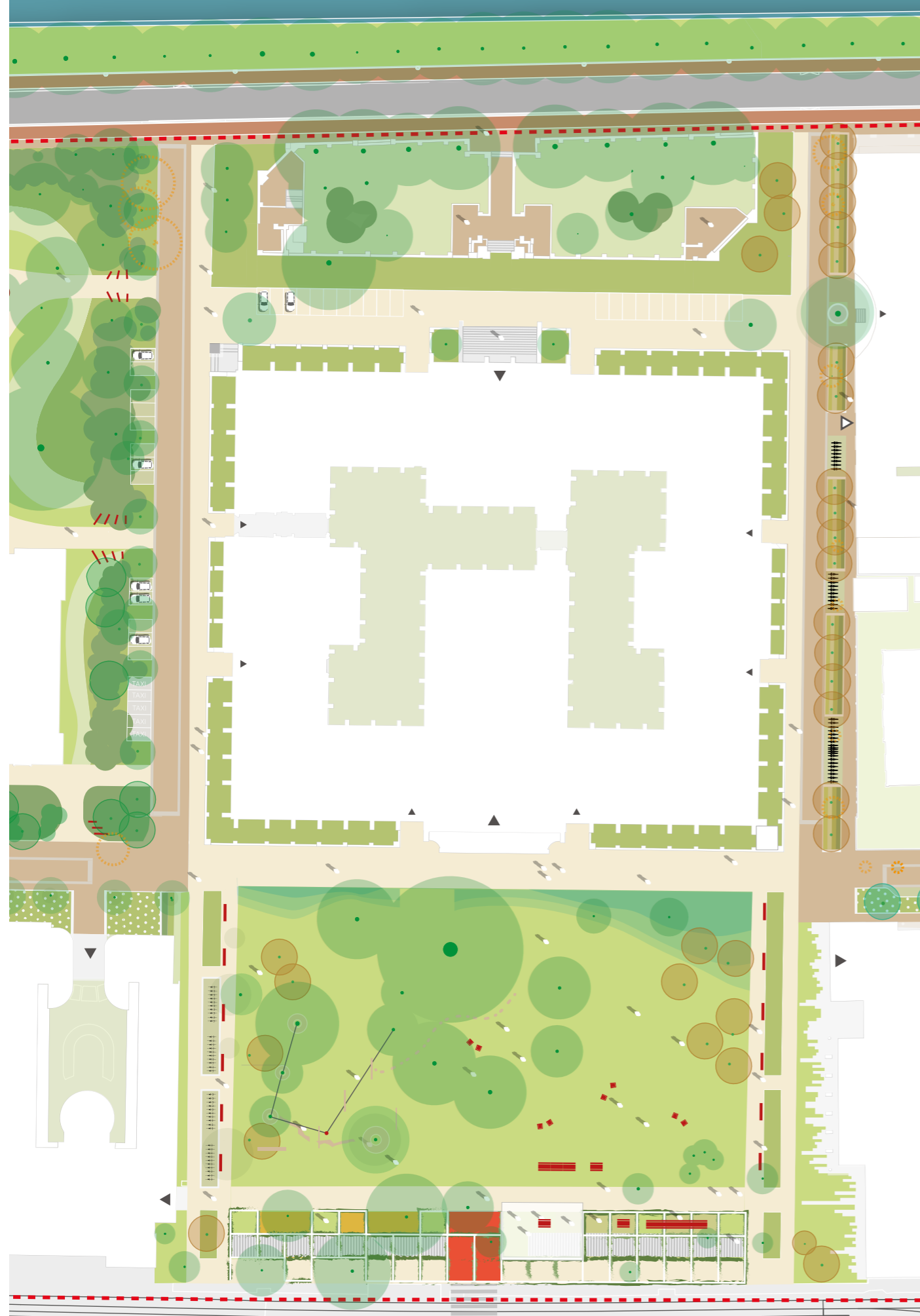
Doorsnede Laan van Puntenburg



Doorsnede Moreelsepark

Impressie en huidige situatie Moreelse park





4.3 Inkpot tuin

De Inkpot is voor Utrecht maar ook voor Nederland van cultuurhistorische monumentale waarde. Vroeger lag het gebouw aan een geometrisch vormgegeven park aan de achterzijde en een ommuurde tuin aan de voorzijde. Door verrommeling en verschraling van het gebied heeft de buitenruimte aan allure verloren.

Door het introduceren van één omlijsting van de Inkpot van singel tot spoor, uitgevoerd in fijn gravel, wordt de eenheid tussen gebouw en tuinen in ere hersteld. De Inkpot tuin krijgt weer betekenis met een herkenbare eigen identiteit.

Herstel van waarden en een koppeling van park Nieuweroord over het spoor te zijner tijd, visueel en/of fysiek met de delen van Moreelse aan de overzijde van het spoor, zouden een fascinerend herstel van verbanden uit de 17e-eeuwse opzet betekenen, op een 21e-eeuwse wijze ingevuld.

Geheime tuin aan de singel

De herinrichting van de voortuin brengt meer kwaliteit in beplanting door het toepassen van vaste planten met variërende hoogtes. Het instandhouden van de muren is een uitgangspunt, omdat ze bij het monument horen. De weg voor de inktpot langs wordt opgeheven, waardoor de entree van de Inktpot weer de grandeur krijgt die het verdient. Auto's kunnen het gravel oprijden en eventueel parkeren voor de Inktpot, maar de inrichting hiervoor is minimaal vormgegeven. Op deze manier staat de verblijfsfunctie en de nadruk op de voetganger altijd centraal. Door zijn ligging aan de Catharijnesingel met de verwachte afname van verkeer zal de sociale veiligheid van de voortuin verbeteren.



Oorspronkelijk ontwerp en situatie park Nieuweroord; Utrechts Archief



Referentiebeelden Inktpottuin aan de Singel

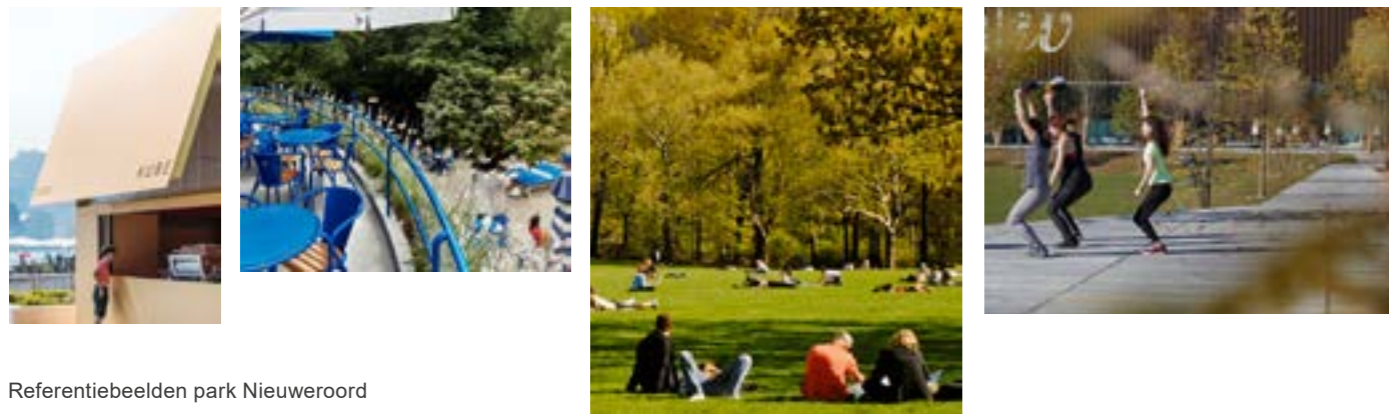


Park Nieuweroord

Park Nieuweroord wordt een levendige stadstuin, met meer gelaagdheid in beplanting, zitgelegenheid, en wadi's aan de randen om de rest van het park goed bruikbaar te maken. Het spelen van de school wordt op natuurlijke wijze geïntegreerd in het park.

De precieze programmering van de pergola staat nog open, deze kan in nauwe samenwerking met ondernemers en de partijen rondom het park invulling krijgen. Zo zou de school gebruik kunnen maken van de pergola door speelmogelijkheden te ingrenen, of voor meer praktische zaken zoals opslag van speelmateriaal. Een horecabestemming, gelegenheid voor het buiten werken en vergaderen, sport en spel voor de gebruikers van het park zijn goed denkbare opties voor het verlevendigen en programmeren van het park.

Aan het spoor wordt een grote pergola met paviljoen geïntroduceerd dat een bestemming en bronpunt van activiteit kan worden, en later mogelijk de verbinding met de overzijde van het spoor kan maken. Tot die tijd vormt het een balkon aan het spoor die door middel van royale, in de pergola geïntegreerde trappartijen toegankelijk is: een punt waar je de weidsheid boven de sporenbundel en de activiteit van de treinen als een van de weinige plekken in het centrum goed kunt ervaren.



Referentiebeelden park Nieuweroord



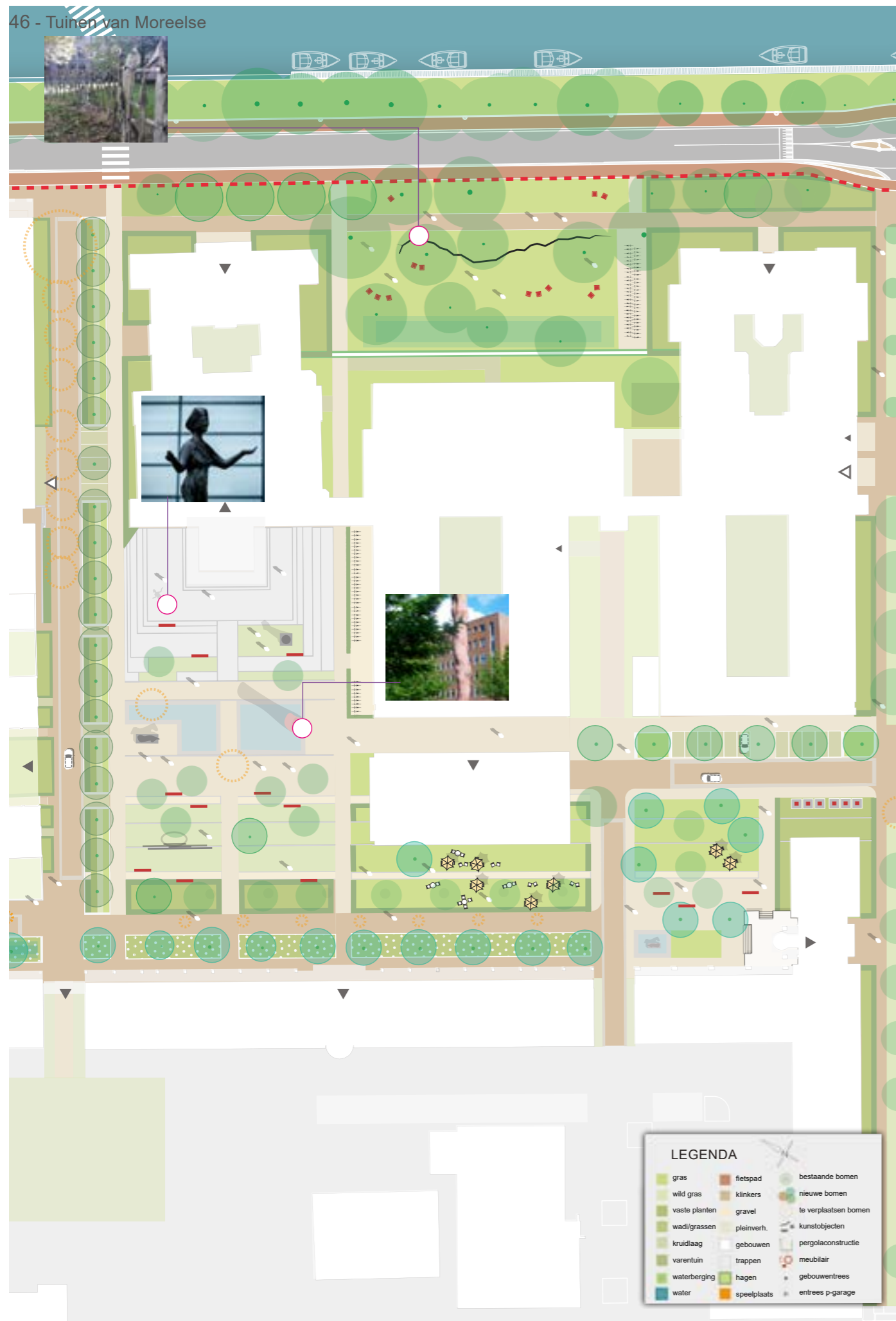
Doorsnede park Nieuweroord

Impressie en huidige situatie entree Park Nieuweroord, komende vanaf station



Impressie en huidige situatie park Nieuweroord





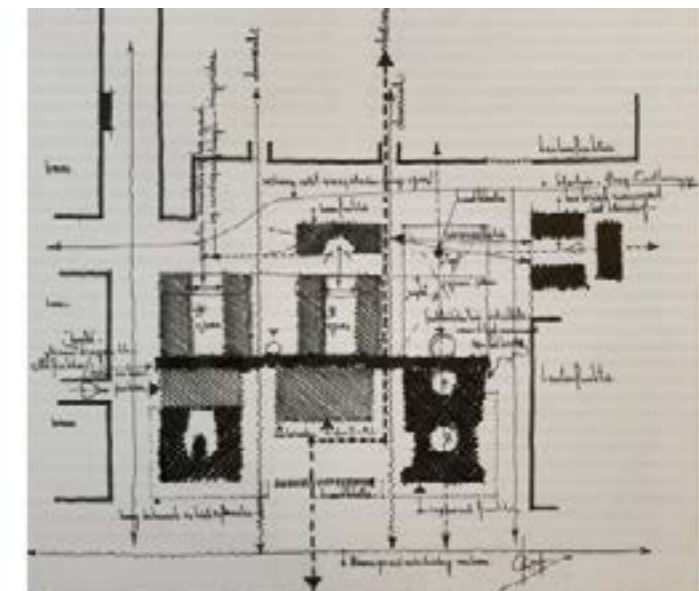
4.4 Rechtbankensemble

Het rechtbankcomplex is een samenspel van twee historische overheidsgebouwen en relatief recente nieuwbouw uit de late 20e eeuw. Het ensemble heeft twee gezichten: de Rechtbanktuin aan de singel en het Vrouwe Justitiaplein in het centrum van het gebied met zijn belangrijke publieke functie.

Rechtbanktuin aan de Singel

De Rechtbanktuin is met zijn publieke karakter overduidelijk geschikt om weer deel te worden van de groene westelijke oever van de Stadsbuitengracht. Hagen, begroeide hekwerken en groene borders geven de twee historische gebouwen een statige groene plint. Een groene (beveiligde) constructie wordt voor de gevel van de grote zittingszaal geplaatst om de bezoekers privacy te geven. Deze begroeide constructie gaat een relatie aan met de gevel van de Rechtbank door een aantal openingen op tactische plekken. De gevelopening van de grote zittingszaal wordt op die manier markerender en het gebouw communiceert beter met de stad.

Met deze ingrepen kan ook het aanwezige kunstwerk van de kunstenaar Nicolas Pope, the Fence, weer los komen te staan van extra veiligheidsmaatregelen. Door het verbreden van de tuin en het versmallen van het wegprofiel krijgt het kunstwerk weer de ruimte die het verdient. Gebruikers van de tuin kunnen zich om het hekwerk heen bewegen en zo wellicht de werkelijke boodschap van de kunstenaar begrijpen.



Historische situatie en ontwerptekening Rechtbankensemble



Doorsnede Rechtbanktuin



Impressie Rechtbankplein

Het Rechtbankplein

De inrichting van het gebied rondom het Vrouwe Justitiaplein volgt de rechtlijnige opzet van het gebouwencomplex. Geparkeerde auto's maken plaats voor groen en een aangzamere verblijfsruimte.

De bijzondere aanwezige kunstwerken, zoals het 27m hoge beeld van Nicholas Pope uit 2000, worden aangevuld met andere kunstwerken uit het gebied, waardoor een bijzondere beeldentuin ontstaat, met een rustige, lineaire vormgeving die aansluit op de zichtlijnen door het Rechtbankgebouw heen.

De entree van de Rechtbank krijgt meer ruimte. Het bomengrid langs de lange entree zorgt ervoor dat de bezoeker zich al kan voorbereiden op het betreden van het gebouw. De trap is vergroot maar ook vergroend. In het gebied zijn meerdere zitelementen geplaatst waar mensen kunnen voor bespreken of juist napraten.

Daarnaast is er de gebiedskantine waar gebruikers van het gebied en inwoners van Utrecht kunnen komen om te werken, overleggen en ontmoeten.

Het plein tussen Herman Gorter Nr. 75 en de personeelentree van de rechtbank wordt vergroend en van enkele parkeerplaatsen voorzien.



Doorsnede Rechtbankplein

Impressie Rechtbanktuin aan de Singel





Hoofdstuk 5 Uitwerking

5.1 Vitaliteit

Stimuleren van beweging

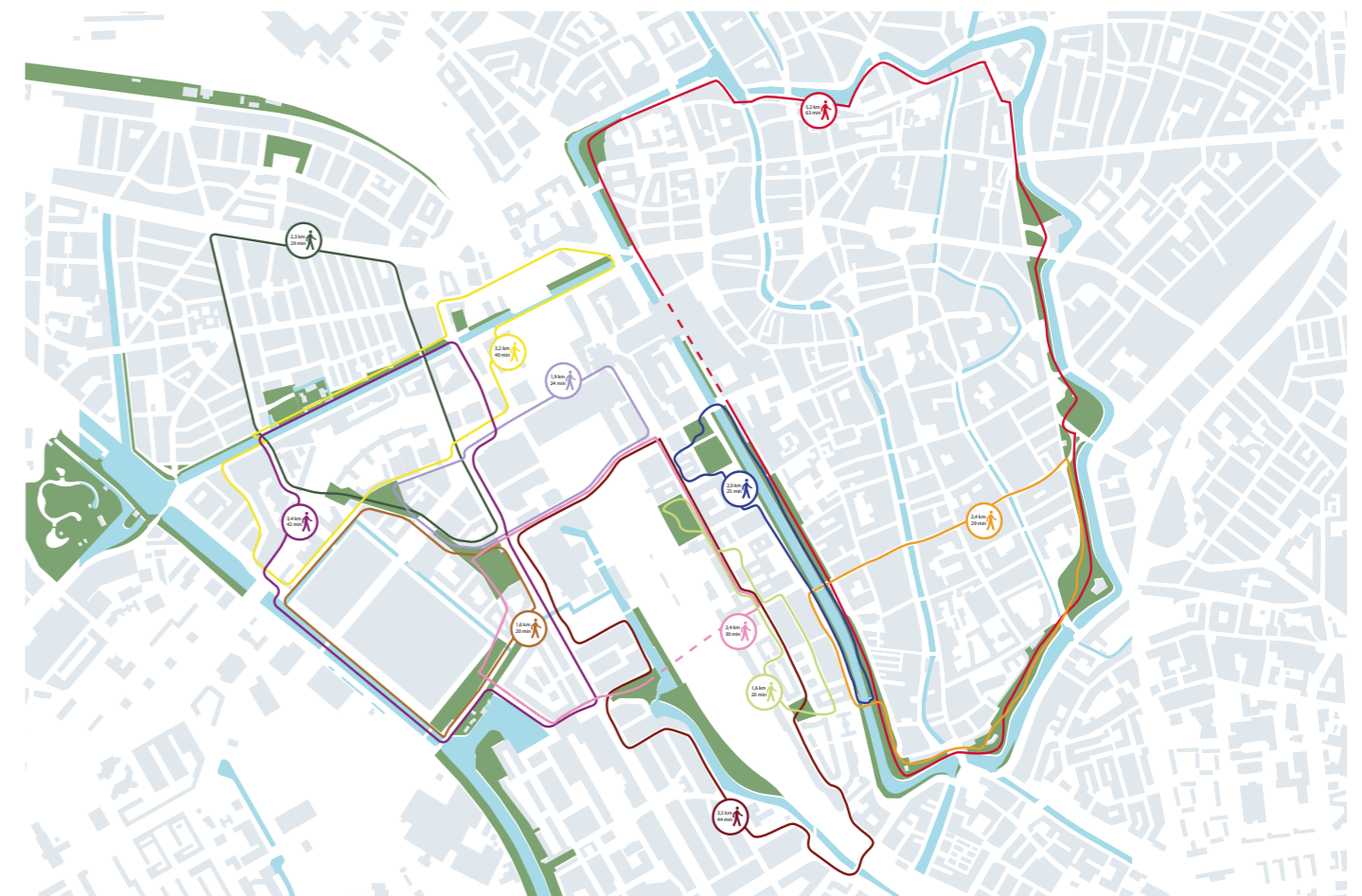
De buitenruimte biedt aanleiding tot ontmoeting. Het gebied stimuleert beweging door een logische opbouw van woon- werk routes, maar óók door aantrekkelijke wandel-, lunch- en vergaderroutes gedurende de dag. De wandelroutes in de tuinen nemen je mee langs de diversiteit in het gebied, van smalle slingerende olifantenpaden, uitzicht op de singel vanaf een bankje, historische routes langs de monumentale panden en beelden tot uitzicht op het beurskwartier vanaf de uitkijkplek in tuin Nieuweroord. Daarnaast bieden de tuinen mogelijkheden voor sport en spel in de buitenlucht door de opbouw van de tuinen en de keuze van het zitmeubilair. De tuinen zijn prettig toegankelijk in alle seizoenen (uit de wind en droog).

Ontspannen en opladen

Moreelse kent een levendige inrichting met een zorgvuldige mix van rust en reuring. Vanuit de

woonhuizen, school en kantoorpanden is er verbinding met de omgeving, omdat er altijd binnen zicht is op groen uit de tuinen. Buiten tref je een groene uitnodigende plek waar je lopend, zittend of sportend kan ontspannen. Een plek voor sociale interactie tussen mensen, maar ook voor het individu. In de tuinen is dat terug te vinden in de logische opbouw van rust en reuring én de balans tussen bewegingsruimte en kijk natuur.

Bedrijvigheid in het gebied wordt vergroot door het creëren van een paviljoen in park Nieuweroord met de mogelijkheid voor ontmoeten, de mogelijkheid om kleine evenementen in de weekenden passend bij de seizoenen te kunnen realiseren (denk aan een lokale kerstmarkt, paaseieren zoeken met pasen etc.) en ruimte te creëren voor pop ups: een plek voor muziek, dans of theater in de open lucht.



Loopronpjes vanuit of nabij Moreelse.

Gezonde voedingskeuzes

De openbare ruimte is er voor bewoners, bezoekers, scholieren en werknemers. Voor mensen die willen afspreken, ontmoeten, iets komen bekijken of er gewoon willen zijn. In de tuinen is er een voornemen om publieke functies in de plinten en lobby's van de kantoorpanden te positioneren, óók voor eet-en drinkmogelijkheden, waar dat kan. Daarnaast wordt als onderdeel van de identiteit van een tuin een plek aangewezen voor (tijdelijke) horeca (venters, foodtruck oid). Horecaondernemers die zich focussen op een gezond en duurzaam geproduceerd aanbod hebben en voorkeur in het gebied. Daarnaast worden in het gebied watertappunten voorzien en zijn er voldoende afvalmogelijkheden langs de wandelroutes.

Goede luchtkwaliteit en geluidsbeleving

De tuinen zijn een aangename verblijfsplek, onder andere door een fijn geluidslandschap. Het geluidsniveau wordt afgestemd op de activiteit die in een tuin plaatsvindt. Denk aan de spoor geluiden: dat is

onderdeel van de identiteit van Moreelse. De tuin grenzend aan het spoor leent zich voor een functie met meer reuring. De tuinen aan de singel kennen juist een meer rustiger karakter. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van voldoende absorberend oppervlak en materiaal en wordt positieve geluidsbeleving toegepast (geluid van water, diersoorten, natuur en wind).

Levendigheid buiten kantoor tijd

Het gebied Moreelse kent straks een intensief gebruik gedurende de dag, de week en de seizoenen. De aantrekkelijke wandelroutes stimuleren niet alleen beweging, maar zorgen ook voor aantrekkingskracht van wandelaars en toeristen. Ruimte voor sportclubjes zorgt voor levendigheid en sociale veiligheid. Evenals de mogelijkheid van kleinschalige seizoengebonden evenementen in de programmering van de avonden en weekenden.

5.2 De gebouwen

Plinten en lobbies

Belangrijke opgave is er voor de plinten van gebouwen. Deze bepalen de overgang van gebouw naar de tuin en het is de bedoeling dat het eindresultaat, na aanleg een levendig beeld oplevert. Dat vraagt een zorgvuldige keuze voor ontmoetingsfuncties op de begane grond van elk gebouw, zoals een koffiecorner, lunch-, overleg-, en samenwerkplekken. Kortom, functies die het gebouw zichtbaar wil maken, identiteit geeft en wil delen met de rest van de stad. Dat vraagt om goede entrees, liefst meerdere, voorzien een royale maat. Het ontwerp van de tuin biedt in principe ruimte voor dezelfde functies als de begane grond. Tuin en gebouw samen geven op deze manier invulling aan Gezond Stedelijk Leven.

Voor een goede beleving en gebruikswaarde heeft de plint, geheel of voor een deel, een royale hoogte van bijvoorbeeld twee bouwlagen in combinatie met kwalitatief goede materialen. Om een dergelijke begane grond goed te laten functioneren komen de

beveiligingspoortjes niet direct achter een entree maar bij de toegang naar de hoger gelegen verdiepingen. Utilitaire zaken zoals bevoorrading en ruimtes voor nutsvoorzieningen mogen niet in de zones van de tuinen en entrees. Omdat de gebouwen geen "achterkant" hebben, maar alzijdig beleefbaar zijn, moeten deze toegangen zo weinig mogelijk gevellingte en oppervlak van de plint innemen.

Groene en bebouwing

Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte in Tuinen van Moreelse "groen, tenzij" het leidende principe. Dit geldt ook voor de bebouwing: daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe "geen dak of gevel onbenut". Combinaties met zonnecollectoren hebben de voorkeur. Dit draagt bij aan de belevings- en ecologische waarde als ook de akoestische en hittestressbestendige kwaliteit. Bij groene gevels kan het gaan om verticale constructies, klimplanten tegen de gevel maar ook in het ontwerp meegenomen plantenbakken.



Gebouwen als onderdeel van groensysteem



Entrees van bebouwing. Binnentuinen doen mee in het gebied.



Groene en gastvrije gebouwen en binnentuinen



5.3 Klimaatadaptatie

De klimaatlanen zijn de groene lanen die de tuinen verbinden met de stad. Ze kunnen in de toekomst worden verlengd met meer groene verbindingen over het spoor, zoals de Moreelsebrug daar al een mooi voorbeeld van is. Hierdoor worden de twee centrumhelften steeds beter verbonden.

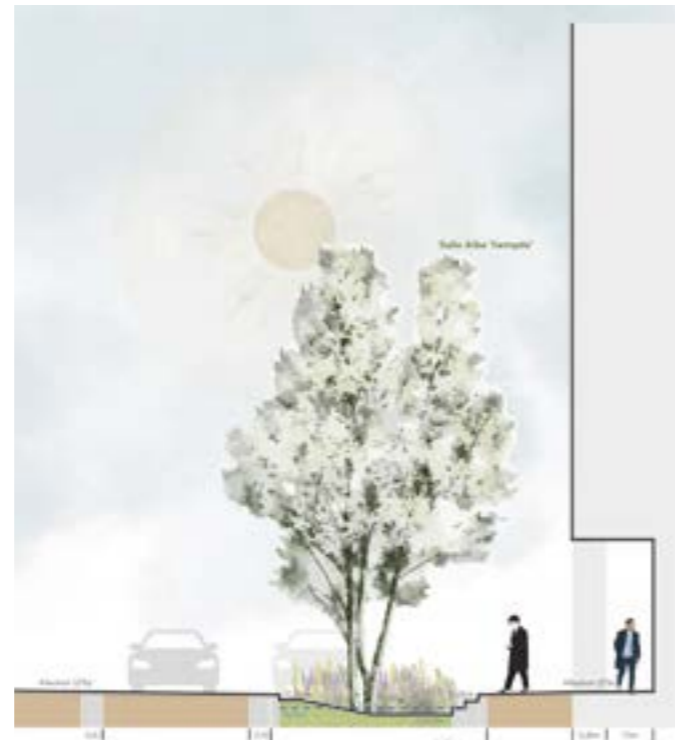
De Tuinen van Moreelse moeten hevige buien op kunnen vangen zonder dat er schade of overlast ontstaat in bebouwing en aan hoofdinfrastructuur. De tuinen en de klimaatlanen worden daarom zo ingericht dat ze een extreme bui van 80 mm in een uur in het gebied kunnen verwerken.

Infiltratie van regenwater vindt zoveel mogelijk plaats direct vanaf het maaiveld richting de groenvakken. Deze vakken hebben een gevarieerde beplanting - zowel de bomen als de onderlaag van planten en heesters - waardoor ook buiten de Tuinen een doorgaande groene structuur ontstaat, met ecologische waarde.

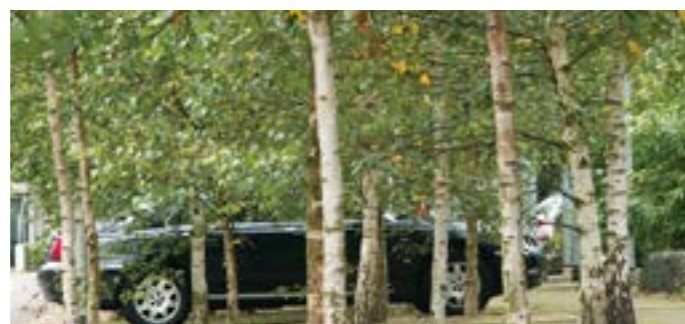
Wegen, parkeerplaatsen, pleinen, groenvoorzieningen, parken en speelplekken kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij calamiteiten. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van de wegen en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen de vloerpeilen van de gebouwen en de wegen. Het regenwater mag niet langer dan 24 uur op straat staan.

Bij toekomstige projecten in het plangebied zoals rioolvervanging, nieuwbouw en herinrichting wordt de afvoer van vuil water en schoon regenwater zoveel mogelijk gescheiden. Waar mogelijk worden bestrating en dakvlakken afgekoppeld van het gemengde riool en bij voorkeur wordt hemelwater zichtbaar over het wegoppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.

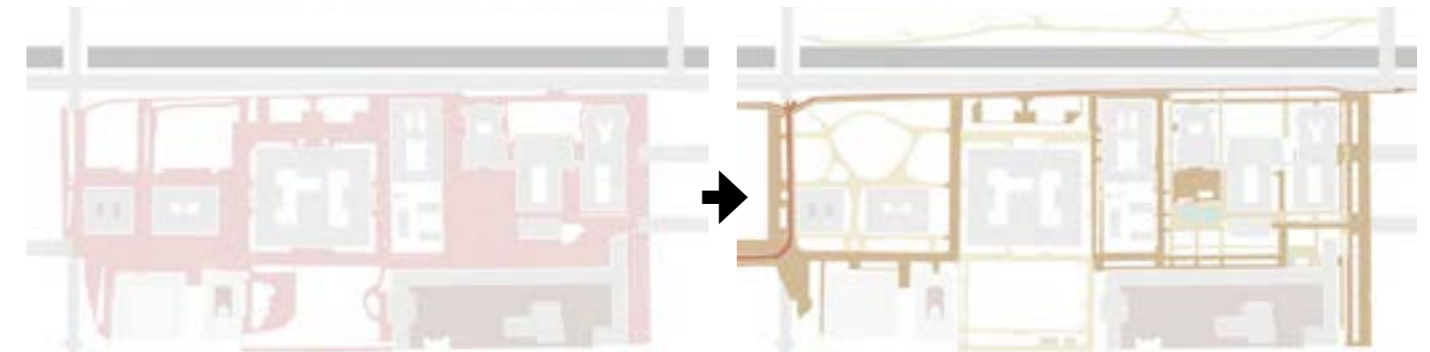
Water wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt. Uitgangspunt is dat buien tot 20 mm per uur verwerkt kunnen worden zonder dat er water op straat blijft staan. Voor het verwerken van regenwater wordt daarom in Utrecht, en dus ook in Tuinen van Moreelse, de volgende volgorde gehanteerd: vasthouden en nuttig gebruiken, dan bergen en infiltreren en pas als het niet anders kan afvoeren. Het doel is om 90% van de jaarlijkse neerslag te infiltreren ter voorkoming van droogte. Tevens wordt ingezet op het tegengaan van hittestress door het creëren van koele groene plekken nabij woningen, schaduw op de belangrijkste looproutes en veel groen in het gebied die de omgeving doet afkoelen door verdamping.



Principedoorsnede van klimaatlaan



Referenties klimaatlaan



Afnahme van de verharding

Huidig

- Verharding openbaar (42.000 m²)
- Verharding privaat (8.200 m²)

Plan

- Fietspad (2.200 m²)
- Klinkers (16.600 m²)
- Gravel (10.300 m²)
- Water (300 m²)
- Privaat (8.200 m²)



Toename van groen

Huidig

- groen openbaar (19.600 m²)
- groen privaat (5.500 m²)

Plan

- Wadi (5.500 m²)
- Groen (24.600 m²)
- Groen privaat (2.100 m²)
- Boom bestaand 225
- Boom nieuw (145)



Stroomrichtingen hemelwater

Afwateringseenheden

5.4 Biodiversiteit

Het creëren van robuust groen heeft de meeste betekenis voor het vergroten van de biodiversiteit. Aan de hand van een aantal doelsoorten voor de Tuinen van Moreelse wordt invulling gegeven aan de gewenste robuustheid en variatie van het groen. Deze doelsoorten zijn de egel, bijen en vlinders, huismus, gewone pad, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis.

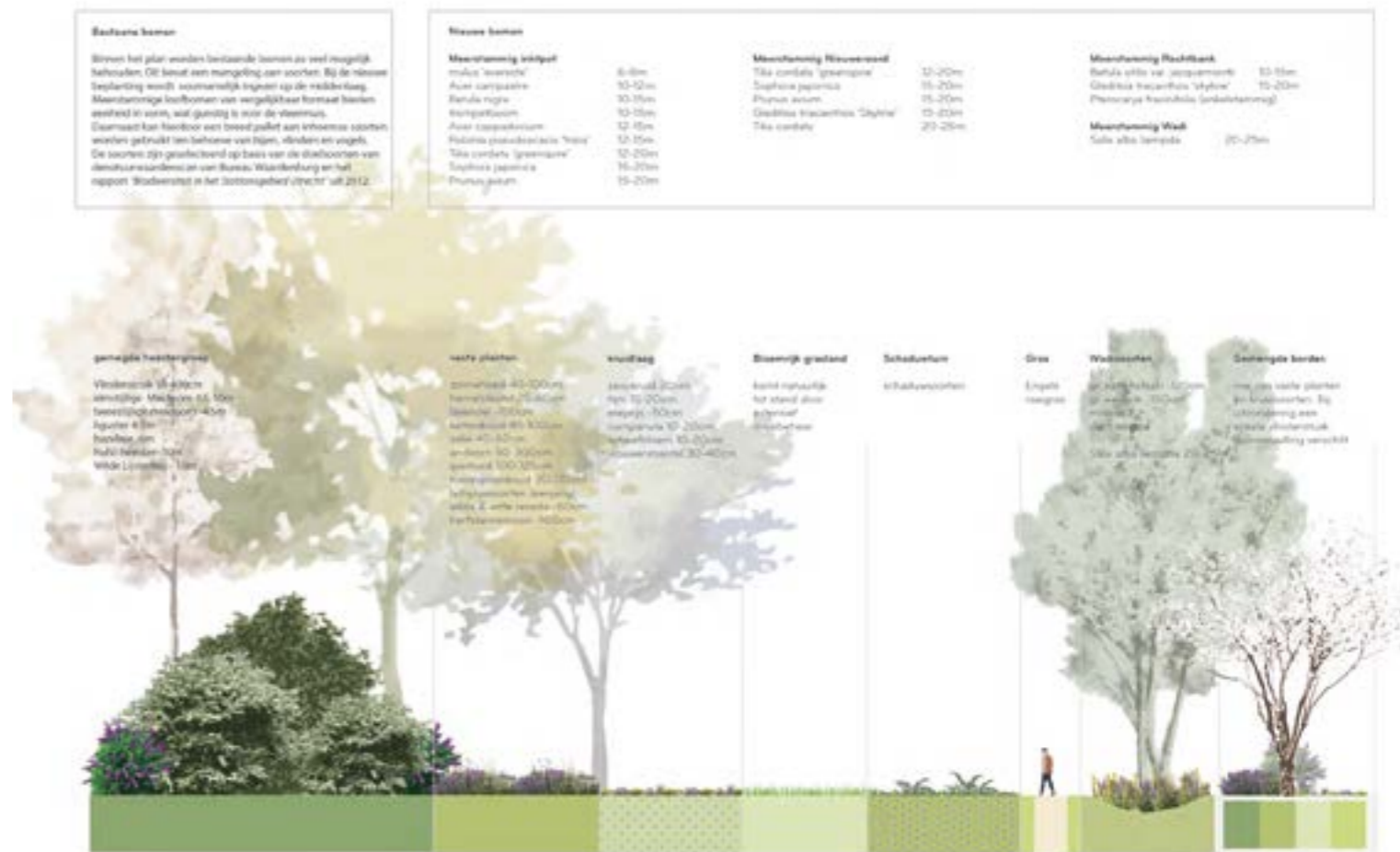
Om een aantrekkelijk en gezond leefmilieu bij alle gebouwen te creëren, worden waar mogelijk groene gevels en daken ingezet. Dit drie dimensionale groen is

zoveel mogelijk fysiek verbonden met het groen in de openbare ruimte. Hierdoor wordt een integraal onderdeel van de biotoop in de Tuinen van Moreelse gevormd. Dit zorgt voor een continue groene beleving, een klimaat adaptieve inrichting en voldoende natuurbeleving in alle maten van de groene onderdelen.

Het aanbrengen van nestgelegenheden aan of in gevels voor doelsoorten is een onmisbaar inrichtingselement voor de gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis.



Ruimtelijke principes biodiversiteit



Illustratie boomkeuze voor biodiversiteit

5.5 Energie

Om de energietransitie in Moreelse vorm te geven wordt ingezet op de 'trias territoria' van stad, gebied en gebouw. Deze benadering komt er kortweg op neer dat duurzame energie zo dicht mogelijk bij de gebruiker opgewekt wordt. Het is gemakkelijk om 'groene' stroom uit het buitenland in te kopen. Bij de Trias Territoria is het de bedoeling om te beginnen bij het gebouw, daarna te kijken naar de mogelijkheden in de nabije omgeving van het gebouw en pas als laatste naar mogelijkheden op grote afstand.

Vraagbeperking

Iedere gebouweigenaar is verantwoordelijk voor de energetische vraagbeperking van zijn gebouw. Naast de wettelijke eisen die er zijn en aankomen hebben de verschillende gebouweigenaren ook eigen ambities. Hiervoor wordt per gebouw door de eigenaren een routekaart gemaakt die in de tijd de maatregelen beschrijven die tot energie beperking moeten leiden. Er is speciale aandacht voor de monumenten in het gebied. In deze routekaart moeten maatregelen ook in samenhang met de andere thema's beschouwd worden om te zorgen dat de thema's niet gaan conflicteren. De gebouweigenaren zelf zijn ook verantwoordelijk voor de uitvoering van deze routekaarten.

Lokale hernieuwbare energie

Lokale energie kan worden opgesplitst in twee hoofdthema's:

- lokale opwekking van elektriciteit en
- lokale opwekking van warmte en koude.

Elektriciteit

Iedere gebouweigenaar gaat de mogelijkheden na om op, aan of rond zijn eigen gebouw elektriciteit op te

wekken door middel van PV-systemen (zonnepanelen). De mogelijkheden worden in samenhang beschouwd met de andere relevante thema's. Daken en gevels kunnen immers ingezet worden voor klimaat adaptieve maatregelen. Er is op basis van ontwerp van de openbare ruimte wel een prioritering te maken. In de openbare ruimte is geen tot weinig ruimte beschikbaar voor de lokale opwek van elektriciteit. Derhalve geldt dat mogelijkheden voor lokale opwek van elektriciteit vooral gezocht dienen te worden op daken en gevels. En, indien mogelijk, in combinatie met klimaat adaptieve maatregelen.

Warmte en koude

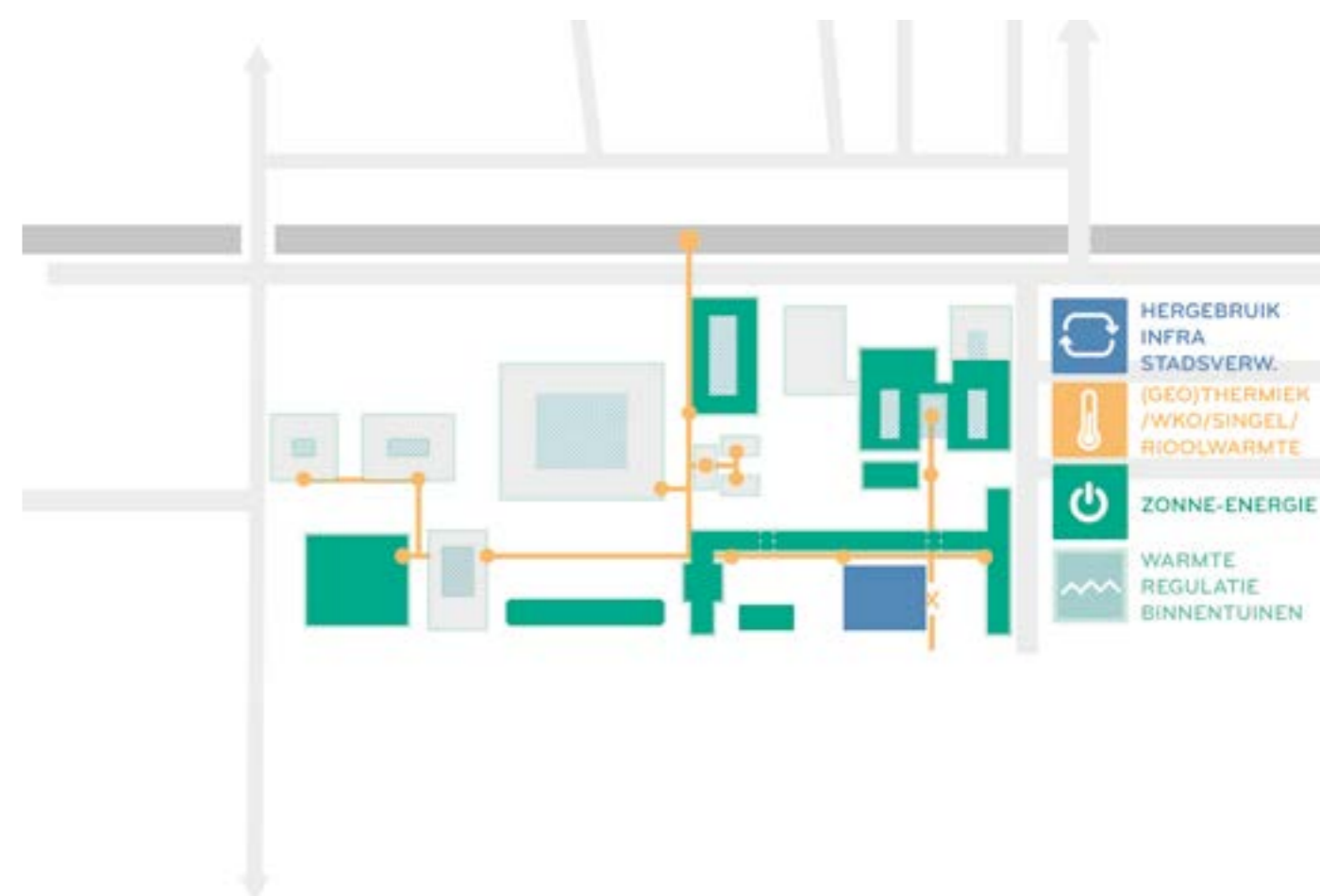
Voor warmte en koude wordt gezocht wat de beste oplossing in dit gebied is. Dit zouden bijvoorbeeld systemen als gebieds-Warmte Koude Opslag (WKO) gekoppeld met biothermie en lokale opslag kunnen zijn. Op basis van onderzoek zal een systeemkeuze worden gemaakt. Door bewust schaal grootte en samenwerking tussen verschillende gebouwen te kiezen kunnen efficiëntere systemen ontwikkeld worden dan individuele systemen. Dit heeft met name te maken met de verschillende typen gebouwen (oud versus nieuw, woongebouwen versus kantoren) met daarbij verschillende energie vragen die elkaar kunnen opvullen.

Duurzame inkoop

Er wordt een strategie ontwikkeld om tot gezamenlijke inkoop van duurzame energie te komen. Of om in ieder geval randvoorwaarden vast te leggen waaraan inkoop van energie moet voldoen in geval gezamenlijk inkoop niet mogelijk blijkt te zijn.



Principe trias territoria



Principes energieopwekking

5.6 Mobiliteit

Het ontwerp gaat uit van een gebied waarin de mens centraal staat. Dit wordt gerealiseerd door auto's grotendeels uit het straatbeeld te halen, het (doorgaand) verkeer te reguleren en ruimte te maken om prettig door het gebied te kunnen fietsen en lopen.

Ontsluiting gebied

Om het gebied goed bereikbaar te houden maar het aantal verkeersbewegingen te beperken, worden een aantal doorgaande routes voor autoverkeer uit het gebied gehaald. Het gaat hierbij om: de weg tussen Moreelsepark 1 en 2, het deel van de Laan van Puntenburg achter de Inktpot en het deel van de Herman Gorterstraat voor de Rechtbank. De bereikbaarheid van alle panden en parkeervoorzieningen wordt gefaciliteerd door middel van 'inprickers' vanaf de Catharijnesingel. Ook logistiek en hulpdiensten maken gebruik van deze routes. De bereikbaarheid van de Moreelsehoek en het stationsgebied voor taxi's, expeditie en kiss & ride verloopt via de Laan van Puntenburg en het Moreelsepark.

Parkeren

Het totale aantal parkeerplaatsen op straat zal in verschillende fases (deelprojecten) worden teruggebracht naar circa 25% van het huidige aantal parkeerplaatsen. Bij het afbouwen van het aantal parkeerplekken wordt prioriteit gegeven aan het parkeervrij maken van de tuinen. Vervolgens wordt het aantal parkeerplaatsen in de lanen verminderd. De Nicolaas Beetsstraat, met ruim 90 parkeerplekken in de huidige situatie, wordt naar verwachting als laatste aangepakt. Alternatieve parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en bedrijven worden geboden in de bestaande parkeervoorzieningen in het gebied en de

nabije omgeving. Daarnaast wordt ingezet op het gebruik van elektrische deelauto's.

Om de ambities die geschetst zijn in de vorige hoofdstukken te behalen, is een afname van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte essentieel. De ruimte die nu wordt ingenomen door geparkeerde auto's is hard nodig voor groen, waterberging en mensen. Dit zal een stapsgewijs proces zijn dat sterk samenhangt met de uitvoering van de deelprojecten (zie paragraaf 6.2).

Er wordt gekeken naar verschillende maatregelen en alternatieven:

- Deelgebruik parkeervoorzieningen: het openstellen van parkeervoorzieningen van de bedrijven in het gebied voor bezoekers en bewoners. Onderzoek moet uitwijzen hoeveel parkeerplaatsen er beschikbaar zijn, op welke tijdstippen en of het juridisch haalbaar is.
- Benutting parkeercapaciteit Hoog Catharijne voor bewoners, bedrijven en bezoekers
- Aanbieden van elektrische deelauto's draagt mogelijk bij aan het verminderen van het totaal aantal auto's en derhalve de parkeerbehoefte.
- Stimuleren OV gebruik gezien de ligging naast centraal station.
- Deze ambitie vraagt ook om een financiële uitwerking gezien de gemeentelijke inkomsten van het betaald parkeren in het gebied.

Fietsparkeren

Gelet op het feit dat er in de toekomst meer thuisgewerkt gaat worden, is het denkbaar om deelgebruik toe te passen op de fietsparkeerplekken. Net als voor het deelgebruik van parkeerplaatsen voor gemotoriseerd vervoer, zal er onderzoek moeten worden gedaan naar de haalbaarheid.



Schema gedeeld ruimtegebruik bewoners en werknemers

Beoogde eindbeeld: 25% van huidige situatie



50% van huidige situatie



75% van huidige situatie



Huidige situatie



Schema; stapsgewijze afbouw van het aantal parkeerplekken op maaiveld

Taxi

Vervoer per taxi vormt een integraal onderdeel van het mobiliteitssysteem. Bij de Moreelsehoek zijn 5 plekken waar taxi's klanten af kunnen zetten of ophalen. Voor de herinrichting van de Laan van Puntenburg is als uitgangspunt genomen dat de bufferlocatie niet op deze plek zal terugkeren. Mede hierom wordt op dit moment voor het hele stationsgebied gewerkt aan een voorstel hoe om te gaan met taxi standplaatsen en bufferlocaties. Hierin wordt ook het vraagstuk meegenomen hoe op de korte en lange(re) termijn een oplossing gevonden kan worden voor het weghalen van de bufferlocatie op de Laan van Puntenburg. Voor de komende jaren is een alternatieve plek voorzien aan het Moreelsepark (tussen Tulpenburg en de Inktpot), waarbij gebruik wordt gemaakt van 'intelligente toegang'. Voor de langere termijn wordt gekeken of een dergelijke bufferlocatie nog nodig is, of dat dit op grotere afstand van het station gefaciliteerd kan worden.

Touringcars

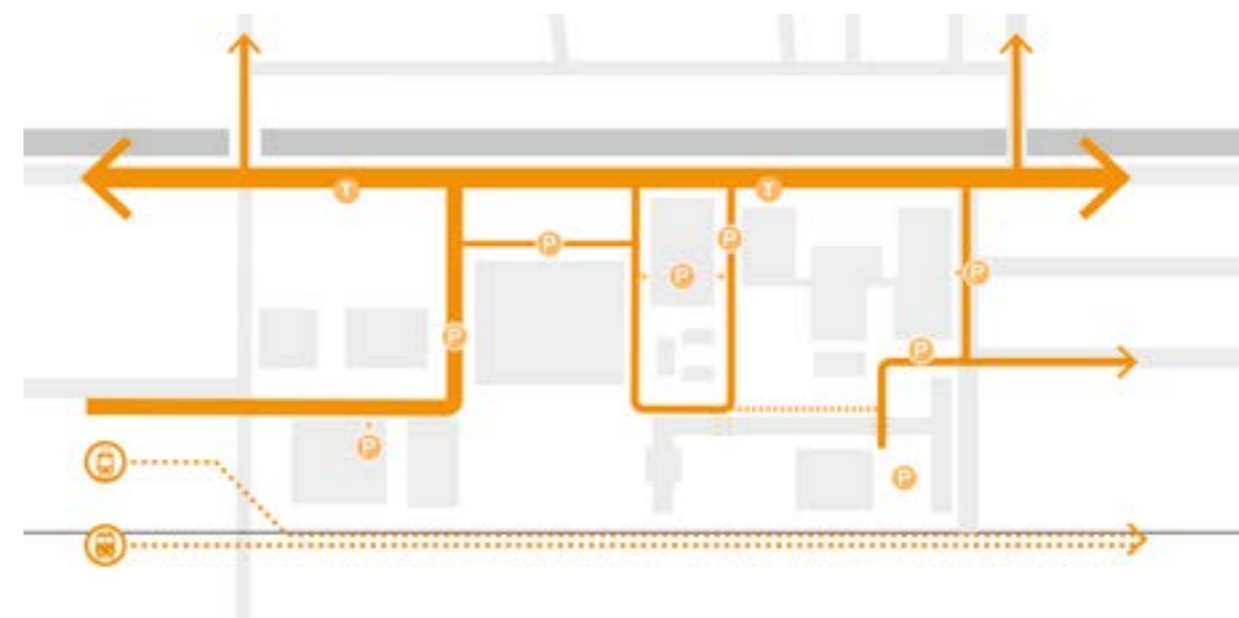
In het gebied zijn twee op- en afstaphaltes voor touringcars: één bij het Moreelsepark en één voor de Rechtbank. Touringcars mogen op deze plekken 15 minuten parkeren om bezoekers in- en uit te laten stappen.

Logistiek

Om het aantal logistieke bewegingen in het gebied terug te dringen wordt onderzocht of er een logistieke hub kan worden gerealiseerd. Dit is een centraal distributiepunt waar (zakelijke) goederen worden verzameld, gebundeld en met zero-emissie vervoer worden geleverd richting Moreelse Tuinen. Een gezamenlijk afvalinzamelingssysteem draagt ook bij aan een afname van het aantal verkeersbewegingen.



Ontsluiting nood- en hulpdiensten



Beoogde ontsluiting autoverkeer met parkeervoorzieningen. Met (T) aangegeven de afzetplekken voor touringcars.



Expeditie en afvalinzameling

5.7 Circulariteit

Voor het realiseren van de circulaire opgaven voor de Tuinen van Moreelse is gekozen voor het opstellen van 'leidende principes'. De leidende principes zijn uitgangspunten die we als partners hanteren voor de levensloop van het gebied, de gebouwen en het gebruik. Het kan op projectniveau voorkomen dat een andere keuze gerechtvaardigd is, vanwege specifieke kenmerken van dat project. Wel is de wens om de principes zo veel mogelijk toe te passen, om op deze manier onze bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgaven waar de gebiedspartners voor staan. Voor gebruik van de principes geldt daarom het uitgangspunt 'Pas toe of leg uit'.

De mate van circulariteit wordt vaak gerelateerd aan de zogenaamde R-ladder. Hoe hoger een strategie op deze lijst (ladder) van circulariteitsstrategieën staat, hoe circularider de strategie is (zie afbeelding pagina rechts). De eerste twee leidende principes geven weer dat we inzetten op de zo hoog mogelijke treden van de R-ladder.

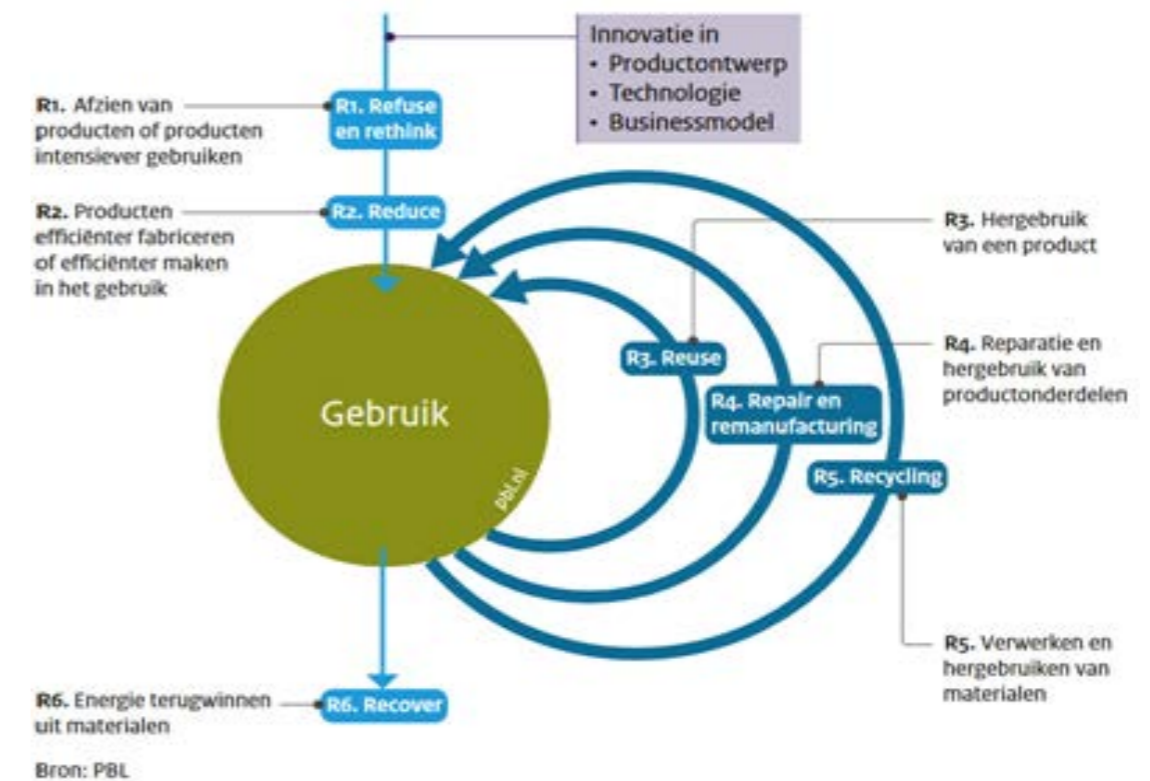
Overkoepelende leidende principes:

1. Partijen voorkomen alle vormen van verspilling, ze doen niets dat niet hoeft.
2. Partijen maken maximaal gebruik van bestaande materialen en grondstoffen en hernieuwbare materialen (dus minimaliseren het gebruik van primaire grondstoffen). Vrijkomende producten, onderdelen en materialen worden zo hoogwaardig mogelijk hergebruikt.
3. Partijen zetten in op circulair gebouw- en gebiedsontwerp bij renovaties en groot onderhoud volgens de principes heroverwegen, verminderen materiaal, herbestemming en levensduurverlening, remontabel gebouw-en gebiedsontwerp). (Bijvoorbeeld bij het selecteren van architecten die het manifest Circulaire architectuur van de Bond Nederlandse Architecten (BNA) hebben ondertekend en de 5 principes die hier staan, verwerken in de

ontwerp vragen of partijen die werken volgens de ontwerpprincipes van RWS, Witteveen&Bos, etc.)

4. Partijen maken een materialenscan van de huidige openbare ruimte met als doel zoveel mogelijk bestaande materialen her te gebruiken binnen het gebied, of anders buiten het gebied.
5. Partijen vragen een materiaalpaspoort op bij renovaties van gebouwen en een vergelijkbare materialeninventarisatie bij de herinrichting van de openbare ruimte, omdat hiermee bewustzijn wordt gecreëerd bij leveranciers en partijen wat er in producten zit, waardoor hierop gestuurd kan worden. Daarnaast vereenvoudigt informatie uit een materiaalpaspoort het onderhoud en toekomstig hergebruik. Partijen nemen hierbij als uitgangspunt de leidraad 'paspoorten voor de bouw' van CB'23.
6. Partijen zetten in op innovatieve vormen van aanbestedingen die zorgen voor het beste integrale resultaat. Methoden zoals Rapid Circular Contracting (RCC) worden onderzocht alsook de reguliere aanbestedingsvormen op basis van verbeterde milieuprestatie (doormiddel van bijvoorbeeld MKI, Building Circularity Index (BCI), Circulariteits Prestatie Gebouw (CPG)).
7. Partijen maken de milieu-impact zichtbaar van hetgeen ze doen waar mogelijk tot en met scope 3 (van de green house gas protocol). In zowel de ontwerp- als de realisatiefase is de milieu-impact een van de aspecten die gebruikt wordt bij het maken van keuzes voor het project.
8. Partijen zorgen voor gebundelde duurzame logistiek waar mogelijk binnen hun projecten.
9. Waar mogelijk worden de facilitaire voorzieningen gedeeld en gestroomlijnd.
10. Bij materiaalkeuze wordt de Total Cost of Ownership (realisatie, onderhoud, retourname) meegenomen in de afweging.
11. Partijen streven naar een 100% afvalvrije bedrijfsvoering waarbij tijdig inzichtelijk wordt gemaakt wat de ruimtelijke consequenties zijn daarvan voor het vastgoed.

R-ladder met strategieën van circulariteit



Schema R- ladder





Hoofdstuk 6 Uitvoering en strategie

6.1 (Deel)projecten en samenhang

Samenhangende projecten

Het plan voor de Tuinen van Moreelse zal gefaseerd worden uitgevoerd. Het gebied wordt stapsgewijs getransformeerd naar het beeld dat we in dit Ontwikkelkader schetsen. Het plan is op te delen in een aantal deelprojecten. Deze zijn weergegeven in de kaart.

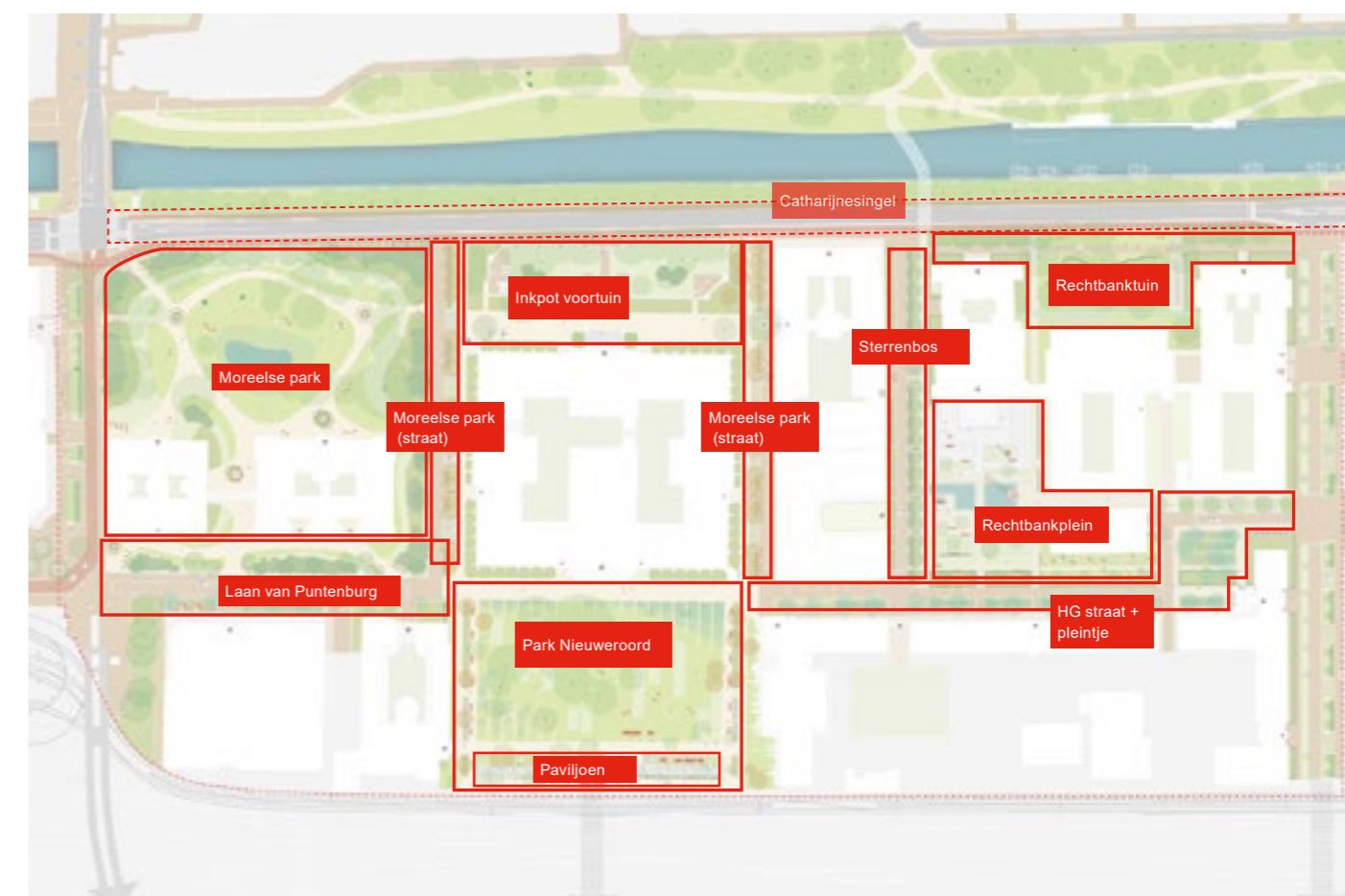
Slimme koppeling met lopende trajecten

Er zal worden aangesloten op de plannen die door de eigenaren van gebouwen worden gemaakt voor de panden, en naar de ingeplande onderhoudsbudgetten voor de openbare ruimte zoals bijvoorbeeld het vervangen van de riolering. Door hier op af te stemmen kunnen budgetten efficiënter worden ingezet en kan overlast van uitvoering geminimaliseerd worden. Dit

betekent dat een exacte fasering nog niet altijd te geven is. Wél is duidelijk welke samenhang er is. Dit kan zijn met een volledige herinrichting van een straat, maar kan ook door middel van kleinere korte termijn ingrepen. Zo is het bijvoorbeeld logisch om het Rechtbankplein aan te pakken samen met de renovatie van de Rechtbank. Deze samenhang is weergegeven in het schema op de volgende pagina.

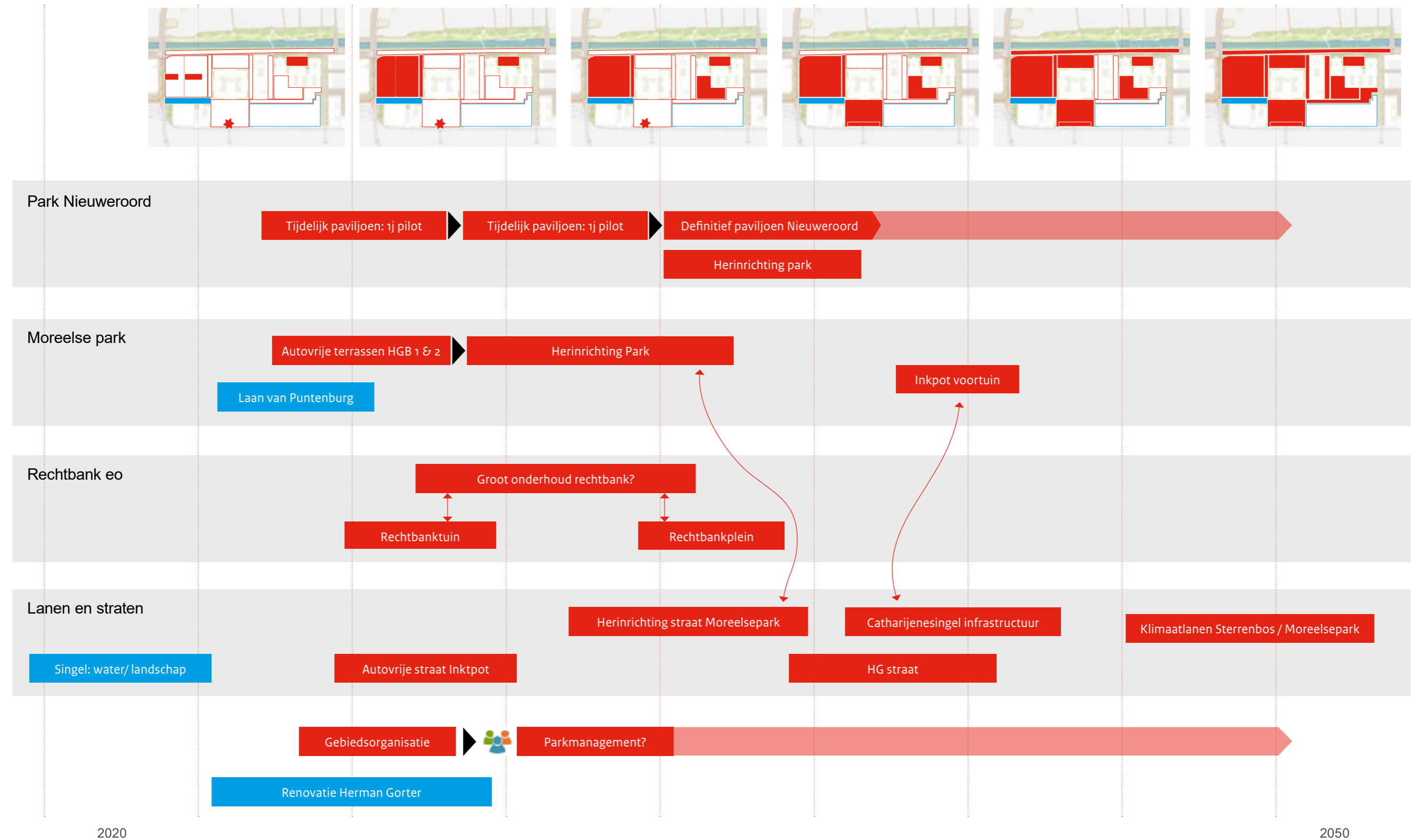
Beeldbepalende projecten

We beginnen bij de plekken waar we zoveel mogelijk kwaliteit kunnen realiseren. Enkele projecten zijn beeldbepalend en staan daarom centraal in de ontwikkelstrategie: Moreelsepark, park Nieuweroord en rechtbank en omgeving. Dit zijn de plekken waar we graag zo snel mogelijk een kwaliteitsverbetering willen bewerkstelligen.



Overzicht deelprojecten

Tijdsschema met een mogelijk fasering, waarin de samenhang en volgordelijkheid tussen verschillende projecten is weergegeven. De uitvoerbaarheid is afhankelijk van de financiering en de afstemming met andere projecten in het gebied.



6.2 Fasering

In het schema op de vorige pagina is een indicatieve fasering geschetst. Dit is uiteraard afhankelijk van de financiering en de afstemming met andere projecten in het gebied.

Korte termijn

- Binnen het gebied Moreelse gaan we als eerste een deel van de Laan van Puntenburg aanpakken: het deel tussen de Moreelsebrug en de Inktpot. We willen graag met de Laan van Puntenburg aan de slag omdat de bestrating de laatste jaren slechter is geworden door de bouwactiviteiten. Daarnaast willen we van deze straat het visitekaartje van het gebied maken.
- Herinrichting Rechtbanktuin. Het Rijk en de Rechtspraak zijn bereid om de besloten tuin aan de Catharijnesingel openbaar te maken en de tuin opnieuw in te richten. Hiermee wordt aan deze zijde van het gebied een belangrijke stap gezet in het verwezenlijken van de ambities voor Moreelse. Omdat dit een beeldbepalende plek is aan de Catharijnesingel willen we graag inzetten op een snelle realisatie hiervan.

Middel lange termijn

- Moreelsepark. In het Moreelsepark wordt een begin gemaakt met de herinrichting van het park. Het parkeren voor Hoofdgebouw 1 wordt opgeheven en de weg tussen Hoofdgebouw 1 en 2 wordt weggehaald. Met het weghalen van deze grote hoeveelheid verharding komt er ruimte voor groen, klimaat adaptieve maatregelen en kunnen mensen zich prettig bewegen door het gebied. In plaats van het parkeren kan bijvoorbeeld een terras komen dat gebruikt kan worden door werknemers, voorbijgangers en bediend kan worden door horecaondernemers in HC.
- Tijdelijk paviljoen in park Nieuweroord. We willen een (horeca) ondernemer de kans geven om in een of twee jaar een aantrekkelijke verblijfsplek te realiseren. Dit is een tijdelijke functie vooruitlopend op het definitieve paviljoen.

Vervolgfases

Er is nog geen volgorde vastgelegd voor de uitvoering van volgende fasen van de Tuinen van Moreelse. Dit hangt af van beschikbare financiële middelen en werkzaamheden in het gebied door eigenaren en gebruikers.

6.3 Financieel

Raming investeringskosten herinrichting openbare ruimte

Er is een SSK-raming gemaakt voor de realisatie van alle ambities in alle deelgebieden conform het Ontwikkelkader (exclusief WKO). Daaruit blijkt dat de totale investeringskosten neerkomen op circa € 17 miljoen.

Kosten voor beheer en onderhoud

De kosten voor beheer en onderhoud in het gebied zullen fors toenemen door het toevoegen van (kwalitatief hoogwaardig) groen en materialen als half verharding, die een hoger niveau van onderhoud vragen. Bij een verdere planuitwerking worden de onderhoudskosten nader in beeld gebracht.

Financiën

Voor het eerste deelproject, de herinrichting van de Laan van Puntenburg, is voldoende dekking beschikbaar. Het project wordt gedekt door bijdragen uit:

- Grondexploitatie Stationsgebied
- Meerjaren Programma Groen
- Kwaliteitsimpuls openbare ruimte Binnenstad
- Subsidie klimaatadaptatie
- Bijdrage wegbeheer

De kosten voor het toekomstig beheer en onderhoud van openbare ruimte en groen voor de Laan van Puntenburg worden gedekt ten laste van het programma Openbare ruimte en groen waaraan jaarlijks bij de Programmabegroting een meegroeïend budget wordt toegevoegd conform het referentiekader groei.

Voor de volgende deelprojecten zijn er bijdragen beschikbaar vanuit het Meerjaren Programma Groen, subsidie klimaatadaptatie en de Kwaliteitsimpuls openbare ruimte Binnenstad. Deze middelen zijn onvoldoende om een volgend deelproject uit te voeren. We kijken daarom naar subsidiemogelijkheden (zoals de erfgoeddeal van het Rijk), doen een aanvraag bij de Voorjaarsnota en kijken samen met de gebiedspartners hoe zij een bijdrage kunnen leveren in de uitvoering van de plannen.

Een Collegebesluit over het Ontwikkelkader laat zien dat de gemeente van plan is om deze ambitie voor het gebied te verwezenlijken. Dit biedt voor de gebiedspartners een bepaalde mate van zekerheid om te kunnen bepalen in welke vorm en mate zij een bijdrage kunnen leveren.

De kosten voor het toekomstig beheer en onderhoud van openbare ruimte en groen van de volgende deelprojecten worden ook gedekt ten laste van het programma Openbare ruimte en groen.

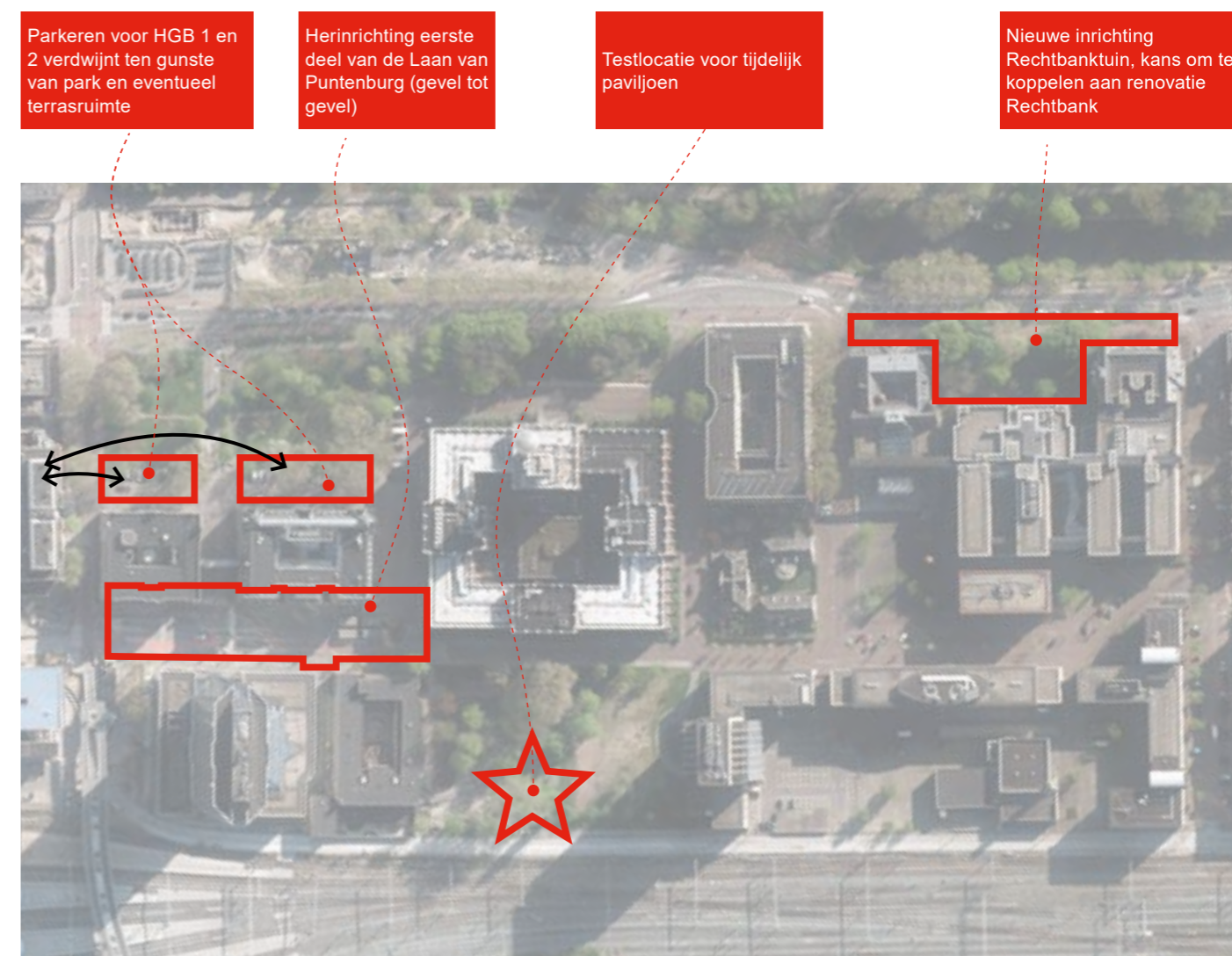
Opheffen parkeren

Voor het gebruik van de straatparkeerplaatsen moet parkeergeld betaald worden. Dit leidt tot opbrengsten, die zijn opgenomen op de gemeentelijke begroting. Het opheffen van parkeerplaatsen leidt tot inkomstenderving. Gemiddeld levert een parkeerplaats in de binnenstad € 3.500,- per jaar op. Het opheffen van 230 parkeerplaatsen leidt zodoende tot een inkomstenderving van circa € 800.000,- per jaar. Er zijn een aantal factoren van invloed op dit bedrag:

1. Efficiënter gebruik van overige gemeentelijke parkeervoorzieningen. Wanneer gebruikers uitwijken



Referenties tijdelijk paviljoen park Nieuweroord



Ambitie projecten korte termijn

naar andere, op dit moment onbenutte straat- of (gemeentelijke) garageparkeerplaatsen, wordt (een deel van) de huidige inkomsten alsnog gerealiseerd en is er minder inkomstenderving.

2. Wanneer parkeerplaatsen worden opgeheven, leidt dit tot lagere kapitaals- en onderhoudslasten voor parkeerautomaten. Ook is minder handhaving benodigd.
3. Gemeente verkent op dit moment de mogelijkheden om de opbrengsten van specifieke parkeerplaatsen inzichtelijk te maken. Dat kan leiden tot een bijstelling van de kosten.

6.4 Maatschappelijke kosten baten analyse

Adviesbureau Rebel Group heeft op verzoek van de gebiedspartners een maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) uitgevoerd. De MKBA geeft inzicht in:

1. de mate waarin voorziene publieke investeringen verantwoord kunnen worden vanuit de te verwachten maatschappelijke baten,
2. de mate waarin private investeringen verantwoord kunnen worden vanuit de te verwachten financiële baten, en
3. mogelijkheden om baathebbers van het programma ook een rol te geven in de bekostiging ervan

Uit deze analyse blijkt dat de kans groot is dat de maatschappelijke baten van het project de kosten zullen overstijgen. De grootste gemonetariseerde baten zijn plezieriger wonen, plezieriger werken, extra bedrijvigheid en betere benutting parkeergarages. De belangrijkste kostenposten zijn de investeringskosten in het Rechtbankensemble, de afkoop van parkeerplekken en de extra beheerkosten. Het project heeft aanzienlijke baten die minder goed te moneteriseren maar daardoor niet minder relevant zijn. Bijvoorbeeld de cultuur historische waarde van het project, het effect op het imago van de stad Utrecht en het geluk dat mensen ervaren als ze door de Tuinen lopen. Die effecten zijn wel belangrijk voor de besluitvorming over het project.

De Rebel Group heeft daarnaast een aantal aanbevelingen gedaan die het project nog waardevoller zouden kunnen maken. Het gaat daarbij om het hebben van een duidelijk focus (hoofddoelstelling) van het project en een prioritering van de deelprojecten. Ook doet Rebel suggesties voor mogelijke transformatie van panden in het gebied en het vergroten van het plangebied.

Bij de uitwerking van de volgende deelgebieden wordt bekeken of deze suggesties een plek kunnen krijgen.

6.5 Nog te onderzoeken

Parade

De Parade maakt twee weken per jaar gebruik van Moreelsepark en omgeving. Om dit goed in het geschetste toekomstbeeld in te passen vraagt de ruimtelijke organisatie van de Parade om een aanpassing. De nieuwe plannen vragen immers meer ruimte voor waterberging, groen en verblijfsplekken. Er wordt daarom nagedacht over alternatieven voor de Parade binnen en buiten het gebied. Dit doen we in samenwerking met de organisatie.

Energie

Om de energietransitie in Moreelse vorm te geven worden de volgende stappen genomen:

- Iedere gebouweigenaar is verantwoordelijk voor de energetische vraagbepaling van zijn gebouw. Naast de wettelijke eisen die er zijn en aankomen hebben de verschillende gebouweigenaren ook eigen ambities. Hiervoor wordt per gebouw een routekaart opgesteld
- Er wordt een gezamenlijke strategie ontwikkeld om tot gezamenlijke inkoop van duurzame energie te komen.
- Om commitment en draagvlak voor de energietransitie aanpak te creëren en te behouden is het noodzakelijk om partijen met elkaar te verbinden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het vastleggen in een convenant, green deal of ander afspraken vehikel.
- In het voorbereidingsproces zijn nog een tweetal onderzoeken benodigd: een haalbaarheidsstudie op technische en organisatorische aspecten van bodemenergiesystemen, en een afweging van verschillende haalbare energieconcepten.

Ondergrondse infrastructuur

De uitwerking van de diverse wegprofielen vraagt om goede kennis en inpassing van ondergrondse infrastructuur. Deze integratie en detaillering vindt in de vervolgfase plaats.

Klimaatadaptatie

De straten en parken hebben in het functioneel ontwerp in potentie gezamenlijk voldoende bergingsmogelijkheden om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag te kunnen opvangen en infiltreren. Niet alle afwateringsdeelgebieden kunnen op zichzelf voldoen aan de eis, maar doordat ze onderling verbonden zijn voldoet het als geheel wel. De exacte dimensionering en locaties van wadi's moeten in de volgende fase nader uitgewerkt worden. Dat geldt ook voor het tijdelijk bergen en afvoeren van water ter voorkoming van wateroverlast bij extreme regenbuien. Dit zijn buien van meer dan 15 mm per uur, tot 80 mm

per uur. Deze laatste buien zullen in de toekomst eens in de 100 jaar voorkomen. Het risico van een gefaseerde ontwikkeling van de Tuinen van Moreelse is dat niet (alle) maatregelen worden doorgevoerd die essentieel zijn voor een goed functionerend watersysteem. Dit betekent bijvoorbeeld dat er in een bepaalde fase maatregelen genomen moeten worden (en investeringen moeten worden gedaan) die niet direct bijdragen aan het project in die fase, maar wel bijdragen aan het grotere geheel. Om het overkoepelende principe achter dit watersysteem te bepalen (en waar in elke fase rekening mee gehouden dient te worden), is een vervolgonderzoek nodig. Dit is een vervolg op het eerder uitgevoerde onderzoek door Stadsingenieurs van Utrecht. Een dynamisch model van de afwatering in het gebied kan daarbij een rol vervullen.

Het aanplanten van bomen vraagt om een nieuwe en integrale kijk op de verhouding tussen ondergrond en maaiveld. Door de inrichting van de ondergrond af te stemmen met het bovengrondse ruimtegebruik ontstaan er aanzienlijke mogelijkheden voor een klimaatadaptieve inrichting. Ook bij de uitvoering kan veel winst behaald worden wanneer werkzaamheden ten behoeve van klimaatadaptatie zoals bijvoorbeeld het aanleggen van gescheiden riolering gecombineerd kan worden met andere ingrepen in de openbare ruimte of aan gebouwen.

Op het gebied van hitte dient er aanvullend berekend te worden wat het percentage schaduw op looproutes is in het huidige ontwerp. Tevens dient uitgewerkt en aangetoond te worden of er voldoende koele plekken zijn voor verkoeling in het gebied.

Biodiversiteit

Het is van belang dat er vroegtijdig in de ontwerpfase gekeken wordt naar een beheerplan zodat duidelijk wordt wie het beheer gaat doen.

Circulairiteit

Wanneer partijen overeenstemming hebben bereikt op welke interventies in te zetten in het gebied, moeten ook afspraken gemaakt worden over de planning van de uitvoering hiervan. Hiermee moet geborgd worden dat interventies ook daadwerkelijk worden uitgevoerd (en op het afgesproken moment).

Met name circulaire renovatie van gebouwen en de openbare ruimte hebben raakvlakken met andere thema's binnen Tuinen van Moreelse. Om maximaal gebruik te maken van koppelkansen is vroegtijdige afstemming noodzakelijk. Een integrale planning met daarin grote renovaties van gebouwen en de openbare ruimte opgenomen is hierbij een noodzakelijk hulpmiddel.



Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Participatie

Naast de nauwe samenwerking met de gebiedspartners zijn er zijn verschillende gesprekken gevoerd met omwonenden, leerlingen, ouders en docenten van de school om te komen tot het Ontwikkeldkader. Ook zijn er diverse gesprekken gevoerd met belangenbehartigers zoals de Fietzersbond, de Solgu en gebruiker van het gebied de Parade. In juli 2020 zijn de randvoorwaarden en wensen bij de verschillende partijen geïnventariseerd en eind 2020 / begin 2021 is het concept met de partijen gedeeld. De inbreng van de partijen is zoveel mogelijk verwerkt in het Ontwikkeldkader.

Het concept Ontwikkeldkader is vrijgegeven door het college, waarna belanghebbende van ... tot ... de tijd hebben om te reageren op de plannen. Het Ontwikkeldkader zal uiteindelijk samen met de reactienota worden vastgesteld door het college/de raad.



7.2 Samenwerking

Het Ontwikkeldkader is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gebiedspartners; het Rijksvastgoedbedrijf, NS, ProRail, a.s.r. en MN. Door deze samenwerking zijn in het plan ingrepen opgenomen die gebouw en kavel overstijgend zijn en wordt er gezocht naar het bundelen van krachten en delen van functies. Deze samenwerking is ook van groot belang voor een succesvolle uitvoering van de plannen. Het verder ontwerpen, uitvoeren en beheren van de plannen kan alleen als de gemeente, eigenaren en gebruikers de handen ineen slaan. De gebiedspartners onderzoeken hoe zij het gezamenlijke commitment op de uitvoering en de bijdragen van de individuele partijen vast kunnen leggen, bijvoorbeeld in een samenwerkingsovereenkomst.



Workshop



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00