

Verslag consultatie concept- SPvE **Jaarbeurspleingebouw**



Gemeente Utrecht

1. Aanleiding

In december 2020 is de stad gedurende twee weken gevraagd om wensen en suggesties voor de invulling van met name de onderste lagen van het Jaarbeurspleingebouw. Meer dan 4.000 Utrechters hebben gereageerd op deze flitspeiling. De reacties zijn geanalyseerd en de (samenvattende) resultaten zijn weergegeven op een zogenaamde placemat met bijbehorende analyse. Eind maart 2021 zijn de resultaten van de flitspeiling breed gedeeld, met zowel de raad als met de stad.

De resultaten zijn gebruikt als input bij het opstellen van het concept-Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jaarbeurspleingebouw. Dit concept-SPvE is eind april 2021 door het college van B&W vrijgegeven voor consultatie: iedereen kon het document inzien en kon op het document reageren (in de periode 10 mei t/m 6 juni 2021). Doel van deze consultatieronde is om te kunnen inschatten of de resultaten van de flitspeiling goed geland zijn in het concept-SPvE. Daarnaast kunnen de reacties op het SPvE aanleiding geven om het SPvE aan te scherpen of aan te vullen.

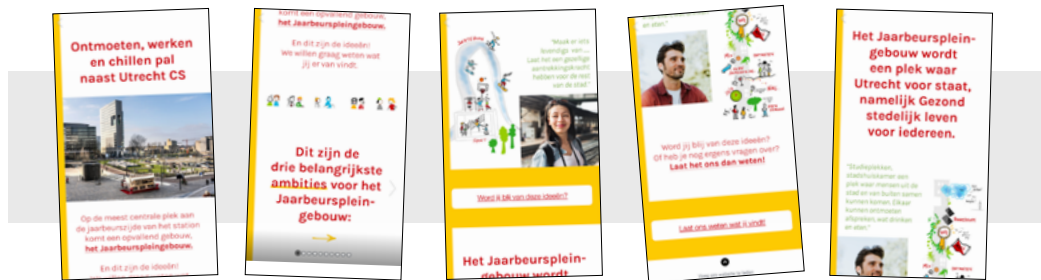
2. Communicatiemiddelen

Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gebouw van en voor de stad. Daarom is in het communicatie- en participatietraject extra aandacht besteed aan het bereiken van een brede doelgroep. Het gaat hierbij niet alleen om omwonenden, maar het gaat om een bredere doelgroep van Utrechters. Vanwege de beoogde functies zal het gebouw ook mensen van buiten de stad aantrekken, ook deze doelgroep kon dus reageren op het concept-SPvE.

Tijdens de flitspeiling van eind 2020 hebben ruim 1.000 geïnteresseerden aangegeven dat zij op de hoogte gehouden willen blijven over de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. Deze groep is voor de consultatieronde rechtstreeks via de mail benaderd om het concept-SPvE onder de aandacht te brengen. Daarnaast is er in de directe omgeving van het Jaarbeursplein een wijkbericht verstuurd en zijn de eigenaren en gebruikers van vastgoed in de directe omgeving rechtstreeks geïnformeerd. Er is ook een persbericht verzonden waardoor verschillende media aandacht hebben geschonken aan de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw.



Om het concept-SPvE extra onder de aandacht van een brede doelgroep te brengen is een zogenaamde Instant Experience met bijbehorende advertenties gemaakt. Dit is een dynamisch mini tijdschrift op Instagram en Facebook met daarin een carousel met tekst en afbeeldingen en een korte samenvatting van het SPvE. Via dit minitijdschrift kon doorgelinkt worden naar het concept-SPvE en het bijbehorende reactieformulier op de website www.cu2030.nl/jaarbeurspleingebouw.



De Instant Experience is bijna 178.000 keer weergegeven en heeft een bereik gehad van bijna 42.000 unieke personen. Van deze personen klikte 3,89% door om de Instant Experience te openen. De benchmark gaat uit van 1%. De Instant Experience is goed bekeken (vaker en langer dan de benchmark). Zie voor de eindrapportage bijlage 1.

3. Resultaten consultatieronde

Via de website cu2030.nl was het concept-SPvE in te zien en het bijbehorende reactieformulier in te vullen. In totaal zijn twee brieven (Fietzersbond en Provincie Utrecht) en 113 reactieformulieren (en een losse e-mail) ontvangen.

Fietzersbond

We hebben een brief van de Fietzersbond ontvangen waarin de Fietzersbond aandacht vraagt voor een aantal fiets-knelpunten in de binnenstad en wensen en suggesties doet voor de verdere planuitwerking van de fietsenstalling in het Jaarbeurspleingebouw. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bereikbaarheid, toegankelijkheid en het voorzieningenniveau van de stalling. De gemeente werkt de komende maanden samen met de NS en ProRail aan de uitwerking van de fietsenstalling. De wensen en suggesties van de Fietzersbond worden hierin meegenomen. De Fietzersbond wordt nauw betrokken bij deze verdere uitwerking van de stalling. De brief geeft geen aanleiding om het SPvE aan te passen.

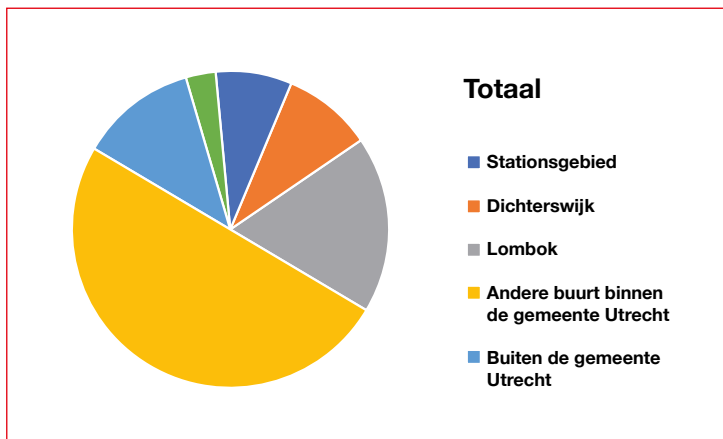
Provincie Utrecht

Daarnaast is een brief ontvangen van de provincie Utrecht als reactie op het concept-SPvE. De provincie vraagt aandacht voor een aantal onderwerpen. Het gaat hierbij om: een oplossing voor het treinvervangend busvervoer, zichtbaarheid van de tramhalte en wayfinding, routing van de vervoersstromen en technische eisen ten aanzien van de tram. De provincie geeft aan dat zij graag met de gemeente in gesprek gaat over deze onderwerpen. Deze gesprekken worden de komende periode georganiseerd. De brief geeft geen aanleiding om het SPvE aan te passen.

Reactieformulieren

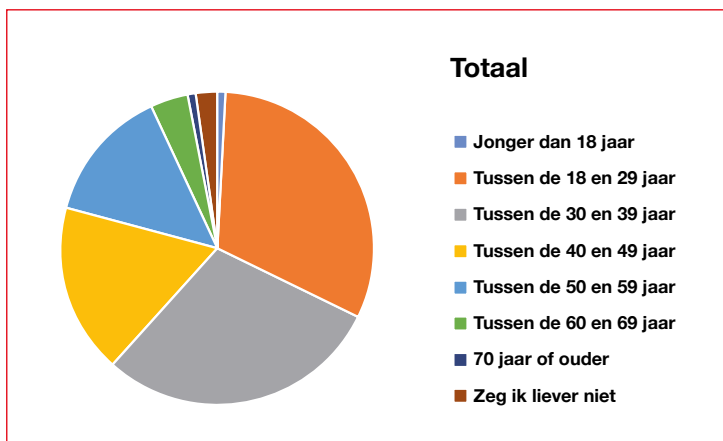
Van de respondenten die de reactieformulieren hebben ingevuld komt bijna 85 % uit Utrecht. Ruim 50 % van het totale aantal respondenten komt niet uit de directe omgeving van het Jaarbeursplein (Stationsgebied, Lombok, Dichterswijk), maar wel uit Utrecht. Kennelijk is de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw voor heel Utrecht interessant.





Herkomst respondenten

Opvallend is dat het reactieformulier door veel jonge mensen is ingevuld. Met name de leeftijdsgroep (tussen de 18 en 29 jaar) is goed vertegenwoordigd (ruim 30 %). Dat geldt ook voor de leeftijdsgroep 30 – 39 jaar.



Leeftijdsoopbouw respondenten

Van de 113 respondenten hebben 80 personen aangegeven dat zij ook in de toekomst op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. Deze personen zijn toegevoegd aan de lijst met contactpersonen. Zij zijn in het vervolgproces rechtstreeks via email te benaderen.

Naast wat meer algemene achtergrond-informatie zijn op het reactieformulier drie vragen gesteld:

1. Als u de plannen leest, waar verheugt u zich dan het meeste op als het gebouw er straks staat?
2. Waar maakt u zich zorgen over als u de plannen leest?
3. Heeft u nog andere opmerkingen, wensen of aandachtspunten voor het Jaarbeurspleingebouw?

De reacties op deze drie vragen zijn geanalyseerd en op hoofdlijn gecategoriseerd. Categoriseren betekent dat de antwoorden geïnterpreteerd worden en ingedeeld worden in een hoofd categorie. Uiteraard kleef hier het nadeel aan dat antwoorden 'in hokjes gestopt' worden en dat niet alle categorieën even goed van elkaar te onderscheiden zijn. Er bestaat overlap.

Los van deze constatering blijkt uit de analyse dat een aantal thema's en onderwerpen regelmatig in de reacties terugkomt. Deze thema's en onderwerpen komen terug in de antwoorden op alle drie de vragen.

Zie bijlage 2 voor het totale overzicht van de binnengekomen reacties en de volgende paragrafen voor de resultaten en de gemeentelijke reactie er op.

4. Waar verheugt u zich op?

Veruit de meeste reacties op de eerste vraag zijn in te delen in een beperkt aantal categorieën en zijn te koppelen aan de ambities uit het concept-SPvE (bruisend, markant en gezond). Uit de analyse van deze vraag kan de conclusie getrokken worden dat de wensen en suggesties van de flitspeiling eind 2020 op hoofdlijn geland zijn in het concept-SPvE. Uiteraard geldt dat niet voor alle 4.000 individuele reacties die eind 2020 ontvangen zijn.

Respondenten verheugen zich in hoofdlijn op (de belangrijkste antwoorden worden hier genoemd):

- a) Nachtleven en uitgaan;
- b) De architectuur van het gebouw;
- c) Een culturele voorziening;
- d) 24/7 levendigheid;
- e) Urban sports (skaten);
- f) Een gebouw voor iedereen;
- g) Synergie tussen het Jaarbeursplein en het gebouw.



Net als eerder in de flitspeiling zijn er ook respondenten die aangeven dat zij zich niet verheugen op een gebouw op deze plek. Zij zien liever dat de huidige open ruimte niet bebouwd wordt.

Veel Utrechters verheugen zich op een bijzonder architectonisch gebouw dat de skyline van Utrecht mede gaat bepalen (ruim 16 %). Er wordt uitgekeken naar een beeldbepalend gebouw waar de stad over 100 jaar nog steeds trots op is.

De voorgestelde mix van voorzieningen in het gebouw wordt door de respondenten gewaardeerd. Men verheugt zich op het levendige en bruisende karakter van het gebouw (bijna 13 %) en de voorzieningen die gedurende een groot deel van de dag toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen. Veel respondenten geven aan dat zij graag zien dat het gebouw een inclusief karakter krijgt en dat het een plek moet worden voor iedereen (bijna 15 %).

Het programmaonderdeel nachtcultuur wordt veel genoemd (17%). Respondenten geven aan dat er in Utrecht behoefte is aan uitgaansgelegenheden en dat zij deze locatie hier geschikt voor vinden. Veel respondenten zien voor zich dat het nachtleven op hoogte (rooftopbar) een plek krijgt in het gebouw. Een eventuele combinatie met een culturele voorziening wordt genoemd (bijna 10%). Ook een gebouw dat uitnodigt tot bewegen en sporten komt terug in de reacties. Net als in eerdere participatierondes wordt het behoud van de skatebaan veelvuldig genoemd, zowel door gebruikers van de skatebaan, maar ook door mensen die aangeven dat zij het leuk vinden om naar de skaters te kijken (bijna 10%).

Het concept-SPvE legt een koppeling tussen het gebouw en het plein. Het idee is dat het gebouw in verbinding staat met het Jaarbeursplein en dat er interactie ontstaat tussen plein en gebouw. Hier wordt enthousiast op gereageerd. Respondenten geven aan dat het gebouw een boost kan zijn voor het Jaarbeursplein zelf en dat zij voor zich zien dat er een prettige plek ontstaat in het centrum (bijna 8%). Van de respondenten geeft 6% aan dat zij zich verheugen op een groen gebouw.



'Het gevoel dat Utrecht centrum écht een stad is met architectonische pareltjes zoals het Stads kantoor en de Verrekijker.'

'Ik verheug me op een iconisch gebouw dat meer leven brengt op het Jaarbeursplein dan in de huidige situatie.'

'Een prachtig gebouw waar de stad trots op is en dat levendigheid naar de stad brengt.'

'De nachtclubfunctie. Utrecht heeft hier momenteel te weinig voorzieningen voor. Dit zou een uitstekende plaats zijn!'

'Een terrasje pakken bij het nieuwe gebouw en het kunnen kijken naar het skate gedeelte. Maar ik verheug me het meeste op een club die in het nieuwe gebouw komt te liggen. Vooral als deze hoger in het gebouw zit met uitzicht!'

'Op een openbaar toegankelijke bovenste verdieping met rooftopbar/club. Daarnaast hoop ik dat het gebouw een mooi, iconisch gebouw wordt waar je met open mond naar staat te kijken.'

'De aandacht voor culturele voorzieningen en nachtleven. De openheid en toegankelijkheid van het gebouw en dat het zal samen lopen met het plein.'

'Hopelijk wordt het een strak/ slank hoog gebouw, minimaal 105 meter maar liefst hoger. Dat zou de skyline van de stad (stationsgebied) ten goede komen.'

'Een extra plek voor Utrechters om samen te komen en te genieten van cultuur. Utrecht heeft een fantastische muziekcultuur en een nieuwe nachtclub zou die cultuur stimuleren.'

'Nergens over. Er moet geen gebouw komen. Er is genoeg gebouwd rond het station.'

'Gezond en markant. Een groene omgeving, groen gebouw dat gezond leven stimuleert. En een markant gebouw dat een stijlicoon is, een gebouw waar Utrechters over 100 jaar nog steeds trots op zijn. Kortom een toekomstbestendige investering.'

Een selectie van de citaten uit de reactieformulieren:

De reacties op deze vraag behoeven eigenlijk geen gemeentelijke beantwoording: hier worden immers zaken genoemd die al opgenomen zijn in het concept-SPvE en waar de respondenten zich op verheugen.

Respondenten maken zich zorgen over:

-

Een laatste centraal thema betreft de zorgen (10 %) dat het SPvE te weinig ambities op het gebied van bijvoorbeeld groen, water en klimaatadaptatie bevat. Respondenten maken zich zorgen omdat zij vinden dat er te weinig groene focus is en er een risico bestaat dat er een te kil gebouw (in een toch al stenig gebied) gerealiseerd wordt. Zij vinden dat hier via het SPvE te weinig op gestuurd wordt.

Enkele citaten uit de reactieformulieren:

'Voor het hele gebied zou het een boost zijn als het Jaarbeurspleingebouw een hoger gebouw zou worden als de 105 die je daar nu al vaker ziet. Een eyecatcher valt alleen op als hij er boven uit steekt. Daarnaast moet dit gebouw qua vorm (liefst geen blokkendoos) afwijken. Liefst dus organische, ronde vorm. En het allerbelangrijkste een goede Kroon. Alle omliggende torens hebben een plat dak. Eis een mooie top.'

'Dikwijls blijken ontwerpen te duur en worden ze 'uitgekleed'. Niet doen.'
'Onderste lagen publiekelijk toegankelijk. Waarom juist niet ook de bovenste lagen? Daar valt de 'winst' te behalen voor het publiek: een onvergetelijke view (zoals bijvoorbeeld Forum Groningen).'

'Het groene aspect word heel vrijblijvend gegeven waardoor het lijkt alsof het een saai beton blok kan worden met wat groen voor het gebouw. Terwijl het voor de esthetiek van het gebouw en het urban heat island effect belangrijk is het groen en eventueel blauw (water) meer te integreren met het gebouw zelf in plaats van alleen rondom het gebouw.'

'Dat er een gebouw komt op de plek waar nu een prettig open stuk is.'

'Ik hoop dus echt dat wat er in het document staat, dat dit gerealiseerd gaat worden, en er niet bijvoorbeeld toch wordt gekozen voor een meer lucratieve invulling.'

'Dat de kneuterigheid het wint van de lef.'

'Dat uiteindelijk de jonge, sportende Utrechters die het Jaarbeursplein als sportplek, uitlaatklep en als ontmoetingsplek gebruiken zoals gebruikelijk aan het laatste eind trekken en uiteindelijk toch de skatebaan en de andere sportobstakels plek moeten maken voor horeca, winkels of andere bestemmingen waar Utrecht al genoeg van heeft. Het huidige Jaarbeursplein maakt Utrecht een stuk leuker dan een Jaarbeursplein met weer een gebouw als zovelen!'

'Daarnaast ben ik bang dat al deze leuke concepten en dingen die gaan plaatsvinden in het gebouw allemaal (entree)geld gaan kosten, wat voor de minderbedeelde stadsbewoners het alsnog geen toegankelijk gebouw maakt.'

De hoogte; het Jaarbeursplein-gebouw is een mooie kans om de grens van 105 meter rondom het Stationsgebied te doorbreken.'

Reactie gemeente en aanpassingen in SPvE

Voor de beantwoording van deze reacties is gekozen voor een algemene beantwoording. In de beantwoording komen de vijf bovenstaande thema's aan bod. Voor vragen of een aanvullende toelichting is de projectgroep bereikbaar via het mailadres jaarbeurspleingebouw@utrecht.nl. Het aantal genoemde zorgen geeft aanleiding om het SPvE aan te passen. Deze worden hieronder benoemd.

Naast deze aanpassingen op basis van de reacties uit de consultatieronde worden nog enkele andere (ondergeschikte) aanpassingen gedaan aan het document. Bijlage 3 geeft een totaaloverzicht van alle aanpassingen aan het SPvE.



a. Het niet-realiseren van de ambities

De ambities zoals opgenomen in het concept-SPvE Jaarbeurspleingebouw liggen hoog. De gemeente gaat voor kwaliteit op deze plek. Op het Jaarbeursplein moet een bruisend, markant én gezond gebouw gerealiseerd worden waar Utrechters ook over 100 jaar nog trots op zijn.

De gemeente stuurt voor deze ontwikkeling op kwaliteit boven kwantiteit. Dat doen we op verschillende manieren. Deze worden hieronder toegelicht,

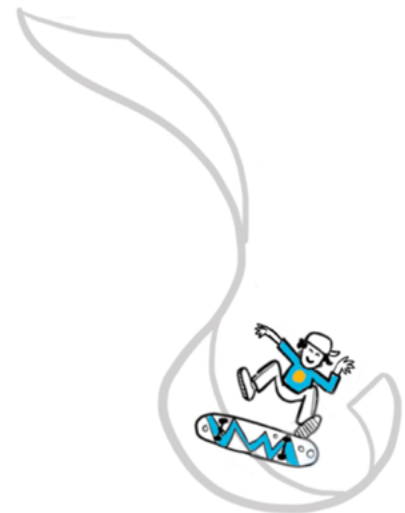
Haalbaarheid SPvE

Bepaalde ambities leveren minder hoge opbrengsten op. Tegelijkertijd moet er wel een minimale grondopbrengst worden gerealiseerd. Om goed in te kunnen schatten of wat we aan de markt vragen realistisch is, heeft de gemeente de mogelijke grondopbrengst en de haalbaarheid daarvan getoetst aan de hand van een taxatie. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het mogelijk is om dit bijzondere gebouw in lijn met het SPvE mét de daarbij horende kwaliteit te realiseren én dat de gevraagde grondopbrengst kan worden behaald.

Keuzes in SPvE

De keuze voor kwaliteit blijkt onder andere uit de programmatische keuzes die gemaakt zijn in het concept-SPvE: functies als een broedplaats of een culturele voorziening zijn niet de functies die de hoogste grondopbrengst opleveren.

Het SPvE biedt op een aantal onderdelen keuzevrijheden aan de ontwikkelende partij. Hierdoor is op voorhand niet duidelijk hoe het plan er uit komt te zien en op welke ambities bruisend, markant en gezond worden ingevuld. We laten dus ruimte voor invullingen. Het stedenbouwkundige model (toren, blok of een ander model) ligt bij niet op voorhand vast en ook is het mogelijk om accenten te leggen op bijvoorbeeld gezond. Sommige wensen uit de stad (zoals bijvoorbeeld mogelijkheden voor urbaan) en publiek toegankelijke bovenste verdieping) geven we als uitdaging aan de partij. Zij moeten passen in het totale gebouwconcept. Realisatie van dit soort programma staat niet op voorhand vast. Uit zowel de flitspeiling als de recente consultatieronde is duidelijk geworden dat dit wensen zijn die in de stad leven.



Vastgesteld kader

Met het vaststellen van het SPvE door het college en de raad legt de gemeente de ambities, kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw vast. Dat betekent dat deze dus ook gelden voor de gemeente in het verdere proces. Hier zijn we als organisatie aan gehouden en de plannen worden in het verdere proces beoordeeld op de vraag in hoeverre zij invulling geven aan het SPvE.

Beoordeling

Dat we kiezen voor kwaliteit zal ook gaan blijken uit de manier waarop we visies en plannen tijdens de aanbestedingsprocedure beoordelen. In de beoordeling sturen we op integrale kwaliteit. Dat betekent dat we alle onderdelen in samenhang bekijken en dat kwaliteit hoog scoort in de beoordeling.

Plannen toetsen we aan de geformuleerde meegegeven ambities: markant, bruisend en gezond. Deze toetsing gebeurt door een team van gemeentelijk adviseurs samengesteld uit verschillende disciplines. Hierdoor wordt er op een integrale manier naar de plannen gekeken. Bij de beoordeling wordt de gemeente verder geadviseerd door o.a. een extern onafhankelijk Supervisieteam dat tot taak heeft de ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen en hierover te adviseren. In dit team zitten deskundigen op het gebied van stedenbouw, architectuur en landschapsinrichting.

Rol van de stad

Daarnaast stellen we een team van Utrechters samen dat tot taak krijgt om met de ontwikkelende partijen het gesprek aan te gaan over de geuite zorgen tijdens de flitspeiling en de consultatieronde. Dit team zal tijdens de aanbestedingsprocedure in een aantal gesprekken de partijen bevragen hoe zij omgaan met de wensen, suggesties en zorgen vanuit de stad. Ook zal dit team mee-adviseren over de ingediende visies en plannen. In het najaar van 2021 gaat de gemeente op zoek naar Utrechters die in dit team willen deelnemen. De rol van dit team is in het SPvE nader geduid.

b. Een te vol Stationsgebied

Zoals gezegd geeft een deel van de respondenten aan dat zij het Stationsgebied als te vol ervaart. De gemeente kan zich voorstellen dat deze zorg ontstaat in een snelgroeiende stad als Utrecht. De afwegingen om in het Stationsgebied (en specifiek op deze locatie) te verdichten staan wellicht niet duidelijk genoeg toegelicht in het concept-SPvE. Vandaar onderstaande toelichting.

Actualisatie kaders

De groei van Utrecht lossen we op binnen de contouren van de bestaande stad. Vanwege de goede bereikbaarheid van Utrecht (Utrecht Centraal) is gekozen voor een hoogstedelijke invulling van het Stationsgebied. De basis hiervoor is gelegd in het Masterplan Stationsgebied uit 2004. Het Jaarbeurspleingebouw maakt deel uit van dit Masterplan. Specifiek voor het Jaarbeurspleingebouw zijn het Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier 2013 en Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier – Jaarbeursplein 2015 relevant. Met het voorliggende SPvE voor de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw worden deze kaders geactualiseerd. Gezond stedelijk leven is centraal komen te staan.

Levendig centrumgebied

Het Jaarbeurspleingebouw gaat karakter geven aan het nieuwe stedelijke centrumgebied aan de westkant van het station. Het gebouw trekt straks mensen uit de stad en regio aan en zet onmiddellijk de toon van het gebied. De dichtheid van bebouwing en de grote mix van cultuur- en horecafuncties maken dat het gebied transformeert. Al vanaf de trappen bij het Jaarbeurspleingebouw de sfeer. Deze sfeer wordt aan de Croeselaan met de ontwikkelende Wonderwoods, de Galaxy Tower en het Beurskwartier overgepakt.



Van het huidige - bij tijd en wijle - desolate gebied verandert het Stationsgebied naar een levendig gebied waar het altijd, ook 's avonds en in het weekend, bruist van leven. Dit gaat ervoor zorgen dat de sociale veiligheid in het gebied toeneemt. Het Jaarbeurspleingebouw gaat het Jaarbeursplein versterken en meer betekenis geven. In het gebied zal altijd iets te doen zijn en het gebied voelt aan als een nieuw stuk van het centrum: bruisend en levendig. Aan de zuidkant van het gebouw komt een hoge horecaplint met over de gehele breedte terrassen op de zon. Het plein wordt levendig en meer intiem. Mensen lopen af en aan over het plein. Om te werken in het nieuwe gebouw, om naar een cultuurfunctie te gaan, naar de nachtclub of om op een van de terrassen te zitten. Vanuit het gebouw is goed zicht op de evenementen op het plein. Het gebouw activeert het plein en andersom.

Voetgangers en fietsers

Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw en de ontwikkelingen in de directe omgeving (zoals Lombokplein) zal ook meer duidelijkheid ontstaan over de routes van de verschillende vervoersstromen (voetgangers en fietsers). Op de randvoorwaardenkaart in het SPvE zijn de in- en uitgangen voor fietsers en voetgangers weergegeven. Voor de fietsers betekent dit dat de entree aan de zijde van de Croeselaan komt. Aan de oostzijde (zijde WTC) van het pand ligt de uitgang voor voetgangers. Zij staan dan als ze buiten komen dicht bij de trappen naar het Forum op het Jaarbeursplein.

Onderzoek geeft aan dat de meeste gebruikers van deze fietsenstalling uit de zuidwest hoek van de stad gaan komen. Dit zijn vooral fietsers uit de nieuwbouwwijken Merwedekanaalzone en Beurskwartier die over de Croeselaan rijden. Deze fietsers kunnen via de ingang bij de Croeselaan makkelijk hun fiets parkeren en dan naar de trein lopen. Een extra fietsingang aan de oostzijde is ongewenst vanwege mogelijke conflicten met ander verkeer en voetgangers. Bovendien gaat een extra tweede fietsersingang ten koste van fietsparkeerplaatsen in het gebouw.

Meerwaarde voor de directe omgeving

Het Jaarbeurspleingebouw gaat op meerdere vlakken van meerwaarde zijn voor het gebied. De programmatische invulling van het gebouw speelt daarbij een rol, maar zeker ook de stedenbouwkundige setting van het gebouw en het effect op het Jaarbeursplein en de directe omgeving. Door het gebouw zal het Jaarbeursplein meer als plein gaan aanvoelen en door de functies en terrassen van het gebouw zal het plein een prettigere plek worden om te zijn. We verwachten ook een positief effect op de openbare ruimte aan de andere zijden van het gebouw.

We passen het SPvE niet aan op dit onderwerp: het realiseren van een gebouw op deze locatie in het Stationsgebied is een gegeven. De afweging waarom er op deze plek een gebouw komt en de meerwaarde die we zien voor het gebied, lichten we nader toe in het SPvE.

c. De voorgestelde hoogte van 105 meter is te laag

Van de respondenten heeft 12 % aangegeven dat zij voorkeur heeft voor een hoger gebouw dan de 105 meter uit het SPvE. Deze hoogtelimiet van 105 meter vraagt kennelijk toelichting.

Utrecht is door haar ligging en door haar historie te bestempelen als een gematigde hoogbouwstad. Utrecht ligt in het centrum van verschillende waardevolle landschappen en heeft een historische binnenstad. Al minstens 600 jaar domineert de Dom de stad als hoogste gebouw (112 meter) van de stad. In de binnenstad met veel cultureel erfgoed kunnen grote bouwhoogten veel impact hebben. In Rotterdam bijvoorbeeld zijn grote wateroppervlakken als tegenwicht van hoogbouw aanwezig. Echte hoogbouw is daar meer passend. Deze grote wateroppervlakken (als tegenhanger van hoogbouw) ontbreken in Utrecht.

Het bovenstaande vraagt om een slimme sturing op hoogbouw en een beperkte maximale bouwhoogte in de compacte stad. In de concept Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is het Utrechtse hoogbouwbeleid globaal uiteengezet: Utrecht kiest voor hoogbouw volgens de Utrechtse maat.

Hierbij geldt het volgende onderscheid:

- Hoogbouw XL: tot maximaal 105 meter, op stedelijke knooppunten met stedelijk-regionale betekenis;
- Hoogbouw L: tot maximaal 70 meter, in gebieden met stedelijke betekenis.

Het Jaarbeurspleingebouw valt in de categorie XL. De locatie heeft een stedelijke en regionale betekenis: pal bij Utrecht Centraal, in een lange zichtlijn en bovendien met een voor de hele stad (en ook voor bezoekers uit de regio) aantrekkelijk programma. Een eventueel hoogteaccent markeert het Jaarbeursplein. Het bovenstaande vormt de legitimatie voor de bouwhoogte van 105 meter op deze plek. Het SPvE wordt op het punt van de bouwhoogte niet aangepast.

d. De beperkte groene ambities

In diverse geuite zorgen klinkt door dat er te weinig groene ambities voor het gebouw zijn opgenomen in het concept-SPvE. Dit onderdeel vraagt om een toelichting. Deze toelichting volgt hieronder.

Gezond stedelijk leven

Gezond stedelijk leven is het motto voor stedelijk ontwikkeling in Utrecht. Gezond stedelijk leven In Utrecht gaat over duurzaamheid en klimaat, en gaat zeker ook over groen in en op gebouwen en over het uitlokken van beweging en ontmoeting. Utrecht wil aantrekkelijke gebieden en gebouwen die bijdragen aan de gezondheid.

Op de plek en in de directe omgeving van het toekomstige Jaarbeurspleingebouw is in de huidige situatie een tekort aan condities om het gezond stedelijk leven te realiseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan onderwerpen als klimaatadaptie, biodiversiteit en gezondheid. Er liggen kansen om het gezond stedelijk leven in het Stationsgebied verder te optimaliseren. Hier ligt de opgave en de kans voor het Jaarbeurspleingebouw.

Voor het Jaarbeurspleingebouw vraagt Utrecht óók op het vlak van Gezond een uitdagend en overtuigend gebouwconcept, dat perfect samen gaat met de markante verschijning en het bruisende karakter. Een intelligent gebouw met overtuigende ontwerpkeuzen die in hun eenvoud overtuigend bijdragen aan de gezonde doelstelling.

Ontwerpvrijheid

Het SPvE reikt hiervoor de ambities aan en biedt aan de ontwikkelende partijen ontwerpvrijheid om invulling te geven aan deze ambities. Deze ontwerpvrijheid komt bijvoorbeeld tot uiting in het thema Markant van het SPvE waarin de gemeente geen eis stelt aan een stedenbouwkundig voorkeursmodel (blok-, torenmodel of andere configuratie). Wel vragen we om een (internationale) toparchitect die van de ontwikkelende partijen - en dus ook van de gemeente - ruimte krijgt om écht een gebouw van grote schoonheid te ontwerpen waarbij de ambitie voor gezond stedelijk leven wordt ingevuld en het gebouw zich onderscheidt van de omliggende gebouwen.

Ook binnen de ambitie Gezond wordt ruimte gegeven. Het gaat hierbij om de ambities en randvoorwaarden die gaan over gezonde duurzame stedelijke ontwikkeling in de breedste zin van het woord. Het is aan de ontwikkelende partijen om accenten te leggen binnen deze ambitie op onderwerpen als natuurinclusiviteit, ontmoeten, bewegen, energie en cultuur.

Groen gebouw

Groene gebouwen zijn noodzakelijk om tot een gezond leefklimaat te komen. Een gebouw met substantieel groen op of in het gebouw als onderdeel van het gebouwconcept zien we als een belangrijke kans om de Utrechtse 'gezonde' belofte waar te maken. Maar ook een gebouw dat uitdaagt om te bewegen biedt gezonde kwaliteiten. Bijvoorbeeld een gebouw dat plek biedt voor de huidige skate functie of op andere wijze uitdaagt tot veel bewegen. De uitdaging zit in het slim combineren van de gezonde doelen in één totaal concept. Combinatie van en interactie tussen deze onderwerpen is zeer wenselijk, juist vanwege de synergie ertussen. Monofunctioneel gebruik van openbare ruimte willen we zo veel mogelijk voorkomen. Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw zien we groen daarom niet als een zelfstandig onderwerp, maar als verbindend, verrijkend en ondersteunend element op de thema's Bruisend, Markant en Gezond, als toevoeging voor de plek en voor de stad.

Het is daarbij de bedoeling dat het programma en het gebouw met elkaar verbonden zijn op basis van een sterk ruimtelijk en functioneel gebouwconcept. Het groen aan, op of in het gebouw moet een meerwaarde voor het gebouwconcept en de stedelijke ruimte zijn. Het groen is robuust, functioneel, toekomstvast en is geen cosmetische toevoeging. We zien groen als het middel om de onderdelen te verbinden en het totale gebouwconcept te versterken.

Als gekozen wordt voor een toren met een lager gebouwdeel ligt een invulling met een daklandschap voor de hand. In dit daklandschap kunnen bijvoorbeeld biodiversiteit, bewegen, ontmoeten en gezondheid samenkomen. Het uitzicht over de stad en het Jaarbeursplein maakt dit af. Een dergelijk daklandschap versterkt de ambities van een levendig, bruisend gebouw en kan van toegevoegde waarde zijn voor het gebouw en voor het gebied. Ook andere opties voor groen zijn goed denkbaar. Denk bijvoorbeeld aan groene gevels of groene binnenruimtes die binnen en buiten met elkaar verbinden. De link naar 'het levende gebouw' is snel gelegd.

Uit de reacties op het concept-SPvE blijkt dat deze ambitie niet voldoende is overgekomen bij de respondenten. Om de ambitie concreter te maken, passen we het SPvE daarom op een aantal onderdelen aan:

- Toevoeging van een aantal referentiebeelden (zoals groene binnenruimte en daklandschap);
- Aanpassing van de ambitieteksten in paragraaf 3.3 in lijn met bovenstaande tekst.

e. De architectuur en de programmatische invulling van de bovenste lagen

Er zijn diverse zorgen en suggesties gedaan voor zowel de architectonische als de programmatische invulling van de bovenste lagen van het gebouw. Deze nemen we ter harte. We passen het SPvE hier op aan:

- In het geval dat er gekozen wordt voor een toren als hoogteaccent vragen we om een verbijzondering van de kroon waarmee op een vanzelfsprekende wijze (binnen de architectuurtaal van het gebouw) de noodzakelijke dakopbouwen en -voorzieningen aan het oog worden onttrokken.
- Het voorstel om te kiezen voor een publieke voorziening bovenin de toren, zoals een platform of een skybar, is een goed voorstelbaar idee. Kant is wel dat een dergelijke voorziening vaak lastig te exploiteren is en dat als veiligheid, bereikbaarheid en toekomstbestendigheid bijzondere aandacht vragen. Ondanks dat nemen we deze wens op in het SPvE. We leggen deze voorziening via de aanbestedingsprocedure als uitdaging neer bij de marktpartijen.



6. Overige wensen, suggesties en opmerkingen?

Op deze vraag is door bijna 80 respondenten antwoord gegeven. In de antwoorden op deze vraag worden veel onderwerpen herhaald die bij vraag 1 en 2 ook aan bod zijn gekomen. Na drie vragen ontvouwt zich een rode draad in de opgehaalde input. Veel van de gemaakte suggesties en opmerkingen zijn dus in lijn met wat hierboven beschreven is.

De antwoorden op de derde vraag behoeven geen gemeentelijke reactie; zij zijn hierboven aan bod gekomen en nader toegelicht. Een groot deel van de aanbevelingen en suggesties laat zich samenvatten in de volgende categorieën:

- Voeg geen gebouw meer toe aan het Stationsgebied;
- Laat de hoogtelimiet los;
- Zorg architectonisch en programmatisch voor een goede invulling van de bovenste lagen van het gebouw;
- Ga voor kwaliteit (o.a. openbare ruimte, architectuur en programma);
- Voeg groen toe aan het gebouw.

Enkele citaten uit de reactieformulieren:

'Het is een gebouw midden op een toekomstige levendige plein, laat het onderdeel worden van de plein en laat het een gebouw zijn waar er wordt afgesproken!'

'Ga voor het mooiste en laat het een parel voor de stad zijn.'

'Aandacht voor het hoogte accent. Dit kan door een bijzondere "kroon" of d.m.v. lichtarchitectuur op de hoogste etages. En hopelijk komt er een fraai contrast qua vormgeving van het gebouw: organisch of rond i.p.v. vierkant/hoekig.'

'Jammer dat 'ie maar 105 meter hoog wordt, zou een goede plek zijn voor een flinke uitschieter. Ik hoop echt dat er op architectonisch vlak kosten nog moeite gespaard wordt om een prachtig gebouw neer te zetten. En er moet een club in de bovenste verdieping!!!'

'Ik hoop dat het grote geld hier niet de enige bepalende stem wordt... Ik duim voor kwaliteit boven kwantiteit. Ik duim voor kleine ondernemers, buurt-initiatieven, en voor veel bomen en groen. Veel succes!'

'Bouw het niet, laat het een plek zijn waardoor je de al bestaande gebouwen goed kunt zien om een plein.'

'Gebruik zoveel mogelijk groen en bouw niet te hoog. Zorg dat mensen nog een gevoel van openheid blijven ervaren op het plein en zich niet ingebouwd voelen als ze er lopen.'

'Zorg ervoor dat er geen 9-tot-5 werkmentaliteit in t gebouw is. En dat de culturele voorziening veel mensen trekt, niet alleen de happy few.'

'De skatebaan zeker behouden. En wellicht ook een basketbal en/of volleybal mogelijkheid. Hoe leuk is het om vrienden uit andere delen van het land zo eenvoudig te ontmoeten en met elkaar te sporten. Terras erbij voor toeschouwers of drankje na het sporten. Helemaal top!'



7. Vervolgproces

Het aangepaste SPvE en de resultaten van de consultatieronde worden na de zomer ter vaststelling aangeboden aan het college en vervolgens aan de raad (november 2021). Hierna wordt de aanbestedingsprocedure opgestart. Tijdens deze procedure gaat de gemeente op zoek naar een samenwerkingspartner die het Jaarbeurspleingebouw gaat realiseren. Deze procedure is naar verwachting in de tweede helft van 2022 afgerond. Na het ontwerptraject en de procedure om het planologisch juridisch kader (Omgevingsplan en -vergunning) in orde te maken, start eind 2024 de bouw van het gebouw.

Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gebouw van en voor de stad: daarom betrekken we de stad ook intensief tijdens de vervolgfasen van deze bijzondere ontwikkeling. In de tweede helft van 2021 gaat de gemeente via een sollicitatieprocedure op zoek naar betrokken Utrechters die hier een rol in willen spelen. Dit team van Utrechters zal betrokken worden bij de aanbestedingsprocedure en bij de verdere planuitwerking.

Zij kunnen kritisch meekijken en meediscussiëren, krijgen een unieke kans om het hele ontwikkeltraject van dichtbij mee te maken en zitten met hun neus vooraan. We vragen daar wel iets voor terug. Van deze Utrechters vragen we namelijk een actieve rol tijdens de verdere fasen van de ontwikkeling. Zij gaan met de ontwikkelende partijen het gesprek aan over de zorgen die tijdens de flitspeiling en de consultatieronde naar voren zijn gekomen. Deelnemen in dit team kost tijd: bijeenkomsten en gesprekken moeten voorbereid worden (soms ook op doordeweekse momenten).

Op deze manier werken we er samen met de stad aan dit bruisende, markante en gezonde gebouw te realiseren.

Bijlage 1:

Eindrapportage Instant Experience



EINDRAPPORTAGE INSTANT EXPERIENCE JAARBEURSPLEINGEBOUW.

STATISTIEKEN VAN DE CAMPAGNE.



STATISTIEKEN VAN DE CAMPAGNE.

	Totaal
Weergaven:	177.664
Bereik:	41.642
Unieke klikken op links (uniek aantal personen):	3.248
Gemiddelde CTR (click-through-rate):	3,89%
Gemiddelde kijktijd Instant Experience:	28:83 seconden
Gemiddelde weergavepercentage	
Instant Experience:	80,70%

Met de campagne hebben we een mooie doelgroep weten te bereiken van maar liefst 41.642 unieke personen. Van deze unieke personen klikte maar liefst 3,89% door om de Instant Experience te openen. De benchmark die we aanhouden is 1%. Dat wil zeggen dat een CTR die hoger ligt dan 1% een mooie uitkomst is.

Over de gemiddelde kijktijd en het weergavepercentage van de Instant Experience lees je verderop meer.

BESTE DOELGROEP IN DEZE CAMPAGNE.



BESTE DOELGROEP IN DEZE CAMPAGNE.

Best presterende doelgroep:

- Inwoners die in een straal rondom de locatie van het nieuwe Jaarbeursplein wonen, lieten een hogere betrokkenheid zien bij de Instant Experience dan de algemene doelgroep (inwoners van heel Utrecht. De gemiddelde kijktijd van de Instant Experience was bij de specifieke doelgroep 31:80 seconden en bij de algemenere doelgroep 28:22 seconden.
- Gemiddeld worden Instant Experiences tussen de 15 en 20 seconden bekeken, dus in beide gevallen lieten de doelgroepen hele mooie resultaten zien.

Word jij blij
van de ideeën voor
het Jaarbeursplein-
gebouw?

BESTE DOELGROEP IN DEZE CAMPAGNE.

Best presterende doelgroep:

- Ook was het weergavepercentage hoger bij de specifiekere doelgroep. De specifieke doelgroep bekeek de Instant Experience maar liefst tot 84,70%. De algemene doelgroep bekeek de Instant Experience gemiddeld tot 79,88%.
- Wederom laten beide doelgroepen hier mooie resultaten zien. Gemiddeld worden Instant Experiences tot 70% bekeken.



Word jij blij van deze ideeën?

BEST PRESTERENDE ADVERTENTIES.



BESTE PRESTERENDE ADVERTENTIES.

De advertentie met de meeste klikken om de Instant Experience te openen was gedurende de hele campagne de animatie met advertentietekstvariant nummer 2. Vanuit deze advertentie werd maar liefst 1.937 keer doorgeslikt naar de Instant Experience. Ook was de gemiddelde kijktijd van de Instant Experience het hoogste bij mensen die doorklikten vanuit deze advertentie. De kijktijd was hier gemiddeld maar liefst 30:05 seconden.



BESTE PRESTERENDE ADVERTENTIES.

De best presterende carouseladvertentie was de advertentie die je hier rechts ziet. Via deze advertentie was de gemiddelde kijktijd van de Instant Experience 19:42 seconden en het gemiddelde weergavepercentage 73,17%. Wel werd er minder doorgeklikt vanuit de carousel naar de Instant Experience dan vanuit de animaties. Mogelijk omdat in de carousel al veel informatie wordt weggegeven over de plannen voor het nieuwe Jaarbeurspleingebouw.

The image shows a carousel advertisement for CU2030 Utrecht. The header includes the CU logo with the tagline 'Kijk je in Utrecht', the text 'CU2030 Utrecht', and 'Gesponsord' with a globe icon. Below the header, the text reads 'Dit zijn de plannen voor het nieuwe Jaarbeurspleingebouw' with a hand cursor icon. The main content area features a large text block: 'Dit zijn de drie belangrijkste ambities voor het Jaarbeurspleingebouw:' followed by a yellow arrow pointing right. At the bottom, there are two buttons: 'Word jij blij van deze ideeën?' and 'Word jij'. On the right side of the carousel, there is a vertical list of names: 'H', 'J', and 'Me'.

CU Kijk je in Utrecht

CU2030 Utrecht
Gesponsord

Dit zijn de plannen voor het nieuwe Jaarbeurspleingebouw

Dit zijn de drie belangrijkste ambities voor het Jaarbeurspleingebouw:

→

Word jij blij van deze ideeën?

Word jij

H
J
Me

LEARNINGS VAN DE CAMPAGNE.



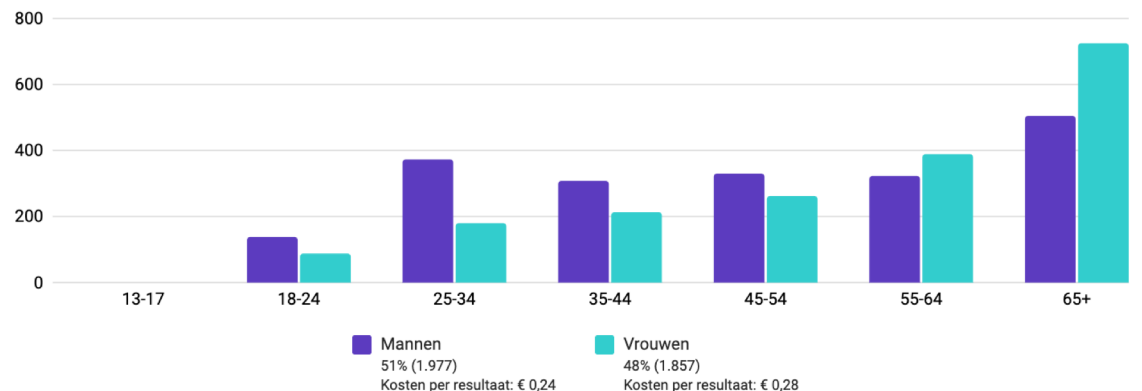
LEARNINGS VAN DE CAMPAGNE.

- De specifiekere doelgroep die bestond uit inwoners in de postcodegebieden rondom het nieuwe Jaarbeurspleingebouw, lieten gemiddeld betere cijfers zien dan de doelgroep die bestond uit inwoners van heel Utrecht. Voor een vervolgcampagne zou het ook interessant kunnen zijn om voor deze specifieke doelgroep ook specifieke content te maken. Zo zorg je ervoor dat je door middel van specifieke content én gerichte targetingtechnieken heel relevant bent.
- De campagne is zeer succesvol geweest! Zoals eerder al genoemd is de gemiddelde kijktijd van Instant Experiences in het algemeen rond de 20 seconden. Hier scoorde deze campagne in alle gevallen ver boven! Ook hebben we met een uniek aantal personen van ruim 41.000 een mooie groep weten te bereiken.
- Gedurende de gehele campagne is er hoge betrokkenheid geweest bij zowel de advertenties als de Instant Experience. Dit heeft geleid tot een verhoogde betrokkenheid bij het nieuwe Jaarbeurspleingebouw onder een grote doelgroep.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS VAN DE DOELGROEP.

- De demografische gegevens van de doelgroep laten ook interessante uitkomsten zien. Van de mensen die jonger zijn dan 54, toonden vooral mannen meer betrokkenheid bij de advertenties. Terwijl bij de oudere doelgroep (vanaf 55 jaar) juist vrouwen meer betrokkenheid toonden bij de advertenties.

Verdeling leeftijd en geslacht





BEDANKT VOOR DE SAMENWERKING.

Bijlage 2:

Excel bestand met totaaloverzicht reacties

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Mooi nieuw statig multifunctioneel gebouw; nieuwe impuls voor een matig plein	Windtunnel / overkill aan staal en glas op een toch al sfeerloos plein	
Op levendigheid, op een bruisend stationsgebied, waar altijd iets te beleven valt, voor jong en oud. Waar ruimte is voor sport en spel. Waar het gezellig is.	Ik maak me zorgen dat er te weinig groen is en dat er toch een knieval komt voor de autobezitter.	Graag veel groen, graag aandacht voor biodiversiteit, graag veel aandacht voor circulariteit, hernieuwbare energie, klimaatadaptatie.
hoop op een modern en open gebouw. Dwz goed toegankelijk en voor iedereen.	Te veel hoogbouw en blokkendozen, te veel commercie, criminaliteit.	Begrijp dat er in de wijk zelf geen tot weinig autoverkeer komt en dat is prima. Hoop wel dat er aan de randen van de wijk, met name daar waar aansluiting is op de snelwegen parkeergarages komen. NB openbaar vervoer is fijn en verdient de voorkeur, maar is niet altijd de meest efficiënte manier om ergens te komen.
Dat het een gebouw wordt voor verbinden en ontmoeten.	Geen.	Houdt rekening met de wind. Door de Croeselaan en de al bestaande gebouwen, is er een tochtgat ontstaan. Het waait er altijd en b.v. in de herfst te hard.
Ik verheug mij in het geheel niet op dit gebouw. De totaal doorgeslagen verdichting is een regelrechte aanslag op de leefbaarheid.	Dat we nog jaren in een bouwput moeten leven. De leefbaarheid zal tijdens maar ook na oplevering van het gebouw onacceptabel verder aangetast worden. Er is nergens meer een stukje buitenruimte waar je nog kunt verblijven drukte op fietspaden en wegen nemen gevaarlijke vormen aan.	Krijgen we hier ook weer te maken met overschrijdingen waardoor de OZB, parkeerbelasting enz weer op een onacceptabele manier verhoogd gaan worden.
Prachtige aanvulling van de stad	Overlast. Gebrek aan respect voor regels en waarden in nederland.	Bouw niet alleen huur en koop. Laat ook een appartementengebouw (voor vrije sector huur) ontwikkelen waarin particulieren kunnen investeren. Er zijn zoveel particulieren die dat graag willen als pensioenvoorziening.
Verbroedering en creativiteit	Geen zorgen	Het lijkt me fantastisch daar een mooie show te performen
Een nieuwe nachtclub	grote horeca ketens zoals McDonalds	Maak het een centraal ontmoetingspunt voor alle leeftijdscategorieën
Dat er weer eens iets nieuws te beleven valt	Niks	Ik zou graag meer nacht cultuur willen zien! Utrecht is in de corona tijden zoveel mooie bars en dans plekken verloren. Zometeen gaat alles weer open en dan kunnen we nergens meer heen
Uitbreiding van het nachtleven	Dat het nachtleven wordt vergeten	
Verbroedering en creativiteit	Geen zorgen	Het lijkt me fantastisch daar een mooie show te performen
Extra dimensie aan de stad	Te weinig groen of horeca gelegenheden zoals clubs/kroegen	
Een goede tegenhanger van TivoliVredenburg. Belangrijk dat het niet zo'n sfeerloos complex wordt als dat. Velen kleine bedrijven beter dan 1 grote organisatie. Bottom up programmeren ipv top down....	Veel geld steken in een gebouw met een korte termijn visie. Community is key en grote corporate spelers moeten buiten de deur blijven. Dat verzuurt uiteindelijk altijd het klimaat.	Probeer niet alle ideeën dicht te timmeren. Maar hou ruimte voor spontaniteit. Over controle is goed voor organisatorische rust maar schadelijk voor welk creatief klimaat dan ook.
Een goede tegenhanger van TivoliVredenburg. Belangrijk dat het niet zo'n sfeerloos complex wordt als dat. Velen kleine bedrijven beter dan 1 grote organisatie. Bottom up programmeren ipv top down....	Veel geld steken in een gebouw met een korte termijn visie. Community is key en grote corporate spelers moeten buiten de deur blijven. Dat verzuurt uiteindelijk altijd het klimaat.	Probeer niet alle ideeën dicht te timmeren. Maar hou ruimte voor spontaniteit. Over controle is goed voor organisatorische rust maar schadelijk voor welk creatief klimaat dan ook.
Nachtclub	Nergens	
De nachtclub	Geen	Nee
Eigenlijk verheug ik me daar niet op, maar ik woon niet in die omgeving. Een uitgaansgelegenheid moet dan wel normale prijzen hanteren anders komt er geen jeugd!	Te vol op dat plein. Ga liever huizen bouwen!	Wat gaat er gebeuren met het skatepark? Verplaats dat naar het Griftpark!! Dan hou je alle skaters gezellig bij elkaar.

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Een nieuwe nachtclub.	Dat de grote dance feesten in de Jaarbeurs straks niet meer mogen vanwege de geluidsoverlast voor alle nieuwe woningen die er gebouwd gaan worden. Dat zou heel erg jammer zijn als die feesten weg moeten uit Utrecht.	
Het samenkomen met andere mensen	De anonimiteit van de grootschaligheid	Een impuls voor het nachtleven, een nieuwe club of locatie waar evenementen s' nachts kunnen plaatsvinden.
dat het echt die sociaal-maatschappelijke functie en uitstraling voor alle Utrechters gaat krijgen	dat de fantastische ambities onvoldoende worden waargemaakt; en dat het gebouw niet prettig in z'n omgeving gaat passen, inclusief de nabije (fiets) mobiliteit	meer aandacht en duidelijke afspraken over de 'branchering' en zeker ook het beheer van mn de 'plint' en belendende buitenruimte
Horeca en culturele voorzieningen	De locatie zal de windhinder alleen maar verergeren waardoor het begin van de croeselaan nog onaantrekkelijker wordt om te verblijven.	Verder vind ik het jammer dat er geen plek is voor de skatebaan, juist omdat gezondheid als belangrijk speerpunt genoemd wordt. Hoe fantastisch als we als gemeente kunnen eisen dat een plek waar jongeren kunnen bewegen zo centraal staat in de stad. Ik ben helemaal geen gebruiker van de skatebaan, maar ik geniet er echt van hoeveel mensen er gebruik van maken en voor hoeveel levendigheid dat zorgt. Dat kan dat gebied in de toekomst ook zeker gebruiken. Op of in het gebouw zou jammer zijn, dat nodigt minder uit en draagt minder bij aan de levendigheid.
Aantrekkingskracht die uitgaat van de plannen, om ervoor te zorgen dat het Jaarbeursplein ook een publiekstrekker wordt.	Het sociale veiligheidsgevoel in de avond en nacht, door de (vele) hoogbouw in het gebied ontbreken veel zichtlijnen en kan er in de uren dat er weinig publiek is, het veiligheidsgevoel van OV-reizigers en medewerkers op en rondom het station dalen. Ook zal het inrichten van (nacht)horeca een aanzuigende werking hebben op bedelaars en overlastgevers (alcohol/drugsverslaafden en vervelend uitgaanspubliek). Dit is niet per sé in het voordeel van reizigers en medewerkers op Utrecht Centraal.	Het huidige skatepark is een verzamelplaats voor jeugd. Dit heeft ongetwijfeld ook z'n negatieve effecten, maar ik vind het belangrijk dat jeugd een eigen plek heeft waar ze hun eigen ding kunnen doen. Dus ik hoop dat dit weer mogelijk wordt gemaakt in het stationsgebied.
Cultureel centrum	Teveel horeca	Zorg ook voor groen en rust
Het lijkt te mooi om waar te zijn, er lijkt goed over veel dingen nagedacht. Eindelijk een echte nachtclub in Utrecht, dat zou fantastisch zijn. Doe er een rooftop bar bij alsjeblieft!	Dat de plint formeel aan de eisen voldoet maar na mening van deling uiteindelijk toch lelijk wordt (zie Tivoli/Vredenburg westzijde, zie Moxy hotel, zie andere Rotsoord gebouwen). Dat andere goede ideeën op slinkse wijze door de ontwikkelaar onderuit worden gehaald. Dat er uiteindelijk toch maar weer de "grote partijen" aan bod komen qua uitbating en dus niet blijvend innovatieve concepten mogelijk zijn. Dat de gemeente zich in een wurgcontract à la Klépierre begeeft met overdreven commerciële insteek waardoor de maatschappelijke doelen op de tweede plek komen te staan. Dat we met ze allen iets over het hoofd zien...	Misschien het ontwerpproces splitsen? Dat architecten pas een aantal schetsen voor de buitengevel indienen en dat daarop kan worden gestemd. Pas daarna detailuitwerking van de rest. Of iig een publieke stemming organiseren, cq. samen met gemeenteraadsverkiezingen. Misschien nog meer bij andere steden informeren in binnen- en buitenland?
De afwisselendheid en dat je voor en na je reis even blijft plakken. Ook natuurlijke speeltuin of ontdektuin voor kinderen.	Of het oude jaarbeursgebouw wel weggaat.	De verkeerssituatie er omheen. Maak er voetgangersgebied van. Levensgevaarlijk daar nu met fietsers en voetgangers, vanuit tram en fietspad. Duidelijker looproute maken met bredere paden.
Gezelligheid	Dat Utrecht wordt dichtbebouwd de ruimtelijkheid verdwijnt	Ik dacht laat het open

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
1) goede nachtclub. Utrecht loopt zeer achter met nacht aanbod als het gaat om elektronische muziek. De bereikbaarheid van Utrecht tov Adam en Rotterdam zorgt ervoor dat een groter publiek kan genieten van een aanbod aan hoogwaardige nachtclubs 2) het gevoel dat Utrecht centrum écht een stad is met architectonische pareltjes zoals het stadskantoor en de verrekijker. Sinds mijn jeugd kom ik heel veel in Utrecht centraal (opgegroeid in Houten) en de aankomst op UC is al drastisch verbeterd, nu nog de volwassen feel van een echte stad 3) eindelijk gebruik kunnen maken van het jaarbeursplein gebouw. Onzinnige gedachte dat al die m2 niet gebruikt worden terwijl er zoveel fraaie plannen mogelijk zijn met dit gebouw	1) leefbaarheid/toegang ik maak mij zorgen of de nieuwe gebouwen ruimte bieden voor iedereen om gebruik van te maken of afgesloten (lijken) te zijn. 2) duur van de plannen, wanneer is Utrecht centrum “af”	
Gezellig samenkomen. Studenten	Parkeren, verkeersdrukte	Maak het vooral heel groen
Op de levendigheid rond het gebouw met eventuele nachthoreca erin.	Het mag van mij hoger. “Het mag eruit springen in de skyline”. Een ontwerp van 140-150m zou mij plezier doen!	-
Meer groenvoorzieningen!	Teveel tegels, grijze en kale uitstraling.	
I am looking forward to the 24/7 liveliness that the building can provide both to the city of Utrecht to give it a better nightlife scene but also for the activity and safety at night around the station in the Stationsgebied where I live. Striking architecture complements Utrechts newer face. I also welcome a more designated contemporary art space in the city because that is missing now and I need to go to other cities like Amsterdam, Tilburg and Rotterdam for such art.	Utrecht is still small and cosy and ‘gezellig’ so I would like that the Jaarbeurspleingebouw still becomes a place that has a heart, where I can feel at home and be of a suitable scale. As a citizen I would like to share the space with a diversity of other citizens.	Involve the community as much as possible. If every initiative in the building has a good community supporting it and standing behind it I would think it will be a succes for our city. A nice idea/adding to the building would be an elevated out of the order experience where conventions are broken with public thematic spaces. The building as a space that celebrates thematic aspects of modern, future Utrecht to emerge you into a trip into liberty and diversity: LGBT, Utrecht immigrants, mystical citizens etc.
Levendige plint en fraaie kroon, mag boven de skyline van Utrecht domineren	Te weinig ambitie om er een iconisch stedelijk gebouw van te maken	Voor harmonie van hoogbouw in stationsgebied is het benutten van de maximale bouwhoogte van ca 105 meter, noodzakelijk, exclusief een iconische kroon die kopie vormt van de kroon van de Dom
Dat er hopelijk nog wat groen omheen in binnen te vinden is	Geen enkel woord over groenvoorzieningen/ natuur en diervriendelijk/co2 neutraal/klimaat	GROEN!!!
Een vrijblijvende, groene en zichtbare ontmoetingsplaats. Zichtbaar: de skatebaan is een succes omdat je hem ziet gebruikt worden als je naar het station/centrum gaat. Groen: hoewel utrecht een relatief (groen) linkse gemeenteraad heeft zie ik dit nooit terug in de plannen. Autovrij ja... maar groen... nee... ruimte voor veel groen. Vrijblijvend: functies in een gebouw waar toegang wordt gerekend zorgt niet voor het spontane vrijblijvende gebruik. als er een skatepark in komt met toegangsprijs is dit dus niet vrijblijvend, niet zichtbaar	Verheug me niet. Niet alles hoeft volgebouwd te worden. Als ik naar het station fiets verheug ik me op skaters die ik daar tijd zie en de dansers bij de trappen. Niet op nog weer een gebouw.	Laag met zichtbaar groen

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Ik verheug me op een iconisch gebouw dat meer leven brengt op het Jaarbeursplein dan in de huidige situatie. Ik hoop op een gebouw dat qua architectuur de diversiteit in het gebied verder vergroot. Met name op het gebied van een mooie kroon liggen er kansen, die door de omliggende gebouwen niet benut zijn.	Ik maak me zorgen om de zijde van de tramhalte, waar aan de overzijde van de toekomstige Westplein-vervangende weg en tramhalte een dode gevel is van het NH-hotel. Op de indicatieve plannen zie ik een taxistandplaats en kiss-en-ride naast de tramhalte. Zo'n strook vind ik afbreuk doen aan de stedelijkheid van het gebied, en past ook niet goed bij het idee dat de weg die het Westplein vervangt een stadsstraat moet worden. Breng de plint dichterbij de tramhalte en creëer op die manier meer een straatgevoel. Verwerk die geparkeerde auto's in het gebouw zelf, dat toch al een expeditieingang moet krijgen. Als dit alleen mogelijk is met geregistreerde taxi's en niet voor de kiss-en-ride, verwerk dan kiss-en-ride plaatsen in de stadsstraat zelf.	Er is een hoogtelimiet van 105 meter. Dit is iets hoger dan sommige omliggende gebouwen, maar wat mij betreft niet hoog genoeg om een iconische werking te hebben. Laat de hoogtelimiet los in het stationsgebied. Het is niet zinvol om iets lager dan de domtoren te bouwen. Ten westen van het stationsgebied kan je pas diep in Leidsche Rijn de domtoren zien uitsteken boven de "muur" van 90 en 105 meter hoog. Ten oosten van de domtoren lijkt de domtoren door het perspectief toch wel hoger dan de bebouwing van het stationsgebied. Om echt een iconisch gebouw neer te zetten dat de kroon op het gebied vormt, zou de hoogte naar minstens 120m moeten.
De levendige plint, met ingangen aan alle zijdes is top, graag horeca aan de plein kant. Ook de nacht horeca mogelijkheid is top. Rooftop zou fijn zijn.	Ik maak mij zorgen om de weinige eisen die worden gesteld. Voor het hele gebied zou het een boost zijn als het Jaarbeurpleingebouw een hoger gebouw zou worden als de 105 die je daar nu al vaker ziet. Een eyecatcher valt alleen op als hij er boven uit steekt. Daarnaast moet dit gebouw qua vorm (liefst geen blokkendoos) afwijken. Liefst dus organische, ronde vorm. En het aller belangrijkste een goede Kroon. Alle omliggende torens hebben een plat dak. Eis een mooie top.	
Een icoon, dat het gebouw mooi zichtbaar is als je vanaf de a2 Utrecht binnen rijdt via de fly over..	Dat het een standaard gebouwtje wordt net zoals het NH hotel.	Het is een gebouw midden op een toekomstige levendige plein, laat het onderdeel worden van de plein en laat het een gebouw zijn waar er wordt afgesproken!
Markant en toegankelijk. Het gebouw mag als blikvanger neergezet worden, niet alleen door vorm en hoogte, maar ook in de plint. Een levendige en kwalitatief hoogwaardige plint is vereist om het gebouw te laten slagen.	Meerdere dingen. 1) onderste lagen publiekelijk toegankelijk. Waarom juist niet ook de bovenste lagen? Daar valt de 'winst' te behalen voor het publiek: een onvergetelijke view. (zoals bijv. Forum Groningen) 2) als het gebouw (maar) 105 meter hoog wordt, zal het (hoe 'markant' ook) verdwijnen in de omgeving: een muur van 90 a 100 meter gebouwen. Met een flinke uitschieter naar boven (bijv 140 meter) zal het gebouw zich beter onderscheiden. Zeker als er een mooie kroon op komt en de afwerking hoogwaardig is. Slank zou beter zijn dan 'dik' en 'lomp'. Het zou een mooie tegenhanger zijn voor de (hoogbouw)plannen in LR. 3) kostenbesparingen die het ontwerp niet ten goede komen. Dikwijls blijken ontwerpen te duur en worden ze 'uitgekleed'. Niet doen.	Zie vorige punten. Moge het alsjeblieft letterlijk een nieuw hoogtepunt voor Utrecht worden.
dat een kaal stukje stad wordt ingevuld met een gevarieerd programma dat voor een hoop extra levendigheid gaat zorgen.	nvt.	hou de plinten kleinschalig en afwisselend, de zogenaamde menselijk schaal. Daarboven kan het best hoger dan de Dom. Er staan hier al zo veel gebouwen die tegen de 100 meter aan zitten
Niets. Zonde dat er een gebouw bij komt ipv een parkje	Ik had liever een park met terras gezien.	
Het hoogteaccent met een mooie kroon	12 in een dozijn ontwerp	als je een hoogteaccent wil creëren moet het boven de rest uitsteken anders is het geen accent! bijvoorbeeld 120 meter
Een prachtig gebouw waar de stad trots op is en dat levendigheid naar de stad brengt.	Ondanks dat de plannen er goed uitzien ben ik bang dat er te weinig ambitie is. Ik zou een gebouw van wereldklasse willen zien.	Ga voor het mooiste en laat het een parel voor de stad zijn.

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Op uitgaansgelegenheden als een rooftopbar bovenin het gebouw en in de plint diverse bar en dansgelegenheden, niet alleen voor jongeren.	De hoogte, dit gebouw staat centraal in Utrecht en in het stationsgebied, dan mag de hoogte er echt wel een keer uitspringen zoals beschreven staat. Wat mij betreft moet 120-130 meter mogelijk zijn. Geldt imo voor meerdere plekken in Utrecht, MWK, Beurskwartier, Papendorp. Bij beperkte ruimte moet je op de juiste plekken de hoogte in gaan.	Hoogte naar 120-130 meter, dan springt het gebouw er echt uit. Is imo ook mogelijk door het gebouw zelf 105 meter dakhoogte te geven en daar bovenop 2 verdiepingen met een rooftopbar, dansgelegenheid en uitkijkpunt over de stad. Heb je gelijk ook een mooie verlichte kroon. Graag geen blokkendoos maar een mooi symmetrisch gebouw met vloeiende lijnen en een glazen gevel. Zie bv het WTC of Delftse Poort in Rotterdam. In de plint diverse uitgaansgelegenheden bv een Ierse Pub, Rockcafe, 80's cafe/dansgelegenheid en een Sportsbar. Ik denk dat het belangrijk is voor de levendigheid in het gebied. Daarom moet bv ook de skatebaan weer een plek krijgen of anders een voetbalcourt om een doods plein te voorkomen.
Dat er weer een beeldbepalend gebouw in Utrecht blijkt.	Dat het gebouw er qua hoogte en vormgeving niet uit zal springen. Ik maak me zorgen over de eentonigheid van de hoogte van gebouwen in het stationsgebied.	Aandacht voor het hoogte accent. Dit kan door een bijzondere "kroon" of dmv lichtarchitectuur op de hoogste etages. En hopelijk komt er een fraai contrast qua vormgeving van het gebouw: organisch of rond ipv vierkant/hoekig.
Een terrasje pakken bij het nieuwe gebouw en het kunnen kijken naar het skate gedeelte. Maar ik verheug me het meeste op een club die in het nieuwe gebouw komt te liggen. Vooral als deze hoger in het gebouw zit met uitzicht al dan niet het dakterras bij de club horende.	Het groen aspect word heel vrijblijvend gegeven waardoor het lijkt alsof het een saai beton blok kan worden met wat groen voor het gebouw. Terwijl het mij voor de esthetiek van het gebouw en het Urban heat island effect belangrijk is het groen en eventueel blauw(water) meer te integreren met het gebouw zelf ipv alleen rondom het gebouw.	Ik mis in het huidige plan een fiets ingang aan de Oost zijde waar toch veel mensen het gebied in fietsen. Nu zit die alleen aan de west zijde waar in algemeen minder mensen langs fietsen. Beide plekken een fiets ingang zou helemaal top zijn. Daarbij ligt de focus heel erg op voorzieningen in de plint terwijl ik denk dat de nadruk ook moet liggen op openbare voorzieningen op hoogte of andere plekken in het gebouw met mooie toegangen. Dit maakt deze plekken namelijk veel interessanter om heen te gaan en wat meer exclusiever voor de Utrechters ipv bezoekers. Je moet namelijk weten waar het ligt wat een mogelijkheid kan geven aan meer bijzondere concepten in bijzondere meer weggestopte plekken.
De voorzieningen en de "pleinsfeer" op Jaarbeursplein.	Nvt	Zorg voor visueel aantrekkelijke plint. Liefst teruggetrokken, zodat je een breed trottoir houdt, met dus veel (deels overdekte) terrasruimte op straatniveau. Ook terras op +4 of +5 zou mooi zijn. Dus getrapte onderbouw (met groenelementen), en daarboven meer slanke hoogbouw. Nog suggestie voor invulling: short-stay appartementen / "city lofts". (Ben vooral erg belangstellend op gebied van stedenbouwkundige ontwikkeling in Centrum van Utrecht... vandaar mijn suggesties. Verder geen ingewijde, oid)
Op een openbaar toegankelijke bovenste verdieping met rooftopbar/club. Daarnaast hoop ik dat het gebouw een mooi, iconisch gebouw wordt waar je met open mond naar staat te kijken.	Ik zag geen eis staan voor een beeldbepalende kroon op het hoogste punt. In het stationsgebied zijn er bijna geen gebouwen met een kroon dus dat zou wat mij betreft een eis moeten zijn. Daarnaast zou het wat mij betreft een eis moeten zijn dat de bovenste verdieping openbaar toegankelijk is/er horeca of nachtclub gevestigd zal worden.	Jammer dat 'ie maar 105 meter hoog wordt, zou een goede plek zijn voor een flinke uitschieter. Ik hoop echt dat er op architectonisch vlak kosten nog moeite gespaard wordt om een prachtig gebouw neer te zetten. En er moet een club in de bovenste verdieping!!!
Dat het een multifunctionele mooie toren wordt (eycather), hoger dan de 105m grens	Dat de toren net zo hoog wordt als de andere bestaande torens die gelimiteerd zijn aan de 90m grens, waardoor er een monotone skyline ontstaat met als effect 1 grote muur van dezelfde hoogte. Deze toren dient echt hoger te worden met een hoogwaardige architectuur	Skyline rooftopbar/club waar je gezellig mensen kunt ontmoeten voor een drankje of etentje
.	.	Het gebouw moet hoger om te voorkomen dat er een muur is van precies allemaal even hoge gebouwen. Het ziet dr niet uit..

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Ik zou zo graag wat ruimte houden op het plein. De skatebaan behouden.	Dat er geen ruimte blijft daar.	
Een kwalitatief hoogwaardige plint in de eerste drie lagen van het gebouw Een gebouw die zich in architectuur onderscheidt van de rest door een afwerking van het hoogste niveau en een ontwerp die klassiek en tegelijkertijd tijdloos en dus houdbaar is voor "altijd"	In het commentaar op de website van de gemeente spreekt u over "een gebouw dat eruit mag springen in de skyline van Utrecht." Met een huidige geplande maximum hoogte van 105 meter zal dit niet gaan gebeuren, dit gaat geen verschil maken met de omliggende bebouwing. De stad laat hier een kans liggen om een hoger gebouw (120-140 meter) toe te voegen aan de skyline, en een zg. "tentmodel" te vormen, in plaats van de vorm van de Tafelberg. Dit kan tevens als voordeel hebben dat het gebouw ranker/slanker kan gaan ogen, en minder dominant overkomt. Juist een gebouw van deze hoogte zal de skyline goed doen in de opbouw, net zoals de Domtoren in de oude binnenstad met de lagere kerktorens van verschillende hoogtes. De gemeente heeft bewezen dat ze willen schaven aan maximale hoogtes (van 90 naar 105 meter voor Wonderwoods) voor een ultiem resultaat, ik hoop dat de gemeente in dit geval de skyline van de stad een extra dienst bewijst door op de plek van het Jaarbeurspleingebouw af te wijken van de 105 meter en te gaan voor een gebouw dat er écht uit mag springen in de skyline van onze mooie stad. Ik denk dat de tijd voorbij is dat de wat bekrompen regel over de hoogte van de Domtoren nog rondwaart in de stad. Nee, hoger dan de Dom bouwen is geen doel op zich maar kan wel ruimte bieden en lucht geven in de (her)ontwikkeling van meerdere gebieden in de stad en meebewegen in de woningbouwopgave voor de komende twintig jaar.	
Her is een goede idee om een ontmoeting ruimte rond het station te bouwen.	Ik zag te weinig groen ruimte.	Meer veiligheid rond het station. We hebben helaas bedelaars bij de roltrappen. Soms worden ze onrustig en schrikken bijpassende reizigers.
Ik hoop op een slank hoog gebouw, eigenlijk graag hoger dan 105 meter om zo ook wat onderscheid te hebben met de andere gebouwen rond die plek.	Dat het een saai gebouw zou kunnen worden, wat qua hoogte tegenvalt en veel te breed gaat worden zoals veel gebouwen in deze stad. Dat de afwerking niet mooi zal zijn maar grijs.	Utrecht moet eens lef hebben en hier een echte landmark neerzetten.
Ik verheug me niet op het grote gebouw, Ik zou me verheugen op VEEL GROEN, parkjes en BOMEN. Ik zou blij zijn met kleinschalige onafhankelijke (boek)winkeltjes, cafeetjes, terrassen met muzikanten, biologische markten, een filmhuis en of theater waar vernieuwende voorstellingen gegeven kunnen worden.	Het ziet er nu groot en commercieel uit. Ik zie bijna geen groen. Ik ben bang dat dit een soort Kinopolis-Hoog Catharijne-uitbreiding wordt: dramatisch qua sfeer, super-commercieel, esthetisch onacceptabel, een hangplek voor verveelde jongeren...waar alleen films te zien zijn die je overal in de rest van de wereld ziet. Ik ben bang dat het een hoek wordt waar je op moet passen voor junks en hangjongeren..	Ik hoop dat het grote geld hier niet de enige bepalende stem wordt... Ik duim voor kwaliteit boven kwantiteit. Ik duim voor kleine ondernemers, buurt-initiatieven, en voor veel bomen en groen. Veel succes!
Op een skatebaan.	Teveel beton. Een groene bekleding is wenselijk.	Een open karakter of bijvoorbeeld op poten : zodat skatebaan buiten is maar overdekt.
Bruisendheid, mensen aan het sporten, ontspannen en lekker veel groen. Een mooi ingerichte omgeving	/	/
Hopelijk wordt het een strak/slank hoog gebouw, minimaal 105 meter maar liefst hoger. Dat zou de skyline van de stad (stationsgebied) ten goede komen.	Door de hoogbouwlimiet (in combinatie met de gewenste m2 vloeroppervlak binnen) zie je in Utrecht erg veel lompe/brede massieve hoogbouw, het zou erg jammer zijn als dat voor dit gebouw ook weer gaat gebeuren. Hopelijk ook geen lelijk experimenteel ontwerp wat we over enkele jaren zat zijn, maar gaarne een strak ontwerp.	Afwerking met mooi materiaal (geen grijs beton dat lelijk wordt na jaren), en mooie led-verlichting op de top zodat het er 's avonds goed uitziet.

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Op dat het een esthetisch mooi gebouw wordt. Ik word super enthousiast van het plaatje rechtsonder in de hoek van pagina 43 van het SPvE. Als het er zo uit komt te zien maakt het mij niet veel uit wat er te doen valt. Echt top! Ik hoop dat het lukt!	Ik vrees dat het wellicht 'te' ambitieus is, en er belangrijke dingen niet worden gedaan die juist essentieel zijn voor de sfeer. Ik hoop dus echt dat wat er in het document staat, dat dit gerealiseerd gaat worden, en er niet bijvoorbeeld toch wordt gekozen voor een meer lucratieve invulling.	Opmerking: dit ziet er fantastisch uit. Als inwoner van De Syp kijk ik er erg naar uit! Voor de rest zou ik zeggen, plant zoveel mogelijk bomen en ander groen, dat komt de uitstraling sowieso ten goede. Succes!
Een levendig plein, dat echt benut wordt. Combinatie Terrasjes (maar niet van grote ketens) en sport (skatebaan) en groen	Komt er voldoende groen en wordt daarin aansluiting gezocht met de groenvoorziening in de dichterswijk. Blijven er ruimte voor sport (skatebaan?) nu is dat wel heel optioneel in het plan opgenomen.	Zorg dat het een divers publiek trekt en niet alleen yuppen en investeerders.
Werkplekken en meeting rooms	Skatebaan. De Jaarbeurskant is nu al gevaarlijk geworden. Skaters intimideren voetgangers.	Open, vrije lucht maar met schaduwplekken
Niets, de plannen zijn te vaag om me ergens op te verheugen	Dat er een gebouw komt op de plek waar nu een prettig open stuk is	Bouw het niet, laat het een plek zijn waardoor je de al bestaande gebouwen goed kunt zien om een plein
Sociaal, open skatepark	Verdiepingen, gebouw	Maak er een plein van. Het stationsgebied is al zo vol gebouwd en en er staan ook nog eens oude lelijke gebouwen. Pak die aan ipv het plein. Een open omgeving is fijn en nodigt uit.
Niet, juist zo fijn dat het gebied nu mooi open is. Houden zo en meer groen erbij!	Dat het bomvol gebouwd wordt. Dat het gebouw te hoog wordt, waardoor het open gebied en open gevoel verdwijnt.	Gebruik zoveel mogelijk groen en bouw niet te hoog. Zorg dat mensen nog een gevoel van openheid blijven ervaren op het plein en zich niet ingebouwd voelen als ze er lopen.
Het moet leefbaar worden, bruisend en lokaal passen	- Er moet niet (weer) een lelijk hypermodern gebouw komen, maar het moet ook echt passen bij de sfeer van Lombok: de architectonische sfeer van Lombok (mooie bakstenen huizen), Oud-Indische wijk sfeer die terug moet komen in zowel gebouw als het plein/de omgeving. - Voldoende, volwaardige bomen (plant aub ook al grotere, oudere bomen zoals bijv die uit Wilhelminapark en niet alleen kleine boompjes die nog 20 jaar moeten groeien en alsnog klein zijn) - Maak veel zitgelegenheden/bankjes in het park gedeelte. Nu zijn er bij veel parken maar een paar bankjes voor veel gegadigden. - Veel fietsenstallingen met veel rekken/palen waar je fiets veilig met extra slot aan kan bevestigen en waar je 24/7 bij kan. Bewaakte fietsenstalling onder station Jaarbeurszijde is te klein net als die op Westplein	Er moet niet (weer) een lelijk hypermodern gebouw komen, maar het moet ook echt passen bij de sfeer van Lombok: de architectonische sfeer van Lombok (mooie bakstenen huizen), Oud-Indische wijk sfeer die terug moet komen in zowel gebouw als het plein/de omgeving. - Voldoende, volwaardige bomen (plant aub ook al grotere, oudere bomen zoals bijv die uit Wilhelminapark en niet alleen kleine boompjes die nog 20 jaar moeten groeien en alsnog klein zijn) - Maak veel zitgelegenheden/bankjes in het park gedeelte. Nu zijn er bij veel parken maar een paar bankjes voor veel gegadigden. - Veel fietsenstallingen met veel rekken/palen waar je fiets veilig met extra slot aan kan bevestigen en waar je 24/7 bij kan. Bewaakte fietsenstalling onder station Jaarbeurszijde is te klein net als die op Westplein
De toegankelijkheid.	De hoogte van nog een torenflat in het stationsgebied. Er blijft steeds minder over van het Jaarbeursplein.	Ik ben benieuwd naar het ontwerp, maar vrees dat het weer een blokkendoos wordt met veel glas en beton. Er mag wel eens een gewaagd ontwerp, een eyecatcher in het gebied komen zoals de Prins Clausbrug in Kanaleneiland of de Markthal in Rotterdam.
Toevoeging aan het jaarbeursplein, met name de horeca.	'Toevoeging aan de skyline', 'markant', dat klinkt als lang en uitdagend. Ik zou graag zien dat we snél nieuwe gebouwen realiseren in Utrecht in plaats van iconische.	
Dat het plein zo weids blijft. Bij een 'grote stad' dat Utrecht tegenwoordig wilt uitstralen hoort een mooi groot stationsplein. En ik hoop dat de skatebaan blijft. Dus een hoge smalle toren en kleine laagbouw	Dat het plein volledig verdwijnt	De jeugd daar hun plek lagen behouden. De skaters maken het plein erg gezellig en stads. Veel groen!! Rooftopbar zou mooi zijn, die hebben we in Itrecht nog niet en past heel goed bij deze buurt
Ontmoetingsplek voor iedereen	Ik ben heel bang dat het te commercieel wordt en dus helemaal niet 'voor iedereen'.	

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Dat het écht een markant gebouw en een architectonisch hoogstandje wordt.	De plannen klinken heel goed, maar ik ben echt bang dat er uiteindelijk weer compromissen gesloten gaan worden waardoor het weer zo'n dertien in het dozijn gebouw gaat worden. Dit gebouw moet écht spannend, hoogwaardig, groen en om op te vallen ook hoog zijn. Dus niet weer van die 90 meter 'torens', maar eens echt goed uitpakken. Het gebied verdient dat echt.	Zoals hierboven al beschreven is de hoogte erg belangrijk. Pak eens echt goed uit en ga boven die 100 meter uit.
Weet ik niet zeker. Ik vraag me af of nog zo'n groot gebouw geen afbreuk doet aan de mogelijkheden om er een levendig plein van te maken.	De open en levendige uitstraling die het plein m.i. zou moeten hebben (houden) tussen al die enorme gebouwen.	De skatebaan zeker behouden. En wellicht ook een basketbal en/of volleybal mogelijkheid. Hoe leuk is het om vrienden uit andere delen van het land zo eenvoudig te ontmoeten en met elkaar te sporten. Terras erbij voor toeschouwers of drankje na het sporten. Helemaal top!
Horeca op hogere verdiepingen met uitzicht.	De afronding van de bovenzijde van het gebouw. Kies voor een afwijkende / markante dakconstructie en niet weer een plat dak zoals het Stads Kantoor, de SYP, Central Park en het WTC. Daarmee voorkomen we mogelijk ook dat we een Tafelberg creëren in het stationsgebied met alleen maar torens die net de maximale bouwhoogte aantikken. Kijk vooral ook naar hoe de stad Den Haag daarmee omgaat in de hoogbouwvisie.	
De aandacht voor culturele voorzieningen en nachtleven. De openheid en toegankelijkheid van het gebouw en dat het zal samen lopen met het plein.	Dat al deze randvoorwaarden voor het gebouw ook daadwerkelijk architectonisch kunnen worden waargemaakt. Vooral de interactie tussen plein en gebouw. Daarnaast ben ik bang dat al deze leuke concepten en dingen die gaan plaatsvinden in het gebouw allemaal (entree)geld gaan kosten, wat voor de minderbedeelde stadsbewoners het alsnog geen toegankelijk gebouw maakt.	Ik hoop dat het echt een mooi architectonisch gebouw wordt, iets wat anders is als anders en niet weer een suffe glazen toren.
Bruisend, markant en gezond, dat zijn de drie belangrijkste ambities voor het Jaarbeurspleingebouw. Het brede aanbod van voorzieningen trekt veel mensen aan. Van prikkelende, culturele voorziening tot (nacht) horeca. Het concept spreekt me aan, de invulling ervan niet.	Als het een gigantisch gebouw wordt, midden op het plein (het open gebied) dan zit je vervolgens alleen maar in de schaduw. Zeker wanneer jullie er ook een aantrekkelijke horecaplek van willen maken. Daarnaast is het nu veel ruimtelijker en zie ik veel liever iets van laagbouw komen in dat gebied.	Ik zie liever een open gebied waar ruimte is voor een skatebaan en waar mensen op een terras kunnen zitten, dan weer een hoog gebouw die het hele zicht blokkeert en waardoor je in de schaduw zit.
The Boardwalk	Dat men deze unieke kans aan zich voorbij laat gaan.	Hierbij wil ik nogmaals mijn "out of the box" idee onder de aandacht brengen. Gezien de uitgesproken ambities en het beoogde doel is mijn idee uitermate geschikt om Utrecht internationaal nog beter op de kaart te zetten en er een spraakmakende omgeving van te maken die daadwerkelijk iets toevoegt: The Boardwalk Een promenade op 70m hoogte die alle afgetopte hoogbouw met elkaar verbindt en die een unieke ervaring toevoegt aan Utrecht. Wandelen op 70m hoogte met adembenemende vergezichten.
Meer levendigheid op het Jaarbeursplein, meer groen, water, warme en gezellige sfeer	Veel beton, staal en glas en daarmee nog meer hittestress en kille sfeer zoals het de huidige bestrating van het plein, maar ook het WTC, Amrath hotel en het verschrikkelijke Beatrixtheater.	Liever veel groen, water, baksteen en andere zachte materialen. Ontwerp vanuit de beleving van mensen op de straat en niet vanuit de architect die 300m boven de stad zweeft.
Dat het een gebouw is waar we trots op zijn: mooi en apart qua architectuur. En dat het echt van de mensen is, lekker levendig. Niet alleen voor de happy few.	Dat het gebouw teveel op je af komt, te weinig lucht over laat.	Zorg ervoor dat er geen 9tot5 werkmentaliteit in t gebouw is. En dat de culturele voorziening veel mensen trekt, niet alleen de happy few.

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Op hetgeen wat de woorden “mogelijk met skatebaan” doen fantaseren!	Dat uiteindelijk de jonge, sportende Utrechter die het jaarbeursplein als sportplek, uitlaatklep en als ontmoetingsplek gebruiken zoals gebruikelijk aan het laatste eind trekken en uiteindelijk toch de skatebaan en de andere sportobstakels plek moeten maken voor horeca, winkels of andere bestemmingen waar Utrecht al genoeg van heeft. Het huidige jaarbeursplein maakt Utrecht een stuk leuker dan een jaarbeursplein met weer een gebouw als zovelen!	Hierboven heb ik hopelijk mijn punt gemaakt :). Succes met de ontwikkelingen!
De skatebaan	Dat men niet luistert naar de wens van burgers om de skatebaan te behouden	- Dat het niet een soort Manhattan wordt daar - dat er niet alleen maar horeca komt
Dat er slimme fietsroutes komen	De hitte, te weinig groen om regenwater af te voeren/op te vangen of hitte te beperken	
Sociale functies zoals horeca en skatebaan.	Budget	Uniek karakter
Iedere extra culturele voorziening lijkt mij een waardevolle toevoeging, dus daarmee ben ik erg blij. Daarnaast is ook een aanvulling op het horecaleven welkom, mits binnen redelijke perken.	In deze plannen komen geen groenvoorziening naar voren. Ten behoeve van de leefbaarheid en stressreductie, maar ook in het kader van noodzakelijke klimaatadaptatie, waaronder het verlagen van hittedruk en het waterafvoerend vermogen, is het van groot belang dat er waar mogelijk groenvoorzieningen komen. Groen is bovendien één van de meest (sociaal-economisch) inclusieve voorzieningen, daar het gebruik ervan niks kost. Om al bovenstaande redenen is het van belang dat er ruimte gemaakt wordt voor groen, juist in het hart van onze stad.	
Brede visie op cultuur en vermaak	Te weinig voor jongeren en niks na 02:00 uur snachts.	Er moet een toonaangevende nachtclub komen.
Skatepark en open ruimte (bomen/park)	Te veel beton (horizonvervuiling)	Roof-top bar wanneer het kan.
Nergens over. Er moet geen gebouw komen. Er is genoeg gebouwd rond het station.	Utrecht begint op Amsterdam Zuid te lijken. Beton met een groen sausje.	Stop ermee!
Cultuur en skatebaan	Dat er veel aandacht is voor forenzen en werkplekken.	Cultuur voorop, dansen is een gemis in Utrecht. Zeker gedurende corona!
Alle verschillende functies voor iedereen.	De hoogte van 105 meter maakt van het stationsgebied wel een soort tafelberg. Een echt iconisch gebouw zal er ook in hoogte wat uit moeten springen. Maak er 120 meter hoogte van, met een mooie kroon erop.	Mooie organische vorm, geen blokkendoos.
Een extra plek voor Utrechtse om samen te komen en te genieten van cultuur. Utrecht heeft een fantastische muziekcultuur en een nieuwe nachtclub zou die cultuur stimuleren.	Dat cultuur mogelijk over het hoofd wordt gezien.	
Een architectonisch HOOGstandje, met culturele voorzieningen, dat als domtoren 2.0 boven de stad uittoert.	Dat de kneuterigheid het wint van de lef.	Nee.
Ik heb gemixte gevoelens, het plein heeft nu een mooi open en ruimtelijke karakter. In mijn optiek kan extra bebouwing dat negatief beïnvloeden. Hetgeen ik mij het meest op verheug is als de bebouwing om het plein straks af is en de fietspaden definitief goed aangelegd zijn, waardoor het jaarbeursplein nog mooier tot zijn recht komt.	Zoals eerder aangegeven. Ik maak mij zorgen over het open karakter van het plein dat door bebouwing op het plein in mijn optiek negatief beïnvloed wordt en mogelijk verloren gaat.	Ik begrijp dat deze bebouwing er sowieso gaat komen. Ik hoop erg dat er voor een heel open, licht en groen gebouw gekozen wordt. Als bijvoorbeeld het gebouw net zoals Wonderwoods een soort park uiterlijk krijgt kan het in mijn optiek wél een toevoeging aan het plein zijn. Mijn advies zou zijn, een simplistisch gebouw maar met een overdaad aan groen!
Een nieuwe plek voor uitgaan	Geen	Een nieuwe plek voor uitgaan!
-	-	
Een club	Niet veel	
Ik verheug me op het feit dat er eventueel een nachtclub zou komen	Niet veel	Ik zou graag een nieuwe nachtclub zien in dit nieuwe gebouw!

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Gezond en markant. Een groene omgeving, groen gebouw dat gezond leven stimuleert. En een markant gebouw dat een stijlicoon is, een gebouw waar Utrechters over 100 jaar nog steeds trots op zijn. Kortom een toekomstbestendige investering.	Een commercieel opgezette gebouw met bijbehorende business. Geen lowbudget toerisme of een soort Leidseplein uitgaand uitstraling met 24-7 zuipende en feestende mensen. Maar een gebouw met functie voor Utrechters.	Aandacht voor kwalitatieve kunst en cultuur. Bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige initiatieven.
Een goede nachtclub met degelijk geluid.	Te weinig kunst en cultuur	Geen
Club	Geen	Nee
Ik zou er een nachtclub aan toevoegen	Dat de nachtclub ontbreekt	
Een uitgaans- gelegenheid (disco/club) met mooi onderscheidend programma.	Dat Utrecht uiteindelijk door de bouw van kantoren de culturele plannen toch schrapt.	
Culturele voorziening	Dat er geen skatebaan meer is	De skatebaan moet blijven / terugkomen.
Feest!	Dat het er niet van komt	Bomen en groen graag
Op het design van het gebouw. Ik hoop op een echte eyecatcher van min 105 meter hoog. Daarnaast veel horeca zodat het gebouw echt leeft	Geen	Nee
Het continueren van een skatevoorziening in het gebied en groen.	Dat er te lang geen skatebaan te vinden zal zijn of dat het een betonnen gebied wordt zonder gezellige/groene plekken (lees: concrete jungle)	Hou het gebied levendig en gezellig voor iedereen. Vooral het skatepark is een belangrijke plek in het gebied!
Voornamelijk een club/nachtplek lijkt me een welkome bestemming! Ruimte voor beweging en sport en in het bijzonder een skatepark ook.	Enige zorgen die ik heb is dat het high-end cultuur kan worden; lees: zuidas entertainment. Voorkeur voor grassroots, nieuwe collectieven, partijen die de stad en haar inwoners ook actief betrekken bij het opbouwen van de omgeving.	Voorkeur voor grassroots, nieuwe collectieven, partijen die de stad en haar inwoners ook actief betrekken bij het opbouwen van de omgeving.
Uitstraling, levendigheid	de hoogte; het jaarbeurspleingebouw is een mooie kans om de grens van 105 meter rondom het stationsgebied te doorbreken	Ik hoop dat de 105 meter grens eindelijk kan worden doorbroken, opdat de skyline meer hoogteverschil krijgt en er geen 'muur' ontstaat rondom het stationsgebied.
Dat de schoonheid en leefbaarheid van het Jaarbeursplein een boost krijgt.	De hoogte en hoe het gebouw eruit gaat zien. Een gebouw met een hoogte(-accent) van 105 meter is helemaal niet nodig. Er staan al genoeg anonieme hoge gebouwen rond het Jaarbeursplein. De gemeente Utrecht zou het wellicht graag anders zien, maar het is allemaal echt niet zo bijzonder wat er de laatste jaren is verzezen. In plaats van hoogte, ga voor een gebouw met de allure en uitstraling van het Paleis op de Dam. Niet heel hoog, wel imposant. Qua uiterlijk wordt er gesproken over een grote schoonheid. Ook hiervoor geldt alsjeblieft geen anonieme flat, of "bijzonder modern ontwerp". Ga voor een gebouw dat mensen echt mooi vinden, een "klassiek" ontwerp, de hoofdgebouwen I, II en III (niet IV) van de NS in een nieuw jasje.	
Skatebaan	Nachthoreca	Een botanische tuin!
De nachtclubfunctie. Utrecht heeft hier momenteel te weinig voorzieningen voor. Dit zou een uitstekende plaats zijn!	Dat er misschien teveel kantoren in zouden komen.	
De skatebaan	Dat de wensen van burgers niet serieus worden meegenomen en er een plan van de gemeente wordt uitgerold die daardoor niet per se conflicteert met wensen van burgers maar ook niet de voor hen ideale optie	Dat het niet een high end gebouw wordt met veel horeca
Toegankelijkheid en openbare ruimte. Gelukkig geen overgrote focus op kantoren.	Skatebaan. Wordt nergens genoemd in de SP	Openbare ruimte moet geborgd zijn. L

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Op de levendigheid die het gebouw zou moeten toevoegen	Het is weer een breed gebouw van 90-105 meter hoog. Dit gebied heeft echt een hoogte accent nodig anders wordt het een muur van gebouwen. Deze zou 130-150 meter hoog kunnen met bovenin een uitkijkpunt (publiek toegankelijke plek).	
aanpak van de omgeving, naar een prettige plek.	Té volgebouwd, weinig groen	
futuristische hoogbouw, leuke ambitie	onnodige extra nachtclub (we hebben al tivoli vredenborg)	pleinen verloederen snel in dit gebied, aandacht voor doorlopend gebruik, misschien kleinere winkeltjes.. vaker / regelmatig schoonmaken door de gemeente
Niks	Dat m'n uitzicht weg is	Skatepark?

Bijlage 3:

Brief Fietzersbond, 6 juni 2021

Gemeente Utrecht
stationsgebied@utrecht.nl
Cc Fietscoördinator Frans-Jan van Rossem

Fietzersbond
p/a Racinelaan 5
3533 VL Utrecht
Telefoon 06 – 44304099

Betreft: reactie fietzersbond SpvE Jaarbeurspleingebouw
Contact: Peter van Bekkum <utrecht@fietzersbond.nl>

Utrecht, 6 juni 2021

Geachte heer, mevrouw,

Vriendelijk dank voor de mogelijkheid om een inspraakreactie op te stellen voor het Stedebouwkundig Programma van Eisen (SPvE) van het Jaarbeurspleingebouw (JBPG).

Zoektocht

De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw is een spannende zoektocht gebleken. In 2013 werd het Stedebouwkundig plan vastgesteld, in 2015 is het bestemmingsplan voor dit gebied vastgesteld. In 2018 is een marktconsultatie gehouden. Met een ontwikkelcombinatie is gezocht naar een haalbare invulling van de plannen. Dat is destijds niet gelukt.

Nu zijn de kaders en uitgangspunten van de plannen geactualiseerd en vastgelegd in het voorliggende SPvE. Na vaststelling van het SPvE zal een tender in de markt worden gezet, waarna de gemeente een samenwerkingspartner selecteert waarmee de gemeente het gebouw gaat ontwikkelen.

In het SPvE zijn ook de resultaten meegenomen van een enquête onder Utrechters. Een infographic laat zeer uiteenlopende wensen zien voor het gebouw. In het SPvE wordt daarom ook het voorbehoud gemaakt dat mogelijk niet alle ambities en randvoorwaarden in één plan verenigd kunnen worden. Er zullen dan keuzes gemaakt moeten worden, waarbij een afweging van mogelijkheden en belangen zal plaatsvinden. Het doel van de ontwikkeling staat daarbij voorop.

Doel

Het doel van de gemeente is te komen tot een bruisend gebouw van de stad, toegankelijk voor iedereen, dat ruimte biedt aan kantoorontwikkeling voor verschillende doelgroepen. Het gebouw moet bijdragen aan de levendigheid van het gebied en aan een aangename sfeer in de openbare ruimte.

Bereikbaarheid van het Jaarbeurspleingebouw

Wij hebben specifieke belangstelling voor de mobiliteit die het gebouw gaat genereren en faciliteren. Het SPvE doet daarover uiteenlopende uitspraken. De locatie ligt naast het Centraal Station van Utrecht en is dus uitstekend vanuit het hele land per spoor bereikbaar. Vanuit de brede regio is de locatie uitstekend bereikbaar per bus en tram. Ook per auto is het gebouw goed bereikbaar: parkeren kan in de naastgelegen Parkeergarage Croeselaan.

Op de fiets is het gebouw vanuit West goed bereikbaar via de Leidseweg en vanuit Zuid via de Kanaalweg. Vanuit het Noorden en Oosten vormen spoorlijnen door de stad barrières voor het fietsverkeer. Er is een beperkt aantal onderdoorgangen onder het spoor. Het dichtst bij het Jaarbeursplein ligt de Sijpesteijntunnel, die in de spitsperiode nu al een bottleneck vormt voor het fietsverkeer. Je moet volgroeid van lijf en brein zijn¹ om je hier veilig op de fiets in te kunnen bewegen. Feitelijk is hier sprake van vervoersarmoede.

De stad groeit in aantal inwoners en arbeidsplaatsen; specifieke grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zoals de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier zorgen voor een toename van de verkeersdruk op de verschillende spoorwegkruisingen. Om de druk te verlichten vragen we de gemeente om een aantal maatregelen te nemen:

- We willen dat het fietspad in de Sijpesteijntunnel zo ver mogelijk wordt verbreed;
- We willen dat de Moreelsebrug aanlandingen krijgt waarlangs fietsers omhoog en omlaag kunnen fietsen;
- We willen dat zo spoedig mogelijk wordt gestart met de aanleg van een tunnel voor fietsers tussen de Nic Beetsstraat en de Dichterswijk;
- We willen een veilige fietsverbinding in de spoortunnel in de Bleekstraat.

Stallen

Eenmaal bij het JBPG aangekomen willen fietsers in de nabijheid hun fiets veilig kunnen parkeren. De Jaarbeursstalling ligt in de nabijheid, maar de capaciteit daarvan wordt (buiten Corona) volledig benut door treinreizigers. De Jaarbeursstalling heeft geen restcapaciteit voor gebruikers van het JBPG. Het is daarom prettig dat het gebouw een eigen fietsenstalling krijgt voor haar gebruikers. We zijn blij dat extra ruimte in het gebouw wordt gereserveerd voor een openbare stalling met 1.500 tot 2.500 openbare stallingsplekken, waarmee de druk op de Jaarbeursstalling wordt verlicht en parkeren in de openbare ruimte wordt verminderd.

Voor deze openbare stalling hebben we de volgende wensen:

- 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk
- De eerste 24 uur gratis stallen
- Bewaakt, liefst met personeel maar eventueel met toegangscontrole en camerasysteem
- Pas een bestaand toegangssysteem toe, bijv dat van de gemeente of OV-chip, geen nieuw systeem
- Goede verlichting
- Bij voorkeur tenminste een deel van de rekken op maaiveld niveau plaatsen, met doorzicht van binnen naar buiten en vice versa, tussen de stalling en het Jaarbeursplein
- Binnen: goede vindbaarheid, wayfinding, routing, kleurcodering, nummering van paden en rekken
- Toegankelijk voor fietsers met een beperking (die dus geen trap af en op kunnen lopen) en hun driewielers, handbikes en dergelijke. Plekken voor dergelijke bijzonder fietsen wordt gemist in de Jaarbeursstalling. De stalling van het JBPG kan voorzien in een dringende behoefte aan dit type plekken
- Voldoende plek voor fietsen met afwijkende maatvoering, zoals kratjes, zitjes, bakfietsen, ligfietsen
- Rekken met aanbindmogelijkheid
- Prettig als voor een beperkt deel van de stallingsplekken een abonnement mogelijk is
- Voor de gebruikers van het gebouw is het prettig als ze 'binnendoor' naar de bovengelige verdiepingen kunnen en niet 'buitenlangs' hoeven
- We willen pleiten om een aantal specifieke voorzieningen in de stalling op te nemen: automaat met regenkleding (poncho's) en fietsverlichting, mogelijkheid om een buggy te lenen, mogelijkheid om een elektrische fiets op te laden, openbaar toilet
- Gebruikers van het gebouw dienen te worden gestimuleerd om op de fiets te komen

¹ Uitspraak van AD-columniste Marieke Dubbelman

Sociale veiligheid

In de nabijheid van het Jaarbeursplein zijn geen woningen. De komende jaren zullen er in het Beurskwartier nog veel bouwwerkzaamheden plaatsvinden. 's Avonds en 's nachts kan het Jaarbeursplein daardoor een desolate uitstraling hebben. Het zou fijn zijn als de functies in het JBPG niet alleen tijdens kantooruren worden gebruikt, maar ook levendigheid toevoegen buiten kantoor tijden. Waarbij die levendigheid niet mag zorgen voor verstoringen van de nachtrust of de openbare orde. Niet iedereen zal levendigheid op dezelfde manier ervaren en waarderen. Het is een lastige balans: hoe zorg je voor een aantrekkelijke en sociaal veilige openbare ruimte voor iedereen?

Wij denken dat zicht en zichtbaarheid een belangrijk rol spelen. Fijn als er geen donkere hoekjes of hangplekken ontstaan. Schoon, heel en veilig moeten het uitgangspunt zijn. Rommel dient te worden opgeruimd, graffiti moet worden schoongemaakt, weesfietsen moeten vlot worden geruimd. Op ongewenst gedrag dient te worden gehandhaafd.

Ten slotte

We hebben met plezier aan deze inspraakreactie gewerkt. We lichten onze zienswijze desgewenst graag toe. We zijn graag betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen, we gaan ook graag in gesprek met de marktpartij die betrokken wordt als ontwikkelpartner voor de gemeente.

In afwachting van uw reactie, verblijven we,

Met vriendelijke groet,
Fietsersbond, Afdeling Utrecht

Peter van Bakkum
Voorzitter

Bijlage 4:

Brief provincie, 3 juni 2021



PROVINCIE :: UTRECHT

Gemeente Utrecht
Projectteam Jaarbeurspleingebouw
S. Siebers

DATUM 3 juni 2021

NUMMER

UW BRIEF VAN

UW NUMMER

BIJLAGE geen

TEAM

REFERENTIE

DOORKIESNUMMER -

E-MAILADRES

ONDERWERP

laurien.beijer@provincie-utrecht.nl
Reactie op SPvE
Jaarbeurspleingebouw

Geachte mevrouw Siebers, beste Susanne,

Met belangstelling heeft Provincie Utrecht het Stedebouwkundig Programma van Eisen voor het Jaarbeurspleingebouw gelezen. Uit de plannen blijkt een grote ambitie en een heldere visie voor het Jaarbeursplein. Met plezier lezen we dat er veel aandacht gaat naar een prettig verblijfsklimaat op maaiveld. Dit zal de openbare ruimte verbeteren.

Voor provincie Utrecht is bereikbaarheid van groot belang, dat geldt specifiek voor een hoogstedelijke omgeving zoals het stationsgebied. Door enerzijds ruimte te geven aan ontwikkeling en anderzijds veel ruimte te geven aan langzaam verkeer, wordt de ruimte voor openbaar vervoer steeds meer beperkt.

1. *Ruimte voor bussen*

Door de ontwikkeling van een gebouw op het Jaarbeursplein gaat er ruimte voor bussen verloren. Dit is kostbare ruimte, want een alternatief is niet zomaar voorhanden. Er halteren op Jaarbeursplein lijnbussen en bussen voor treinreizigers, in geval van stremmingen op het spoorwegennet. Het SpvE constateert dat deze ruimte verdwijnt en biedt verder geen oplossing.

Er wordt al jaren gezocht naar een oplossing voor treinvervangend busvervoer. Door ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw is het vraagstuk urgent geworden. Gemeente Utrecht opteert voor halteren op busstation Jaarbeurszijde (JBZ). Uit onderzoek van Movares in 2019 is gebleken dat halte JBZ echter te weinig ruimte biedt. Zeker bij het afhandelen van een ongeplande grote treinuitval wordt het reguliere stads- en streekbusnet onacceptabel veel verstoord. Aan gemeente Utrecht is toen dringend geadviseerd een locatiestudie te doen naar alternatieve locaties. Deze locatiestudie is nog niet uitgevoerd.

Provincie Utrecht ziet graag dat de bushaltes voor treinvervangend busvervoer en internationale buslijndiensten worden ingepast onder het Jaarbeurspleingebouw. De huidige locatie is, ons inziens, de beste locatie. Mocht dat niet mogelijk of onwenselijk zijn, dan zien wij graag een alternatieve locatie tegemoet die geen hinder veroorzaakt voor het reguliere tram- en busvervoer; terwijl de connectiviteit voor internationale reizigers en treinreizigers geborgd blijft. We stellen dat een oplossing voor

treinvervangend en internationale buslijndiensten noodzakelijk is vóór de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw start en er onomkeerbare stappen worden genomen. Als de ontwikkeling doorgaat zonder oplossing voor busvervoer, voorzien wij grote problemen met de afhandeling van internationale, nationale, regionale en stedelijke reizigers.

2. *Zichtbaarheid van de tramhalte en wayfinding*

Voor een soepel gebruik van het Openbaar Vervoer is het van belang dat haltes goed zichtbaar en/of vindbaar zijn vanuit de OVT, het forum en vanaf maaiveld. De tramhalte Jaarbeursplein lijkt te verdwijnen tussen alle gebouwen. Provincie Utrecht vraagt hier aandacht voor, gecombineerd met aandacht voor wayfinding.

3. *Routing verkeersstromen*

In het SpvE wordt weinig gesproken over routing van verschillende verkeersstromen: van voetgangers, fietsers en taxi's tot lokaal distributieverkeer en stedelijke en regionale bus- en tramlijnen. Vanuit de provincie vinden wij dit een aandachtspunt voor het vervolg. Hoe verhouden de verschillende, langzame en snelle, verkeersstromen zich tot elkaar. Uiteraard betreft het daarbij een vlotte en veilige doorstroming voor bus en tram; maar ook vlotte en veilige looproutes tussen OVT en tramhalte zijn belangrijk voor Provincie Utrecht.

4. *Technische randvoorwaarden tram*

Met plezier lezen we dat er veel aandacht is voor de tram als buurman, met name tijdens de bouwfase. We komen graag met het projectteam in gesprek om alle kaders en randvoorwaarden helder te stellen, vóór gesprekken met ontwikkelaars plaatsvinden. De ervaring met Smakkelaarspark leert dat dit veel tijd kan besparen. Belangrijk is dat ook in de beheerfase rekening wordt gehouden met de nabijheid van de tram. Denk aan groot onderhoud aan het gebouw, maar ook aan dagelijks onderhoud, zoals glazenwassen.

Met vriendelijke groet,
Namens Provincie Utrecht, domein Mobiliteit OV

Laurien Beijer
Gebiedsmanager stationsgebied Utrecht

Bijlage 5:

Overzicht aanpassingen SPvE

1. Aanpassingen als gevolg van de consultatieronde

A. Zorg: Stationsgebied wordt te vol

Naar aanleiding van de consultatieronde zijn de volgende aanpassingen gedaan in het SPvE:

- **Paragraaf 2.1 Het Stationsgebied en het vergrote centrum**

Aan het eind van deze paragraaf is de volgende tekst toegevoegd:

‘Het Jaarbeurspleingebouw gaat karakter geven aan het nieuwe stedelijke centrumgebied aan de westkant van het station. Het gebouw trekt straks mensen uit de stad en regio aan en zet onmiddellijk de toon van het gebied. De dichtheid van bebouwing en de grote mix aan cultuur- en horecafuncties maken dat het gebied transformeert. Al vanaf de trappen bepaalt het Jaarbeurspleingebouw de sfeer. Deze sfeer wordt aan de Croeselaan met de ontwikkeling van Wonderwoods, de Galaxy Tower en het Beurskwartier overgepakt.

Van het huidige - bij tijd en wijle - desolate gebied verandert het Stationsgebied naar een gebied waar het altijd, ook 's avonds en in het weekend, bruist van leven. Dit gaat ervoor zorgen dat de sociale veiligheid in het gebied toeneemt. Het Jaarbeurspleingebouw gaat het Jaarbeursplein versterken en meer betekenis geven. In het gebied zal altijd iets te doen zijn en het gebied voelt aan als een nieuw stuk van het centrum: bruisend en levendig. Aan de zuidkant van het gebouw komt een hoge horecaplint met over de gehele breedte terrassen op de zon. Het plein wordt levendig en meer intiem. Mensen lopen af en aan over het plein. Om te werken in het nieuwe gebouw, om naar een cultuurfunctie te gaan, naar de nachtclub of om op een van de terrassen te zitten. Vanuit het gebouw is goed zicht op de evenementen op het plein. Het gebouw activeert het plein en andersom.

- **Paragraaf 2.3 Het perceel Jaarbeurspleingebouw**

Na de eerste alinea van de tussenkop ‘Toekomstige situatie’ is de volgende tekst toegevoegd:

‘Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw en de ontwikkelingen in de directe omgeving zal ook meer duidelijkheid ontstaan over de routes van de verschillende vervoersstromen.

Op de randvoorwaardenkaart in hoofdstuk 3 zijn de in- en uitgangen van het gebouw voor fietsers en voetgangers weergegeven. Voor de fietsers betekent dit dat de entree aan de zijde van de Croeselaan komt. Aan de oostzijde (zijde WTC) van het pand ligt de uitgang voor voetgangers. Zij staan dan als ze buiten komen dicht bij de trappen naar het Forum op het Jaarbeursplein.’

B. Zorg: het niet realiseren van ambities

Naar aanleiding van de consultatieronde is de volgende aanpassing gedaan in het SPvE:

- **Paragraaf 7.3 Vervolg participatieproces**

De tekst van deze paragraaf is geactualiseerd en luidt nu als volgt:

‘Het participatieproces houdt niet op na vaststelling van dit SPvE. We hebben gezien dat er in Utrecht veel interesse is voor het Jaarbeurspleingebouw en dat de animo - om bijvoorbeeld de flietspeiling over het Jaarbeurspleingebouw in te vullen - hoog is. We hebben ook gezien dat de doelgroep tussen de 20 en 30 jaar graag meedenkt over de invulling en het concept van het gebouw.

Tijdens de consultatieronde van het voorjaar van 2021 hebben we beter in beeld gekregen waar Utrechters zich op verheugen, waar ze zich zorgen over maken en hebben we tips en suggesties meegekregen voor het verdere proces. In de tweede helft van 2021 formeren we een klankbordgroep van Utrechters. Deze klankbordgroep zal tijdens gesprekken gedurende de verschillende fases van de aanbestedingsprocedure de partijen bevragen hoe zij omgaan met de wensen, suggesties en zorgen vanuit de stad. Ook zal dit team mee-adviseren over de ingediende visies en plannen.

Tijdens de aanbestedingsprocedure gaan we op zoek naar een samenwerkingspartner die een inspirerende visie heeft over de manier waarop de stad betrokken kan worden bij de verdere uitwerking van de plannen. Deze communicatie- en participatiestrategie beoordelen we en laten we meewegen bij onze afweging om een winnende partij te selecteren.

Uiteraard geven we in de aanbestedingsprocedure de volledige resultaten van de flitspeiling en de consultatieronde als bijlage ter inspiratie aan de marktpartijen mee. Zij krijgen ook de ideeën van de scholieren (Gerrit Rietveld College) en studenten (Hoge School voor de Kunsten) ter inspiratie mee en kunnen zich daarmee een goed beeld vormen van wat in de stad leeft. Tijdens deze fase zal de gemeente het gesprek tussen klankbordgroep en marktpartijen faciliteren zodat er dialoog ontstaat tussen stad en marktpartijen.

C. Zorg: de architectuur en de programmatische invulling van de bovenste lagen

Naar aanleiding van de consultatieronde zijn de volgende aanpassingen gedaan in het SPvE:

- **Paragraaf 3.1 Bruisend**

In de tekst onder de tussenkop 'Programma' is de volgende tekst als vierde alinea toegevoegd:

'Uit de flitspeiling en uit de consultatieronde is gebleken dat er in Utrecht veel behoefte bestaat aan een uitbreiding van het uitgaansleven. Respondenten hebben de suggestie gedaan om de bovenste laag (of lagen) van het gebouw publiek toegankelijk te maken zodat er een plek ontstaat waar Utrechters kunnen genieten van het uitzicht over de stad, bijvoorbeeld door middel van een skybar of een platform. De uitdaging om een dergelijke voorziening te realiseren leggen we bij de marktpartijen.'

- **Paragraaf 3.1 Bruisend**

Onder de tussenkop Nachtcultuur wordt de volgende tekst als laatste zin toegevoegd:

'De behoefte voor een dergelijke publieke voorziening hoog in het gebouw wordt bevestigd door de resultaten van de flitspeiling en de consultatieronde.'

- **Paragraaf 4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

In de tussenkop 'Architectuur' is de volgende tekst als dertiende bullit toegevoegd:

'Voor een eventueel hoogteaccent geldt dat aandacht wordt gevraagd voor de compositie, de (ervaren) rankheid en de beëindiging. Voorzieningen en opbouwen zijn uiteraard binnen de architectuurtaal opgelost.'

D. Zorg: de beperkte groene ambities

- **Paragraaf 3.3 Gezond en paragraaf 4.3 Randvoorwaarden gezonde verstedelijking**

In beide paragrafen zijn de teksten over Groen, Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit naar boven verplaatst (direct na de tussenkop Gezondheid).

- **Paragraaf 3.3 Gezond**

De tekst onder de tussenkop 'Groen' is vervangen door de volgende tekst:

'Groen

Gezond stedelijk leven is het motto voor stedelijke ontwikkeling in Utrecht. Op de plek en in de directe omgeving van het toekomstige Jaarbeurspleingebouw is in de huidige situatie een tekort aan condities om het gezond stedelijk leven te realiseren. Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw doet zich een kans voor om dit in het Stationsgebied verder te optimaliseren.

Het groen in, op en rond het Jaarbeursplein kan niet op zichzelf staan en is zo veel mogelijk verbonden met het groen in de stad. Dit is nodig voor de biodiversiteit en om uitwisseling van flora en fauna mogelijk te maken. Hierdoor vormt het groen een integraal onderdeel van de stedelijke groenstructuur.

Voor het Jaarbeurspleingebouw vragen we ook voor de ambities op het thema Gezond om een uitdagend en overtuigend gebouwconcept dat samen gaat met de markante verschijning en het bruisende karakter. Een intelligent gebouw met overtuigende ontwerpkeuzen die in hun eenvoud overtuigend bijdragen aan de gezonde doelstelling. Het is aan de ontwikkelende partijen om accenten te leggen op onderwerpen als natuurinclusiviteit, ontmoeten, bewegen, energie en cultuur.

Een gebouw met substantieel groen op of in het gebouw als onderdeel van het gebouwconcept zien we als een belangrijke kans om de Utrechtse 'gezonde' belofte waar te maken. Maar ook een gebouw dat uitdaagt om te bewegen biedt gezonde kwaliteiten. Bijvoorbeeld een gebouw dat plek biedt aan urban sports of op andere wijze uitdaagt tot sport en bewegen. De uitdaging zit in het slim combineren van de gezonde doelen in één totaal concept.

Combinatie van en interactie tussen deze onderwerpen is zeer wenselijk, vanwege de synergie tussen deze onderwerpen en vanwege de beperkte ruimte in het Stationsgebied. Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw zien we groen niet als een zelfstandig onderwerp, maar als verbindend, verrijkend en ondersteunend element op de thema's Bruisend, Markant en Gezond, als toevoeging voor de plek en voor de stad.

Als gekozen wordt voor een toren met een lager gebouwdeel ligt een invulling met een daklandschap – waarin bijvoorbeeld biodiversiteit, bewegen, ontmoeten en gezondheid samenkomen - voor de hand. Ook andere opties voor groen zijn goed denkbaar. Denk bijvoorbeeld aan groene gevels of groene binnenruimtes die binnen en buiten met elkaar verbinden.'

2. Ambtelijke aanpassingen

a) Algemeen

Aangezien er een Europese aanbestedingsprocedure gevolgd gaat worden, zijn in het SPvE de volgende termen gewijzigd:

- 'tender' in 'aanbesteding',
- 'tenderen' in 'aanbesteden',
- 'tenderprocedure' in 'aanbestedingsprocedure'.

b) Paragraaf 3.3 Gezond

De zin 'Gezondheid – en de integrale duurzaamheid – van het gebouw wordt met een erkend instrument onderbouwd, zoals WELL, BREEAM of GPR Gebouw.' wordt vervangen door de zin 'Gezondheid – en de integrale duurzaamheid – van het gebouw wordt onderbouwd.'

c) Paragraaf 4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarde is als derde bullit toegevoegd aan de tussenkop 'Rooilijnen en peilmaten':

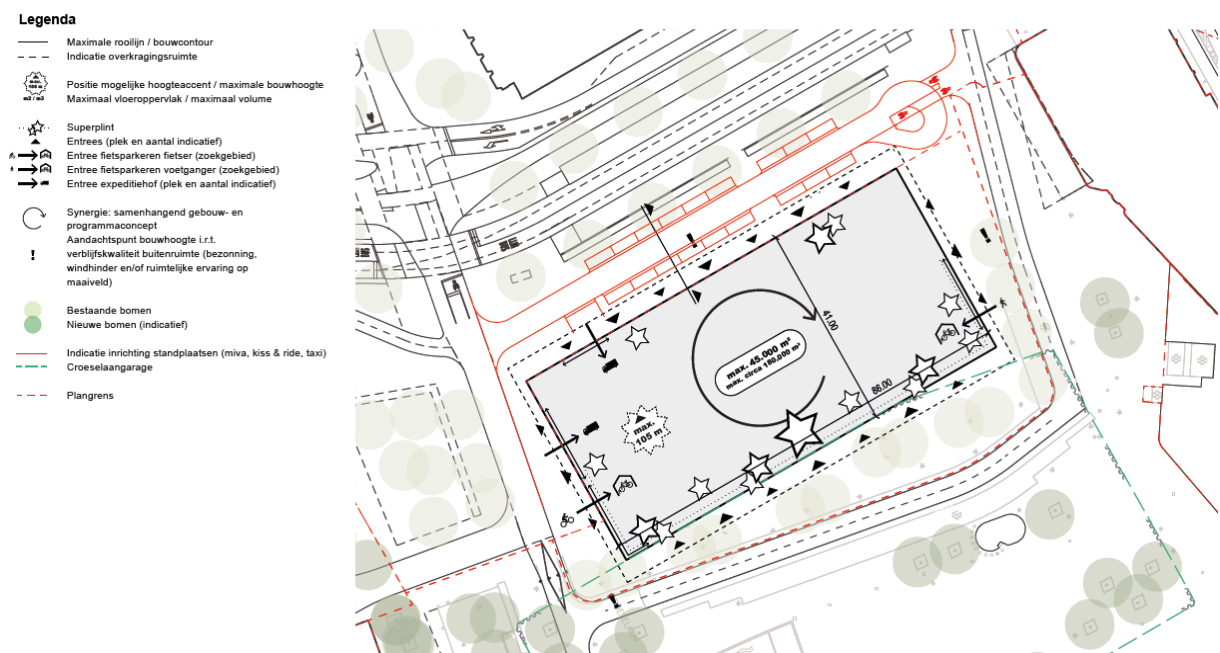
'Van de rooilijnen kan in zeer beperkte mate worden afgeweken onder de voorwaarde dat deze afwijking een onderbouwd positief effect heeft op de ambities (bruisend, markant en gezond), op een logische manier aansluit op de (toekomstige) inrichting van het maaiveld en een bijdrage levert aan de vormgeving en beleving van de openbare ruimte.'

d) Paragraaf 4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De randvoorwaardenkaart (pag. 40) is als volgt gewijzigd:

1. plangrens aangepast,
2. legenda-eenheid 'superplint' aan de noordzijde van het gebouw toegevoegd,
3. tekstkleur max. m3 gewijzigd (zwart i.p.v. rood),
4. kleur bomen gewijzigd (groen i.p.v. grijs),
5. onderscheid tussen bestaande en beoogde bomen aangegeven

De aangepaste randvoorwaardenkaart ziet er als volgt uit:



e) Paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: samenwerking en participatie

De tekst onder de tussenkop 'Samenwerking onderwijs' is geactualiseerd en luidt nu als volgt:

'Uit de flitspeiling is een samenwerking met de Hogeschool voor de Kunsten voortgekomen. Een groep studenten heeft gedurende drie maanden aan het gebouwconcept gewerkt. Zij hebben eind juni 2021 een bijzonder hoorspel als product opgeleverd waarin water centraal staat. Dit hoorspel geven we ter inspiratie mee aan de marktpartijen. Daarnaast onderzoeken

we samen met de betreffende studenten op welke manier dit hoorspel een rol kan krijgen bij de verdere participatie van deze ontwikkeling.

Daarnaast heeft ook een groepje scholieren van het Gerrit Rietveld gewerkt aan een gebouwconcept voor het Jaarbeurspleingebouw. Dit concept bestaat uit verschillende samenhangende onderdelen en geven we ook ter inspiratie mee aan geïnteresseerde marktpartijen.'

f) Paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: samenwerking en participatie

De tussenkop 'Resultaat inspraak en participatie april 2021, PM' is geschrapt en vervangen door de tussenkop 'Consultatieperiode mei 2021' met bijbehorende tekst:

'Via de website cu2030 was het concept-SPvE van 10 mei tot en met 6 juni in te zien en kon iedereen het bijbehorende reactieformulier invullen. Doel van deze consultatieronde is om te kunnen inschatten of de resultaten van de flitspeiling goed geland zijn in het concept-SPvE. Daarnaast kunnen de reacties op het SPvE aanleiding geven om het SPvE aan te scherpen of aan te vullen.

Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gebouw van en voor de stad. Daarom is ook in deze fase extra aandacht besteed aan het bereiken van een brede doelgroep, hier zijn verschillende communicatiemiddelen voor ingezet. Het gaat hierbij niet alleen om omwonenden, maar om een bredere doelgroep van Utrechters. Vanwege de beoogde functies zal het gebouw ook mensen van buiten de stad aantrekken, ook deze doelgroep kon dus reageren op het concept-SPvE.

In totaal zijn twee brieven (Fietzersbond en Provincie Utrecht) en 113 reactieformulieren (en een losse e-mail) ontvangen. Van de respondenten die de reactieformulieren hebben ingevuld komt bijna 85 % uit Utrecht. Ruim 50 % van het totale aantal respondenten komt niet uit de directe omgeving van het Jaarbeursplein (Stationsgebied, Lombok, Dichterswijk), maar wel uit Utrecht. Kennelijk is de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw voor heel Utrecht interessant. De formulieren zijn door opvallend veel jongeren ingevuld.

Naast wat meer algemene achtergrondinformatie zijn op het reactieformulier drie vragen gesteld:

- 1. Als u de plannen leest, waar verheugt u zich dan het meeste op als het gebouw er straks staat?*
- 2. Waar maakt u zich zorgen over als u de plannen leest?*
- 3. Heeft u nog andere opmerkingen, wensen of aandachtspunten voor het Jaarbeurspleingebouw?*

De antwoorden op deze vragen zijn geanalyseerd en gecategoriseerd. Zij liggen in lijn met de resultaten van de flitspeiling van december 2020. Met name de komst van een bruisend gebouw (nachthoreca, culturele voorziening, sport/bewegen) dat voor veel verschillende doelgroepen voorzieningen biedt slaat goed aan. Ook verheugen veel respondenten zich op een architectonisch hoogstandje. Veel voorkomende zorgen gaan over de vraag of de gestelde ambities wel gehaald worden, de beperkte groene ambities, de hoogte van het gebouw en de invulling van de bovenste lagen en over de vraag of het Stationsgebied niet te vol wordt met nog een gebouw er bij.

Met name de antwoorden op vraag 2 hebben tot enkele aanpassingen van het SPvE geleid. Deze zijn in bijlage 4 vermeld.'

g) Paragraaf 7.1 Planproces

Aan het eind van paragraaf 7.1 is de volgende tussenkop met bijbehorende tekst toegevoegd:

‘Afwijkingen ten opzichte van het SPvE

Het SPvE dient als basiskader voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. Het SPvE biedt vrijheden voor de markt om tot een plan te komen. In de aanbestedingsprocedure is enige ruimte om af te wijken van het bepaalde in het SPvE onder de strikte voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikte afwijking én dat deze in samenhang bijdraagt aan de ambities op de thema’s bruisend, markant en gezond. Zo ontstaat er ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en programmatische (vernieuwende) concepten.

Als deze situatie zich voordoet, is het aan het College om expliciet te besluiten over deze afwijking. De raad wordt per raadsbrief geïnformeerd over dergelijke ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van het SPvE: een raadsbesluit is in die gevallen niet nodig.’

h) Bijlagen

Naar aanleiding van de consultatieronde is bijlage 4 aan het SPvE toegevoegd: Bijlage 4 Resultaat consultatieronde.

i) Lay-out en referentiebeelden

Er is gekeken naar een meer evenwichtige verhouding tussen beeld en tekst. Dit heeft geresulteerd in het aanpassen van de vormgeving (lay-out) van het document.

De referentiebeelden onder het hoofdstuk 3 ‘Ambities’ zijn als drie spreads vormgegeven, passende bij de drie ambities. Er zijn enkele referentiebeelden gewijzigd en toegevoegd (dit geldt voor de referentiebeelden Markant en Gezond).

In hoofdstuk 4 ‘Randvoorwaarden en doelen’ zijn enkele referentiebeelden gewijzigd en toegevoegd (o.a. referentiebeelden t.a.v. kantoorprogramma, vormgeving van de plint en beeldkwaliteit). Tussen hoofdstuk 6 en 7 is de verbeelding van de resultaten van de consultatieronde toegevoegd.