

2005-2019: WAT IS ER UITGEKOMEN VAN HET ULI-ADVIES VOOR DE BINNENSTAD VAN UTRECHT?

Op 12 september jl. organiseerde ULI Netherlands in samenwerking met NRW (Nederlandse Raad Winkelcentra) een bijeenkomst in het centrumgebied van Utrecht. Tijdens deze bijeenkomst werd teruggekeken naar het advies dat het advisory panel van [ULI in 2005](#) uitbracht op de binnenstad van Utrecht. De bezoekers van deze bijeenkomst werd niet alleen een scala aan gerenommeerde sprekers voorgezet, ook was er een uitgebreide rondgang door de binnenstad en een aantal break-out sessies met opdrachten die in groepen uitgewerkt moesten worden en tot besluit een gezellige borrel waar ULI- en NRW-leden nader kennis konden maken.



De bijeenkomst werd gehouden in het WTC Utrecht en geleid door Francoise Dechesne (bestuurslid ULI Netherlands) en Brigit Gerritse (directeur NRW). Een gezamenlijke exercitie om netwerken met elkaar te verbinden, maar ook om de integraliteit en het multidisciplinaire karakter van hedendaagse ruimtelijke opgaven te benadrukken. Vanuit het WTC hadden de bezoekers zicht op het Jaarbeursplein, zo ongeveer het laatste dat deel van het ontwikkelingsgebied dat nog nader vorm moet krijgen. Alvorens men aan de veldexcursie begon was het eerst de beurt aan de sprekers.

William (Bill) Sebring van Stir Architecture is partner en managing director van het Nederlandse filiaal van dit wereldwijd opererende architectenbureau. Hij is als architect betrokken bij de herontwikkeling (upgrading en uitbreiding) van het winkelcentrum Hoog Catharijne.

Dit planmatig ontwikkelde, introverte winkelcentrum is in 1973 in het oude centrum van Utrecht 'geland' en is al decennia onderwerp van controverses. Ook in de aanloop naar deze grootschalige herontwikkeling is er veel over de aanpak te doen geweest. Sebring -al geruime tijd lid van ULI- is in 2005 betrokken geweest bij de briefing aan het ULI advisory panel. Hij kon zich voor een groot deel vinden in het uitgebrachte advies. Met name het niet naar de onderdelen van de stad als losstaande fenomenen kijken, maar juist de Jaarbeurs, het station, de binnenstad en Hoog Catharijne als onderdeel van het geheel te zien. Sebring: 'Dat is bepalend geweest om hiervan een succesvolle onderneming te maken.' Voor wat betreft het benoemen van een 'champion' (een van de onderdelen van het advies) denkt hij dat dit vooral tot uiting is gekomen in de publiek/private samenwerking. En dan is er natuurlijk het codewoord 'verbinding'. Sebring: 'In feite was dat dé opdracht. De verbinding tussen de publieke ruimte,

Hoog Catharijne, stadsplein Vredenburg en het station is essentieel.' Sebring is bij het uitwerken van de opdracht dan ook niet uitgegaan van 'shopping center design', maar van 'city-design'. Hoog Catharijne is nu voor een belangrijk deel klaar en het roept veel -voornamelijk positieve- reacties op. Toch hoort Sebring regelmatig dat het ontwerp 'on-Nederlands' zou zijn. Daar is hij het beslist niet mee eens: 'Wij denken dat het juist heel erg Nederlands is. En wel hierom:

- Het feit dat mensen denken dat het on-nederlands is, is al Nederlands om te beginnen
- Het is een uitgestrekt horizontaal project, verbonden met de hemel en met het water
- Het is in een bepaald opzicht conservatief, maar heeft ook lef
- De publieke ruimte is een mix van privaat en publiek: ook weer echt Nederlands
- Het gaat om handel
- Het gaat om vervoer, transport

Hoe het ook zij, met het nieuwe Hoog Catharijne heeft Utrecht een ijzersterke troef in handen. Als onderdeel van het geheel, dat zeker wel.

Vincent de Heer is Sr. Ontwikkelingsmanager bij NS Stations. Het station Utrecht Centraal is een van de 'stepping stones' uit de ULI-visie en dit station is met zo'n

194.000 mensen per werkdag beslist het drukste van Nederland. En dat aantal groeit nog steeds. Of het station dit in de toekomst nog steeds aankan? De Heer vertelt dat er intussen nagedacht wordt over het scheiden van de verschillende typen treinvervoer: 'Het zou bijvoorbeeld een optie zijn om het internationale high speed vervoer op een andere locatie een eigen station te geven'.



Station Utrecht Centraal heeft de afgelopen jaren een ware gedaanteverwisseling ondergaan. Verschillende aspecten zijn nu anders geregeld dan voorheen, zoals de koppeling met het winkelcentrum Hoog Catharijne (die nu niet meer direct is vanwege het nieuwe Stationsplein), het anders inrichten van de stationsretail (met onder andere winkels en horeca aan de nieuwe passage langs het station) en de nieuwe entrees waarbij alle bezoekers nu alleen het station in kunnen lopen indien in bezit van een geldig vervoerbewijs. Dit natuurlijk naast de overige bouwkundige ingrepen aan gebouw en perrons. De Heer verzorgde ook een deel van de rondleiding en vertelde over de specifieke



problematiek van een stationslocatie: 'Sommige mensen vergelijken dit station wel met een winkelcentrum en qua operatie is dat enigszins het geval. Maar er is zeker één groot verschil: in een winkelcentrum is alles erop gericht de bezoeker zo lang mogelijk vast te houden. Bij ons is het de kunst de bezoeker weer zo snel mogelijk door te laten reizen!' De Heer vertelde ook nog over het tweede niveau in het station waar verblijfsforeca gevestigd is: 'We moeten er nog aan werken dat de bezoeker dit beter weet te vinden. Helaas zijn roltrappen daarvoor niet de oplossing, want die kunnen we simpelweg niet kwijt.' Hoe dan ook, NS Stations heeft met dit nieuwe complex een station van allure neergezet, dat helemaal past bij een andere rol dan alleen knooppunt van vervoer, namelijk die van 'de poort naar de binnenstad van Utrecht'.

Menno Overtoom is directeur Hoog Catharijne bij belegger Klépierre. Hij geeft al vele jaren leiding aan de herontwikkeling van dit winkelcentrum. Overtoom legt uit dat het bij deze herontwikkeling om meerdere aspecten gaat: 'Wij onderschrijven het belang van de verbinding met de binnenstad van Utrecht. Sterker nog, wij zijn gewoon onderdeel van de binnenstad van Utrecht. Maar die verbinding was vroeger niet heel goed. Met een aantal nieuwe entrees hebben we dit nu wel bereikt en ook is Hoog Catharijne meer onderdeel van de stad geworden door de nieuwe Stadskamer en Stijkkamer, grote ruimten met een verblijfsfunctie voor de bezoeker van de binnenstad.'

Net als het NS Station, heeft ook Hoog Catharijne een kwaliteitsslag gemaakt. Overtoom: 'We hebben veel meer daglichttoetreding dan voorheen, een dubbele 'Golden Mile' om de drukte tijdens de spitsuren te verdelen, hogere en eigentijdse winkelpuien en gewoon een prachtige architectuur.'



Verder groeit de oppervlakte van het winkelcentrum van 67.000m² met 35.000m² tot een forse 102.000m². Ofschoon het project nog niet helemaal gereed is, staat hier wat Overtoom betreft zonder twijfel het mooiste winkelcentrum van Nederland.

(OP 19 SEPTEMBER WERD HIJ HIERIN BEVESTIGD DOORDAT AAN HOOG CATHARIJNE DE NRW JAARPRIJS 2019 TOEGEKEND WERD)

Spreker Jorine de Soet gaf haar presentatie vanuit de 'Stip op de Horizon', de werktitel voor de organisatie van de samenwerking tussen de lokale politiek en de centrumondernemers. De Soet (KIR Kordaat in Ruimte) is als zelfstandig consultant gespecialiseerd in het managen van processen. Zij was van 2009 tot 2012 de eerste centrummanager van Utrecht. Samenwerking en collectief draagvlak zijn voor De Soet alles. Maar daarvoor moeten wel de bouwstenen aanwezig zijn, c.q. aangedragen worden. Zo ging zij dan ook te werk voor de binnenstad van Utrecht en maakte o.a. een integrale economische centrumvisie (met aandacht voor het kwantitatief en



kwalitatief aanbod van detailhandel, horeca, andere centrumfuncties, bereikbaarheid, parkeren, kwaliteit van de openbare ruimte, aantrekkingskracht, aantrekkelijkheid en hun onderlinge verbondenheid). De Soet schreef haar visie in 2009, was niet bekend met het ULI-advies van 2005, maar kwam desondanks tot een aantal van dezelfde conclusies, zoals die met betrekking tot samenwerking en verbindingen.

Ofschoon bij het opstellen van een visie ook het naar de toekomst kijken hoort, is De Soet eerlijk over het feit dat

ook zij dat niet weet: 'Honderdvijftig jaar geleden hadden we een industriële revolutie, en nu zitten we weer in een tijdsgewricht waarin de veranderingen vergelijkbaar van omvang zijn en de gevolgen kunnen navenant zijn. Daarin spelen dingen als het milieubewustzijn en internet-retail (zeker het effect op impulsaankopen bij de stenen winkel). De veranderingen gaan zó snel, dat we niet weten wat er over vijf jaar mogelijk is en wat dat gaat doen met ons gedrag.'

Dank aan Edwin Brugman, SCN, voor dit verslag

Dank aan onze Nederlandse Corporate Partners, die onze evenementen mogelijk maken

Platinum



Gold



Silver



About ULI

The Urban Land Institute is a global, member-driven organisation comprising more than 40,000 real estate and urban development professionals dedicated to advancing the Institute's mission of providing leadership in the responsible use of land and creating and sustaining thriving communities worldwide.

ULI's interdisciplinary membership represents all aspects of the industry, including developers, property owners, investors, architects, urban planners, public officials, real estate brokers, appraisers, attorneys, engineers, financiers, and academics. Established in 1936, the Institute has a presence in the Americas, Europe, and Asia Pacific regions, with members in over 80 countries.

ULI has been active in Europe since the early 1990s and today has over 3,500 members across 27 countries. The Institute has a particularly strong presence in the major Europe real estate markets of the UK, Germany, France, and the Netherlands, but is also active in emerging markets such as Turkey and Poland.

Join us today

Our members are business leaders, public officials and community builders – the people who develop and redevelop neighbourhoods, business districts and communities across Europe, the US and around the world. Our diverse, yet common purpose provides rich opportunities to engage with people from different disciplines and to deepen existing relationships.

Members encompass the spectrum of experience from students through to revered senior industry figures. They engage at different levels – globally, regionally and locally. Achieving the ULI mission is made all the more possible through their contributions and experience. It is through member involvement and information resources that ULI has been able to set the standards of excellence in development practice.

To learn more about ULI membership, please visit europe.uli.org/join



**Urban Land
Institute**
Europe

131 Finsbury Pavement
London
EC2A 1NT
T: +44 (0) 20 7487 9570
europe.uli.org
uli.org