

# Gebiedsvisie

## Tuinen van Moreelse

januari 2019





Zicht op het gebied vanaf het stationsplein

## Colofon

Deze gebiedsvisie is opgesteld in opdracht van Gemeente Utrecht / Rijksvastgoedbedrijf.

In nauwe samenwerking met Atelier Rijksbouwmeester en OKRA.

Dit stuk mag geheel of gedeeltelijk worden gereproduceerd, mits Gemeente Utrecht daartoe uitdrukkelijk schriftelijk toestemming verleent.

Gemeente Utrecht, januari 2019.



## Status

Deze visie is op dit moment in procedure tot vaststelling bij de Gemeente Utrecht en de gebiedspartners. De verwachting is dat dit in Q1 van 2019 doorlopen zal zijn.

bij de totstandkoming van deze visie zijn analyses en onderzoeken gedaan, te weten: een historisch overzicht van de ontwikkelingen in dit gebied, een onderzoek naar energieconcepten, een onderzoek naar de beleving van het gebied en bewonersbijeenkomsten. Aanvullende informatie hierover is beschikbaar bij de gemeente Utrecht.

# Inhoudsopgave

---

<b>01</b>	<b>Introductie</b>	<b>04</b>
1.1	aanleiding	
1.2	leeswijzer	
<b>02</b>	<b>Observaties</b>	<b>10</b>
2.1	350 jaar Moreelse	
2.2	Knooppunt in netwerkstad Utrecht	
2.3	Onbenut potentieel in verdichtend Utrecht	
2.4	Te weinig leven op straat	
2.5	Het nieuwe werken komt op in Moreelse	
2.6	Lage energieprestaties	
2.7	Mobiliteit verandert	
2.8	Veel plannen op stapel, nog te weinig samenhang	
<b>03</b>	<b>Visie</b>	<b>28</b>
3.1	Het gebied Tuinen van Moreelse - mensen centraal	
3.2	Van en naar Tuinen van Moreelse - enjoyable mobility	
3.3	Tuinen van Moreelse: voor iedereen	
3.4	Energie Neutraal: het nieuwe normaal	
3.5	Opmaat naar een gedeelde uitvoeringsagenda	

*“Het zou mooi zijn als er een publiek toegankelijk functie zou komen die tot 22 of 23 uur open is, maar niet lawaaiig ”*

Bewoner, bewonersavond 16 november 2017

*“Ik zou hier meer zitgelegenheden willen om bijvoorbeeld te lunchen of te studeren als het warmer is.”*

Crowdsource anoniem

*“De route naar Mariaplaats zou ook het visitekaartje van het station moeten zijn”*

Bewoner, bewonersavond 16 november 2017

# Intro

---

*“Je zou eigenlijk willen zorgen dat mensen op het idee gebracht worden om stadswandeling te maken”*

Bewoner, bewonersavond 16 november 2017

*“Een bankje, en wat leuke terrasjes, cafeetjes zouden leuk zijn. Dat brengt hier wat meer mensen, dus levendigheid.”*

Crowdsource anoniem

*Door de openingen in Herman Gorterpaden komt veel lawaai van het spoor*

Bewoner, bewonersavond 16 november 2017

*“Het gebied zou meer naar buiten gericht moeten zijn ”*

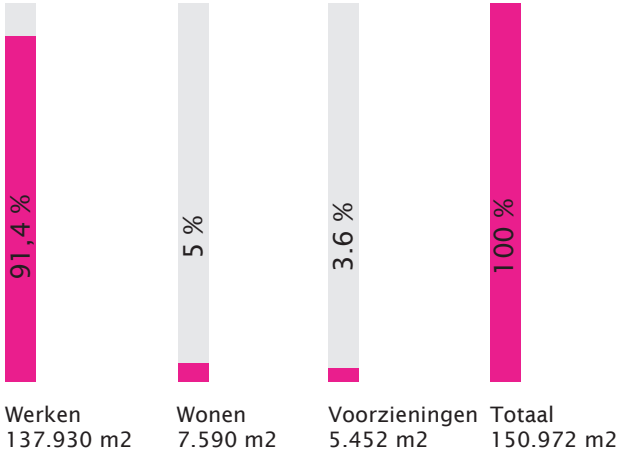
Bewoner, bewonersavond 16 november 2017

ductie



*“Maak groene gevels van de gebouwen, helpt ook tegen geluid”*

Bewoner, bewonersavond 16 november 2017



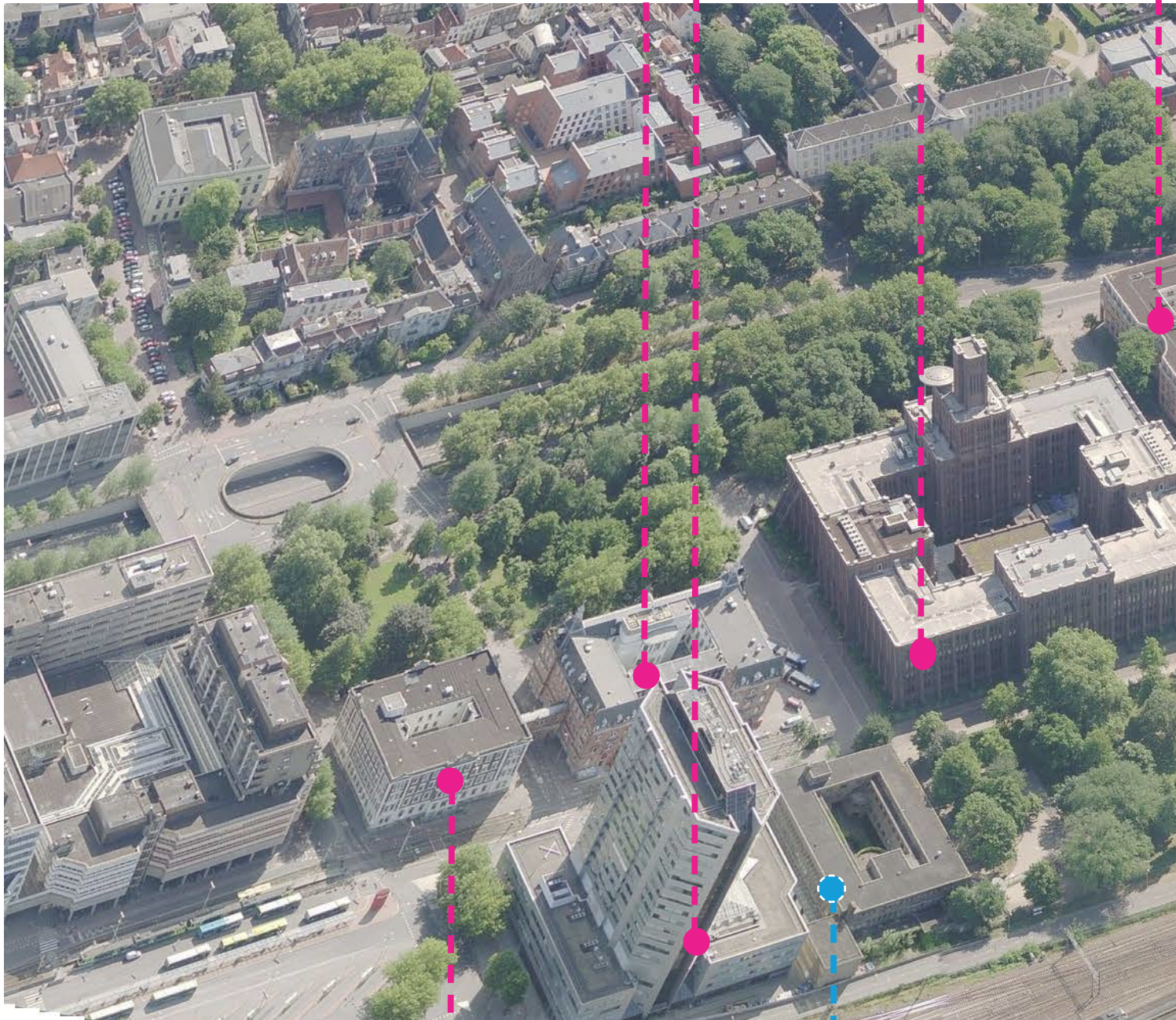
Werken 137.930 m<sup>2</sup>  
 Wonen 7.590 m<sup>2</sup>  
 Voorzieningen 5.452 m<sup>2</sup>  
 Totaal 150.972 m<sup>2</sup>

De Inktpot HGB III 17.174 m<sup>2</sup>  
 Eigendom: Rainfratrust B.V.

NS HGB IV 26.855 m<sup>2</sup>  
 Eigendom: ASR  
 Dutch Mobility office  
 Custodian B.V.

Voedsel en  
 warenautoriteit  
 (huur): 11.077 m<sup>2</sup>  
 Erfpacht: Stichting  
 Pensioenfonds  
 Metaal en Techniek

NS HGB II: 7.225 m<sup>2</sup>  
 Eigendom: Railinfratrust B.V.



NS HGB I: 5.576 m<sup>2</sup>  
 Eigendom: ASR Dutch Mobility  
 Office Custodian B.V.

Onderwijs 4.172 m<sup>2</sup>  
 Eigendom: Gemeente Utrecht

Wonen 3.520 m<sup>2</sup>  
 Eigendom: Particulieren

X 1000



# 1. Introductie

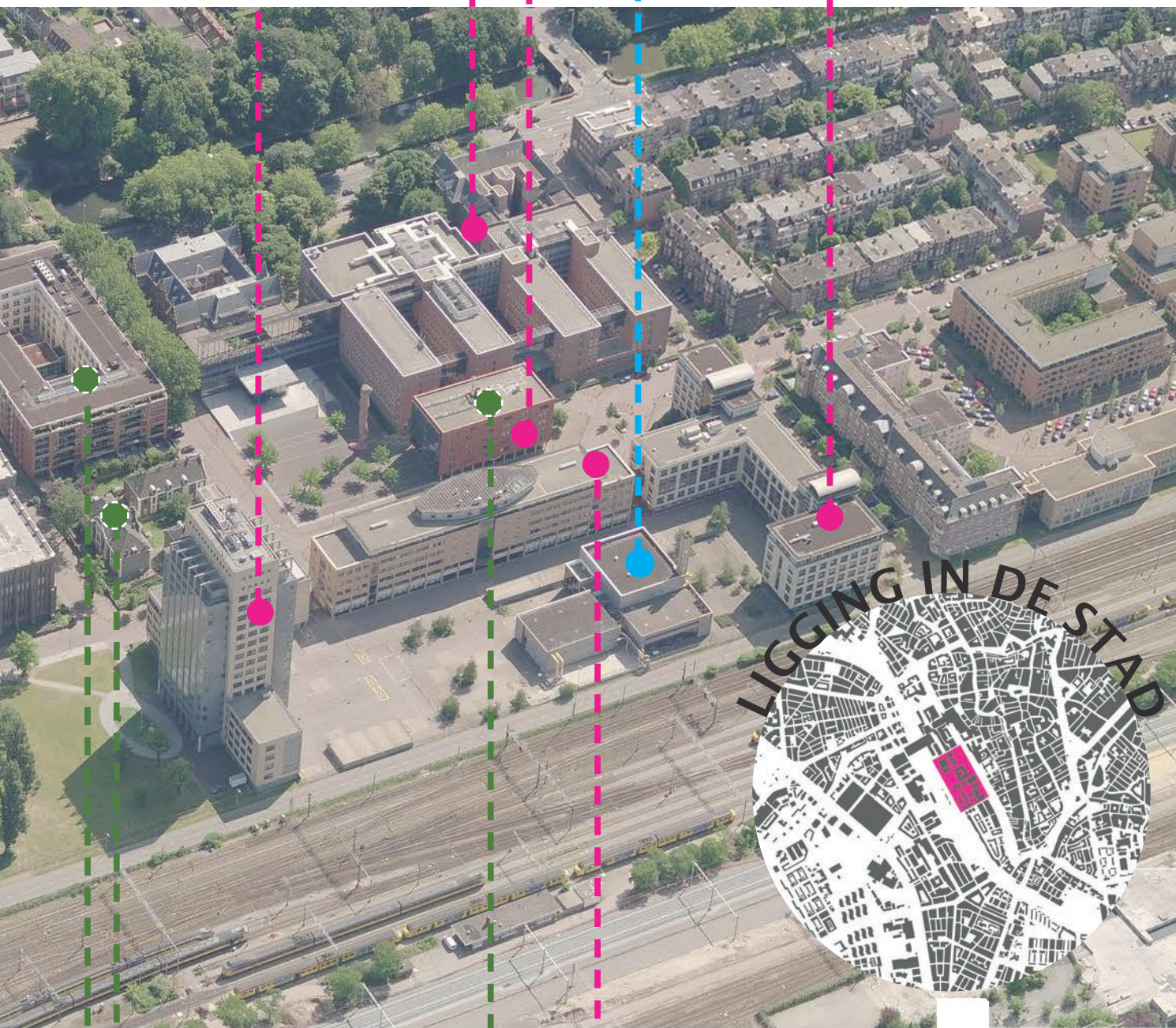
Overheid: 17.552 m<sup>2</sup>  
Erfpacht: Rijksvastgoedbedrijf

Rechtbankcomplex: 32.955 m<sup>2</sup>  
Eigendom: Rijksvastgoedbedrijf

Overheid: 486 m<sup>2</sup>  
Erfpacht: Bouwconsulting B.V.

Overheid: 11.020 m<sup>2</sup>  
Erfpacht: Stichting Pensioenfonds  
Metaal en Techniek

Energie 1.280 m<sup>2</sup>  
Eigendom: Eneco



Wonen 1.572 m<sup>2</sup>  
Erfpacht: Particulieren

Wonen 2.498 m<sup>2</sup>  
Eigendom:  
Particulieren

Overheid: 8.686 m<sup>2</sup>  
Erfpacht: Stichting Pensioenfonds  
Metaal en Techniek



*Het Sterrenhofje:*



*Parkeeroverlast*



## 1.1 Aanleiding

In april 2017 is door de gemeente Utrecht, het Rijksvastgoedbedrijf en de Rijksbouwmeester een onderzoeksagenda voor het gebied Moreelse opgesteld. Diverse panden in rijksbezit spelen daarin een belangrijke rol. Het onderzoek aan de hand van drie onderzoeklijnen is de basis van de voorliggende gebiedsvisie.

- i naar een vitaal onderdeel van gezond Utrecht
- ii energieneutraal, klimaatbestendig en rijk aan planten en dieren
- iii enjoyable mobility, slimme en duurzame mobiliteit en prettig verplaatsen

In de ontwikkeling van Tuinen van Moreelse staat het dagelijks leven van ca. 10.000 mensen centraal. Zij wonen, werken en leren in het gebied of komen er regelmatig doorheen. In de groeiende stad veranderen de behoeften van deze mensen. Ze hebben meer aandacht voor gezondheid en duurzaamheid en stellen andere eisen aan mobiliteit.

De visie "Tuinen van Moreelse" schetst een beeld van een gebied dat aansluit bij de binnenstad, verbinding heeft met nieuwe stadsontwikkeling en waarin de bewegende mens centraal staat. De Tuinen van Moreelse prikkelt tot ontmoeting met gedeelde ruimte voor en door mensen. Het wordt een duurzaam gebied met aandacht voor energieneutraliteit, klimaatbestendigheid, circulariteit (kringlopen van grondstoffen en materialen) en biodiversiteit (soortenrijkdom van planten en dieren).

In afzonderlijke panden en in de buitenruimte van Moreelse zijn verschillende ontwikkelingen min of meer los van elkaar op gang gekomen. Als deze ontwikkelingen voortaan vanuit een gedeeld idee worden gestroomlijnd, dan komt een gezond, energieneutraal en prettig bereikbaar Tuinen van Moreelse sneller binnen bereik. Zichtbaar en te ervaren voor bewoners, werknemers en bezoekers in het gebied, maar ook voor Utrecht als geheel.

Vanaf november is door het Rijk, de gemeente, de eigenaren en huurders van kantoren en de bewoners gewerkt aan dat gedeelde idee. Er zijn bewonersavonden gehouden en er zijn werksessies geweest met gebiedspartners, beleggers en pandeigenaren die zich – net als actieve bewoners in het gebied – willen inzetten voor het idee van de Tuinen van Moreelse. Ook zijn dit soort partijen uit aangrenzende gebieden betrokken.

Rijk, gemeente en gebiedspartners zijn het erover eens dat de ontwikkeling van Tuinen van Moreelse bij uitstek geschikt is om gezamenlijke ambities te realiseren op drie vlakken: gezond stedelijk leven voor iedereen, slimme en duurzame mobiliteit, energieneutraliteit en biodiversiteit. Het Rijk wil in Moreelse ook een voorbeeldrol vervullen om bij te dragen aan de doelen uit het klimaatakkoord.

## 1.2 Leeswijzer

In de aanloop naar de visie is gewerkt langs drie onderzoeklijnen op bovengenoemde vlakken. De gevonden ontwikkelingen op deze thema's vormen samen met de observaties dit visiedocument. De observaties staan in hoofdstuk twee.

Het derde hoofdstuk licht de visie toe op het niveau van de stad als geheel en de Moreelse Tuinen daarbinnen. Dit derde hoofdstuk begint met het thema 'de gezonde stad'. Prettig verplaatsen en slimme en duurzame mobiliteit staan onder 'Enjoyable mobility'. Bij 'Moreelse Tuinen voor iedereen' gaat het over de aanpassing aan klimaatverandering en bevordering van biodiversiteit. Hier komen ook de ingrepen op gebiedsniveau, de programmering en de inrichting van 'De Tuinen' aan bod. Ten slotte volgen de kansen op het gebied van energieneutraal bouwen, verbouwen en oplossingen op gebiedsniveau. Het derde hoofdstuk sluit af met een illustratieve kaart en beeldimpressies. Het is nadrukkelijk niet meer dan een schets van mogelijkheden. In het vierde hoofdstuk wordt verwezen naar de opmaat van een gezamenlijk gedragen uitvoeringsagenda. Dit wordt een apart document.

Ten slotte geven we de lezer nog mee dat in het navolgende sprake is van 'Moreelse' of 'Het gebied Moreelse' waar het gaat over heden en verleden van dit deel van de stad. 'Tuinen van Moreelse' is de naam die we in deze gebiedsvisie gebruiken als we het hebben over de toekomst van het gebied.

*“Eigenlijk moet de auto het gebied uit, in ieder geval de parkeerplaatsen.”*

Samantha

*“Het gebied is ronduit onaantrekkelijk en vervelend om doorheen te bewegen; daar zit veel pijn! mensen gaan “gedwongen” door hoog Catharijne, Veel pieken en dalen gedurende de dag. Analyseer precies vooral de loopstromen!”*

Miguel

*“Collega’s gaan veel naar buiten voor een lunchrondje.”*

Gilinde

# Observer

---

*“De toegangsroute vanuit het station is ERG belangrijk ..”*

Niels

*“miljoen treinpasagiers kijken hier  
[Moreelse] op uit.”*

Roland

*“Het zou erg fijn zijn als het blubber-  
veld tussen Inktpot, de HG panden en  
het schooltje verandert in een tuin.”*

Joanne

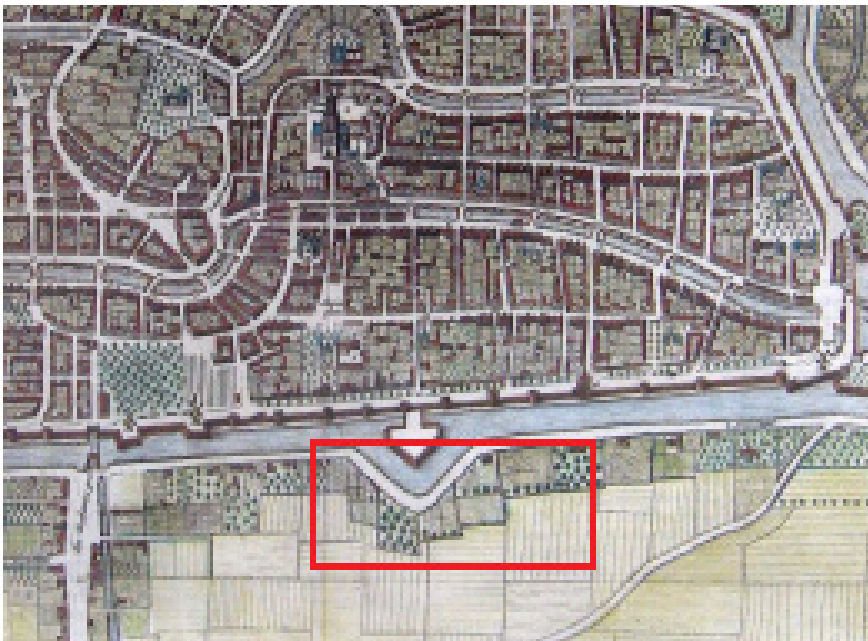
2.

vaties

---

*“De nieuwe publieke lobby sluit dan  
aan op een aantrekkelijke buiten-  
ruimte.”*

Sanne



1500 jaar een plek buiten de stad Utrecht.  
In 1580 de aanleg Mariabolwerk ter modernisering verdedigingsbolwerk.



De Hoofdgebouwen I t/m III van de NS in het groen. Foto KLM 1938.  
Herkomst: Utrechts Archief.



Zuidelijk deel van de Catharijnesingel naar het Noorden.  
Links de gebouwen van het Stads- en Academisch Ziekenhuis met de ruime groenstrook / tuinen. Rechts de Stadsbuitengracht met het Zocherpark. Circa 1910. Herkomst: Utrechts Archief.

## 2.1 Observatie: De ambitie voor een gezonde stad begon 350 jaar geleden

**Burgemeester Moreelse heeft in zijn tijd al een aanzet gedaan voor wat we nu een ‘gezonde’ stad met tuinen noemen. Die plannen zijn niet tot stand gekomen en een eigen identiteit van het gebied ging verloren. Wij gaan het idee van Moreelse weer oppakken en op een eigentijdse manier realiseren.**

1580: Het Mariabolwerk wordt aan de stadsbuiten-gracht ter modernisering van de stadsverdedigingswerken aangelegd. Het gebied is dan nog duidelijk buiten de middeleeuwse binnenstad gelegen.

1664: Plan Moreelse – groots uitbreidingsplan van de grachtenstructuur van Utrecht met als doel te komen tot een gezonde stad met tuinen. Alhoewel de daadwerkelijke invulling van de plannen van Moreelse niet heeft plaatsgevonden, is met de aanleg van een rechthoekige, stedenbouwkundige hoofdstructuur een bijzondere gebiedsinrichting ontstaan, met een informele invulling met tuinderijen, kleinschalige bedrijvigheid en kleine luthoven. Het strenge ‘patroon’ van de tekentafel zal later een ideale onderlegger zijn voor een verdere stedenbouwkundige ontwikkeling.

19e eeuw: Van Asch van Wijck en Zocher transformeerden begin 19e eeuw de Stadsbuitengracht bij de Catharijnesingel tot binnenstedelijke, in een landschappelijke aanleg geplaatste ‘rivier’ met aan de oostzijde een quasi-natuurlijke oever en aan de westzijde een fraaie, lommerrijke kade. Toen in de tweede helft van de 19e eeuw het Academisch Ziekenhuis hierheen verhuisde, kon dit idee voortgezet worden met monumentale bouwblokken en ruime groenzones. Ook de spoorwegadministratiegebouwen, op de plek van de vroegere buitenhuizen, stonden steeds monumentaal aan de stadsrand met een indrukwekkend voorpark en –bij HGB III- een met oude bomen ingerichte achtertuin.

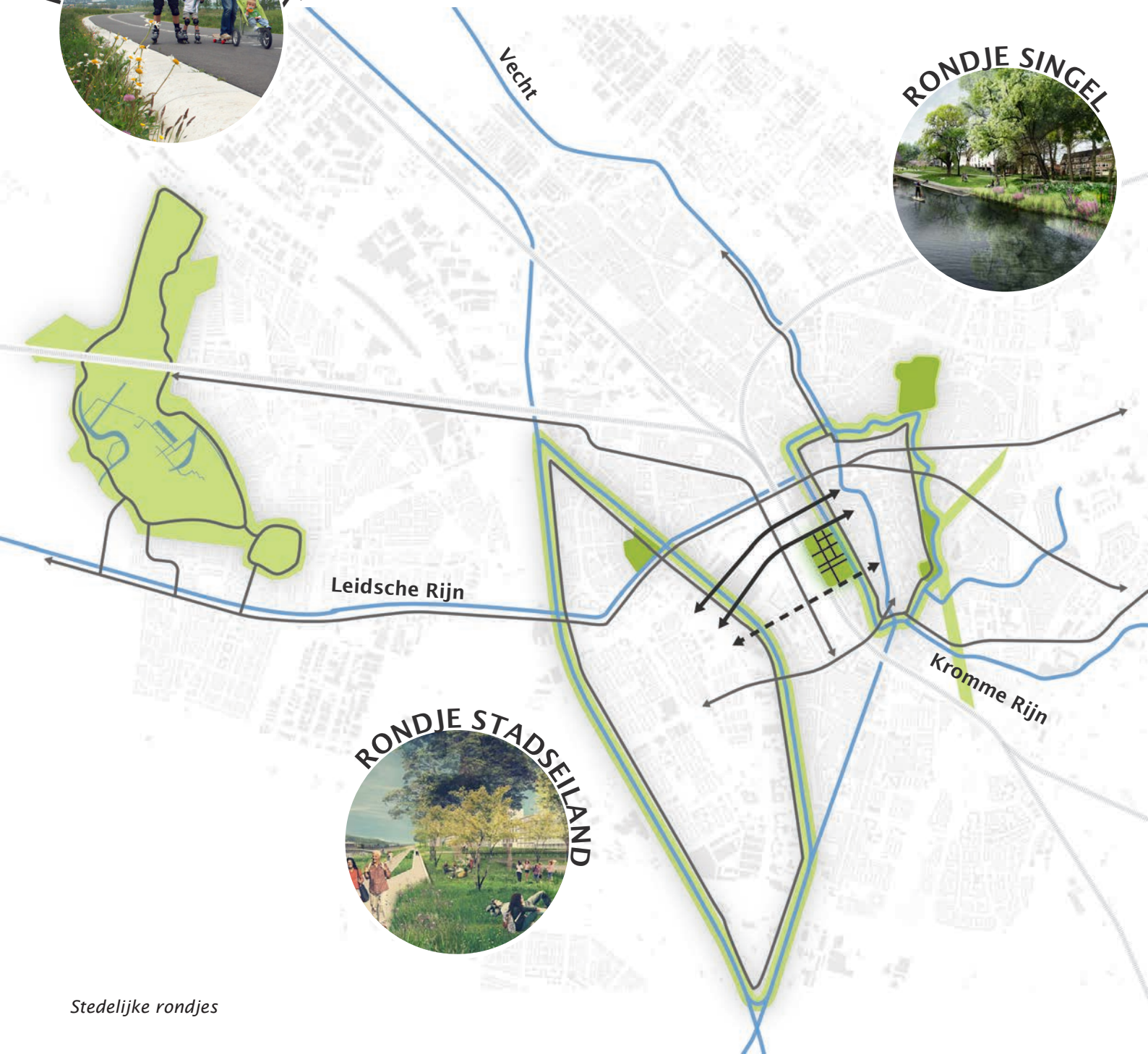
20e eeuw: Door het dichtslibben met verkeer, wegverhardingen en deelgebieden die los van elkaar ontwikkeld zijn, is het gebied nu erg versnipperd. Er is nauwelijks nog kwalitatief hoogwaardige terrein of parkinrichting aanwezig. De relatie met de groene oevers van de door Zocher gecreëerde ‘groene rivier’ is niet meer te herkennen of ervaren. Dit, terwijl nog veel ingrediënten aanwezig zijn om het verband in en de kwaliteit van het gebied te herstellen.

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

**RONDJE MAXIMA PARK**



**RONDJE SINGEL**



**RONDJE STADSEILAND**



*Stedelijke rondjes*

## 2.2 Observatie: Knooppunt in netwerkstad Utrecht

**Het gebied Moreelse is door de eeuwen heen van buiten de stad naar binnen 'verhuisd'. Moreelse heeft als 'Tuinen van Moreelse' potentie om deel te worden van het nieuwe stadscentrum, direct gelegen aan het water van de herstellende singelstructuur.**

Utrecht is vanouds de netwerkstad in het midden van Nederland. Belangrijk zijn de historische vaarwegen van Rijn en Vecht met hun groene oevers, uitgebreid met tal van vaarten en kanalen. Dit groenblauwe raamwerk wordt nu op stadsniveau versterkt met de ontwikkeling van stevige rondjes voor langzaam verkeer (Maximapark en Stadseiland) en nieuwe oost-west mobiliteitsverbindingen. Het Rondje langs de Singel is vanzelfsprekend op de kaart, maar functioneel nog niet compleet.

De structuur van de stad wordt nog steeds mede bepaald door de ingrepen en de voorstellen van burgemeester Moreelse (1664). Het spoortracé, de Kruisvaart en de Croeselaan volgen deels de ingrepen uit die tijd. Het grote aantal spoorbundels vraagt veel ruimte en dicteert het beeld en de gebruiksmogelijkheden van de stad en het centrum. De sporen verhinderen logische oost-west verbindingen. Het netwerk van de stad buiten de spoorzone is met een grotere maat ingericht als antwoord op de opkomst van automobilititeit in het midden van de vorige eeuw. De monumentale binnenstad bezit nog steeds de oude fijnmazigheid. De binnenstad staat in contrast met het gebied Moreelse waar het netwerk grover is.

Het gebied is intussen onderdeel van het centrum van Utrecht, maar kantoren en andere werkplekken staan centraal. Een groot percentage van de openbare ruimte is verhard. Het grove netwerk heeft ervoor gezorgd dat de openbare ruimte kon worden ingenomen door geparkeerde auto's. Net zoals in veel van de andere werklocaties van de stad, maar die liggen langs de snelweg waar de auto's minder problemen geven. De gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte in het gebied Moreelse zijn beperkt en gaandeweg afgestemd op autogebruikers.

De realisatie van de Moreelse brug is een eerste stap voor de verbinding voor fiets en voetganger in het centrumgebied van de stad. Een eerste aanzet om weer een fijnmazig netwerk te scheppen dat de gebruikswaarde van dit gebied verbetert. De brug

“verleidt” inmiddels veel werkers aan de westkant van het spoor om een rondje te gaan lopen in de monumentale binnenstad.

Ook de fietser eist een plek in de stad en die wordt gehonoreerd. In het nieuwe singelprofiel krijgt de fietser een eigen strook verharding die hij niet hoeft te delen. Binnen het gebied Moreelse is van die trend nog niets te vinden. De voetganger moet het, binnen het gebied Moreelse, doen met de restjes verharding die overblijven. Slalommen rond allerlei objecten en omlopen.

Lopen in dit gebied is niet fijn. Je ziet de voetganger dan ook versnellen onderweg naar zijn bestemming. Het is een doorgaansgebied, geen plek om te verblijven. Werknemers steken over naar de Singel om een lunchrondje te lopen. De gemeentelijke ambitie is om de voetgangers net als in de monumentale binnenstad meer centraal te stellen bij de inrichting van de openbare ruimte.

In een iets ruimer perspectief gaat het om de bereikbaarheid van het centrum als geheel, hoe men zich ook verplaatst. De waarde van het station als knooppunt van openbaar vervoer is daarin bijzonder groot. Steeds meer werkers vermijden de files. Ze ontdekken het gemak en de faciliteiten van Utrecht CS en kiezen voor het openbaar vervoer. Dat leidt tot meer reizigers en meer voetgangers van CS naar Moreelse. Er is gestart met de aanleg van de Tram die de regio en Utrecht Science Park (USP) gaat ontsluiten en zal verbinden met het Centraal Station van Utrecht. De tram heeft een eigen tracé gelegen naast de spoorbundel van NS.



Ligging tussen verdichtingsgebieden Utrecht



## 2.3 Observatie: Onbenut potentieel in verdich- tend Utrecht

**Moreelse kent nog altijd groen en rust en kan meerwaarde bieden voor de verdichtende stad. De vraag is of het gebied hier al klaar voor is. Wat is het gebied Moreelse straks?**

Rondom Moreelse neemt de stedelijkheid toe. Naast Moreelse ontstaat het vergrote centrum van Utrecht met internationale aantrekkingskracht. Het gaat om de monumentale binnenstad, maar ook om het Nieuwe Hoog Catharijne, het Beurskwartier en bijvoorbeeld Smakkelaarsveld.

Het centraal station van Utrecht groeit en gaat van 285.000 naar 360.000 reizigers per dag. Het is het grootste treinstation van Nederland en een belangrijke terminal voor andere vormen van openbaar vervoer. Denk aan de combinatie met de Uithoflijn (tram) en de grootste fietsenstalling (12.500 plekken) van ons land.

De druk op de openbare ruimte in de Utrechtse binnenstad en omgeving is aanzienlijk. Fietsers, voetgangers, bussen, taxi's en vrachtverkeer strijden om een plek in de openbare ruimte met bewoners, werknemers, winkelend publiek en toeristen. Ook de roep van de stad om groen is groot.

Het gebied Moreelse heeft zelf een hoge stedelijke dichtheid. De bebouwing is geconcentreerd, hoog en compact. De aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte, de plint, is louter functioneel. Alleen de doelgroep die deze gebouwen gebruikt, heeft er iets te zoeken en begrijpt de plek van de entrees. Het is voor een argeloze bezoeker niet duidelijk wat zich in deze gebouwen bevindt.

De onbebouwde ruimte bestaat uit grote open plekken, doorgangen en binnenhoven. Veel van die plekken hebben gras en bomen, maar zijn er blijkbaar niet om te verblijven. De werknemers in de gebouwen, maar ook de bewoners van Utrecht gebruiken deze ruimtes niet of weten niet van de aanwezigheid ervan. De schoolkinderen zijn de enigen die raad weten met het groen. Het ontbreekt aan een duidelijke gebiedsidentiteit en hierdoor blijven gebruiksmogelijkheden onbenut. Aanpak van het gebied op juist dit aspect is een belangrijk aandachtspunt voor het college van B & W.

In het denken over de steeds dichter bevolkte stad is menging van functies belangrijker geworden. Die menging ontbreekt nu in Moreelse. Het merendeel van de gebouwen biedt onderdak aan kantoren en er is slechts een enkel woongebouw. Ook binnen

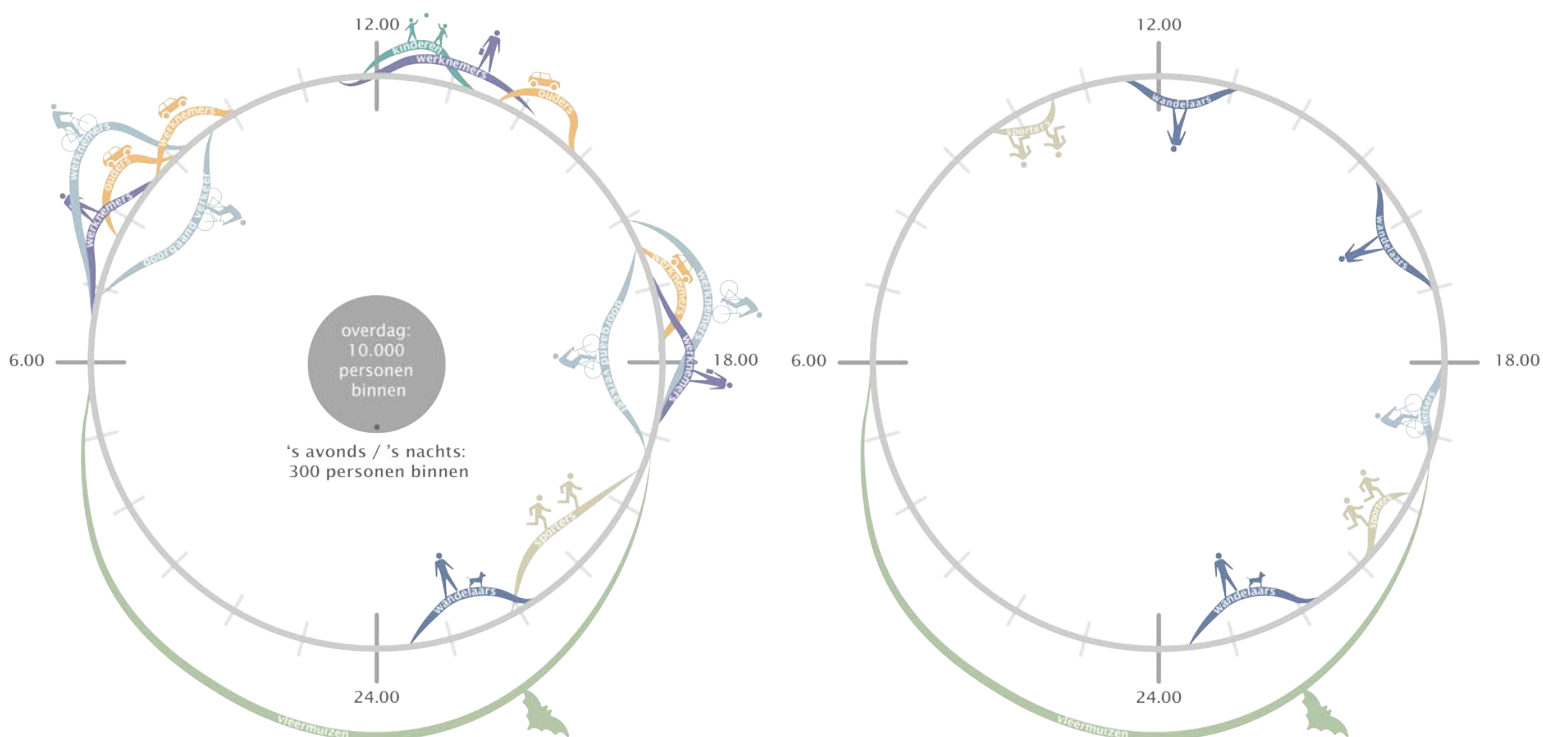
de bestaande gebouwen is er vrijwel geen mix van functies. Daarin is nog geen verandering te zien. Dit in groot contrast met de monumentale binnenstad, waar alle denkbare functies te vinden zijn op relatief klein oppervlak en vaak ook binnen bestaande gebouwen.



Drukke tijdens de ochtendspits

DOORDEWEEKSE DAG

WEEKEND DAG



Gebruik van Moreelse

## 2.4 Observatie: Te weinig leven op straat

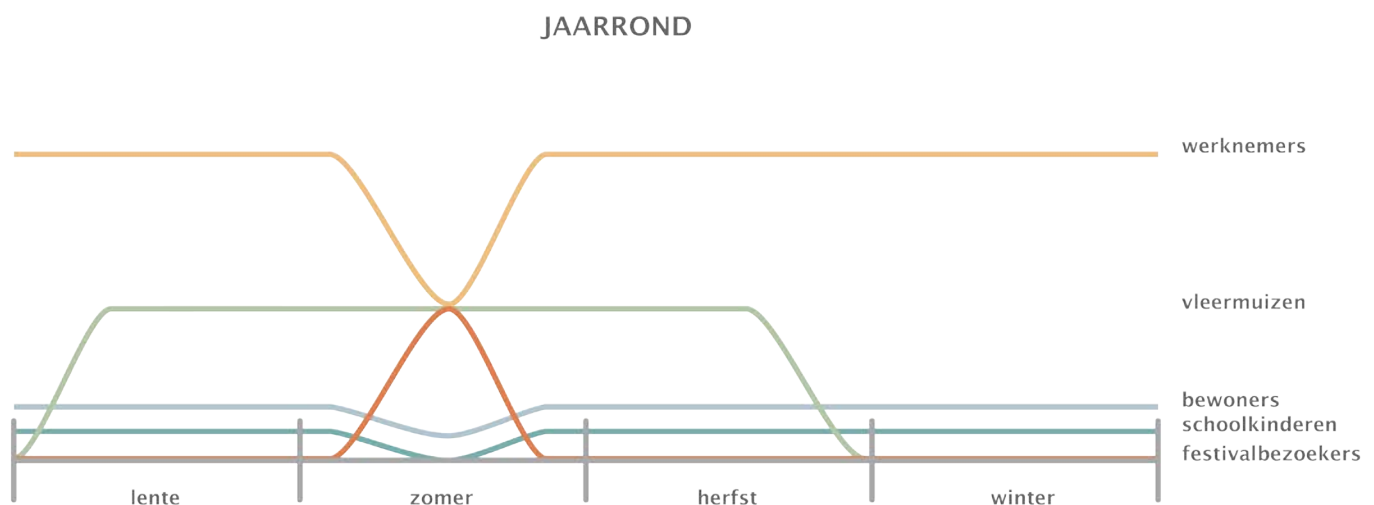
Het gebied Moreelse wordt onregelmatig gebruikt. Zowel waar het gaat om dagritme, weekritme als het gebruik gedurende het jaar. Het grootste deel van de tijd is het gebied uitgestorven. Moreelse is primair een werkgebied waar de meeste activiteit zich binnen de panden afspeelt. Bovendien zijn de panden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

Het gebied Moreelse wordt op werkdagen bevolkt door een groot aantal werkers. Er is sprake van een "ochtend- en een avondsplits" in het gebied. De piekmomenten komen van werknemers in de kantoorgebouwen die hun werkdag beginnen en eindigen met lopen of fietsen al dan niet in aansluiting op openbaar vervoer. Bezoekers van de binnenstad en technische vaklieden vinden op die momenten in het gebied naar een parkeerplek voor hun auto of busje. Soms maken mensen een lunchwandeling richting CS of de binnenstad, maar het merendeel blijft binnen de muren van het gebouw en bezoekt de kantine.

Tijdens de avonduren en het weekend is het gebied uitgestorven. Hoogstens zorgen parkerende bezoekers en een klein aantal bewoners, buiten de kantooruren, nog voor enige levendigheid.

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

Het weekritme van Moreelse staat in groot contrast met de binnenstad en de ambities van de omliggende ontwikkelingsgebieden. In de binnenstad wordt het publieke domein intensief gebruikt gedurende de dag, de week en de seizoenen. Nieuwe plannen voor de openbare ruimte in de binnenstad zijn steeds vaker bedoeld voor bewoners, bezoekers en werknemers. Wie te voet komt krijgt voorrang en wie minder goed ter been is wordt zo goed mogelijk gefaciliteerd. Het gebied Moreelse verdient een vergelijkbare aanpak. De condities zijn veelbelovend, maar het gebied speelt op dit moment nog geen volwaardige rol terwijl de centrale ligging steeds manifester wordt.



# Wat gebeurt er in het gebied Moreelse?

WONEN



WERKEN



Prorail zorgt voor de infrastructuur van het drukst bezette spoor ter wereld.

NS verzorgt in het hoofdkantoor de treinreis voor 1,1 miljoen reizigers per dag.

LEREN



NVWA bewaakt de veiligheid van voedsel en consumentenproducten, de gezondheid van dieren en planten, het dierenwelzijn en handhaaft de natuurwetgeving.

De **Rechtbank** verzorgt de rechtspraak voor de regio Midden-Nederland.



Het **OM** werkt aan handhaving van de democratische rechtsstaat en verdediging van het algemeen belang

De **Eneco** hulpcentrale voor de stadsverwarming is paraat in koude periodes.





Lunchwandelboekje NS



Scrumruimte

## 2.5 Observatie: Het nieuwe werken komt op in Moreelse

Het gebied Moreelse is momenteel primair een werkgebied met de kantoren van NS, Prorail, Rijkspartijen en de Rechtbank Midden-Nederland. Het werken verandert, en de rol van het kantoor ook. Lange tijd hadden werknemers een vaste plek, na de geplande verbouwingen en renovaties zullen steeds meer werknemers een plek delen met collega's.

Moreelse wordt zonder toename van vierkante meters vastgoed voor steeds meer mensen de standplaats. Voor de Rijkspanden aan de Herman Gorterstraat geldt bijvoorbeeld dat er per werknemer slechts 0,7 werkplek tegelijkertijd beschikbaar is. Er gaan dus meer medewerkers gebruik maken van hetzelfde oppervlakte aan kantoorruimte. Alle organisaties in het gebied voeren op hun eigen manier dit nieuwe werken in, net zoals bedrijven en organisaties elders in Nederland. Ook zij bieden hun werknemers steeds vaker een flexplek. Centraal in het land, goed bereikbaar en dus vaak in Utrecht. In Moreelse zien we dan ook verschillende ontwikkelingen.

### Digitalisering

De Rechtbank en het OM digitaliseren het werk. Steeds meer documenten hoeven niet langer fysiek aanwezig te zijn. Werknemers hoeven niet langer zware koffers mee te nemen. Dat maakt dat ze zich prettiger kunnen verplaatsen en op meer locaties kunnen werken. Maar daarvoor is wel optimale ICT nodig.

### Vitaliteit, gezondheid en persoonlijke ontwikkeling

Bij bedrijven, organisaties en medewerkers in Moreelse is steeds meer aandacht voor vitaliteit, gezondheid en persoonlijke ontwikkeling. Zo zijn er 'werkgroepen vitaliteit' in het leven geroepen bij Prorail en de Rechtbank. Naast gezond eten en aanmoediging om de trap te nemen, faciliteert de Rechtbank bijvoorbeeld meditatie. De NS bevordert beweging en gezondheid van haar werknemers door iets eenvoudigs als een boekje met lunchwandelingen.

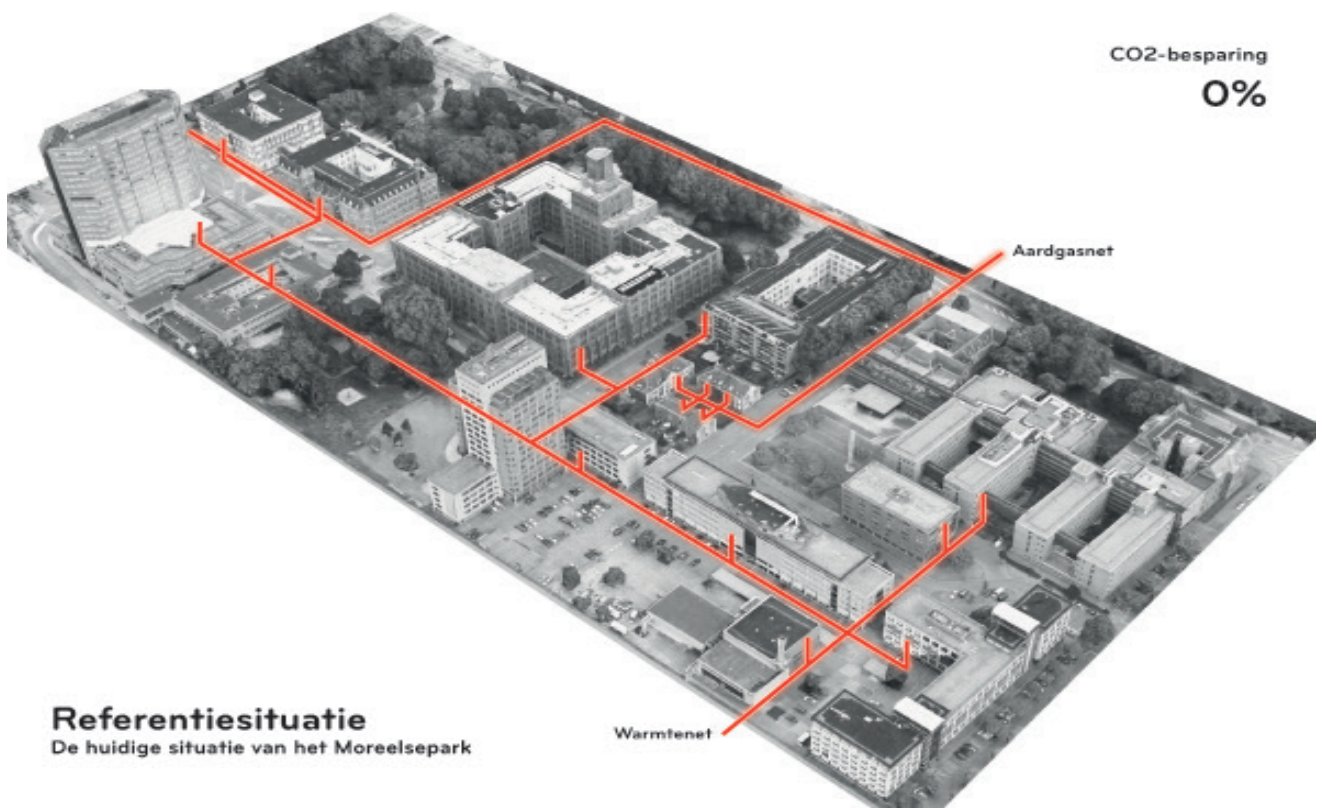
### Flexibilisering

Door flexibilisering wordt er gewerkt op meerdere plekken en andere tijden. Ook de pieken in het woon-werk verkeer verminderen door flexibilisering. Dat biedt duurzaamheidsvoordelen: denk aan efficiënt energie- en ruimtegebruik en minder verkeerscongestie.

Flexibilisering kan in de praktijk ook leiden tot dilemma's. Hoe ga je slim om met de schaarse ruimte en hoe voorkom je overvolle dinsdagen en uitgestorven vrijdagen? Uit een experiment bij de NS blijkt dat de vrijdag populairder kan worden wanneer de directie op vrijdag vergadert. Bij flexibilisering van werk hoort ook een ondersteunende vorm van mobiliteit. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt bijvoorbeeld dienstfietsen voor medewerkers beschikbaar zodat zij zich flexibel kunnen bewegen tussen werklocaties.

In het gebied Moreelse hebben bijna alle organisaties een gebrek aan vergaderruimtes binnenshuis. Toename van de benutting van kantoren zal dat gebrek alleen doen toenemen. Toevoegen van gedeelde vergaderruimtes en beter beschikbaar maken van overlegruimtes in de buurt zou interessant kunnen zijn.

Daarnaast leiden flexibilisering en het nieuwe werken tot andere werkwijzen en nieuwe eisen aan de werkomgeving. Momenteel onderzoekt Prorail bijvoorbeeld hoe scrumruimtes een plek te geven binnen de werkomgeving.



**Referentiesituatie**  
De huidige situatie van het Moreelsepark

CO2-besparing  
**0%**

Aardgasnet

Warmtenet



## 2.6 Observatie: Lage energieprestaties

**De gebouwen in Moreelse hebben lage energieprestaties. De verschillende monumenten, maar ook de kantoorgebouwen uit de jaren '90, hebben een fors energiegebruik.**

Er is een schatting gemaakt van het huidige energiegebruik in het gebied. Deze schatting laat zien dat er jaarlijks 31.200 m<sup>3</sup> aan gas, 45.800 GJ (gigajoule) aan stadswarmte en 16.100 MWH (megawatt per uur) elektriciteit per jaar wordt verbruikt. Dit betekent een CO<sub>2</sub> uitstoot van 3.600 ton per jaar.

In het gebied ligt een aardgasnet en een hoge temperatuur stadsverwarmingsnet, waarvoor de warmte met aardgas wordt opgewekt. Duurzame energie wordt in het gebied nog nauwelijks opgewekt.

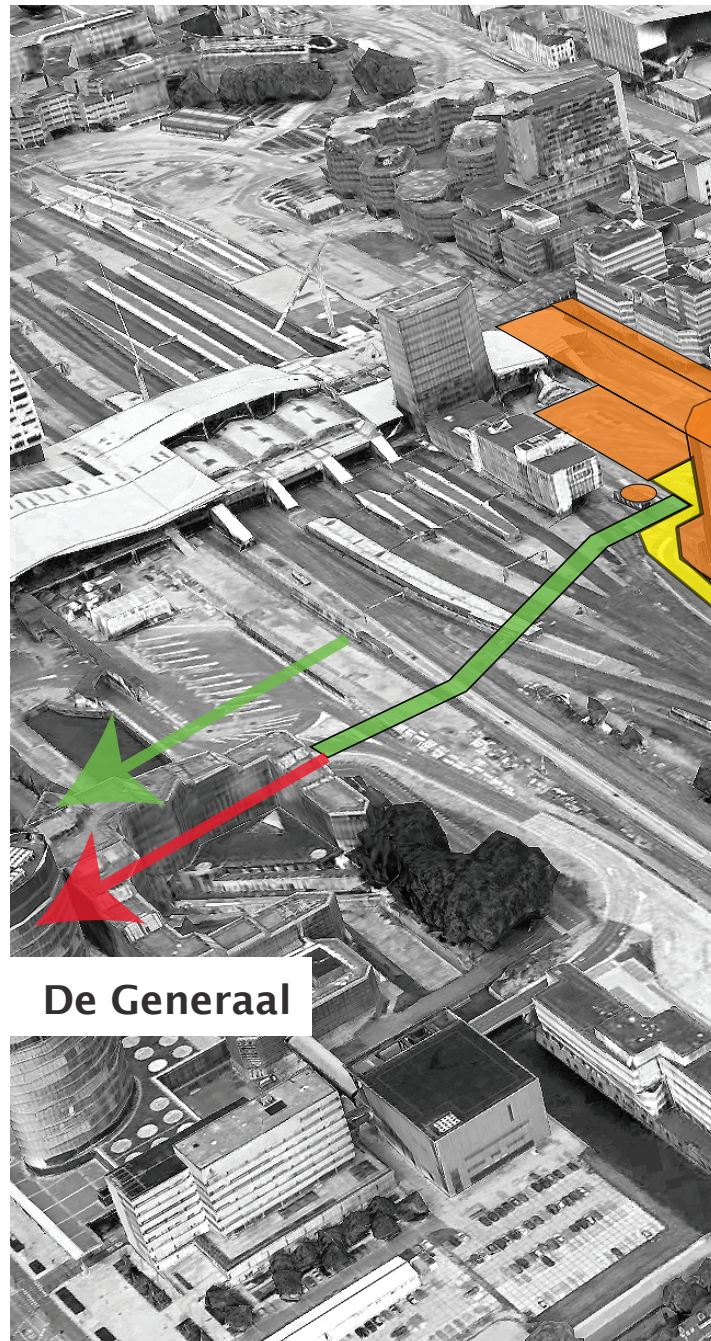
Er is veel potentie op het gebied van een duurzame energiehuishouding. Zo kan er flink energie bespaard worden en zijn er mogelijkheden voor duurzame energieopwekking, individueel dan wel gezamenlijk.

Op het moment zijn er ambities voor verduurzaming op pandniveau bij verschillende partijen in het gebied. Maar er liggen kansen om de energieopgave in het gebied Moreelse juist gezamenlijk aan te pakken. Het zou een versnelling en een intensivering van de energieaanpak kunnen betekenen

## 2.7 Observatie: Mobiliteit verandert

In het gebied Moreelse komt een groot deel van de werknemers al met de trein, bus of fiets naar het werk. Een beperkt aantal komt met de auto. De meeste organisaties hebben eigen parkeervoorzieningen, onder de gebouwen en op eigen terrein. Toch zijn er veel parkeerplaatsen in de openbare ruimte ingericht en in gebruik. Ondanks nieuwe voorzieningen, blijft er een tekort aan fietsenstallingen. Dankzij de centrale ligging pal naast het station Utrecht Centraal kan Moreelse – met nieuwe voorzieningen – stevig inzetten op de fiets als vervoersmiddel. Het is zeker de moeite waard om als stad en gebiedspartners samen een koers uit te zetten voor een samenhangend geheel van vervoersvormen (modaliteiten) in Moreelse, ook als onderdeel van de energietransitie.

- Fasering
- Intiatief
  - ontwerp
  - uitvoering
  - uitgevoerd



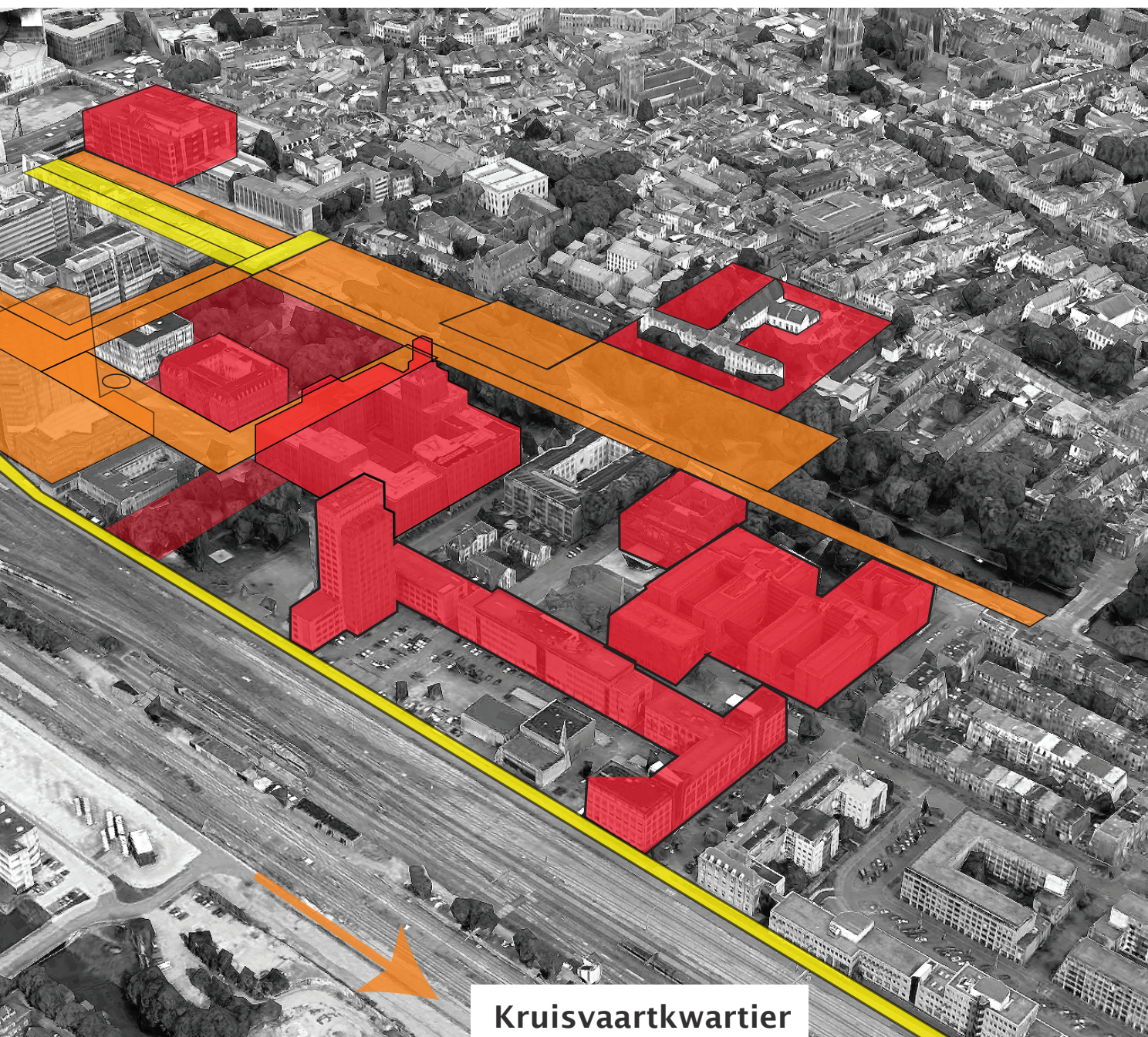
## 2.8 Observatie: Veel plannen op stapel, nog te weinig samenhang

### GEBOUWEN:

- Realisatie Platform
- Renovatie Tunneltje tussen HGB 1&2
- Herman Gorter: renovatie met hoge energie ambitie
- Aanpassing plint Hoog Catharijne
- Inktpot
- Rechtbank : groot onderhoud
- Nieuwbouw De Generaal
- Nieuwbouw Kruisvaartkwartier

### BUITENRUIMTE:

- Singel: in uitvoering
- Fietsenstalling Moreelsebrug
- Tramlijn
- Stationsplein Oost



Kruisvaartkwartier

*“Treinreizigers doen hun ‘last mile’ ook vaak te voet; geef ze het primaat; Maak die route naar het zuiden heel goed!”*

Michael

*“Wat goed dat er eindelijk ook naar energie gekeken wordt en niet alleen naar de publieke ruimte.”*

Thomas

*“de ENTREE vanuit het station is het visitekaartje waar je welkom wordt geheten. De moeite die in de gebouwen wordt gestoken moet ook tot uitdrukking komen in de buitenruimte. ”*

Anne-Mette

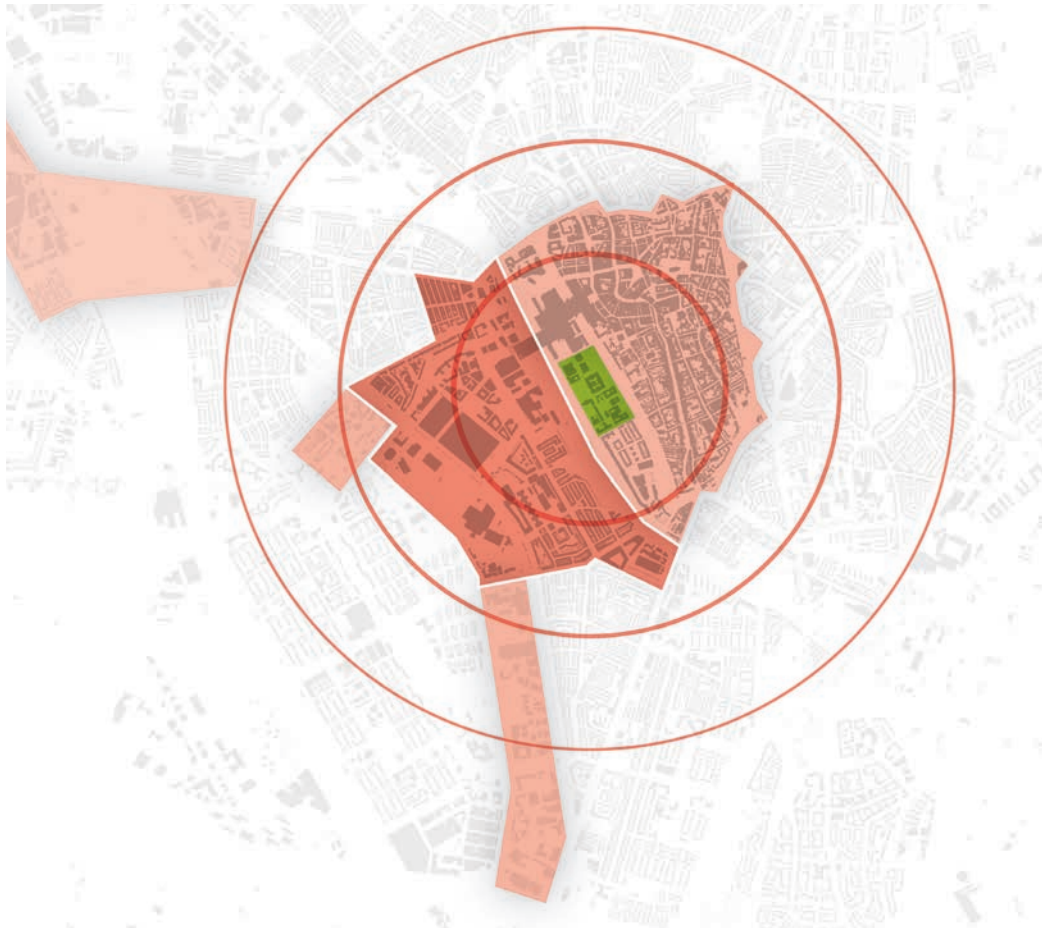
*“Zou fijn zijn als er een extra brug is om via Karel V richting Oude Gracht te gaan.”*

Miguel

3.

visie

---



*Het nieuwe centrum*

### 3.1

## Tuinen van Moreelse: mensen centraal

De Tuinen van Moreelse zijn straks een kalme groene plek voor bewoners, werknemers en passanten in het dynamische, uitgebreide stadscentrum van Utrecht. De tuinen zijn daarmee een belangrijk complementair onderdeel van de stad Utrecht. Door de verdichting van wonen in het Stationsgebied, het Beurskwartier, de Merwede Kanaalzone, het Kruisvaartkwartier en intensiever gebruik van het stationsgebied, is de druk op de publieke ruimte en de voorzieningen in de bestaande binnenstad immers sterk toegenomen. De Tuinen van Moreelse bieden compensatie voor die druk en hectiek.

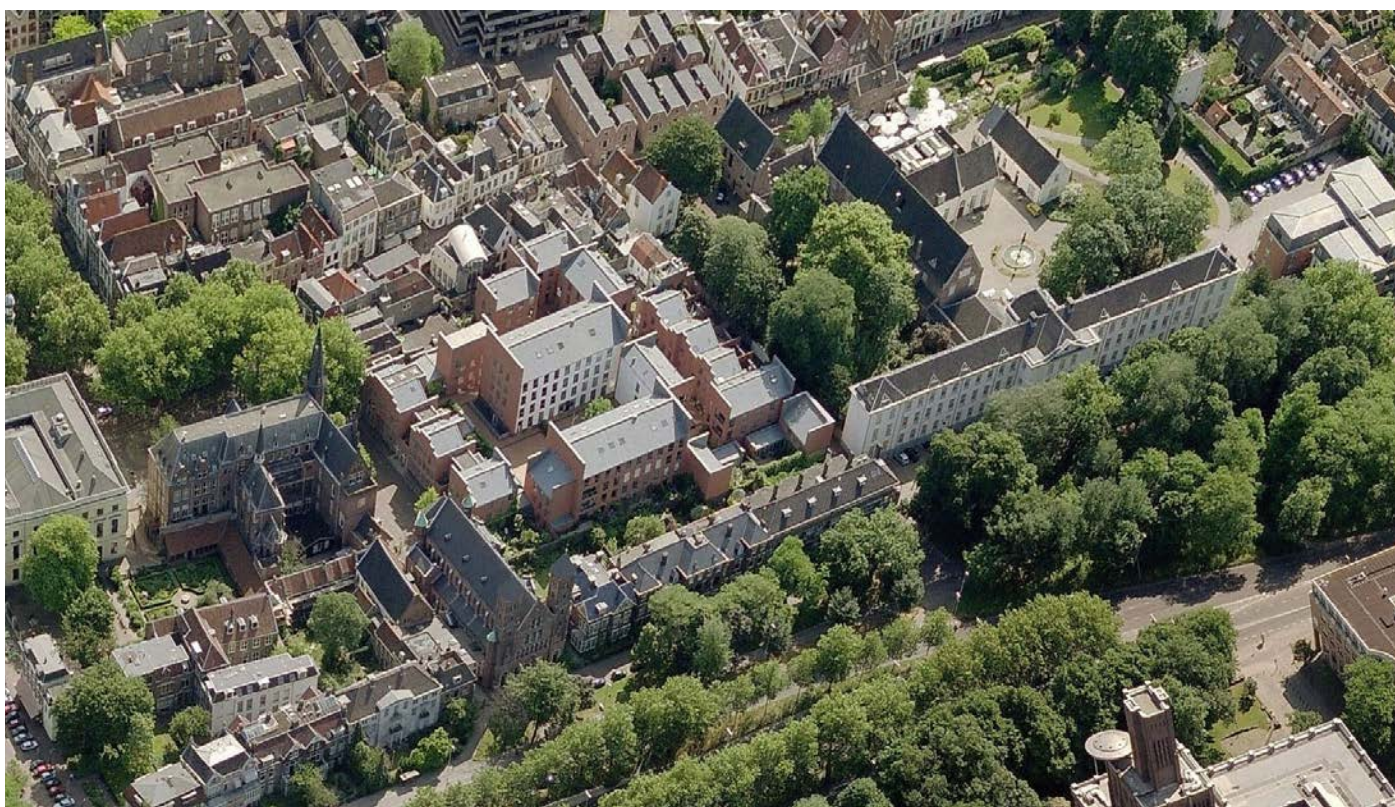
De geschiedenis biedt een handreiking voor deze identiteit van een kalme groene plek. Het gebied Moreelse was eeuwenlang gelegen in het landschap direct buiten de verdedigingswerken van de stad, de periode van de buitenplaatsen. De (monumentale) gebouwen liggen dan ook in lommerrijke tuinen met een oorsprong in het plan van Burgemeester Moreelse. Het karakter van het gebied wordt tevens bepaald door de spoorgeschiedenis en de aanwezigheid van de NS-hoofdgebouwen. Het dynamische stationsgebied ligt onmiskenbaar dichtbij. Richting

het spoor is het gezicht van het gebied daarom dynamischer en meer grootstedelijk.

Tuinen van Moreelse verbindt het beste van Utrecht: de historische binnenstad, het kosmopolitische stationsgebied en de nieuwe stadsontwikkelingen richting Merwede Kanaalzone. Een unieke combinatie voor wonen, werken en verblijven in een grootstedelijke omgeving. Hier staan de mens en een gezond stedelijk leven centraal. Aangename routes door van en naar het gebied stimuleren lichaamsbeweging en de omgeving biedt mogelijkheden voor sport en spel in de buitenlucht.

De Tuinen zelf zijn een aangename verblijfsplek, onder andere door een fijn geluidslandschap. De buitenruimte biedt aanleiding tot ontmoeting. Diverse activiteiten binnen de panden zoeken verbinding met de omgeving. In het licht van Moreelse als werkgebied is dat een belangrijke kwaliteit.

Utrecht geeft in de binnenstad en het stationsgebied voorrang aan voetgangers en fietsers. Waar nodig is de auto te gast. Op de schaal van de stad zijn belangrijke continue routes voor langzaam verkeer het rondje Maximapark, het rondje Stadseiland en de Singel, waaraan de Tuinen van Moreelse direct zijn gelegen. Het is daarom belangrijk dat de buitenzijde van de Catharijnesingel een prettig verblijfsklimaat kent voor voornamelijk voetgangers en fietsers.



*Fijnmazige binnenstad*

ADRES AAN DE SINGEL







### **Moreelse - werkgebied van de toekomst**

Met 'Tuinen van Moreelse' gaan gebiedspartners voor toekomstbestendig werken. Dat gaat niet alleen over de panden en de inrichting ervan, maar ook over de buitenruimte. Werken – en zeker het kennisintensieve werken – is steeds minder werkplek gebonden. Kenniswerkers ontmoeten elkaar en werken in gedeelde werkruimten, maar ook op het terras of een bankje in het park.

Met het concept van 'enjoyable mobility' en het openen van de (groene) buitenruimte maakt Tuinen van Moreelse het buitenwerken aantrekkelijk en effectief en verknoopt het met de ideeën over gezond werken in een gezonde stad. Voorbeelden zijn het creëren van gedeelde en aantrekkelijke werkruimten, vouchers voor 'eten buiten de deur' in plaats van in de bedrijfskantines (een variant op het Franse systeem) en pauze- of vergaderlooprondjes in het groen.

Het nieuwe werken leidt ook tot vragen voor de toekomst. Wat is het optimum tussen efficiënt kantoorgebruik en een kantoor waar men zich thuis voelt? Het vraagt in ieder geval plekken waar men zich kan terugtrekken om geconcentreerd te werken, maar ook ruimten voor informeel werkoverleg en ontmoeting. Wat is de behoefte van werknemers waar het gaat om de combinatie werk en privé? Hoe kunnen we zorgen dat het kantoor een fijne plek is gedurende de hele week, ook wat betreft bezetting?

Daarnaast moeten we ons de vraag stellen of collectieve ruimten zoals die voor vergaderen en eten, maar ook zogenaamde aanlandgebieden, geen deel van de publieke ruimte kunnen worden. Door informatie en resultaten van tests bij individuele bedrijven en instellingen uit te wisselen, kunnen we versneld werken aan een optimaal werkgebied van de toekomst.

De ligging van de Tuinen van Moreelse maakt het gebied een cruciale plek in de 'nieuwe binnenstad'. Met de bouw van de Moreelse brug is een begin gemaakt met het verstevigen van oost-westverbinding over het spoor. De verbinding tussen Nicolaas Beetsstraat en het Beurskwartier is de volgende nieuwe ontsluiting. Het gebied Moreelse ligt tussen deze spooroverspannende wijkverbindingen en krijgt zo weer verbinding met de omgeving. De bijzondere ligging van het gebied en de ontsluiting ervan bevestigen het (inter)nationale vestigingsklimaat van de stad en zal het versterken.



*Fietsforens. Foto: Bas Kijzers, 2018*



*Groene fietsroutes van en naar Moreelse*

## 3.2 Van en naar Tuinen van Moreelse: enjoyable mobility

Een 'werkgebied van de toekomst' vraagt onder andere om prettig forenzen: naar het werk reizen zou geen opgave moeten zijn, maar een aangenaam onderdeel van de dag. Met de term enjoyable mobility wordt de factor plezier benadrukt. Leven doe je de hele dag, ook onderweg. Mensen uitnodigen om te lopen of te fietsen levert een bijdrage aan een prettig leefmilieu voor mensen en dieren. Het verschilt per persoon wat dit betekent. Vanuit Tuinen van Moreelse willen de gebiedspartners de gebruikers van het gebied daarbij ondersteunen. Dit betekent bijvoorbeeld goede fietsvoorzieningen, buiten de treinspits kunnen reizen en dagelijkse flexibiliteit in de keuze van vervoermiddel. In het gebied zijn bij verschillende gebiedspartners al goede voorbeelden aanwezig van gezond en duurzaam mobiliteitsbeleid, bijvoorbeeld aantrekkelijke regelingen voor de aanschaf van een e-bike en goede fietsvoorzieningen.

Enjoyable mobility hangt ook samen met het gemeentelijk beleid ('Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen'): op een slimme manier voorzien in verkeersbehoeften. Denk bijvoorbeeld aan actuele lokale verkeersinformatie of apps die laten zien of leenfietsen beschikbaar zijn. Het vertalen van dit beleid naar Moreelse is voor een deel van de autogebruikers in het gebied nieuw en spannend. Verleidingsstrategieën, maar vooral reële alternatieven zijn hierbij nodig.

### Fietsforenzen

De gebiedspartners willen met name het fietsbeleid verder versterken en faciliteren. We maken daarbij onderscheid tussen verschillende soorten fietsforenzen, met bijbehorende acceptabele fietsafstand.

Denk aan de gewone fietser (3-7 km), de sportieve fietser (7-15 km), en de sterk opkomende e-bike fietsforens (7-25 km). Nog grotere afstanden worden afgelegd door racefietsers, trekkingbikes en speedpedelecs tot wel 45 km.

De actieradius van de fietsforens is mede afhankelijk van comfortabele, aantrekkelijke fietspaden. Gemeente, regio en provincie Utrecht werken al aan doorfietsroutes en snelfietsroutes. Dat ligt goeddeels buiten de invloedssfeer van de gebiedspartners, maar zij ondersteunen dit beleid van harte en zetten verleidingsstrategieën in om werknemers bekend te maken met de nieuwe mogelijkheden.

Ook vanuit Moreelse zal gewezen worden op de aantrekkelijkheid en het comfort van de routes.

Faciliteren van gezond, duurzaam en enjoyable vervoer betekent maatregelen op gebiedsniveau, op gebouwniveau, zoals fietsenstallingen, douches, lockers en oplaadpunten, en last but not least het vervoersbeleid van de organisaties.

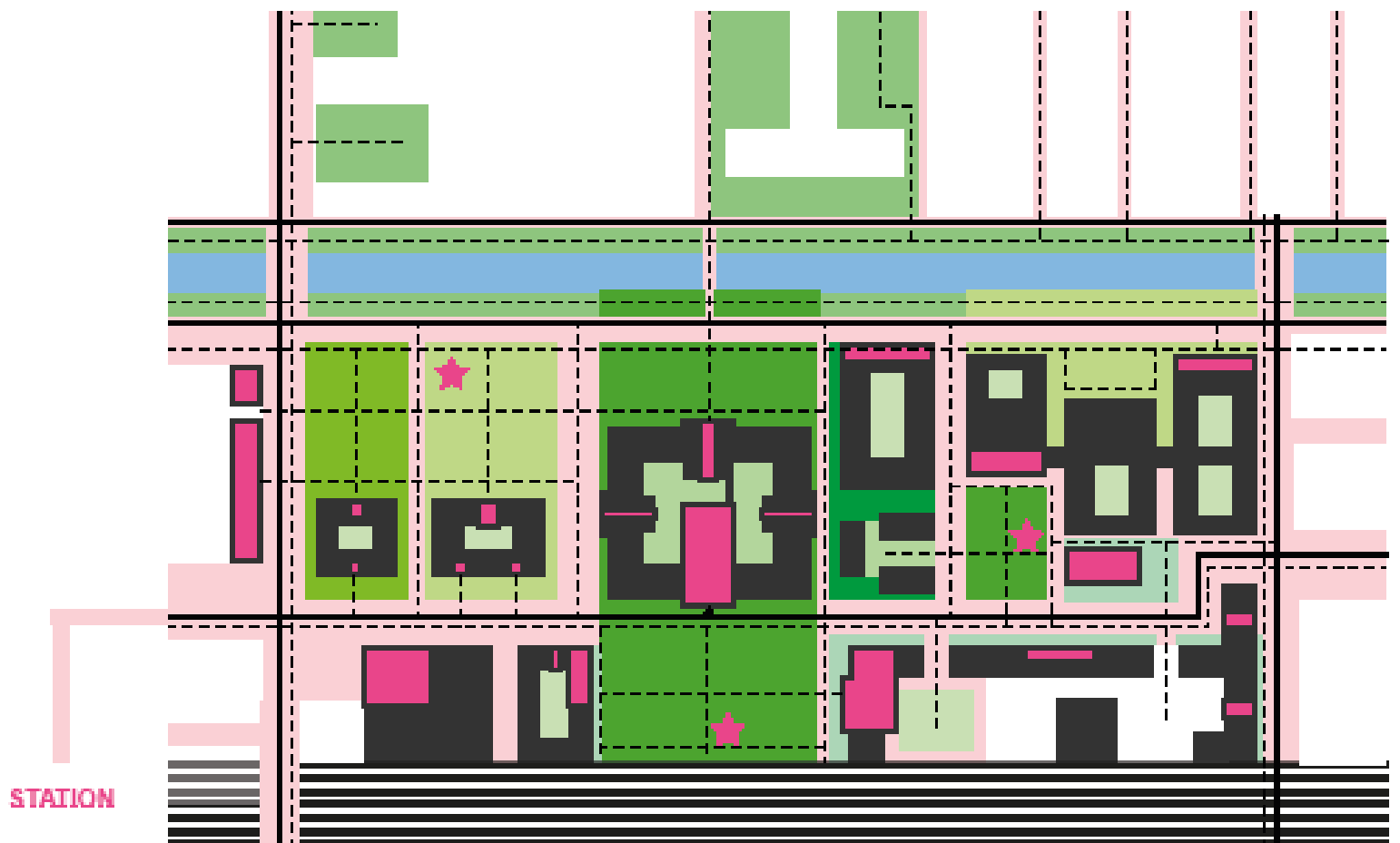
### Groene routes van en naar Tuinen van Moreelse

Dit geldt ook voor de Groene routes van en naar Tuinen van Moreelse. Vanuit het perspectief enjoyable mobility leggen de gebiedspartners hierbij een nieuw accent: de aandacht vestigen op groene routes om naar het gebied te komen. Fietsers kiezen zeker niet altijd voor de snelste route, een aantrekkelijke route mag best iets om zijn. Een groene route zorgt voor vermindering van stress en maakt dat forenzen verder willen fietsen en het langer volhouden.

Moreelse is vanuit de meeste richtingen op een mooie manier te bereiken: bijvoorbeeld via Amelissewaard vanuit Bunnik, via de Vecht vanuit Maarsse en Breukelen, door Oud Wulven vanuit Houten, of voor de kilometervreter via de snelle en mooie route vanuit Amsterdam, langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Verbeteringen van groene routes zijn zeker mogelijk. Als gezegd: dit ligt buiten de invloedssfeer van de gebiedspartners. Het project Tuinen van Moreelse richt zich vooral op het promoten van de mogelijkheden.

### Enjoyable en duurzaam

Belangrijk is het stimuleren van een optimaal systeem met een zo laag mogelijke milieubelasting: milieu- en omgevingsvriendelijk vervoer. De nog aanwezige parkeerplaatsen kunnen bijvoorbeeld voorzien worden van laadpalen, bestemd voor elektrische voertuigen. Gebiedspartners kunnen hier ook zelf mee aan de slag. Een ander voorbeeld komt van NS dat al in 2017 met een wijziging van de fietsregeling voor werknemers het kopen van een e-bike voor woon-werkverkeer makkelijker maakte, waardoor de actieradius en het potentiële aantal fietsforenzen werd vergroot.



### 3.3 Tuinen van Moreelse: voor iedereen

Gemeente en gebiedspartners willen De Tuinen van Moreelse weer een identiteit geven. Met 'De tuinen' bouwen we voort op de 'groene en gezonde' intenties die burgemeester Moreelse 350 jaar geleden met het gebied had en bieden we een hedendaags perspectief op de bijzondere ligging tussen oude binnenstad en de vergrote binnenstad.

De tuinen passen in de grachtenstructuur die burgemeester Moreelse ooit bedacht buiten de singel. De structuur van oude grachten en nieuwe tuinen vormt de basis waarop een diversiteit aan invullingen en gebruik mogelijk is. In de basis is het een gebied waar voetgangers en fietser voorop staan en de auto te gast zal zijn. De tuinen belichamen de Gezonde Stad die Utrecht wil zijn.

#### I Stedelijk weefsel (bewegende mens)

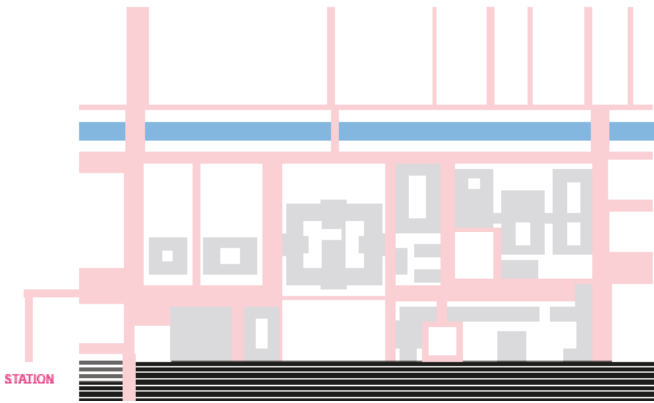
In aansluiting op de binnenstad bieden de Tuinen van Moreelse een fijnmazig weefsel van routes en paden. Het is eenvoudig navigeren met de vele duidelijk zichtbare oriëntatiepunten. Binnen het gebied is dat vanzelfsprekend de Inktpot met de vliegende schotel (vanaf de Oude Gracht zichtbaar).

#### II Tuinen, biodiversiteit en klimaat

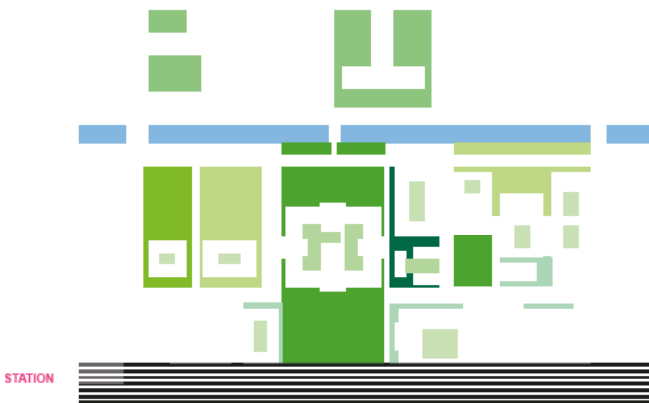
Monumentale gebouwen komen tot hun recht omzoomd door tuinen die ieder hun eigen karakter hebben, afhankelijk van wie de gebouwen en hun omgeving gebruiken. Er zijn parkachtige tuinen zoals die achter de Inktpot en er zijn kleine meer besloten tuinen zoals in het Sterrenhof en in de toekomst in de Herman Gorterhof. De tuinen dragen bij aan de klimaatbestendigheid van het stationsgebied en bieden ruimte aan flora en fauna.

#### III Gemengde functies: rustige levendigheid

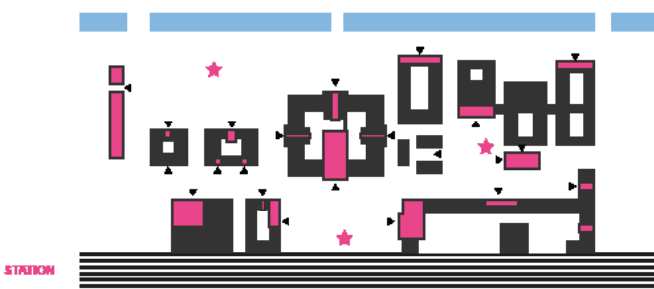
In Moreelse tuinen is het rustig maar levendig, voor ieder die hier woont, werkt, leert en voor ieder die hier te gast is of passeert is er iets te vinden. De tuinen en lobby's van gebouwen zijn uitnodigend en vaak publiek toegankelijk. Op zoveel mogelijke plekken zijn publieke functies opgenomen in de plinten van gebouwen.



I Stedelijk weefsel (bewegende mens)



II Tuinen, biodiversiteit en klimaat

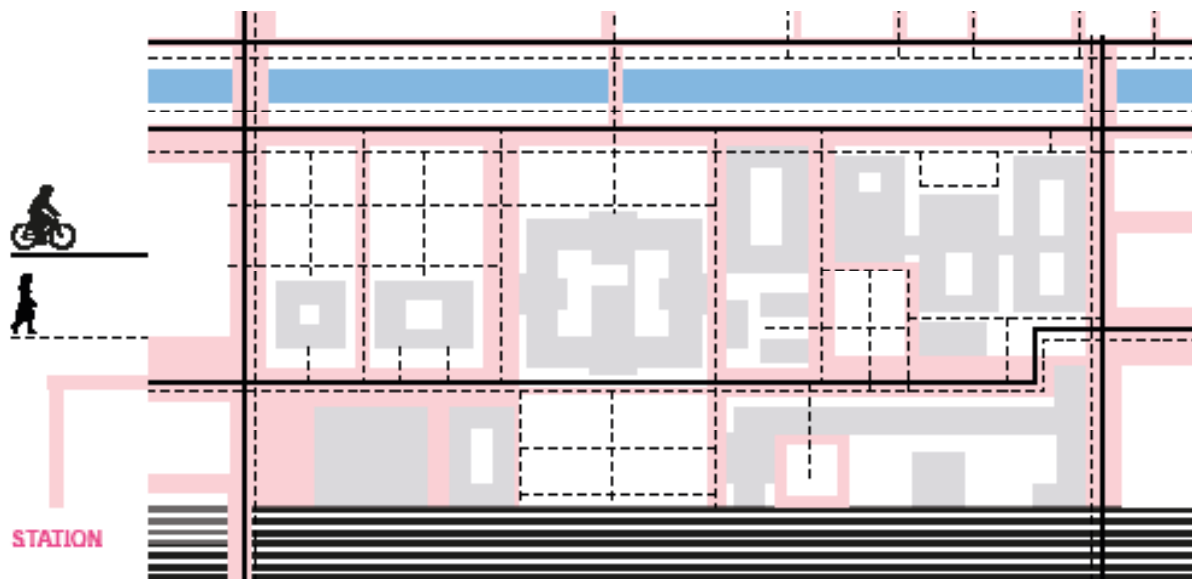


III Gemengde functies: rustige levendigheid



# Illustratieve schets Zicht van Moreelsepark richting de Dom





Weefsel Moreelse



Looprondjes vanuit of nabij Moreelse.



## I Stedelijk weefsel (bewegende mens)

### De voetganger/wandelaar

In het gebied zijn alle routes primair bedoeld voor de wandelende mens, al dan niet ondersteund met hulpmiddelen of vervoermiddelen die op het voetpad mogen. We zoeken in de Tuinen van Moreelse naar manieren om ervoor te zorgen dat lopen en wandelen een natuurlijk, haast automatisch onderdeel van het 'zijn' kan worden (walking being), zonder mensen met lichamelijke beperkingen uit te sluiten. Het gaat hierbij niet alleen om verplaatsingen van A naar B, maar ook om recreatie, sport, verblijf, wandelend werkoverleg of geconcentreerd werken in het groen met de laptop. Zowel de inrichting van het gebied als het vervoersbeleid van de organisaties die in het gebied gevestigd zijn, dragen hieraan bij.

Er is een fijnmazig weefsel van buitenruimtes dat aansluit op het patroon van de binnenstad en dat zich leent voor het maken van diverse wandelrondes. Kenmerkend voor de binnenstad is het fenomeen dwalen zonder te verdwalen; je neus achterna op basis van oriëntatie op de omgeving. Er opent zich altijd weer een perspectief op een herkenbaar pand of het silhouet van de Domtoren. Binnen Tuinen van Moreelse wordt hetzelfde beoogd met logische routes en zichtbare markeringspunten. Dagelijks zijn er grote stromen voetgangers in en door het gebied, die na jaren bouwput in de toekomst op een prettige manier van het station naar huis en werk komen. Het gebied is een welkome nieuwe entree van de stad en van het station. Optimale looproutes bevorderen het gebruik van de openbare ruimte door bewoners, gebruikers en passanten. Ze bevorderen tevens de aantrekkelijkheid van het gebied. De sociale veiligheid van looproutes is daarbij een aandachtspunt. De routes maken samen onderdeel uit van een samenhangend stelsel van routes en groene plekken door de stad.

Daarnaast is er een verfijnder padenstelsel om door de tuinen te dwalen. Mensen hebben de mogelijkheid de reuring of juist de rust te zoeken. Om dit aspect te verbeteren zal een Soundscape onderzoek worden gestart om de kwaliteit van het geluidslandschap te verbeteren.



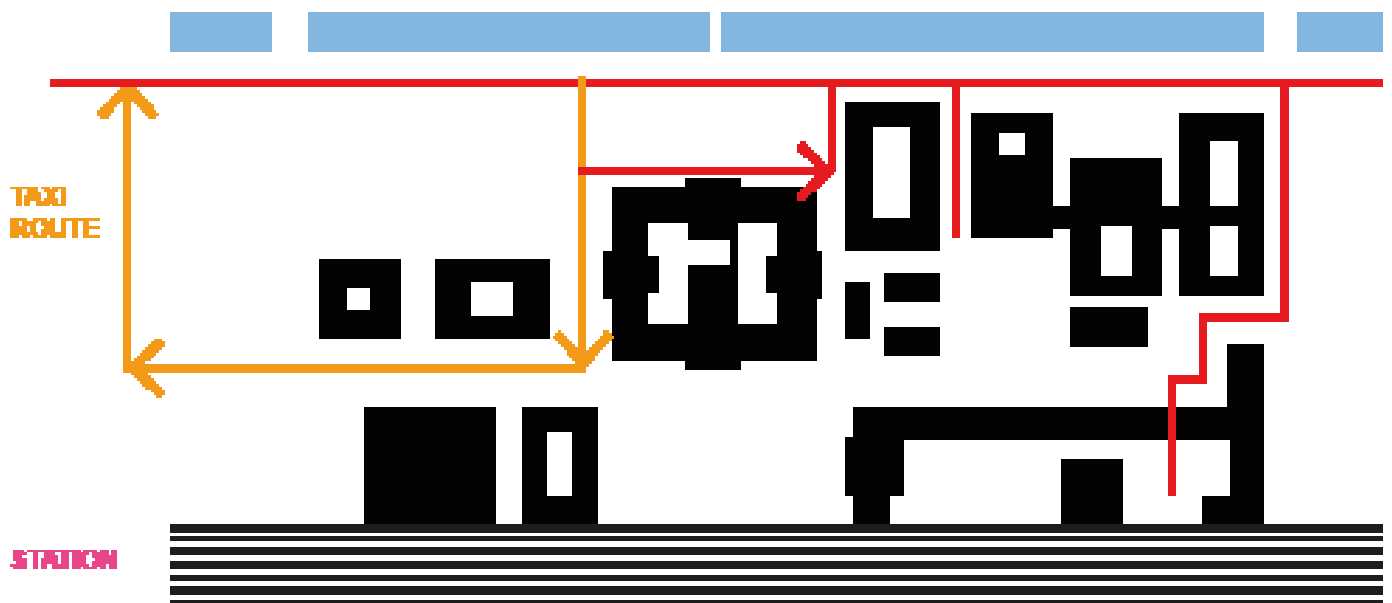
*Voetgangers tijdens de spits*  
Foto: Bas Kijzers, 2018



*Wandelend vergaderen*  
Foto: Bas Kijzers, 2018

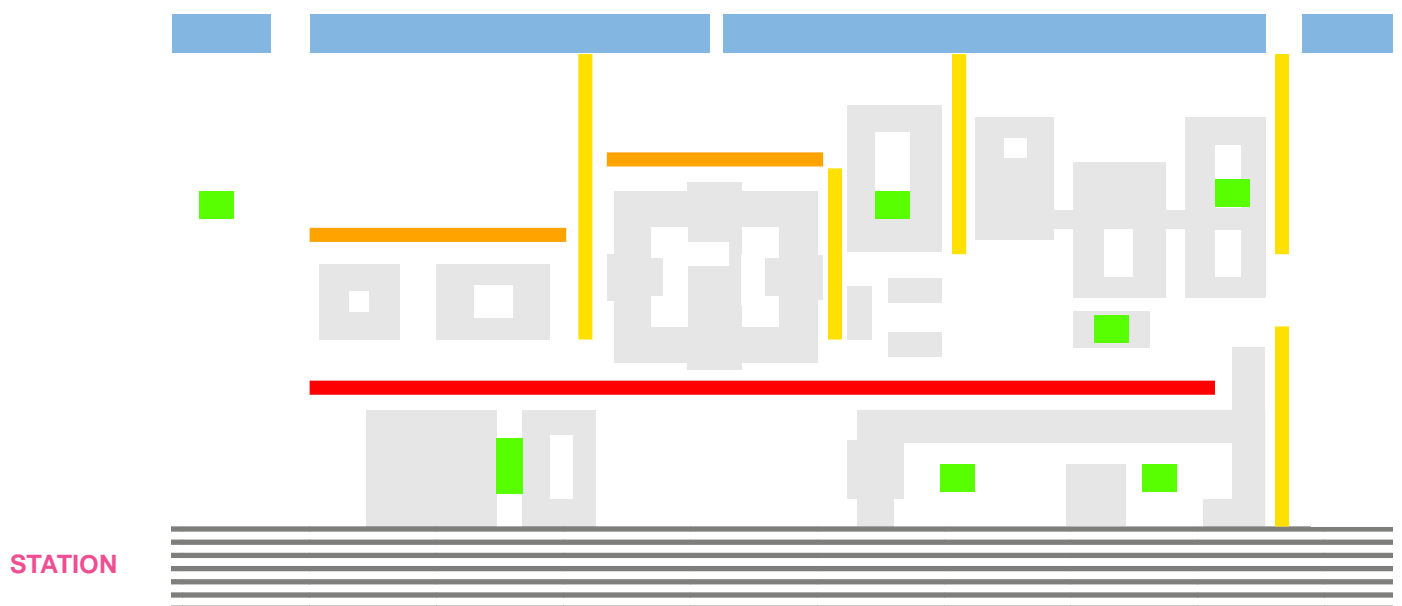


*Fietsers komend vanaf de Moreelsebrug,*  
Foto: Bas Kijzers, 2018



Mogelijke ontsluitingswijze met inprikkers

- interne parkeervoorzieningen
- de dwarsstraten
- voorruimten monumentale panden
- de Herman Gorterstraat



Parkeergebieden

### **De Fietser**

Vanaf het Stationsplein richting Hoog Boulandt zullen veel mensen op de fiets passeren. Voornamelijk gaan we uit van een "shared space" van minimaal 8 meter zodat fietsers en voetgangers elkaar niet in de weg zitten. Een minimale markering leidt tot een bepaalde mate van zonering voor wandelaar en fietser.

### **De automobilist**

We maken onderscheid tussen bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer. (Bestemmings)verkeer op de Singel faciliteren we alleen nog via 'inprikkers': toegangswegen tot individuele bestemmingen in het gebied.

### **Parkeren**

Deze visie leidt tot een ander perspectief op parkeren in Tuinen van Moreelse. De gemeentelijke nota "Stallen en Parkeren" betekent voor het centrum: meer ruimte op straat maken, inzet op deelauto's, parkeren op afstand en een maximaal aantal fietsplekken. Het parkeren op straat kan verschuiven naar inpandige voorzieningen. Onderzocht moet uitwijzen welke ruimtes hiervoor het eerst in aanmerking komen en in welke mate.

### **De taxi**

Het stationsplein blijft bereikbaar voor taxi's en voor kiss & ride. We zullen dit zo organiseren dat de voetganger ook hier de hoofdrol houdt. Voornamelijk is om die reden shared space met taxi's gesuggereerd. In het project Laan van Puntenburg worden alternatieven onderzocht.

### **Logistiek**

Bevoorraders kunnen gebruik maken van de bovengenoemde "inprikkers". De overige bestemmingen kunnen in dat geval bereikbaar blijven door langzaam verkeersroutes te gebruiken, met ontheffing.

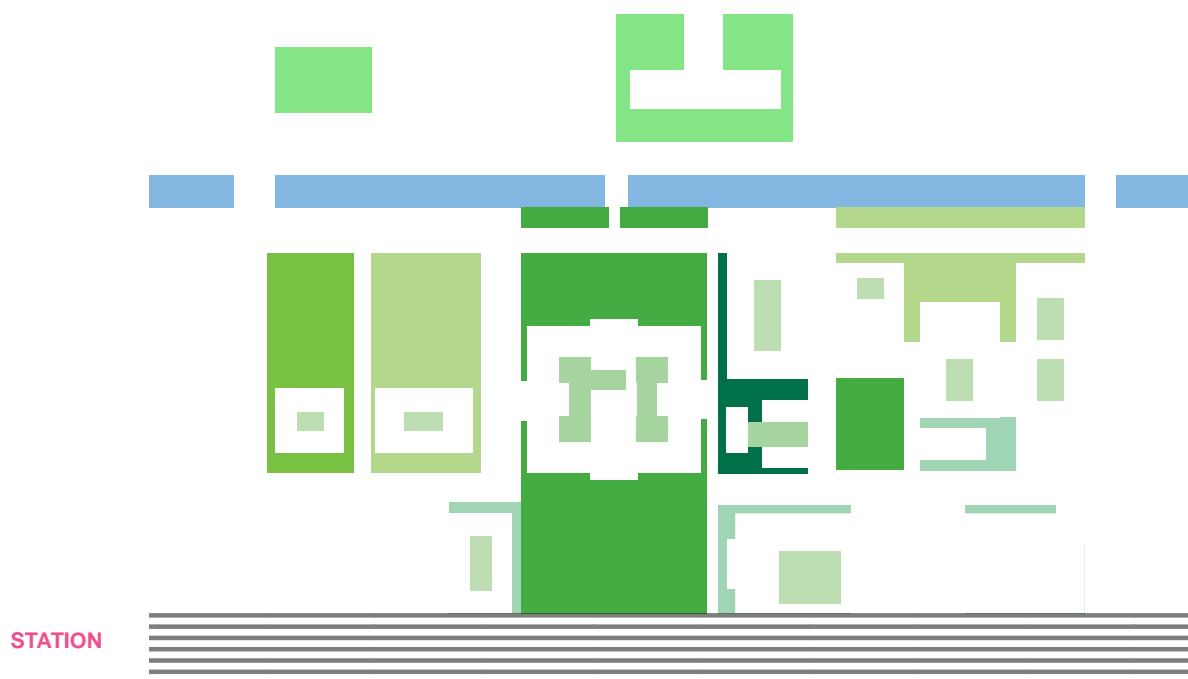


*Huidige parkeersituatie naast de Inktpot*

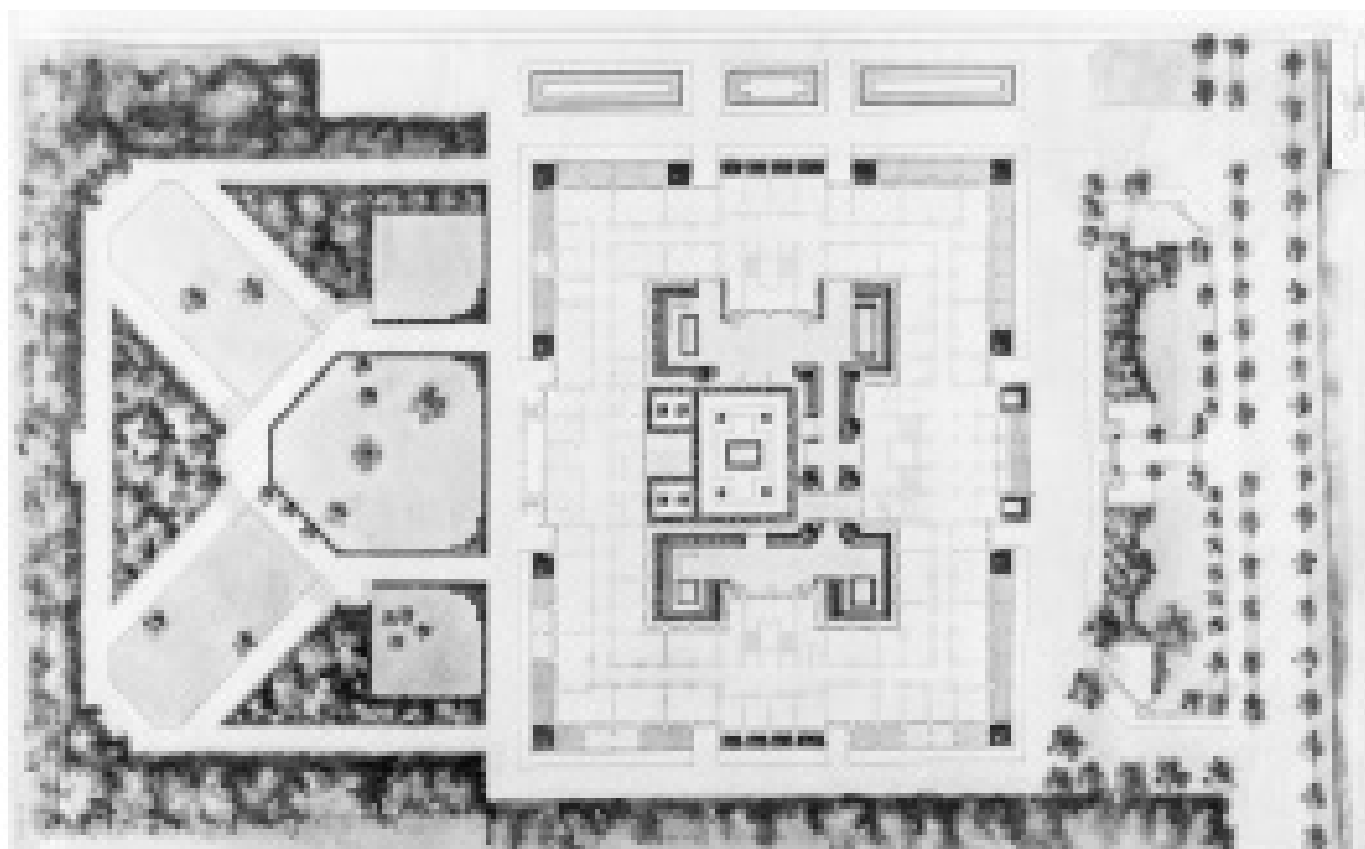


# Illustratieve schets Moreelsepark en Inktpot





*Tuinen Moreelse*



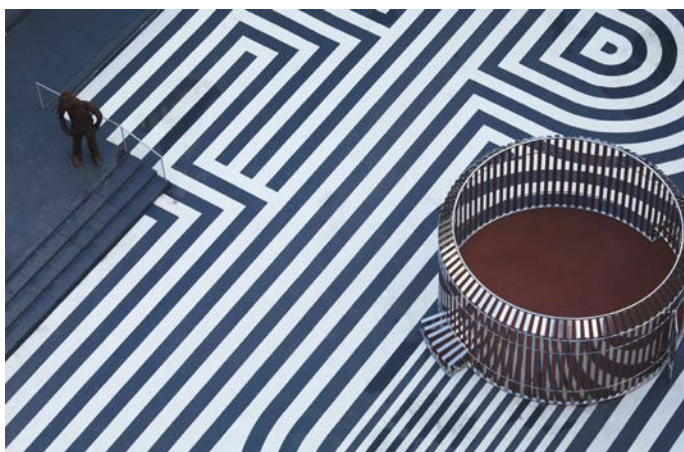
*Buitenruimte ontwerp Inktpot, niet uitgevoerd*

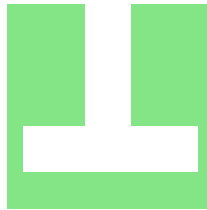


*Sterrenboshof*

## II Tuinen, biodiversiteit en klimaat

Tuinen zullen het gezicht bepalen in 'De Tuinen van Moreelse', net als in de eeuwen hiervoor. Ze dragen bij aan de kwaliteit van het gebied als geheel, zoals kenmerkend is voor de oude Utrechtse binnenstad. De vele (private) hoven en tuinen zijn vaak zichtbaar of toegankelijk vanaf publieke straten en pleinen, maar kennen een eigen sfeer en gebruik. Gebouwen en tuinen kennen een rijke gelaagdheid van klassiek tot modern. Binnen het gebied Tuinen van Moreelse spelen het hof in het Sterrenhof, de centrale ruimte van de Inktpot en de binnentuin van de school een belangrijke rol. Het onsamenhangende groen van nu wordt een duidelijk herkenbare serie tuinen rondom en binnen gebouwen. Ook het steinige rechtbank plein zal daarin mee veranderen.







## Biodiversiteit

Een grote variatie aan structuren in de tuinen bevordert de biodiversiteit. Het is belangrijk om stadsnatuur te creëren door het aanbrengen van de juiste leefomstandigheden voor een bepaalde soort in plaats van een plek te ontwerpen en daar een bepaalde soort te planten. Ook wordt de microschaal van de leefgebieden in de Tuinen van Moreelse samenhangend verbonden met de macroschaal van grotere biotopen. Bij het inrichten en ontwerpen van de tuinen is de aanwezige natuur het uitgangspunt. Dat is het startpunt voor het werken naar een gewenst eindbeeld.

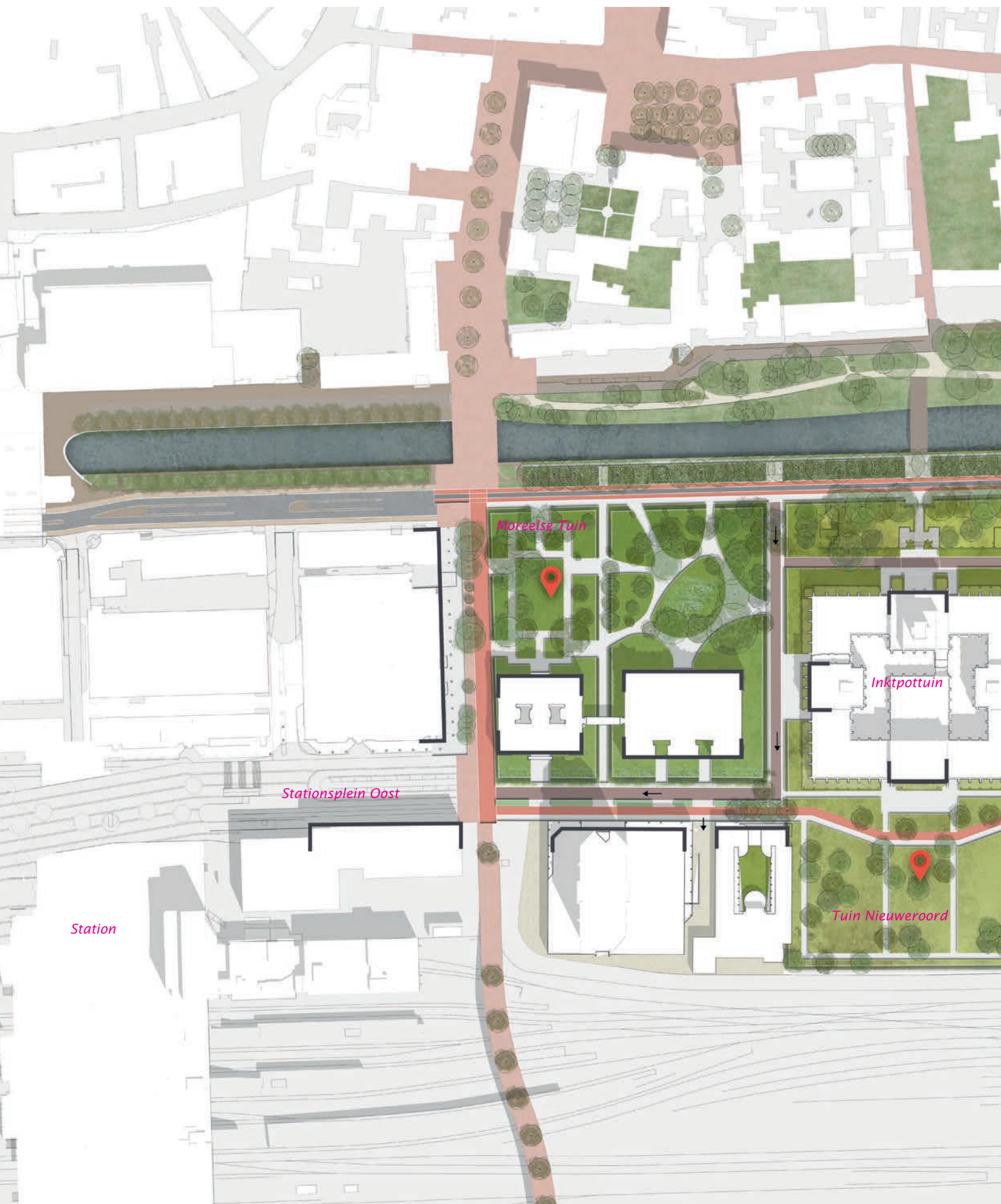
Bij de inrichting van de tuinen wordt prioritering aangebracht. Niet elke openbare ruimte kan alle belangen en gewenste functies optimaal dienen (recreatie, klimaatbestendigheid, culturele of ecologische waarde). Per tuin worden keuzes gemaakt. Er zijn dan ook verschillende type tuinen, van hofjes tot wilde ecologische natuurtuinen. De inrichting van de tuinen valt samen met het opstellen en regelen van een beheerplan.

Naast het maaiveld, is er veel potentie voor groene daken en gevels. Dit wordt integraal meegenomen in ontwerpen van de gebouwen en openbare ruimte. Groene daken en zonnepanelen creëren een synergie tussen biodiversiteit, verduurzaming van de energiehuishouding en klimaatbestendigheid.

## Klimaatadaptatie

In het gebied wordt een teveel aan regenwater opgeslagen, voordat we het zoveel mogelijk infiltreren of zo nodig op de singel afvoeren. Groen- en water elementen temperen de steeds vaker optredende hittestress in het gebied als gevolg van klimaatverandering. Vooral bomen spelen hierin een belangrijke rol door het creëren van schaduw. Ook groene gevels, groene daken en stromend water zorgen voor verkoeling op hete dagen. In de openbare ruimte wordt de verharde bodem zoveel mogelijk weer waterdoordringbaar gemaakt. De toegepaste materialen bij verharding zijn zoveel mogelijk waterdoorlatend. Verder worden er zoveel mogelijk materialen gebruikt die weinig warmte vasthouden.





Moreelse Tuin

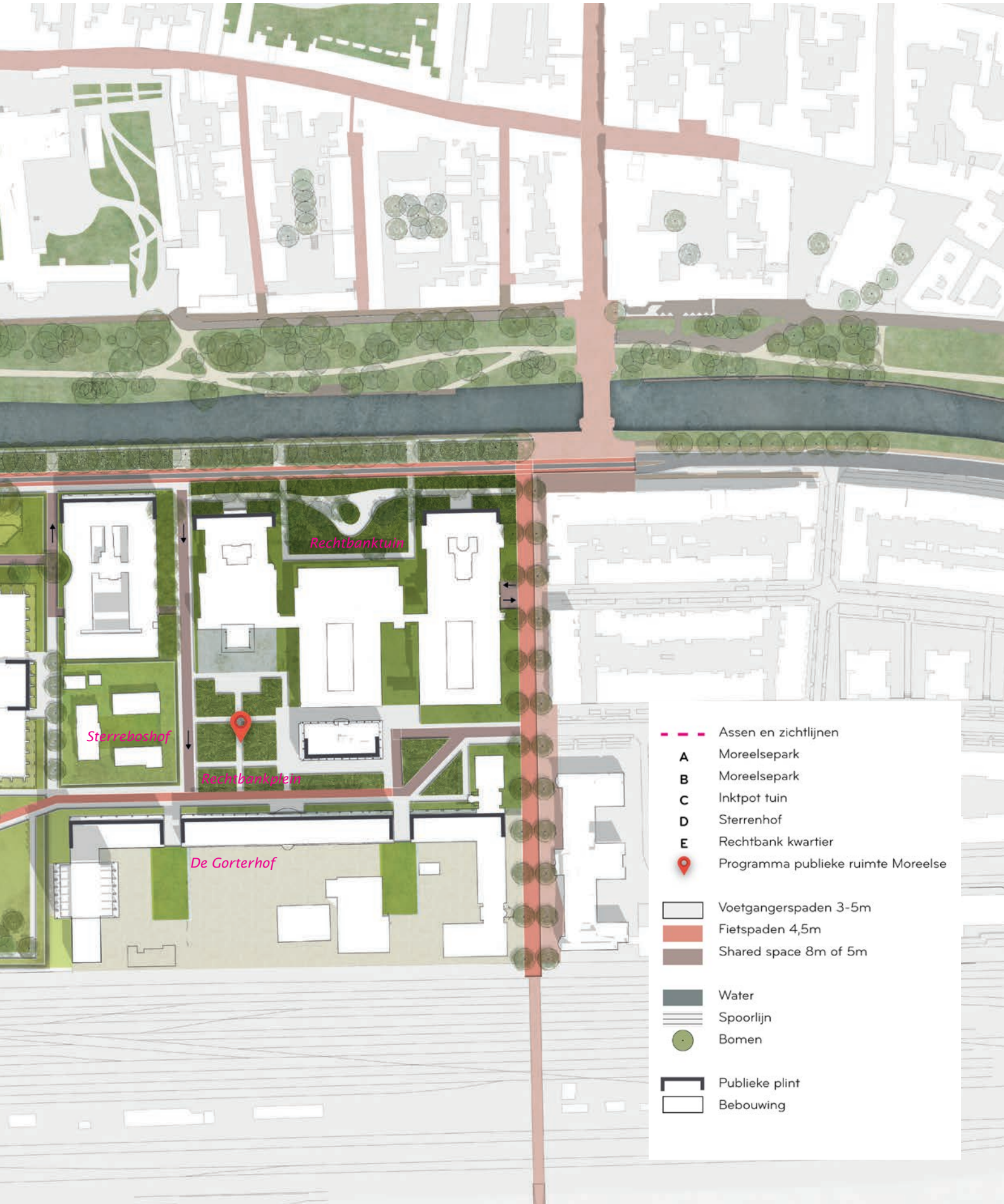
Inktpottuin

Tuin Nieuweoord

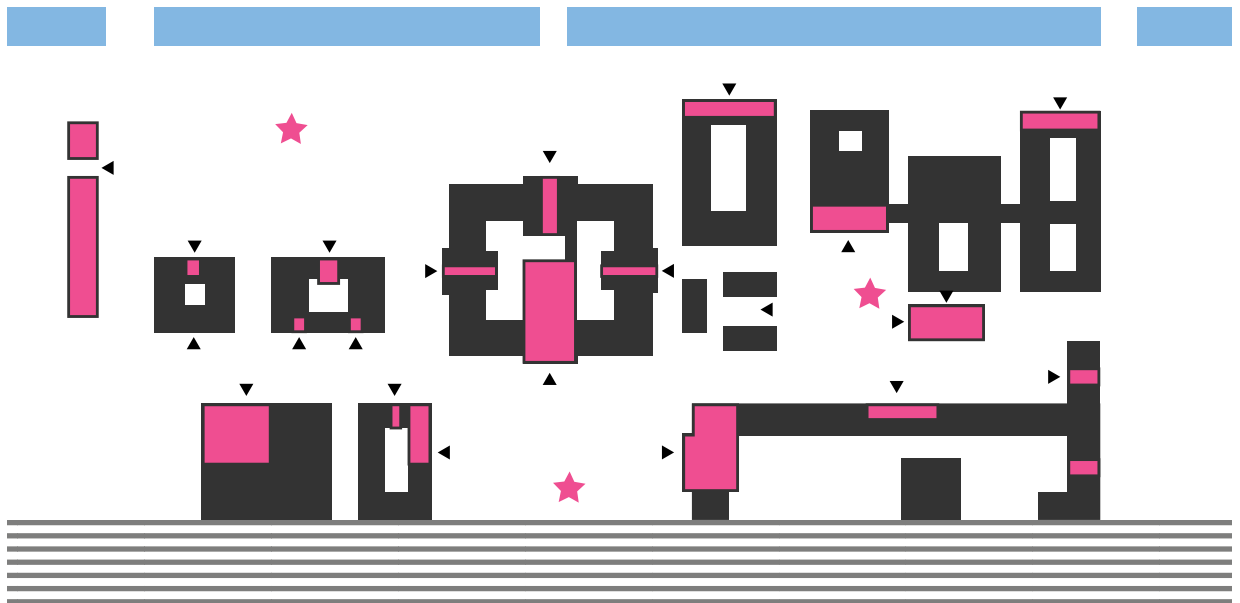
Stationsplein Oost

Station

# Illustratieve schets Moreelse Tuinen



- - - Assen en zichtlijnen
- A** Moreelsepark
- B** Moreelsepark
- C** Inktpot tuin
- D** Sterrenhof
- E** Rechbank kwartier
- 📍 Programma publieke ruimte Moreelse
- Voetgangerspaden 3-5m
- Fietspaden 4,5m
- Shared space 8m of 5m
- Water
- Spoorlijn
- Bomen
- Publieke plint
- Bebouwing

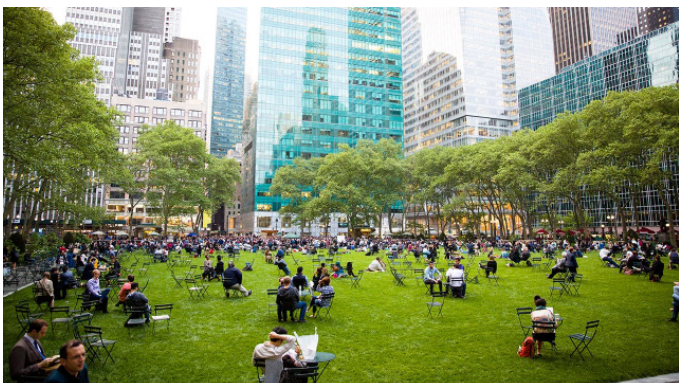


**STATION**

*Gemengde functies: rustige levendigheid*



Zicht vanaf de lobby van de rechtbank op het rechtbankplein, Foto: Bas Kijzers, 2018



*Gemengde functies: rustige levendigheid*



*Gemengde functies: buitenwerkplekken die energie opwekken*



*Gemengde functies: kunst in de openbare ruimte*

### III: Gemengde functies: rustige levendigheid

Het gebied Moreelse kent in de toekomst een levendige inrichting met een zorgvuldige mix van rust en reuring. Het gebied is niet alleen om te passeren en snel te vertrekken, maar kent diverse plekken om te willen blijven. De Tuinen van Moreelse zijn straks een bestemming op zichzelf. Dat komt tot leven op de volgende plekken:

#### In de Tuinen/paviljoens

Het tuinenconcept leent zich voor een stapsgewijze ontwikkeling. De activiteiten in de openbare ruimte zijn steeds afgestemd op de gebouwen eromheen. In De Tuinen van Moreelse zal aandacht zijn voor andere manieren van werken, mogelijk gefaciliteerd door picknicktafels met wifi. De Tuinen zijn er ook voor verblijf en ontspanning in de buitenlucht. Een hogere verblijfskwaliteit van de tuinen gaat samen met gebouwen die zich voor de buitenwereld openen.

#### Plinten en Lobbies

De openbare ruimte is er voor bewoners, bezoekers, toeristen en werknemers. Voor mensen die willen afspreken, ontmoeten, iets komen bekijken of er gewoon willen zijn. We willen publieke functies in plinten en lobby's, waar dat maar kan.

Het zou mooi zijn wanneer de (voormalige) hoofdgebouwen van de NS zich op de tuin aan voor- en achterzijde richten. De Inktpot kent entrees aan alle zijden van het gebouw met vaak een verbinding naar de prachtige binnenhoven. Het gebouw is bovendien ontworpen met een stevige relatie naar de openbare ruimte, met een voor en een achtertuin. Deze kwaliteiten kunnen opnieuw worden benut. ASR en RVB sorteren met de renovatie van hun vastgoed voor op gastvrije lobby's.

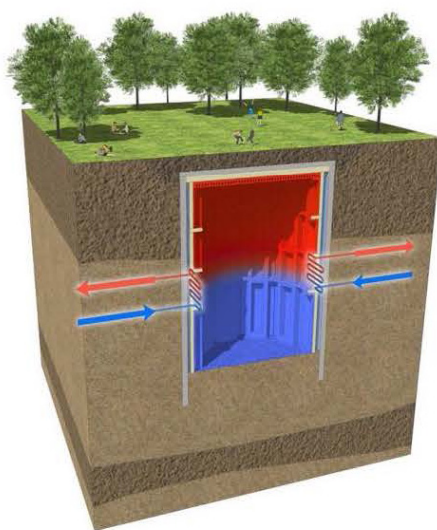


*Gemengde functies: buiten vergaderen*



# Illustratieve schets Rechtbankplein





Een schematische voorstelling van een buffervat(Ecovat)



Een impressie van de toepassing van een PowerNEST module(IBIS Power)

Concept	CO <sub>2</sub> uitstoot [ton/jaar]	CO <sub>2</sub> besparing	Paris Proof
Referentiesituatie	3.600	0 %	222 %
Huidige plannen	3.300	9 %	196 %
1: Vraagreductie	2.600	28 %	121 %
2: Zuinige opwekking	1.800	50 %	120 %
3a: Individuele WKO	600	84 %	14 %
3b: Collectieve WKO	600	84 %	14 %
3c: Collectieve zonne-energie	300	91 %	-2 %

Overzicht van de besparingsmogelijkheden van de verschillende concepten



### 3.4 Energie Neutraal - het nieuwe normaal

In het gebied Moreelse blijven veel kansen voor een duurzame energiehuishouding nu nog onderbenut. De Tuinen van Moreelse gaat op ontdekkingsreis naar energieneutraal: het gebied wekt dan evenveel energie op als er wordt gebruikt (exclusief mobiliteit). Om zo ver te komen zetten de gebiedspartners in op energiebesparing en duurzame opwekking van energie. De ontwikkeling van De Tuinen van Moreelse dragen zo bij aan de klimaatdoelstelling van Parijs, die van het Rijk en de gemeente Utrecht zelf.

Zowel de panden als de openbare ruimte zijn belangrijke elementen in deze transformatie. Alle gebruikers van Tuinen van Moreelse werken samen aan het bereiken van dit deze ambitie. Door samen de energieopgave aan te pakken, kan een gebied met zowel monumentale panden als 21e-eeuwse panden succesvol transformeren. Op dit moment heeft het gebied nog een energiegebruik dat meer dan driemaal zo hoog is als nodig om aan de doelstellingen van Parijs te voldoen ("Paris Proof"). Uit berekeningen blijkt dat kantoorgebouwen die Paris proof zijn, maximaal 50 kWh per vierkante meter elders opgewekt mogen verbruiken, waarbij aangenomen wordt dat het potentieel van alle bekende hernieuwbare energiesoorten in ons land in 2050 ten volle wordt benut.

Diverse partijen in Moreelse werken al aan verduurzaming. Gezamenlijk leiden hun plannen tot een vermindering van 9% - 25% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het gebied, afhankelijk van de uitwerking van de plannen. Voor energieneutraal is dus meer nodig. In de eerste plaats het vergaand terugdringen van de energievraag: betere isolatie – vanzelfsprekend met respect voor het erfgoed – maar ook op het gebruikgebonden deel van de energievraag.

Concepten zoals smart-building met slimme ICT-, verlichting- en ventilatiesystemen worden hierbij meegenomen. Waar mogelijk, is het overdekken van de binnenpleinen te overwegen om warmteverlies te voorkomen. Vervolgens wekken pandeigenaren en beheerders zelf duurzame warmte en duurzame elektriciteit op. Hiervoor zijn diverse scenario's: collectief warmte en koude opslaan in de bodem (WKO), individueel WKO per gebouw, de verduurzaming van het stadsverwarmingsnet of gebruik

van zonnewarmte. Er valt ook te denken aan: zonnepanelen op daken en gevels, het onderzoeken van urban windturbines op de hoge daken, of zelfs muren met zonnecollectoren of op een overkapping van de parkeerplaatsen of boven het spoor.

Belangrijkste keuzes die dus gemaakt moeten worden zijn:

- Mate van te realiseren besparing.
- Gebruik maken van stadswarmte of niet.
- Een individuele WKO of collectief.
- Andere maatregelen ten behoeve van energieopwekking.
- De rol van mobiliteit en het toepassen van energieopslag.
- Mogelijkheden voor een Energiedak over het spoor of een energiemuur in het gebied.

### Circulariteit

Ook circulariteit is uitgangspunt voor de ontwikkeling van Tuinen van Moreelse. Zowel het sluiten van biologische als technische kringlopen heeft de aandacht. In tegenstelling tot de lineaire economie waarin de grondstoffen op aarde uitgeput raken, gaat de circulaire economie uit van optimaal en hoogwaardig hergebruik van materialen - van afval naar grondstof.

Het creëren van een energieneutraal en circulair gebied wordt volledig ondersteund door beleid op verschillende overheidsniveaus.

### Uitwerking energieambitie

De gebiedspartijen in Moreelse gaan gezamenlijk werken aan een gedeelde energievisie voor het gebied die leidt tot concrete acties. De visie wordt gevormd op basis van een energieanalyse, energie-scenario's en gaat uit van de strategische positie van de verschillende partijen.

Het Rijksvastgoedbedrijf daagt de markt bij de openbare inschrijving uit om de Herman Gorterpanden in Moreelse energieneutraal te realiseren.

A.s.r. real estate, eigenaar van het NS-hoofdkantoor, heeft de ambitie om alle panden, ook monumenten naar label A te brengen in 2030. Bewonersvereniging Sterrenbos heeft gevraagd om mee te doen met het formuleren van de energievisie.



# Illustratieve schets Moreelse tuinen: Park Nieuweroord en de Inktpot





### 3.5 Op naar een gezamenlijke uitvoeringsagenda

Om de beschreven visie gestalte te geven zullen stappen ondernomen moeten worden die autonome (bouw)activiteiten een kader bieden en extra stappen die daar waarde aan toevoegen. Hiertoe wordt een uitvoeringsagenda opgesteld bestaande uit 4 delen:

- Ultra korte termijn 2019
- Korte termijn voor 2020
- Middenlange termijn 2020-2025
- Lange termijn na 2025

Het doel van de vervolgstap is om alle partijen meer zicht te krijgen op de benodigde maatregelen om de visie waar te maken. Een nevensdoel is om de maatregelen van elk van de partijen te benoemen en met elkaar te verbinden. Verbeteringen van de openbare ruimte worden verbonden aan ingrepen in de bebouwing. Het doel omvat ook het uitwerken van de relaties met bestaande en toekomstige ontwikkelingen rond het gebied van Moreelse.

De grootte van het gebied past bij het planproces voor 'complexe omvangrijke gebiedsontwikkelingen'. Als type Utrechts planproces wordt 'UPP 1' voorgesteld. Er zal na besluitvorming over het Startdocument een Integraal Programma van Eisen (IPVE) worden opgesteld. Het IPVE is het ruimtelijke en functionele kader voor de volgende planfasen (bestemmingsplanwijziging, omgevingsvergunning etc.).

Het integraal programma van eisen wordt verbeeld in een functioneel ontwerp dat de ruimtelijke uitwerking en samenhang tussen eisen voor de bebouwing en de openbare ruimte verbeeld. Het IPVE en het FO dient ook om de samenhang met de bestaande ontwerpen voor het Stationsplein-oost (Moreelsehoek), de Catharijnesingel-zuid uit te werken en te versterken. In het functioneel ontwerp worden de mogelijke, toekomstige verbindingen met de binnenstad en het Beurskwartier uitgewerkt.

# Moreelsepark: korte termijnacties

Bewonersvereniging Sterrenbos heeft gevraagd om **mee te doen met energievisie**.

**Soundscape** onderzoek in augustus



Moreelsepark – **korte termijn acties**: verbeteren kwaliteit in combinatie met bewonersbeheer

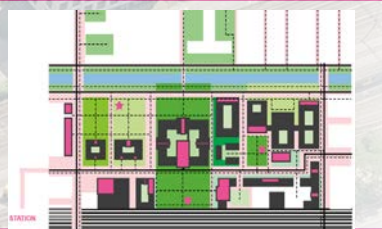
Laan van puntenburg – **ontwerp wordt heroverwogen**, betere aansluiting op Moreelse Tuinen



Ingang Rechtbank  
aan de Catherijnesingel  
na verbouwing weer in gebruik  
(ca. 2020)



Herman Gorter -  
voorbereid op hof



Herman Gorter – aanbesteding  
met hoge energie ambitie in  
lijn met gebiedsvisie

**Projectteam:**

*Gemeente Utrecht*

Jan Willem Van Zijl  
Han Schraders  
Ashwin Karis  
Juil Mineur

*Rijksvastgoedbedrijf*

Martine de Vaan  
Riëtte Bosch  
Anne-Linde van Gameren  
Manon Smeets

*Atelier Rijksbouwmeester*

Floris Alkemade  
Simone Huijbregts  
Pépé Niemeijer  
Nynke Bellinga  
Jorien Cousijn

*OKRA (ondersteuning)*

Wim Voogt  
Paul Kersten  
Pierre-Alexandre Marchevet

Ondertekenaars Intentieovereenkomst:

Anneloes van Boxtel  
Lennert Middelkoop



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



Gemeente Utrecht