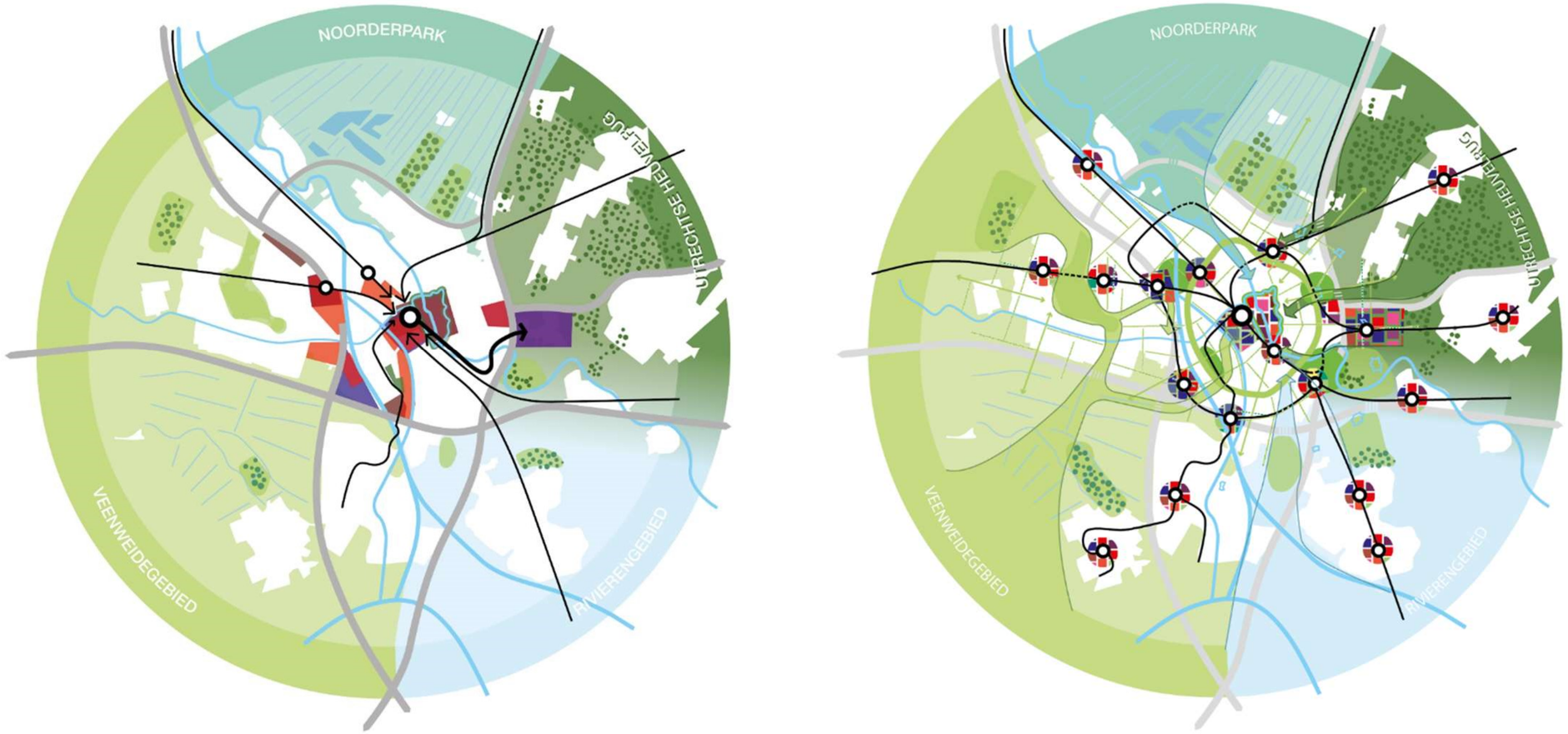
Utrecht

Knooppunt Krommerijn

kansenverdubbelaar voor stad, land en regio

april 2022

Van een stad in het landschap met één centrum naar landschap in de stad met meerdere centra



Utrecht heeft een stevige verstedelijkingsopgave en wil tegelijkertijd nog aantrekkelijker worden. Dat kan door uit te gaan van nabijheid. Door in te zetten op meerdere centraliteiten bij vervoersknopen in een ring rondom het historisch hart. De stad wordt beter bereikbaar, beter beloopbaar en aantrekkelijker om in te verblijven. Eén van die te ontwikkelen knopen is het huidige station Lunetten.

de potentie van oost

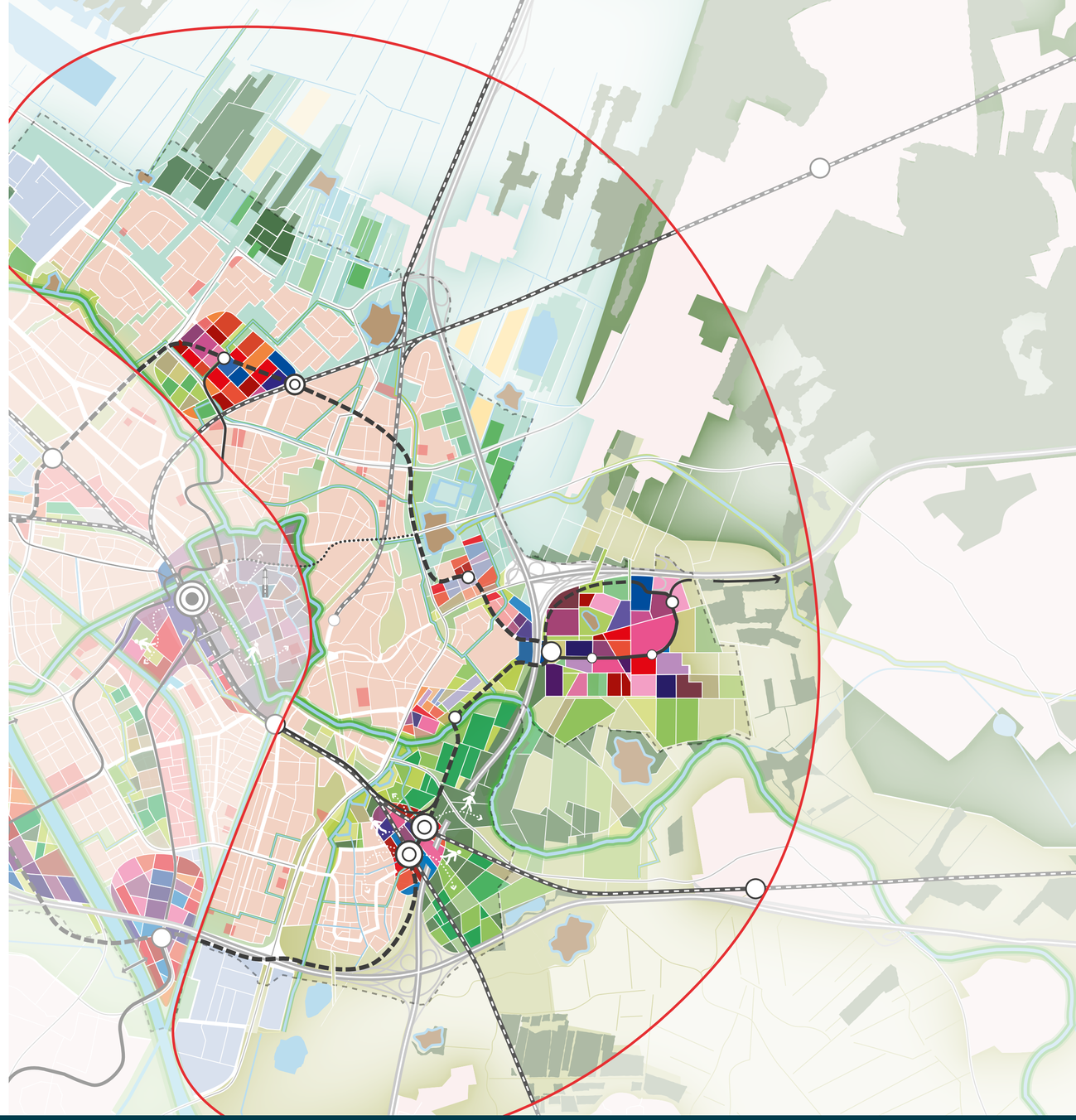
De oostkant van Utrecht heeft alles in zich voor een fantastisch vestigingsklimaat: het heeft geweldige culturele én recreatieve waarde met het Unesco werelderfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Landgoed Amelisweerd. Met de Kromme Rijn als ‘kraan’ tot de stad is het van onschatbare waarde voor de natuur en ecologie van Utrecht en ommestreken. En last but not least zet oost, met het USP en de topsportcampus Maarschalkerweerd, de stad academisch en sportief internationaal op de kaart.
Maar helaas is het landschap en de natuur versnipperd, zijn de plekken slecht bereikbaar en gaan deze, stuk voor stuk topfuncties, geen relatie met elkaar aan. De lappendeken van monofunctionele gebieden is van elkaar gescheiden door een spaghetti van infrastructuur. Met het voorstel voor *Knooppunt Krommerijn* is er NU de kans om daar voor de toekomst verandering in te brengen en het potentieel van oost nu echt eens te gaan benutten. Met als resultaat een omgeving die gezond is en ruimtelijk, programmatisch en economisch tot de top van Nederland behoort.

Kromme Rijnlandschap

SVP

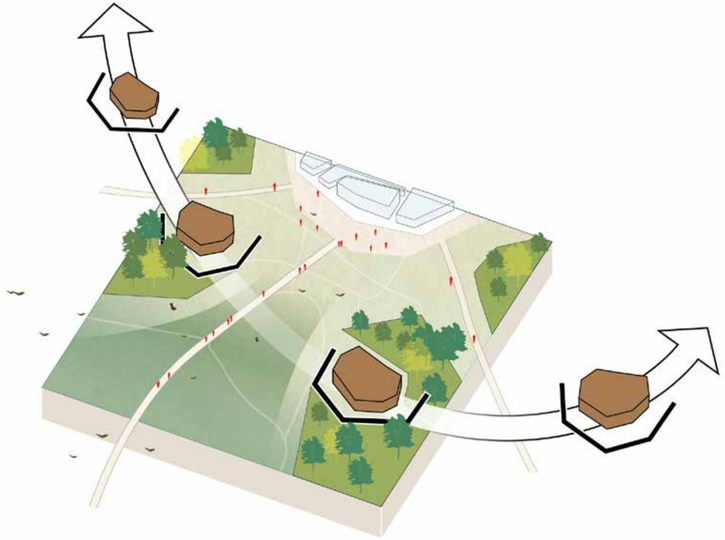
landschap als drager

Een hoogstedelijk nieuw centrum bij station Lunetten past bij de ambities en de groei van Utrecht. Tegelijk ligt er de landschappelijke opgave. Stel dat dit landschap de ontwikkeling stuurt, wat betekent dat dan voor de aanpak? En welke principes zorgen voor de samenhang tussen stad en landschap?

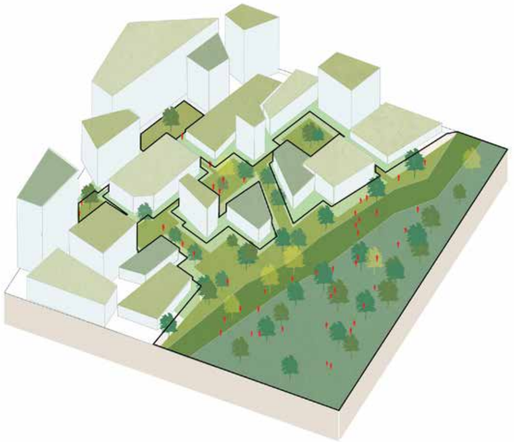


ontwikkelprincipes

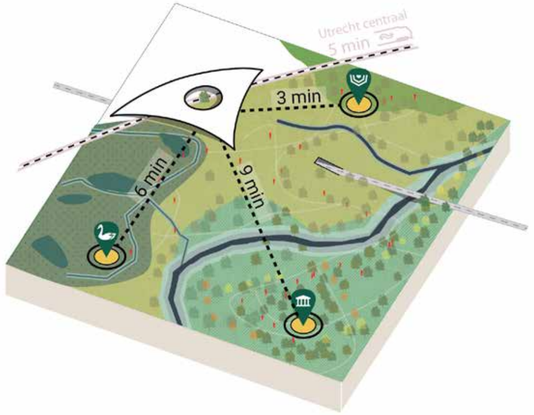
Stroomgebied
Kromme Rijn
als systeem voor
ontwikkeling



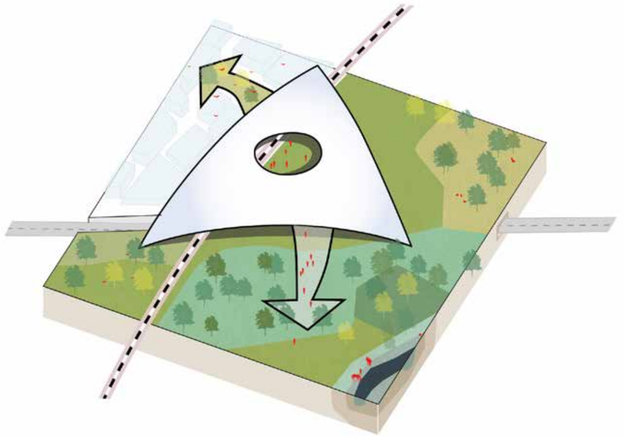
Unesco werelderfgoed
linies van forten en Lunetten
beleefbaar maken



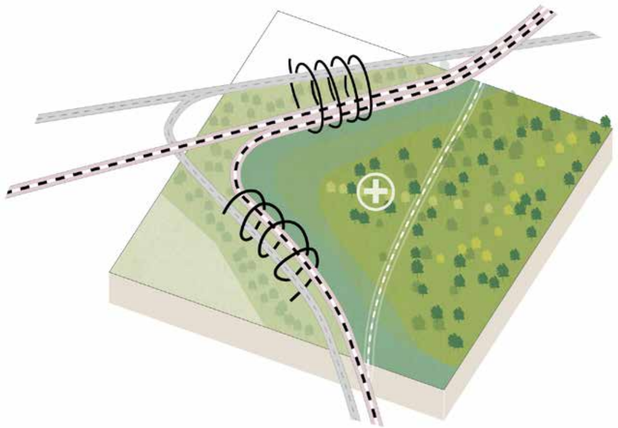
Nieuw stedelijk wonen
hoge dichtheid met
natuur om de hoek



10 minutenlandschap
nabijheid van recreatieve bestemmingen in het landschap

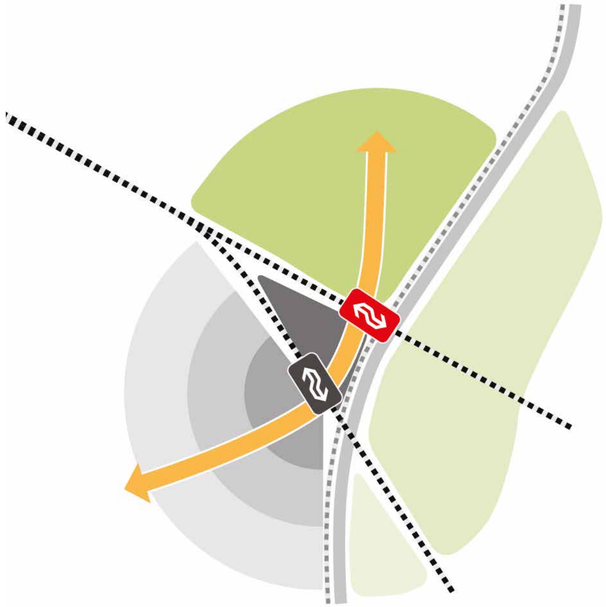


Station als natuurpoort
en als verbindende schakel tussen de stad en het landschap



Bundeling van infra
zorgt voor ontsnippering en voor meervoudig te benutten ruimte

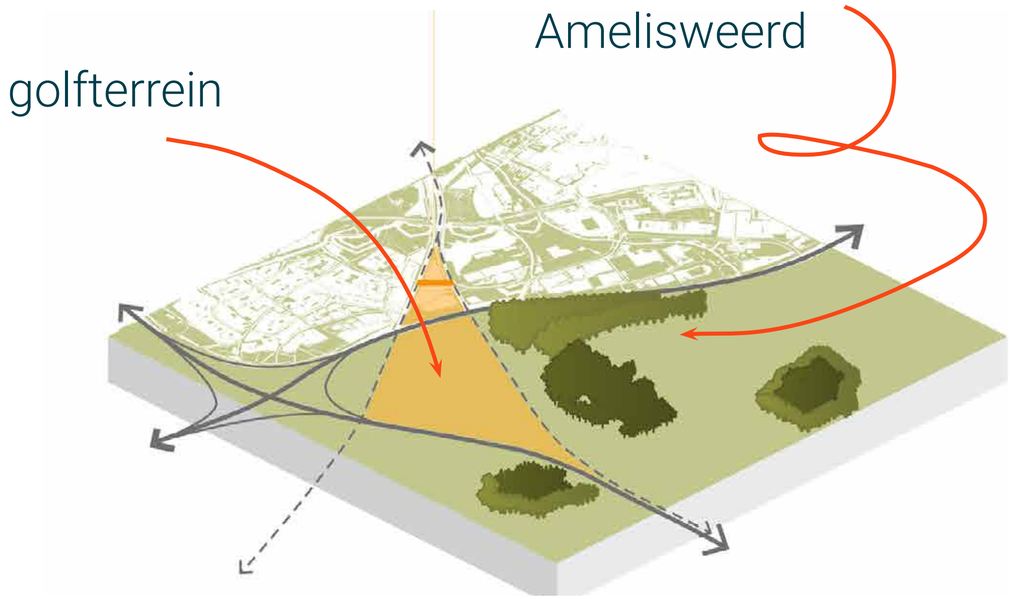
station Lunetten wordt station Krommerijn

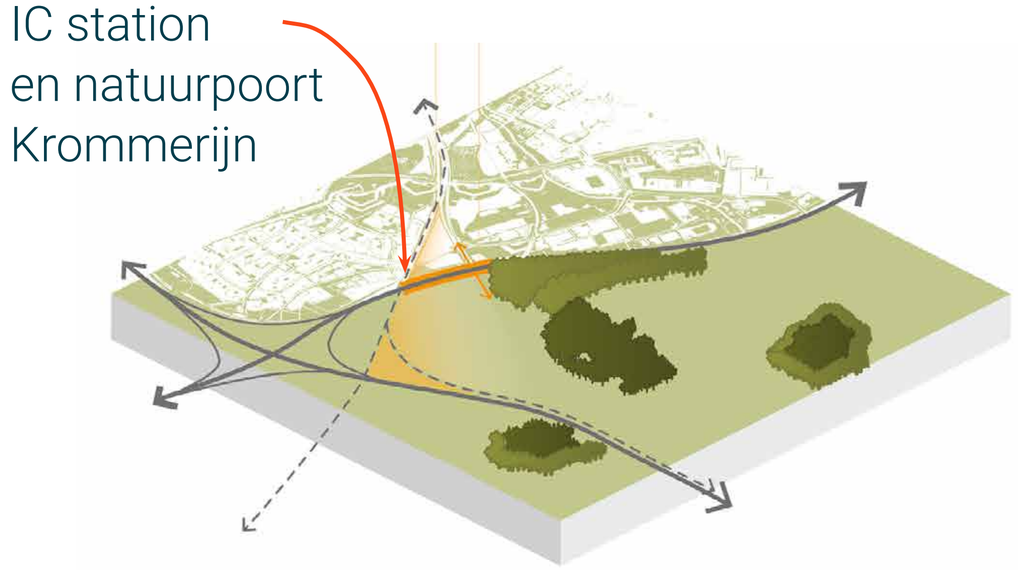


Door de spoorlijnen naar Arnhem en Den Bosch te bundelen kunnen twee sprinterstations worden gecombineerd tot één IC station.

ontdriehoeken

Door het bundelen van sporen wordt het een 10 ha groot gebied waar het nieuwe centrum is gedacht ‘ontdriehoekt’. Het (sport)campuslandschap van Maarschalkerweerd en dit nieuwe stuk stad zijn 100% verbonden met volop kansen voor een bijzonder sportief en hoogstedelijk milieu.
Het verleggen van het spoor naar Arnhem ontdriehoekt een tweede en nog veel groter gebied. Het huidige golfterrein, sluit in één klap aan bij Landgoed Amelisweerd. Winst: 70 ha om hoogwaardig te ontwikkelen tot een eigentijds landgoed waar natuur, recreatie en waterberging samen gaan. Door ter plaatse van dit nieuwe landschap de A27 te overkluizen maken we het ontdriehoeken compleet. Stad en landschap worden optimaal verbonden.
Door de toekomstige waterlinielijn richting USP te combineren met de A27 en het nieuwe station te situeren op de kruising van sporen is een nieuwe overstapmachine én een natuurpoort geboren.

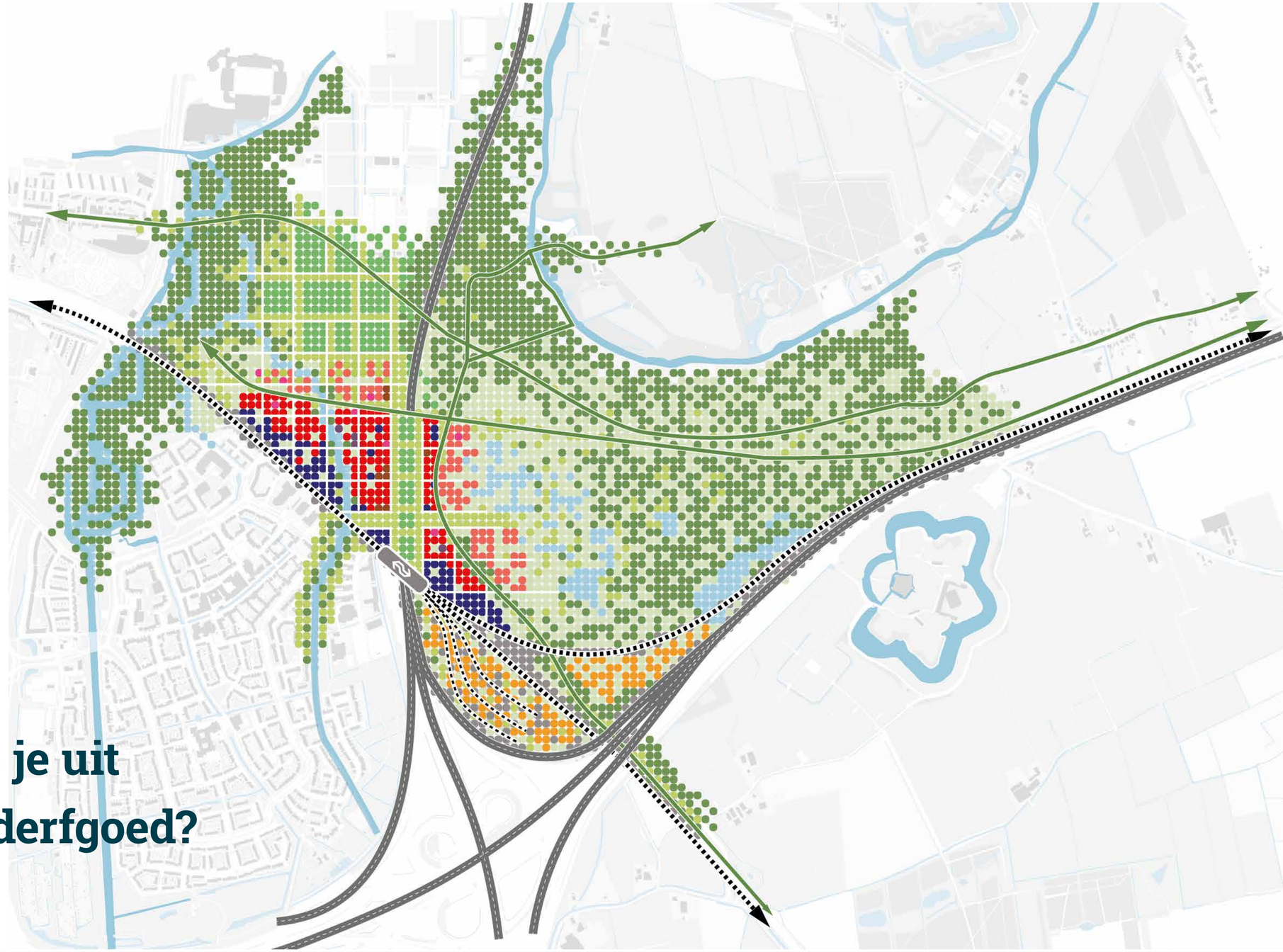




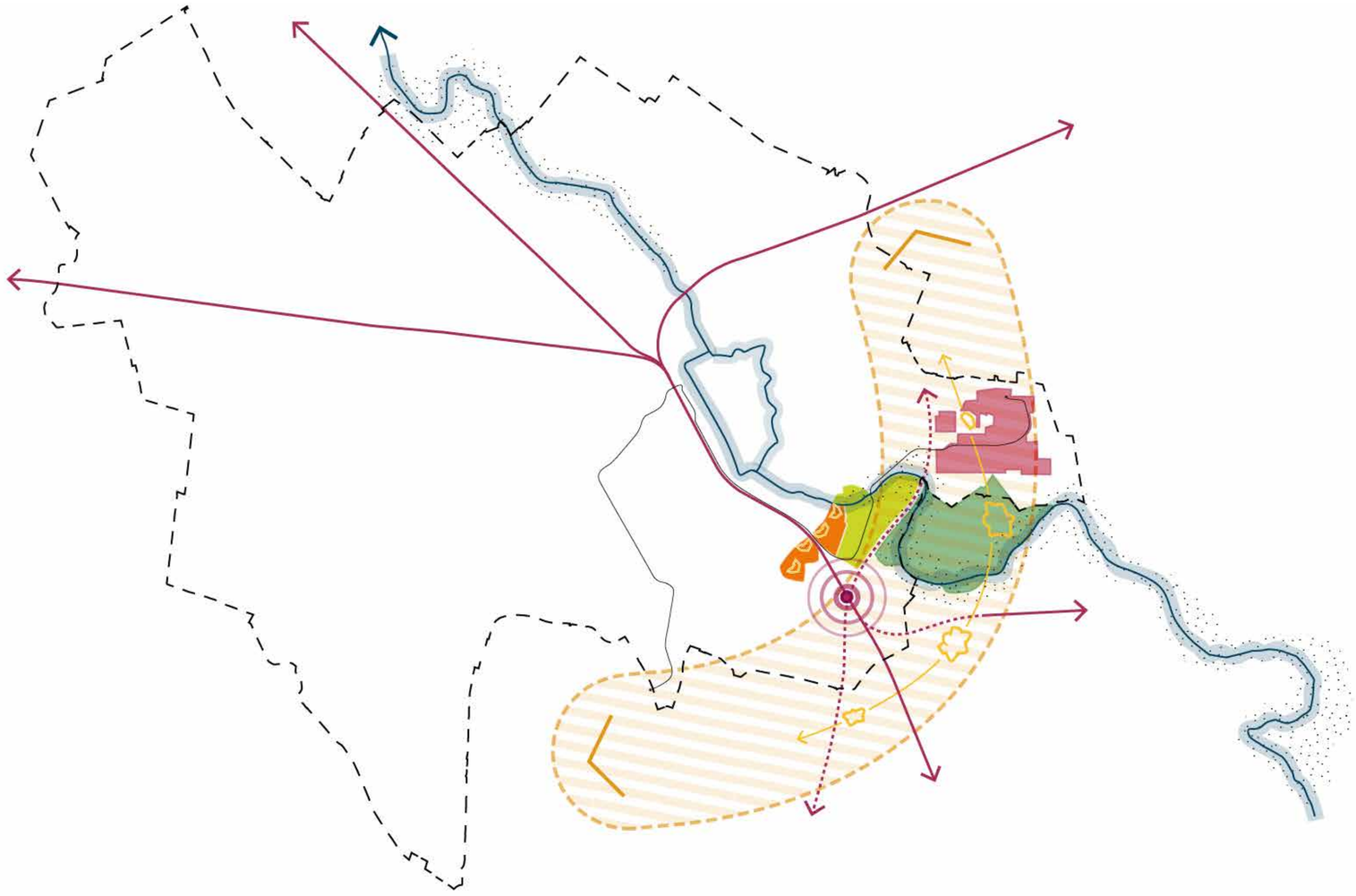
10 minuten landschap

Vijf invloedsferen komen bij elkaar op de locatie. Vanaf het nieuwe station is het maximaal 10 minuten lopen naar de ‘poort’ tot alle bestaande en nieuwe topbestemmingen in het stroomgebied van de Kromme Rijn. Landgoed Amelisweerd, de topsportcampus in Maarschalkerweerd, het Unesco Waterliniepark met de lunetten en een nieuw natuurlijk en waterrijk landschap ter plaatse van de huidige golfbaan. De historische Koningsweg en de vrij gespeelde spoorlijn vormen zonder onderbreking recreatieve routes de stad in en uit.

Waar ter wereld stap je uit midden in het werelderfgoed?



mainport health

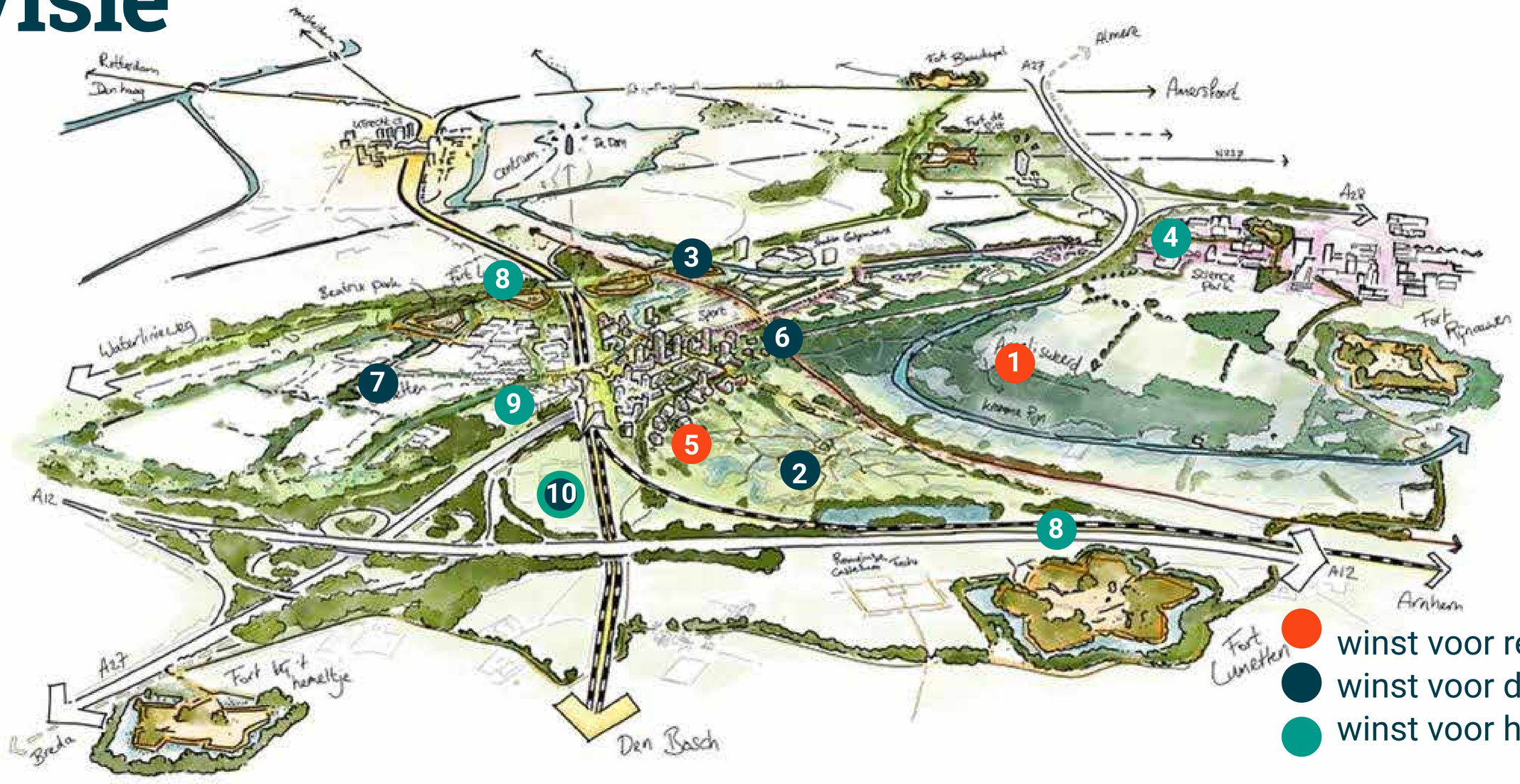


Concentratie van internationaal toonaangevende instanties, instituten en bedrijven in oost. Concentratie van (top)sport met goede faciliteiten en trainingscentra. Het gebied heeft alles in zich om een mainport te worden op het gebied van gezondheid in de breedste zin van het woord. Met knoopunt Krommerijn wordt dit alles verbonden met de museale en historische groene omgeving. Het landschap en de leefomgeving die gerealiseerd kan worden is een geweldig vestigingsmilieu.

Betekenis op regionaal en landelijk niveau

Door de sporen naar Arnhem en Den Bosch te bundelen en te combineren ontstaat er een logische plek voor een IC station. Met deze nieuwe overstapmachine kan Utrecht Centraal worden ontlast.
Door niet te verbreden maar ‘plek’ te behouden in de bak van de A27 voor een railverbinding wordt in de toekomst een nieuwe interstedelijke verbinding tussen Breda en Lelystad (airport) mogelijk.
Als deze Missing Link zou worden gerealiseerd wordt station Krommerijn één van de belangrijkste knoopunten in Nederland

visie



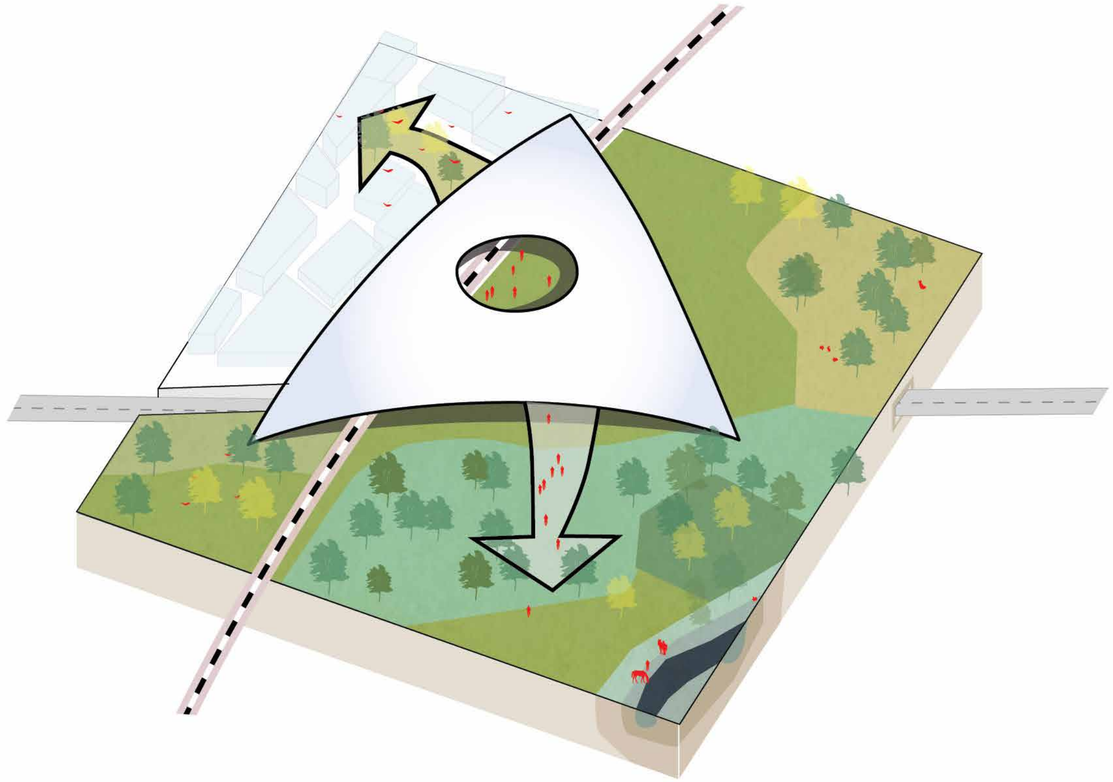
- winst voor regio
- winst voor de stad
- winst voor het land

top 10 impact

1. Landgoed Amelisweerd kan worden verdubbeld tot grootschalig natuurlijk uitloopgebied
2. Monofunctioneel golfterrein voor de ‘happy few’ wordt multifunctioneel voor de stad: combinatie van waterberging, recreatie en natuur
3. Sportcampus kan worden geïntegreerd en uitgebreid (sport op dakpark)
4. USP wordt landelijk verbonden door toekomstige Linielijn aan te laten sluiten op het IC station
5. Door A27 te overkluizen zijn stad en landschap verbonden en is verdichten mogelijk (geen hinder)
6. Koningsweg en het voormalig spoortracé (accessen) worden de recreatieve dragers de stad in en uit en ontsluiten het nieuwe Liniepark, de sportcampus en het verdubbelde landgoed Amelisweerd
7. Lunetten wordt Nieuw lunetten: een goed verbonden stadsdeel, gelegen aan het landschap
8. Uitstappen midden in Unesco erfgoed: internationale trekker en katalysator voor ontwikkeling Liniepark
9. Eén IC station op knoopunt van bestaande, verplaatste en toekomstige sporen in hart van het land
10. Nieuw rangeerterrein vervangt rangeerterrein Cartesius-driehoek, waardoor circa 10 ha ontwikkelruimte voor woningbouw ontstaat aan de westzijde van de stad.

station als icoon

Het station kan een icoon worden voor het stroomlandschap Krommerijn. Het representeert de verbinding tussen stad en landschap. Het dak vormt de beëindiging van de groene loper over de overkluizing. Het dak van de A27 en wordt als een landschappelijke ‘deken’ over de sporen heen naar Lunetten gedrapeerd. Zo zijn op het station stad én landschap beleefbaar.

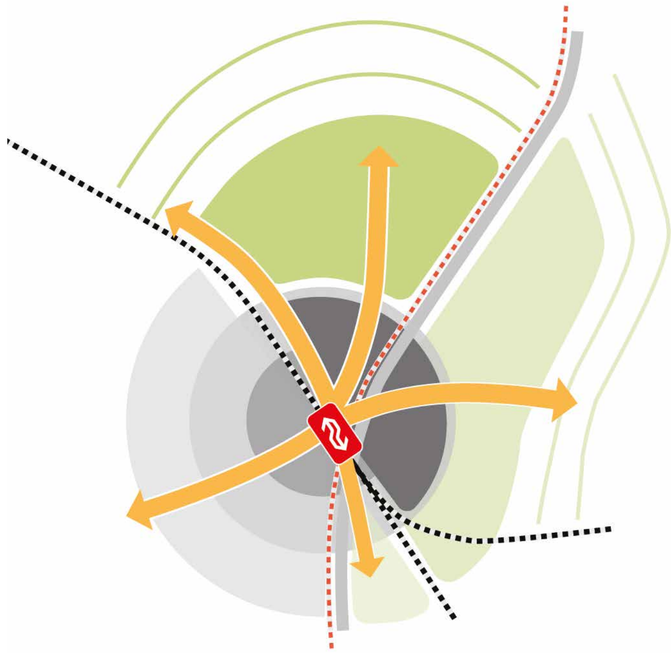


Verbinden op elke schaal

barcode Krommerijn

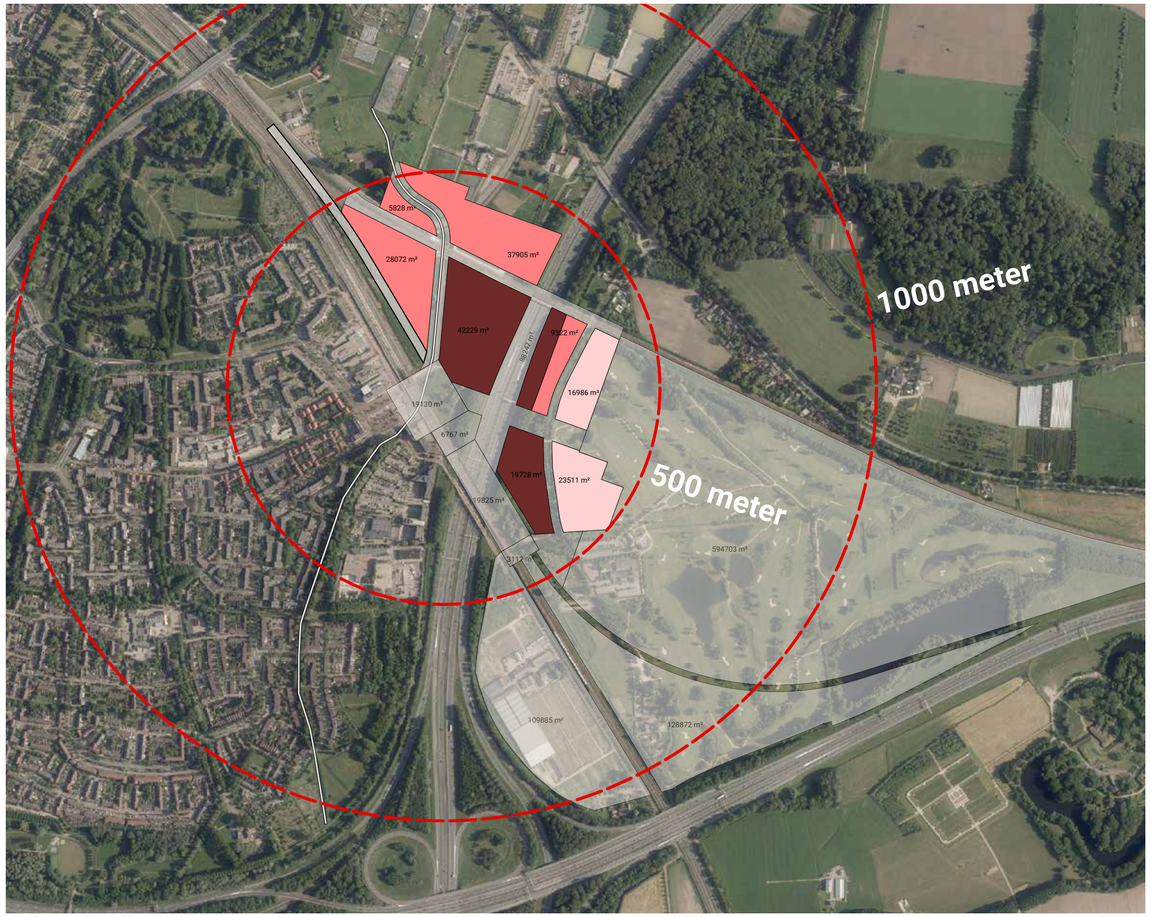
Uitgangspunten

Bruto plangebied	316.120 m2
Ontwikkelruimte	192.603 m2
FSI	4,5
MXI	0,7
GSI	0,35
bouwvolume	866.714 m2 bvo
aantal woningen	6.049 woningen
aantal arbeidsplaatsen	5.200



Alle functies van de barcode kunnen in de nabijheid van de ontwikkeling worden gerealiseerd. Vanuit de ontwikkeling zijn natuur, recreatief groen, sport en cultuurhistorie te voet bereikbaar . Energielandschap kan gecombineerd worden met het rangeerterrein.

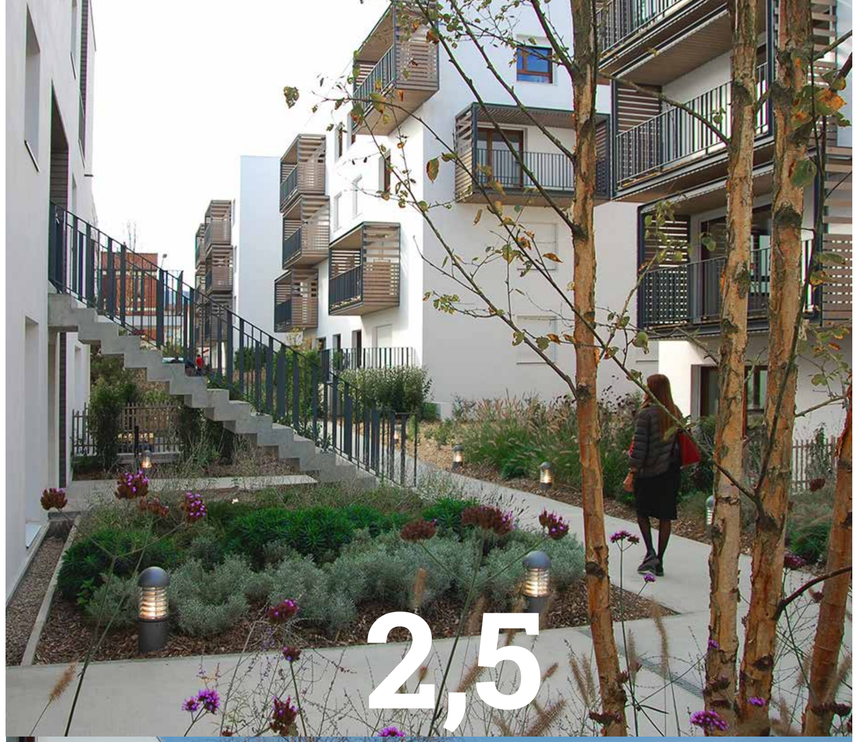
Woningen 60 Ha
Onderwijs 2,1 Ha
Zorg 0,72 Ha
Cultuur 0,3 Ha
Buurtgroen 30 Ha
Water 4,5 Ha
Infrastructuur 19,5 Ha
Werken 16,8 Ha
Sport 7,2 Ha
Stedelijk groen 15 Ha
Natuur 25,2 Ha
Energielandschap 29,4 Ha
4x4 pixels is 1 Ha.

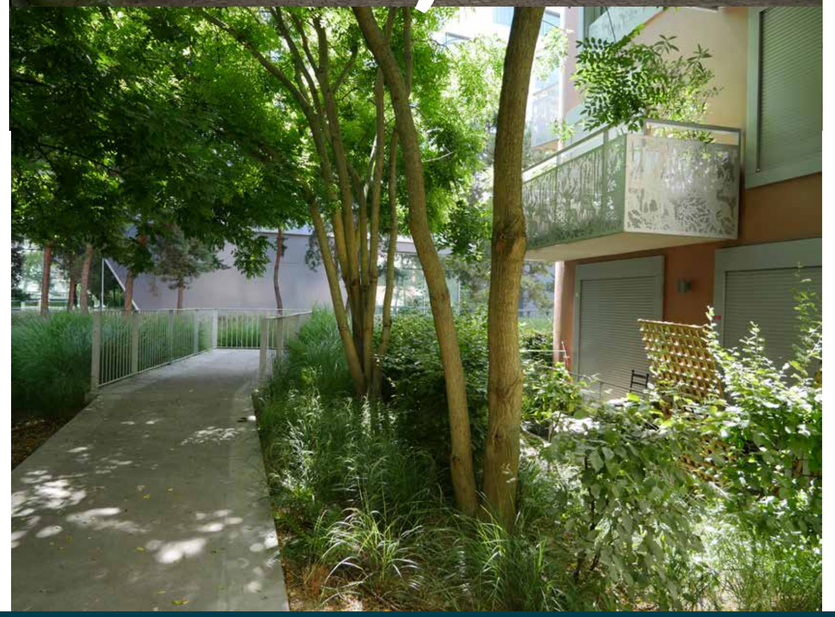


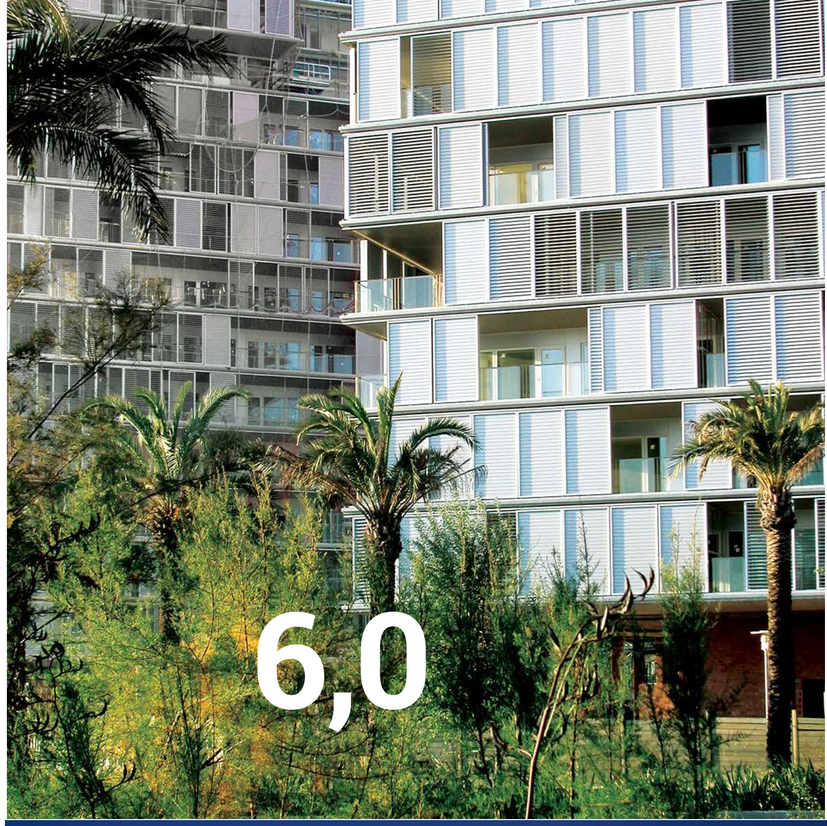
FSI 6
FSI 3,5
FSI 2,5

Voor het gebied wordt uitgegaan van een gemiddelde FSI van 4,5. Het woonmilieu is zeer hoog stedelijk. Omdat wordt uitgegaan van een ontwikkeling rondom een station en waarbij bovendien het landschap altijd op loopafstand is kunnen deze dichtheden worden gehaald. Inspirerende natuur-inclusieve, maar wel zeer hoogstedelijke, woonmilieu's zijn Trapeze in Boulogne Billancourt en het Ecodistrict Clichy-Battignolles in Parijs.

woonmilieu's

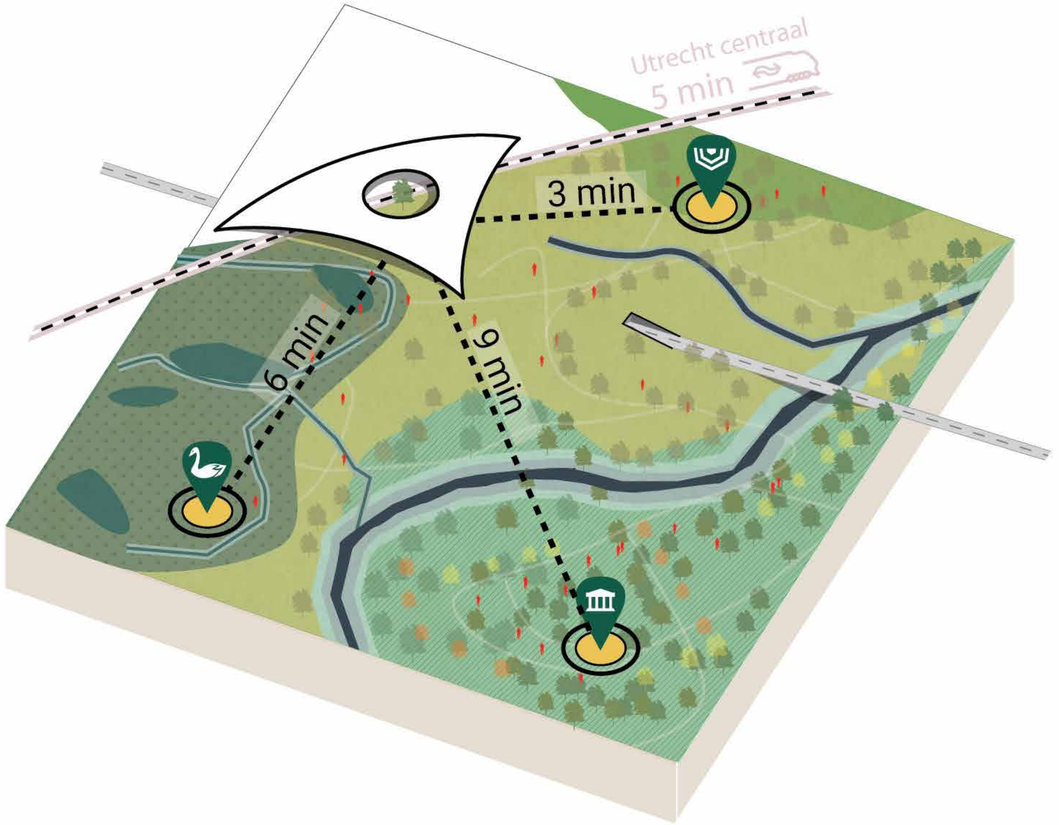






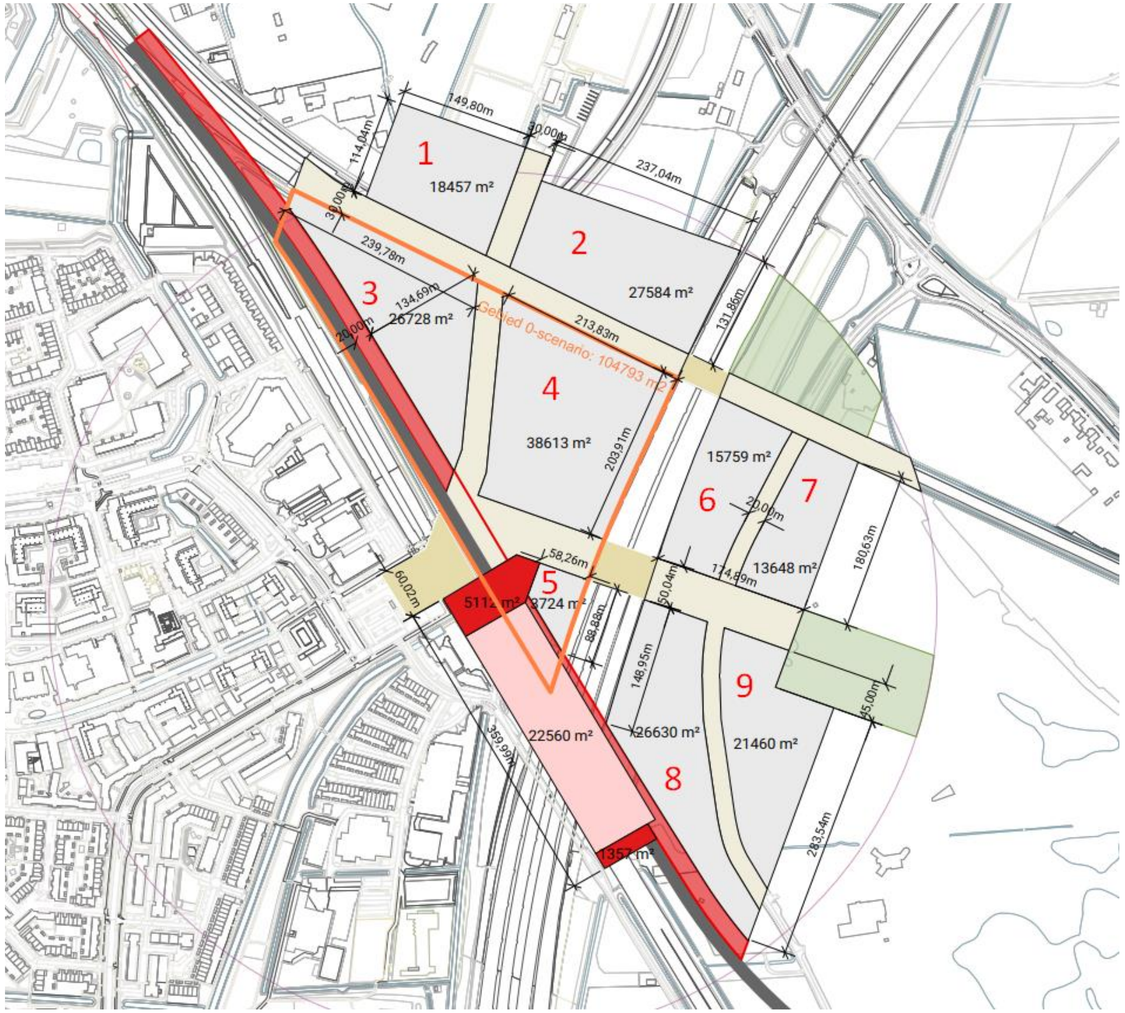
Verbinden op elke schaal

‘verdubbelaar’ van Amelisweerd

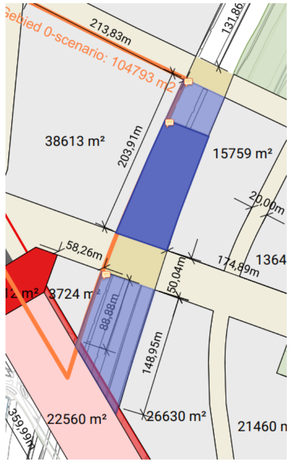


financiële verkenning

Het ontwikkelperspectief Station Krommerijn e.o. is getoetst op financiële haalbaarheid, kansen en op de programmatische effecten als gevolg van een dergelijke ambitieuze gebiedsontwikkeling. In het plangebied van 31 ha. kan ruim 866.000 m2 bvo worden gerealiseerd, ruim 6.000 woningen en 260.000 m2 bvo werken en voorzieningen. In de investeringen is naast verwerving, bouw- en woonrijp maken rekening gehouden met een bijzondere overkluizing van de A27, inclusief toegang tot het nieuwe station. De constructie is zo uitgewerkt dat er geen tunnel ontstaat van 250 m. Voor het dek op de A27 worden zwaardere beloopbare delen met lichtgewicht constructies afgewisseld. Daarnaast is er een extra brug (naast twee bestaande bruggen) die samen met het station de overkluizing completeren. Het opbrengend vermogen van het nieuwe (vastgoed) programma maakt het mogelijk deze kosten te dekken. De totale omzet van de gebiedsontwikkeling is geraamd op ca. € 2,25 mrd. Afhankelijk van een conservatief of meer marktconforme benadering van de grondopbrengsten heeft het saldo heeft een bandbreedte van **+ € 8 tot + € 140 mln.**



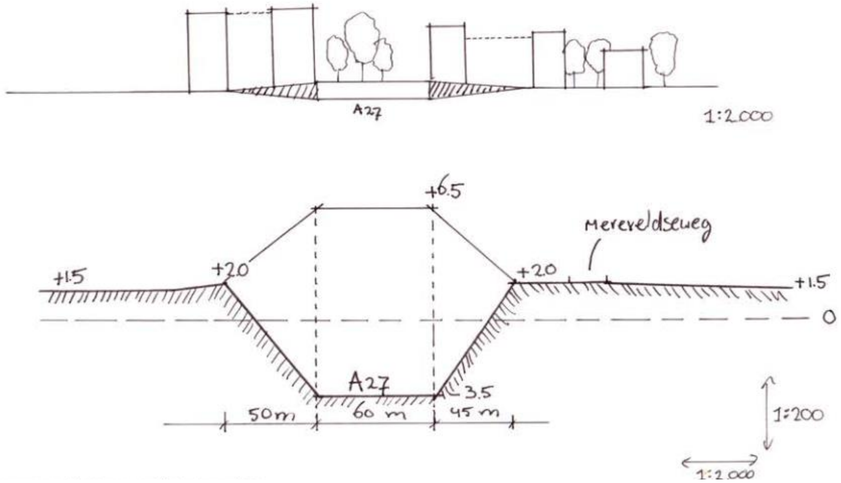
Kaart ruimtelijke uitgangspunten



= Normale constructie

= Lichte constructie

Opbouw constructie-types

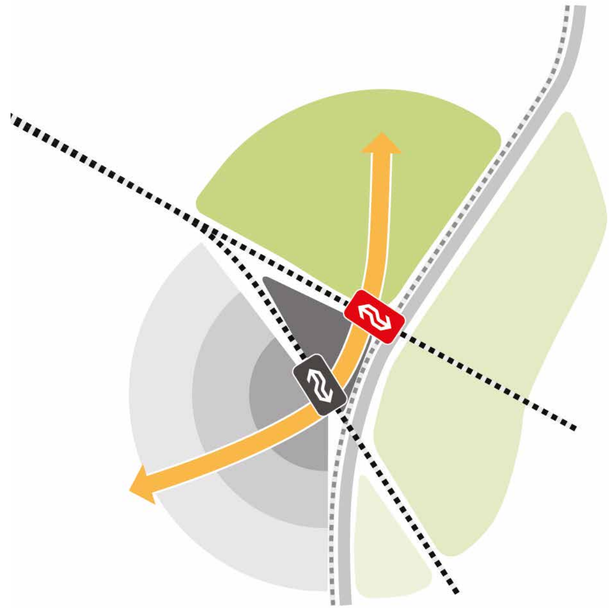


Doorsnede overkluizing A27

0 scenario

Knooppuntontwikkeling met toevoeging van een tweede sprinterstation op de lijn Arnhem- Utrecht. Met behoud van de huidige spoorstrcutuur. Bebouwing komt binnen de driehoek van sporen en A27.

Bruto plangebied	104.793 m2	104.793 m2
Ontwikkelruimte	59.743 m2	59.743 m2
FSI	2,0	4,5
MXI	0,3	0,3
Totaal bouwvolume	119.486 m2 bvo	268.844 m2 bvo
aantal woningen	358	807
aantal arbeidsplaatsen	1.673	3.764
financieel resultaat	**+ €26 miljoen**	**+ €80 miljoen**



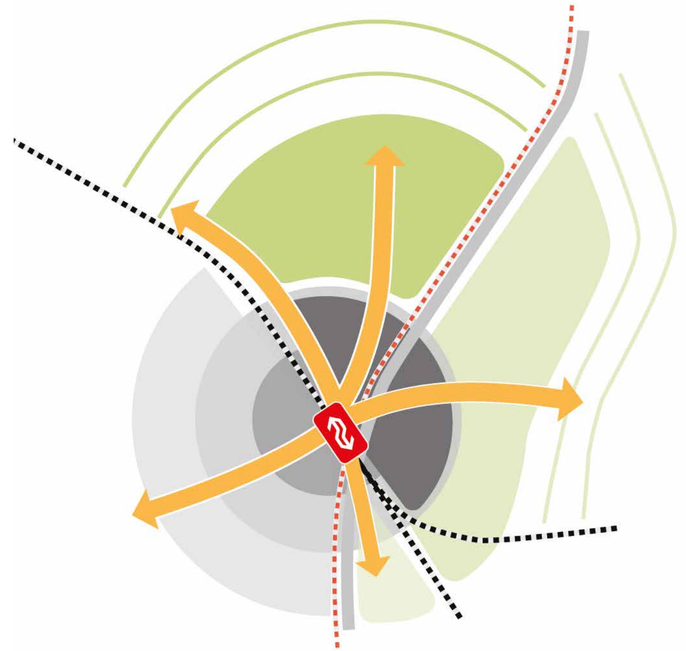
scenario Krommerijn

Knooppuntontwikkeling met één IC-station waarbij de spoorlijn naar Arnhem gebundeld wordt met spoorlijn naar Den Bosch en de A27 wordt overkluisd om ook de andere kant van de snelweg bij de ontwikkeling te betrekken.

Bruto plangebied	316.120 m2
Ontwikkelruimte	192.603 m2
FSI	4,5
MXI	0,7
Totaal bouwvolume	866.714 m2 bvo
aantal woningen	6.049 woningen
aantal arbeidsplaatsen	5.200

financieel resultaat bij lage commerciële grondprijs **+ €8 miljoen**

financieel resultaat bij marktconforme commerciële grondprijs **+ €140 miljoen**



conclusies scenario Krommerijn

Het verleggen van het spoor en de overkluizing vergroenen het visiegebied enorm en brengen het groen dichter bij de stad (en in het bijzonder de wijk Lunetten). Daarnaast leidt de overkluizing tot een aanzienlijke verbetering van de leefkwaliteit, aangezien over een lengte van circa 330 m zowel het geluid als de overlast van de snelweg worden weggenomen. Deze investeringen maken een ontwikkelgebied van 31 ha. mogelijk waarin een gemixed stedelijk woon-werkmilieu kan worden gerealiseerd.
De financiële potentie van het nieuwe vastgoedprogramma is voldoende om de investeringen inclusief de overkluizing van de A27 en het maken van een nieuw verhoogd plein boven het spoor mogelijk te maken. Het talud van de snelweg kan worden gebruikt om het tramtracé naast de A27 te leggen en te kruizen met het station. Ook kan het talud gebruikt worden om een hubfunctie in te passen.

De visie is vergeleken met het 0-scenario met 2 sprinterstations en ontwikkeling van de driehoek in een normale en ambitieuze dichtheid (fsi 2 en 4,5). Uiteraard scoort de visie veel beter op aantal woningen, arbeidsplaatsen en impact op de omgeving en neemt de waarde van het gebied voor stad en regio toe. Daarnaast laten beide gebiedsexploitaties haalbare varianten zien.
MKBA-studies die in het recente verleden zijn gedaan voor Utrecht Zuidwest hebben met name maatregelen gekwantificeerd gericht op wegnemen van hinder, overlast en de positieve impact van vergroening op woningwaarde. Bij de ontwikkeling van Station Krommerijn e.o. zullen deze effecten zich meer dan gemiddeld voordoen. Daarmee scoort dit ontwikkelscenario ook veel beter dan de basisvariant van twee sprinterstations, zonder overkluizing.

maatschappelijke baten

Score op maatschappelijke baten: Positiever dan 0-scenario en gemiddeld		
Thema	**Algemeen**	**t.o.v. 0-scenario**
Uitplaatsing bedrijven / geluidshinder en stank	+	+ + +
Agglomeratie-effecten	+	+ + +
Wonen: Waardestijging door uitzicht op groen	+	+ + +
Wonen: waardestijging omliggende wijken	+	+ + +
Klimaatbestendige buitenruimte	− +	+ +
Energie	− +	+ +
Mobiliteit	+	+ + +
Andere effecten	+	+ +

team

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

SVP

stad
kwadraat

DS

Gemeente Utrecht

architectuurcentrum aorta

Rotterdam
Den haag
Almere
A27
Amersfoort
A28
Science Park
Fort Rijnauwen
Waterlinieweg
Beatrix park
Lunetten
Sport
Amelisweerd
A12
A12
Arnhem
Fort Lunetten
A27
Breda
Den Bosch