

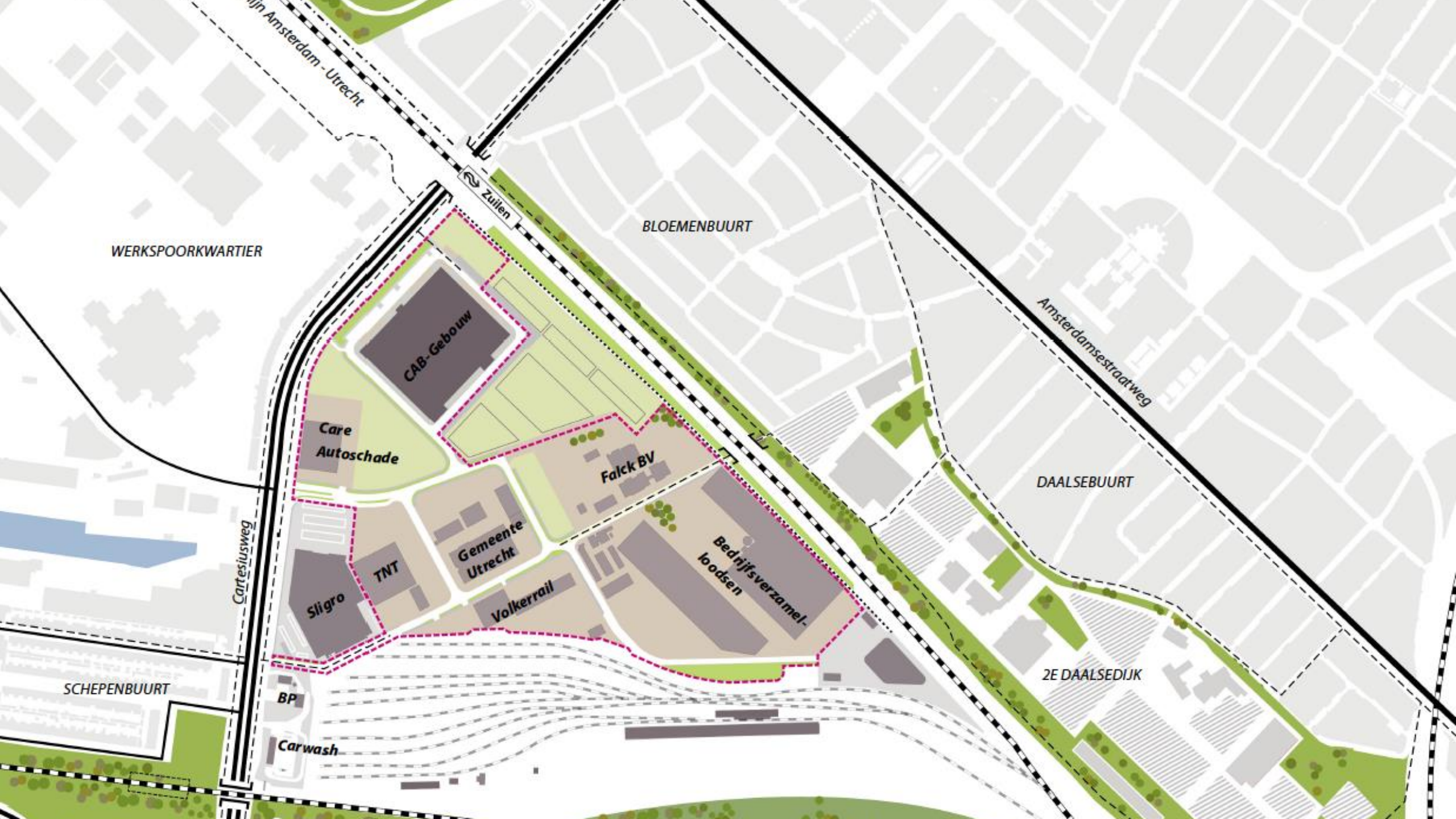












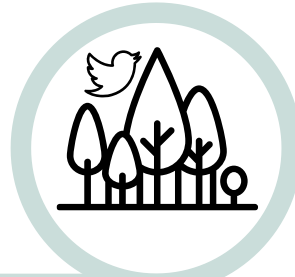
Gebiedsontwikkeling NS stijl



Gezonde stad



Ruimtelijke kwaliteit



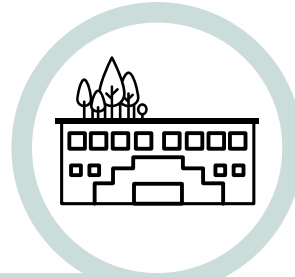
Groen en Ecologie



Sociale verbondenheid



Ruimtegebruik



Identiteit



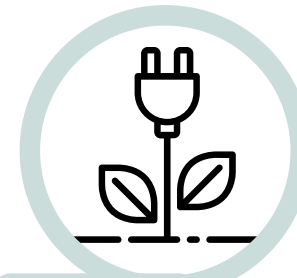
Gezondheid



Mobiliteit



Water



Energie

Enclave

- Het eigenstandige karakter van het geheel wordt zichtbaar en beleefbaar;
- De eenheid en samenhang komt tot uitdrukking in zowel de ruimtelijke als het programmatische concept;
- De ruimtelijke opzet is onderscheidend ten opzichte van andere ontwikkelingen in de stad – naar ruimtelijk raamwerk, openbare ruimte en bebouwingstypologie;
- Het gebied is deels zelfvoorzienend in o.m. energie en voorzieningen;



Binnenstedelijk

- Ruimte en programma bieden een aantrekkelijke en samenhangende stedelijke mix van wonen, werken en recreëren;
- Het programma (woontypen en voorzieningen) richt zich op diversiteit (uiteenlopende doelgroepen) en gemengde samenstellingen;
- Het stedelijke karakter komt tot uitdrukking in een hoge bebouwingsdichtheid;
- De openbare ruimte is gebruiksvriendelijk;
- Het gebied is goed verbonden met de omgeving, zowel fysiek (routes) als mentaal (samenwerking);



Ontmoeten

- De ruimtelijke opzet stimuleert ontmoetingen en interactie tussen mensen;
- De openbare ruimte heeft een aanzienlijke omvang en is 'ruimtelijk' in opzet en beleving. De inrichting daarvan biedt allerlei mogelijkheden voor ontmoetingen;
- Het CAB gebouw wordt een attractieve stedelijke plek met diverse voorzieningen en activiteiten die ontmoetingen stimuleren;
- Het nieuwe programma biedt ruimte aan diverse maatschappelijke en commerciële buurtvoorzieningen;
- Per gebouw (samenhangend bouwblok) komt er een gemeenschappelijke semipublieke buitenruimte die ontmoetingen met de buren stimuleren;



Gezond

- De ruimte is groen en oogt groen – een aanzienlijk deel van de Cartesiusdriehoek heeft een groene inrichting (in buitenruimte, aan gevels en op daken);
- Het middengebiet is volledig autovrij;
- Fietsen en lopen staan centraal in de vormgeving, en hebben voorrang;
- Autogebruik en autobezit worden ontmoedigd waardoor een autoluw gebied ontstaat;
- De ruimtelijke inrichting stimuleert beweging en activiteiten met speeltoestellen, voorzieningen en hardlooproutes;
- De uitwerkingen naar ruimte, programma, mobiliteit en energiegebruik zijn inventief en bewust – de Cartesiusdriehoek biedt slimme en duurzame oplossingen die bijdragen aan een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.



Verbindend

Elgenwijs

Levendig

Ruimtelijk

Inventief

Keuzes voor de nieuwe koers

Transformatie naar een gemengd woonwerk milieu

Gezond	/ Veel groen
Autoluw	/ Voorrang voor voetgangers en fietsers
Stedelijk	/ Woonwerk gebied met hoge dichtheid
Divers	/ Stedelijke mix van doelgroepen
Verrassend	/ Uitstraling en hoge ontwikkelkwaliteit
Ontmoeten	/ In buitenruimte en voorzieningen
Culturele hotspot	/ Hergebruik CAB gebouw
Bewust	/ Duurzaam met slimme oplossingen
Placemaking	/ Ruimte voor bijzondere initiatieven



Programma

Doelgroepen

Trend in steden 'trek naar binnen'
Stedelijk wonen - werken - leven

Leefstijl gericht op fiets en OV
Openstaand voor geen (eigen) autobezit
Jongeren, ouderen én gezinnen
Potentie C-driehoek groot voor een mix



Programma: 2200-2600 woningen

Community huisvestingsconcept

Specifieke doelgroep (jongeren of ouderen)

Naast woonunits ook dienstverlening

Sociale interactie

Geen eigen autobezit





Programma voorzieningen en werken



Basisschool



Buurtvoorzieningen



In plinten nieuwbouw

4.000 – 5.000 m2

Huisarts, kdv, fietsen, sport, muziek, design, boeken, bloemen, reizen, culinair, delicatessen, lichamelijke verzorging.

CAB gebouw

Gebouw openen – dak gebruiken – functie erop plaatsen

Samenhangend concept – passend bij nieuwe identiteit

Creative bedrijvigheid, ateliers, muziekstudio's, brouwer/café, horvca, versmarkt, lichamelijke verzorging, reizen, culinair, delicatessen, bloemen, design, boeken, huisarts, kdv, sport, muziek, fietsen.





- Link naar filmpje

Mobiliteitspakket

Ontmoedigen autogebruik en autobezit

- Parkeernorm + betaald parkeren (conform A2)
- Betaald parkeren Cartesiusweg etc.
- Geen pp voor 500 soc. woningen
- Geen parkeervergunningen
- Circa 40 deelauto's

Stimuleren OV gebruik

- Goede fietsverbindingen met CS
- Herinrichting zone CAB – station Utrecht Zuilen

Stimuleren Fietsgebruik

- Hoogwaardige fietsenstallingen, fietsvoorzieningen

Slim programmeren

- Functies met lage verkeersintensiteit
- Parkeergebouwen voor bezoekers
- Elektrisch vervoer



Effecten op aantal mvt/dag

0 – verkeersgeneratie bij huidig parkeernorm B2		12.070
Mobiliteitspakket		
1 – verkeersgeneratie bij parkeernorm B1		9.726
2 – verkeersgeneratie bij parkeernorm A2		5.251
3 – reductie geen pp huisv.concept soc. huur		4.807
4 – reductie OV stimuleren	} 4, 5 en 6 samen	4.417
5 – reductie fietsmaatregelen		
6 – reductie elektrisch vervoer		
Correctie bedrijven die verdwijnen		- 1.661
Verkeersgeneratie nieuwe functies koersdocument		2.756
Verkeersgeneratie bedrijven die blijven		1.470
Totale verkeersgeneratie eindsituatie		4.226



Cartesiusdriehoek

kwalitatief hoogwaardig fietspad
(verwarmd en groene golf)

goede fietsroutes en verbindingen

electrische deelfietsen

goede fietsenstallingen
(in openbare ruimte en gebouwde voorzieningen)

treinstation Zuilen dichtbij

hogere frequentie trainen

goede busverbindingen

..... bezoekersparkeren centraal

.... elektrische auto's beschikbaar per bouwblok

..... A2 parkeernorm

..... geen parkeervergunningen

..... woonconcept zonder bewonersparkeerplaatsen

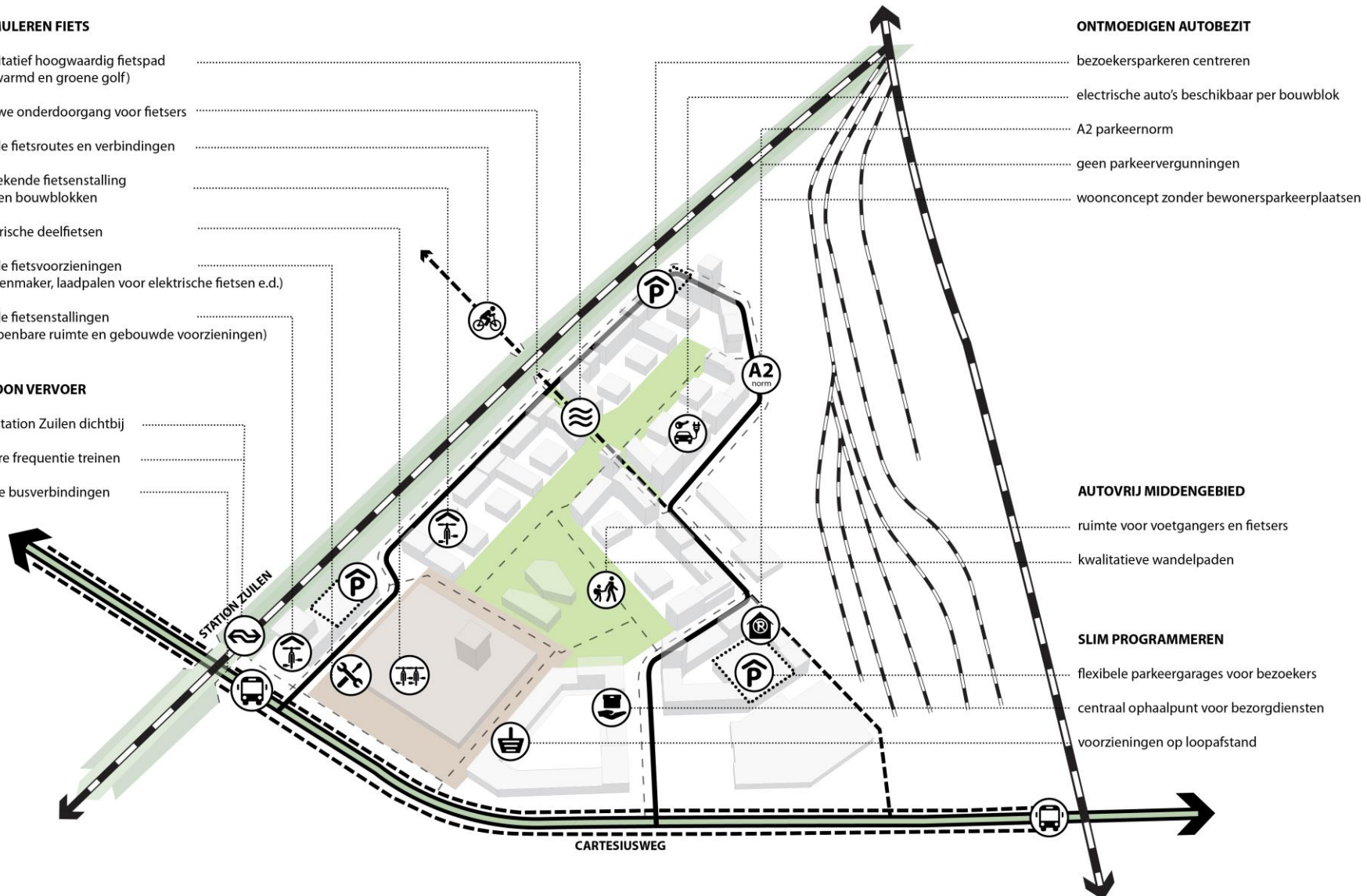
..... ruimte voor voetgangers en fietsers

..... kwalitatieve wandelpaden

- flexibele parkeergarages voor bezoekers

- centraal ophaalpunt voor bezorgdiensten

... voorzieningen op loopafstand



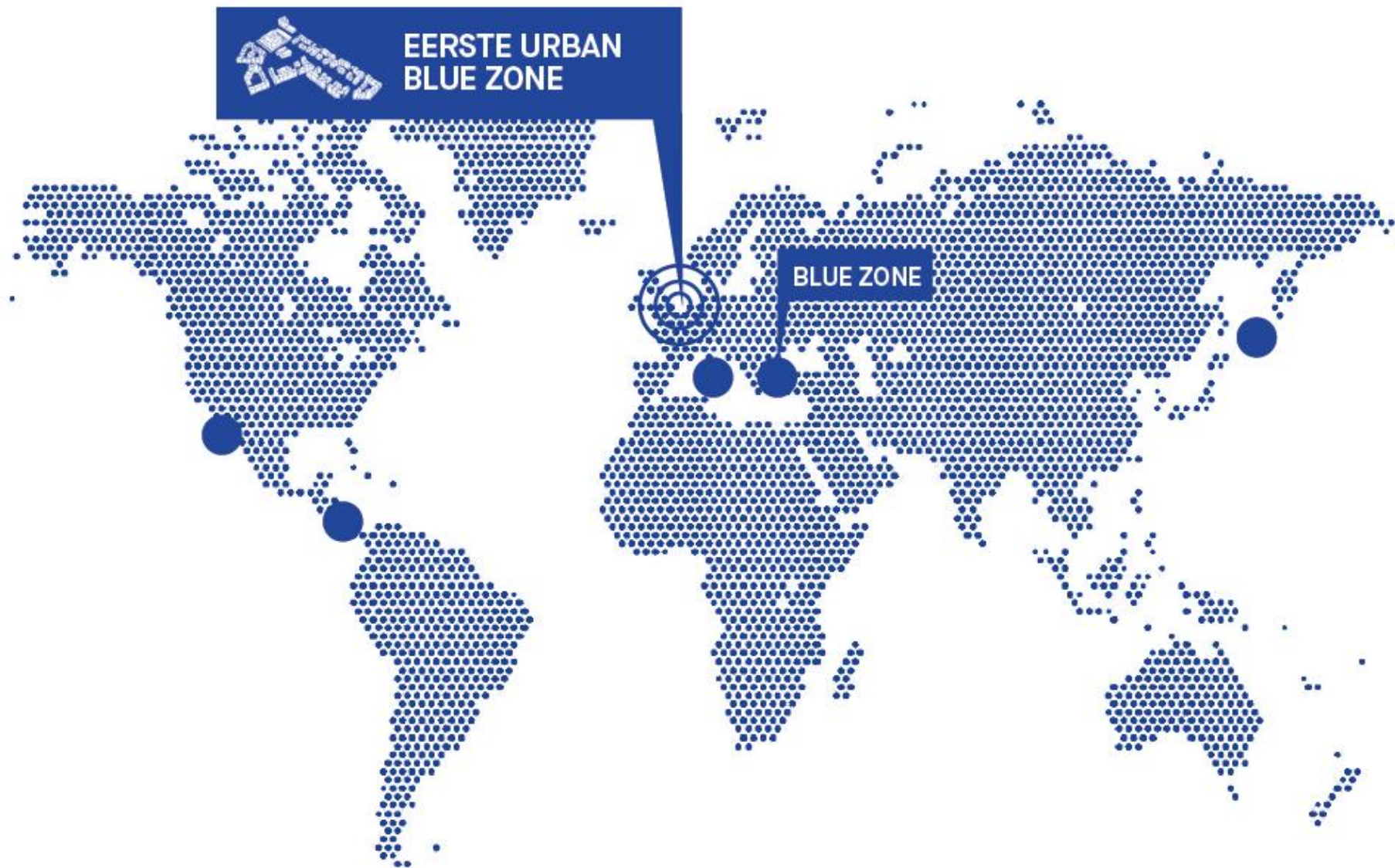
Ontwikkelstrategie

Zeer hoog ambitieniveau realiseren door:

Één of meerdere prijsvragen waarbij beoordeling plaats vindt op basis van prijs en kwaliteit zoals omschreven in koersdocument.

Uiteindelijk keuze aan NS waarbij gemeente en NS samen de kwaliteit beoordelen

Visie geïnspireerd op de Blue Zones







Parkeernorm van nul in stationsgebieden.

- **Het is belangrijk om direct goed te starten zodat je niet achteraf “slechte” gewoonte hoeft af te leren.**
- **Flexibele parkeergarages: hoeven eventueel niet te worden gebouwd.**
- **Gratis abonnement OV deelmobiliteit in het begin.**
- **Goed aanbod van deelauto's en fietsen: grote en kleinere en verschillende merken**
- **Uiteindelijke prijs moet ook concurrerend zijn met persoonlijke auto!**

