



juni 2019

De toekomst van de stad

Ontwikkelkader
Berlijnplein



Berlijn
plein



"Wij zijn het stads-
gezelschap van Leidsche
Rijn - we maken locatie-
voorstellingen over deze
nieuwe stad op oude
grond - en bestormen
van hieruit de rest van het
land. Met een eigen plek
op het Berlijnplein worden
we nog zichtbaarder in
dit nieuwste stadsdeel
van Utrecht! We zetten de
deuren open om samen
met publiek onze niet te
stillen nieuwsgierigheid
naar het leven en de
wereld te voeden."

— Jannet van Lange, zakelijk leider en dramaturg het NUT

Voor u ligt het ontwikkelkader Berlijnplein. De gemeente Utrecht gaat samen met RAUM, DePlaatsmaker en een groot aantal andere partijen de kavel aan het Berlijnplein de komende jaren stapsgewijs ontwikkelen tot een plek met een divers cultureel programma voor een breed publiek rond het thema 'de toekomst van de stad'. In dit ontwikkelkader beschrijven we hoe we dat gaan doen. We schetsen de ontwikkelingen tot nu toe, de ambities voor de toekomst, voor wie Berlijnplein is bedoeld, met wie we gaan samenwerken, hoe het eruit gaat zien en de vernieuwende manier waarop we dat tot stand willen gaan brengen.

Het ontwikkelkader is onze leidraad voor de ontwikkeling van het gebied. We hopen dat ook anderen er kennis van nemen en willen meedoen: partijen die op de kavel (willen) komen, andere culturele organisaties in Utrecht en omgeving, buurtbewoners en (toekomstige) bezoekers.







Inhoud

Samenvatting: P.6
stap in de toekomst van de stad

01 De toekomst van de stad: P.10
een actueel en urgent thema

02 Het begin: P.12
een nieuwe manier van ontwikkelen

03 Programma: P.16
een realistische droom

04 Sectoren en partijen: P.18
de kracht van diversiteit

05 Bezoekers: P.22
uit de buurt, de stad of van ver daarbuiten

06 Circulair bouwen en ontwikkelen: P.24
een plek die steeds verandert

07 De locatie: P.28
groen, goed bereikbaar en afwisselend

08 RAUM en De Plaatsmaker: P.34
de pioniers

09 Samen maken we de culturele voorziening: P.38
betrokkenheid is het sleutelwoord

10 Investering P.42

11 Planning: P.44
grote stappen

Stap in de toekomst van de stad

Berlijnplein. Een gebied van 9000 m², centraal gelegen, met een mix aan buiten- en binnenruimtes, bijzondere architectuur, verrassende installaties, een divers cultureel programma en werkruimtes voor makers.



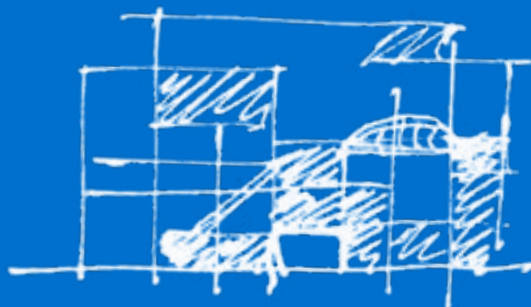
Het ruimtelijk beeld verandert elke paar jaar.

Samen met de Pathé bioscoop, de boerderij van kinder-kunstlocatie De Vrijstaat, Het Gebouw en boerderij RoodNoot vormt Berlijnplein de cultuuras van Leidsche Rijn Centrum: de kroon op dit mooie nieuwe centrum. Een plek waar je elkaar kunt ontmoeten, kunt rond dwalen en je laten verrassen door kunst en design. Een plek waar je zelf actief aan de slag kunt en waar steeds iets anders te doen en te beleven is. Het programma is er voor een brede doelgroep; van gezinnen in Leidsche Rijn die er op een zondagmiddag vertoeven, jongeren uit de omgeving die uitgedaagd worden zelf maker te worden, tot cultuurliefhebbers van ver daarbuiten die een bijzonder evenement bezoeken.

Er is één overkoepelend thema: De toekomst van de stad. Nu steeds meer mensen wonen en werken in een stedelijke omgeving, wordt dit een urgent thema. Hoe houden we onze steden gezond en leefbaar? Wat is de rol van technologie? Hoe worden de sociale verhoudingen in de stad van de toekomst? Van wie is de stad eigenlijk? Een fascinatie voor dit soort vragen over de toekomst van de stad is wat alle 'bewoners' en bezoekers van de culturele voorziening verbindt. Samen gaan zij er mee aan de slag, vanuit verschillende werkvelden en middelen, zoals de kunsten, design, technologie, journalistiek, sociaal-cultureel (jongeren)werk en onderwijs.



RAUM en DePlaatsmaker zijn de pioniers in dit gebied. Zij leggen de basis. Vanaf 2019 krijgt een gevarieerde mix aan organisaties hier stap voor stap een plek. Makers gaan aan de slag in werkruimtes die op deze plek voor hen worden gebouwd en er vinden allerlei presentaties en evenementen plaats van RAUM en andere programmerende partijen. De komende twee, drie jaar wordt de helft van het terrein gevuld. Eerst met tijdelijke gebouwen. Daarna volgt een definitief ontwerp, als duidelijk is welke organisaties zich blijvend vestigen op het terrein en wat voor soort ruimtes zij nodig hebben. Vorm volgt ambitie. Met de groei van het programma en het aantal partijen dat zich er vestigt, groeit ook het aantal gebouwen op het terrein. De aantrekkingskracht van het gebied en de verbinding met de omgeving neemt zo organisch toe. Ook in de definitieve situatie zal het terrein steeds van uiterlijk veranderen, het geeft het gebied een dynamische identiteit en aantrekkingskracht. De ruimtes en gebouwen passen zich aan in de tijd en aan de behoeftes. In de periode 2024-2027 en daarna zal de rest van het gebied worden ontwikkeld, mogelijk met marktpartijen. Tijdens de bouw programmeren RAUM en de nieuwe partijen op de kavel gezamenlijk door.



Het thema de toekomst van de stad en het creatieve karakter van deze plek zie je terug in de gebouwen en de manier van samenwerken. De toekomst van de stad is niet iets waar we alleen maar over praten, we geven er ook invulling aan door zoveel mogelijk (bouw) producten en grondstoffen te hergebruiken. En door eindgebruikers en publiek zo goed mogelijk te betrekken bij programma, ontwerp, realisatie en beheer. Makers gaan aan de slag om het thema tastbaar te maken. Zo maken we de toekomst van de stad zichtbaar en voelbaar op Berlijnplein.

De toekomst van de stad: Een actueel en urgent thema

Berlijnplein heeft één overkoepelend thema dat alle partijen op de kavel bindt: de toekomst van de stad.

Nu steeds meer mensen in steden wonen, is dit een urgent en actueel thema. Zeker in Leidsche Rijn waar de afgelopen decennia een hele nieuwe stadswijk is ontstaan die nog steeds groeit. Het roept belangrijke vragen op zoals:

- Hoe behoudt de stad ook in de toekomst zijn aantrekkingskracht?
- Hoe houden we groeiende steden gezond en leefbaar?
- Mensen wonen dicht op elkaar, maar is er voldoende sociale cohesie? Hoe ontmoeten we elkaar?
- Wie wonen er straks in de stad? Blijft dat een mix aan bevolkingsgroepen of trekken bepaalde groepen, vrijwillig of noodgedwongen, juist uit de stad?
- Hoe ziet de ideale stad eruit?
- Hoe gaan we om met thema's als diversiteit, tolerantie of inkomensongelijkheid?
- Hoe zit het met de privacy in de stad, fysiek en digitaal?
- Wat wordt de verhouding tussen wonen en werken in de stad?
- Wat betekent de klimaatverandering voor het stedelijk leven?
- Welke bijdrage kunnen data en technologie leveren aan het leefbaar en aantrekkelijk houden van de steden, en welke keerzijde heeft de 'smart city'?
- Hoe houden we steden voor iedereen bereikbaar?



De partijen op Berlijnplein gaan aan de slag met dit thema en de vragen die het thema oproept. Ieder reflecteert hierop vanuit een eigen invalshoek en met verschillende middelen, zoals kunstexposities, voorstellingen, debat, ontwerpend onderzoek, concerten, journalistieke producten etc. Kunstenaars en ontwerpers kunnen het thema tastbaar en voelbaar maken. Ook bezoekers worden uitgenodigd actief met het thema aan de slag te gaan. Want de toekomst van de stad maken we samen. Berlijnplein wordt daarmee een plek waar bezoekers kunnen ontdekken, experimenteren en zich laten verrassen door kunst, design en andere prikkelende cultuuruitingen. Noem het een laboratorium, noem het een speelpaleis voor volwassenen uit de hele wereld.

Het thema de toekomst van de stad komt voort uit de ervaringen met het tijdelijke programma in 2017-2018. Hieruit bleek dat makers een verfrissende kijk hebben op het stedelijk leven in de toekomst en de thema's die daarmee samenhangen. Voorbeelden zijn de Future Food Formula van Chloé Rutherford (over het voedselvraagstuk), Thermae van Overtreders W

(ontmoetingsplekken) en Hello Lamppost van The Playable City (over omgaan met data). Vooral de interactie die ontstond tussen makers en publiek gaven verrassende inzichten rond het thema de toekomst van de stad.

“Niet één gebouw
maar een atlas van
ruimtes, die zorgt
dat verschillende
gebruikers zich het
gebouw kunnen
toe-eigenen en
worden uitgedaagd
om hierop verder te
bouwen.”



Het begin: een nieuwe manier van ontwikkelen

De gemeente Utrecht koos er in 2016 voor de culturele voorziening stapsgewijs op te bouwen, via creatieve programmering en placemaking. Eerst geven we inhoud en betekenis aan de plek. De gebouwen en de inrichting vloeien later hieruit voort, afhankelijk van de behoeften. We werken dus eerst met tijdelijke bebouwing en werken vanuit de inhoud toe naar een permanentere bebouwing. 'Vorm volgt ambitie'.





In de zomer van 2016 was er een eerste, geïmproviseerd zomerprogramma op het Berlijnplein. In 2017 startte de nieuwe cultuurorganisatie RAUM met de uitvoering van de programmastrategie 2017-2018. Hierin lag de focus op het realiseren van een 'grensverleggend makersplein': bouwplaats, openluchtmuseum, werkplek en atelier tegelijk. De programmastrategie was ontwikkeld samen met zo'n 60 belangstellenden. Hun wens? Een artistiek en maatschappelijk programma dat Utrecht en Leidsche Rijn verbindt. Een programma met grootstedelijke allure, waar je zelf ook actief aan kunt meedoen. De afgelopen anderhalf jaar bracht de grote diversiteit aan programma's een even zo grote diversiteit aan bezoekers naar het gebied. Van mee-maakdiners tot festivals en markten. Van kinderworkshops tot interactieve kunstwerken in de open lucht.



Er is door RAUM als pionier een veelbelovend begin gemaakt met het culturele leven op de plek. Naast de twee gebouwen (Makershuis en Paviljoen) heeft RAUM diverse artistieke installaties gerealiseerd. Een deel daarvan kwam later terug in festivals als de Dutch Design Week en Oerol. De buitenruimte heeft een aantrekkelijke basisinrichting gekregen, waardoor het een ruimte is die uitnodigt om de installaties te komen bekijken, maar ook om er gewoon te verblijven.

Parallel is getekend en gerekend aan plannen voor de verdere ontwikkeling van de culturele voorziening. In het voorjaar van 2017 werd de Atlas van Ruimtes gemaakt door Ard de Vries architecten en Studio Donna van Milligen Bielke. Een samenwerking met zo'n 40 Utrechtse kunstenaars en creatieven. Inzet is om de gebouwen zo laagdrempelig mogelijk te laten zijn en goed te laten aansluiten bij Leidsche Rijn Centrum. Het gebied wordt meer een 'buurt' of een 'kwartier'. De gemeente Utrecht stelde een ontwikkelstrategie vast, die beschrijft hoe de culturele voorziening stapsgewijs verder gerealiseerd wordt na de eerste ontwikkelfase met RAUM in 2017-2018.

Sinds 2018 is ook DePlaatsmaker betrokken die op Berlijnplein ruimtes gaat realiseren voor makers: kunstenaars, creatieven en culturele instellingen. Er is in Utrecht grote behoefte aan dit soort ruimtes.

Wat is tot nu toe geleerd?

Na anderhalf jaar programmeren door RAUM is al een aantal lessen te benoemen:

- De interactie tussen publiek, bewoners en makers moet de basis zijn voor de verdere ontwikkeling van de plek. De projecten en programma's, waar mee-maken centraal staat, krijgen de meeste positieve reacties.
- We bouwen voort op de ervaring die is opgedaan met het circulair bouwen bij het Paviljoen en de participatie van bewoners en bezoekers met o.a. de mee-maakdiners en het Formplaats Festival.
- Kunstinstallaties in de openbare ruimte worden pas echt interessant, als mensen daardoor met elkaar in gesprek raken. Daarvoor is aanvullend programma en een uitnodigende buitenruimte nodig.
- De plek is tot leven gekomen en krijgt nog meer leven als meer partijen zich vestigen en als de buitenruimte zowel voor grote evenementen als voor kleine activiteiten aantrekkelijk is.



De toekomst: een realistische droom met betekenis

Stel je voor, 2023...

... Kunstliefhebbers uit alle hoeken van de stad en het land komen naar Berlijnplein. Zij zien en beleven de toekomst van de stad. Ze bekijken de indrukwekkende kunstinstallaties van RAUM, die zowel binnen als buiten op het openbare plein staan opgesteld. Gezinnen uit de wijk ontmoeten hun burens onder het genot van een glas wijn en kijken naar een voorstelling van Theatercollectief Het Nut. Kinderen spelen en leren over hun stad. Jongeren ontdekken hun creatieve kant bij De Werkplaats. Sensorlab laat iedereen kennismaken met de nieuwste technologische ontwikkelingen om steden gezonder en leefbaar te maken. Bureau Jonge Honden houdt de Social Impact Nights, waar professionals met elkaar aan de slag gaan rond het thema samen-maken-we-de-stad. Dat sluit aan bij de activiteiten van de Buurtwerkkamer, die op een vernieuwende manier bezig is met de toekomst van kwetsbare groepen in de stad. Overal zijn werkruimtes waar creatieve makers aan het werk zijn. Hipsters zitten voor hun favoriete koffiebar en een mix van leeftijden staat bij het podium van een nieuw muziekfestival.

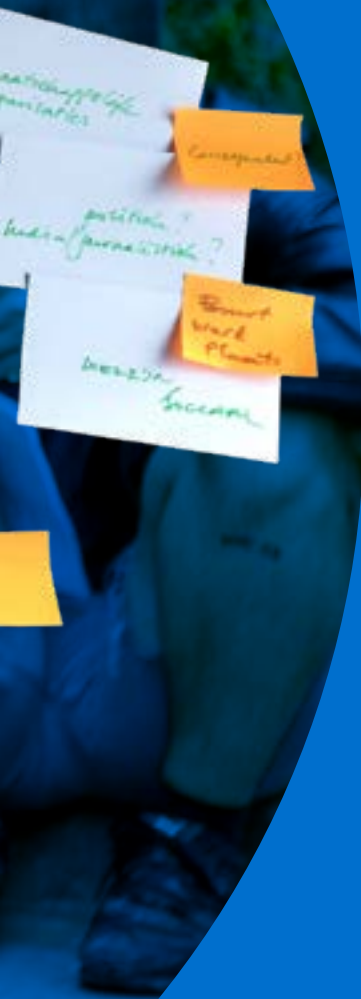


Er zijn wekelijks workshops, gesprekken, filmavonden, exposities en kleine festivals. Er zijn verschillende horeca-zaken: voor elk wat wils. Bezoekers uit wijk en stad dwalen rond en eten een broodje op één van de pleintjes in het gebied. Alle partijen op het terrein werken zoveel mogelijk samen en dat levert verrassende combinaties en interacties op. Op het jaarlijkse gezamenlijk festival zet iedereen op het terrein de deuren open om het publiek de toekomst van de stad te laten meemaken.



“De samenwerking en de
kansen van het gebied
als geheel bracht ons
over de gele brug.”

— Jonge Honden



Sectoren en partijen: de kracht van de diversiteit

Op Berlijnplein krijgen allerlei verschillende organisaties hun plek, zowel binnen de kunst en design als daaraan verwant. Al deze partijen zijn direct of indirect bezig met de toekomst van de stad. Ze versterken elkaar met programma, kennis, netwerk en publiek.

RAUM is de pionier. Met exposities en events geven zij samen met bewoners het toekomstige stadsleven vorm. Met DePlaatsmaker komt naast RAUM een tweede speler op de cultuurlaan. DePlaatsmaker (fusie van SWK030 en Sophies Kunstprojecten) organiseert ruimte voor kunstenaars, creatieven en culturele instellingen. DePlaatsmaker verhuurt en beheert ruimte voor de creatieve sector en verbindt actief de groeiende vraag naar passende en betaalbare ruimte aan het aanbod. In 2019 biedt DePlaatsmaker ruimtes aan het Nieuw Utrechts Toneel (NUT), ontwerperscollectief Goede Vrijdag, de Buurtwerkkamer Leidsche Rijn en Jonge Honden.

Samen vormen RAUM en DePlaatsmaker de grondleggers voor de ontwikkeling van deze plek. Ze gaan via een kwartiermaker de werving organiseren voor het aantrekken van weer andere partijen die op deze kavel hun plek willen vinden, zowel lokaal als landelijk. De kwartiermaker gaat partijen aantrekken die zorgen voor vernieuwing, verbinding en versterking van het publieksprogramma. Nu al zien we dat er veel interesse is bij partijen om zich aan te melden bij deze beweging.

In de periode 2019-2022 wordt stap voor stap het aantal partners uitgebreid. Deels zullen zij zich al huisvesten op het terrein, in tijdelijke publieks- of werkruimtes, deels zullen ze bijdragen aan de activiteiten en de programmering. Er lopen gesprekken met verschillende partijen.

Horeca is een belangrijke aanvullende functie. Het draagt bij aan ontmoeting en is verweven met bestaande culturele instellingen, wat zorgt voor binding met de culturele programma's.





De Vrijstaat, essentiële programma-partner op de cultuuras

De Vrijstaat is met zijn locatie aan het zuidwestelijke uiteinde van de Cultuuras niet los te zien van de ontwikkeling van Berlijnplein. Via brede trappen in het Plantsoen van Boedapest wandel je na oplevering van deze nieuwe stadstuin rechtstreeks van De Vrijstaat naar Berlijnplein. En in de programmering op de cultuuras werken De Vrijstaat en RAUM al regelmatig samen. De ontwikkeling van Berlijnplein biedt legio kansen om deze samenwerking nog verder te intensiveren en wederzijds te versterken.

De Vrijstaat is gehuisvest in een monumentale boerderij, en heeft bovendien het nabijgelegen kunstwerk Het Gebouw in gebruik als expositieruimte. Vanuit deze bijzondere plekken werkt stichting De Vrijstaat sinds 2010 aan de toekomst van de stad

met een kunstwerkplaats voor kinderen en jongeren. In directe samenwerking met kunstenaars verkennen en ontplooiën jonge bewoners van Leidsche Rijn hun talenten op het gebied van beeldende kunst, digitale media, theater, muziek en koken. Voor scholen biedt De Vrijstaat zowel binnen- als buitenschoolse kunsteducatie aan. De Vrijstaat is bovendien een gewilde stageplek en leerwerkplaats voor toekomstige cultuur(educatie)professionals, van MBO en HBO.

De Vrijstaat deelt zijn huisvesting met Sharing Arts Society. Sinds 2014 organiseert dit initiatief participatieve kunstprojecten zoals de Utrechtse Sint Maarten Parade, waaraan elk jaar meer bewonersgroepen uit de gehele stad een actieve bijdrage leveren.

A woman in a red shirt and dark pants is sliding down a large, white, curved ramp inside a large glass and steel conservatory. The conservatory has a high, arched ceiling with a complex metal framework and large glass panels. The floor is a light-colored, polished surface. The ramp is a large, white, curved structure that starts high on the left and curves down towards the right. The woman is in the middle of the slide, with her arms outstretched. The conservatory's interior is bright and airy, with sunlight streaming in through the glass panels. The metal framework is intricate, with many vertical and horizontal beams. The glass panels are large and arched, following the curve of the conservatory's roof. The floor is a light-colored, polished surface, possibly stone or concrete. The ramp is a large, white, curved structure that starts high on the left and curves down towards the right. The woman is in the middle of the slide, with her arms outstretched.

Bezoekers: uit de buurt, de stad of van ver daarbuiten

De organisaties en programma's op deze plek trekken een grote diversiteit aan bezoekers. Berlijnplein is er voor mensen uit de buurt en de stad en heeft (inter) nationale uitstraling. Het is een unieke, laagdrempelige plek met een eigentijds thema en culturele programma's voor een klein en groot publiek.

Als bezoeker kom je om verrast te worden, te ontdekken. Het gebied ingezogen te worden. Daar dwalen, verwonderen en je plek vinden. Je ervaart de kracht van de creatieve makers en organisaties, de artistieke verbeelding, de diversiteit van de bezoekers, de zoektocht, de experimenten, in een speelse, onderzoekende omgeving.

Berlijnplein trekt mensen die ...

- in de buurt wonen, en bijzondere ontmoetingsplekken zoeken of iets nieuws willen beleven.
- in de stad wonen, trots zijn op Utrecht en houden van creativiteit en vernieuwing.
- van ver komen en door (inter) nationaal onderscheidende programma's, makers of organisatie nieuwsgierig zijn geworden.

“Hier mag je vies worden, van een mega glijbaan glijden, bouwen, klimmen of een spelletje doen, toneelspelen, knutselen.”

— Uit de kinderworkshop van RAUM

Bij Berlijnplein ga je ...

- verblijven, beleven, in beweging komen
- een nieuwe expositie of voorstelling bekijken.
- even een terrasje pakken, doordeweeks na het werk of het winkelen.
- meer te weten komen over stedelijke, gezonde, duurzame thema's.
- de buiteninstallaties van RAUM bekijken.
- in het weekend of op een vrije middag met de kinderen iets bijzonders beleven.
- op speciale momenten in het jaar een voorstelling, concert of festival bezoeken.
- jezelf eens per jaar onderdompelen in een event of concert.
- uit nieuwsgierigheid even langs, op allerlei momenten, als je in de buurt bent.
- even een hapje eten, als je in de buurt woont, werkt of op school zit.
- zelf bijdragen aan het gesprek en meedenken over de toekomst van de stad.
- workshops volgen, kunstenaars spreken en mee-maken met creatieven.
- samen met buurtgenoten experimenteren in een werkplaats
- met collega's op zoek naar inspiratie en verdieping.
- gewoon even chillen met je vrienden

Circulair bouwen en ontwikkelen: een plek die steeds verandert



Bron: Object One
(Space & Matter / Hegeman)

Adaptief

De stad verandert continu en Berlijnplein dus ook. We bewegen mee met de tijd. De binnen- en buitenruimtes zijn eenvoudig aan te passen aan de behoefte van verschillende gebruikers, zodat het gemakkelijk voor steeds andere doelgroepen verhuurbaar te maken is. Met flexibele bouw, zo goed mogelijk gebruikmakend van de beschikbare ruimte. Met modulaire oplossingen en slimme onderlinge verbindingen tussen bijvoorbeeld binnenwanden, gevelonderdelen en installaties of zelfs een heel gebouw. En met producten en materialen die demontabel zijn en op een hoogwaardige manier hergebruikt kunnen worden. Dat betekent dat in de eerste fase installaties en constructies technisch zo gebouwd worden dat toekomstbestendige wensen en uitbreidingen meegenomen kunnen worden.



Materiaalkeuze en identiteit

We maken bewuste, herleidbare en zichtbare keuzes in het materiaalgebruik op basis van de verwachte levensduur. Dit heeft een belangrijk effect op de identiteit van de plek. We bouwen met minder nieuw materiaal en zoveel mogelijk hergebruikte grondstoffen. Gekozen producten en materialen registreren we in een systeem met als doel de restwaarde van de materialen te beschermen. Het verhaal van de materialen laten we zien op de locatie en dit gaat zo onderdeel vormen van de identiteit van het terrein. We maken zoveel mogelijk gebruik van bestaande kennis binnen en buiten de gemeente en zoeken samenwerking met bijvoorbeeld het Hof van Cartesius.



Nieuwe businessmodellen

We ontwikkelen nieuwe businessmodellen, waarbij we de markt uitdagen om samen met de gemeente en de partijen op de kavel de ambities te realiseren. De gemeente begint als eigenaar van het gebouw en investeert. Marktpartijen moeten gezamenlijk een flexibel en adaptief gebouw circulair kunnen ontwerpen, bouwen en onderhouden in samenspraak met RAUM, DePlaatsmaker en andere creatieve partijen.

De businessmodellen hebben als uitgangspunt dat materialen die vrijkomen gedurende de exploitatie op een hoogwaardige manier teruggebracht worden in het lokale economische systeem. Per gebouwonderdeel en per gebruiksfunctie maken we inzichtelijk welke materialen er met welke frequentie vrijkomen en hoe de betrokken partijen daarmee omgaan. Hierbij kunnen ook verschillende verdienmodellen gehanteerd worden door de betrokken partijen. Bijvoorbeeld door koop-terugkoop regelingen of product-als-dienst-overeenkomsten. In de periode van placemaking, vanaf 2019, werken we al met een aantal van dit soort regelingen. Zodat we de ervaringen kunnen benutten in de volgende fases.





De locatie: groen, goed bereikbaar en afwisselend

Berlijnplein ligt centraal op de cultuuras van Leidsche Rijn Centrum: tussen de Pathé bioscoop, de boerderij van De Vrijstaat, Het Gebouw en boerderij RoodNoot. Een cultuur- en ontmoetingsplek voor de stad, gevestigd in het nieuwe Leidsche Rijn Centrum.



Berlijnplein is autovrij, en heeft in de directe en nabije omgeving winkels, een hotel, woningen en diverse horecagelegenheden. Het aangrenzende Berlijnplein met de overkapping en het Plantsoen van Boedapest zijn herkenbare grote publieke ruimtes. Het winkelgebied van Leidsche Rijn Centrum trekt veel bezoekers die na het winkelen een kijkje kunnen komen nemen.

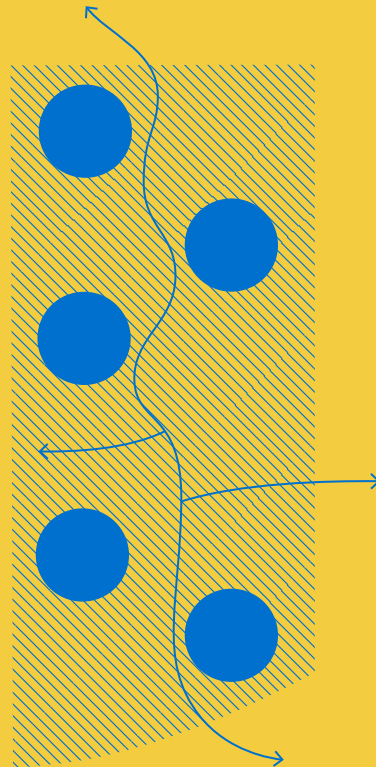
Er is daarnaast een zeer goede bereikbaarheid met zowel de auto (Berlijnplein ligt aan de A2 en er is een grote parkeergarage in de buurt) als met het openbaar vervoer (NS station en bus knooppunt) en de fiets (hoofdfietsroute van de stad en regio).

Voetgangersroute

Bezoekers wandelen vanuit het station en het Berlijnplein over het terrein van Berlijnplein naar de trappen bij het Plantsoen van Boedapest. De route is geen lange lijn, geen rechte as, maar een slinger, een meandering. Zo kunnen bezoekers alle bijzondere plekken, het programma en de partijen ontdekken.

Aan de route liggen pleinen en buitenplekken van verschillend formaat en karakter. Het zijn de belangrijkste ankerpunten in het ruimtelijk ontwerp. Ze bepalen de ligging van voorgevels van gebouwen. De straatjes worden gevormd door de bebouwing. Afhankelijk van partijen en functies kan de uiteindelijke vorm van de bebouwing verschillend zijn.

Een oost-west route voor voetgangers loopt centraal over de kavel. Ook hier geen lange zichtlijn; je ziet meerdere pleinen en functies, maar niet direct het totale overzicht. Voetgangers kunnen er wandelen en buitenexposities bekijken.





“De route is geen rechte
as maar een slinger,
een meandering.”

De gebouwen waar je langsloopt zijn verschillend van grootte, en daarmee van beleving. De gebouwen verspringen, in hoogte en voorgevel. De bebouwing reageert op en hoort bij Leidsche Rijn Centrum en heeft tegelijkertijd een eigen architectonisch en soms confronterend karakter.

Er komt een tweede laag, een spannende verrassing, op het dak van RAUM met een urban parcours (free running), een uitzichttoren en horeca. Dit bereikbare dak-landschap groeit met de jaren.

De gebouwen hebben geen achterkanten aan de openbare ruimte. Het gehele terrein is rondom aantrekkelijk en open. In de straatjes en de pleinen zijn op ooghoogte en liefst ook daarboven overal voordeuren en open, transparante gebouwen die het aantrekkelijk maken voor bezoekers om binnen te komen.

Het gebied ademt groen. Dat was ook een grote wens van bezoekers en bewoners die hebben meegedacht over de inrichting van het gebied. Overal zijn bomen, planten, gras. Op, tegen en vanaf de bebouwing. Door de lagere bebouwingsdichtheid is het groener (gras en bomen) aan de parkzijde. Aan de zijde van het Berlijnplein is meer bebouwing en zijn er groenbakken, groene gevels en daken.

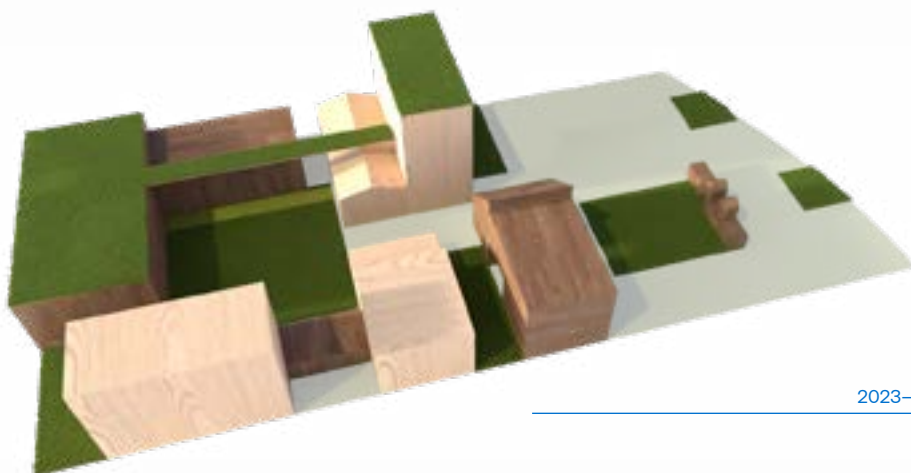
“Nature is not
merely good for
us. It brings out
the good in us.”

— Charles Montgomery, *Happy city, transforming our lives through urban design.*

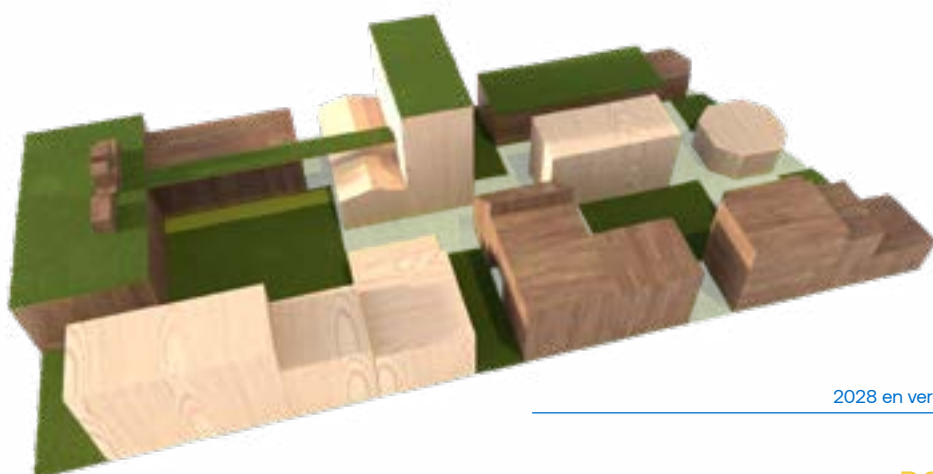
Een voorbeeld van hoe de bebouwing op het Berlijnplein eruit kan gaan zien. Met veel buitenruimtes, groen en een open, transparante uitstraling.



2019—2022



2023—2027



2028 en verder

RAUM en DePlaatsmaker: de pioniers

RAUM en DePlaatsmaker zijn de pionier. Raum is sinds 2017 actief als aanjager, DePlaatsmaker is aangesloten sinds 2018. Samen gaan zij ook weer nieuwe partijen werven die een plek krijgen op de kavel.

“Het zou fantastisch zijn als RAUM zich zou ontwikkelen tot expert op het gebied van programma’s die zowel op artistiek als op participatief gebied succesvol zijn. Een idealistische en vernieuwende culturele instelling als RAUM, die sterk vanuit netwerken werkt.”

RAUM

RAUM is een culturele instelling van de toekomst. Een stadslab dat grotendeels in de openlucht programmeert. Hier kunnen bezoekers en bewoners via kunst en design het toekomstige stadsleven meemaken. Met exposities en events betreft RAUM bezoekers en bewoners bij stedelijke thema’s zoals de toekomst van ontmoetingen, nieuwe vormen van eigenaarschap en de inzet van data om gebruikers te betrekken bij het vormgeven van de stad.

Met installaties, kunstwerken, markten, festivals, horeca, talkshows en buurtborrels heeft RAUM de afgelopen jaren al zo’n 35.000 bezoekers naar het terrein weten te trekken. RAUM groeit vanuit placemaking toe naar een permanente, gezaghebbende culturele instelling in 2025. De kracht van RAUM zit ‘m in de diversiteit van het aanbod en de raakvlakken met maatschappelijke vraagstukken. RAUM biedt een programma dat voor iedereen aantrekkelijk kan zijn. Kunstliefhebbers en wereldontdekkers uit het hele land, betrokken Utrechters en buurtgenoten uit Leidsche Rijn.

Exposities en programma versterken elkaar

RAUM programmeert vanaf september 2019 jaarlijks twee tot drie grote exposities met buiteninstallaties. Elke expositie omvat zo’n vier grote werken en geeft de persoonlijke visie van een gerenommeerde maker op het toekomstige stadsleven. RAUM ontwikkelt daarnaast een programma om de thema’s te verbreden en te verdiepen voor een divers publiek. RAUM verzorgt wekelijks programma’s in het Paviljoen en zo’n zes grote evenementen op het buitenterrein per jaar. Mee-maken door bewoners en bezoekers staat centraal. RAUM werkt veel samen met andere partijen uit wijk, stad en land en betreft ook studenten en scholieren.





DePlaatsmaker

Met DePlaatsmaker komt naast RAUM een tweede speler op Berlijnplein. Of beter geformuleerd: met DePlaatsmaker komen er veel nieuwe spelers op de cultuurland. Harde werkers, innovatieve geesten, creatieven met de wens om te laten zien, te testen, te exposeren, op te treden.

De rol van DePlaatsmaker in de stad Utrecht is om kunstenaars, creatieven en culturele instellingen actief en in de breedst mogelijk zin te ondersteunen in het vinden van de juiste ruimte om zich artistiek en inhoudelijk te kunnen ontwikkelen.

Ruimtes

DePlaatsmaker ontwikkelt in 2019-2023 ateliers, werkplaatsen en creatieve kantoorruimtes voor organisaties, creatieven en kunstenaars die zich direct of indirect bezighouden met de toekomst van de stad. Het beheer van de ruimtes ligt in eerste instantie bij DePlaatsmaker, maar kan ook gedeeld worden, afhankelijk van de wensen van de eindgebruiker.

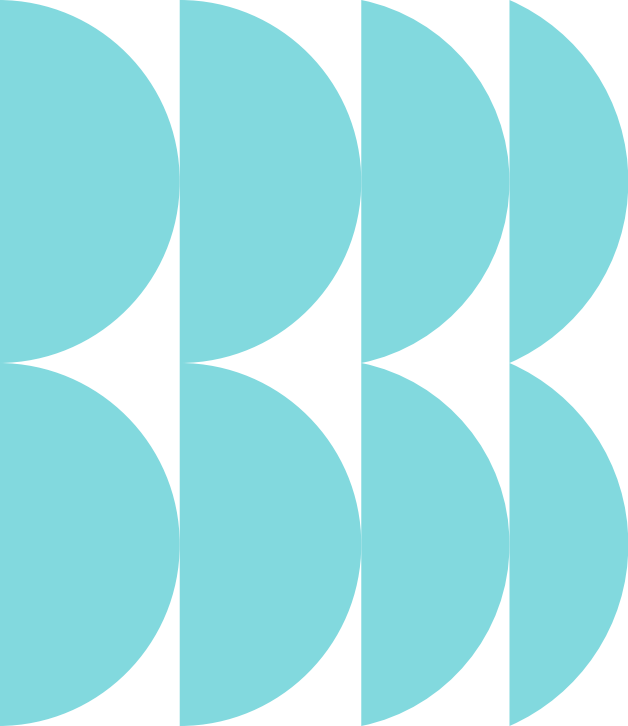
DePlaatsmaker is goed op de hoogte wat kunstenaars en creatieven voor ruimtes nodig hebben. DePlaatsmaker kan voor instellingen en huurders uit de creatieve sector ruimte en maatwerk bieden. Dit is precies de rol die DePlaatsmaker op het cultuurland zal vervullen; plaats maken voor kunstenaars, creatieven en culturele instellingen, passend bij de visie van de kavel.





Samen maken we Berlijnplein: betrokkenheid is het sleutelwoord

We organiseren de culturele voorziening zo dat gebruikers en bezoekers zoveel mogelijk betrokken zijn. Zowel in de ontwikkel- en ontwerpfase als in de realisatie-, beheer- en programmeerfase.



We bouwen door op de open houding van RAUM: RAUM werkt met de deuren open. Co-creatie en participatie zit in het DNA van de organisatie en de mensen die er werken. Kunstenaars, buurtbewoners, collega-instellingen, bedrijven, makers en financiers worden uitgenodigd om mee te denken over programma en over beleid. In de afgelopen jaren hebben in verschillende bijeenkomsten (o.a. mee-maakdiners) bijna 700 bezoekers actief meegedacht over de programmering en de ontwikkeling van de kavel.



Gebiedscoöperatie

De werkwijze van Berlijnplein vraagt om een flexibele aanpak en een organisatie die mee kan groeien met de tijd. Er wordt gewerkt aan een projectorganisatie, die ook na realisatie van de eerste gebouwen en programma's zich blijft inzetten voor vernieuwing. Betrokkenheid van partijen op de kavel is een voorwaarde. Dit past bij 'samen maken we de stad'. De organisatie heeft vier hoofdtaken: vernieuwing in partijen (en daarmee programma), vormgeven en bewaken van ruimtelijke en architectonische ambities, beheer van het (openbaar) gebied en energetische vraagstukken. Een vernieuwende vorm als een gebiedscoöperatie kan hier goed bij passen, zo blijkt ook uit andere (internationale) ervaringen. Een innovatieteam van professionals van buiten voedt deze organisatie, door een aantal keer per jaar inspiratie-sessies te houden en de ontwikkeling en innovatie gaande te houden. In het innovatieteam zitten professionals die zonder direct belang of verantwoordelijkheid input geven aan het gebied (ruimtelijk, programmatisch, organisatorisch) rondom het thema toekomst van de stad.

In overleg
met RAUM en
DePlaatsmaker
zoeken we naar
een juiste mix
van makers.

Co-creatie bijeenkomsten RAUM over gebiedsontwikkeling

Totaal 874 deelnemers. Circa 350 terugkerende meemakers, de rest unieke deelnemers. Tevens een online enquête regio sept 2018 naar wensen RAUM en culturele kavel met 717 respondenten en burenpaarde (8x) met 125 bezoekers met vragen over wensen omgeving LR centrum breed.

aug-okt
2016

individuele
gesprekken

nov
2016

bijeenkomst
met werktafels

jan
2017

terugkoppeling
plan met
werktafels

mrt-mei
2017

3 workshops
Gemeente

jun
2017

meemaakdiner

dec
2017

meedenksessie
met werktafels

mei-jun
2018

meemaakdiner
bewoners,
makers,
bedrijven

jul
2018

workshops
makers
DePlaatsmaker

sep
2018

Formplaats

apr
2019

informatie
avond
buurtbewoners

apr
2019

Berliner Garten



Berlijn
plein

In de gebiedscoöperatie zijn RAUM en DePlaatsmaker de kwartiermakers, aangevuld met andere eindgebruikers. Bezoekers en burens zullen een directe rol krijgen, zeker bij programmatische en ruimtelijke vraagstukken.

Voor het beheer van de publieke ruimtes is een beheerteam verantwoordelijk. De gemeente neemt in de ontwikkeling van deze teams als eigenaar actief deel. Op termijn kan de gebiedscoöperatie mogelijk (een deel van) het juridisch eigenaarschap (van het gebouw) van de gemeente overnemen. Of kan de gebiedscoöperatie initiatiefnemer zijn voor de ontwikkeling van een volgende fase van de culturele voorziening.



Er wordt een eerste indicatieve stichtingskostenraming opgesteld in opdracht van de Utrechtse Vastgoedorganisatie, uitgaande van de eerder geformuleerde ambities en passend bij de fase van het project en de daarbij behorende onzekerheden.



Voor de vervolgfases wordt er gezocht naar samenwerkingen met partijen die zelf in staat zijn om te investeren.

De raming is gebaseerd op 2200 m2 gebouwde ruimte voor RAUM, 2000m2 buitenruimte voor RAUM en 7000 m2 gebouwde ruimte voor diverse culturele initiatieven (deels) onder beheer van DePlaatsmaker. Verder is als uitgangspunt meegegeven dat er energieneutraal en zoveel mogelijk circulair gebouwd moet worden. Voor de materialisatie en architectonische referenties is gebruikgemaakt van de Atlas van Ruimtes (Ard de Vries en Donna van Milligen Bielke, 2017) en de Architectonische en Stedenbouwkundige Aanwijzingen voor de Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum (Bureau Coenen, 2017). Voor deze uitgangspunten zijn bandbreedtes opgenomen, op basis van kengetallen.

De consequenties van deze uitgangspunten moeten nader gespecificeerd en uitgediept worden: betekent circulair bouwen dat er gerekend gaat worden met de restwaarde die het gebouw heeft na de afschrijvingsperiode van 40 jaar? Betekent een adaptief gebouw dat er in eerste instantie meerkosten gemaakt moeten worden, omdat er bijvoorbeeld een steviger fundering gelegd moet worden, zodat er in de toekomst opgebouwd kan worden? Hoe gaan we om met eigenaarschap van de installaties en onderdelen van het gebouw, oftewel: "Willen we verlichting of kopen we lampen?" De komende maanden moeten hierover keuzes gemaakt worden. Het beschikbare budget van 3,65 miljoen euro voor de culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum op de programmabegroting van de gemeente Utrecht is taakstellend voor de

realisatie.

In de ontwikkelstrategie is vastgelegd dat een substantieel deel van dit budget (40-60%, ca. 1,5 – 2,2 miljoen) van dit budget beschikbaar moet zijn voor een cultureel publieksprogramma. RAUM verzorgt dit programma in samenwerking met andere partijen op de kavel. Dit betekent dat er 60-40% resteert voor overige bestemmingen, waaronder de investering in de gebouwen. Aandachtspunt hierbij is dat het voor het goed functioneren van de culturele voorziening cruciaal is dat er betaalbare ruimtes voor de juiste makers zijn. De ervaring leert dat de gemiddelde huurprijzen voor kunstenaars in Utrecht (ca. €120,- per m2 incl. servicekosten) te hoog zijn voor starters.

De gemeente investeert in de basis: een aantrekkelijk gebied met een spannende programmering. Vervolgens kunnen andere (markt)partijen daarbij aansluiten zodat het gebied verder ontwikkeld wordt. Er wordt een beroep gedaan op een mix van dekkingsbronnen, zoals Fondsen, EFRO, banken, investeerders, certificaten. De investeringsvorm en eigendomsvorm zullen hiervoor in de loop van de komende twee jaar verder worden uitgewerkt, op basis van het model van een gebiedscoöperatie.

Planning: grote stappen

2017 —→ 2018

Ontwikkelfase — opbouw RAUM

Samenvatting van de bereikte ruimtelijke en kwantitatieve resultaten:

- Makershuis van Woonpioniers gerealiseerd
- Paviljoen van Overtreders W gerealiseerd
- Start restaurant Venster sinds oktober 2018
- Diverse tijdelijke installaties in de publieke ruimte, waaronder Hallo lantarenpaal, Image archeologie en Thermen.
- Kern-community opgezet van 80 makers uit wijk, stad en land
- 245 makers uit binnen en buitenland hebben gereageerd op de open calls van RAUM, waarvan er 90 aanwezig waren bij de daaraan gekoppelde makers-tours.
- In 2018 hebben 79 makers meegewerkt aan het programma
- Netwerk van bewoners, lokale bedrijven en onderwijsinstellingen, bestaande uit circa 250 personen en organisaties uit Leidsche Rijn en Utrecht.

2019 —→ 2021

Mijlpalen

Gemeente Utrecht realiseert een permanente plek voor RAUM en DePlaatsmaker.

- Doorgaan met placemaking en aanpassen inrichting openbare ruimte
- Opdracht RAUM uitvoeren meerjarig publieksprogramma op de culturele voorziening in Leidsche Rijn Centrum
- Inrichten projectorganisatie
- Werving huurders DePlaatsmaker en derden
- Start ontwerpuitwerking van zowel buitenruimte als geobuwen
- Voorbereiden tender (inhoudelijk: PvE uitwerken tot tenderdocument en procedure: selectieleidraad, gunningscriteria)
- Contouren gebiedscoöperatie

2020

- Investeringsbeslissing
- Selectie marktpartijen en gunning
- Voorlopig ontwerp

2021

- Definitief ontwerp
- Voorbereiding, uitvoering (vergunningen, materialen, bouwrijp maken)
- Voorbereiding gebiedscoöperatie
- Start bouw
- Huurcontracten
- Inrichten gebiedscoöperatie
- Oplevering en ingebruikname eerste gebouwen
- Start gebiedscoöperatie
- Start bouw volgende gebouwen

2022

- Oplevering en ingebruikname volgende gebouwen
- Evaluatie

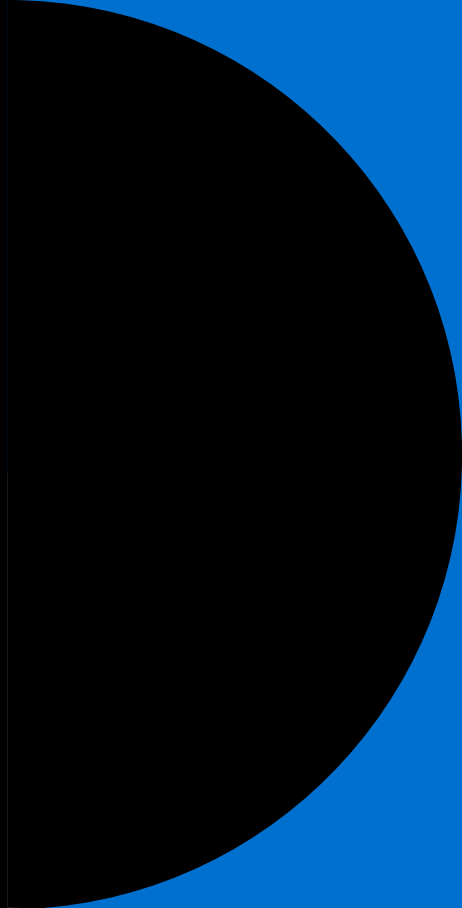
2023

- Aanpak volgende fase
- Uitbreiding met aanvullende partijen, investeerders

2024 →

- Investeringsmodel en financieringsmodel uitwerken aan de hand van de gebiedscoöperatie
- Landelijke partners betrekken
- Onderzoek naar toevoegen mogelijke studenten- en/of atelierwoningen?
- Coöperatie doorontwikkelen





Colofon

In opdracht van:
Gemeente Utrecht

Door:
Fulco Treffers, 12N Urban Matters

Vormgeving:
Bestwerk.nl

In samenwerking met:
Trudie Timmerman en Demian
Keetelaar, Gemeente Utrecht
Donica Buisman, RAUM
Arna Notten, DePlaatsmaker

Eindredactie
Petra Klap, gemeente Utrecht

Met dank aan:
Willem Lucassen, Bureau Coenen
Ard de Vries en Donna van
Milligen Bielke

berlijnpleinutrecht.nl





De toekomst van de stad

Ontwikkeld door
[Berlijnplein](#)

berlijnpleinutrecht.nl