

Concept versie 2.0

Voormalig Pieter Baan Centrum

Uitwerking Stedenbouwkundig Ontwerp

Maart 2025

Inhoudsopgave

1. Voormalig Pieter Baan Centrum

- 1.1. Ligging voormalig Pieter Baan Centrum
- 1.2. Sloop en behoud

2. Uitwerking stedenbouw

- 2.1. Randvoorwaarden nieuwbouw
- 2.2. Uitgangspunten gebiedsontwikkeling
- 2.3. Hoogteontwikkeling

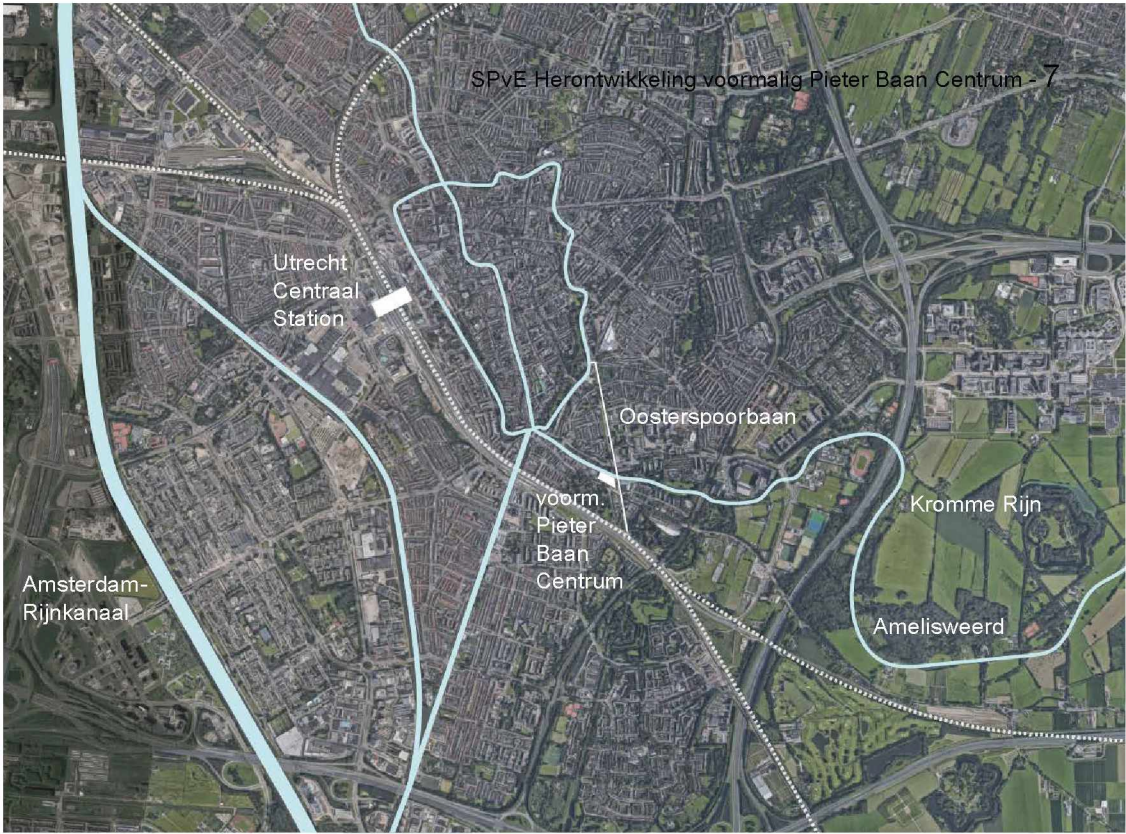
3. Uitwerking SPVE

- 3.1. Uitwerking parkeergarage
- 3.2. Gebouwhoogte
- 3.3. Oppervlakten en aantallen voorbeelduitwerking

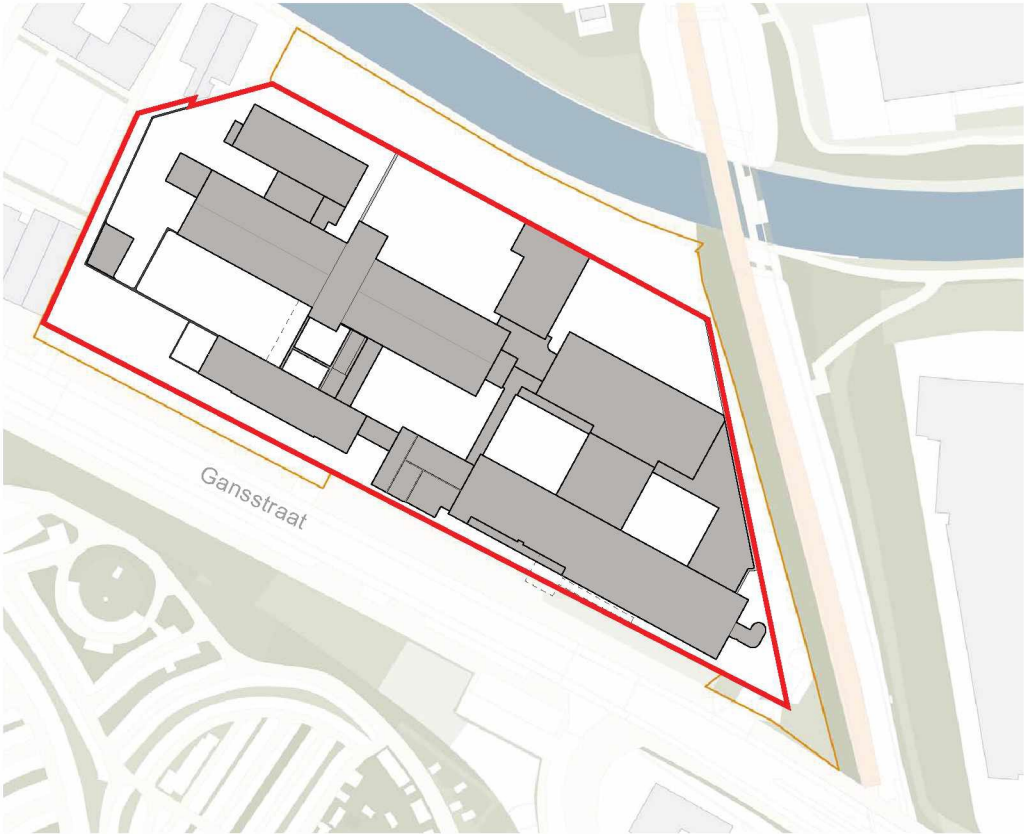
1. Pieter Baan Centrum

1.1. LIGGING VOORMALIG PIETER BAAN CENTRUM

De locatie ligt in Utrecht Oost, begrensd door de Gansstraat, Kromme Rijn en Oosterspoorbaan. Ten zuiden ligt begraafplaats Soestbergen (rijksmonument). Aan de noordzijde sluit het complex aan op een woonwijk.



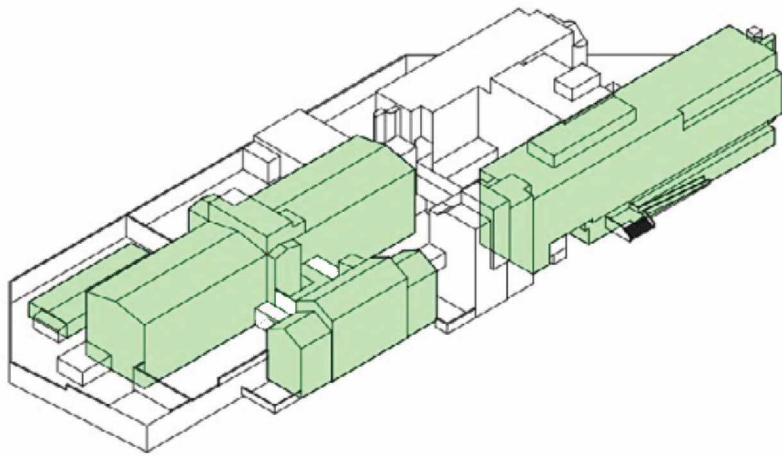
Ligging voormalig Pieter Baan Centrum



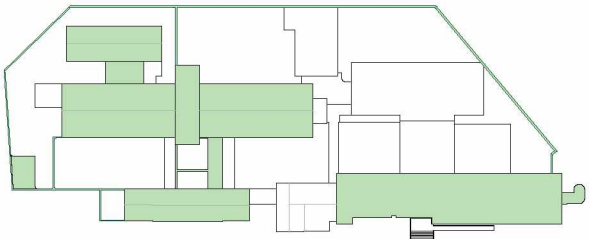
Plangebied met eigendomsgrens (rood)

1.2. SLOOP EN BEHOUD

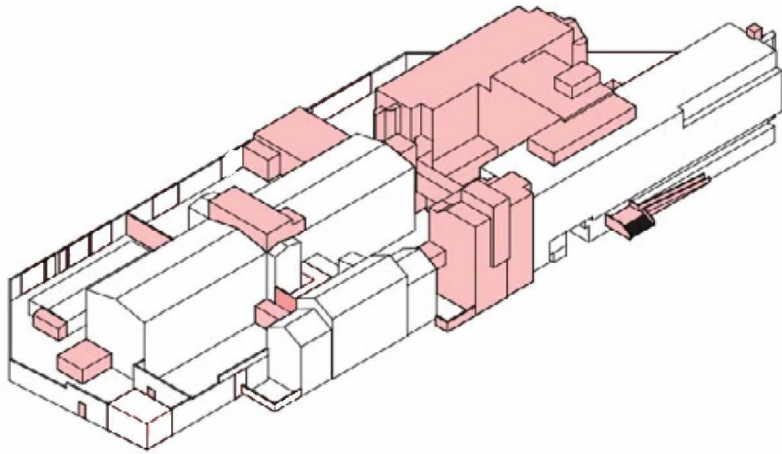
Het Pieter Baan Centrum heeft zijn functie als gevangenis en psychiatrische kliniek verloren en zal als complex worden herontwikkeld tot een multifunctioneel gebied. Een broedplaats van startups, kunstenaars en kleine bedrijven vormen het hart van de ontwikkeling. Deze functies worden programmatisch aangevuld door een divers woonprogramma en horecavoorzieningen. In de huidige situatie omsluit een complex van gebouwen een zevental binnenhoven die kenmerkend zijn voor het geheel. Een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Pieter Baan Centrum is een doorbraak vanaf de Gansstraat naar de Kromme Rijn. Om het gebied toegankelijk te maken moeten de gymzaal en de flat uit 1989 worden gesloopt. Door het toevoegen van een centrale as wordt de Kromme Rijn zichtbaar vanaf de straat en krijgt het nieuwe Pieter Baan Centrum een adres aan de Gansstraat. Het Pieter Baan Centrum, gebouwd in de jaren 70, wordt gedeeltelijk gesloopt. De hoven worden hierbij zo veel mogelijk behouden. De gebouwen tussen het cellengebouw enerzijds en de barak en het administratiekantoor anderzijds worden gedeeltelijk gesloopt.



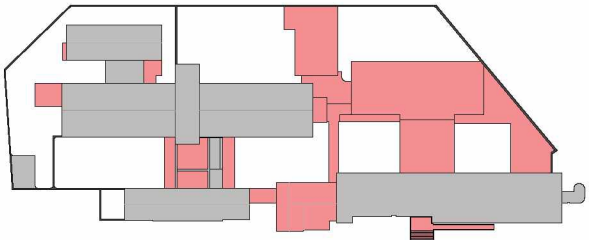
Te behouden bebouwing



Te behouden bebouwing



Te slopen bebouwing

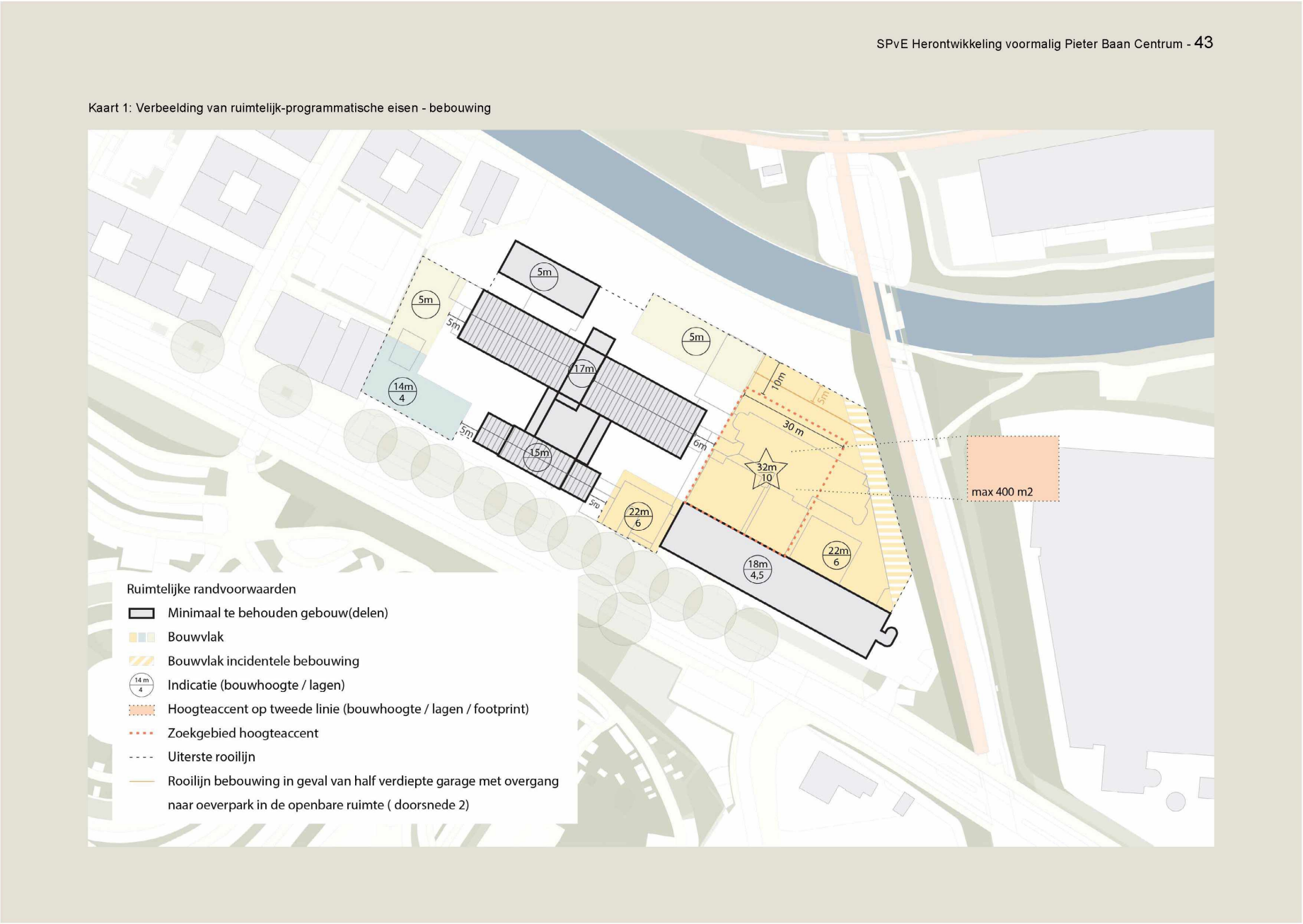


Te slopen bebouwing

2. Uitwerking stedenbouw

2.1. RANDVOORWAARDEN NIEUWBOUW

Op bijgevoegde kaart zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het SPVE aangegeven (SPVE Stad Utrecht, december 2021).



Randvoorwaarden SPVE (pagina 43)

2.2. UITGANGSPUNTEN GEBIEDSONTWIKKELING

Het bestaande complex is een conglomeraat van gebouwen uit verschillende tijdlagen met een kenmerkend stelsel van hoven en doorgangen. De gebouwen zijn, ten opzichte van elkaar, willekeurig gepositioneerd en vormen geen afgestemd stedenbouwkundig ensemble. Het is vooral de tussenruimte die het complex aan elkaar smeedt en tot een geheel maakt. Het zo kenmerkende hovenstelsel vormt het leidmotief voor herontwikkeling van het gebied. Het complex wordt tot zijn essentie teruggebracht om vervolgens nieuwe tijdlagen aan de oude bebouwing toe te voegen. De hoven worden ruimtelijk gekoppeld en toegankelijk gemaakt, zodat een doorwaadbaar geheel ontstaat met behoud van het enigszins labyrinthisch karakter.

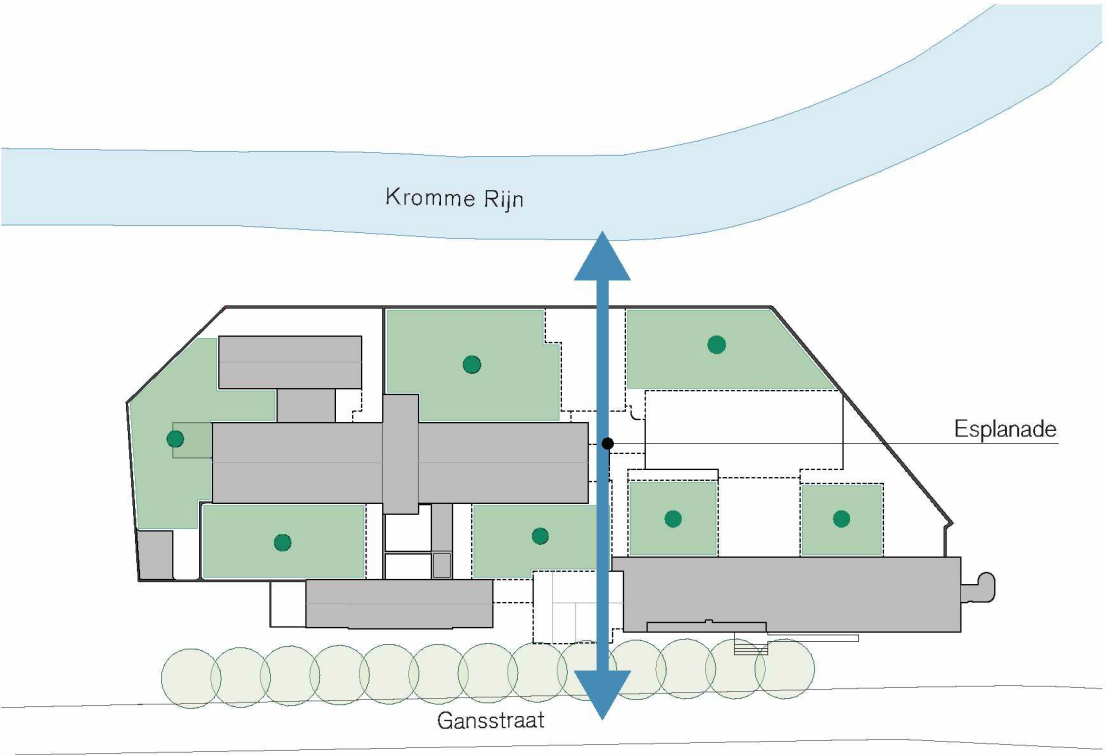
Ten behoeve van de ontsluiting van het gebied en de toegankelijkheid van het nieuwe Kromme Rijn Park wordt de verbinding tussen de Gansstraat en de Kromme Rijn geopend. De ruime esplanade biedt vanuit de Gansstraat toegang tot het gebied.

2.3. HOOGTEONTWIKKELING

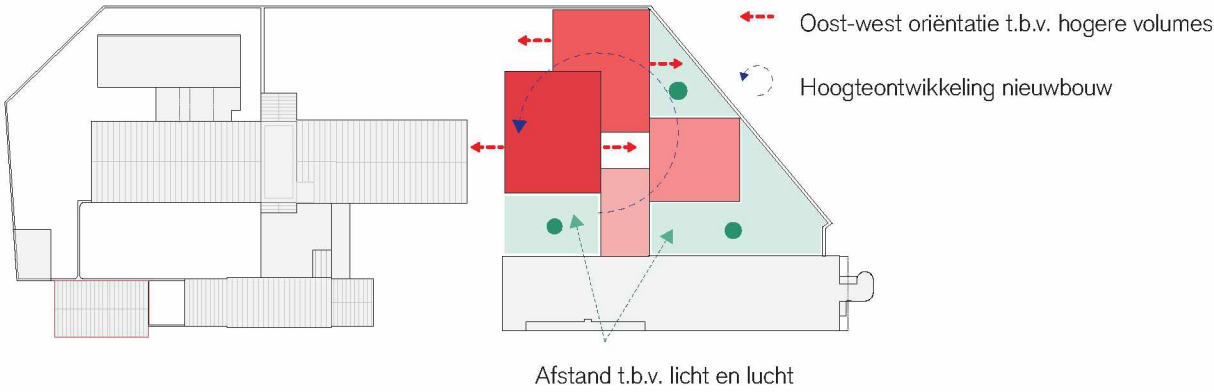
De nieuwbouw achter het jaren'70 gebouw wordt in noord-zuid richting georiënteerd. Het gebouw is samengesteld uit een viertal volumes die in hoogte variëren. De lange zijden zijn op het oosten en westen georiënteerd waardoor woningen die uitsluitend op het noorden gericht zijn worden geminimaliseerd. De hovenstructuur van het huidige complex wordt nagenoeg behouden. Het lage nieuwbouwdeel verbindt de nieuwbouw met het te behouden jaren'70 gebouw.

De vier nieuwbouwdelen vormen samen een in hoogte oplopend gebouwensemble. Het daklandschap kan, afhankelijk van zijn hoogte en ligging, worden gebruikt als gemeenschappelijk- of privaat dakterras, gecombineerd met een extensief groendak en/of zonnepanelen (op het hoogste bouwdeel).

Aan de Gansstraat worden drie rijwoningen toegevoegd.



Ruimtelijke uitgangspunten herontwikkeling Pieter Baan Centrum

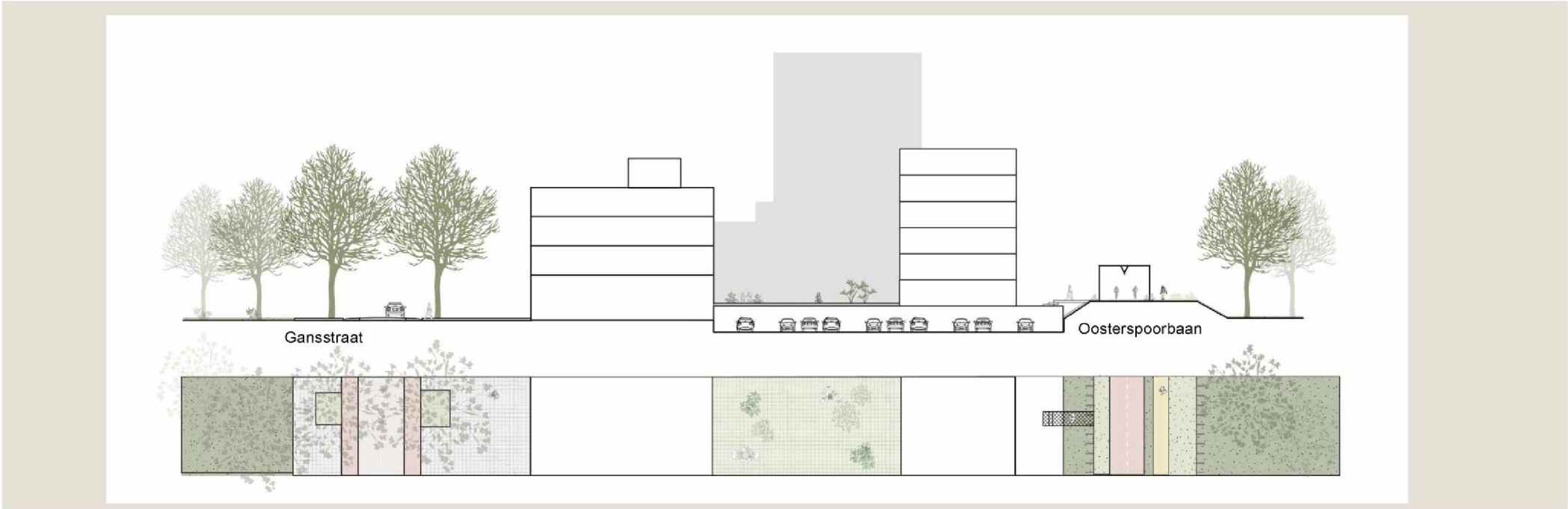


Schematische voorstelling hoogteontwikkeling

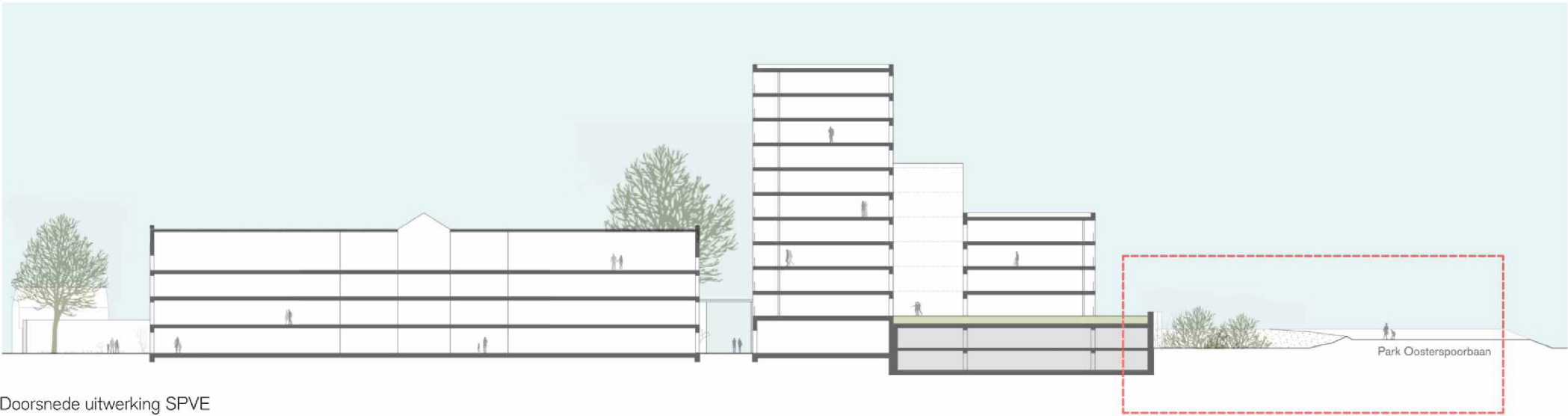
3. Uitwerking SPVE

3.1. UITWERKING PARKEERGARAGE

De aansluiting naar het Park Oosterspoorbaan wordt in het plan voor Open Up gevormd door de bestaande gevangenismuur. Het park wordt hier voortgezet tot de muur waarachter zich de parkeervoorziening bevindt. Achter de muur wordt een parkeergarage in twee lagen gerealiseerd. Twee bouwlagen zijn hier nodig om enerzijds aan het parkeerprogramma te kunnen voldoen en anderzijds om de parkeergarage aan de zijde van het gevangenisgebouw onzichtbaar te kunnen inpassen. Een wandelpad onderaan het talud, langsheen de muur vormt hier de verbinding tussen de Gansstraat en het Kromme Rijn Park. De entree van de parkeergarage bevindt zich aan aan de oostzijde van het gebied, direct achter het jaren '70 gebouw. Een smalle toegangsweg geeft toegang tot deze ingang. De onderste vloer van de parkeergarage ligt op het peil van de huidige kelder onder het Pieter Baan Centrum. Hierdoor wordt de ondergrond minimaal aangetast en kan mogelijk worden ingezet op hergebruik. De hoven op de parkeervoorziening worden extensief uitgewerkt en voegen een extra laag toe aan de gehele ontwikkeling. Vanuit deze hoven heeft men uitzicht op het Park Oosterspoorbaan, de Kromme Rijn en de Koningsweg. In de parking kunnen ongeveer 75 tot 80 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Doorsnede aansluiting Park Oosterspoorbaan (pagina 48 SPVE)



Doorsnede uitwerking SPVE



Plattegrond begane grond
Voormalig Pieter Baan Centrum Utrecht

3.2. GEBOUWHOOGTE

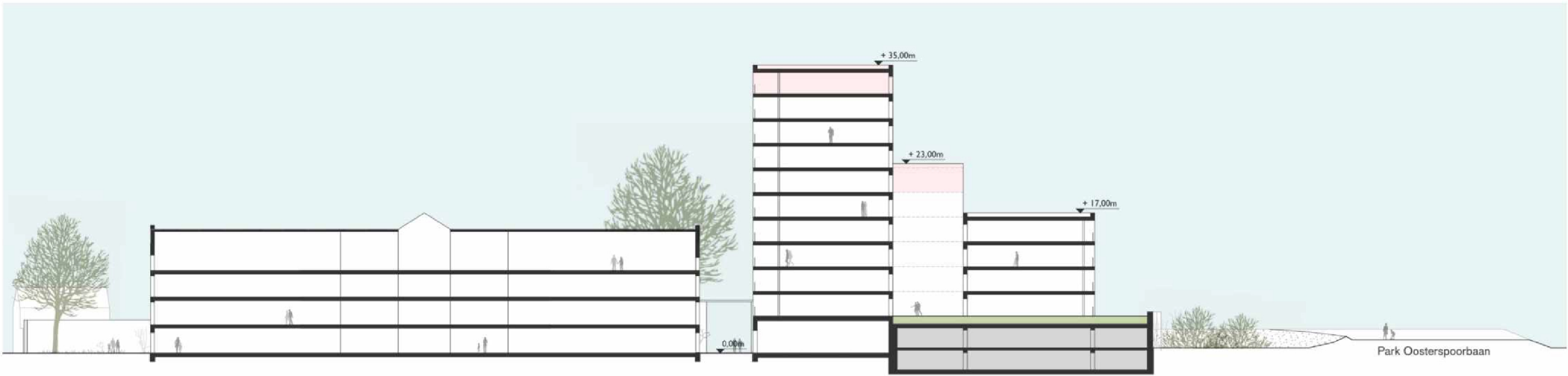
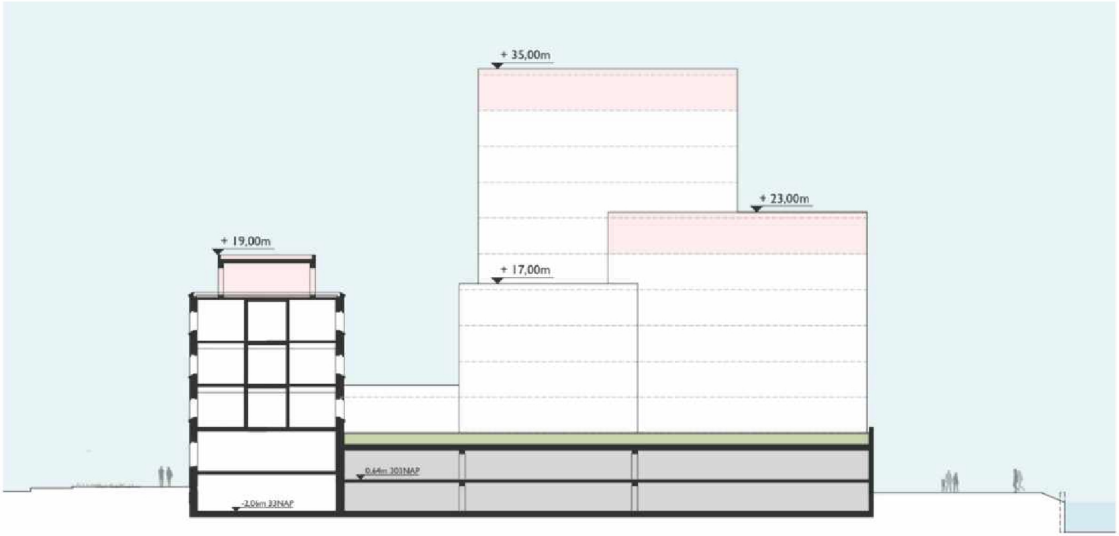
Om in het gewenste programma te kunnen voorzien is een uitgebreide volumestudie gemaakt. Het ensemble met een getrapt, in gebouwhoogte oplopend volume, komt tegemoet aan de gewenste gelaagde opbouw. Dit zonder dat het plan aan de grenzen (het Kromme Rijn Park en Park Oosterspoorbaan) te volumineus wordt.

Daarom is gezocht naar een gebouwbreedte van circa 17 meter en een oplopend volume van respectievelijk twee, vier, zeven en elf woonlagen. Het verschil in gebouwhoogte is betekenisvol en zorgt voor een elegant en gelaagd volume.

De gebouwhoogte van 11 lagen met een hoogte van 35 meter is uitgewerkt in afwijking van de, in het SPVE omschreven, 10 lagen en 32 meter gebouwhoogte. Het hoogste volume is uitgewerkt met een BVO van 350 m² per bouwlaag. In het SPVE wordt een maximum van 400 m² omschreven.

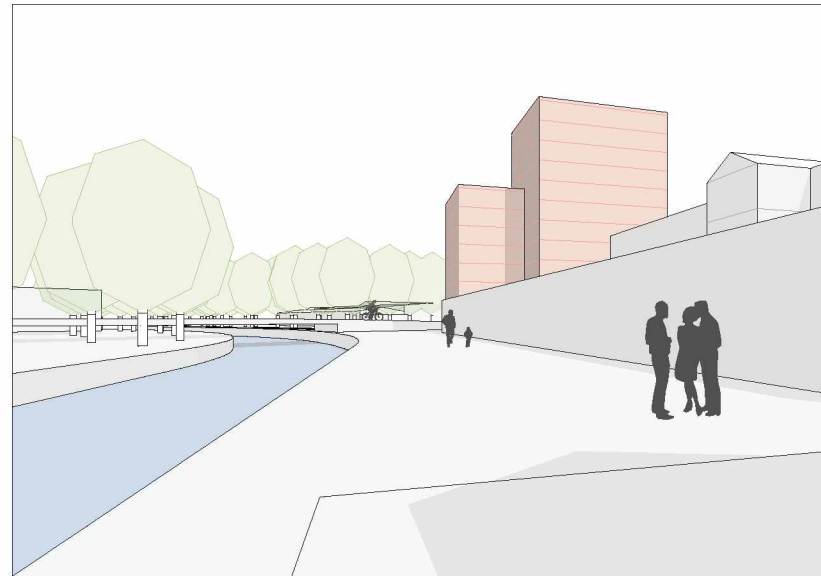
De gebouwhoogte van 7 lagen met een hoogte van 23 meter is uitgewerkt in afwijking van de, in het SPVE omschreven, 6 lagen en 17 meter gebouwhoogte.

Op het jaren '70 gebouw wordt een extra, terugliggende, bouwlaag toegevoegd. Deze extra bouwlaag valt binnen de omschrijving in het SPVE.

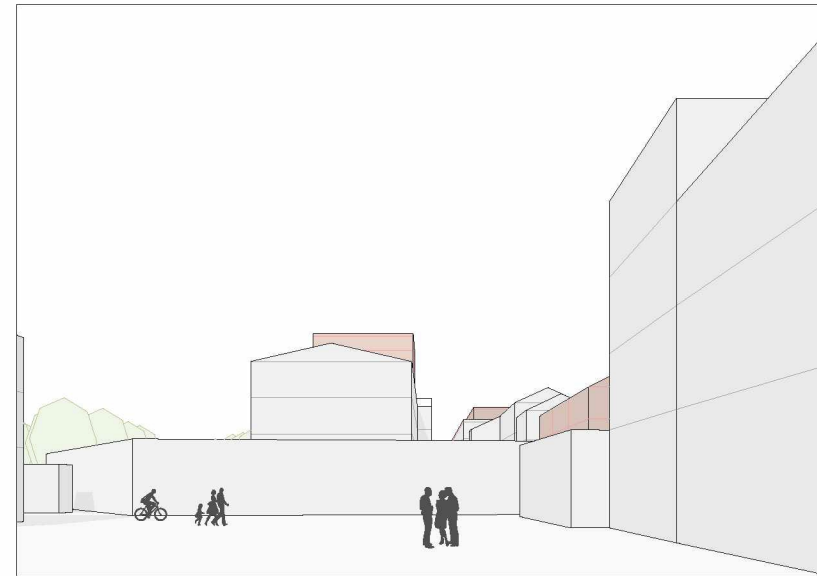


Doorsneden uitwerking SPVE

PERSPECTIEVEN UITWERKING SPVE MET 7 EN 11 BOUWLAGEN



Zicht vanaf Kromme Rijn Park



Zicht vanaf Eendstraat



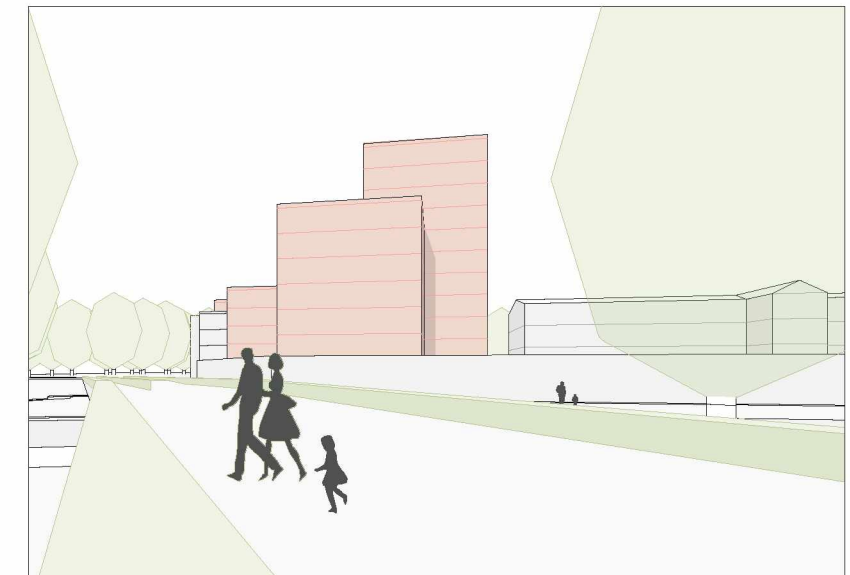
Zicht vanaf Venusweg



Zicht vanaf Gansstraat



Zicht vanaf kruising



Zicht vanaf brug Oosterspoorbaanpark

3.3. OPPERVLAKTEN EN AANTALLEN VOORBEELDUITWERKING

Het totale programma bedraagt maximaal 15.500 m² BVO (+/- 5%), waarvan maximaal circa 6.500 m² als nieuwbouwwolume wordt uitgevoerd. In de planuitwerking wordt 16.300 m² BVO gerealiseerd. Deze oppervlakte is exclusief parkeergarage en fietsenstallingen. 6.950 m² BVO wordt gerealiseerd in het nieuwbouwwolume achter het jaren '70 gebouw en in de rijwoningen aan de Gansstraat.

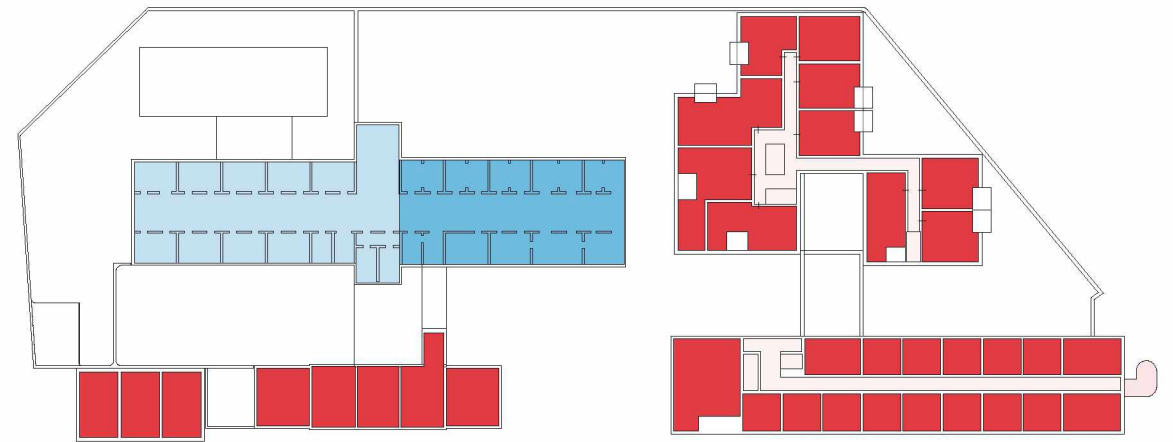
BVO tabel

Bouwdeel / functie	Wonen (VS/MH)	Sociaal wonen	Begeleid wonen	Broedplaats	Flexibel programma	Horeca	Sociale ondersteuning	Totaal per gebouw
Barak	-	-	-	-	-	316 m²	-	316 m²
Huis van bewaring	-	-	-	2865 m²	1541 m²	-	-	4406 m²
Administratiegebouw	912 m²	-	-	-	-	-	-	912 m²
Jaren '70 gebouw	490 m²	1541 m²	1541 m²	-	-	85 m²	65 m²	3722 m²
Nieuwbouw Gansstraat	510 m²	-	-	-	-	-	-	510 m²
Nieuwbouwwolume	6342 m²	-	-	63 m²	-	-	-	6405 m²
Totaal per functie	8254 m²	1541 m²	1541 m²	2928 m²	1541 m²	401 m²	65 m²	16271 m²

BVO exclusief fietsenstallingen en parkeren

Woningaantallen

Bouwdeel / woningcategorie	Vrije sector	Betaalbare koop	Vrije sector, rijwoningen	Sociaal wonen	Begeleid wonen	Totaal per gebouw
Barak	-	-	-	-	-	0 st
Huis van bewaring	-	-	-	-	-	0 st
Administratiegebouw	-	-	5 st	-	-	5 st
Jaren '70 gebouw	4 st	1 st	-	19 st	34 st	58 st
Flat	-	-	-	-	-	0 st
Nieuwbouw Gansstraat	-	-	3 st	-	-	3 st
Nieuwbouw	35 st	32 st	-	-	-	67 st
Totaal per functie	39 st	33 st	8 st	19 st	34 st	133 st



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond derde verdieping

- Woningen
- Ontsluiting woningen
- Prive tuin
- Horeca
- Broedplaats
- Flexibel programma
- Sociaal programma
- Parkeergarage
- Fietsenstalling



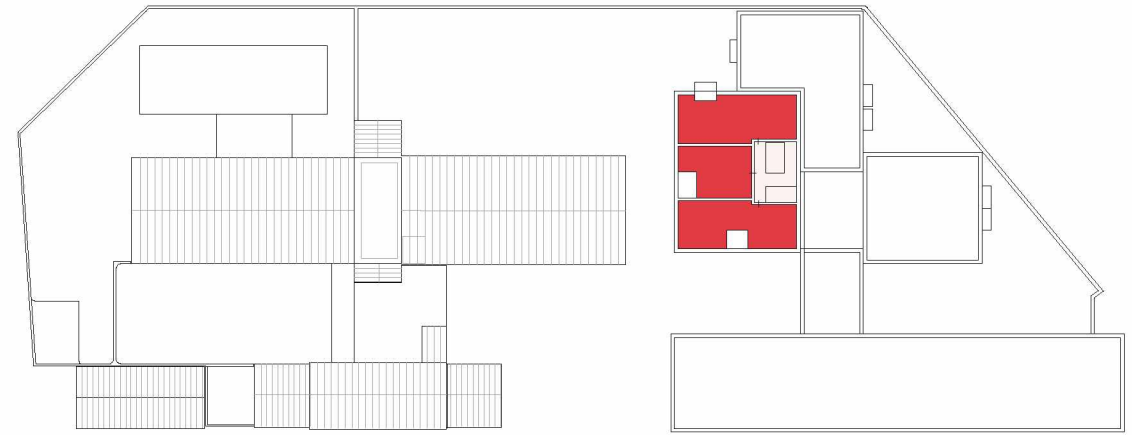
Plattegrond vierde verdieping



Plattegrond zesde verdieping

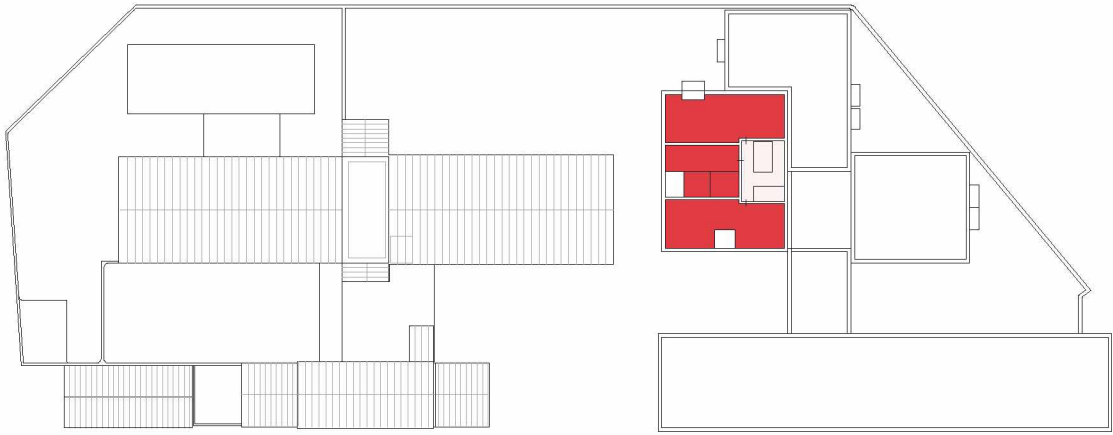


Plattegrond vijfde verdieping

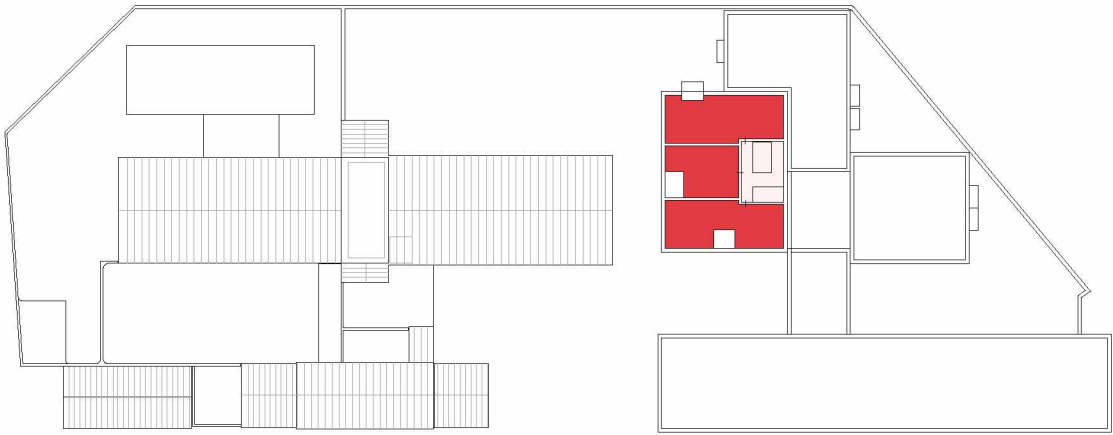


Plattegrond zevende verdieping

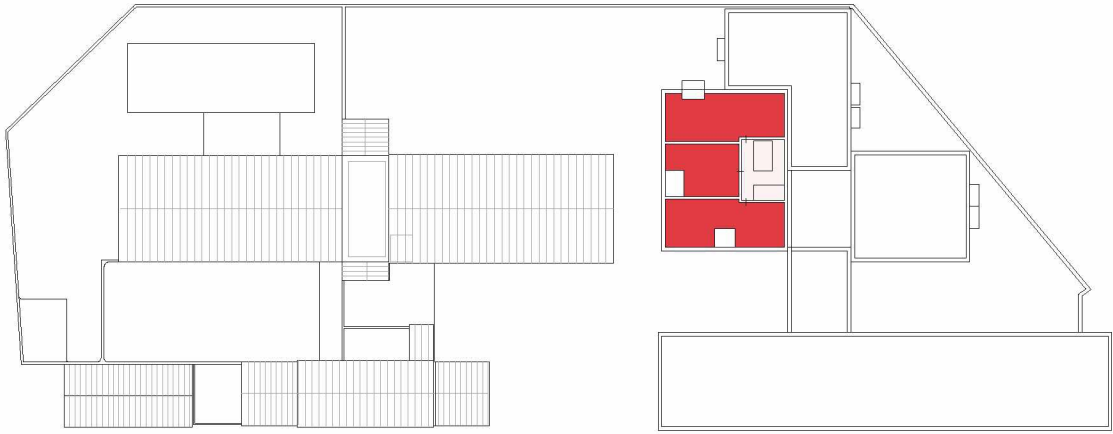
- Woningen
- Ontsluiting woningen
- Prive tuin
- Horeca
- Broedplaats
- Flexibel programma
- Sociaal programma
- Parkeergarage
- Fietsenstalling



Plattegrond achtste verdieping



Plattegrond tiende verdieping



Plattegrond negende verdieping

- Woningen
- Ontsluiting woningen
- Prive tuin
- Horeca
- Broedplaats
- Flexibel programma
- Sociaal programma
- Parkeergarage
- Fietsenstalling