

STATHE

**SAMEN WERKEN AAN EEN
WENDBAAR EN TOEKOMST-
BESTENDIG CENTRUM**

“VROEGER HAD IK EEN WINKEL, NU BEN IK EEN ONDERNEMER”

Een interview met Francesco Baldi eigenaar van Hoedenzaak Jos van Dijck

“MAAK MENSEN FAN VAN HET GEBIED, NIET ALLEEN VAN JOUW WINKEL”

Een interview met Johan Kampinga, Flagship store manager bij HEMA Utrecht

“INNOVATIE EN HISTORIE GAAN HIER HAND IN HAND”

Een interview met centrummanager Jeroen Roose-van Leijden

STATHE

DE INNOVATIEVE HANDELSWIJK SINDS DE MIDDELEEUWEN.

In het kader van

City Deal Dynamische Binnensteden

Bureau

RuimteVerhaal

Datum

Juni 2025

DANKWOORD

Namens Centrummanagement Utrecht en de Gemeente Utrecht bedanken wij iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan dit eindresultaat. Dit project is een onderdeel van de *City Deal Dynamische Binnensteden; Future Proof Places* (zie: www.citydealbinnensteden.nl). Ook alle partijen die aan de City Deal verbonden zijn willen wij bedanken. Onder meer voor het uitwisselen van kennis.

MEER INFORMATIE?

Meer informatie over de wijze waarop Gemeente Utrecht en Centrummanagement Utrecht werken aan een toekomstbestendig centrumgebied? Kijk dan op www.startinhethart.nl



INTRODUCTIE

Welkom in Stathe; dé handelswijk van Utrecht! Het gebied ter hoogte van de huidige Steenweg en Lange Elisabethstraat ontwikkelde zich in de middeleeuwen tot het economische hart van Utrecht. Destijds vonden hier al allerlei belangrijke gebeurtenissen plaats, zoals de jaarmarkten. In 1127 probeerde bisschop Godebald twee van de vier jaarmarkten te verplaatsen, maar hij herzag zijn besluit, met als reden dat Stathe voor handel de meest geschikte plek was. Hier stonden immers 'de stevigste en best gebouwde huizen'.

Dit raakt aan een ander kenmerk van dit bijzondere gebied. Stathe is namelijk ook een plek waar al eeuwenlang actief wordt ingezet op vernieuwing en innovatie. Zo werden op de Steenweg de eerste bakstenen huizen van Utrecht gebouwd en is in de Lange Elisabethstraat het eerste weeshuis van het land gesticht. Ook in latere periodes bleef men inzetten op vernieuwing. Zo werd het Modemagazijn (Oudegracht 161) van de gebroeders Gerzon begin vorige eeuw al voorzien van een skelet uit gewapend beton; een vroege toepassing van deze nieuwe manier van bouwen!

In dit magazine kijken we niet alleen naar het verleden, maar juist ook naar het heden en de toekomst. De vraag die daarbij centraal staat is: 'hoe kunnen we het gebied de komende jaren nog aantrekkelijker maken?'. Bijvoorbeeld om te wonen, te werken en te recreëren. Hierover gingen we in gesprek met verschillende gebruikers. We spraken over de kenmerken van het gebied, de diverse opgaves, maar vooral ook over de kansen die we met elkaar kunnen verzilveren. Met andere woorden: welke innovaties kunnen de bestaande monumentale waarden in de binnenstad versterken?

We presenteren 'een wenkend perspectief'. Een uitgestoken hand om samen van dit gebied iets heel bijzonders te maken. In dit magazine zetten we in op een flinke kwaliteitsimpuls. En het verbinden van grachten, stegen en straten, die juist zo kenmerkend zijn voor deze (historische) handelswijk. Met behulp van een aantal visualisaties laten we zien hoe de verblijfskwaliteit enorm kan worden versterkt. Denk bijvoorbeeld aan meer groen, zitmogelijkheden en vrolijkheid!

Ben je klaar voor een wandeling door dé (historische) handelswijk van Utrecht? Over de grachten en door de stegen. Langs Voor en Achter Clarenburg, via de Mariastraat en de Bakkerstraat, naar de Lange Elisabethstraat en de Steenweg.



VOORWOORD VAN WETHOUDER SUSANNE SCHILDERMAN

Lang woonde ik op het oude AZU-terrein aan de Catharijnesingel. Nog altijd begint mijn favoriete wandeling door de stad daar. Langs de Singel loop je richting het station en dan steek je kort door bij Karel de 5^e. Op dat punt langs deze route heb je altijd een moment van rust. Daar ontvouwt de binnenstad zich voor je, waarna je de drukte van de Mariaplaats inloopt. Deze plek vind ik heel bijzonder in Utrecht: een mooi plein met ruimte voor ontmoeting met cafés, winkels, mooie gebouwen en bomen. Sinds kort heb je vanaf de Mariaplaats ook weer heel mooi zicht op de gerestaureerde Dom. Nu ze uit de steigers is, siert ze onze stad ook 's nachts met haar unieke verlichting. De Mariaplaats is de stad in het klein. Een plek waar je even stil kan staan en beseft in wat voor mooie en historische stad wij wonen.

Het centrum verandert, dat hoort bij een stad van 900 jaar oud. Maar hoe behouden we het unieke karakter van het centrum, nu ook het winkelgedrag verandert? Hoe behouden we die mooie binnenstad, met aantrekkelijke voorzieningen én genoeg ruimte voor bezoekers, bewoners en ondernemers? Dat zijn uitdagingen die we in Utrecht samen aan gaan. Het zijn ook de centrale vragen van het magazine dat voor u ligt. In 2021 startten we het programma Morgen Mooier Maken samen met CmU, ondernemers en vastgoedeigenaren. Dit programma stimuleerde vernieuwende concepten van ondernemers. Tegelijkertijd werken we als gemeente steeds nauwer samen met partners. Zo is Utrecht sinds 2023 deelnemer aan de City Deal Dynamische Binnensteden, die nieuwe kansen biedt voor vastgoed, financiering, branchering en het voorkomen van ondermijning. Dit met het doel om ons centrum samen levendig en vitaal te houden. Ondernemers, vastgoedondernemers en jongeren uit de historische binnenstad dachten na binnen de Citydeal over wat Utrecht uniek maakt. Welke kant willen we op met de stad? Hoe veranderen de behoeften van bewoners en bezoekers? Hoe behouden we een goede mix van retail, horeca, cultuur, ambacht en innovatief ondernemerschap? Utrecht moet een aantrekkelijke binnenstad blijven voor iedereen. Een passende openbare ruimte is essentieel. Hoe maken we deze ruimte groen, bestrijden we hittestress en verbinden we grachten, stegen en straten door kunst en groene toepassingen?

Dit magazine bevat de uitkomsten van studies en kennissessies over deze vraagstukken en ambities. Niet alles is wellicht morgen of zelfs overmorgen realiseerbaar maar de interviews en beelden in dit magazine bieden ons allemaal een perspectief en nodigen uit om samen aan de slag te gaan. Zo blijven we bouwen aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig hart van Utrecht.

Ik wens u veel leesplezier!

INHOUDSOPGAVE



012

STEEN WEG, MEER GROEN!

Benieuwd hoe we de verblijfskwaliteit op de Lange Elisabethstraat en in de Steenweg kunnen vergroten? Blader dan door naar pagina 012.



022

EEN TUIN VOOR HET MUSEUM

Museum Speelklok en de Steenweg kunnen veel meer van elkaar profiteren! Hoe een 'museumtuin' hieraan kan bijdragen is te lezen op bladzijde 022.



026

VERGROENEN ACHTER CLARENBURG

Bladder naar pagina 026 en lees hoe de aantrekkelijkheid van Achter Clarenburg kan worden vergroot.



030

BENUTTEN VAN DE STEGEN

De wandeling door de stegen vertrekt vanaf pagina 030. Lees waarom de stegen de Utrechtse binnenstad kenmerken.

Een wenkend perspectief

Hoe kunnen we de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied de komende jaren vasthouden en ervoor zorgen dat dit gebied wat begon als de bloeiende handelswijk Stathe in de toekomst met verschillende functies haar relevantie behoudt? Daarover gingen we de afgelopen maanden in gesprek met ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en andere partijen. De uitgangspunten van de *Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040* waren bij het nader uitwerken van dit perspectief ons vertrekpunt. Tijdens twee gebiedsateliers en een groot aantal een-op-een interviews hebben we verkend welke kansen op de kortere en middellange termijn al kunnen worden verzilverd. *Spoiler alert*, wij zien diverse mogelijkheden om dit gebied de komende jaren met elkaar aantrekkelijker en daarmee toekomstbestendiger te maken!

Vooruitlopend op een complete herinrichting kan bijvoorbeeld al worden begonnen met vergroening én het toevoegen van meer verblijfskwaliteit. Zo maken we het gebied veel groener en biodiverser. En dat heeft een positief effect op de gezondheid van mensen, planten en dieren. Bestaande wandelroutes worden comfortabeler. Dit helpt weer bij het verbinden van de **straten, stegen** en **grachten**. De drie ruimtelijke eenheden die zo kenmerkend zijn voor deze (historische) handelswijk. De aantrekkelijkheid van Stathe kan eveneens worden vergroot door het opknappen van straatgevels. We zetten in op levendige plinten met veel voordeuren en grote raampartijen. De invulling van de panden moet passen bij de kenmerken van dit gebied, maar ook inspelen op de (toekomstige) behoeftes van bewoners en bezoekers van de Utrechtse Binnenstad.

De focus verschuift van “winkelgebied” naar een gebied met winkels en diverse andere functies. Exemplarisch hiervoor is de groei van cultuur, leisure, diensten en horeca in de afgelopen jaren. Ook neemt het aantal woningen toe. Wij zien diverse mogelijkheden om de komende jaren een bredere verscheidenheid aan functies (boven de winkels) te realiseren. Dit maakt het gebied levendiger, aantrekkelijker en daarmee toekomstbestendiger. Stathe is altijd al een gebied geweest met verschillende gebruikers. Soms met tegenovergestelde belangen. Maar dit is juist ook de kracht van dit gebied! En de verschillende functies kunnen van elkaars aanwezigheid profiteren.

Op bladzijde 09 hebben we een aantal kansen in kaart gebracht. Een aantal van deze kansen hebben we in dit magazine vast gevisualiseerd. Dit is wat ons betreft een eerste verkenning. Bij uitwerking van die kansen is het belangrijk om hierover met elkaar in gesprek te gaan en hierbij breder te kijken naar de potentie die het uitwerken van zo’n kans biedt voor de kwaliteit en kracht van het gehele gebied dan slechts de locatie, het pand of de verdieping zelf. Alleen op die manier kunnen we Stathe aantrekkelijker maken voor iedereen.

Legenda

-  Locaties met een bijzonder verhaal
-  Museum (bestaand)
-  Horeca-cluster
-  Recente transformatie op de verdieping(en)
-  Transformatiekansen op de verdieping(en)
-  Gevelgroen
-  Plantvak
-  Zitgelegenheden
-  Boom
-  Speelaanleiding
-  Groen dakterras
-  Nieuwe steeg / verbinding
-  Nieuw museum
-  Verbeteren steeg
-  Aandacht voor levendige plinten
-  Vergroten verblijfskwaliteit



We spreken met ondernemer Francesco Baldi - Hoedenzaak Jos van Dijck

Hoedenzaak Jos van Dijck is al 3 generaties lang een familiebedrijf

In 1923 openden mijn opa en oma een hoedenwinkel. In eerste instantie alleen voor heren maar sinds de jaren tachtig verkopen we ook dameshoeden. Inmiddels bestaat ons familiebedrijf al meer dan 100 jaar en hebben we het Predicaat Hofleverancier gekregen. We zijn de enige hoedenspeciaalzaak in Utrecht.

Van winkelier naar ondernemer

Het vak als retailer is heel erg veranderd. Vroeger runde ik vooral de winkel en nu ben ik een ondernemer. Het verschil is dat ik mij tegenwoordig met veel meer aspecten moet bezighouden. Het gaat namelijk allang niet meer alleen over kennis van je producten maar ook over het hele digitale aspect, het vinden en opleiden van goed personeel, enzovoorts. Dit doet ook een beroep op hele andere vaardigheden.

Gouden Gids 2.0

Mijn ouders hadden vroeger een landelijke advertentie in de Gouden Gids. Anno 2025 is dat natuurlijk veel te 'statisch'. Als je vandaag de dag niet online aanwezig bent, dan besta je eigenlijk niet. Het internet biedt kansen om meer interactie aan te gaan met klanten, een soort Gouden Gids 2.0. Als je online zichtbaar bent en daar ook social media aan koppelt wordt je boodschap zoveel krachtiger. Ik figureer bijvoorbeeld zelf op onze social media. Dit maakt het persoonlijker en zorgt ook voor herkenning als (nieuwe) klanten onze winkel bezoeken.

Meer groen, moet je doen!

Deze nieuwe werkelijkheid heeft uiteraard ook de nodige impact op onze binnenstad. Het centrum kan nog veel aantrekkelijker worden ingericht. Ik ben een groot voorstander van het toevoegen van straatgroen, gevelgroen én dakgroen. Dit zal de uitstraling enorm verbeteren. En van mij mag het centrum binnen de singel zelfs totaal autovrij worden gemaakt, mits er natuurlijk wel een aantal goede parkeer-voorzieningen zijn direct buiten de singel. Of nog beter; onder de singel! Op die manier blijft de binnenstad voldoende bereikbaar.



Lange Elisabethstraat

De Lange Elisabethstraat is vernoemd naar het Sint-Elisabethgasthuis; het eerste weeshuis van de Noordelijke Nederlanden dat hier in 1491 werd gesticht. Samen met de Steenweg vormt deze straat al sinds de middeleeuwen een belangrijke (handels) route.

Vandaag de dag is de Lange Elisabethstraat nog altijd een strategische vestigingslocatie voor ondernemers. Er zijn veel Mode & Luxe winkels, weinig leegstand en de straat wordt gekenmerkt door een hoge filialiseringsgraad. Het aanbod richt zich vooral op recreatieve bezoekers. Deze stellen in algemene zin hogere eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en de kwaliteit van gevels.

De Lange Elisabethstraat is relatief smal. Ondanks de beperkte fysieke ruimte zijn er toch goede mogelijkheden om te vergroenen, namelijk langs de gevels en 'boven de hoofden' van het (winkelend) publiek. Verticaal groen is vrij eenvoudig aan te brengen en als de juiste keuzes worden gemaakt zal dit het pand ook niet aantasten. Op het moment dat meerdere ondernemers en/of eigenaren dit doen krijgt de Lange Elisabethstraat een bijzonder kleurrijke uitstraling.

De plinten in de Lange Elisabethstraat zijn over het algemene van goede kwaliteit. Wel zijn er meerdere individuele plinten die nog aangepakt kunnen worden. Hier liggen kansen om de aantrekkelijkheid van de Lange Elisabethstraat te vergroten. Een mooi en recent voorbeeld hiervan is de 'upgrade' van herenmodezaak Broekman. De uitstraling van dit pand is enorm verbeterd! Ook is er boven de winkel voorzien in de nodige woonruimte. Eveneens een belangrijke actie om het centrum nog levendiger te maken. Op de volgende pagina's gaan we in gesprek met de bewoners van een van deze appartementen.



IN GESPREK MET DE KERSVERSE BEWONERS ANDREA RHODENBORGH EN JAAP VAN DER VELDEN

Wonen in een historisch centrum

Andrea en Jaap wonen sinds enkele maanden in een van de twaalf gloednieuwe appartementen boven herenmodezaak Broekman. Jaap werkt als IT-specialist voor een Start-up bedrijf. Andrea heeft haar eigen atelier (Andrea Rho) waar ze houten sieraden maakt. Daarnaast werkt ze in Medialab SETUP. Het koppel was specifiek op zoek naar een woning in dit gebied. Andrea: “In de binnenstad wonen is heel charmant. We houden van alles wat hier te doen is!”.

Appartement met een hoog energielabel

Het stel bezichtigde het appartement tijdens het *Black Friday* weekend. Jaap: “In de stad was het erg druk, maar eenmaal binnen in de woning was het stil”. De goed geïsoleerde appartementen houden het geluid van buiten voldoende tegen. Andrea: “We hebben dit appartement gekozen vanwege de lage energiekosten. Omdat het zo goed geïsoleerd is hier, hebben we vrijwel nooit de verwarming aan. Dat is een groot voordeel van een A+ woning”.

Meer aandacht voor ambacht en creativiteit

Vroeger was dit gebied het centrum van ambacht en creativiteit. Tegenwoordig bevinden verreweg de meeste creatieve hotspots zich elders in de stad. Andrea: “creatieve ondernemers zoals ik zijn juist naarstig op zoek naar een vaste plek in het centrum. Dat hoeft niet per definitie op de begane grond. Net als in Japanse steden zoals Tokyo en Osaka kunnen we de verticale ruimte slimmer benutten. Zo ontstaat er in het moderne straatbeeld weer meer plek voor cultuur en ambacht”.

Aantrekkelijkere buitenruimte

Voor de meeste centrumbewoners is de openbare ruimte hun (enige) buitenruimte. Het is belangrijk om voldoende rekening te houden met deze doelgroep. Jaap: “Het lijkt mij gaaf om het centrum te vergroenen! Wat kun je als bewoners daarin betekenen? Kunnen wij bijvoorbeeld een tuintje ‘adopteren’ en onderhouden?”.



Een knooppunt van ontmoeting

Het kruispunt Steenweg - Mariastraat is van oudsher een plek van betekenis. Dit is een van de plekken in de Utrechtse Binnenstad waar mensen van nature samenkomen. Een plek waar het winkelend publiek, forenzen en inwoners elkaar ontmoeten. Sinds het weghalen van de tijdelijke 'voetgangersrotonde' gaan er stemmen op om hier te vergroenen. Het is een van de locaties in de smalle, historische binnenstad waar - zowel onder als boven de grond - voldoende ruimte is voor het planten van een boom.

Een boom markeert dit belangrijke knooppunt in het centrum. Het maakt van deze plek veel meer dan een route van A naar B. Door ook vrolijke beplanting en zitelementen toe te voegen ontstaat een uitnodigende plek die bruikbaar en betekenisvol is voor allerlei mensen. Deze ingreep verbetert niet alleen de uitstraling van de Steenweg en Mariastraat, maar helpt de binnenstad ook klimaatadaptiever en biodiverser te maken. Het groen zorgt voor schaduw tegen de zon, luwte tegen de wind en de absorptie van het regenwater. Dit zijn belangrijke basiscondities voor mens en dier.

In de Steenweg zijn eveneens mogelijkheden voor het vergroenen van gevels. Met verticaal groen kan de uitstraling van panden enorm verbeteren. Het zorgt voor een vriendelijkere setting en dit maakt ook dat mensen zich prettiger voelen, waardoor de koopbereidheid toeneemt. Het groen is eenvoudig te bevestigen en als de juiste keuzes worden gemaakt zal dit het pand ook niet beschadigen.



We spreken met Johan Kampinga, Flagship store manager bij HEMA Utrecht

Aanpassingsvermogen

Als HEMA willen we gezond toegroeien naar onze 100^e verjaardag in 2026. We verbouwen onze winkels volgens een nieuw concept waarbij onze klanten nog centraler staan. Ons gehele assortiment is hierop afgestemd. Ook investeert HEMA in klantgericht personeel. Dit begint al bij een goede 'onboarding' op de allereerste werkdag. Daarnaast realiseren wij ons dat een aantrekkelijke en toekomstbestendige binnenstad bestaat uit veel meer dan alleen winkels. Juist de combinatie van retail met horeca en cultuur maakt het aangenaam. Dit maakt ook dat bezoekers langer in een centrum willen verblijven en uiteindelijk meer consumeren. De Utrechtse binnenstad beschikt gelukkig over veel innovatiekracht en aanpassingsvermogen. Ik ben er dus van overtuigd dat dit gaat lukken!

Samenwerken!

Het is van belang dat klanten een goede totaalbeleving krijgen. Ze moeten niet alleen fan zijn van de winkel, maar ook van het gebied! Om dit voor elkaar te krijgen moeten we als ondernemers elkaar opzoeken én samenwerken. Vanuit de HEMA ben ik graag betrokken en daarom zit ik ook met veel plezier in het bestuur van Centrummanagement Utrecht. Als ondernemers willen bijdragen aan het aantrekkelijker maken van het gebied, kunnen ze bijvoorbeeld al heel laagdrempelig aanschuiven bij het 'kwartierenoverleg'. Het is maar een uurtje! Maar tegelijkertijd een hele mooie plek om andere ondernemers te ontmoeten en met elkaar te netwerken.

Meer groen in de straat

Meer groen zorgt voor een vriendelijkere uitstraling. Ik ben erg enthousiast over het toevoegen van een boom met zitgelegenheden vóór onze gevel in de Steenweg. Dit zorgt voor meer stopkracht en biedt bezoekers de mogelijkheid om even te pauzeren en te gaan zitten. Een boom zorgt bovendien voor schaduw en daarmee voor verkoeling tijdens de steeds warmere zomers. Dit zorgt zelfs voor een lager energieverbruik omdat onze airco's daardoor minder hoeven te koelen! Ook het verticale groen langs de HEMA-gevel en het benutten van ons dak zijn wat mij betreft interessante suggesties.



De Steenweg

De Steenweg vormde een belangrijk onderdeel van de middeleeuwse handelswijk Stathe. In deze periode werd de zelfs straat al verhard en dat is vrij uitzonderlijk! En de Buurkerk, destijds de belangrijkste kerk voor de burgers, is in deze straat gelegen. De Steenweg is altijd al een plek geweest met een hoge dynamiek. Dat was de afgelopen jaren niet anders. In de periode tussen 2020 en 2025 heeft ruim 60 procent van de (winkel)panden een nieuwe invulling gekregen. Dit maakt dat een bezoek aan de Steenweg blijft verrassen!

Het aanbod bestaat vooral uit Mode & Luxe winkels, afgewisseld met wat horeca en enkele diensten. Nog sterker dan in de Lange Elisabethstraat richt het aanbod zich op recreatieve bezoekers, die op zoek zijn naar ‘vermaak’ en ‘beleving’. Uit eerdere bezoekersonderzoeken van RuimteVerhaal en Roots Beleidsadvies blijkt dat er in de Steenweg kansen liggen om de verblijfsduur van deze zogenoemde ‘funshoppers’ te verlengen. Dit kan door het toevoegen van meer verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en door de uitstraling van panden te verbeteren.

De Steenweg heeft aan de zuidzijde een getrapte structuur. Ter hoogte van de Donkerstraat en Museum Speelklok verspringen de gevels namelijk naar achteren. Op deze locaties is er letterlijk meer ruimte voor het verhogen van de verblijfskwaliteit. Dit kan door het toevoegen van groen, zitelementen en *storytelling*. De Steenweg kan daarmee worden voorzien van een aantal groene accenten, elk met een eigen sfeer.

Op de kruising van de Steenweg met de Donkerstraat kan bijvoorbeeld sterker de nadruk worden gelegd op Huis Zoudenbalch, een van de meest beeldbepalende gebouwen in dit gebied. Dit was de woning van Evert Zoudenbalch. Een belangrijke persoon uit de Utrechtse geschiedenis. Zo gaf hij in 1460 opdracht voor het aanleggen van de 3^e Buurkerksteeg en heeft hij in 1491 het Sint-Elisabethgasthuis gesticht. Door dit soort verhalen op een eigentijdse manier onder de aandacht te brengen ontstaan onvergetelijke herinneringen!



Een 'tuin' voor Museum Speelklok

De Buurkerk is misschien wel de grootste culturele parel van het gebied. Helemaal omdat deze voormalige kerk al meer dan veertig jaar onderdak biedt aan Museum Speelklok. Een bijzonder museum dat jaarlijks meer dan 100.000 bezoekers uit het hele land trekt. Museum Speelklok kan iets extra's aan de Steenweg toevoegen. Door de vrolijkheid van binnen ook buiten beleefbaar te maken!

Doordat de gevel van de Buurkerk naar achteren ligt is de entree van Museum Speelklok momenteel wat verscholen. Tegelijkertijd biedt dit de mogelijkheid om vóór het museum een bijzondere plek te maken, waarmee de aanwezigheid van Museum Speelklok juist kan worden vergroot. Concreet liggen er kansen voor het realiseren van een 'Museumtuin', waarvan zowel het museum als de straat enorm kunnen profiteren.

De tuin kan subtiel verwijzen naar de collectie van het museum. Bijvoorbeeld door het plaatsen van 'tandwielen' die verwijzen naar de machines in het museum die muziek maken. Deze 'tandwielen' kunnen gebruikt worden als *stepping stones* waarmee ook de twee vitrineboxen van het museum bereikbaar blijven. Op deze manier wordt de 'Museumtuin' ook een plek waar kinderen en volwassen kunnen spelen. De tuin kan eveneens ingezet worden voor het opvangen en infiltreren van regenwater.



We spreken met Stan van Zadelhof, Hoofd Bedrijfsvoering bij Museum Speelklok

De Buurkerk als vestigingslocatie

Recent vierden we dat Museum Speelklok precies veertig jaar in de Buurkerk is gevestigd. Deze voormalige kerk is een prachtige accommodatie voor ons museum. Dagelijks vertellen wij over de eeuwenoude manier van communiceren en het plezier dat muziek brengt. De klokken van het carillon van de Buurkerk hebben nog steeds deze functie. Als museum hebben we oog voor het verleden, maar zeker ook voor het heden en de toekomst. We presenteren ons als het museum 'waar machines muziek maken'. Muziek is iets wat mensen verbindt. Ook het technische vernuft van onze collectie maakt nog steeds indruk op de bezoekers.

Wij zetten in op techniek en innovatie!

De rol van ons museum verandert en we vinden het belangrijk om in te spelen op de huidige tijdgeest. Als museum leggen we daarom meer de focus op techniek en innovatie. Een mooi voorbeeld is onze online game 'Music Machine Monster' op Roblox. Zo laten we een jong en wereldwijd publiek op een speelse manier kennis maken met onze museumcollectie! We bieden een online en offline beleving, net als in de retail. Als museum dragen we graag bij aan het aantrekkelijker maken van dit fantastische gebied. Juist de combinatie van historie en innovatie maakt het zo bijzonder.

Zichtbaarheid in de Steenweg vergroten

De gevel van de Buurkerk is natuurlijk erg gesloten, waardoor veel bezoekers van de Steenweg niet door hebben dat ze langs een van de vrolijkste en meest unieke musea van Nederland lopen. Dat is echt een gemiste kans! Een 'tuin' voor het museum kan onze aanwezigheid zeker vergroten. De voorgestelde *stepping stones* in de vorm van tandwielen zijn een leuke verwijzing naar het museum en houden onze twee vitrineboxen op een mooie manier toegankelijk. Ook op de andere locaties kan groen de uitstraling van de Steenweg enorm verbeteren.



Achter Clarenburg

Achter Clarenburg vormt de overgang tussen de kleinschalige bebouwing van de historische binnenstad enerzijds en de moderne en grootschalige bebouwing van Hoog Catharijne anderzijds. Dit maakt ook dat de kenmerken van de panden enorm van elkaar verschillen. Zo is de kleinste commerciële ruimte kleiner dan 40m² wvo en de grootste ruim 1.000 m² wvo. Dit maakt ook dat Achter Clarenburg een bijzonder aanbod heeft van grote landelijke formules, diverse horecazaken en enkele kleinschalige diensten. Ten opzichte van de andere locaties heeft Achter Clarenburg veel doelgericht publiek.

Er zijn goede mogelijkheden om Achter Clarenburg te voorzien van een stevige vergroening. Het groen zorgt ook voor een mooie overgang tussen het 'oude' en het 'nieuwe'. Met gevelgroen kan de verticaliteit van de oudere bebouwing tevens worden benadrukt. Door ook zitgelegenheden toe te voegen kan de verblijfskwaliteit verder worden vergroot.

In de *Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040* staat tevens het voornemen om een steeg te realiseren tussen Achter Clarenburg en de Rijnkade. Hiermee ontstaat een nieuwe wandelroute, wat ook een positieve uitwerking zal hebben op de bezoekersstromen in dit gebied. Dit biedt ook kansen om met name ter hoogte van Voor Clarenburg het horeca-aanbod te versterken.



**Utrechtse Horeca Groep
werd in 2021 opgericht
door Edwin Oosterlaar,
Barry Atsma, Perry
Overeem, Frank Rijkaard
en Marco van Basten.**

In gesprek met Utrechtse Horeca Groep,

Unieke plekken

Als Utrechtse Horeca Groep willen we unieke plekken creëren. We zijn begonnen met landgoed Den Engh. Een locatie die al heel lang leeg stond. Hier hebben we een restaurant (Dengh) en een populaire trouwlocatie van weten te maken. Inmiddels hebben we een zestal horecazaken waarvan twee in de Utrechtse binnenstad, namelijk: Bar Basta en Club Claar. Onze missie is: “de favoriete plek zijn van onze gasten én onze medewerkers”. Om dit te bereiken steken we veel aandacht in een optimale gastbeleving, zorgen we dat onze zaken er altijd piekfijn uitzien en bieden we veel leuke extra’s aan onze medewerkers. Wat Utrechtse Horeca Groep verder onderscheidt is dat heerlijk eten en drinken ook altijd te combineren is met leuke activiteiten en dat al onze locaties (behalve Bar Basta) aparte ruimtes hebben voor (zakelijke) meetings en events. Een mooi voorbeeld hiervan is HAL22 waar we op 6.500 m² horeca, leisure, sport, meeting en feesten/events hebben samengebracht. Daarnaast zitten we vol met leuke ideeën om in de toekomst eventueel ook met andere mengvormen aan de slag te gaan.

Toekomstbestendig centrum

Om de aantrekkelijkheid van de Utrechtse binnenstad te vergroten is het allereerst van belang om voldoende ruimte te bieden aan nieuwe, innovatieve concepten. Dit past ook heel goed bij het vooruitstrevende karakter van dit gebied. Ook zijn er goede mogelijkheden om de bestaande horecaclusters, zoals Voor Clarenburg, te versterken. Het vergroenen van de binnenstad en in het bijzonder van locatie Achter Clarenburg klinkt ons als muziek in de oren. Dit zal de uitstraling flink verhogen. Een wandelroute tussen Voor Clarenburg en de Catharijnesingel zou al helemaal te gek zijn!

Samen kom je verder

Wij zoeken actief de samenwerking met andere ondernemers. Zo organiseren we de Domstad Business Borrel, waar ondernemers en managers met elkaar kunnen proosten, netwerken en inspiratie opdoen. Als Utrechtse Horeca Groep geloven we in de kracht van het lokale netwerk. We werken met lokale producten, maar zoeken bijvoorbeeld ook de samenwerking met partijen en leveranciers uit de buurt. We proberen tot slot ook van maatschappelijke meerwaarde te zijn. Zo zetten we ons graag in voor *Stichting Met je hart* en *Vrienden UMC Utrecht & Wilhelmina Kinderziekenhuis*, waar Barry ambassadeur van is en ook voor de *Johan Cruyff Foundation* waar Frank ambassadeur van is.



Aanpak van de stegen

De Utrechtse binnenstad wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal stegen die zorgen voor de verbinding van de Oudegracht met de Steenweg, Lange Elisabethstraat en Vredenburg. De naamgeving van de meeste stegen verwijst naar de handel die in de middeleeuwen werd gedreven. Denk aan de Hamsteeg en de Bakkerstraat. In de Zakkendragerssteeg woonden dan weer de mensen die handelswaar van de schepen de stad in sjouwden.

De stegen verschillen van elkaar qua afmetingen, uitstraling, programmering en toegankelijkheid. Wij zien kansen om de stegen weer een grotere rol van betekenis te laten spelen. In de circuitvorming van de Utrechtse Binnenstad kunnen de stegen functioneren als verrassende plekken met een eigen *storytelling*. In een aantal stegen kan letterlijk meer ruimte worden gemaakt voor voetgangers. Bijvoorbeeld door het verwijderen van fout gestalde fietsen. Zo ontstaan meer wandelroutes die comfortabel en toegankelijk zijn voor iedereen. Door eveneens in te zetten op vergroening ontstaan bijzondere leefomgevingen voor flora en fauna.

De uitstraling van de stegen kan tevens worden vergroot door het aanbrengen van *streetart* op gesloten gevels. Zo kan in de stegen een ‘verhaal’ worden verteld. Bijvoorbeeld door een belangrijke gebeurtenis uit het Utrechtse verleden op een innovatieve manier zichtbaar te maken. Tot slot kan ook de verlichting in de verschillende stegen worden verbeterd. Dit geeft inwoners, bezoekers en ondernemers een veiliger gevoel. Een veilige binnenstad is voor de gemeente nog steeds topprioriteit.



In gesprek met Frank Visser, Portfolio Manager Retail bij Vastned

Behoud door ontwikkeling

Vastned heeft een grote voorliefde voor winkels in historische binnensteden op A1-locaties. We geloven daarbij in behoud van cultureel erfgoed, *mixed-use* en het toevoegen van woningen (boven de winkels). Dat is niet altijd eenvoudig maar geeft een gebied zoveel karakter. Dit maakt van de Utrechtse binnenstad ook een plek waar mensen graag komen. Om te winkelen, te beleven en elkaar te ontmoeten. Daarbij is het belangrijk om te beseffen dat deze kwaliteiten niet vanzelfsprekend zijn. Vanuit Vastned zijn we daarom ook positief over het voornemen om de beleving in het historische 'hart' van Utrecht te verhogen.

Mixed-use

Om in de toekomst voldoende aantrekkelijk voor de consument (en retailer/ ondernemer) te blijven is echt een combinatie nodig van verschillende functies. Dat begint met een goede afwisseling van kwalitatieve winkels, diverse horeca en terrassen op plintniveau. Maar denk bijvoorbeeld ook aan horeca in combinatie met leisure activiteiten zoals kunstgaleries, midgetgolf, virtual reality en darten. Juist die combinatie maakt het leuk en daarmee trek je meer mensen naar de binnenstad (ook in de avond). Daarnaast liggen er boven de winkels nog allerlei kansen voor het realiseren van veel extra (duurzame) woningen. Het is belangrijk dat vastgoedeigenaren voldoende oog hebben voor (het rendement op) de langere termijn. Daarbij helpt het ook om actief het contact te zoeken met gemeente Utrecht. Bijvoorbeeld om met elkaar het gesprek te voeren over waar een (lichte) verruiming van het Omgevingsplan echt waarde kan toevoegen aan dit gebied.

Aanpak van de stegen

Vastned denkt graag mee over het verbeteren van de Utrechtse binnenstad. Ik ben een groot voorstander van het toevoegen van meer verblijfskwaliteit en hieraan kunnen wij met ons bezit ook zeker bijdragen. Denk bijvoorbeeld aan het aanpakken van de stegen, door het toevoegen van gevelgroen, *storytelling* en goede verlichting. Eventueel zelfs met geluid naar het voorbeeld van *Rue des Rosiers* in Parijs. Dit draagt bij aan een veiligere en functioneel aantrekkelijkere stad. Zo dragen de stegen positief bij aan de beleving van het gehele gebied en versterken we de verbinding tussen de grachten en winkelstraten.



Benutten van de daken

De Utrechtse Binnenstad beschikt over een omvangrijk oppervlak aan plat dak. Juist in een tijd waarin de ruimte steeds schaarser wordt ligt het voor de hand om met elkaar in gesprek te gaan over het beter benutten van al deze meters. Verreweg de meeste Utrechtse daken zijn immers nog ‘onontgonnen’.

De gemeente Utrecht stimuleert eigenaren om daken zo groen mogelijk te maken volgens het principe ‘geen dak of gevel onbenut’. Groene daken verhogen de isolatiewaarde, houden regenwater vast en zorgen voor meer leefruimte voor insecten. Dit maakt de Utrechtse Binnenstad beter bestand tegen het veranderende weer door klimaatverandering.

Sommige daken hebben de potentie om ook nog op andere manieren bij te dragen aan een vitale binnenstad. Veel mensen herinneren zich nog het voormalige dakterras van La Place. Vanaf hier hadden bezoekers een prachtig uitzicht op de Dom. Hoe mooi zou het zijn als één of enkele daken ook weer zo’n beleving kunnen bieden?

Uiteraard is niet elk dak hiervoor geschikt en dient zorgvuldig rekening te worden gehouden met de rust en *privacy* van bewoners. Maar laten we de mogelijkheden van de daken met elkaar onderzoeken.





Een gesprek met centrummanager Jeroen Roose-van Leijden en projectleider binnenstad Economie Wendy van Vooren

Het centrum van Utrecht transformeert

De Utrechtse binnenstad is volop in verandering. Het wordt steeds meer een plek waar mensen niet alleen komen om te winkelen, maar ook om te ontmoeten en te beleven. Hoe ziet de toekomst eruit? We spreken met Jeroen Roose-van Leijden, centrummanager, en Wendy van Vooren, projectleider binnenstad Economie.

Jeroen: “De aantrekkelijkheid van de binnenstad wordt steeds meer bepaald door de wisselwerking tussen horeca, cultuur en retail. Als centrummanager ben ik dagelijks in gesprek met ondernemers, vastgoedeigenaren en beleidsmakers om te kijken hoe we dit kunnen versterken. Dit vraagt om een combinatie van quick wins en lange termijninvesteringen.” Wendy: “Wat mij opvalt, is dat er een mooie mix is van gevestigde namen en nieuwe, innovatieve ondernemingen. Denk aan klassiekers als Broekman, Jos van Dijck en Grit Optiek, maar ook aan vernieuwers zoals Kilo Kilo Store, Sur Atelier en E&Co. Die combinatie maakt de binnenstad levendig en uniek.”

De unieke identiteit van het centrum Utrechtse binnenstad

Jeroen: “Naast de diversiteit in ondernemers is ook de ruimtelijke identiteit van het centrum bijzonder. Het middeleeuwse stratenpatroon, met zijn gebogen verloop, geeft niet alleen charme maar biedt ook kansen voor vergroening. We werken aan het concept van ‘groene stepping stones’: plekken waar mensen even kunnen verblijven in een groene omgeving.” Wendy: “De stegen van Utrecht zijn ook een prachtig voorbeeld van hoe historie en innovatie samen kunnen gaan. We willen ze nieuw leven inblazen door ze te ontdoen van geparkeerde fietsen en ze aantrekkelijker te maken met verlichting, vergroening en kunst. Een creatieve verwijzing naar de geschiedenis van de stegen, zoals het blussen van stadsbranden met emmertjes water, zou een mooie toevoeging zijn.”

Samenwerking als sleutel tot succes

Jeroen: “Een aantrekkelijk centrum maken we samen. Dit magazine laat zien welke kansen er liggen. Vanuit Centrummanagement Utrecht brengen we verschillende partijen samen en stimuleren we initiatieven die bijdragen aan een levendig centrum. Iedereen is welkom om mee te denken en te doen!” Wendy: “Voor de gemeente is het belangrijk om verantwoord mee te bewegen met ontwikkelingen. We zien dat de stad continu verandert: meer ruimte voor wandelen, minder auto's, en mogelijk zelfs een heropleving van ambachten. Daar moeten we op inspelen, samen met bewoners en ondernemers.”

Aan de slag!

Na het verkrijgen van een bisschopszetel in 925, het muntrecht in 936 en de stadsrechten in 1122 komt Utrecht in een *positieve flow*. De stad groeit en bloeit, waarbij Stathe functioneert als dé handelswijk. Ruim 500 jaar blijft Utrecht de grootste en rijkste stad van Nederland.

Het is tijd om de *positieve flow* uit de hoogtijdagen van Stathe weer nieuw leven in de blazen! In dit magazine staan een aantal prikkelende voorstellen. Wij denken dat de Utrechtse Binnenstad daarmee leuker en aantrekkelijker kan worden gemaakt. Voor inwoners, bezoekers, ondernemers en andere belanghebbenden. We horen uiteraard graag hoe u dit ziet!

Bent u enthousiast geworden of ziet u juist nog allerlei beren op de weg? In beide gevallen gaan we graag met u in gesprek! Alle voorstellen in dit magazine zijn namelijk helemaal nog niet in beton gegoten. Sterker nog; we hebben elkaar ook echt nodig bij het realiseren van de eventuele verbeteringen.

Geïnteresseerd of wilt u meedenken?

Wilt u meer weten, ideeën delen, uw zorgen uiten of concreet aan de slag met een van de voorstellen?

Neem contact op met Jeroen Roose-van Leijden via centrummanager@cmutrecht.nl of met Wendy van Vooren via w.van.vooren@utrecht.nl.



