

Ontwikkeling

MEER INCLUSIVITEIT DOOR VERTRAGING

De ontwikkeling van het nieuwe Berlijnplein krijgt steeds meer vorm. Meer dan vijftig pleingenoten werken inmiddels samen aan een uniek cultuurcluster in Leidsche Rijn. Al duurt de start van de bouw langer dan verwacht. Grootste pijnpunt? Netcongestie. Eind 2023 ligt er een voorlopig ontwerp voor de herontwikkeling van het gebied. Sindsdien zijn de plannen herzien en meermaals aangepast. Maar dat blijkt achteraf ook positieve gevolgen te hebben. “Omdat er vertraging is opgelopen, zijn bepaalde zaken, die voorheen niet in de plannen zaten, nu wel opgenomen in het concept,” vertelt Marieke Schurink, Communicatieadviseur Cultuurcluster Berlijnplein.

Die gesprekken werpen nu al vruchten af. Zo is de route naar het plein, nog voor de nieuwe ontwikkeling, al toegankelijker gemaakt. Marieke wijst naar de samenwerking met Solgu, een organisatie die opkomt voor mensen met een beperking. “Vooral oudere mensen in de gebouwen eromheen hadden zorgen over toegankelijkheid. Daar hebben we goed naar geluisterd. Er is een extra helling gemaakt naar het plantsoen van Boedapest. Mensen die minder mobiel zijn, hoeven nu niet meer de trap af. Maar ook het grind dat op de wandelpaden lag, is vervangen door bestrating om de toegankelijkheid van het park te verbeteren. Zo kunnen ook mensen in een rolstoel, met kinderwagens en mensen die moeilijk ter been zijn een rondje doen.” Inmiddels is het ontwerp voor de nieuwbouw verder aangepast: er komen nu ook toegankelijke liften en er is een publiek toilet met verschoontafel voor volwassenen toegevoegd. “Dat kwam heel erg naar voren in de geluiden die we ontvangen vanuit de buurt. Er was nog niet zo’n voorziening in zo’n spiksplinternieuw gebied als Leidsche Rijn. En dat is wel belangrijk en nodig.”

Netcongestie: innovatieve oplossingen nodig

De voornaamste oorzaak voor de vertraging is netcongestie. De nieuwe gebouwen kunnen geen stroom krijgen; nieuwe stroomaansluitingen zijn simpelweg niet mogelijk. De zoektocht naar een oplossing is in volle gang en de eerste resultaten zijn hoopgevend. “Er liggen innovatieve plannen. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van de bestaande stroomaansluiting van de naastgelegen Stadsbaantunnel. Deze ligt er al en heeft een relatief hoge stroomvoorziening. We onderzoeken of we deze stroomaansluiting kunnen delen. Dan wordt er een extra kabel gelegd en benutten we de bestaande aansluiting beter, dat heet cable pooling.” Ook wordt gekeken naar batterijen en zonnepanelen. “Er zijn piekmomenten en

daar heb je zelf geen invloed op. Je hebt voor dit gebied gewoon echt een aansluiting nodig.” Marieke verwacht dat er in het vroege voorjaar van 2026 meer duidelijkheid komt. “Dan liggen de nieuwe tekeningen er. Hopelijk met een oplossing die echt gaat werken, voor de netcongestie.”

Drie clusters, één plein

Als alle plannen goedgekeurd worden, komt er een bijzonder geheel. Niet een enkel groot gebouw, maar drie clusters van gebouwen rondom een plein waar activiteiten kunnen plaatsvinden. “Gebouwen die passen in het plaatje van Leidsche Rijn Centrum qua formaat; maar wel wat creatiever en opvallender,” aldus Marieke. De hoofdhuurders zijn inmiddels bekend: RAUM, De Plaatsmaker en de HKU. Sinds deze zomer is de vierde en laatste hoofdhuurder een feit: Stichting LOU. “En daar zijn we heel blij mee,” zegt Marieke. “De stichting is echt een toevoeging aan het palet.”

LOU: de nieuwe, frisse wind

Astrid Petersen is verantwoordelijk voor de communicatie, organisatie en strategie bij Stichting LOU; Leegstand Oplossers Utrecht. Het is een stichting met hart voor de stad en haar bewoners, met als uitgangspunt: positieve impact genereren door zichtbare maatschappelijke meerwaarde in lege panden. Ze zijn geen traditionele leegstandbeheerder, maar hanteren een andere aanpak. Zo ontzorgen ze niet alleen de vastgoedeigenaar, maar ontstaat er ook een tijdelijke broedplaats waar zowel creatieven als startups, sociale initiatieven en buurtinitiatieven zich kunnen vestigen. Berlijnplein is voor LOU de eerste permanente plek waar ze aan de slag gaan met hun concept, inclusief en passend bij de vraag uit de buurt. Voor Astrid is het Berlijnplein geen onbekend terrein. “Ik ben mede-oprichter van Vechtclub XL en heb zelf ook in Leidsche Rijn gewoond, in het oude zomerhuis van de Vrijstaat. Ik heb de wijk echt uit de grond zien komen. Twee van mijn vier kinderen zijn er geboren en hebben hun eerste stapjes gezet op de grond van wat nu het Berlijnplein is. Ik heb veel binding met de plek.”

LOU brengt een frisse wind als nieuwste pleingenoot, ze zijn echt een toevoeging aan de huidige groep pleingenoten. Astrid legt uit: “Wij denken klein en lokaal. We richten ons naast kunst en cultuur ook op sociale ondernemers, buurtprojecten en maatschappelijke initiatieven. We luisteren naar vragen uit de buurt, kijken wat nodig is en hoe we goede ideeën kunnen waarmaken. Wij gaan voor nog meer maatschappelijke impact.”

Verbinding & co-creatie

Wat LOU bijzonder maakt, is dat ze de verbinding al zoeken, nog voordat het gebouw er staat. Dit doen ze bijvoorbeeld al met samenwerkingen met huidige pleingenoten als Jongerencultuurhuis BOKS, de Buurtwerkkamer, Jonge Honden en een aantal zzp’ers in de creatieve sector. Het

Berlijnplein



co-creatieproces met zoveel partijen vindt Astrid speciaal. “Ik denk niet dat dit ergens anders gebeurt. Zoveel vierkante meters pand en buitenruimte, zoveel compromissen sluiten: het maakt dat je nu al intensief bezig bent met elkaar. We doen dit echt samen. We worden heel prettig ontvangen. Ook is het leuk dat we door een woningcorporatie in de buurt zijn gevraagd voor het beheer en programmering van de publieke ruimtes in een woongebouw aan de overkant. We zien hier ook kansen voor samenwerking en verbinding met pleingenoten, daar speelt LOU graag op in.”

Lange adem

Ondanks alle vertragingen blijft het enthousiasme groot. Op het Berlijnplein zitten nu al meer dan vijftig pleingenoten die veel samen organiseren. “Het feit dat we hier een cluster van creatieve organisaties creëren, laat zich nu al zien,” zegt Marieke. “Dit concept werkt en heeft echt een meerwaarde. De samenwerking wordt vaak opgezocht. We gaan er nu nog van uit dat alle gebouwen er eind 2028 staan; in de zomer van 2029 zouden we een heel eind moeten zijn met het opstarten van de programmering op het nieuwe plein en in de nieuwe gebouwen.” Marieke erkent dat het een lange adem vraagt. “Iedereen vindt het heel jammer, zoveel vertraging. Maar het is dan ook een complex project. Gelukkig houden we de koppen bij elkaar, iedereen is het er mee eens, ook de gemeenteraad: dit project moet er komen en het moet vooral goed. Natuurlijk stel je her en der doelen bij, maar uiteindelijk is dit wel wat we allemaal willen: een prachtige ontwikkeling van het cultuurcluster Berlijnplein.”

Tot slot heeft Astrid nog een oproep: “Mochten er partijen zijn die nog een plek zoeken? Naast de verschillende pleingenoten die met ons mee verhuizen, is er ook ruimte voor nieuwe aanwas. Mocht het nieuwe Berlijnplein je aanspreken, dan ben je zeer welkom je te melden bij ons!”

berlijnpleinutrecht.nl
stichtinglou.nl

Wat is netcongestie?

Netcongestie ontstaat wanneer het elektriciteitsnet overbelast raakt en er onvoldoende ruimte is voor nieuwe aansluitingen of om bestaande aansluitingen uit te breiden. Door de groeiende vraag naar elektriciteit en de opkomst van hernieuwbare energiebronnen, kunnen nieuwe gebruikers op een wachtlijst terechtkomen. Het probleem groeit: eind 2024 waren er in ons land 20.000+ unieke verzoeken. Het probleem speelt vooral in groeigebieden als Leidsche Rijn, waar nieuwe ontwikkelingen en verduurzaming extra druk leggen op het net. Er wordt gezocht naar innovatieve oplossingen zoals samenwerking met bestaande infrastructuur en energieopslag via batterijen, of slimmer gebruik te maken van het beschikbare net. De belangrijkste maatregel blijft netverzwaring, waarbij netbeheerders oude kabels vervangen en nieuwe aanleggen, maar dat is een proces van jaren.