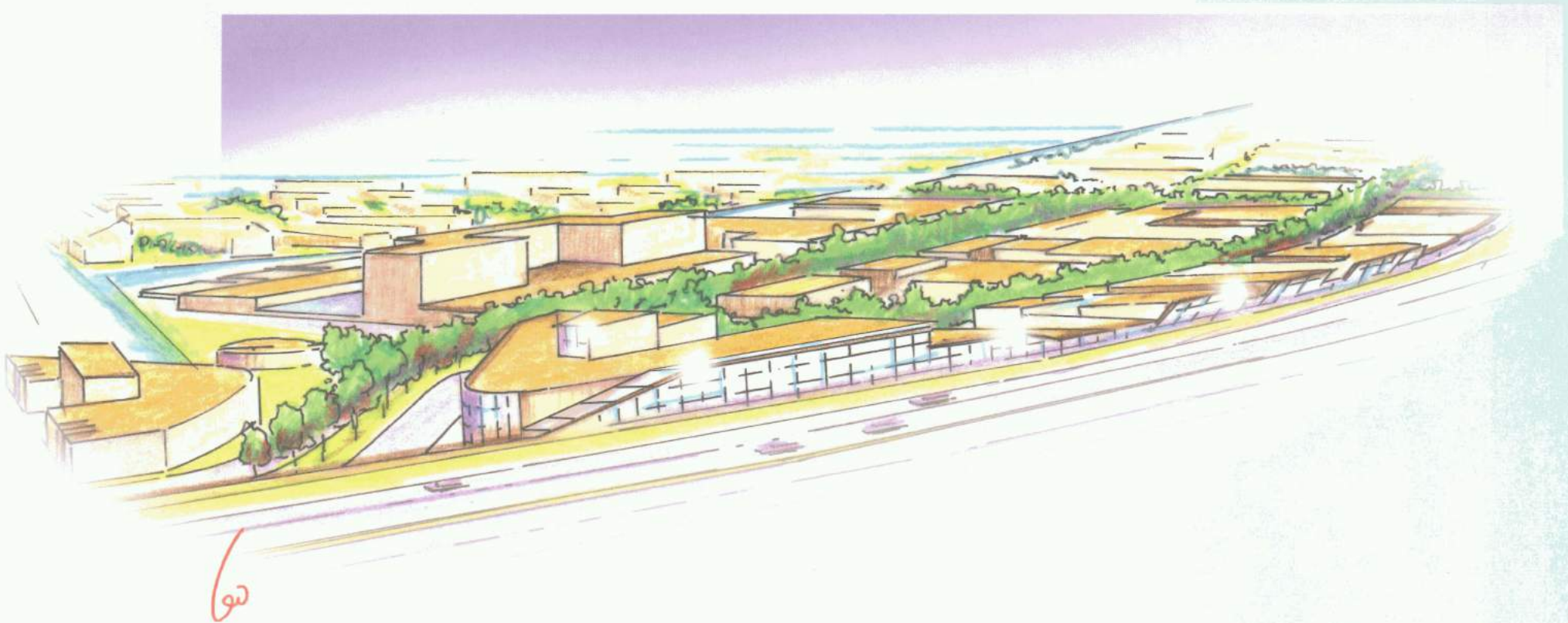




Stedenbouwkundig Plan **De Wetering-zuid**





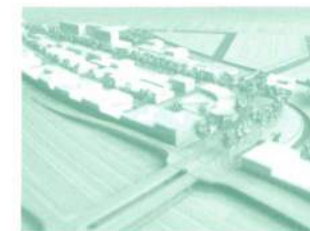
Stedenbouwkundig Plan

De Wetering-zuid

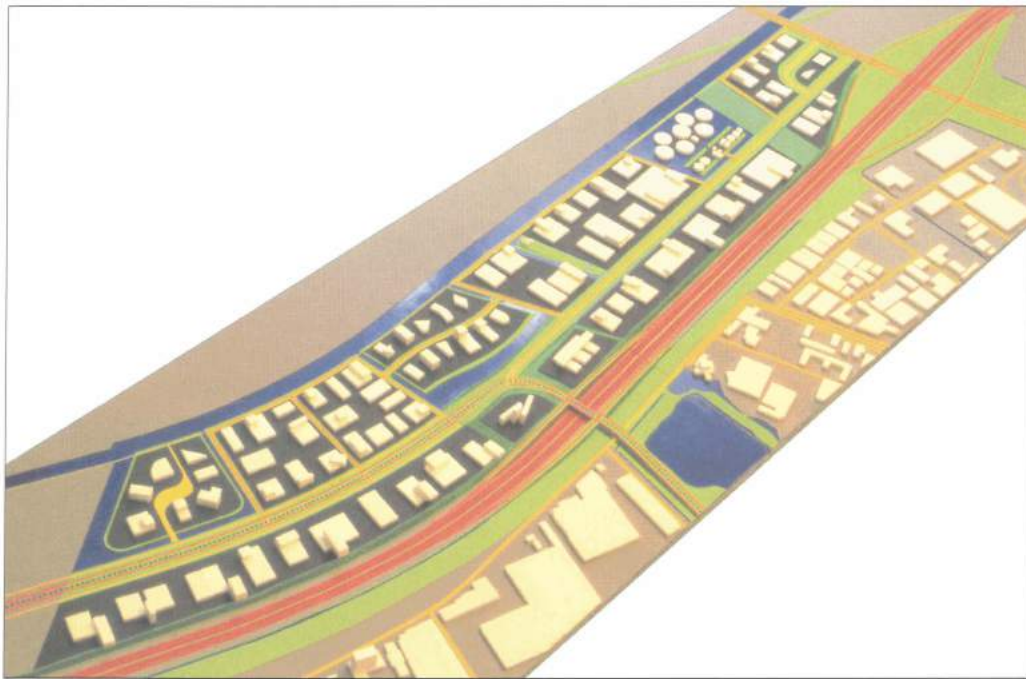


November 2002

Inhoudsopgave



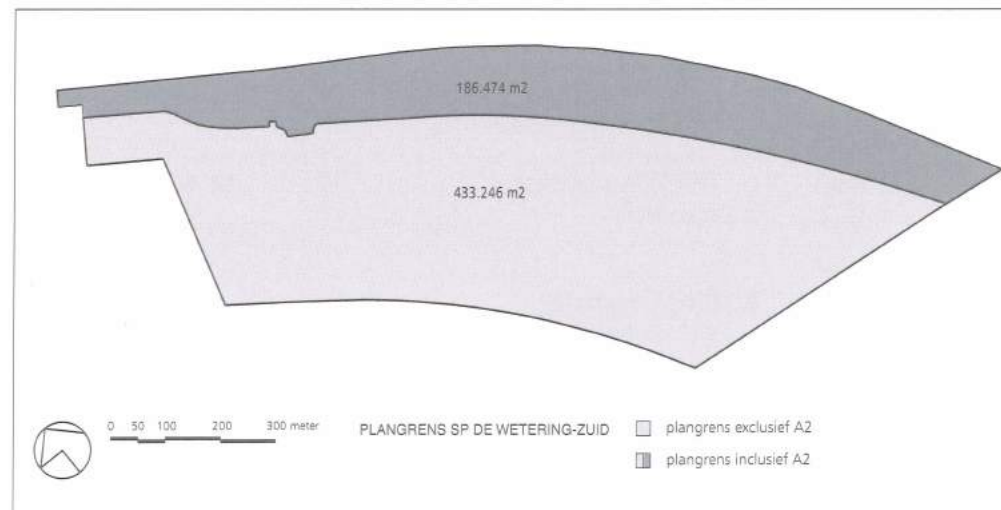
1 Inleiding	pag.	5 Programma	pag.	9 Parkmanagement	pag.
1.1 De Wetering	7	5.1 Kwalitatieve mix van functies	23	9.1 Inleiding	37
1.2 Van SPVE naar SP	7	5.2 Bedrijvenkavels G8 - G20	23	9.2 Organisatie van parkmanagement	37
1.3 SP De Wetering-noord	7	5.3 De Geluidsmuur	24	9.3 Beheerorganisatie	38
1.4 SP De Wetering-zuid	7	5.4 Ziekenhuisterrein en zorgboulevard	25		
		5.5 Het centrale eiland	26		
		5.6 Entreegebied Leidsche Rijn Centrum	26		
2 Plangebied en omgeving	pag.			10 Planning	pag.
2.1 Plaatsbepaling en afbakening SP De Wetering-zuid	9			10.1 Bouwrijpmaken	39
2.2 Relaties met andere projecten	9			10.2 Inrichtingsplan	39
				10.3 Uitwerkingsplan	39
				10.4 Uitgifte kavels en start bouw bedrijven	40
				10.5 Planning ontsluiting	41
				10.6 Risico's in planning	41
3 Stedenbouwkundige visie	pag.	6 Verkeer	pag.		
3.1 Ruimtelijke ambities	11	6.1 Bereikbaarheid	27		
3.2 Ruimtelijke opbouw	11	6.2 Gemotoriseerd verkeer	27		
3.3 Deelgebieden	12	6.3 Langzaam verkeer	28		
3.4 Bijzondere plekken	13	6.4 Openbaar vervoer	29		
3.5 Geluidsmuur	15	6.5 Parkeren	29		
3.6 Architectonische vormgeving en materialisering	16				
				11 Grondgebruik en grondexploitatie	pag.
				11.1 Grondgebruikanalyse	43
				11.2 Exploitatieberekeningen	43
4 De openbare ruimte	pag.	7 Milieu	pag.		
4.1 Groen en water	17	7.1 Duurzame ontwikkeling	31		
4.2 Profielen openbare wegen	18	7.2 Externe Veiligheid rond de A2	31		
4.3 In- en Uitritten	21	7.3 Geluid	32		
4.4 Inrichting	22	7.4 Milieuzonering	33		
		7.5 Bodem	33	12 Afwijkingen ten opzichte van SPVE	pag.
				12 Afwijkingen van het SPVE De Wetering	45
		8. Civiele techniek	pag.		
		8.1 Hydrologische opbouw van de bodem	35	Bijlage Stedenbouwkundige visie Randvoorwaarden	pag.
		8.2 Waterhuishouding	35	Randvoorwaarden	47
		8.3 Ophoging	35		
		8.4 Afkoppeling	35		
		8.5 Riolering en drainage	35		
		8.6 Ondergrondse infrastructuur	36		
		8.7 Warmteoverdrachtstation	36		



Maquette SPVE De Wetering



SPVE De Wetering



Plangrens SP De Wetering-zuid

1 Inleiding



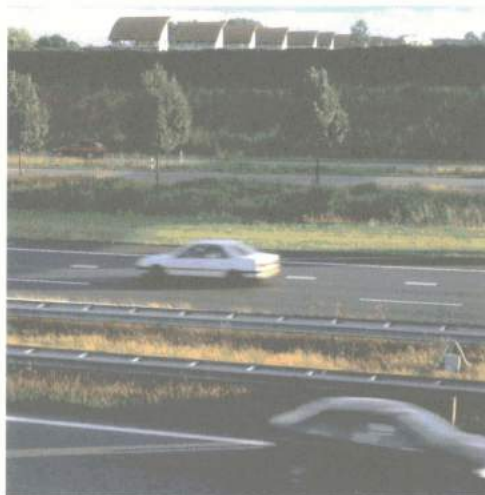
Hoofdstuk 1

1.1 De Wetering

De locatie De Wetering ligt in het hart van Nederland, direct aan één van de belangrijkste transportassen: de rijksweg A2. De Wetering maakt deel uit van het VINEX-programma Leidsche Rijn in Utrecht. Het totale gebied bestaat uit een relatief smalle strook van circa 2 km lang en maximaal 450 meter breed. De Wetering ligt in de binnenbocht van rijksweg A2, tegenover bedrijventerrein Lage Weide. De totale oppervlakte van De Wetering bedraagt bruto ruim 108 hectare, netto 83 hectare en uitgeefbaar 60 hectare. Hierop wordt 50 hectare C-bedrijventerrein, 3,2 hectare B-bedrijventerrein, maximaal 6 hectare ziekenhuisterrein en 5.300 m² bvo kantoren gerealiseerd.

1.2 Van SPVE naar SP

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) De Wetering is op 8 januari 1998 vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht.



Ideale
ligging
aan de A2

Hiermee is de basis gelegd voor verdere uitwerking in stedenbouwkundige plannen en voor de onderhandelingen met marktpartijen.

1.3 SP De Wetering-noord

Tijdens de laatste fase van het definitief maken van het SPVE is begonnen met de ontwikkeling van het noordelijk deel van De Wetering. Het Stedenbouwkundig Plan voor De Wetering-noord is op 24 maart 1998 bestuurlijk vastgesteld. Het totale plangebied van De Wetering-noord is ruim 46 hectare. Het uitgeefbaar terrein bedraagt in totaal 29,3 hectare C-bedrijventerrein. Het grootste deel van dit gebied is inmiddels uitgegeven.

De eerste ondernemers hebben zich begin 2000 gevestigd in hun nieuwe bedrijfspanden en geregeld wordt er weer een nieuw pand opgeleverd en in gebruik genomen.

Het plangebied van De Wetering-noord wordt aan de noordoostzijde begrensd door de A2, aan de noordwestzijde door Stroomweg De Tol, die aansluit op de Noordelijke Randweg Utrecht, door de watergang Liesveldse Wetering (voorheen Haarrijnse Wetering genoemd) met aan de zuidwestzijde woongebied Terwijde en aan zuidoostzijde door De Wetering-zuid.

1.4 SP De Wetering-zuid

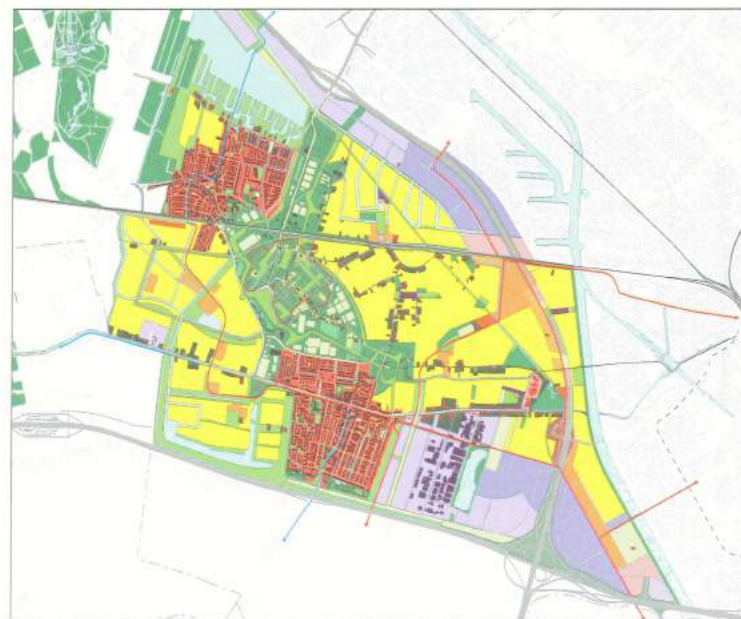
Oorspronkelijk zou medio 1998 worden gestart met de planvorming van het SP De Wetering-zuid, zodat uitgifte van de eerste kavels eind 2000 zou kunnen plaatsvinden. Er was op dat moment echter nog geen zekerheid over het exacte tracé van de A2 en het viaduct over de A2, dat de toegang tot De Wetering-zuid vormt. Omdat deze infrastructuur de begrenzing vormt

van De Wetering-zuid, is de start van het SP uitgesteld. Nadat er eind 2001 duidelijkheid was over zowel de A2 als het viaduct over de A2, is de planvorming van het SP De Wetering-zuid in januari 2002 van start gegaan.

Het totale plangebied van De Wetering-zuid is 62 hectare. Het uitgeefbare deel bedraagt 29,9 hectare, waarvan 20,2 hectare C-terrein, 3,2 hectare B-terrein, maximaal 6 hectare ziekenhuisterrein en 5.300 m² bvo kantoren. Vanaf medio 2004 zijn de eerste kavels van De Wetering-zuid uitgeefbaar.

Na bestuurlijke vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan zal, samen met de bedrijven die hebben laten weten geïnteresseerd te zijn in vestiging op De Wetering-zuid, worden gewerkt aan de uitwerking van hun plannen.

plankaart Leidsche Rijn



2 Plangebied en omgeving

2.1 Plaatsbepaling en afbakening SP De Wetering-zuid

Het plangebied van De Wetering-zuid wordt aan de noordoostzijde begrensd door de A2, aan de noordwestzijde door bedrijventerrein De Wetering-noord, aan de zuidwestzijde door de watergang Liesveldse Wetering met daarachter woongebied Terwijde en aan de zuidoostzijde door het stadsdeelcentrum Leidsche Rijn (Leidsche Rijn Centrum), waarvan de planvorming nog moet starten. Door de ontwikkeling van De Wetering-zuid ontstaat één langgestrekte bedrijvenlocatie, De Wetering, die in de toekomst in het noorden wordt uitgebreid met bedrijventerrein Haarrijn. De locatie sluit goed aan bij bedrijventerrein

Lage Weide aan de overzijde van de A2 en bij Leidsche Rijn Centrum, waar onder meer kantoorruimte en commerciële voorzieningen worden gerealiseerd.

Om De Wetering-zuid op de A2 aan te sluiten wordt een nieuw viaduct met op- en afritten over de A2 aangelegd (volgens de huidige planning gereed in 2007). Dit viaduct zorgt behalve voor directe ontsluiting naar de A2 eveneens voor ontsluiting naar bedrijventerrein Lage Weide aan de overzijde van de A2. De aanleg van dit viaduct en de verschuiving en verbreding van de A2 vallen buiten de werkzaamheden van het project De Wetering-zuid.

2.2 Relaties met andere projecten

De Wetering-zuid kent een aantal plangrens-overschrijdende structurerende elementen, bepaald op een hoger planniveau:

- De watergang Liesveldse Wetering

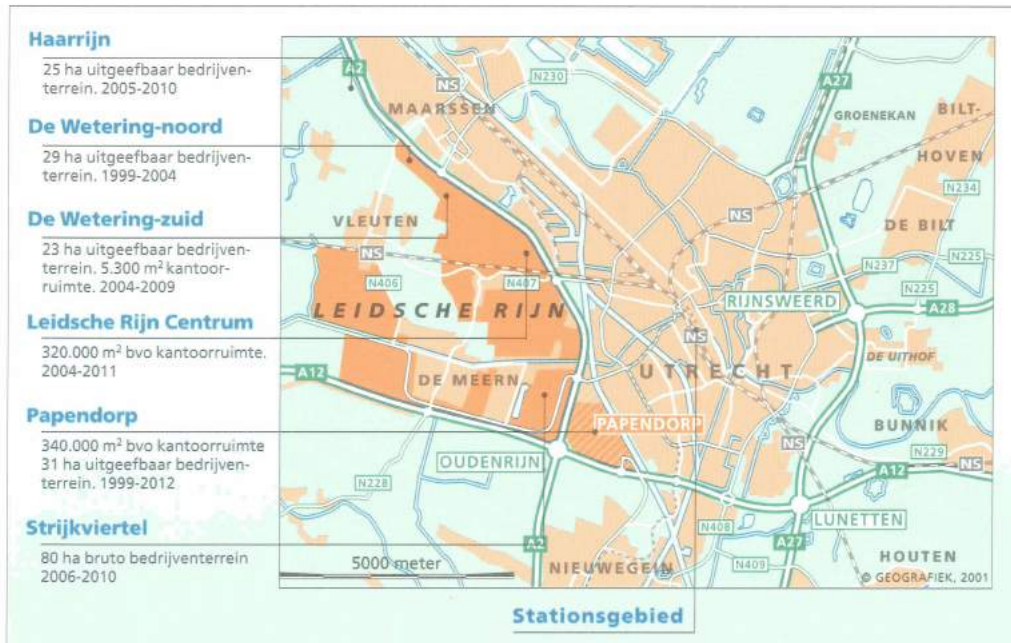
Deze watergang is onderdeel van de hoofdwaterhuishouding van Leidsche Rijn.

- De rijksweg A2 (met geluidwerende voorzieningen)

De A2 wordt ter hoogte van De Wetering-zuid in zuidwestelijke richting verschoven en krijgt parallelbanen voor het verkeer dat de regio als bestemming heeft.

- De stadsweg

De stadsweg loopt vanaf het nieuwe viaduct over de A2 via De Wetering-zuid naar de zuidelijker gelegen delen van Leidsche Rijn en is onderdeel van de hoofdverkeersstructuur van Leidsche Rijn.



De nieuwe kantoren- en bedrijventerreinen
in de gemeente Utrecht

3 Stedenbouwkundige visie



Hoofdstuk 3

3.1 Ruimtelijke ambities

Het bedrijventerrein De Wetering-zuid is bestemd voor de huisvesting van economische/commerciële activiteiten en een ziekenhuis. Deze functies zullen worden ingepast in een ruimtelijk samenhangend geheel, dat het resultaat zal zijn van ontwerpogaven van landschap, stedenbouw en architectuur.

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor De Wetering zijn de ambities voor het bedrijventerrein in totaliteit en voor de uitwerkingen van de deelgebieden vastgelegd. Voor De Wetering als geheel zijn de volgende ontwerpuitgangspunten geformuleerd:

- a) Een krachtige groenstructuur geeft het terrein een eigen identiteit en kwaliteit.
- b) Het gebied is langgerekt en wordt daarom onderverdeeld in lineaire zones, die van elkaar zijn gescheiden door ontsluitende wegen. Binnen deze zones vindt de verkaveling plaats. Een ruimtelijke en functionele verscheidenheid per zone is goed denkbaar.
- c) In de zone langs de Liesveldse Wetering worden de gebieden voor bedrijfsvestiging afgewisseld met 'eilanden', die zich goed lenen voor toepassing van een ander thema (zoals de eilanden voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de boerderij in De Wetering-noord).
- d) Richting Leidsche Rijn Centrum krijgt het bedrijventerrein meer een kantoor karakter.

Voor de achtereenvolgende uitwerkingen van het bedrijventerrein in onderdelen, De Wetering-noord en De Wetering-zuid, zijn kwaliteitseisen gesteld aan de volgende ontwerpaspecten:

- de functionaliteit en architectonische vormgeving van de individuele bedrijfsgebouwen;
- de onderlinge relatie van die gebouwen;
- de specifieke plaats van die gebouwen binnen de stedenbouwkundige opzet;
- de inrichting van de openbare ruimte;
- de inrichting van de representatieve zijde van de particuliere kavels;
- de functionaliteit van het gebied.

Tussen deze aspecten dient een samenspel in beeld en functie te ontstaan, waardoor het totale bedrijventerrein samenhang gaat vertonen en een hoogwaardige uitstraling krijgt.

Als aanvullende eisen zijn specifiek voor De Wetering-zuid de volgende ruimtelijke ontwerpuitgangspunten geformuleerd:

- e) De Wetering-zuid is de poort naar Leidsche Rijn Centrum en moet dat poortkarakter benadrukken.
- f) Het ambitieniveau voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en voor de uitstraling van de bedrijven is hoog.
- g) Een grotere diversiteit aan functies in plaats van alleen bedrijfshuisvesting met een deel kantoorruimte.
- h) Voorkeur voor zo veel mogelijk intensief ruimtegebruik en zo min mogelijk extensieve bedrijven.
- i) De komst van een nieuw ziekenhuis naar De Wetering-zuid vormt de kans om een zorgboulevard te realiseren, waarmee een overgangszone naar Leidsche Rijn Centrum kan worden gecreëerd.
- j) De realisatie van een aaneengesloten muur van bebouwing langs de A2 biedt de kans om De Wetering-zuid (en de betrokken

bedrijven) op een bijzondere wijze richting A2 te presenteren.

- k) Met de drukke verkeersafwikkeling moet goed worden omgegaan, bijvoorbeeld door een heldere wegenstructuur en scheiding van verkeerssoorten.

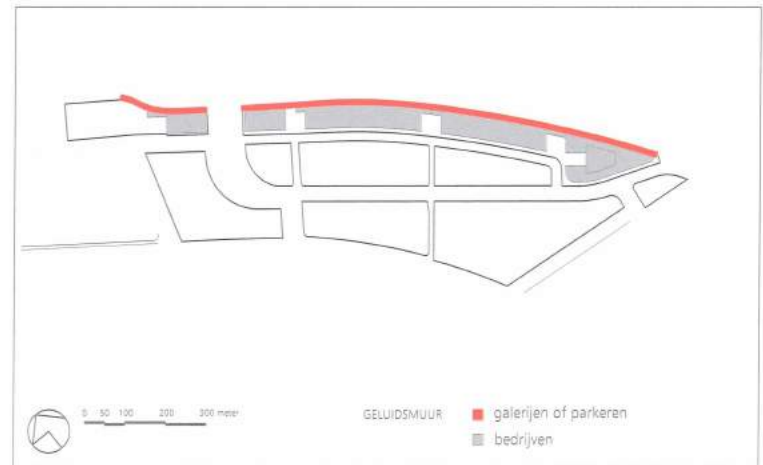
3.2 Ruimtelijke opbouw

Drie ruimtebepalende lijnen, die zichtbaar zijn in De Wetering-noord, zijn ook structurerend voor De Wetering-zuid. Het gaat om de rand (geluidswering) langs de A2, de ontsluitingsroute Proostwetering met begeleidende bomen en de Liesveldse Wetering met haar groene oevers die de scheiding vormt met de woonwijk Terwijde.

Geluidswering A2

De strook langs de A2 is een continu element in de ruimtelijke opbouw van De Wetering, hoewel de vormgeving hiervan in De Wetering-zuid anders wordt uitgewerkt dan in

(kaartje geluidsmuur)



De Wetering-noord. In De Wetering-noord wordt een circa 5,5 meter hoge geluidswal met daarop een ongeveer 7,5 meter hoog scherm gerealiseerd, waarin één bijzonder gebouw is opgenomen (genaamd de Cockpit). In De Wetering-zuid wordt langs de A2 geen geluidswal, maar een 'muur' van aaneengesloten bebouwing van ongeveer 1 kilometer lengte en 12,5 meter hoogte aangelegd, die een geluidswerende functie heeft voor de woningen in Terwijde. Deze geluidsmuur krijgt een specifieke invulling, met grootschalige volumes en een constante diepte. Bij het ontwerp van de muur zal aandacht worden besteed aan voldoende samenhang tussen de geluidswal en de geluidsmuur.

Proostwetering

Het profiel van de Proostwetering met aan weerszijden bomen is doorgezet in De Wetering-zuid. De weg kruist de Soestwetering ongelijkvloers bij het viaduct over de A2. De Soestwetering sluit aan op het nieuwe viaduct over de A2 en vormt de doorgaande route naar de zuidelijker gelegen delen van Leidsche Rijn. De Proostwetering komt uiteindelijk op deze uit. De zichtas van de Proostwetering

wordt door een bijzondere bouwvorm beëindigd, die als herkenningspunt kan dienen. De Proostwetering ontsluit de bedrijfskavels aan weerszijden. De dwarsverbindingen, Rijpwetering en Woudwetering, werken ruimtelijk als zichtlijnen in de breedterichting. Vanuit het bedrijvengebied zijn op deze manier doorzichten mogelijk naar het woongebied aan de overkant van de Liesveldse Wetering. Door middel van deze zichtlijnen in de breedterichting zijn, samen met de zichtassen van de Proostwetering en de Soestwetering, de maten van het bedrijvengebied te onderscheiden. Het bedrijvengebied is daardoor overzichtelijk en de ruimtelijke structuur is helder.

Liesveldse Wetering

De Liesveldse Wetering vormt de scheiding tussen De Wetering en het woongebied Terwijde. Deze watergang met begeleidende groenpartij vormt het derde continue ruimtelijk element in de opbouw van De Wetering. Het doorgaand karakter van de watergang wordt zeker gesteld door middel van bruggen over de waterpartijen in de dwarsrichting. Hierdoor ontstaat er voor wandelaars een ononderbroken aantrekkelijke wandelroute langs het water.

Een element dat specifiek is voor De Wetering-zuid, is de Soestwetering. Deze weg sluit via het nieuwe viaduct aan op de A2 en Lage Weide. Bij deze toegang tot De Wetering-zuid komen twee 'poortgebouwen', die symmetrisch worden geplaatst aan weerszijden van de Soestwetering. Deze entreeweg daalt in De Wetering-zuid met een ruime bocht tot op maaiveldniveau. De weggebruiker komt daardoor op een hoog niveau het gebied binnen en heeft vanaf de entree van De Wetering-zuid een weids uitzicht over het bedrijventerrein. De bebouwing tussen de bocht van de Soestwetering en de Liesveldse Wetering wordt zo verkaveld, dat je vanaf de Soestwetering

(komend vanaf de A2) ook goed zicht hebt op het woongebied Terwijde. De Soestwetering wordt, net als de Proostwetering, begeleid door volwassen bomen. Beide wegen lopen aan elkaar evenwijdig, waarbij de Proostwetering naar de Soestwetering toebuigt en er in de zuidpunt van De Wetering-zuid op uit komt.

Doordat De Wetering-zuid wordt doorsneden door twee grotendeels evenwijdige wegen, wordt het gebied opgedeeld in drie lineaire stroken. Elk van deze drie stroken wordt op een andere manier uitgewerkt. Deze structuur, met twee evenwijdige wegen, geeft optimale flexibiliteit in de uitgifte, waarbij het ook mogelijk wordt om de grote hoekkavels op te delen in kleinere kavels. Hierdoor komen de achterzijden van bedrijfspanden rug aan rug staan en ontstaan er aan de Soestwetering en de Proostwetering representatieve zijden met bijvoorbeeld showroomkantoren.

3.3 Deelgebieden

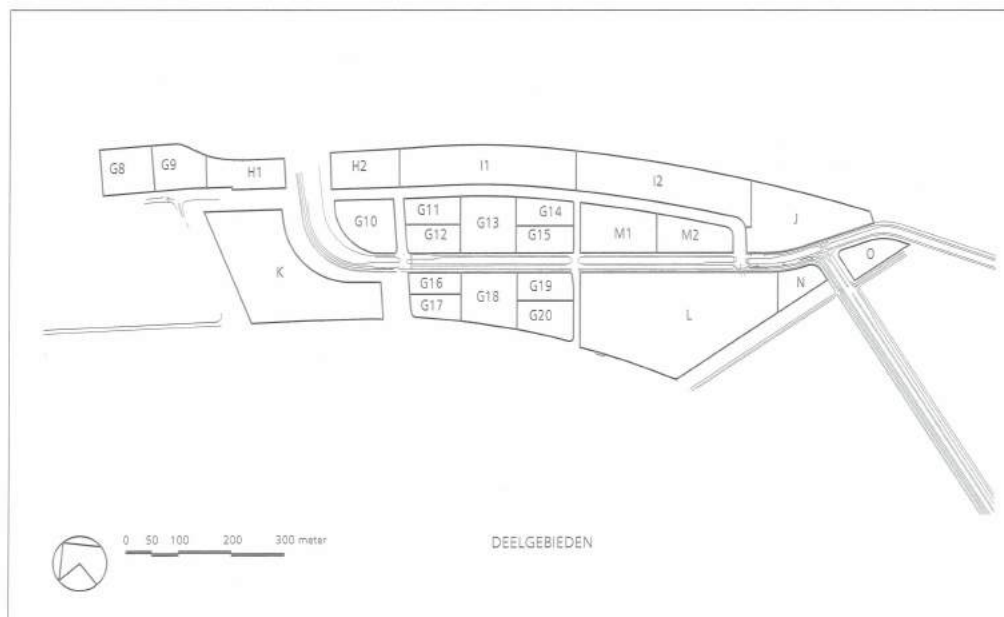
Om op de ruimtelijke karakteristieken van elke plek binnen het plangebied in te spelen is De Wetering-zuid in deelgebieden onderverdeeld.

De deelgebiedenkaart laat de volgende onderverdeling zien:

- (G) bedrijven/maatschappelijke voorzieningen
- (H) poortgebouwen (onderdeel geluidsmuur)
- (I) geluidsmuur
- (J) punt geluidsmuur
- (K) centrale eiland/maatschappelijke voorzieningen
- (L) ziekenhuis
- (M) (ziekenhuis gerelateerde) bedrijven
- (N) paviljoen met ziekenhuis gerelateerd bedrijf/kantoor
- (O) kantoorgebouw 'De Mijl'

De Wetering-noord
Proostwetering





Het deelgebied G laat in beginsel in de ruimtelijke structuur en qua beeld een voortzetting zien van de bedrijfsbebouwing in De Wetering-noord. Ook voor deelgebied M is dat qua presentatie het geval, zij het dat dit deelgebied functioneel bij voorkeur, in samenhang met het ziekenhuis, het karakter krijgt van een zorgboulevard.

De beide poortgebouwen (H) vormen een in het oog vallende onderbreking van het ritme van bedrijfsgebouwen, zij markeren de toegang tot De Wetering-zuid. De poortgebouwen vormen aan de noordkant het beginpunt van de geluidsmuur.

De geluidsmuur (H, I en J) komt als afzonderlijk element in een volgende paragraaf aan de orde.

Hetzelfde geldt voor de bijzondere plekken; het centrale eiland (K) en het ziekenhuis en paviljoen (L en N).

Deelgebied O tenslotte, het kantoorgebouw 'De Mijl', heeft een eigen gezicht, omdat het gebied aansluit op Leidsche Rijn Centrum. Deze ligging doet het voor de hand liggen dat hier vooral

kantoren worden gehuisvest. Deze meer centrale ligging vraagt ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling om een hogere bebouwingsdichtheid dan in de overige deelgebieden. De ligging op het snijpunt van zichtlijnen, via de Soestwetering en via het water langs De Mijl, biedt de inspiratie om hier een hoogteaccent aan te brengen.

In de volgende paragrafen volgt eerst een beschrijving van de bijzondere plekken en de geluidsmuur. Daarna worden in een overzicht per deelgebied, alle randvoorwaarden opgesomd, die van toepassing zijn op de uitwerking van dat deelgebied (eisen aan bebouwingshoogte, bebouwingsoppervlakte, rooilijnen, etc.).

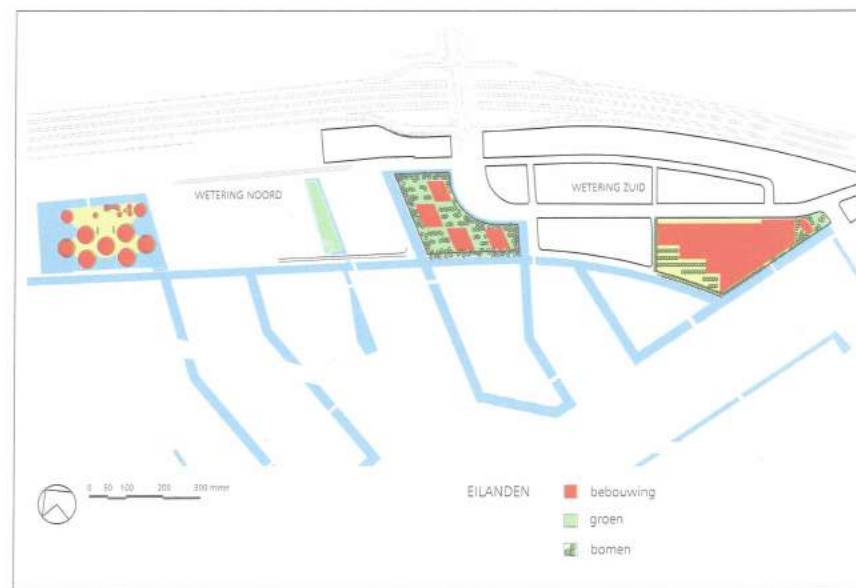
3.4 Bijzondere plekken

Eén van de ontwerpuitgangspunten voor De Wetering als geheel is, dat in de zone langs de Liesveldse Wetering de gebieden voor bedrijfsvestiging worden afgewisseld met bijzondere plekken, 'eilanden', die zich goed lenen voor toepassing van een ander thema.

In De Wetering-noord zijn twee bijzondere plekken aanwezig: het eiland met de rioolwater-zuiveringsinstallatie en het boerderijeland. In De Wetering-zuid zijn eveneens twee van die bijzondere plekken aan te wijzen: het centrale eiland en het ziekenhuis met aangrenzend paviljoen.

Centrale eiland (K)

Het centrale eiland maakt deel uit van het bedrijfengebied, maar heeft een ander karakter en een ander type bebouwing. Het eiland ligt tegen de bocht van de Soestwetering aan, daar waar de Soestwetering afdaalt van het viaduct over de Proostwetering naar het maai-veld. Het eiland is daarmee voor de weggebruiker, die het gebied vanaf de A2 op 6 meter hoogte binnenkomt, goed te overzien. Het is de bedoeling om de bebouwing op dit eiland zo te plaatsen dat ook woongebied Terwijde aan de andere kant van de Liesveldse Wetering goed te zien is vanaf de Soestwetering.





Het eiland leent zich goed voor een integrale gebiedsontwikkeling en het is dan ook het voornemen om dit totale eiland aan één ontwikkelaar uit te geven, die op basis van een prijsvraag wordt geselecteerd.

Uitgangspunten voor de planvorming van dit eiland zijn in ieder geval:

- De bebouwing moet een paviljoenachtig karakter krijgen met losse paviljoens in het groen (zodat de transparantie naar Terwijde wordt gewaarborgd).
- Het eiland moet een 'landschappelijk karakter' krijgen door het eiland geheel met groene oevers te omgeven. Voor de inrichting van de

oevers kan gedacht worden aan rietkragen, inheemse bomen (bijvoorbeeld eiken), hooiland op flauwe taluds etc.

- Auto's moeten zoveel mogelijk in het midden-gedeelte van het eiland worden geparkeerd, zodat ze worden onttrokken aan het beeld vanaf de Soestwetering en vanaf de andere wegen rondom het eiland.
- Gras op het eiland moet met een grote hoeveelheid paarse krokussen worden ingeplant (in tegenstelling tot de rest van De Wetering, waar in de berm en gazons gele narcissen zijn geplant).
- Langs de oever van de Liesveldse Wetering moet een (openbaar toegankelijk) schelpenpad worden aangelegd als onderdeel van de wandelroute over de gehele lengte van De Wetering.



Referentiebeelden Centrale eiland



Ziekenhuis en aangrenzend paviljoen (L en N)

Het andere bijzondere element is het ziekenhuis. Het ziekenhuis wordt op een kavel van maximaal 6 hectare gebouwd, met een beddenhuis evenwijdig aan de Soestwetering. Dit beddenhuis mag tot 40 meter hoog worden (volgens de huidige plannen wordt het beddenhuis ongeveer 30 meter hoog). Het ziekenhuis dient een groene inkadering te krijgen. Een landschappelijk vormgegeven voorterrein (park) met eiken zal als entree dienen. In dit park mag niet op maaiveld geparkeerd worden. Mogelijk zal het parkeren in een gebouwde voorziening (half) verdiept worden opgelost onder het park, en kan dit voorterrein een hoogteverschil krijgen. Alle grasvelden in het park en langs het water worden, net als op het centrale eiland, ingeplant met paarse krokussen. Het park wordt doorgezet op de aangrenzende kavel (deelgebied N) in het zuiden. Hier komt een paviljoen te liggen, met bij voorkeur een aan het ziekenhuis gerelateerde functie, zoals een kinderdagverblijf, een grand café, een voor-



Referentiebeeld Ziekenhuisterrein

lichtingscentrum, het Rode Kruis of een andere maatschappelijke en/of educatieve publieksfunctie. Omdat deze kavel deel uitmaakt van het park, vindt hier evenmin parkeren op maaiveld plaats, maar wordt het parkeren zelfstandig onder het paviljoen opgelost of gezamenlijk met de gebouwde parkeervoorziening voor het ziekenhuis. Het ziekenhuisterrein met aangrenzende kavel krijgt langs de Mijl een harde oever door middel van schanskorven.



Schanskorf



Paviljoen

3.5 Geluidsmuur

De geluidsmuur (deelgebied I) is een beeldbepalend bijzonder element voor De Wetering-zuid. Het is van cruciaal belang om de vormgeving vanaf de A2 gezien goed uit te werken. De veiligheid van de weggebruiker dient, naast de eisen ten aanzien van het geluidwerend effect en het beeldbepalend karakter, bij deze uitwerking voorop te staan.

Voor de gehele A2 tussen Amsterdam en het knooppunt Oudenrijn wordt door Rijkswaterstaat gestreefd naar eenheid in de vormgeving van de geluidswerende voorzieningen.

De geluidsmuur in De Wetering-zuid vormt daar een onderdeel van. Bij de uitwerking van de geluidsmuur dient derhalve goed overleg te worden gevoerd met de wegbeheerder, Rijkswaterstaat.

Binnen deze geluidsmuur springen de beide poortgebouwen er als bijzondere elementen uit (deelgebied H). Ook de punt van de geluidsmuur (deelgebied J) is een bijzonder element.

De invulling van de geluidsmuur kan bestaan uit grootschalige functies, zoals een detailhandelsfunctie of een recreatieve functie (kartingbaan, disco).

De parkeerfunctie ten behoeve van aanliggende bedrijven kan (deels) onder en achter (aan de A2 kant) deze bedrijven worden opgelost. Deze gebouwde parkeervoorziening kan dienen als 'rug' van de aanliggende bedrijven. Maar ook een voetgangersontsluiting, in de vorm van een galerijontsluiting, kan dienen als een dergelijke 'rug'.

Om te kunnen voldoen aan de geluidswerende eisen dient deze 'rug' overal ten minste 12,5 meter hoog te zijn. De bebouwing daarachter kan variëren in hoogte en kan dus hoger of lager zijn dan 12,5 meter.

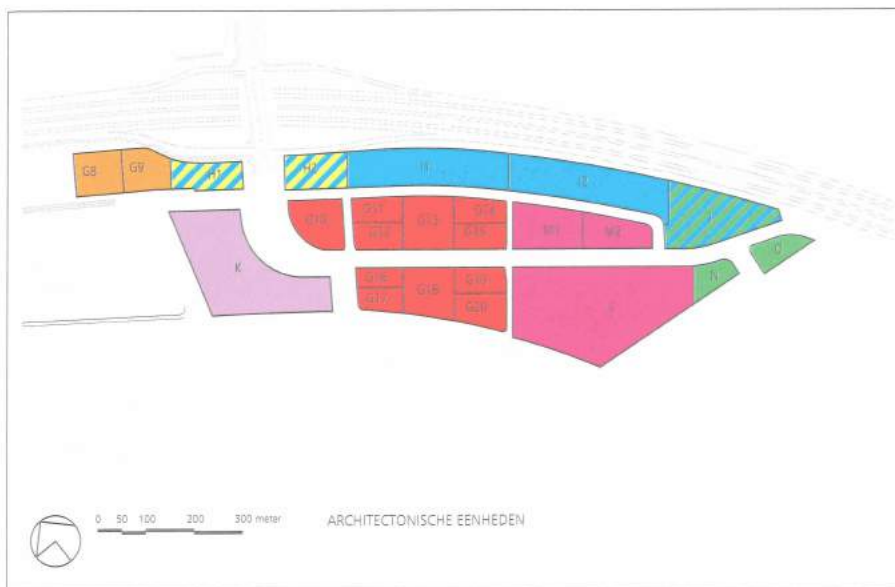
In het navolgende worden nadere randvoorwaarden aangereikt voor de vormgeving van De Wetering-zuid en daarmee ook van de geluidsmuur.



Referentiebeelden
Geluidsmuur



Hoofdstuk 3



3.6 Architectonische vormgeving en materialisering

Voor de vormgeving van de bedrijfsgebouwen is in De Wetering-zuid, net als in De Wetering-noord, gekozen voor het uitgangspunt 'eenheid in hoofdlijnen en verscheidenheid in detail'. De architectuur ontkent daarbij niet het bedrijfsmatige karakter van het gebouw, maar gebruikt deze eigenschap juist als inspiratiebron. Dit uitgangspunt leidt tot een ingetogen zakelijke architectuur en een bijpassend terughoudend kleur- en materiaalgebruik. Variatie zal plaatsvinden bij de architectonische detaillering van het gebouw.

De bedrijfsgebouwen in De Wetering-zuid hebben een beperkte kantoorfunctie. Een kantoor heeft doorgaans het meest representatieve karakter, wat bij juiste plaatsing en vormgeving het gehele bedrijventerrein ten goede kan komen. Deze kantoorfunctie zorgt voor een differentiatie van de gevel van het bedrijfsgebouw en speelt een bijzondere rol in de architectuur.

De aanwezigheid van glas speelt een grote rol in de beleving van de gevel en de toegepaste hoeveelheid is van grote invloed op de architectuur. Het deel van de gevel dat op de rooilijn staat heeft de meest representatieve uitstraling naar de openbare ruimte en bevat in ieder geval voor een derde deel glas.

Gezien de geringe hoogte en aanzienlijke breedte van de meeste bedrijfsgebouwen wordt de nadruk gelegd op een horizontale geleding van de gevel. Dit uit zich in het toepassen van horizontaal gelede gevelplaten en de situering van de ramen. Bij het vormgeven van de gevel wordt verder terughoudend omgegaan met het toepassen van sprongen en hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en een veelheid aan materialen. Verder geeft een bijzondere vormgeving van plint en dak plasticiteit aan de gevel. Dit leidt tot het toepassen van een andere materialisatie voor de plint en het aanbrengen van een horizontaal dakvlak. Dit laatste uit zich in een strakke daklijst c.q. dakoverstek of een terugliggende c.q. overhellende bovenste bouwlaag.

Belangrijk onderdeel van de architectuur van het gebouw vormt de detaillering van de gevel. Een zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren, maar ook van de eventueel aan de gevel gemonteerde verlichting staat daarbij centraal. Hemelwaterafvoeren zijn bij voorkeur niet aan de buitenkant van de gevel zichtbaar en worden dus in het gebouw opgelost.

Verschillende deelgebieden binnen De Wetering-zuid worden door een verwant materiaal- en kleurgebruik met elkaar in verband gebracht. Materialen als metaal,

hout, glas, natuur-, beton-, en/of baksteen zullen worden toegepast. Materialen worden in hun natuurlijke staat toegepast. Dit betekent bijvoorbeeld dat er geen gekleurd of spiegellend glas wordt gebruikt en hout en steen niet in afwijkende kleuren worden geschilderd. Ook grote vlakken kunststof worden vermeden.

Indien bescherming van materialen, zoals coating, nodig is, wordt gebruik gemaakt van kleuren die passen bij de natuurlijke staat van het materiaal of van een doorzichtige bescherming waardoor de natuurlijke kleur behouden blijft. Om eenheid in het geheel te bewerkstelligen, worden naast deze natuurlijke kleuren bijpassende neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic toegepast. Andere, meer uitgesproken kleuren worden beperkt tot de reclame-uitingen.

Bij het bedrijfsmatige deel van het gebouw wordt de plint van de gevels tot een hoogte van 50 centimeter in een donkere tint uitgevoerd. Het gebruik van baksteen voor de gebouwen geniet de voorkeur. Is baksteen niet volledig toepasbaar, dan kunnen de plinten van gebouwen tot een hoogte van 50 cm in baksteen worden uitgevoerd, gecombineerd met een metalen opbouw. Behalve baksteen is voor de plint ook natuur- of betonsteen mogelijk, of stucwerk.

Voor de bijzondere bebouwing (ziekenhuis, kantoorgebouw 'De Mijl', de paviljoens op het Centrale Eiland, geluidsmuur) gelden de algemene eisen aan het materiaal- en kleurgebruik. De architectonische vormgeving van deze bijzondere gebouwen is echter vrij. In de bijlage zijn de voor de bijzondere bebouwing geldende randvoorwaarden beschreven.

4 De openbare ruimte



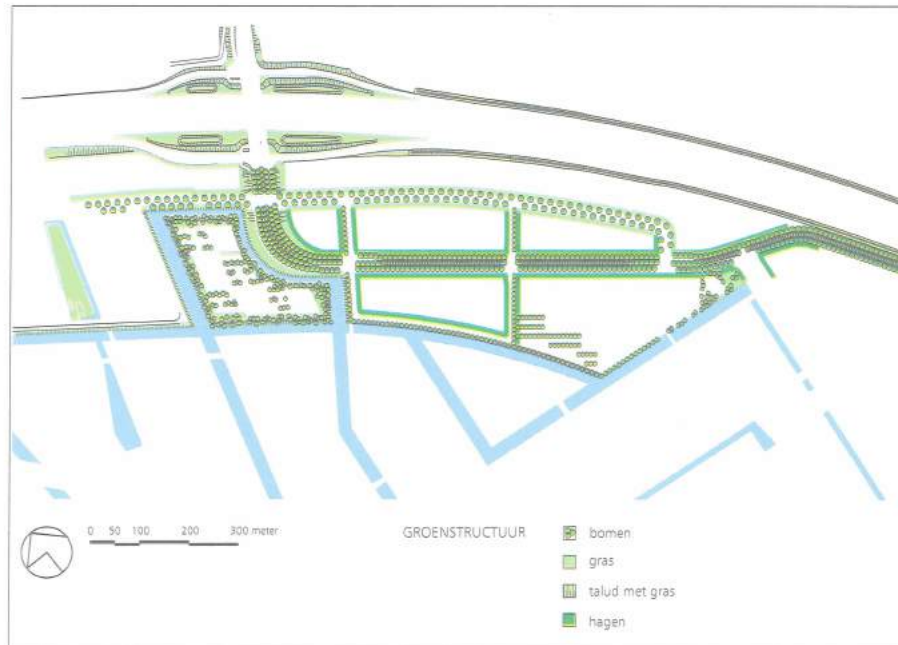
Hoofdstuk 4

4.1 Hoofdropzet

De Wetering-zuid kent een heldere en krachtige ruimtelijke hoofdropzet. Binnen deze hoofdropzet vervult de openbare ruimte een belangrijke rol. Bij het ontwerp van de openbare ruimte is gestreefd naar een groen beeld. Dit groene beeld wordt bewerkstelligd door het planten van bomen in alle straten en door het gebruik van hagen als erfafscheidingen langs alle wegen, met uitzondering van de Soestwetering. Daarnaast is er ook voor de kavelinrichting een aantal eisen opgenomen om het groene karakter verder te versterken. Deze eisen zijn in het vorige hoofdstuk vermeld.

Voor de Soest- en Proostwetering geldt dat de opbouw van de wegen een groen karakter heeft en dat de indeling van de wegen flexibel is, zodat veranderingen in verkeersintensiteiten en gebruik het karakter van de wegen niet aantasten. Met de realisatie van de overzichtelijke en zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte wordt een stevig en representatief raamwerk neergezet, waarbinnen de gebouwen een plaats krijgen om het stedenbouwkundige beeld te completeren. Zo ontstaat er een situatie waarin de kwaliteit van het gebied deels onafhankelijk wordt van de ontwikkeling van de individuele kavels.

Naast het maken van een groene openbare ruimte speelt water een belangrijke rol in de aanhechting van De Wetering op Terwijde. Op twee belangrijke kruisingen, bij de entree vanaf de A2 en bij de driesprong Soestwetering-stadsweg-verbindingsweg naar Leidsche Rijn Centrum (en naar de noordelijke stadsas), ontstaan lange zichtlijnen over de brede watergangen tot diep in Terwijde. De Wetering krijgt daarmee een sterke aanhechting op zijn omgeving. Het krijgt een plek in de structuur van de stad.



Referentiebeelden openbare ruimte





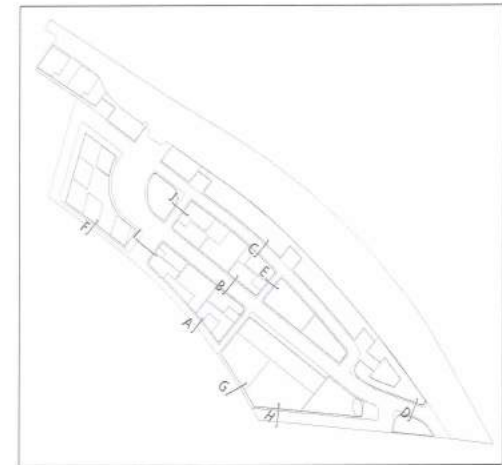
Robinia pseudoacacia



Openbare ruimte

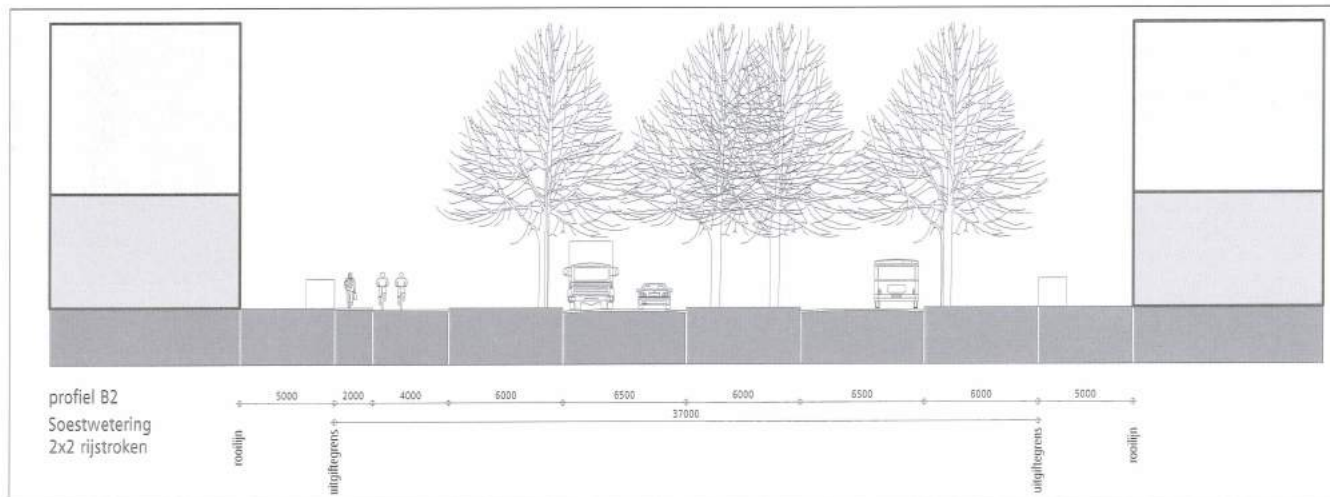
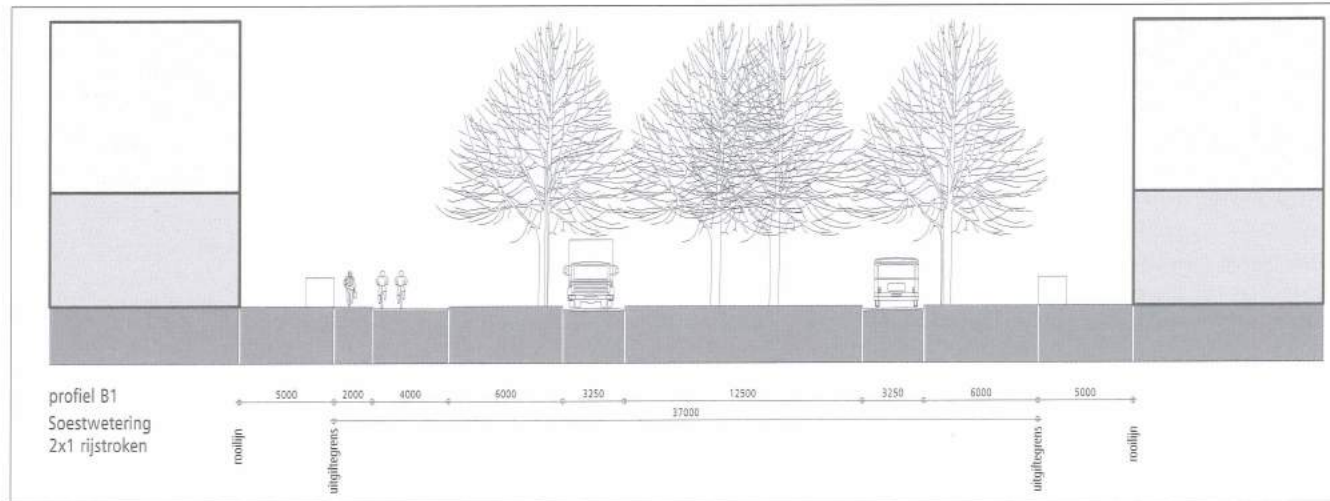


Parkeergarage



Overzicht profielen

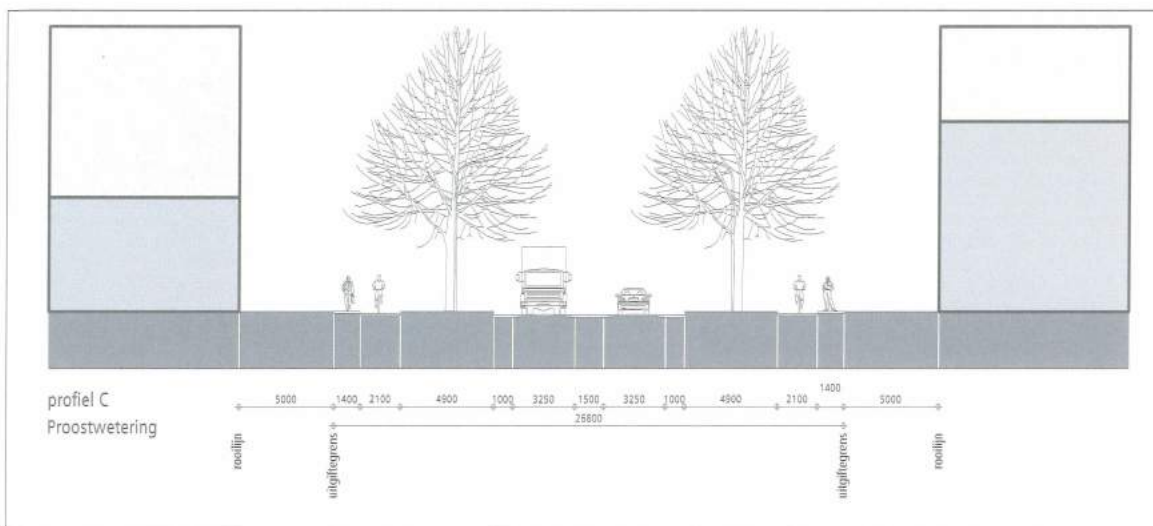
Een belangrijke kwaliteit van het gebied is dat er geen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Daarnaast liggen parkeervoorzieningen nauwelijks direct in het zicht. Op de kavels worden de meeste parkeerplaatsen, voor personeel en bezoekers, aan de zij- en achterkant van de gebouwen gerealiseerd (zie overzicht met randvoorwaarden). Op de daartoe aangewezen kavels worden gebouwd voorzieningen gerealiseerd voor het parkeren.



4.2 Profielen openbare wegen

Soestwetering

Deze gebiedsontsluitingsweg is een zeer belangrijke verbinding tussen de A2 en heel Leidsche Rijn. Voor veel mensen zal de Soestwetering de entree tot Leidsche Rijn zijn. Dat vergt veel van de representativiteit van deze weg. Daarnaast moet deze weg ook een grote mate van souplesse hebben om toekomstige toename in intensiteit mogelijk te maken. Ook eventuele busstroken moeten in de toekomst mogelijk blijven. Bij aanvang bestaat de weg uit 2 maal 1 rijstrook. Bij de kruisingen komen daar stroken bij voor afslaand verkeer. De Soestwetering is een 37 meter brede laan. Tussen de rijbanen ligt een brede continue



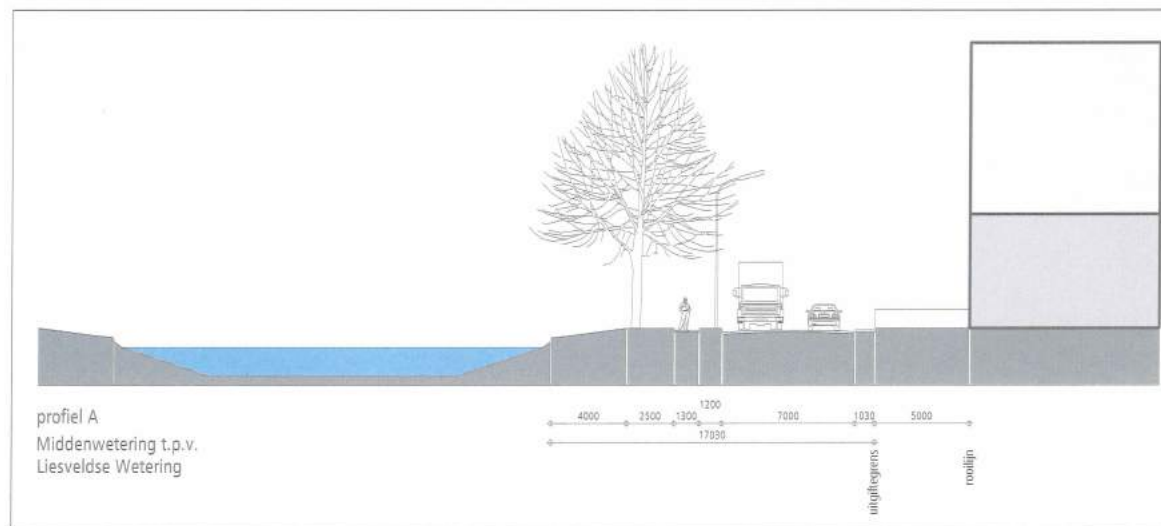
grasberm met twee rijen bomen. Aan de buitenzijde van de rijbanen liggen wederom brede grasbermen met elk een bomenrij. Zo ontstaat, na verloop van tijd, een breed bladerdak boven de weg. Hiertoe worden de bomen relatief dicht op elkaar geplant in de rij. Als boomsoort worden bomen voorgesteld met een open kroon (valse acacia (*Robinia pseudoacacia*) of hemelboom (*Ailanthus altissima*)) zodat weliswaar een bladerdak ontstaat maar ook veel licht door het dak filtert.

Aan de zuidzijde van de Soestwetering komt een in twee richtingen bereden fietspad en een voetpad. Het fietspad maakt onderdeel uit van het netwerk van hoofdfietsroutes en verbindt Lage Weide met Leidsche Rijn Centrum.

Proostwetering

De Proostwetering begint in De Wetering-noord bij de afslag A2 nabij de Noordelijke Randweg Utrecht en strekt zich uit tot aan het zuidelijk deel van De Wetering-zuid. Deze weg kenmerkt zich door een brede rijweg met ruime bermen en vrijliggende fietspaden. In de bermen staan volwassen bomen (Amerikaanse eiken) met relatief grote plantafstanden, die de ruime opzet van deze weg onderstrepen. Nabij het viaduct

dat aansluiting geeft op de A2 en Lage Weide versmallen de buitenste bermen van de weg zich om daarmee het meer stedelijke karakter van De Wetering-zuid ten opzichte van De Wetering-noord te benadrukken. De weg is ruim van opzet om het vrachtverkeer mogelijkheden te geven om de kavels zonder problemen te kunnen bereiken. Opritte zijn maximaal 7 meter breed en niet dominant in het beeld van de weg.



Daarnaast verruimt de brede weg de flexibiliteit van het gebruik doordat (vracht)auto's makkelijker kunnen wenden of langs de kant kunnen stoppen om bijvoorbeeld de weg te zoeken.

Middenwetering (lusweg)

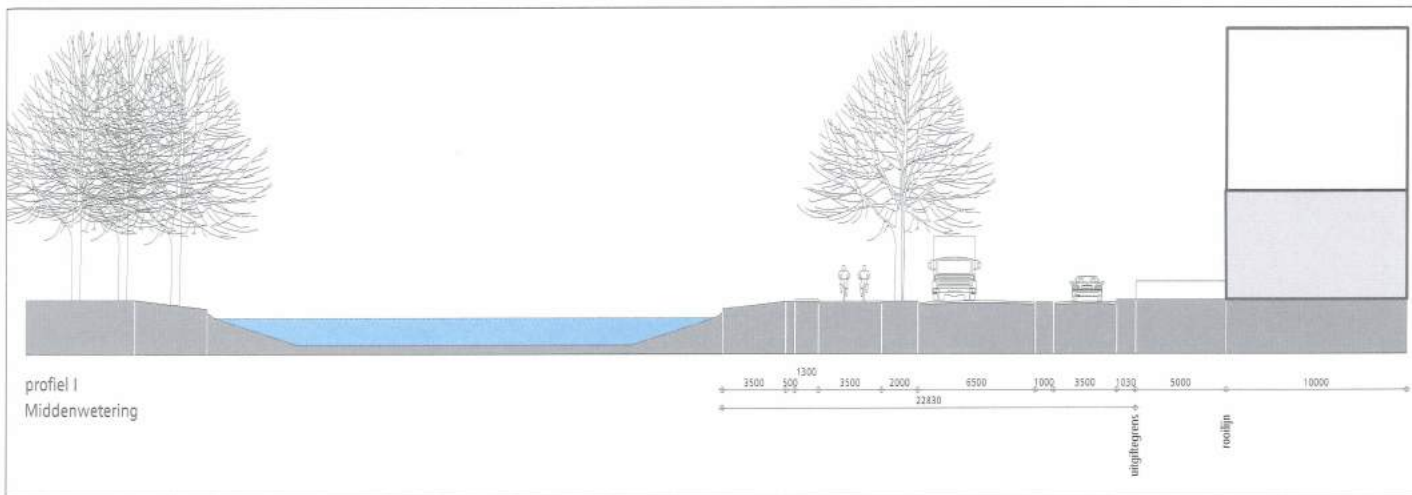
Net als in De Wetering-noord worden veel kavels ontsloten vanaf een lusweg. De Wetering-zuid heeft één lusweg, de Middenwetering. Deze lusweg begint haaks op de Soestwetering, buigt af langs het water van de Liesveldse Wetering en gaat zo weer terug naar de Proostwetering. In hiërarchie is deze lusweg, tezamen met de Woud- en Rijkswetering, de laagste ontsluiting in De Wetering. Het principe-profiel van de Middenwetering is hetzelfde als de lusweg (Krommewetering) in De Wetering-noord en is asymmetrisch; een 7 meter brede rijbaan met een 1 meter brede schrikstrook met aan de buitenzijde lichtmasten, een voetpad en een bomenrij. Het wegprofiel van de Middenwetering langs het centrale eiland tot aan de Soestwetering vormt hierop een uitzon-



Hoofdstuk 4

Amerikaanse eik





dering. De rijbaan is hier 11 meter breed met aan de binnenzijde een verharde zone. Aan de buitenzijde ligt een voetpad en een in twee richtingen bereden fietspad dat Lage Weide met Terwijde verbindt. Langs de weg staat een bomenrij die wordt afgewisseld door lichtmasten. Het wegprofiel is breder omdat er richting het kruispunt met de Rijpwetering een opstelstrook nodig is voor verkeer dat linksaf de Soestwetering opgaat. Richting het kruis-

punt met de Woudwetering verbreedt de rijbaan zich enigszins, zodat ook hier verkeer dat linksaf slaat een aparte opstelstrook heeft.

Rijpwetering (verbindingsweg)

De Rijpwetering en de Woudwetering zijn de twee verbindingswegen in De Wetering-zuid. De Rijpwetering verbindt de Soestwetering met de Proostwetering en vormt -vanaf het viaduct gezien- de aansluiting (of verbinding) met

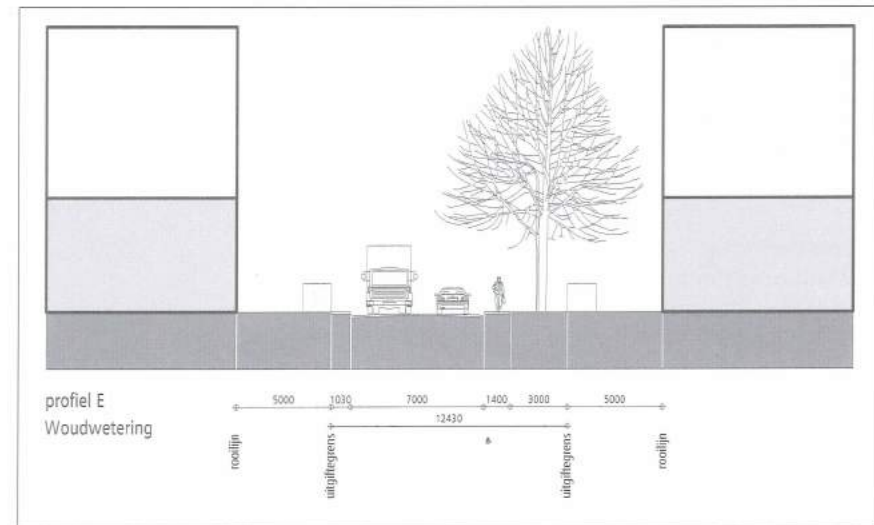
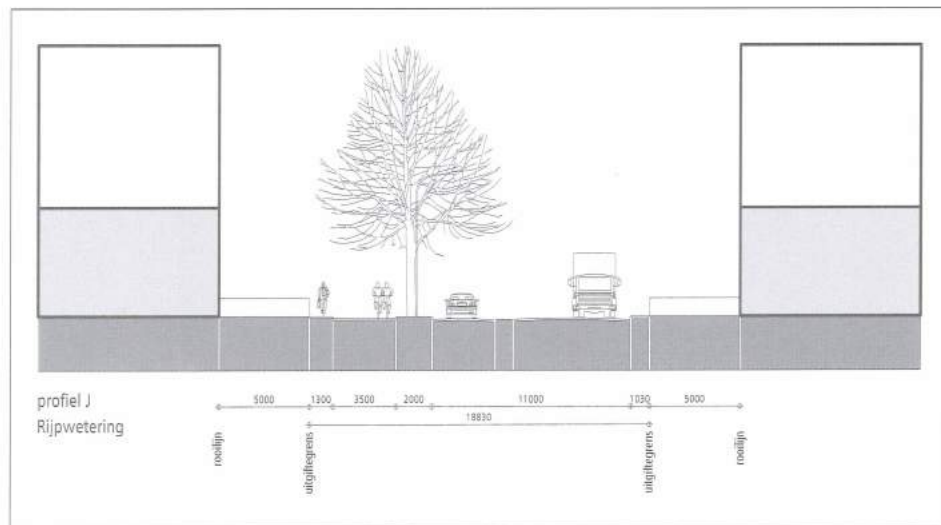
De Wetering-noord. Het wegprofiel van de verbindingsweg is asymmetrisch. De rijbaan is 11 meter breed, met aan de zijde van kavel G10 een voetpad, een in twee richtingen bereden fietspad en een bomenrij afgewisseld met lichtmasten. Aan de binnenzijde ligt een verharde zone van 1 meter breed. Richting de Proostwetering ontstaat een opstelstrook voor verkeer dat linksaf slaat.

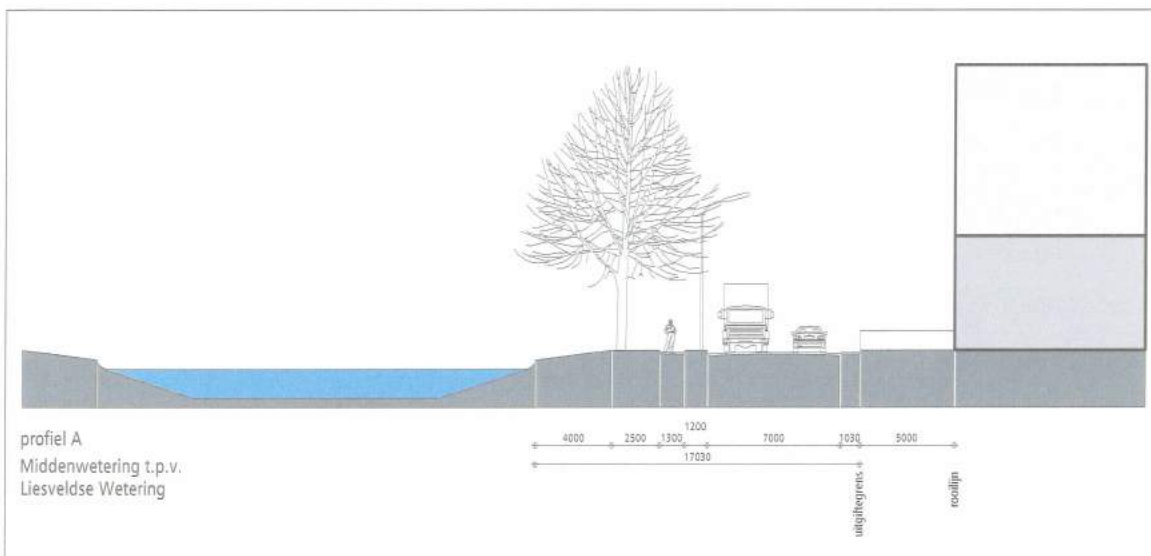
Woudwetering (verbindingsweg)

De Woudwetering is de tweede verbindingsweg tussen de Soestwetering en de Proostwetering. Het wegprofiel van de Middenwetering wordt zoveel mogelijk voortgezet in de Woudwetering. De rijbaan is 7 meter breed en heeft een schrikstrook aan de binnenzijde. Aan de buitenzijde van de rijbaan ligt een voetpad en een bomenrij met daartussen lichtmasten.

Langs de Liesveldse Wetering

De strook langs de Liesveldse Wetering krijgt een doorgaande wandelverbinding. Dit betekent dat er ook over de eilanden een openbaar toe-



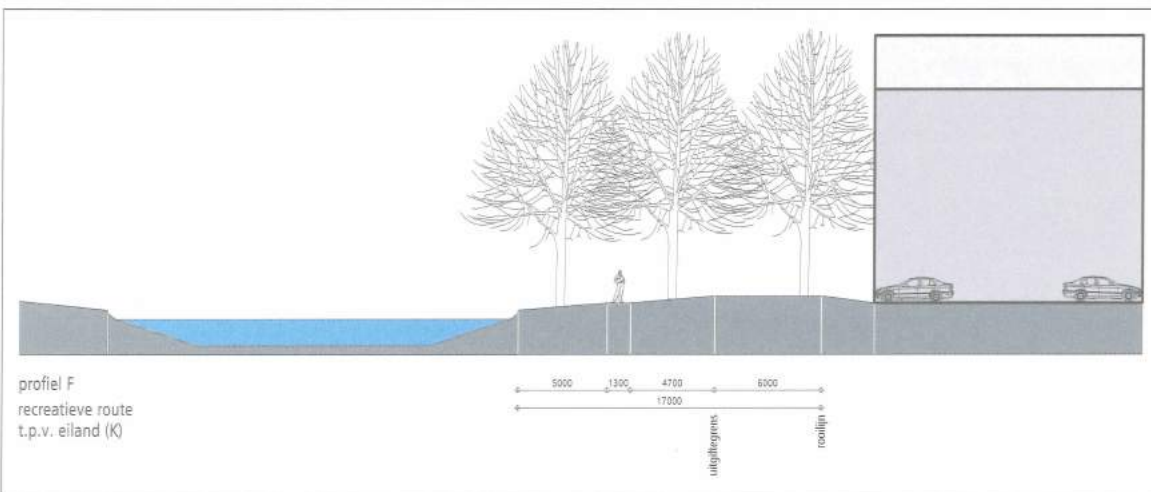


gankelijk voetpad loopt. Het voetpad wordt uitgevoerd als een schelpenpad. De verkaveling met de ontsluitingslus langs het water zorgt ervoor, dat de bedrijven zich aan deze rand van hun mooiste kant kunnen laten zien en er geen onprettige achterkanten ontstaan richting Terwijde. Ter plaatse van de eilanden vormen de landschappelijke randen van het eiland het beeld. De buitenbocht van de Liesveldse-

wetering, dus aan de zijde van De Wetering-zuid, heeft een strakke, licht gebogen, oeverlijn met een kleine houten beschoeiing.

4.3 In- en Uitritten

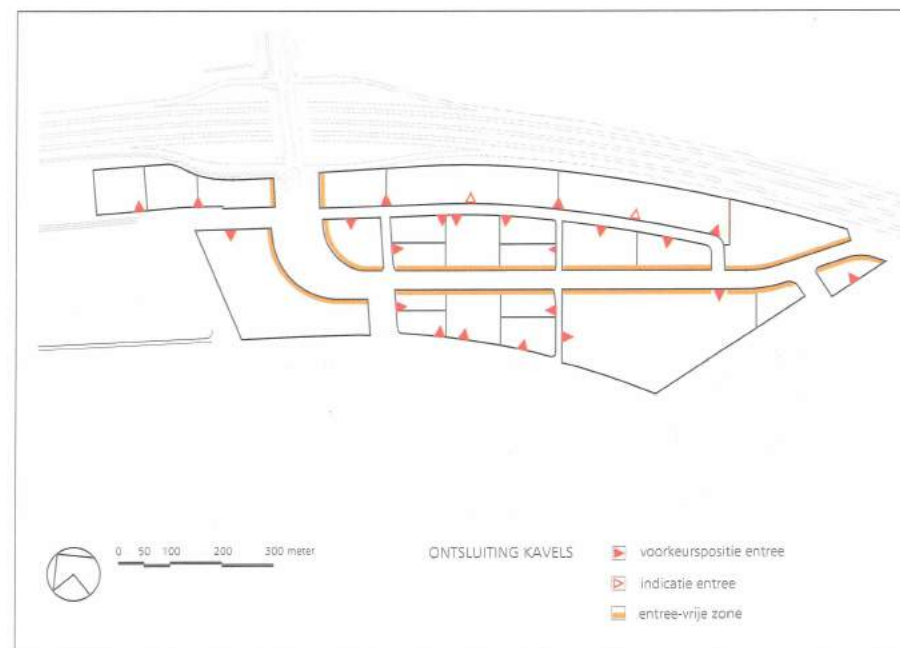
In- en uitritten hebben een grote invloed op het straatbeeld. Teveel en te brede in- en uitritten verstoren de continuïteit en het groene karakter van de wegen (minder bermen, bomenlaan met



veel hiaten) en leveren een onrustig beeld op. Ook vanuit verkeersveiligheid is het van belang de in- en uitritten te beperken. Daarom wordt er per kavel uitgegaan van één in-/uitrit. Als het vanwege de logistiek op een kavel gewenst is om meer dan één aansluiting te realiseren, dan is dat eventueel mogelijk. In dat geval moeten de bedrijven de extra aansluiting zelf bekostigen. De in- en uitritten mogen niet breder zijn dan 7 meter, en moeten wat betreft plaats passen binnen de boom- en lichtmaststructuur. Dit geldt voor alle straten in het plangebied met uitzondering van de Soestwetering. Aan deze doorgaande weg komen geen in- en uitritten te liggen, met uitzondering van de in- en uitrit voor de ziekenhuiskavel. Bij de terreininrichting moet in voldoende mate rekening worden gehouden met het kunnen manoeuvreren van vrachtwagens op het eigen terrein.



Hoofdstuk 4





Standaard hekwerk

4.4 Inrichting

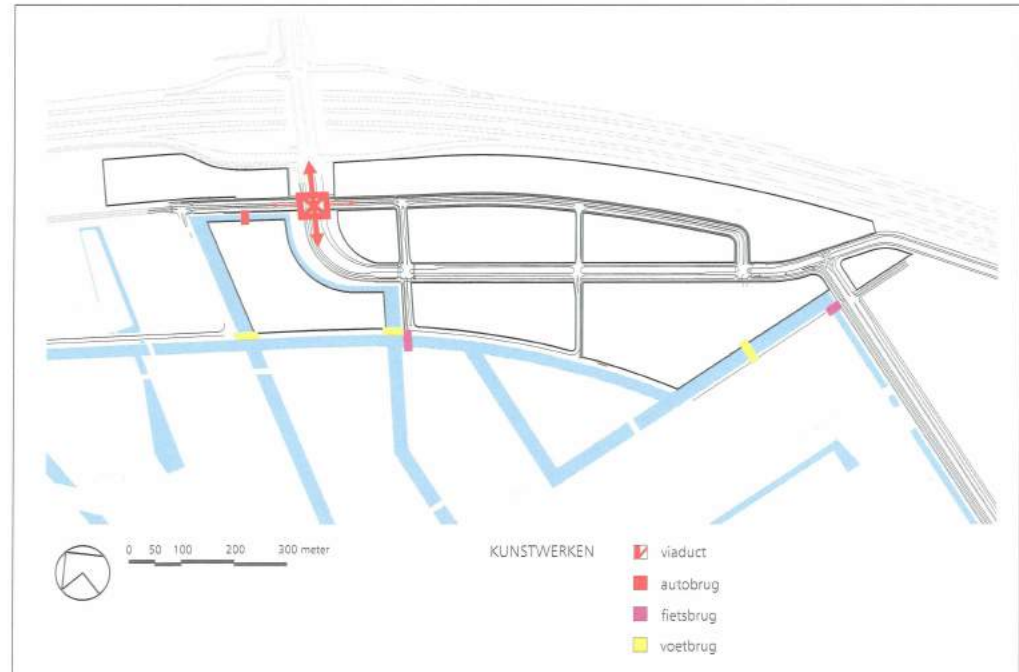
De materialisatie van De Wetering-zuid is gelijk aan de materialisatie die in De Wetering-noord met succes is toegepast. De uitgangspunten daarbij zijn: eenvoudig te beheren, overzichtelijk, schoon, mooi, duurzaam en sociaal veilig. Dit betekent ook een inrichting met zo weinig mogelijk objecten. Verkeersborden, bewegwijzering, hekwerken en verlichting dienen zorgvuldig en minimaal te worden geplaatst en in vormgeving met elkaar te harmoniëren.

- Bedrijfsbewegwijzering op één paal op de kruisingen.
- Individuele naamsvermelding of reclame-uitingen zijn niet toegestaan in de openbare ruimte, behalve aan lichtmasten.
- Gebouwtjes voor nutsvoorzieningen dienen buiten het wegprofiel te worden geplaatst, achter de rooilijnen op de kavels, en bij voorkeur in de bedrijfsbebouwing geïntegreerd.
- Langs de Liesveldse Wetering en op de eilanden worden enkele standaard Leidsche Rijn banken en prullenbakken geplaatst.
- De openbare verlichting is conform de standaard Leidsche Rijn mast.

Bruggen

De watergangen rondom het centrale eiland, de Liesveldse Wetering en de Mijl moeten worden overbrugd. Om de passage van het water goed tot zijn recht te laten komen moeten hier bruggen worden gerealiseerd. Duikers zijn niet toegestaan.

Voor de bruggen over de lange gebiedsoverstijgende watergangen Liesveldse Wetering en de Mijl wordt uitgegaan van de ontwerpen zoals die voor Terwijde zijn ontwikkeld. De bruggen rondom het centrale eiland moeten een eigen identiteit krijgen om zo de unieke identiteit van het eiland te benadrukken.



Brug over de Mijl en Liesveldse Wetering (ontwerp R.J. Dietrich)



heid van het Mesos-ziekenhuis. Daarnaast is De Wetering-zuid gunstig gelegen ten opzichte van de regionale arbeidsmarkt. De Utrechtse arbeidsmarkt kenmerkt zich door een groot potentieel van hoog opgeleid en gekwalificeerd personeel. Utrecht is als woonomgeving bijzonder aantrekkelijk, met aan de oostzijde van de stad de Utrechtse Heuvelrug en aan de westzijde het in aanbouw zijnde nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn met 30.000 woningen en alle voorzieningen. Het kwaliteitsniveau van de

5 Programma



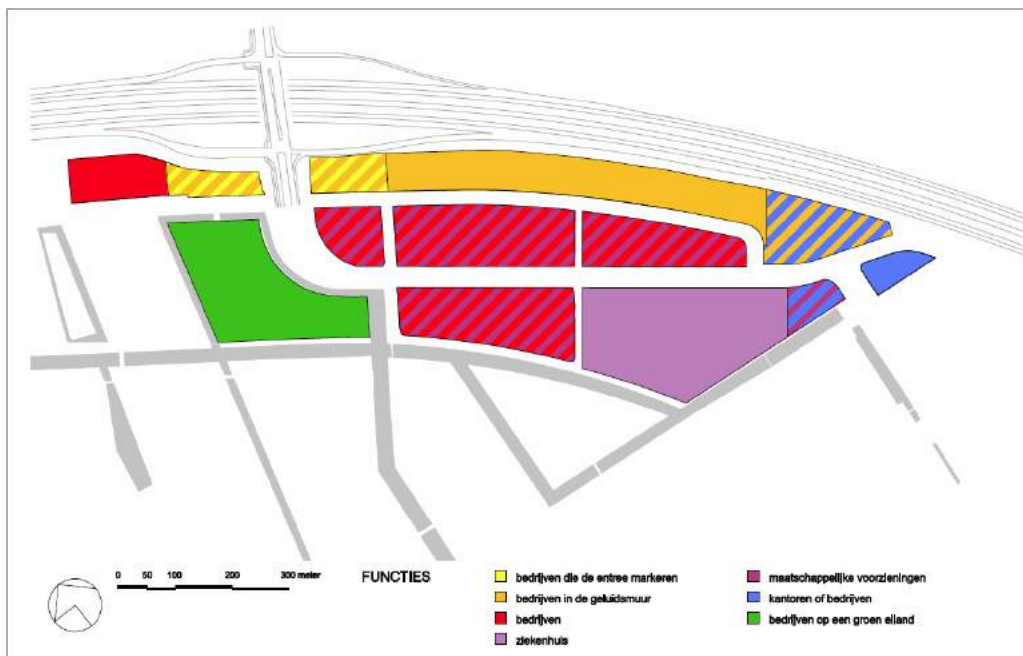
5.1 Kwalitatieve mix van functies

De Wetering-zuid, als onderdeel van De Wetering, ligt in het hart van Nederland, direct aan één van de belangrijkste transportassen: de rijksweg A2. Die strategische ligging en de locatiekwaliteiten van De Wetering-zuid zijn bepalend voor de potenties en programmatische opzet van het gebied. De Wetering-zuid vormt de schakel tussen de entree van de rijksweg A2 en Leidsche Rijn Centrum. De combinatie van locatiekwaliteiten is uniek: een zeer goede autobereikbaarheid, een hoogwaardig voorzieningenniveau op korte afstand, zichtrelatie in de geluidsmuur langs de A2 en aanwezig-

locatie en het stedenbouwkundig plan laten geen ruimte voor extensieve vormen van bedrijvigheid maar vragen om een intensieve en doordachte mix van functies.

Er zijn vijf thema's met ieder hun eigen programmatische invulling:

- Bedrijven
- De functies in de geluidsmuur (H, I, J)
- Het ziekenhuisterrein en de zorgboulevard
- Het centrale eiland (K)
- Het entreegebied naar Leidsche Rijn Centrum (N,O)



5.2 Bedrijven

Een belangrijke doelgroep voor De Wetering-zuid zal worden gevormd door groothandelsbedrijven in kennisintensieve producten zoals ICT-hardware, medische- en farmaceutische artikelen. De groothandelsfunctie wordt soms ook gecombineerd met een gedeelte productie/assemblage. Met name hoofdvestigingen met een belangrijk aandeel kantoren en/of showroom passen in het profiel. De kantoren en de showroom zorgen daarbij voor een representatieve gevel aan het pand. Daarnaast zijn ook kennisintensieve productiebedrijven interessant voor De Wetering-zuid. Hierbij wordt vooral bedoeld op hoofdvestigingen waarin ook de activiteiten Research & Development (RW), kantoor en showroom vertegenwoordigd zijn. Voorbeelden van kennisintensieve productiebedrijven zijn: assemblage,



ICT-producten, installatiebedrijven, creatieve dienstverlening (kantoorinrichting waarbij interieurs custom-made worden voorbereid), grafische industrie, medisch- technologische bedrijven.

De kavelgrootte voor de beoogde bedrijven varieert van 3.000 m2 tot ca. 10.000 m2. De bedrijven presenteren zich aan de voorzijde van de kavel met representatieve functies: kantoren, showroom en entree. Het percentage ondergeschikte kantoren van de kennisintensieve groothandel en productiebedrijven kan variëren tussen de 10 en 50% per vestiging. Bij een groter percentage kantoren is Papendorp de aangewezen locatie. Zelfstandige kantoorruimte is niet toegestaan op de bedrijvenskavels. Aan zakelijke presentatieruimte wordt geen maximum gesteld. Consumentgerichte showroomruimte is, buiten de grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV-functies) in de geluidsmuur, voor groothandel en productiebedrijven niet toegestaan. De Wetering-zuid is zeker niet de locatie voor grootschalige extensieve transport en distributiebedrijven. Laagwaardige productiebedrijven, reparatie- en logistieke bedrijven waarbij niet of nauwelijks sprake is van waardevermeerdering van de producten moeten op andere locaties worden bediend.



5.3 De geluidsmuur

De geluidsmuur is één van de unieke aspecten van De Wetering-zuid. In een strook van circa 1 kilometer lengte (kavels H1 & H2, I1 & I2 en J) wordt een geluidsmuur gerealiseerd in de vorm van (bedrijfs-)bebouwing. De oriëntatie van de gebouwen is tweezijdig: de entree is aan de Proostwetering maar er is ook een zichtrelatie tussen de rijksweg A2 en de bedrijven in de geluidsmuur. De ligging aan, de bereikbaarheid van en de oriëntatie op de A2 maken de geluidsmuur bijzonder aantrekkelijk voor grootschalige publieksfuncties. Om te kunnen bepalen op welke wijze dit gebied met publieksfuncties zou moeten gaan functioneren en de functies die in aanmerking komen voor vestiging in de muur, is afstemming met de gehele stad essentieel. Daarbij is er bijzondere aandacht voor de ontwikkeling van het nabij geplande Leidsche Rijn Centrum. Bij de samenstelling van de publieksfuncties in de geluidsmuur wordt zorgvuldig afgewogen welke functies complementair zijn aan de fijnmazige detailhandelstructuur.

Vaak is er voor nieuwe, grootschalige en bijzondere formules geen plaats meer in bestaande winkelcentra. Als voorbeeld geldt een winkel gespecialiseerd in outdoor-artikelen, kampeer- en bergsportartikelen waarvoor het publiek doelgericht

een bezoek brengt. In de geluidsmuur is geen plaats voor GDV-formules die overwegend omzet wegtrekken uit Utrechtse winkelcentra, zoals een warenhuis en mode. Daarnaast zijn grootschalige winkels met het thema 'wonen' vooralsnog voorbehouden aan de toekomstige Woonmall in Westraven. Grootschalige detailhandelsvestigingen op het gebied van sport zijn vooralsnog voorbehouden aan de ontwikkeling bij Stadion Galgenwaard.

Relatie tot Leidsche Rijn Centrum

De afstand tussen het plangebied Leidsche Rijn Centrum en de geluidsmuur is relatief gering maar wel zodanig groot, dat de geluidsmuur slechts in geringe mate als uitloopgebied van Leidsche Rijn Centrum kan worden beschouwd. Wel loopt via De Wetering-zuid de belangrijkste toegangsweg vanaf de A2 naar Leidsche Rijn Centrum. Er is sprake van twee aparte gebieden waar publieksfuncties (horeca, detailhandel en leisure) zullen worden gevestigd. Doordat een functionele relatie tussen beide delen ontbreekt is het van belang dat elk deel een duidelijk onderscheidend profiel krijgt. Kansen op het ontstaan van enige synergie tussen beiden gebieden is aanwezig in het zuidelijke deel van de strook, mits het tussenliggende gebied onderdeel gaat uitmaken van Leidsche Rijn Centrum (deelgebied E3) en daarop zorgvuldig wordt ontworpen.



Relatie tot Leidsche Rijn Centrum

De afstand tussen het plangebied Leidsche Rijn Centrum en de geluidsmuur is relatief gering maar wel zodanig groot, dat de geluidsmuur slechts in geringe mate als uitloopegebied van Leidsche Rijn Centrum kan worden beschouwd. Wel loopt via De Wetering-zuid de belangrijkste toegangsweg vanaf de A2 naar Leidsche Rijn Centrum. Er is sprake van twee aparte gebieden waar publieksfuncties (horeca, detailhandel en leisure) zullen worden gevestigd. Doordat een functionele relatie tussen beide delen ontbreekt is het van belang dat elk deel een duidelijk onderscheidend profiel krijgt. Kans op het ontstaan van enige synergie tussen beiden gebieden is aanwezig in het zuidelijke deel van de strook, mits het tussenliggende gebied onderdeel gaat uitmaken van Leidsche Rijn Centrum (deelgebied E3) en daarop zorgvuldig wordt ontworpen.

De eerste prioriteit is het ontwikkelen van Leidsche Rijn Centrum tot een gebied met een compleet programma aan voorzieningen, in omvang het tweede centrum van Utrecht, en met een aantrekkelijk verblijfsgebied waar inwoners van Leidsche Rijn en daarbuiten naar toe gaan voor werken, winkelen, uitgaan en vermaak. Het gebied dient zowel overdag als 's avonds levendig te zijn. De aantrekkingskracht van het centrum is onder meer gelegen in een aantrekkelijke openbare ruimte en de relatie tussen de verschillende voorzieningen en functies.

De geluidsmuur vormt een aanvulling op het voorzieningenprogramma in Leidsche Rijn Centrum en de bestaande stad. Uitgangspunt daarbij is dat deze voorzieningen passen in de visie van de geluidsmuur, en niet het voorzieningenniveau in Leidsche Rijn Centrum en overige centrumgebieden in Utrecht ontwrichten. Het bezoeken van meerdere functies en er lang verblijven is geen doel op zich van de geluidsmuur. De aantrekkingskracht zit veelal in de individuele voorziening zelf en minder in de relatie tussen de verschillende voorzieningen.

Dit betekent dat in de geluidsmuur voorzieningen worden gevestigd die qua schaalgrootte niet passen in een centrummilieu en autonoom kunnen functioneren.

Functie	Toelichting
Grootschalige Detailhandel (GDV) (min. 2.000 m ² per vestiging) 4 à 5 vestigingen met een totaal van 20.000 m ² bvo	Expliciet uitgesloten branches: voeding- & genotsmiddelen, persoonlijke verzorging, algemeen warenhuis, mode & kleding, schoenen & lederwaren (m.u.v. sportschoenen), juwelier & optiek, hobby (m.u.v. muziekinstrumenten), huishoudelijke en luxe artikelen, kunst & antiek en media
Bouwmarkt Maximaal 12.000 m² bvo	Kwaliteitsformule, bijvoorbeeld combinatie met woonwarenhuis, regionale bouwmarkt
Horeca	Fastfood (1 à 2 vestigingen), restaurant zakelijk en ouder publiek De Wetering, hotel met eventueel congres/vergaderruimte voor kleine/middelgrote congressen
Leisure	Grootschalig, geringe relatie met andere functies in het gebied, bijvoorbeeld: discotheek, indoor sportbeoefening, bepaalde kinderattracties/speelpaleis, evenementenruimte t.b.v. luidruchtige concerten (+ congresruimte)
Traditionele bedrijfsruimte	Groothandel kennisintensief Productie kennisintensief
Kantoren	Kantoren alleen in de punt (kavel J)

Schema functies geluidsmuur

Keuzes voor de geluidsmuur

Bovengenoemd verschil in benadering vormt het belangrijkste selectie criterium voor de toewijzing van functies aan de geluidsmuur, waarbij de volgende branches expliciet zijn uitgesloten wat betreft Grootschalige Detailhandel (zie schema).

Er is voor gekozen om het profiel van het gebied in te kleuren door middel van het thema 'vrije tijd'. Dit komt tot uitdrukking door toevoeging van een aantal leisure-, sportvoorzieningen en kinderattracties. Door een combinatie van functies wordt intensief ruimtegebruik toegepast. In de avonduren komt het thema 'vrijetijd' goed tot uitdrukking door de mogelijke vestiging van een discotheek, sportbeoefening en een evenementenhal voor megaconcerten. Een evenementenruimte kan overdag uitstekend gebruikt worden als vergader- en congres-ruimte en 's avonds voor grotere luidruchtige concerten. Gelet op de Utrechtse behoefte wordt daarbij met name gedacht aan het middensegment. Horeca dient zich vooral te richten op gebruik gerelateerd aan het feit dat bezoek aan de publieksfuncties een doel op zich is en voor de bezoeker uit principe geen onderdeel van een keten van activiteiten vormt. Voor leisure, sport, horeca en zakelijke congres- en vergaderruimte geldt dat goede

OV-bereikbaarheid, autobereikbaarheid en parkeerterrein zeer belangrijk zijn. Deze aspecten maken De Wetering-zuid tot een aantrekkelijke locatie. Vanwege de beperkte synergie met Leidsche Rijn Centrum en vanwege de bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt gedacht aan een locatie binnen de geluidsmuur die zo dicht mogelijk tegen Leidsche Rijn Centrum ligt.

Bij de invulling van de geluidsmuur moet rekening worden gehouden met de eisen vanuit Externe Veiligheid. Het gedeelte van het gebouw direct aan de rijksweg A2 moet een functie krijgen waarbij het aantal mensen in dit deel beperkt blijft (zie § 7.2). Indien de geluidsmuur niet geheel gevuld kan worden met publieksfuncties bestaat de mogelijkheid om bedrijfspanden te realiseren voor kennisintensieve bedrijven die door de uitstraling en bedrijfsvoering (niet continu laden/lossen van vrachtwagens) zo goed mogelijk aansluiten.

Voor een aantal bedrijven en instellingen is het zonder meer noodzakelijk om direct op het terrein van het ziekenhuis Mesos gevestigd te zijn. Daarbij kan worden gedacht aan:

- Zorghotel
- Bloedbank
- Kinderdagverblijf
- Ambulancedienst
- Regionale keukens zorginstellingen

Het ziekenhuis Mesos op De Wetering-zuid schept ook een milieu waarin behoefte is aan tal van bedrijven en instellingen, die weliswaar een relatie hebben met het ziekenhuis maar toch zelfstandig gehuisvest willen zijn. Dit zijn deels commerciële patiëntgerichte voorzieningen.

Enkele voorbeelden zijn:

- Verzamelgebouw voor kleinschalige medische instellingen met kantoor, praktijk en bedrijfsruimte;
- Winkels met medische hulpartikelen;
- Commerciële klinieken1 gespecialiseerde zelfstandige behandelcentra;
- Sportmedisch centrum.

Door de bovenstaande elementen te bundelen en in één of twee clusters te realiseren kan een aantrekkelijke zorgboulevard ontstaan waarbij er synergie is tussen het ziekenhuis en de instellingen en bedrijven in de zorgboulevard. Indien realisatie van een zorgboulevard naast het ziekenhuis niet haalbaar blijkt, dan kunnen de kavels aan de Soestwetering worden uitgegeven als normale bedrijfskavels voor groothandelsbedrijven en productiebedrijven met kennisintensieve producten.

5.5 Het centrale eiland

Het centrale eiland (kavel K) vormt een bijzondere locatie. Het is voor het verkeer vanaf

de rijksweg A2 de eerste kennismaking met Leidsche Rijn. Die strategische ligging verdient extra aandacht bij de ontwikkeling. Gedacht wordt aan een integrale gebiedsontwikkeling ten behoeve van de vestiging van kleine en middelgrote handelsbedrijven en productiebedrijven met kennisintensieve of hoogwaardige producten. Een beperkte gebiedsontwikkeling heeft een aantal voordelen:

- Door de ontwikkeling van een bedrijvencomplex op voorraad ontstaat flexibiliteit en doorgroeimogelijkheid voor kleine en middelgrote snelgroeende bedrijven.
- Het gebied wordt als een stedenbouwkundige eenheid ontwikkeld, waarbij er optimaal gebruik kan worden gemaakt van de creativiteit en deskundigheid van vastgoedpartijen.

Het percentage kantoorruimte bedraagt maximaal 30%, omdat deze ontwikkeling ondergeschikt moet blijven aan de aard van de bedrijven in de doelgroep: handel en productie. Voor zakelijke showroomruimte wordt geen maximum gesteld. Bedrijven met een groter gewenst kantoorpercentage worden verwezen naar andere locaties, zoals Nieuwerijn in Papendorp. Daarnaast is op dit eiland plaats voor maatschappelijke voorzieningen.

5.6 Entreegebied Leidsche Rijn Centrum

Het gebied ten zuiden van het ziekenhuis Mesos (kavel N en O) fungeert in feite als een entree naar Leidsche Rijn Centrum, waarbij ook de zuidelijke punt van de geluidsmuur (kavel J) een rol speelt. Het toekomstige NS-station ligt op een steenworp afstand. Het entreegebied zal een levendig karakter krijgen door de bezoekersstromen tussen Leidsche Rijn Centrum, het ziekenhuis en de publieksfuncties in de geluidsmuur. Op enkele locaties in het entreegebied is kantoorontwikkeling mogelijk.

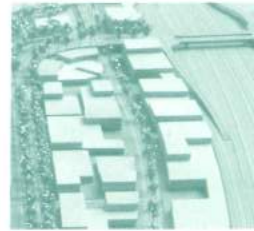
Kavel O is bestemd voor kantoorontwikkeling, waarbij deze kantoorruimte in feite onderdeel vormt van het toekomstige Leidsche Rijn Centrum. Op kavel N is eveneens kantoorontwikkeling mogelijk (als onderdeel van het toekomstige Leidsche Rijn Centrum), maar de voorkeur gaat uit naar de realisatie van een ziekenhuisgerelateerde bestemming. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan kinderopvang voor kinderen van het personeel van het ziekenhuis, of aan horeca. Kantoren op andere deellocaties (dan N, O en J) in De Wetering-zuid zijn niet aan de orde.

De combinatie van een centrummilieu, de ligging aan de rijksweg A2 en het NS-station is uniek en biedt uitstekende locatiekwaliteiten voor de ontwikkeling van kantoren voor een brede doelgroep. De locatie in de zuidpunt van de geluidsmuur is buitengewoon aantrekkelijk voor nationale en internationale hoofdkantoren die gericht zijn op prominente zichtlocaties, autobereikbaarheid en goede centrumvoorzieningen.

Het entreegebied van het Leidsche Rijn Centrum is -als alternatief voor het Stationsgebied in het centrum van Utrecht- een goede locatie voor verzekeraars, banken en voor landelijk fuserende instellingen die voor een strategische, centrale locatie kiezen die snel en gemakkelijk bereikbaar is per OV en per auto. Ook voor training-, opleiding- en ontmoetingskantoren is deze locatie gunstig, gezien eerder genoemde kenmerken.



6 Verkeer



Hoofdstuk 6

De Wetering-zuid ligt ten westen van de bestaande stad Utrecht. Het gebied grenst aan de rijksweg A2 en kent hierdoor een unieke, centrale ligging aan de belangrijkste vervoersroute vanaf Amsterdam/Schiphol naar het achterland. Naast de koppeling met de A2 vormt De Wetering-zuid tevens de entree voor Leidsche Rijn Centrum. Het plangebied moet daarom goed bereikbaar zijn voor bestemmingsverkeer, maar ook voor verkeer met bestemming Leidsche Rijn Centrum en overig Leidsche Rijn (stadsweg).

6.1 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van een gebied is van belang voor het functioneren van dat gebied. Een goede bereikbaarheid van de gebouwen in De Wetering-zuid voor personen (werknemers, bezoekers) en goederen geldt als één van de doelen bij de ontwikkeling van het gebied. Bereikbaarheid kan worden onderverdeeld in autobereikbaarheid, bereikbaarheid met het openbaar vervoer, fietsers en voetgangers.

De bereikbaarheid van De Wetering-zuid kan op twee niveaus worden aangegeven:

1. Voor de ligging van De Wetering-zuid binnen de stedelijke structuur
2. Voor de situatie in De Wetering-zuid zelf.

6.2 Gemotoriseerd verkeer

Voor het gemotoriseerde verkeer van en naar De Wetering-zuid is sprake van een viertal ontsluitingsvormen, te weten:

1. Directe aansluiting -via de Soestwetering- op de A2 (nieuw viaduct ter hoogte van de huidige aansluiting Lage Weide);

2. Via de Proostwetering naar De Wetering-noord en naar de noordelijke aansluiting op de A2 (via knooppunt NRU);
3. Via de stadsweg, die in het zuiden parallel loopt aan de A2;
4. Via de verbindingsweg met Leidsche Rijn Centrum.

De belangrijkste ontsluitingsweg in De Wetering-zuid wordt gevormd door de Soestwetering. In de eindsituatie worden er naar verwachting ongeveer 13.000 motorvoertuigen per etmaal op deze ontsluitingsweg verwacht. Hierbij wordt rekening gehouden met het huidige kantorenprogramma van Leidsche Rijn Centrum, de komst van het ziekenhuis en de aanleg van het viaduct. Voor de Soestwetering is uitgegaan van een wegprofiel met 2x1 rijstroken met een ruimtelijke reservering voor een verbreding naar 2x2 rijstroken. In de midden- en zijbermen is rekening gehouden met de aanleg van linksaf- en rechtsafopstelstroken ter plaatse van de kruispunten.

De Soestwetering kent een viertal kruispunten:

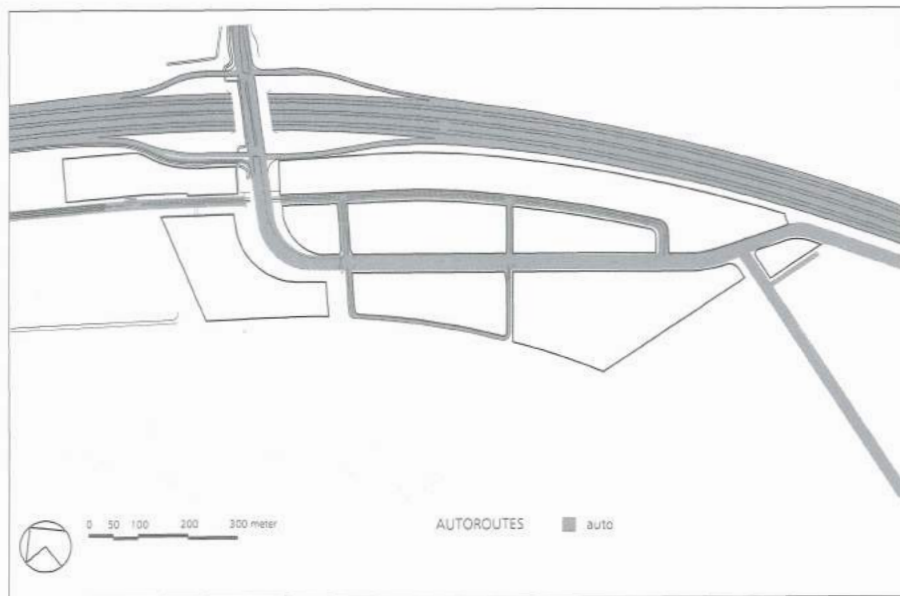
1. Kruispunt Middenwetering en Rijpwetering;
2. Kruispunt Middenwetering en Woudwetering;
3. Kruispunt entree ziekenhuis en Proostwetering;
4. Kruispunt stadsweg en verbindingsweg Leidsche Rijn Centrum.

Het kruispunt Middenwetering en Woudwetering wordt in eerste instantie zonder verkeers-

lichten uitgevoerd. Dit kan, afhankelijk van de inrichting van het ziekenhuisterrein en de te verwachten verkeersbewegingen, nog wijzigen. De overige kruispunten in De Wetering-zuid worden in ieder geval met verkeerslichten geregeld.

De Proostwetering sluit, in afwijking met het SPVE, in het noorden van het plangebied niet aan op de Soestwetering. De Proostwetering gaat, nabij de aansluiting met de A2, onder het viaduct van de Soestwetering door en wordt parallel aan de Soestwetering doorgetrokken in De Wetering-zuid.





De Proostwetering sluit in het zuiden van het plangebied aan op de Soestwetering. De Proostwetering vormt de tweede belangrijke route door het gebied.

Tussen de Soestwetering en de Proostwetering liggen twee verbindingswegen, de Rijpwetering en de Woudwetering. De Rijpwetering vormt de directe verbinding voor het verkeer vanaf de aansluiting met de rijksweg A2 naar De Wetering-noord.

De bedrijven in De Wetering-zuid ontsluiten direct op de Proostwetering, de Rijpwetering, de Woudwetering of de Middenwetering. Op de Soestwetering vinden, vanwege de doorgaande functie van deze verkeersontsluiting, geen rechtstreekse bedrijfsontsluitingen plaats.

Alle wegen in De Wetering-zuid worden ingericht als wegen met een 50 km/uur regime.

6.3 Langzaam verkeer

Fietsverkeer

De Wetering-zuid kent twee deels parallel lopende hoofd fietsroutes. De Proostwetering is, zoals in De Wetering-noord, aan weerszijden voorzien van twee vrijliggende eenrichtings-fietspaden. Langs de Soestwetering ligt aan de westzijde een 4.00m breed en in twee richtingen bereden doorgaand fietspad. Deze fietsroute heeft in zuidelijke richting een vervolg richting Leidsche Rijn Centrum en de noordelijke stadsas. In oostelijke richting is er een verbinding met Lage Weide via het viaduct over de A2. Vanuit Terwijde is er een fietsverbinding over de Liesveldse Wetering met een aansluiting op het fietspad langs de Soestwetering. De Rijpwetering, de noordelijke verbindingsweg tussen de Soestwetering en de Proostwetering, wordt voorzien van een in twee richtingen bereden

fietspad aan de noordzijde van de weg. Op de lusweg (de Middenwetering) rijden de fietsers op de weg, net als op de Woudwetering (de zuidelijke verbindingsweg tussen de Soestwetering en Proostwetering) die minder intensief gebruikt zal worden.

Voetgangers

In principe is langs elke weg in het plangebied een voetpad van tenminste 1,30m breed aan één of twee zijden geprojecteerd. Langs de gehele Liesveldse Wetering ligt een doorgaand schelpenpad langs het water. Het centrale eiland van De Wetering-zuid heeft hiervoor twee bruggen voor langzaam verkeer. Deze voetgangersroute langs de Liesveldse Wetering sluit in het zuiden aan op de Mijl via een brug over de watergang langs de Mijl.



6.4 Openbaar vervoer

Door De Wetering-zuid was van oorsprong de Hoogwaardig Openbaar Vervoer-verbinding (HOV-verbinding) West-tangent geprojecteerd. Deze HOV-verbinding in De Wetering is in het kader van de optimalisatiestudie van het openbaar vervoer in Leidsche Rijn komen te vervallen. Uiteraard moet De Wetering-zuid, en met name ziekenhuis Mesos, door openbaar vervoer worden bediend.

Het openbaar vervoer in De Wetering-zuid wordt verzorgd door een laag frequente busverbinding die via de Soestwetering vanuit Leidsche Rijn Centrum (station) naar Maarssen rijdt en vice versa.

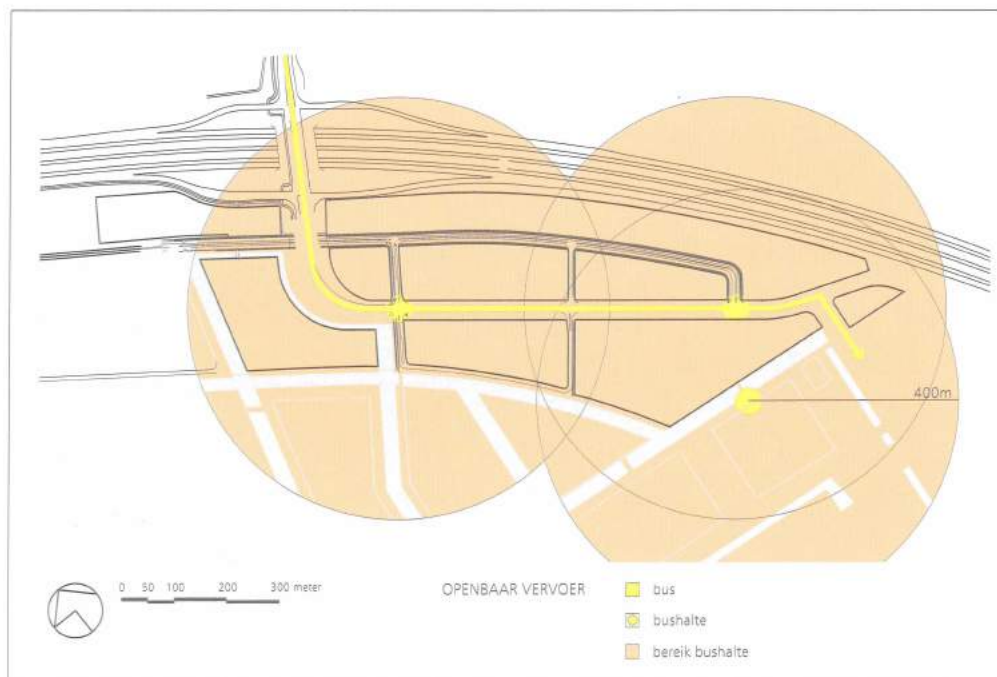
Er komen minimaal twee haltes in De Wetering-zuid. De eerste halte ligt nabij de fietsbrug vanuit Terwijde over de Liesveldse Wetering, ter hoogte van het kruispunt Middenwetering en Rijpwetering. De tweede halte ligt nabij de toegang tot het ziekenhuisterrein. Door de situering van beide haltes (in beide richtingen) wordt het gehele gebied van De Wetering-zuid bediend. De halteplaatsen voor het openbaar vervoer hebben, gekoppeld aan de met verkeerslichten geregelde kruispunten, als voordeel dat de bussen met prioriteit de halte kunnen verlaten.

6.5 Parkeren

In De Wetering-zuid worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Bedrijven / voorzieningen op kavels

Voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein wordt gerealiseerd, worden voor bedrijven de normen gehanteerd zoals weergegeven in het SPVE. Uitgaande van het vigerende beleid, zowel landelijk als lokaal, geldt nog steeds het ABC-locatiebeleid. Het



zuidelijk deel van De Wetering-zuid valt binnen de invloedssfeer van het station Leidsche Rijn en kan daarom als B-locatie worden aangemerkt. Voor de bedrijven in het noordelijk deel van De Wetering-zuid gelden de normen van een C-locatie.

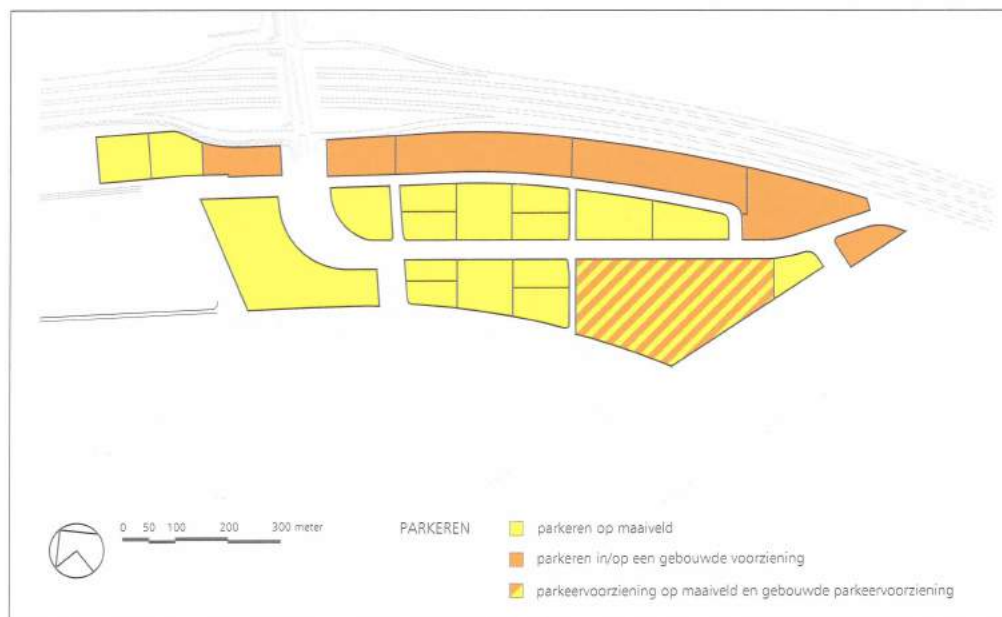
Deze normen zijn inclusief bezoekersparkeren. Qua ruimtereservering op eigen terrein door het bedrijf dient van de maximum parkeernorm te worden uitgegaan. Indien gewenst mag het bedrijf het minimum aantal parkeerplaatsen aanleggen, maar zal het voor de toekomst met een reservering tot de maximumnorm rekening moeten houden. In onderstaande tabel staan de normen aangegeven voor bedrijven op de kavels G, K en O.

De parkeernormen voor de geluidsmuur (kavels H, I en J) en voor de kavels M en N worden als volgt vastgesteld:

Voor voorzieningen worden de parkeernormen voor het 'referentiekader Voorzieningen 2001' aangehouden. Overigens zijn deze parkeernormen een richtlijn. Bij de aanleg van de voorzieningen zal het aantal parkeerplaatsen moeten worden berekend aan de hand van de invloed van de aanwezigheid van openbaar vervoer en eventueel dubbelgebruik van parkeerplaatsen door de verschillende voorzieningen of functies.

Voor de overige (andere) functies dienen de normen zoals weergegeven in de CROW publicatie 110 (ASVV 1996) te worden gehanteerd.

parkeernormen auto voor bedrijven /kantoren					
kavels	profiel	minimum norm		maximum norm	
		BVO	werknemers	BVO	werknemers
G, K,	C	1:90	1:3,6	1:60	1:2,4
O	B		1:5		1:3,6



Indien op deze kavels alsnog groothandels-bedrijven, kantoorruimte (kavel N) of productiebedrijven worden gerealiseerd, gelden de normen zoals in bovenstaande tabel (waarbij de kavels M2, J en N een B-profiel hebben en de overige kavels een C-profiel).

Voor de overige kavels geldt maatwerk.

Ziekenhuis

Om het aantal parkeerplaatsen voor het ziekenhuis Mesos te kunnen bepalen is gekeken naar diverse beleidsdocumenten die betrekking hebben op parkeren en naar parkeernormen zoals gehanteerd door de gemeente Utrecht, het CROW, het college van ziekenhuizen en door



het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen. Gebleken is dat bij deze normen het verschil tussen het aantal parkeerplaatsen nog vrij groot is. Daarom is gekeken welke norm bij andere ziekenhuizen wordt aangehouden. Uit de gegevens van andere ziekenhuizen blijkt dat de normen voor het parkeren bij ziekenhuizen een spreiding vertonen van 1,2 tot 2,6 parkeerplaats per bed. Gemiddeld is het aantal parkeerplaatsen per bed, bij ziekenhuizen zonder specialismen, rond de 1,9 per bed.

Uitgaande van ongeveer 1,9 parkeerplaats per bed bij andere ziekenhuizen, wordt aanbevolen deze norm ook bij de bouw van ziekenhuis Mesos als maximale norm aan te houden. Aanbevolen wordt 855 parkeerplaatsen (incl. parkeerplaatsen voor psychiatrie) aan te leggen, conform de normen van het CROW voor 2007. Mocht blijken dat in 2010 het aantal parkeerplaatsen te laag is dan kan met

behulp van een parkeeronderzoek worden gezien in hoeverre het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgebreid. Naast parkeerplaatsen voor het ziekenhuis heeft Mesos aangegeven dat er 20 wisselparkeerplaatsen voor de Bloedbank en 15 parkeerplaatsen voor het kinderdagverblijf benodigd zijn.

Wat betreft het realiseren van parkeerplaatsen op het ziekenhuisterrein geldt als randvoorwaarde een 40:60 norm. Dit houdt in dat maximaal 40% van het totale aantal parkeerplaatsen op maaiveldniveau mag worden gerealiseerd en minimaal 60% in een gebouwde parkeervoorziening.

7 Milieu



Hoofdstuk 7

7.1 Duurzame ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen is één van de kwaliteitspeilers van Leidsche Rijn. Ook in de uitwerking en realisatie van De Wetering-zuid dienen deze aspecten de nodige aandacht te krijgen.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen in de sector utiliteitsbouw is de laatste jaren sterk ontwikkeld. Er is een groot scala aan maatregelen mogelijk op het gebied van energiebesparing, waterbesparing, binnenklimaat, materiaalkeuze etc. De bedrijven die zich gaan vestigen op De Wetering-zuid dienen zich bij het ontwerp en de bouw van kantoren en bedrijfsgebouwen bewust te zijn van de ambitie op het gebied van 'duurzaam bouwen'. Als uitgangspunt voor de kwaliteit van de te realiseren gebouwen dient het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw.

Energie

De warmtebehoefte van de woningen in Leidsche Rijn wordt voorzien via stadsverwarming. Vanuit milieuoogpunt en t.b.v. de beperking van CO₂-emissie is dit een zeer gunstige energielevering, omdat stadsverwarming gebruik maakt van de restwarmte van de elektriciteitscentrale die via warmtekrachtkoppeling aan gebouwen wordt geleverd. Stadsverwarming is raadzaam voor bedrijfsfuncties die relatief veel energie voor verwarming en koeling van ruimtes nodig hebben. Hoewel in De Wetering-noord de bedrijven zijn aangesloten op gas, worden de bedrijven in De Wetering-zuid,

met uitzondering van de kavels G8, G9 en H1, aangesloten op het systeem van stadsverwarming.

Water

In de woningen van Leidsche Rijn wordt huishoudwater toegepast. In kantoren en bedrijven is het waterverbruik zo laag dat het zowel vanuit financieel als vanuit milieukundig oogpunt niet verantwoord is om een tweede waterleidingnet aan te leggen. Zowel voor consumptie als voor huishoudgebruik zal gebruik worden gemaakt van schoon drinkwater. Het is daarom extra belangrijk in de kantoren en bedrijven apparatuur en installaties toe te passen die een zo laag mogelijk waterverbruik hebben.

7.2 Externe Veiligheid rond de A2

Over de A2 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De bebouwing langs de A2 dient daarom te voldoen aan de normeringen voor externe veiligheid.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Aan de hoogte van de risico's zijn grenzen gesteld. Er wordt gewerkt met twee normen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normhoogte voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10-6/jaar voor gevoelige bebouwing. Het gaat hier om de kans per jaar dat een

persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats naast een transportroute bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Deze norm voor het plaatsgebonden risico wordt in De Wetering-zuid niet bereikt.

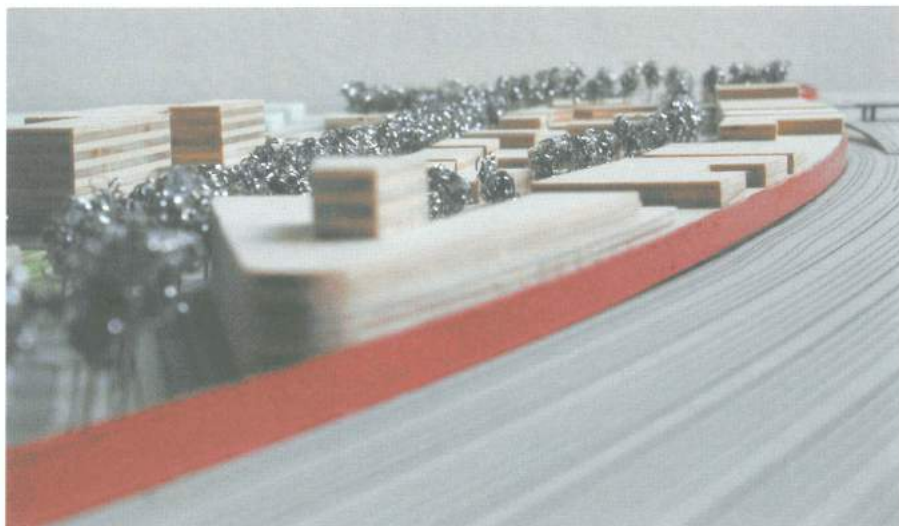
Voor het groepsrisico is een zogenaamde oriënterende waarde vastgesteld. Het gaat hier om de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen naast de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Deze waarde bedraagt 10-4/jaar bij 10 doden, 10-6/jaar bij 100 doden enz. Het is een oriënterende waarde omdat onder voorwaarden van deze waarde mag worden afgeweken.

Direct ten zuiden van het spoor (waar het integratiedeel van de A2 begint) zijn diverse gebouwen gepland langs de A2. Hierdoor wordt ter plaatse volgens de huidige plannen de oriënterende waarde voor het groepsrisico al overschreden. Dit wordt met name veroorzaakt door het geplande Atriumgebouw dat in de directe nabijheid van een open gedeelte in de overkapping is gedacht.

Omdat de norm al wordt overschreden, mag de geluidsmuur in De Wetering-zuid niet of nauwelijks een bijdrage leveren aan de hoogte van het groepsrisico.

Uit berekeningen blijkt dat de bebouwing met een hoge personendichtheid op circa 110 meter vanaf de as van de A2 moet komen om geen





bijdrage te leveren aan de hoogte van het groepsrisico. De bebouwing binnen deze zone kan benut worden voor functies met een beperkte personendichtheid. Gedacht kan worden aan een veilinggebouw, magazijnen en opslagruimten, parkeervoorzieningen, etc. Deze functies leveren slechts een geringe bijdrage aan het groepsrisico. Als voorzichtig uitgangspunt kan een gemiddelde dichtheid worden gehanteerd van maximaal 200 personen/ha (bij de vervoersprognose voor 2015 op de A2)¹. In de avonden, nachten en de weekenden mag de dichtheid hoger zijn, omdat er dan minder gevaarlijk transport over de A2 plaatsvindt.

¹ kantoor: gemiddelde: 200 à 300 pers./ha, industriële bebouwing: 50 à 100 pers./ha, opslag: 20 à 30 pers./ha

7.3 Geluid

Geluid vanaf A2

Langs de A2 komt een geluidsafscherming om de geluidsbelasting op de woningen van Terwijde te beperken. Om in Terwijde aan de normen uit de Wet geluidhinder te voldoen wordt deze geluidsafscherming overal minimaal 12,5 meter

hoog. De afscherming mag niet verder dan 40 meter van de zijkant van de verharding van de A2 komen en moet tevens aansluiten op de geluidswal in De Wetering-noord. Daarnaast moet de afscherming doorlopen tot aan het spoor. De afscherming kan de vorm krijgen van een geluidsscherm, een constructie van half wal en half scherm of de geluidsafscherming kan worden gerealiseerd door één of meer gebouwen. Een eventueel gebouw dient een gesloten geheel te zijn met een zo smal mogelijke opening bij het viaduct over de A2. De benodigde afmetingen dienen uit nader akoestisch onderzoek te blijken.

Geluid Soestwetering

De verkeersintensiteit op de Soestwetering is zodanig hoog (13.000 voertuigen per etmaal) dat direct langs deze weg niet zondermeer geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd.

Bedrijven, kantoren en bijvoorbeeld een hotel vallen niet onder de categorie 'geluidsgevoelig' van de Wet geluidhinder, het ziekenhuis en m.n. de 'beddenafdeling' echter wel. Het ziekenhuis valt, bij de geplande hoogte, ook in de geluidzone van Rijksweg A2.



Bij een geluidsbelasting op de gevel onder de grenswaarde kan altijd gebouwd worden. Bij een geluidsbelasting tussen grens- en maximale ontheffingswaarde kan onder voorwaarden worden gebouwd. Het betreft hier m.n. de eis tot het hebben van een geluidsluwe gevel (voor alle bronnen onder de voorkeursgrenswaarde voor met name de patiëntenruimten). Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde kan niet worden gebouwd, tenzij die gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden als 'dove gevel' worden uitgevoerd en wordt voldaan aan de eis van een luwe gevel.

	grenswaarde	max. ontheffingswaarde
rijksweg (A2)	50 dB(A)	55 dB(A)
stadsweg Soestwetering *	50 dB(A)	60 dB(A)
railverkeer	55 dB(A)	70 dB(A)

* uitgaande van situering binnen de bebouwde kom.

De te accepteren geluidsbelasting bij de patiëntenhuisvesting is verschillend per type weg.

	vanaf Soestwetering (afstand ± 35 meter)	vanaf A2	vanaf spoor(met scherm van 1,5 meter)
0-10 meter hoogte	ca 58 dB(A)	< 55 dB(A)	< 55 dB(A)
10-20 meter hoogte	ca 58 dB(A)	> 55 dB(A)	< 70 dB(A)
20 meter hoogte	ca 58 dB(A)	> 55 dB(A)	< 70 dB(A)

Te verwachten geluidsbelasting

De provincie dient ontheffing te verlenen voor het bouwen van een geluidsgevoelige bestemming boven de grenswaarde.

Bij de toegestane geplande hoogte van 40 meter is op een groot deel van de voorgevel de geluidsbelasting vanwege de A2 hoger dan de maximale ontheffingswaarde (55bd(A)). Wanneer een geluidsgevoelige bestemming wordt uitgevoerd met een zgn. 'dove gevel' (een gevel zonder te openen delen) hoeft deze gevel niet meegenomen te worden in de toetsing aan de Wet geluidhinder.

7.4 Milieuzonering

Het plangebied De Wetering-zuid sluit in zuidwestelijke richting aan op deelgebied Terwijde. Deze gebieden worden van elkaar gescheiden door de Liesveldse Wetering. Aangezien Terwijde een woonbestemming heeft, moet de zone direct aansluitend aan dit woongebied zodanig worden ingericht dat de overlast van bedrijfsvoering wordt beperkt. De afstand tussen de zuidwestelijke bebouwingslijn en de woningen in Terwijde bedraagt ongeveer 40 meter. Dat betekent dat de zone tussen de Liesveldse Wetering en de Soestwetering kan worden uitgegeven aan bedrijven die vallen onder categorie 1, 2 of 3. Ten noorden van de Soestwetering kan ook categorie 4 worden gerealiseerd (*Utrechtse lijst van bedrijfsactiviteiten bij bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999*). Voor de bedrijven die worden ontsloten vanaf de Middenwetering gelden beperkingen t.a.v. de laad- en los-mogelijkheden. De geluidsnormen uit de wet milieubeheer, aangaande geluidsbelasting op gevels van woningen door bedrijfsmatige activiteiten, mogen niet worden overschreden. Laden en lossen in de nachtperiode is daardoor zeker uitgesloten. (Bedrijven, die worden ontsloten aan de Liesveldse Wetering (direct tegenover de woningen van

Terwijde) dienen als er sprake is van laden en lossen t.b.v. de bedrijfsvoering een aparte bedrijfsingang te krijgen aan de NO/ZW-straten. De hoofdingang t.b.v. personeel en bezoekers kan wel aan de ontsluitingsweg langs het water zijn gelegen).

Wat betreft de situering van het ziekenhuis moet rekening worden gehouden met 'hinderlijke' of 'gevaarlijke' activiteiten. Deze activiteiten, zoals bijvoorbeeld een (bio)chemisch laboratorium of een opslag van gasflessen, moeten op de nodige afstand van de woningen worden gesitueerd. Dit is afhankelijk van de soort en de hoeveelheid 'hinderlijke' of 'gevaarlijke' activiteit.

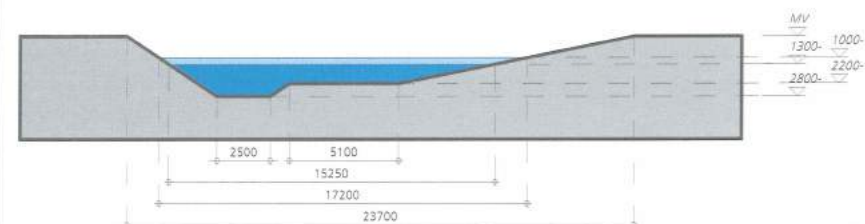
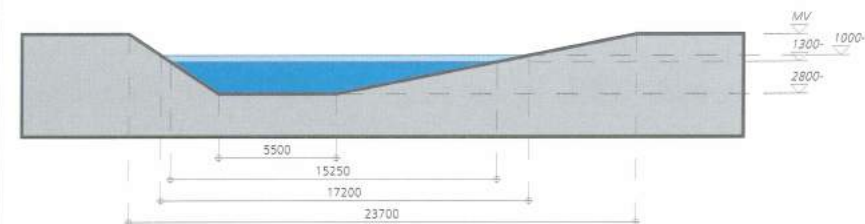
7.5 Bodem

In het SPVE De Wetering wordt gesproken over een aantal gevallen van bodemverontreiniging. Hiervan zijn inmiddels twee belangrijke verontreinigingen gesaneerd, te weten de groenstort aan de Huppeldijk en het terrein achter het woonwagenkamp aan de Huppeldijk. Een enkele erfverharding rondom bestaande, inmiddels gesloopte, bebouwing in De Wetering-zuid wordt in het najaar van 2002 gesaneerd. Het gebied is dan grotendeels onderzocht en geschikt voor bedrijfsbestemming. De enige locatie die nog niet onderzocht maar wel verdacht is, is het woonwagenkamp (het terrein waarop de woonwagens aan de Huppeldijk staan). Hier moet een nader onderzoek uitgevoerd te worden en waarschijnlijk dient bodemsanering plaats te vinden. Een klein gedeelte dat nog niet in bezit is van de gemeente moet ook nog worden bekeken, maar daar wordt -vanuit historisch gebruik- weinig verontreiniging verwacht.

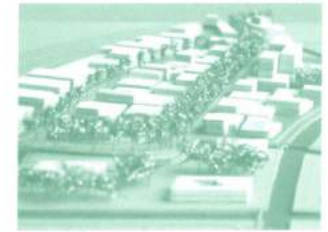


Hoofdstuk 7

De Wetering, augustus 2002



8 Civiele techniek



Hoofdstuk 8

8.1 Hydrologische opbouw van de bodem

De doorlatendheid van de bovenste grondlagen is zeer slecht. Ten gevolge van de ophoging zullen de bovenste grondlagen op enkele plaatsen onder de grondwaterspiegel zakken en zal de doorlatendheid van de opgebrachte grond daar maatgevend worden.

Uit metingen van de stijghoogten van de verschillende watervoerende pakketten blijkt dat nauwelijks uitwisseling plaatsvindt tussen het oppervlakte water en het eerste watervoerende pakket.

Daar waar de bovenste grondlagen worden verwijderd (watergangen) en/of vervangen worden door zand (wegen) neemt de c-waarde (verticale hydraulische weerstand) af en kan wel kwel of infiltratie plaatsvinden.

8.2 Waterhuishouding

Binnen het plangebied is in het SPVE een waterstructuur aangegeven, conform het rapport *Nieuwe Stad, Schoon Water*.

Deze watergangen maken deel uit van het hoofdwatergangenstelsel in Leidsche Rijn. Het peil in dit stelsel zal in de toekomst fluctueren. Als maximaal waterpeil wordt – 1.00 m. NAP aangehouden. Rekening houdend met een fluctuatie van 0,30 m. zal het minimum peil – 1.30 m. NAP bedragen.

De ligging en de oppervlakte van de watergangen zijn in het huidige ontwerp, mede door wijziging van het tracé van de A2, ingrijpend gewijzigd ten opzichte van het SPVE. De totale oppervlakte water is hierbij sterk teruggebracht.

Dit heeft echter geen consequenties voor het waterstelsel van Leidsche Rijn.

In het bovengenoemde rapport is er van uitgegaan dat de kwel in de watergangen een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Om het verlies van kwelwater te compenseren zal het kwelwater in de cunetten van de wegen worden opgevangen in infiltratieriolen en worden afgevoerd naar de watergangen.

Aangezien alle watergangen van het type *hoofdwatergang* zijn, is het HDSR (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) aansprakelijk voor zowel beheer als onderhoud van het waterprofiel. Het onderhoud van de oevers behoort toe aan de gemeente Utrecht (indien het openbaar gebied is) of aan de erfpachter (indien de oever deel uitmaakt van de aangrenzende uitgeefbare kavel). In beide gevallen zal het onderhoud door de parkmanagementorganisatie worden uitgevoerd. Het onderhoud van de watergangen zal in principe varend worden uitgevoerd.

In verband met de onderdoorvaarbaarheid van de bruggen dient de doorvaartbreedte minimaal 2,5 m. en de doorvaarhoogte t.o.v. het hoge peil minimaal 1,3 m. te zijn.

8.3 Ophoging

De weginfrastructuur binnen het plangebied wordt volledig afgegraven tot de vaste zandlaag en aangevuld met zand tot ca. 0.00 m. NAP. Vervolgens wordt daarop de verharding aangebracht.

De uitgeefbare gronden worden met grond afgewerkt tot – 0.05 m. NAP.

De te verwachten zettingen van de uitgeefbare gronden zijn berekend bij een peil van +0.30 m. NAP en verlopen van 0.10 m. in het zuiden tot 0.70 m. in het noorden van het plangebied.

Er zijn geen gedetailleerde restzettingsberekeningen uitgevoerd. Er kan dan ook niet gegaan worden dat de uitgeefbare gebieden in De Wetering-zuid zettingsvrij worden opgeleverd. Dit betekent tevens dat de ontwikkelaar/erfpachter alle overtollige of tekortkomende grond in het uitgeefbare gebied moet aan- of afvoeren en er speciale aandacht moet worden geschonken aan het tracé voor de huisaansluitingen van de nutsbedrijven en de riolering.

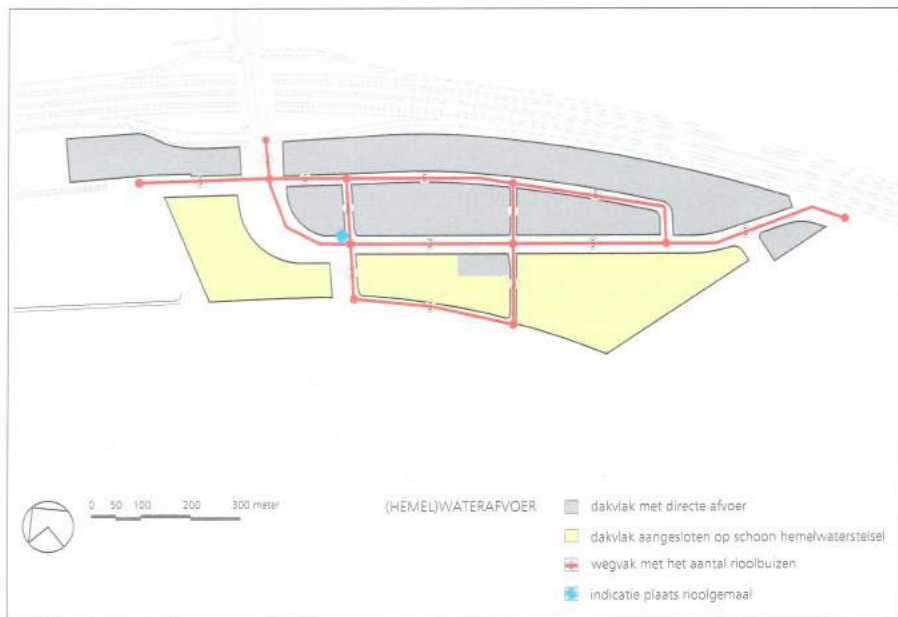
8.4 Afkoppeling

In De Wetering wordt ongeveer 65% van het verharde oppervlak aangesloten op het riool of anders gezegd: het 'afkoppelingspercentage' is 35%. Hiermee wordt de milieudoelstelling gehaald. Om dit te bereiken worden de daken van de gebouwen afgekoppeld en direct of middels een infiltratieriool aangesloten op de watergangen.

De wegen worden waar nodig op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Nadere uitwerking vindt plaats in het inrichtingsplan.

8.5 Riolering en drainage

Het *rioleringsstelsel* dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld door de technisch beheerder (Dienst Stadsbeheer van de gemeente Utrecht) en de waterkwaliteitsbeheerder (HDSR).



Dit betekent onder meer dat de belasting vanuit het rioolwaterstelsel minimaal moet voldoen aan de eisen van een verbeterd gescheiden stelsel. Voor De Wetering-zuid lijkt het mogelijk om met één rioolgemaal te volstaan (zie figuur 8.1). Het rioolgemaal wordt middels een persleiding aangesloten op het hoofdpersleidingenstelsel van De Wetering. Hierbij is er vanuit gegaan dat het rioleringsstelsel van het eiland onder vrijverval kan lozen op het rioolgemaal.

Bij alle inritten van percelen wordt een Droog-Weer-Afvoer-riool (DWA riool) aangeboden. Dit betekent dat in de Soestwetering vanaf het viaduct over de A2 tot aan het ziekenhuis geen DWA wordt aangelegd, omdat in dit tracédeel geen inritten zijn geprojecteerd.

Om een afkoppelingspercentage van 35 % te halen is het noodzakelijk dat het hemelwater van alle dakvlakken direct naar de watergan-

gen wordt afgevoerd. Door het ontbreken van een watergang door het hart van het gebied dient er een apart schoon hemelwaterstelsel (SHWA) te worden aangelegd. Mede vanwege de onder 8.2 genoemde kwel en infiltratie is er voor gekozen dit stelsel uit te voeren als een infiltratie transport riool. Hiermee kan water in de bodem worden geïnfilterd in droge perioden en afgevoerd naar het oppervlaktewater in natte perioden.

In alle wegen die niet aan een watergang grenzen zal *drainage* worden aangelegd. De belangrijkste functies van de drainage zijn het garanderen van de ontwateringdiepte onder de wegen; het mogelijk maken van een aansluiting van drainage van particuliere percelen en het bevorderen van de kwel.

8.6 Ondergrondse infrastructuur.

De nutsleidingen worden bij voorkeur aangelegd in het openbaar gebied. De ruimte onder trottoirs en fietspaden (indien uitgevoerd in elementenverharding) wordt gebruikt voor kabels en leidingen. De leidingen voor de rioleringsstelsels worden onder de rijbanen of de fietspaden aangebracht. Door de verschillende beheerders worden eisen gesteld aan de onderlinge afstanden van rioleringsbuizen en aan afstanden van leidingen tot andere ondergrondse infrastructuur zoals nutsleidingen maar ook bomen.

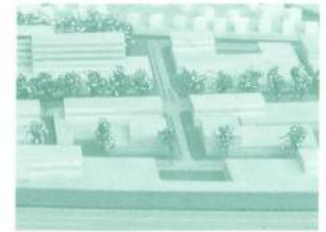
Uitgaande van een nutstracé van 3.60 m. breed bieden de huidige profielen voldoende ruimte, al zijn er op enkele plaatsen conflicten met de geprojecteerde bomen en de uitgiftengrens. Deze conflicten zullen in het vervolg van de planontwikkeling worden opgelost.

Voor de distributie van o.a. elektriciteit en telefoon zijn verdeelstations noodzakelijk. Er wordt naar gestreefd deze gebouwde

voorzieningen zoveel mogelijk te integreren in de bebouwing.

Ten behoeve van de warmtedistributie in de deelgebieden De Wetering-zuid en Terwijde wordt nabij de UNA centrale in Lage Weide een warmteoverdrachtstation gebouwd. Vanuit dit station is een trace gepland voor twee transportleidingen naar Terwijde. Het trace van deze leidingen kruist de A2 middels een grote leidingkoker waardoor ook diverse andere nutsvoorzieningen worden geleid. Dit trace staat nog niet vast maar kruist het plangebied. Hiermee dient zowel bij het ontwerp van de 'Geluidsmuur' als bij het ontwerp van de ondergrondse infrastructuur rekening te worden gehouden.

9 Parkmanagement



Hoofdstuk 9

9.1 Inleiding

Voor Leidsche Rijn Utrecht wordt gestreefd naar duurzame ontwikkeling en een hoge kwaliteit. Eén van de manieren om op bedrijvenlocatie De Wetering aan deze ambitie vorm te geven is 'parkmanagement'.

Parkmanagement is in feite het middel om sturing te geven aan de inrichting van de ruimte op een bedrijventerrein en aan het beheer van deze ruimte met als doel het verkrijgen van een blijvend hoog kwaliteitsniveau van zowel het openbare als het private gebied.

In 1997 is bestuurlijk besloten parkmanagement verplicht in te voeren op alle bedrijven- en kantorenlocaties binnen Leidsche Rijn. Daarbij zijn enkele uitgangspunten vastgesteld, waaronder een basispakket, verplichting tot financiële bijdrage, etc., en is besloten parkmanagement per deelgebied nader uit te werken.

9.2 Organisatie van parkmanagement

Parkmanagement wordt juridisch vormgegeven door het oprichten van een vereniging. Bij het maken van het ondernemingsplan zal een (concept-) oprichtingsakte opgesteld worden voor deze vereniging. In het uitgiftecontract wordt vastgelegd dat bedrijven verplicht gesteld worden jaarlijks een financiële bijdrage te leveren. Om te garanderen dat derden (bijv. bij verkoop van het bedrijf c.q. kavel) zich ook binden aan het tussen de oorspronkelijke partijen overeengekomene wordt een kwalitatieve verplichting in het contract opgenomen. De gemeente zal als eigenaar van de

openbare grond eveneens een (jaarlijkse) financiële bijdrage leveren en in de vereniging participeren. In De Wetering-noord is parkmanagement in 2001 van start gegaan. Het is de bedoeling om de parkmanagementvereniging van De Wetering-noord in de toekomst uit te breiden met de bedrijven van De Wetering-zuid, zodat er één parkmanagementvereniging en -organisatie voor het totale gebied De Wetering ontstaat.

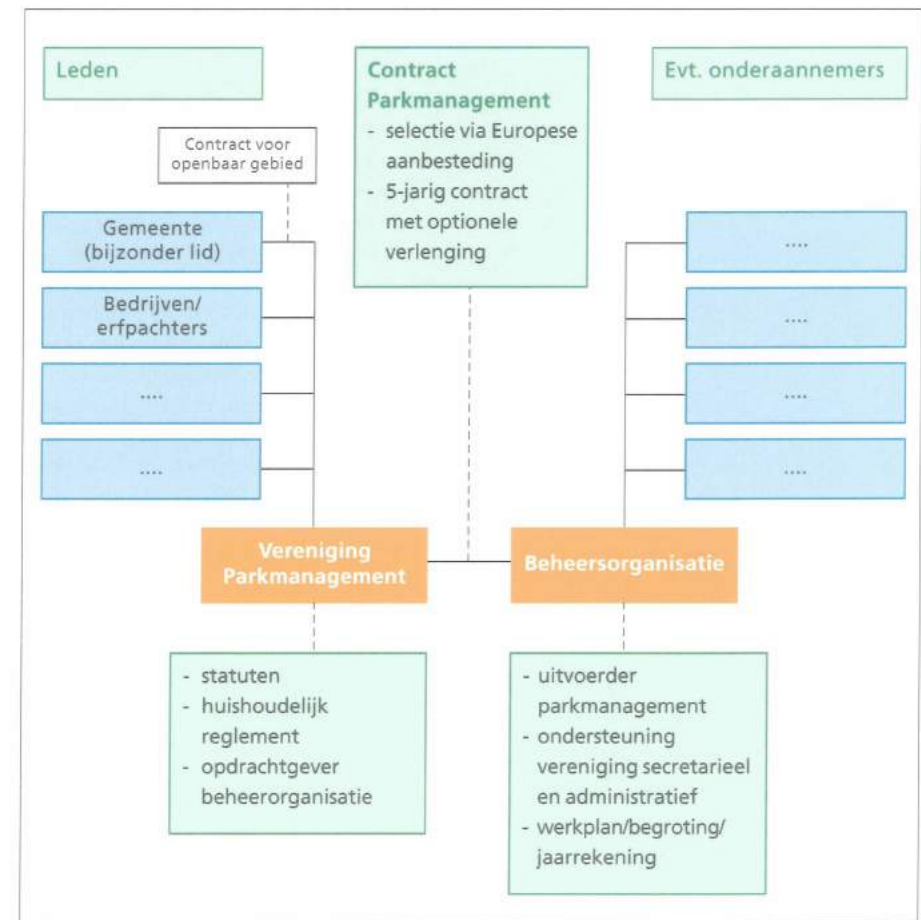
Elke onderneming of instelling die zich in De Wetering vestigt, verplicht zich bij de ondertekening van het erfpachtcontract tot afname en betaling van het basispakket. In onderstaande tabel is omschreven wat dit basispakket inhoudt.

Basispakket parkmanagement

Beheer en onderhoud openbaar gebied
Beheer en onderhoud representatieve elementen private kavels
Terreinbeveiliging
Bedrijfsbewegwijzering
Afvalinzameling/verwerking
Vervoersmanagement
Stedenbouwkundige en architectonische voorschriften
Management beheerorganisatie

Daarnaast kan elke onderneming lid worden van de parkmanagementvereniging. Van deze vereniging is ook de gemeente Utrecht (bijzonder) lid. Met het lidmaatschap verkrijgen de ondernemingen democratisch stemrecht over de gezamenlijke invulling van parkmanage-

ment, waarbij het basispakket het uitgangspunt is. Het aantal stemmen dat een bedrijf in de ledenvergadering heeft, hangt af van hun vierkante meters bruto vloeroppervlakte of de kaveloppervlakte.



9.3 Beheerorganisatie

De vereniging sluit een contract af met een beheerorganisatie, die voor de feitelijke uitvoering van parkmanagement zorg draagt. Op haar beurt huurt de beheerorganisatie onderaannemers in die het uiteindelijke werk op de terreinen verrichten. Daarnaast onderzoekt de beheerorganisatie waaraan de bedrijven - boven op het basispakket - nog meer behoefte hebben en biedt dit aan de bedrijven als optioneel pakket aan. Hierbij kan worden gedacht aan onder andere telecomfaciliteiten, pandbeveiliging, kinderopvang en gevelreiniging.

Deze organisatievorm is niet alleen democratisch, maar ook ontstaan korte lijnen voor klachten van bedrijven. De beheerorganisatie is namens de vereniging hét directe aanspreekpunt voor de bedrijven. De beheerorganisatie regelt daarnaast alle verenigingszaken als vergaderingen, beleidsstukken en verslagen, zodat de leden en het bestuur daar niet extra mee worden belast. De leden dragen naar rato bij in de kosten van het parkmanagement. De gemeente Utrecht neemt de kosten van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte voor haar rekening, alsmede een deel van de kosten van management en bewegwijzering.

10 Planning



Hoofdstuk 10

Het voorliggend stedenbouwkundig plan is het kader voor de verdere uitwerking van het plan. Hiertoe zullen de komende tijd enkele activiteiten gelijktijdig worden opgepakt.

10.1 Bouwrijpmaken

Vooruitlopend op de bestuurlijke vaststelling van het SP (gepland eind 2002) wordt vanaf medio 2002 gewerkt aan de voorbereidingen voor de realisatie in het veld. In de afgelopen jaren zijn grote hoeveelheden grond en zand, afkomstig van andere deelgebieden, het plangebied van De Wetering-zuid ingebracht. Hiermee zijn delen van De Wetering-zuid al voorbelast. De komende maanden zullen diverse vergunningen worden aangevraagd en voorbereidingen worden getroffen om eind 2002/begin 2003, na de bestuurlijke vaststelling van het SP, te kunnen starten met verdere ophoging en grondverbetering. In het najaar van 2003 kan vervolgens worden gestart met het bouwrijpmaken van het gebied, zodat het grootste deel van De Wetering-zuid medio 2004 bouwrijp is.

Wat betreft de fasering van het bouwrijpmaken:

- Op een klein deel na is het plangebied van De Wetering-zuid vrijwel direct beschikbaar om bouwrijp te maken. Het gedeelte dat nog niet beschikbaar is ligt ongeveer ter plekke van de toekomstige punt van de geluidsmuur (kavel J). Hier ligt een woonwagenkamp, waarvan de bewoners elders in Leidsche Rijn gehuisvest worden. Waarschijnlijk komt dit woonwagenkamp pas in de tweede helft van 2003 vrij. Vervolgens zal het terrein nog

moeten worden gesaneerd, hetgeen maximaal een half jaar tijd in beslag zal nemen. Uiteindelijk is dit deelgebied dan pas eind 2003 of begin 2004 beschikbaar voor ophogen en bouwrijpmaken. De hierdoor ontstane vertraging kan oplopen van 6 maanden tot een jaar.

- De bouw van het viaduct over de Proostwetering zal zoveel mogelijk afgestemd worden op de bouw en ingebruikname van het viaduct over de A2 (volgens de huidige planning in 2007). Dat betekent dat de uiteindelijke bouw van het viaduct over de Proostwetering waarschijnlijk ook pas in 2006 of 2007 plaatsvindt; de grondlichamen voor de aanlandingen zullen wel al zoveel mogelijk tegelijk met of aansluitend aan het bouwrijpmaken worden aangelegd. Dit om de overlast later zoveel mogelijk te beperken.



10.2 Inrichtingsplan

Na de ambtelijke besluitvorming omtrent het SP wordt gestart met het opstellen van het inrichtingsplan. Dit plan beschrijft op detailniveau de inrichting van het openbaar gebied. De vaststelling van het inrichtingsplan is in de eerste helft van 2003 gepland. Het inrichtingsplan vormt de basis voor het opstellen van het bestek woonrijpmaken. Hiermee wordt in de loop van 2003 gestart.

10.3 Uitwerkingsplan

Voor het plangebied Leidsche Rijn is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht opgesteld. Dit bestemmingsplan (Bestemmingsplan 1999) is voor het deelgebied De Wetering-zuid rechtsgeldig. In het najaar wordt gestart met het opstellen van het voorontwerp uitwerkingsplan. Op basis van de huidige planning



kan het uitwerkingsplan op zijn vroegst in het voorjaar van 2004 vigerend zijn. Zolang het uitwerkingsplan nog niet rechtsgeldig is, worden bouwvergunningen volgens artikel 9, lid C van het bestemmingsplan 1999 aangevraagd. De benodigde proceduretijd



hiervoor bedraagt, exclusief beroep, 28 weken. Bij beroep en schorsing kan de proceduretijd oplopen tot circa 50 weken. Indien door het gerechtelijk gezag schorsing wordt toegewezen kan het daarna zelfs nog een jaar duren voordat hierover duidelijkheid wordt verkregen. Zodra het uitwerkingsplan rechtsgeldig is, en geen milieuvergunning is vereist, zal de bouwvergunning op basis van de huidige woningwet binnen 13 weken moeten worden afgeven.

10.4 Uitgifte kavels en start bouw bedrijven

geluidsmuur

De strook langs de rijksweg, de geluidsmuur, wordt (in principe) door een ontwikkelaar gebouwd. Op dit moment wordt hierover met een ontwikkelaar(scombinatie) gesproken, waarbij onder andere de programmatische invulling van de muur gespreksonderwerp is. Het voornemen is dat er in het najaar van 2002 tussen deze ontwikkelaar en de gemeente een intentieovereenkomst wordt afgesloten. Dit vormt de basis voor het maken van het voorlopig ontwerp van de geluidsmuur en het voeren van verdere onderhandelingen. Het resultaat hiervan kan worden opgenomen in een realisatieovereenkomst. Volgens planning moet het definitieve bestuurlijk besluit hierover begin 2003 worden genomen, zodat zo snel mogelijk kan worden gestart met de afronding van de ontwerpfase en de voorbereiding van de daadwerkelijke ontwikkeling. Het is de bedoeling dat uiterlijk medio 2004 wordt gestart met de bouw van de geluidsmuur, waarbij het deel dat de feitelijke geluidsafscherming vormt begin 2005 gereed is. Dat betekent dat de woningen in Terwijde, die binnen de geluidszone van de A2 liggen, niet eerder kunnen worden opgeleverd dan begin 2005 (waarbij geen rekening is gehouden met de geluidsafscherming tot

aan het spoor in Leidsche Rijn centrum. Daarbij geldt overigens nog de kanttekening dat de grond ter plekke van de zuidelijke punt van de geluidsmuur pas later beschikbaar komt (zie onder bouwrijpmaken)). Er zal alles aan worden gedaan om deze vertraging zoveel mogelijk in te lopen, maar wellicht levert dit toch een tijdelijk 'gat' in de geluidsmuur op, waardoor de oplevering van de woningen in Terwijde verder vertraagt.

ziekenhuis

De intentieovereenkomst met Mesos over de bouw van het ziekenhuis op De Wetering-zuid is reeds getekend. Het is het voornemen om eind 2004/begin 2005 te starten met de bouw van het ziekenhuis, zodat eind 2007 het eerste deel van het ziekenhuis kan worden opgeleverd.

overige kavels

Eind 2002 kan worden gestart met de eerste gesprekken met bedrijven die interesse hebben in vestiging in De Wetering-zuid. De procedure die hierbij gevolgd wordt is in principe als volgt:

- Intake gesprek over vestiging in De Wetering-zuid
- Ondertekenen intentieovereenkomst
- Uitwerken voorlopig ontwerp
- Goedkeuring voorlopig ontwerp
- Uitwerken definitief ontwerp
- Goedkeuring definitief ontwerp
- Ondertekenen uitgifteovereenkomst
- Aanvraag bouwvergunning, benodigde andere vergunningen en voorbereiding bouw
- Na ontvangst bouwvergunning (plus eventuele andere vergunningen), overdracht kavel en start bouw

Met de bouw van de bedrijven kan worden gestart als de vergunningen van kracht zijn en het (eerste deel van) het gebied bouwrijp

is gemaakt. Op basis van de huidige planning is de vroegst mogelijke start van de bouw van de bedrijven mogelijk vanaf medio 2004. De eerste opleveringen staan medio 2005 gepland.

10.5 Planning ontsluiting

Volgens de huidige planning (Triode planning, april 2002) kan het viaduct over de A2 in 2007 in gebruik worden genomen. Dat betekent dat tot die tijd al het verkeer voor De Wetering-zuid via de afrit bij de Noordelijke Randweg Utrecht en de Proostwetering in De Wetering-noord moet rijden. Naar verwachting zal de Soestwetering vanaf 2007 worden aangesloten op de wegen ten zuiden van het spoor.

10.6 Risico's in planning

De voorliggende planning is zeer scherp neergezet. Alles is erop gericht om de bouw zo snel mogelijk te laten starten. Hoewel de benodigde tijd op dit moment als reëel kan worden beschouwd, kan de planning door omstandigheden alsnog wijzigen. De belangrijkste oorzaken kunnen zijn:

- Besluitvorming stedenbouwkundig plan kost meer tijd dan was voorzien;
- Bouwplanontwikkeling kost meer tijd dan was voorzien;
- Onderhandelingen ontwikkelaar inzake intentie- en realisatieovereenkomst kunnen moeizaam verlopen of zelfs mislukken;
- Slechtere economische omstandigheden, waardoor afzet onder druk komt te staan;
- Slechtere grondsamenstelling, waardoor meer tijd voor zetting nodig is;
- Bezwaren en beroepen die mogelijk worden ingediend;
- Wijzigingen regelgeving. Zowel de Woningwet als de Wet Ruimtelijke Ordening zullen naar verwachting de komende periode worden herzien. De wijzigingen die hieruit voortvloeien kennen een aantal inhoudelijke

en procedurele consequenties;

- Realisatie van de omliggende hoofdinfrastructuur.

Zoals al is aangegeven wordt er nu van uitgegaan dat de bouw uiterlijk medio 2004 kan aanvangen. Gezien de hierboven genoemde risico's is het mogelijk dat de planning uitloopt. De eerste opleveringen kunnen in 2005 worden verwacht.



Hoofdstuk 10



11 Grondgebruik en grondexploitatie



Hoofdstuk 11

11.1 Grondgebruiksanalyse

Het grondgebruik van het Stedenbouwkundig Plan is geanalyseerd en vergeleken met het grondgebruik in de, op basis van het SPVE De Wetering (versie januari 1998), gesplitste deel-exploitatie De Wetering-zuid.

De bruto planelementen bestaan uit het in 2001 vastgestelde tracé van de verlegde rijksweg A2 met bermen en parallelbanen, alsmede het ruimtebeslag van de geluidswal. Binnen het plangebied wordt geen ruimte meer gereserveerd voor het tracé van de noord-zuidverbinding (tangent) in het HOV-netwerk van Leidsche Rijn.

ontwerp grotendeels vervangen door een ruimtebesparend geluidsscherm van ca. 12 meter hoog. Per saldo is het netto plangebied door deze aanpassingen, in vergelijking met het gesplitste SPVE De Wetering (SP noord, d.d. 17-11 1997), 5.019 m² kleiner geworden en heeft nu een omvang van 433.084 m².

Van het netto plangebied is ca. 68,4% uitgeefbaar terrein. De rest van het netto plangebied bestaat uit verharding, groen en water. Door nadere detaillering van het plan zijn in de oppervlakte verhardingen geen groen of water meer opgenomen.

Het oppervlak uitgeefbaar is beperkt afgenomen met 4.628 m² en heeft nu een omvang van 296.024 m² (dit was 300.652 m²).

Het tracé van rijksweg A2 heeft consequenties voor de ontsluiting van het bedrijventerrein De Wetering en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag. In het SPVE werd nog geen rekening gehouden met het ruimtebeslag van de toeleidende taluds naar de nieuw te realiseren aansluiting op de rijksweg (Spoorlaanviaduct). Door de tracéverschuiving van de A2 en door het grotere ruimtebeslag van de op- en afritten van het viaduct over de A2, was het bij dit SP nodig een nieuwe wegenstructuur te ontwerpen, die voorziet in zowel een directe ontsluiting op de A2 als een interne ontsluiting. In deze nieuwe wegenstructuur is een viaduct (in de Soestwetering over de Proostwetering) opgenomen.

11.2 Exploitatieberekeningen

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid van het SP De Wetering-zuid. Daartoe is een exploitatiebere-

kening opgesteld. In deze berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- prijspeil van kosten en opbrengsten 1 januari 2002;
- kostenstijging 2,5%;
- opbrengstenstijging 2,5%;
- rente over het saldo van kosten en opbrengsten 7,3%.

Genoemde bedragen betreffen contante waarden per 1 januari 2002 tenzij anders vermeld.

De vigerende grondexploitatie voor het plangebied is gebaseerd op het SPVE van januari 1998. Voor de nieuwe opstelling op basis van het voorliggende Stedenbouwkundig Plan is gebruik gemaakt van de geactualiseerde stand per 1 januari 2002 van deze grondexploitatie. De stand per 1 januari 2002 gaf een positief resultaat te zien. In de huidige opstelling is het exploitatieresultaat nog steeds positief, maar afgenomen met 4,1 mln.

Aan de afname van het exploitatieresultaat liggen de volgende oorzaken ten grondslag:

- 1 Bepalen van de uitgangssituatie:
 - a Het tracé van rijksweg A2 is in westelijke richting verschoven. Daardoor nemen de totale inrichtingskosten voor het plangebied af en verminderen de opbrengsten uit uitgifte van bedrijfskavels. Dit heeft een negatief effect op het exploitatieresultaat.
 - b Het locatieprofiel is gewijzigd van hoofdzakelijk B-type bedrijven naar met name C-type bedrijven. Dit is een gevolg van

Grondgebruik de Wetering-zuid (in m²)

Bruto planelementen:	Rijksweg 2	180.919
	Geluidswerende voorzieningen	5.555
	HOV-tracé	-
	Subtotaal	186.474
Netto plangebied:	Uitgeefbaar terrein	296.024
	- Kantoren	5.341
	- Bedrijven B-profiel	31.506
	- Bedrijven C-profiel	202.177
	- Ziekenhuis	57.000 (maximaal)
	Verharding	50.569
	Groen	61.983
	Water	24.508
	Subtotaal	433.084
Bruto plangebied:		619.558

Door het in westelijke richting verschuiven van het tracé van de rijksweg A2 is het netto plangebied in omvang afgenomen. De in het SPVE opgenomen geluidswal is in het voorliggende

het verlagen van de ritfrequentie van het (H)OV door De Wetering-zuid en daarnaast de verminderde vraag naar terreinen voor B-type bedrijven. Daarvoor wordt een lagere uitgifteprijs berekend. Voorts wordt voor het bepalen van de uitgifteprijs van bedrijfskavels (B-type en kantoren) de bruto vloeroppervlakte (met de perceels-grootte als minimum) als basis gehanteerd, in plaats van de kaveloppervlakte. Als gevolg daarvan neemt de rekengrondslag voor de uitgifte in beperkte mate toe. Dit heeft per saldo een negatief effect op het exploitatieresultaat.

Het resultaat valt, als gevolg van de beschreven mutaties, € 3,1 mln. lager uit.

- 2 Uitwerking op basis van het Stedenbouwkundig Plan De Wetering-zuid
 - a De grondverbetering, aanleg van riolering en het aanbrengen van de verharding (inclusief woonrijpmaken) is op basis van de ervaringen in onder meer het deelgebied De Wetering-noord nader gedetailleerd en voorzien van geactualiseerde ramingen (prijspeil 01-2002). Voor de grondverbetering wordt nu uitgegaan van de cunettenmethode in plaats van integraal ophogen met voorbelasting. Bij de aanleg van het riool wordt geen rekening meer gehouden met het onderheien van stelsel. De verschillende typen verharding zijn in het ontwerp verder gedetailleerd waarbij de profielen van het deelplan Wetering Noord als uitgangspunt zijn genomen. Dit heeft per saldo een negatief effect op het exploitatieresultaat.
 - b In het voorliggende plan is het ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied nader gedetailleerd en voorzien van geactualiseerde ramingen (prijspeil 01-

2002), waarbij het gebied nu wordt ontsloten door twee in plaats van één doorgaande ontsluitingsweg. Voorts is in de ramingen een viaduct in de Soestwetering toegevoegd ten behoeve van een directe aansluiting van De Wetering op de A2, waarmee De Wetering-noord direct verbonden wordt met De Wetering-zuid via de Proostwetering.

Dit heeft per saldo een negatief effect op het exploitatieresultaat.

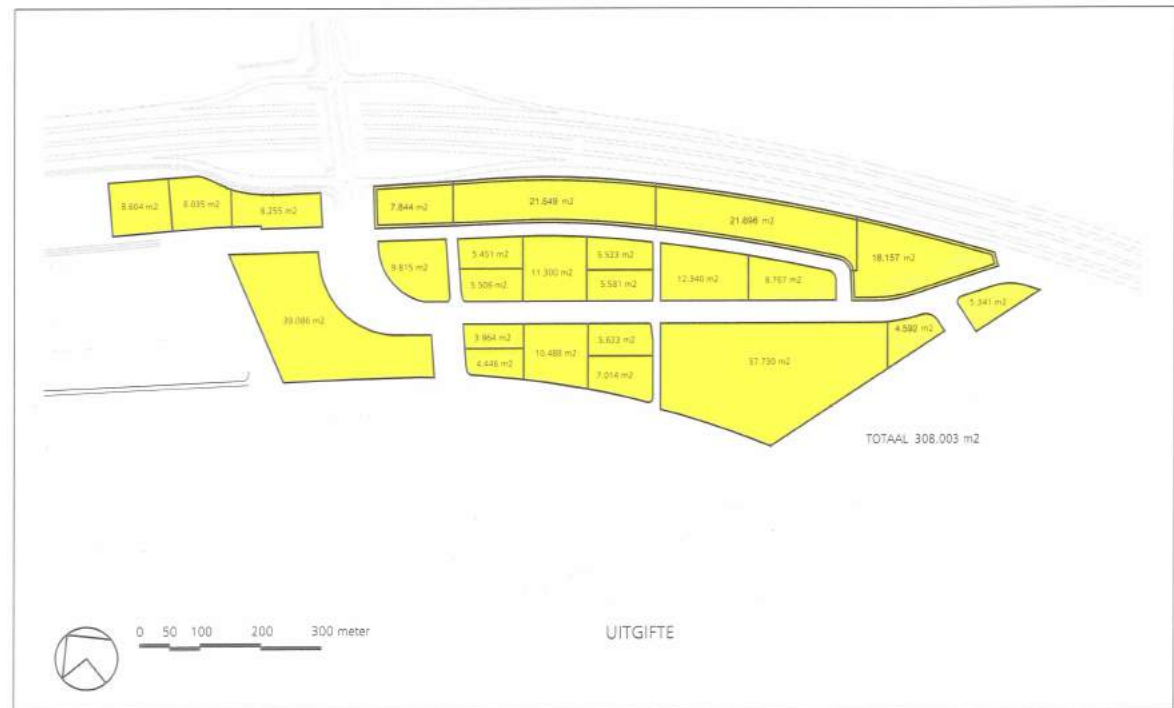
- c Het totale uitgifte-metrage is met ca. 20% toegenomen en voorts zijn door wijziging van programma onderdelen de gemiddelde opbrengsten per m² bvo toegenomen. Dit heeft per saldo een positief effect op het exploitatieresultaat.

Per saldo resulteert het voorliggende steden-

bouwkundig plan in een verbetering van het resultaat met € 1,0 mln. ten opzichte van de gewijzigde uitgangssituatie.

Ten aanzien van de grondexploitatie is ook een aantal risico's te benoemen, die het exploitatieresultaat mogelijk kunnen beïnvloeden:

1. Rekening dient te worden gehouden met onrendabele investeringen bij de realisatie van geluidswerende voorzieningen ten gevolge van de rijksweg A2 binnen het plangebied.
2. Onderdelen van dit SP moeten nog nader worden uitgewerkt in het Inrichtingsplan. Een dergelijke uitwerking kan leiden tot aanpassing van de ramingen.
3. Het risico van vertraging van de uitgifte als gevolg van verslechterde economische omstandigheden.



12 Afwijkingen ten opzichte van het SPVE De Wetering



Hoofdstuk 12

In het SP De Wetering-zuid wordt op de volgende punten afgeweken van het SPVE De Wetering:

- De verkeersstructuur is gewijzigd: in plaats van één doorgaande route parallel aan de rijksweg zijn er nu hoofdwegen parallel aan de rijksweg: de Proostwetering (voorheen Bedrijvenstraat), die het verlengde vormt van de Proostwetering in De Wetering-noord, en de Soestwetering, de hoofdverkeersader in De Wetering-zuid, die tevens de toegangsweg vanaf de A2 naar Leidsche Rijn Centrum vormt.
- De ventwegen langs de Soestwetering zijn komen te vervallen. De bedrijven langs de Soestwetering worden via de Midden-, Rijk- of Proostwetering ontsloten.
- De HOV-baan (aparte baan voor hoogwaardig openbaar vervoer) is komen te vervallen.
- De geluidswal langs de A2 is in De Wetering-zuid vervangen door een strook van aaneengesloten bebouwing, die als geluidsmuur fungeert.
- Het programma is gewijzigd op de volgende punten: mogelijk komt er een kantoorfunctie in de geluidsmuur en op kavel O. Daarnaast komt er een ziekenhuis met ziekenhuisgerelateerde voorzieningen. Tevens is de bestemming voor de bedrijfskavels en het centrale eiland uitgebreid met maatschappelijke voorzieningen.
- De watergang rondom het meest zuidelijke eiland (voorheen grenseiland genoemd) is gedeeltelijk komen te vervallen. Alleen de Liesveldse Wetering en de watergang langs de Mijl blijven nog bestaan, waardoor het eiland nog maar aan twee zijden wordt begrensd door water en in feite dus geen eiland meer is.
- Over het centrale eiland komt (vooralsnog) geen openbare doorgaande weg voor autoverkeer. Het eiland wordt met één of twee bruggen vanaf de openbare weg ontsloten.
- Het exploitatieresultaat is, door verschillende oorzaken afgenomen (met 4,1 mln.), maar het saldo is nog steeds positief.

Stedenbouwkundige visie Randvoorwaarden



Bijlage

RANDVOORWAARDEN BEDRIJVEN (G8-G20)	
Bebouwingshoogte	De bebauwingshoogte bedraagt minimaal 6 meter en maximaal 15 meter, tussen de representatieve zones in geldt een minimale bouwhoogte van 3,5 meter
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage varieert van minimaal 50% tot maximaal 70%.
Rooilijn	De rooilijn ligt op 5 meter achter de uitgiftegrens m.u.v. een afronding bij het kruispunt bij G10.
Gesloten hoek	De hoeken van de bebouwing op de kavels 10, 12, 15, 16 en 19 zijn ter hoogte van kruispunten gesloten (zie deelgebiedenkaart).
Architectuur	De hoeken van de bebouwing op de kavels 10, 12, 15, 16 en 19 worden ter hoogte van kruispunten in hoogte geaccentueerd.
	De entrees van de bebouwing op de kavels 13 en 18 zijn georiënteerd op de Soestwetering
	De bebouwing op de kavels G10 t/m G20 wordt in architectonisch opzicht op elkaar afgestemd. Ook de bebouwing op de kavels G8 en G9 wordt in architectonisch opzicht op elkaar afgestemd.
	Het bedrijfsmatige deel van de bebouwing bestaat uit een plint van 50 centimeter hoog met een opbouw daarboven. De plint wordt uitgevoerd in een donkere tint en met natuursteen, baksteen, betonsteen of stucwerk. De opbouw wordt uitgevoerd in een lichte tint met horizontaal gelede metalen sandwichpanelen.
	Het kantoorhoudende deel van de bebouwing wordt uitgevoerd met natuursteen, baksteen, betonsteen of stucwerk.
Reclame	Er wordt gebruik gemaakt van materialen met natuurlijke kleuren en neutrale kleuren, zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic.
	De materialisatie en het kleurgebruik voor het bedrijfsmatige en kantoorhoudende deel van de bebouwing sluiten op elkaar aan.
	Aan de gevel is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan, mits het niet boven de dakrand uitkomt.
	Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan.
	Letters worden als losse elementen onder de dakrand geplaatst.
Overige randvoorwaarden	De letter- en logohoogte bedraagt niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte.
	Vermelding van de bedrijfsnaam is bij de inritten toegestaan, conform bebording De Wetering Noord.
	Op kavel G10 moet een lensvormig gebouw worden ontwikkeld.
	Langs de Proost- en Soestwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 12 meter en hebben een tussenafstand van 5 meter. Langs de Midden-, Woud- en Rijpwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 10 meter en hebben een tussenafstand van 4 meter. De masten dienen in alle gevallen in de langsrichting van de weg geplaatst te worden.
Representatieve zone (20m) aanvullende randvoorwaarden	De representatieve zones langs de Soestwetering en Proostwetering zijn 20 meter diep. Binnen deze zones zijn de eerste twee bouwlagen (6 meter) representatief (kantoor, showroom en/of etalage). In totaal is minimaal 50% van het veloppervlak representatief.
Bebouwingshoogte	De bebauwingshoogte bedraagt minimaal 6 meter en maximaal 15 meter.
Rooilijn	De rooilijn ligt op 5 meter achter de uitgiftegrens.
Bouwen in de rooilijn	Langs de Soestwetering is minimaal 75% van de rooilijn bebouwd.
	Langs de Proostwetering is minimaal 30% van de rooilijn bebouwd.
	Langs de Middenwetering, Rijpwetering en Woudwetering is minimaal 30% van de rooilijn bebouwd.



Metalen
sandwich-
panelen

RANDVOORWAARDEN BEDRIJVEN (G8-G20) vervolg

Groen

- Minimaal 30% van het onbebouwde deel is groen (gras met narcissen en verspreid Limburgse boskrieken).
- Langs de Proostwetering is de eerste 5 meter achter de uitgiftengrens altijd ingezaaid met gras en narcissen, met uitzondering van de inritten
- Langs alle wegen met uitzondering van de Proostwetering worden blokhagen toegepast op eigen terrein (*fagus sylvatica*, 2 meter breed, 1 meter hoog).

Laden en lossen

Parkeren

- Blokhagen, waarachter geen bebouwing staat, zijn 1,5 meter hoog.
- Laden en lossen vindt aan de zij- of achterkant van het gebouw plaats.
- Parkeren vindt plaats binnen de grenzen van het uitgeefbaar terrein en achter de rooilijnen van de bebouwing.
- Maximaal 50% van het onbebouwde deel mag gebruikt worden voor parkeren.
- De parkeernorm bedraagt minimaal 1 parkeerplaats op 90 m² en maximaal 1 parkeerplaats op 60 m².
- Parkeerplaatsen op eigen erf worden verhard met (a) antracietkleurige grasbetontegels, (b) antracietkleurige betonstraatstenen in open bestrating of (c) grasplaten en worden omzoomd met een taxushaag (*taxus baccata*) van 75 centimeter hoog.

Erfafscheiding

- Er mogen bij voorkeur geen hekken worden toegepast.
- Voor noodzakelijk te plaatsen hekwerken wordt een standaard type voorgeschreven (spijlenhek, 2 meter hoog, RAL9011), dat m.u.v. de Proostwetering 10 centimeter achter de uitgiftengrens staat. Aan de Proostwetering staan hekwerken in de rooilijn. Het hekwerk mag op de kavelscheidende uitgiftengrens staan, indien naastliggende bedrijven ook een hekwerk plaatsen. De hoogtes van de hekwerken moeten op alle kavels, ongeacht mogelijke hoogteverschillen in het terrein, op elkaar aansluiten.

In- en uitrit

Representatieve zone (10m) aanvullende randvoorwaarden

- Per kavel wordt één in- en uitrit gerealiseerd van maximaal 7 meter breedte. Geen van de in- en uitritten wordt aan de Soestwetering gesitueerd.
- De representatieve zones langs de Middenwetering, Rijpwetering en Woudwetering zijn 10 meter diep.
- Binnen deze zones zijn de eerste twee bouwlagen (6 meter) representatief (kantoor, showroom en/of etalage).
- In totaal is 50% van het geveloppervlak representatief.

Bebouwingshoogte

Rooilijn

Bouwen in de rooilijn

- De bebouwingshoogte bedraagt minimaal 6 meter en maximaal 15 meter.
- De rooilijn ligt op 5 meter achter de uitgiftengrens.
- Langs de Liesveldse Wetering is minimaal 30% van de rooilijn bebouwd.
- Langs de Middenwetering (met uitzondering aan de Liesveldse Wetering), Rijpwetering en Woudwetering is minimaal 20% van de rooilijn bebouwd.

Groen

- Minimaal 30% van het onbebouwde deel is groen (gras met narcissen en verspreid Limburgse boskrieken).
- Langs alle wegen met uitzondering van de Proostwetering worden blokhagen toegepast op eigen terrein (*fagus sylvatica*, 2 meter breed, 1 meter hoog).
- Blokhagen, waarachter geen bebouwing staat, zijn 1,5 meter hoog.

Laden en lossen

- Laden en lossen vindt aan de zij- of achterkant van het gebouw plaats.
- Als dit onmogelijk is, mag aan de voorzijde van het gebouw één toegang worden gemaakt, die architectonisch gezien een integraal onderdeel vormt van de voorgevel. Het laden en lossen vindt plaats in het gebouw.

Parkeren

Erfafscheiding

- Aan de zijde van de Liesveldse Wetering mag het laden en lossen geen verkeershinder en/of geluidsoverlast veroorzaken.
- Parkeren vindt plaats binnen de grenzen van het uitgeefbaar terrein en achter de rooilijnen (5m) van de bebouwing.
- Indien een hek noodzakelijk wordt geacht, dan wordt deze op de rooilijn van vijf meter geplaatst.
- Er wordt een standaard type voorgeschreven (spijlenhek, 2 meter hoog, RAL9011).





Bijlage



Glas in de gevel

RANDVOORWAARDEN POORTGEBOUWEN (H1-H2)	
Bebouwingshoogte	De bebauwingshoogte bedraagt minimaal 20 meter en maximaal 25 meter.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage varieert van minimaal 75% tot maximaal 90%.
Rooilijn	De achtergevelrooilijn op de kavels valt samen met de geluidsmuur.
Bouwen in de rooilijn	De achtergevelrooilijn op de kavels is volledig bebouwd.
Gesloten hoek	De hoeken van de bebouwing ter hoogte van de viaduct zijn gesloten (zie deelgebiedenkaart).
Reclame	Aan de gevel is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan, mits het niet boven de dakrand uitkomt. Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan. Letters worden als losse elementen onder de dakrand geplaatst. De letter- en logohoogte bedraagt niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte. Vermelding van de bedrijfsnaam is bij de inritten toegestaan, conform bebording De Wetering Noord.
Architectuur	De bebouwing op de kavels wordt in architectonisch opzicht op elkaar afgestemd. De bebouwing op de kavels wordt in architectonisch opzicht op de bebouwing in deelgebied I afgestemd. Er wordt gebruik gemaakt van natuursteen, baksteen, stucwerk en glas en materialen met natuurlijke of neutrale kleuren, zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic.
Overige randvoorwaarden	De materialisatie en het kleurgebruik voor het bedrijfsmatige en kantoorhoudende deel van de bebouwing sluiten op elkaar aan. De verschijningsvorm van de poortgebouwen wordt op elkaar afgestemd. Beide gebouwen hebben eenzijdige uitstraling. Langs de Proost- en Soestwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 12 meter en hebben een tussenafstand van 4 meter. Langs de Midden-, Woud- en Rijpwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 10 meter en hebben een tussenafstand van 3 meter. De masten dienen in alle gevallen in de langsrichting van de weg geplaatst te worden.
Representatieve zone (20m) aanvullende randvoorwaarden	De representatieve zone langs de Proostwetering is 20 meter diep. Binnen deze zones zijn de eerste twee bouwlagen (6 meter) representatief (kantoor, showroom en/of etalage). In totaal is minimaal 50% van het geveloppervlak representatief.
Rooilijn	De rooilijn aan de Proostwetering ligt op 5 meter achter de uitgiftegrens. De rooilijn aan de Soestwetering ligt op de uitgiftegrens.
Bouwen in de rooilijn	Minimaal 90% van de rooilijn aan de Soestwetering is bebouwd. Minimaal 75% en maximaal 90% van de rooilijn aan de Proostwetering is bebouwd.
Groen	Langs de Proostwetering is de eerste 5 meter achter de uitgiftegrens altijd ingezaaid met gras en narcissen, met uitzondering van de inritten.
Laden en lossen	Laden en lossen vindt aan de zijkant van het gebouw plaats.
Parkeren	Parkeren vindt plaats in een gebouwde voorziening, binnen de grenzen van het eigen terrein (op het dak, inpandig en/of ondergronds). De parkeerplaatsen zijn toegankelijk vanuit de entrees tussen de kavels G9 en H1 en de kavels H2 en I1.
Erfafscheiding	Er mogen geen hekken worden toegepast.
In- en uitrit	Per kavel wordt één in- en uitrit gerealiseerd van maximaal 7 meter breedte. De in- en uitrit van de kavels G9 en H1 en de kavels H2 en I1 worden met elkaar gecombineerd.

RANDVOORWAARDEN BEDRIJVEN GELUIDSMUUR (I1-I2)

Bebouwingshoogte	De bebauwingshoogte bedraagt minimaal 10 meter en maximaal 15 meter.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage varieert van minimaal 60% tot maximaal 90%.
Rooilijn	De achtergevelrooilijn op de kavels valt samen met de geluidsmuur.
Bouwen in de rooilijn	- De achtergevelrooilijn op de kavels is volledig bebouwd. - Minimaal 75% van de rooilijn aan de Proostwetering is bebouwd. - De bebouwing dient over de volledige diepte tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn te worden gerealiseerd.
Parkeren	- Parkeren vindt plaats op, in of onder de bebouwing, binnen de grenzen van het uitgeefbaar terrein. - Parkeren op maaiveld is niet toegestaan. - Geparkeerde auto's dienen aan het zicht onttrokken te zijn.
Erfafscheiding	Er mogen geen hekken worden toegepast.
Reclame	- Aan de voorgevel is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan, mits het niet boven de dakrand uitkomt. - Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan. - Letters worden als losse elementen onder de dakrand geplaatst. - De letter- en logohoogte bedraagt niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte. - Aan de achtergevel (A2-zijde) is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan tussen 9 meter en 12 meter boven onderkant muur, mits het niet boven de dakrand uitkomt. Deze reclame-uitingen dienen onverlicht en/of in neon uitgevoerd te worden. - Vermelding van de bedrijfsnaam is bij de inritten toegestaan, conform bebording De Wetering Noord.
Architectuur	- De geluidsmuur en de bedrijfsbebouwing dienen als samenhangend geheel te worden ontwikkeld. - De bebouwing op de kavels wordt in architectonisch opzicht op elkaar afgestemd. - De bebouwing op de kavels wordt in architectonisch opzicht op de bebouwing in deelgebied H en J afgestemd. - De gevels aan de Proostwetering krijgen een etalagefunctie. - Er wordt gebruik gemaakt van natuursteen, baksteen, stucwerk en glas en materialen met natuurlijke of neutrale kleuren, zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic.
Overige randvoorwaarden	- De materialisatie en het kleurgebruik voor het bedrijfsmatige en kantoorhoudende deel van de bebouwing sluiten op elkaar aan. - De bedrijfsbebouwing dient een tweezijdige uitstraling te hebben naar de A2 en Proostwetering. - Langs de Proost- en Soestwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 12 meter en hebben een tussenafstand van 4 meter. - Langs de Midden-, Woud- en Rijpwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 10 meter en hebben een tussenafstand van 3 meter. - De masten dienen in alle gevallen in de langsrichting van de weg geplaatst te worden.
Representatieve zone (20m) aanvullende randvoorwaarden	- De representatieve zone langs de Proostwetering is 20 meter diep. - Binnen deze zones zijn de eerste twee bouwlagen (6 meter) representatief (showroom, etalage en/of bijzondere entree). - In totaal is minimaal 50% van het geveloppervlak representatief.
Rooilijn	De voorgevelrooilijn aan de Proostwetering ligt (m.u.v. de voorgevelrooilijn bij een in- en uitrit) op 5 meter achter de uitgiftegrens. Bij een in- en uitrit mag de voorgevelrooilijn verder achter de uitgiftegrens liggen.
Bouwen in de rooilijn	Minimaal 75% van de rooilijn aan de Proostwetering is bebouwd.
Groen	Langs de Proostwetering is de eerste 5 meter achter de uitgiftegrens altijd ingezaaid met gras en narcissen, met uitzondering van de inritten.
Laden en lossen	Laden en lossen vindt plaats aan de zijkant van het gebouw.
Parkeren	De parkeerplaatsen zijn toegankelijk vanuit entrees tussen de kavels H2 en I1, I1 en I2 en I2 en J.
In- en uitrit	- Per kavel wordt één in- en uitrit gerealiseerd van maximaal 7 meter breedte. De in- en uitritten zijn gesitueerd aan de Proostwetering. - De in- en uitrit van de kavels H2 en I1, I1 en I2 en I2 en J worden met elkaar gecombineerd. - Tussen de reeds aangeduide 3 in- en uitritten mogen in totaal nog 2 extra in- en uitritten worden gerealiseerd. - In nader overleg zal een positie voor deze in- en uitritten bepaald moeten worden.



Representatieve uitstraling



Bijlage

RANDVOORWAARDEN HOEKGEBOUW (J)	
Bebouwingshoogte	De bebauwingshoogte bedraagt minimaal 20 meter en maximaal 40 meter.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage varieert van minimaal 70% tot maximaal 90%.
Rooilijn	De rooilijn aan de Soestwetering ligt op 4 meter achter de uitgiftegrens m.u.v. een afronding bij het kruispunt. De achtergevelrooilijn van de kavel valt samen met de geluidsmuur.
Bouwen in de rooilijn	Het is verplicht in de rooilijnen op de kavel te bouwen en deze zijn volledig bebouwd.
Gesloten hoek	De hoek van de bebouwing aan de zuidoostzijde is gesloten (zie deelgebiedenkaart).
Parkeren	Parkeren vindt plaats in een gebouwde voorziening, binnen de grenzen van het eigen terrein (inpandig en/of ondergronds).
Erfafscheiding	Er mogen geen hekken worden toegepast.
Reclame	Aan de gevel is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan, mits het niet boven de dakrand uitkomt. Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan. Letters worden als losse elementen onder de dakrand geplaatst. De letter- en logohoogte bedraagt niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte. Vermelding van de bedrijfsnaam is bij de inritten toegestaan, conform bebording De Wetering Noord.
Architectuur	Het hoekgebouw ligt in de as van de Proostwetering. In deze as is een verticaal accent in de bebouwing gewenst. De bebouwing op de kavel wordt in architectonisch opzicht afgestemd op de bebouwing op de kavels N en O. De entree van het hoekgebouw is gesitueerd aan de Proostwetering en biedt via een voorterrein toegang tot de bebouwing. Er wordt gebruik gemaakt van natuursteen, baksteen, stucwerk en glas en materialen met natuurlijke of neutrale kleuren, zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic.
Overige randvoorwaarden	Als beëindiging van de as, waarin het hoekgebouw ligt, wordt een pleinruimte met hoogwaardige maaiveldinrichting voorgesteld. Het gebouw heeft eenzijdige uitstraling. Langs de Proost- en Soestwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 12 meter en hebben een tussenafstand van 4 meter. Langs de Midden-, Woud- en Rijpwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 10 meter en hebben een tussenafstand van 3 meter. De masten dienen in alle gevallen in de langsrichting van de weg geplaatst te worden.
Representatieve zone (20m) aanvullende randvoorwaarden	De representatieve zone langs de Proostwetering en Soestwetering is 20 meter diep. Binnen deze zones zijn de eerste twee bouwlagen (6 meter) representatief (kantoor, showroom en/of etalage). In totaal is minimaal 50% van het geveloppervlak representatief.
Rooilijn	De rooilijn aan de Proostwetering ligt op 4 meter achter de uitgiftegrens.
Bouwen in de rooilijn	De rooilijnen op de kavel zijn volledig bebouwd.
Groen	Langs de Proostwetering is de eerste 5 meter achter de uitgiftegrens altijd ingezaaid met gras en narcissen, met uitzondering van de inritten. Langs de Soestwetering wordt een blokhaag toegepast op eigen terrein (fagus sylvatica, 2 meter breed, 1 meter hoog). Blokhaag, waarachter geen bebouwing staat, zijn 1,5 meter hoog.
Laden en lossen	Het laden en lossen vindt plaats via de parkeergarage, op de kop van de Proostwetering.
In- en uitrit	Er wordt één in- en uitrit gerealiseerd van maximaal 7 meter breedte. De in- en uitrit van de kavels I2 en J worden met elkaar gecombineerd.



Blokhagen

RANDVOORWAARDEN CENTRALE EILAND MET PAVILJOENS (K)

Bebouwingshoogte	De bebauwingshoogte bedraagt minimaal 12 meter en maximaal 15 meter.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage varieert van minimaal 40% tot maximaal 50%.
Groen	- Het eiland heeft een landschappelijke uitstraling. Dit kan zijn: open water met brede rietkragen, gras met bomen en/of een combinatie van beiden. Wanneer bomen worden toegepast dienen dit Eiken te zijn. - Langs de oevers loopt een groene rand van 11 meter breed, die begrensd wordt door flauwe, natuurlijke oevers (1:5).
Parkeren	- De parkeernorm bedraagt minimaal 1 parkeerplaats op 90 m² en maximaal 1 parkeerplaats op 60 m². - Parkeerplaatsen op eigen erf worden verhard met (a) antracietkleurige grasbetontegels, (b) antracietkleurige betonstraatstenen in open bestrating of (c) grasplaten en worden omzoomd met een taxushaag (taxus baccata) van 75 centimeter hoog.
Architectuur	- De bebouwing bestaat uit losstaande paviljoens. De paviljoens zijn in een landschappelijke setting ondergebracht. - De losstaande paviljoens worden in architectonisch opzicht op elkaar afgestemd.
Reclame	- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen (natuursteen, baksteen, hout en glas) en materialen in lichte of transparante tinten (wit, grijs) - Aan de gevel is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan, mits het niet boven de dakrand uitkomt. - Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan. - Letters worden als losse elementen onder de dakrand geplaatst. - De letter- en logohoogte bedraagt niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte. - Vermelding van de bedrijfsnaam is bij de inritten toegestaan, conform bebording De Wetering Noord.
Erfafscheiding	Er mogen geen hekken worden toegepast. Harde overgangen tussen privé,-openbaar en kavels onderling zijn ongewenst.
Overige randvoorwaarden	- Visuele relaties tussen de entree van Wetering-zuid (viaduct over A2) en het woongebied Terwijde dienen gewaarborgd te worden. - Vlaggenmasten zijn niet toegestaan.
Representatieve zone (20m) aanvullende randvoorwaarden	Er is een representatieve zone rondom het gebied van 20 meter diep. Binnen deze zones zijn de eerste twee bouwlagen (6 meter) representatief (kantoor, showroom en/of etalage). In totaal is minimaal 50% van het geveloppervlak representatief.
Laden en lossen	Laden en lossen vindt aan de zij- of achterkant van het gebouw plaats.
Parkeren	- Aan de zijde van de Liesveldse Wetering mag geen laden en lossen gesitueerd zijn. - Parkeren vindt plaats op maaiveld, binnen de grenzen van het uitgeefbaar terrein. - Maximaal 50% van het onbebouwde deel mag gebruikt worden voor parkeren. - Geparkeerde auto's worden aan het zicht onttrokken (bijvoorbeeld door een talud of beukenhaag).
In- en uitrit	- Vanaf de Proostwetering biedt een brug voor autoverkeer toegang tot het eiland. - Langs de Liesveldse Wetering-Krommewetering verbinden twee bruggen het eiland met de omgeving.



Bijlage

RANDVOORWAARDEN ZIEKENHUIS (L)

Bebouwingshoogte	- De bebauwingshoogte bedraagt in de zone aan de Soestwetering (de onderbouw) minimaal 10 meter en maximaal 15 meter. - De bebauwingshoogte bedraagt in de zone aan de Liesveldse Wetering maximaal 15 meter. - De bebauwingshoogte bedraagt in de tussenliggende zone minimaal 25 meter en maximaal 40 meter
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage varieert van minimaal 50% tot maximaal 70%.
Rooilijn	- De rooilijn aan de Soestwetering ligt op 12 tot 16 meter achter de uitgiftegrens en moet een doorgetrokken lijn zijn. Het is verplicht in deze rooilijn te bouwen, en deze dient voor 90% bebouwd te zijn - De rooilijn aan de Mijl ligt op 7 meter achter de waterlijn.
Gesloten hoek	- De hoeken van de bebouwing aan de zijde van de Soestwetering zijn gesloten (zie deelgebiedenkaart). - In de rooilijnen, haaks op de Soestwetering, dient gebouwd te worden. Aan de zuidoost-zijde (entree) vanuit de gesloten hoek over een lengte van totaal minimaal 60%. Aan de noordwest-zijde (Middenwetering) vanuit de gesloten hoek over een lengte van totaal minimaal 25%
Groen	- Het ziekenhuisterrein heeft een groene inkadering. - Het voorterrein voor de hoofdentree heeft een groen en landschappelijk karakter met een kwalitatief hoog inrichtingsniveau. - Op het voorterrein voor de hoofdentree staan bomen (landschappelijke soorten) in groepen en los. - Langs de Mijl wordt een enkele bomenrij aangebracht met Elzen (Alnus x spaethii). - Langs de Liesveldse Wetering en de Mijl ligt een doorlopend wandelpad met schelpenverharding tot aan de brug, als onderdeel van de recreatieve wandelroute.
Laden en lossen	Laden en lossen t.b.v. van het ziekenhuis vindt plaats aan de zijde van de Middenwetering / Liesveldse Wetering.
Parkeren	- Minimaal 60% van het totaal aantal parkeerplaatsen dient in een gebouwde voorziening ondergebracht te worden. Maximaal 40% mag op het maaiveld gerealiseerd worden. - Parkeren vindt plaats op maaiveld en in een tweetal gebouwde voorzieningen met meerdere parkeerlagen (onder het voorterrein voor de hoofdentree en geïntegreerd in het gebouw), binnen de grenzen van het uitgeefbaar terrein. - Geparkeerde auto's op maaiveld worden aan het zicht onttrokken door bijvoorbeeld een halfverdiepte ligging of talud in combinatie met hagen en een bladerdek van Abelen. - Voor de hoofdentree mag m.u.v. taxi's niet worden geparkeerd. - Parkeerplaatsen op eigen erf worden verhard met (a) antracietkleurige grasbetontegels, (b) antracietkleurige betonstraatstenen in open bestrating of (c) grasplaten en worden omzoomd met een taxushaag (taxus baccata) van 75 centimeter hoog. - Bij het in- of oprijden van de parkeervoorziening vanaf de openbare weg, dient de buffering (opstelplaatsen bij in- of oprijden) op eigen terrein gerealiseerd te worden.
In- en uitrit	- Aan de Middenwetering mogen maximaal twee in- en uitritten worden gerealiseerd van maximaal 7 meter breedte. - Aan de Soestwetering mag slechts één in- en uitrit worden gerealiseerd, welke is vastgelegd op de kruising van de Proostwetering-Soestwetering.
Architectuur	- De bebouwing op de kavel heeft een architectonische samenhang met de kavels M1 en M2. - Het architectuurbeeld voor het ziekenhuis is functioneel modernistisch. - De onderbouw (15 meter) van het ziekenhuis wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in een steenachtig materiaal (natuursteen of baksteen) - Voor de overige delen van het ziekenhuis wordt gebruik gemaakt van natuursteen, baksteen, stucwerk en glas en materialen met natuurlijke of neutrale kleuren, zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic.
Reclame	- De opbouw (beddenhuis) wordt in een afwijkend materiaal ten opzichte van de onderbouw gerealiseerd. - Aan de gevel is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan, mits het niet boven de dakrand uitkomt. - Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan. - Letters worden als losse elementen onder de dakrand geplaatst. - De letter- en logohoogte bedraagt niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte, met een maximum van 2 meter. - De namen van nevenfuncties mogen worden vermeld bij de ingangen aan de ventweg, conform bebording De Wetering Noord.

RANDVOORWAARDEN ZIEKENHUIS (L) *vervolg*

Erfafscheiding

- Er mogen geen hekken worden toegepast ter afscherming van het gebied.
- Langs de Soestwetering kan een ventweg lopen, die aan weerszijden door blokhagen op eigen terrein wordt begeleid (fagus sylvatica, circa 3 meter breed, 1 meter hoog). Hagen worden ook toegepast langs de Middenwetering (2 meter breed, 1,5 meter hoog).
- Blokhagen, waarachter geen bebouwing staat, zijn 1,5 meter hoog.
- Langs de Mijl moet een harde rand worden gecreëerd d.m.v. schanskorven.

Overige randvoorwaarden

- De hoofdbouwmassa (hoogbouw en onderbouw) moet evenwijdig aan de Soestwetering zijn geprojecteerd.
- Het gebouwencomplex heeft een alzijdige uitstraling.
- De nevenfuncties op het ziekenhuisterrein hebben ingangen aan zowel het parkeerterrein als aan de Soestwetering.
- Buitenopslag is niet toegestaan, m.u.v. medisch gas mits 'ingekapseld' door een gebouwde omheining die past bij de architectuur.
- "De verblijfsruimten (patientenhuisvesting) van het ziekenhuis zijn een geluidsgevoelige bestemming volgens de Wet Geluidhinder. Hiervoor geldt dat de maximale geluidsbelasting niet mag worden overschreden. (voor maximale waarden, zie hoofdstuk: "Civiele Techniek en Milieu")."

Representatieve zone (20m) aanvullende randvoorwaarden

- De representatieve zone langs de Soestwetering is 20 meter diep.
- Binnen deze zones zijn de eerste twee bouwlagen (6 meter) representatief (kantoor, publieke functies, polikliniek, bloedbank, zorghotel, etc).
- In totaal is minimaal 50% van het geveleppervlak representatief.
- In de representatieve zone mag niet op het maaiveld worden geparkeerd.



Bijlage

ZIEKENHUIS GERELATEERDE BEDRIJVEN (M1-M2)	
Bebouwingshoogte	De bebauwingshoogte bedraagt minimaal 6 meter en maximaal 15 meter.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage varieert van minimaal 50% tot maximaal 90%.
Rooilijn	De rooilijn ligt op 5 meter achter de uitgiftegrens. De bebouwing dient over de volledige diepte tussen de voor- en achterrooilijnen te worden gerealiseerd.
Gesloten hoek	De hoeken van de bebouwing zijn ter hoogte van elk kruispunt aan de Soestwetering gesloten (zie deelgebiedenkaart).
Groen	Langs de Soestwetering worden blokhagen toegepast op eigen terrein (fagus sylvatica, 2 meter breed, 1 meter hoog). Blokhuizen, waarachter geen bebouwing staat, zijn 1,5 meter hoog.
Architectuur	De bebouwing op de kavels wordt in architectonisch opzicht afgestemd op de bebouwing op kavel L. Het bedrijfsmatige deel van de bebouwing bestaat uit een plint van 50 centimeter hoog met een opbouw daarboven. De plint wordt uitgevoerd in een donkere tint en met natuursteen, betonsteen, baksteen of stucwerk. De opbouw wordt uitgevoerd in een lichte tint met horizontaal gelede metalen sandwichpanelen. Het kantoorhoudende deel van de bebouwing wordt uitgevoerd met natuursteen, betonsteen, baksteen of stucwerk. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren en neutrale kleuren, zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic.
Reclame	De materialisatie en het kleurgebruik voor het bedrijfsmatige en kantoorhoudende deel van de bebouwing sluiten op elkaar aan. Aan de gevel is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan, mits het niet boven de dakrand uitkomt. Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan. Letters worden als losse elementen onder de dakrand geplaatst. De letter- en logohoogte bedraagt niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte.
Overige randvoorwaarden	Vermelding van de bedrijfsnaam is bij de inritten toegestaan, conform bebording De Wetering Noord. Langs de Proost- en Soestwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 12 meter en hebben een tussenafstand van 4 meter. Langs de Midden-, Woud- en Rijkswetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 10 meter en hebben een tussenafstand van 3 meter. De masten dienen in alle gevallen in de langsrichting van de weg geplaatst te worden.
Representatieve zone (10-20m) aanvullende randvoorwaarden	De representatieve zones langs de Soestwetering en Proostwetering zijn 20 meter diep. De representatieve zone langs de Woudwetering is 10 meter diep. Binnen deze zones zijn de eerste twee bouwlagen (6 meter) representatief (kantoor, showroom en/of etalage). In totaal is minimaal 50% van het geveloppervlak representatief.
Bebouwingshoogte	De bebauwingshoogte bedraagt minimaal 10 meter en maximaal 15 meter.
Rooilijn	De rooilijn ligt op 5 meter achter de uitgiftegrens.
Bouwen in de rooilijn	Langs de Soestwetering is minimaal 75% van de rooilijn bebouwd. Langs de Proostwetering is minimaal 20% van de rooilijn bebouwd. Langs de Woudwetering is minimaal 30% van de rooilijn bebouwd.
Groen	Minimaal 30% van het onbebouwde deel is groen (gras en/of losse bomen).
Laden en lossen	Langs de Proostwetering is de eerste 5 meter achter de uitgiftegrens altijd ingezaaid met gras en narcissen, met uitzondering van de inritten.
Parkeren	Laden en lossen vindt aan de zij- of achterkant van het gebouw plaats. Parkeren vindt plaats binnen de grenzen van het uitgeefbaar terrein en achter de rooilijnen van de bebouwing. Geparkeerde auto's op maaiveld worden aan het zicht onttrokken (bijv. door haag, talud, bladerdek of halfverdiepte oplossing). Maximaal 50% van het onbebouwde deel mag gebruikt worden voor parkeren. De parkeernorm bedraagt minimaal 1 parkeerplaats op 90 m² en maximaal 1 parkeerplaats op 60 m². Parkeerplaatsen op eigen erf worden verhard met (a) antracietkleurige grasbetontegels, (b) antracietkleurige betonstraatstenen in open bestrating of (c) grasplaten en worden omzoomd met een taxushaag (taxus baccata) van 75 centimeter hoog.

ZIEKENHUIS GERELATEERDE BEDRIJVEN (M1-M2) *vervolg*

Erfafscheiding

- Er mogen bij voorkeur geen hekken worden toegepast.
- Voor noodzakelijk te plaatsen hekwerken wordt een standaard type voorgeschreven (spijlenhek, 2 meter hoog, RAL9011), dat m.u.v. de Proostwetering 10 centimeter achter de uitgiftegrens staat. Aan de Proostwetering staan hekwerken in de rooilijn. Het hekwerk mag op de uitgiftegrens staan, indien naastliggende bedrijven ook een hekwerk plaatsen. De hoogtes van de hekwerken moeten op alle kavels, ongeacht mogelijke hoogteverschillen in het terrein, op elkaar aansluiten.

In- en uitrit

- Per kavel wordt één in- en uitrit gerealiseerd van maximaal 7 meter breedte.



Bijlage

EILAND MET ZIEKENHUIS GERELATEERD BEDRIJFSPAVILJOEN (N)

Bebouwingshoogte	De bebouwingshoogte bedraagt minimaal 10 meter en maximaal 15 meter.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage varieert van minimaal 20% tot maximaal 30%.
Rooilijn	De rooilijn aan de Mijl ligt op 5 tot 10 meter achter de uitgiftegrens (in verlengde van ziekenhuiscomplex).
Groen	Op het gazon rondom de bebouwing staan bomen (eiken) in groepen en los.
Parkeren	Parkeren vindt plaats in een gebouwde voorziening, binnen de grenzen van het eigen terrein (inpandig en/of ondergronds) en in een gebouwde voorziening onder het gazon voor de hoofdentree van het ziekenhuis, buiten de grenzen van het eigen terrein.
Reclame	Aan de gevel is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan, mits het niet boven de dakrand uitkomt. Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan. Letters worden als losse elementen onder de dakrand geplaatst. De letter- en logohoogte bedraagt niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte. Vermelding van de bedrijfsnaam is bij de inritten toegestaan, conform bebording De Wetering Noord.
Erfafscheiding	Er mogen geen hekken worden toegepast.
Architectuur	Langs de Mijl moet een harde rand worden gecreëerd d.m.v. bijvoorbeeld schanskorven. De bebouwing op de kavel wordt in architectonisch opzicht afgestemd op de bebouwing op de kavels J en O. De bebouwing bestaat uit een of meerdere bedrijfspaviljoens. De bebouwing kan ovaal of rond zijn, en mag de aandacht niet in sterke mate afleiden van het ziekenhuiscomplex. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen (natuursteen, baksteen, hout en glas) en materialen in lichte of transparante tinten (wit, grijs).
Overige randvoorwaarden	De bebouwing is in een landschappelijke setting ondergebracht, die aansluit bij de parkinrichting van het ziekenhuisterrein. De bebouwing heeft eenzijdige uitstraling. Langs de Proost- en Soestwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 12 meter en hebben een tussenafstand van 4 meter. Langs de Midden-, Woud- en Rijpwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 10 meter en hebben een tussenafstand van 3 meter. De masten dienen in alle gevallen in de langsrichting van de weg geplaatst te worden.
Representatieve zone (20m) aanvullende randvoorwaarden	De representatieve zone langs de Proostwetering is 20 meter diep. Binnen deze zones zijn de eerste twee bouwlagen (6 meter) representatief (kantoor, showroom en/of etalage). In totaal is minimaal 50% van het geveloppervlak representatief.
Rooilijn	De rooilijn aan de Soestwetering ligt op 12 tot 15 meter achter de uitgiftegrens (in verlengde van ziekenhuiscomplex).
Groen	Langs de Soestwetering wordt een blokhaag toegepast op eigen terrein (fagus sylvatica, 2 meter breed, 1,5 meter hoog).
Laden en lossen	Laden en lossen vindt plaats bij het paviljoen.
Parkeren	De parkeerplaatsen zijn toegankelijk vanuit de entree van het ziekenhuisterrein aan de Soestwetering.
In- en uitrit	Er wordt één in- en uitrit gerealiseerd aan de Soestwetering van maximaal 7 meter breedte. De in- en uitrit van de kavels L en N aan de Soestwetering worden met elkaar gecombineerd.

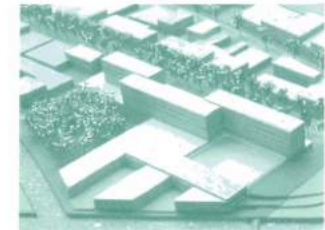


Hout/steen/glas

KANTOORGEBOUW (O)

Bebouwingshoogte	De bebauwingshoogte bedraagt minimaal 15 meter en een accent van maximaal 40 meter.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage varieert van minimaal 70% tot maximaal 90%.
Rooilijn	De rooilijn op de kavel is op 4 meter uit de uitgiftegrens m.u.v. een afronding bij het kruispunt.
Bouwen in de rooilijn	De rooilijn op de kavel is volledig bebouwd.
Groen	Het gras in de openbare ruimte bij het kruispunt loopt via het onbebouwde deel op de kavel door tot aan de gevel.
Laden en lossen	Laden en lossen vindt plaats via aan de zuidzijde van het gebouw.
Parkeren	Parkeren vindt plaats in een gebouwde voorziening, binnen de grenzen van het eigen terrein (in pandig en/of ondergronds).
In- en uitrit	De parkeerplaatsen zijn toegankelijk vanuit een ingang voor de parkeervoorziening aan de zuidzijde van het gebouw.
Reclame	Er wordt één in- en uitrit gerealiseerd van maximaal 7 meter breedte aan de zuidzijde van het gebouw.
	Aan de gevel is reclame (bedrijfsnamen en logo's) toegestaan, mits het niet boven de dakrand uitkomt.
	Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan.
	Letters worden als losse elementen onder de dakrand geplaatst.
	De letter- en logohoogte bedraagt niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte.
	Vermelding van de bedrijfsnaam is bij de inritten toegestaan, conform bebording De Wetering Noord.
Erfafscheiding	Er mogen geen hekken worden toegepast.
Architectuur	Het gebouw ligt in de as van de Soestwetering en de watergang aan de Mijl. Een verticaal accent in de bebouwing op de kruising van beide assen is hier gewenst. Het accent is het verlengde van de Mijl.
	De bebouwing op de kavel wordt in architectonisch opzicht afgestemd op de bebouwing op de kavels J en N.
	De bebouwing wordt uitgevoerd in natuursteen, baksteen of stucwerk en glas.
	Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren en neutrale kleuren, zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic.
Overige randvoorwaarden	Het gebouw heeft eenzijdige uitstraling.
	Langs de Proost- en Soestwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 12 meter en hebben een tussenafstand van 4 meter.
	Langs de Midden-, Woud- en Rijkpwetering is het aantal masten max. 3, zijn de masten niet hoger dan 10 meter en hebben een tussenafstand van 3 meter.
	De masten dienen in alle gevallen in de langsrichting van de weg geplaatst te worden.

Colofon



Samenstelling projectgroep

Gemeente Utrecht

projectmanager

Nora Hugenholtz

projectleider

Arienne de Muynck

assistent projectleider

Esther Driessen

economische zaken

Klaas Beerda

verkeer

Ron Linschoten

René Snijders

milieu

Dymph Hoffmans

planeconomie

Peter Schinkel

landschap ontwerp

Han Beumer

civiele techniek

Frank Hoeksema

Albert Bode

TKA, architectuur stedenbouw

landschap, Almere

Freek Riem

Rob van der Velden

Martijn de Wit

Triode, Amsterdam

Jan Bont

Beeldmateriaal

TKA

DSO-OSO

DSO-EZ

Geografiek

Leo Beijersbergen

Projectbureau Leidsche Rijn

Grafische vormgeving en productie

Lines & Letters, Soest



Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met Ilona Faassen, projectleider De Wetering-zuid, telefoon (030) 2867067.

Als u geïnteresseerd bent in de vestigingsmogelijkheden in De Wetering-zuid, kunt u contact opnemen met Klaas Beerda, bedrijvenadviseur, telefoon (030) 2863766.

Voor actuele informatie over plannen en ontwikkelingen in Leidsche Rijn Utrecht kunt u de website raadplegen: www.leidscherijn.nl

Leidsche Rijn Utrecht

Waar mensen plezierig werken

Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht

Postbus 8613, 3503 RP Utrecht

telefoon (030) 286 47 99

telefax (030) 286 48 14