

Haarrijn

www.leidscherijn.nl

Stedenbouwkundig Plan Bedrijventerrein Haarrijn

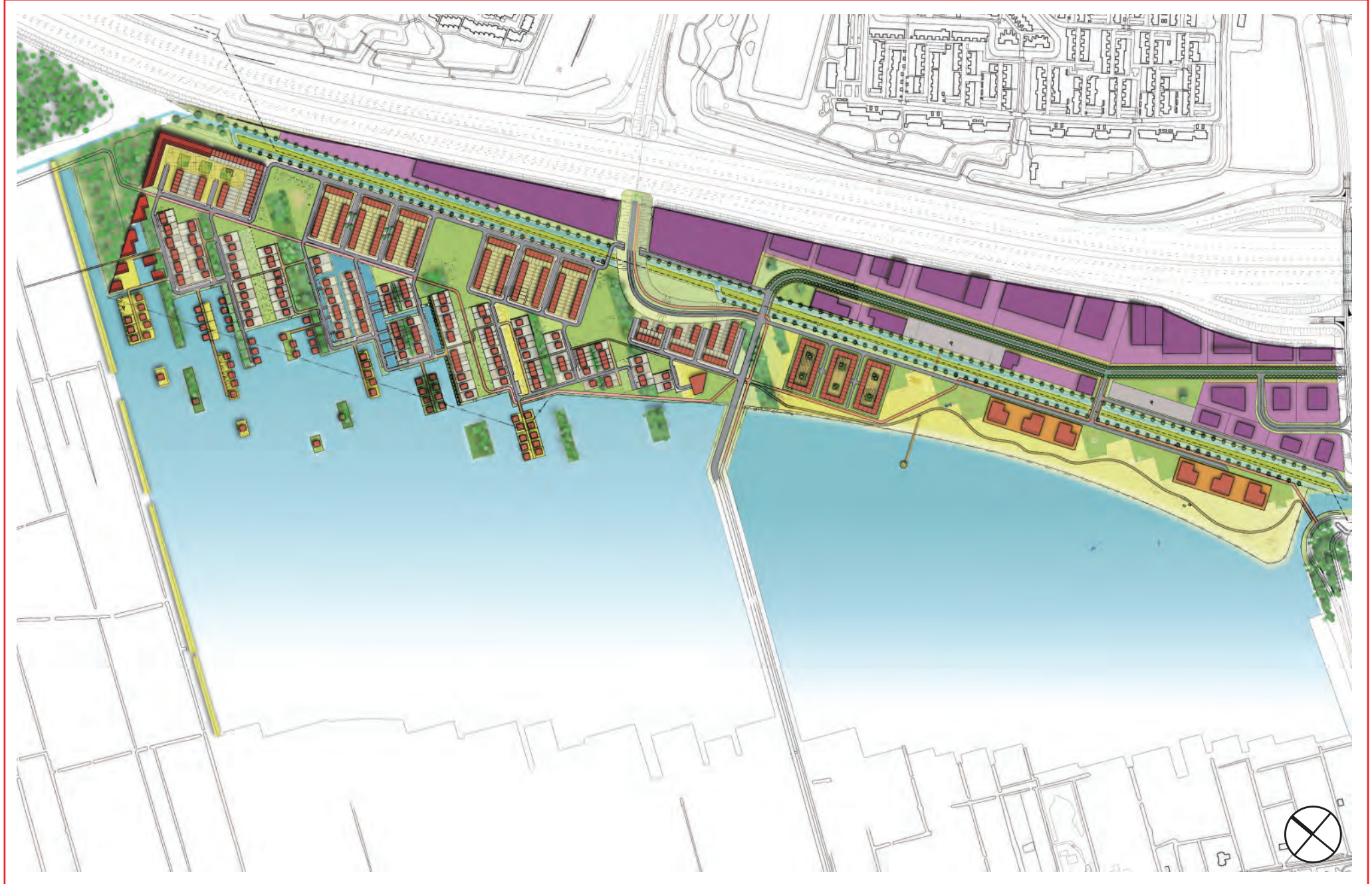
Vastgesteld door het college van B&W op 21 oktober 2008



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	7 Milieu	40
2. Beschrijving van het gebied	9	7.1 Geluid	40
2.1 Haarrijn	9	7.2 Lucht	40
2.2 Bedrijventerrein Haarrijn	9	7.3 Ecologie en groen	40
3 Stedenbouwkundige visie	11	7.4 Externe veiligheid	40
3.1 Ruimtelijke ambities	11	7.5 Bodemkwaliteit	41
3.2 Ruimtelijke opbouw	11	7.6 Bedrijven en milieucategorieën	41
3.3 Geluidwerende voorziening	15	7.7 Duurzaam bouwen en energie	41
3.4 Ruimtelijke zonering	17	8 Civiele techniek	43
3.5 Inrichting kavels	19	8.1 Waterhuishouding	43
4 De openbare ruimte	27	8.2 Bodem en geotechniek	44
4.1 Hoofdpzet	27	9 Parkmanagement	45
4.2 Profielen openbare wegen	27	9.1 Organisatie van parkmanagement	45
4.3 In- en uitritten	29	9.2 Beheerorganisatie	46
4.4 Inrichtingselementen	29	10 Regie	47
5 Programma	31	10.1 Uitgifte	47
5.1 Doelgroepen	32	10.2 Communicatie	47
5.2 Bedrijfskavels langs de A2	32	10.3 Financiële haalbaarheid	49
5.3 Bedrijfskavels tussen de Haarrijnseweg en de WRK-zone	33	10.4 Fasering	49
5.4 Bedrijfskavels rondom de lusverbinding	33	11 Afwijkingen ten opzichte van SPVE Haarrijn	50
5.5 Recreatieve en commerciële voorzieningen	33	Bijlagen	
6 Verkeer	35	Architectuur atlas Algemene Beeldregels	52 – 59
6.1 Bereikbaarheid	35	Architectuur atlas Samenvatting Beeldregels	60 – 61
6.2 Gemotoriseerd verkeer	35	Architectuur atlas Beeldregels per zone	62 – 71
6.3 Langzaamverkeer	37	Colofon	73
6.4 Openbaar Vervoer	37		
6.5 Parkeren	39		

SPVE kaart

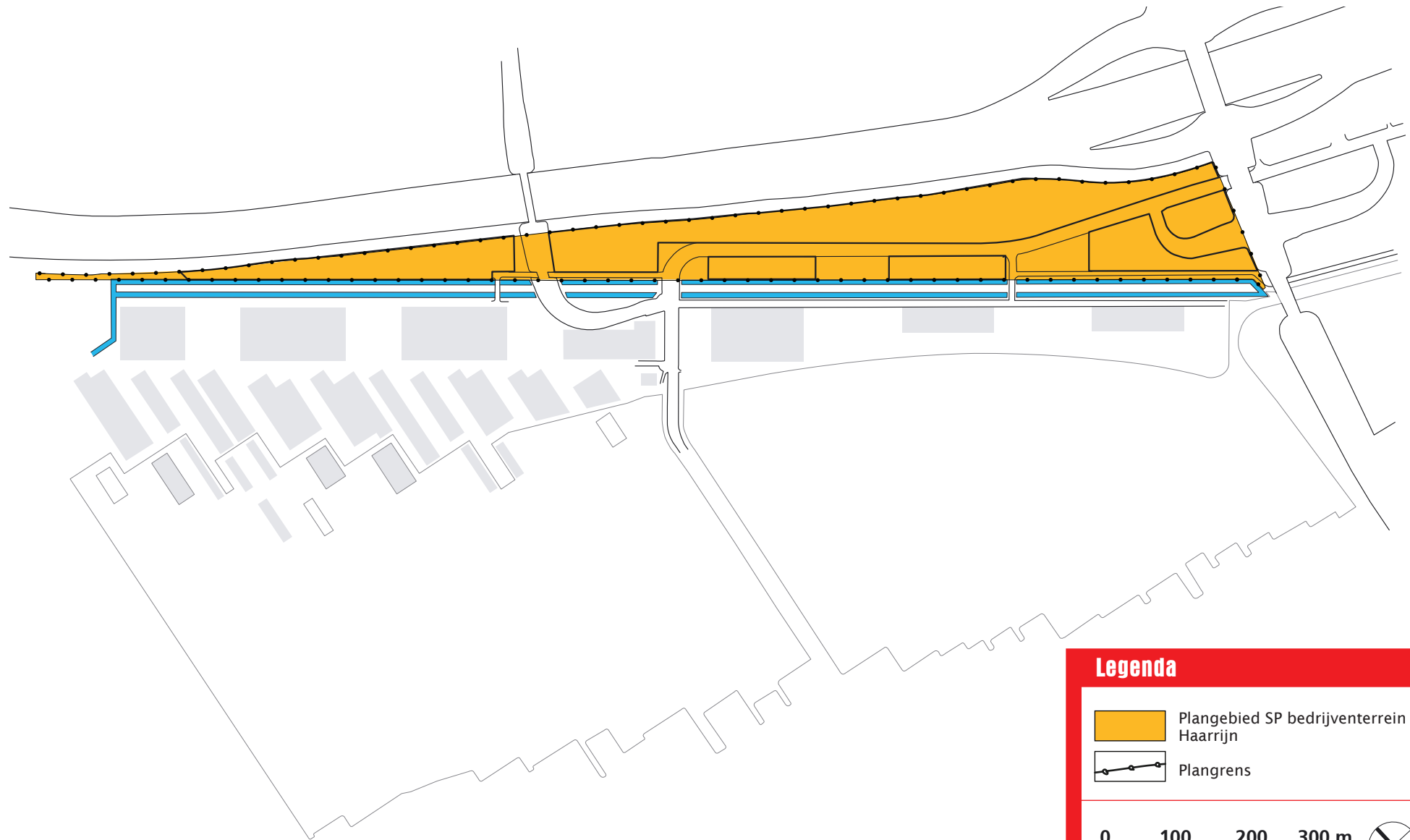


1 Inleiding

Begin 2008 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarrijn (SPVE Haarrijn) vastgesteld door de gemeenteraad. In het SPVE zijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor geheel Haarrijn uitgewerkt. Dat vormt het kader voor de uit te werken stedenbouwkundige plannen voor het bedrijventerrein Haarrijn en voor het woongebied en de strandzone Haarrijn.

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Plan bedrijventerrein Haarrijn. Het SP Bedrijventerrein Haarrijn is het ontwikkelingskader voor de bouwplannen in dit deelgebied. Het beschrijft de ambitie en (beeld-) kwaliteit van het plangebied. Daarmee is het Stedenbouwkundig Plan het kader voor zowel de aanleg van de openbare ruimte door de gemeente, alsmede het toetsingskader voor de bouwplannen bij de uitgifte van de kavels.

Plangrens



achterzijde SP uitklapkaart

SP uitklapkaart

2 Beschrijving van het gebied

2.1 Haarrijn

Haarrijn vormt de schakel tussen het landschap (Het Groene Hart) en de stad (Leidsche Rijn / Utrecht). De ontwikkeling wordt gerealiseerd in het noordwestelijk deel van Leidsche Rijn tussen de Rijksweg A2 en de Haarrijnseplas. Het gebied bestaat uit een relatief lange smalle strook van ongeveer 1900 meter lang en ruim 300 meter breed, die wordt doorkruist door de watertransportleiding Rijnkennemerland (WRK). Een belangrijk gegeven is dat binnen tien meter uit het hart van deze leiding geen bebouwing mag plaatsvinden. De WRK-zone vormt daarmee de scheiding tussen het bedrijventerrein Haarrijn aan de oostzijde en het woongebied en de strandzone van Haarrijn aan de westzijde.

De totale oppervlakte van het exploitatiegebied bedraagt bijna 60 ha bruto, inclusief de Maarssenseweg en de verbindende watergang tussen de Liesveldsewetering en de Haarrijnseplas. Vanwege het betrekken van een deel van de Haarrijnseplas ten behoeve van de realisatie van waterwoningen, is de oppervlakte van het plangebied groter, circa 85 ha bruto.

2.2 Bedrijventerrein Haarrijn

Het plangebied van het bedrijventerrein Haarrijn ligt in de uiterste noordelijke hoek van Leidsche Rijn, ten noorden van de Haarrijnse Rading en in het verlengde van bedrijventerrein De Wetering. In navolging van dit bedrijventerrein ontstaat door de ontwikkeling van bedrijventerrein Haarrijn uiteindelijk één langgerekte bedrijven-as parallel aan de A2.

Belangrijk onderdeel van het bedrijventerrein is de geluidwerende voorziening aan de A2 die nodig is om in Haarrijn woningbouw te kunnen realiseren.

Snelle realisatie van deze geluidwerende voorziening is doorslaggevend voor de keuze om twee Stedenbouwkundige Plannen te maken. Aangezien bedrijven onderdeel kunnen gaan uitmaken van de geluidwerende voorziening is het van belang dat de randvoorwaarden en uitgangspunten hiervoor zo snel mogelijk duidelijk zijn, zodat gestart kan worden met de uitgifte van de bedrijvenkavels.

Het plangebied van het bedrijventerrein Haarrijn wordt begrensd door de A2, het landinrichtingsgebied Haarzuilens, de oostelijke watergang van de WRK-zone en het talud van de Haarrijnse Rading. Het plangebied bedraagt 17,8 hectare. Daarvan is ruim 12 hectare uitgeefbaar.

Het uitgeefbaar terrein bestaat uit vijf zones; deze worden in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

Zone 1: Ten noorden van de Maarssenseweg

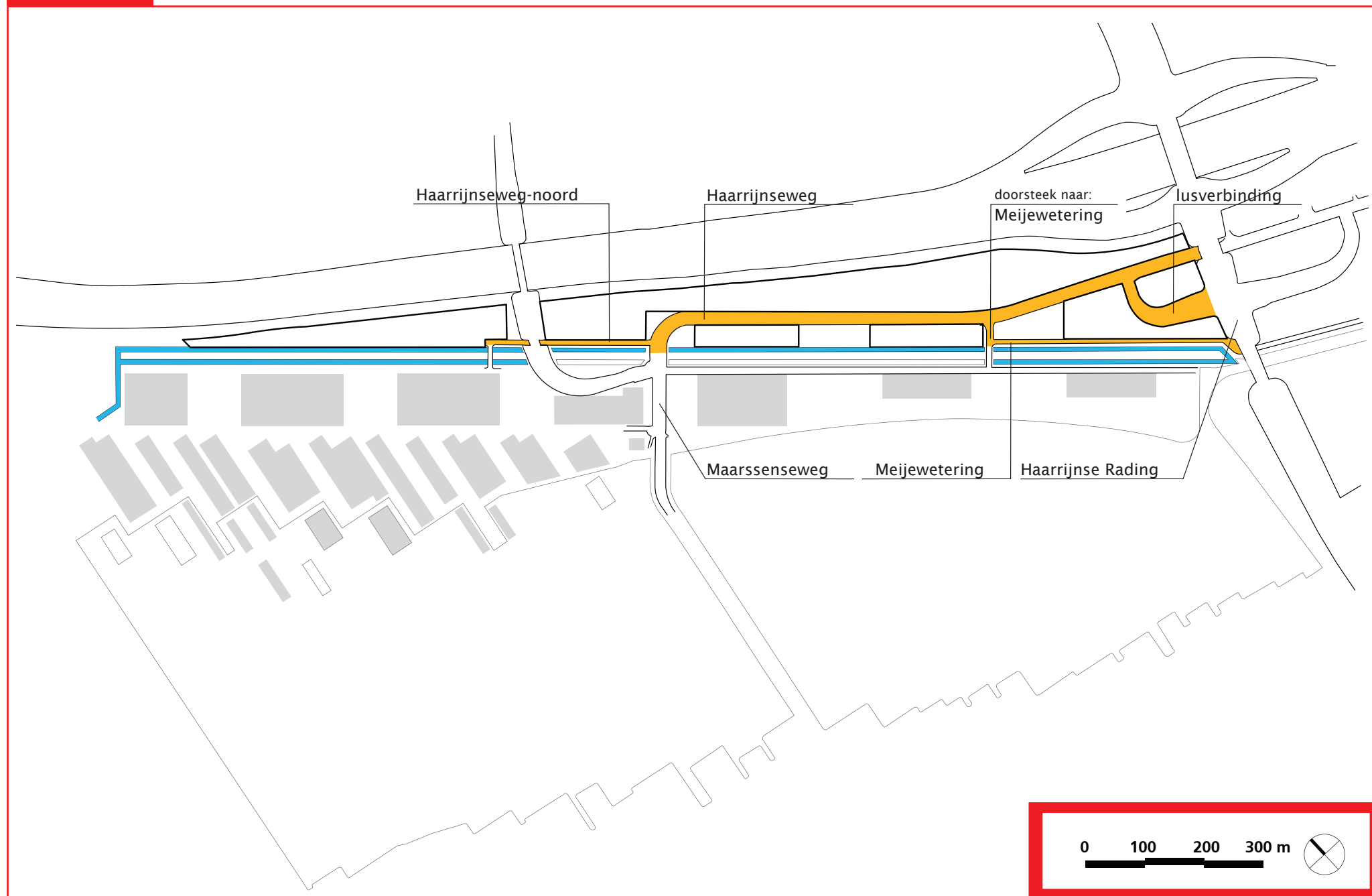
Zone 2: Langs de A2

Zone 3: Rondom de verbindingslus naar de Haarrijnse Rading

Zone 4: Langs de WRK

Zone 5: Aan de Meijewetering

Straatnamen



3 Stedenbouwkundige visie

3.1 Ruimtelijke ambities

Het bedrijventerrein Haarrijn is ontwikkeld als een samenhangende ontwerp-opgave van landschap, stedenbouw en architectuur. Het kent een hoog ambitieniveau wat betreft de uitstraling, zowel binnen het plangebied als naar zijn directe omgeving toe. Deze ambitie sluit aan bij de ingezette koers in De Wetering. Haarrijn is een voortzetting van dit bedrijventerrein, echter met specifieke aanvullende aspecten en opgaven vanwege de ligging, omgeving en de vorm van het plangebied.

In het SPVE Haarrijn is vanuit een integrale aanpak een ruimtelijk concept gemaakt voor een plangebied dat zowel een woningbouwlocatie, een recreatiegebied (strand) als het bedrijventerrein omvat. De verschillende programma onderdelen zijn ruimtelijk en deels ook programmatisch op elkaar afgestemd. Groenstructuren, zichtlijnen en rooilijnen verbinden de verschillende functies met elkaar. De openbare ruimtestructuur en de ligging van en relaties tussen de verschillende programmaonderdelen zijn vastgelegd in het SPVE Haarrijn, waardoor het ambitieniveau voor de hoofdstructuur is gewaarborgd. In het nu voorliggende Stedenbouwkundig Plan wordt binnen deze kaders het bedrijventerrein Haarrijn verder uitgewerkt en worden de ambities op een gedetailleerder schaalniveau vormgegeven.

De kwaliteit van de gebouwde omgeving van bedrijventerrein Haarrijn wordt bepaald door:

- 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;
- de relaties met de overige programma's in Haarrijn;
- de vormgeving van de aansluitingen met de omgeving en met name de overgang van stad naar landschap.

Tussen deze aspecten dient een samenspel in beeld en functie te ontstaan, waarmee het totale bedrijventerrein samenhang gaat vertonen en een hoogwaardige uitstraling krijgt. De ambitie is om bovenstaande aspecten op een zorgvuldige en kwalitatief hoogwaardige manier te combineren. Voor het bewerkstelligen van de gewenste kwaliteit is een integraal pakket van randvoorwaarden en richtlijnen geformuleerd voor de inrichting van de openbare ruimte, de uit te geven kavels en de op te richten bedrijfsbebouwing. Deze randvoorwaarden en richtlijnen zijn opgesteld met inachtneming van de beoogde doelgroepen.

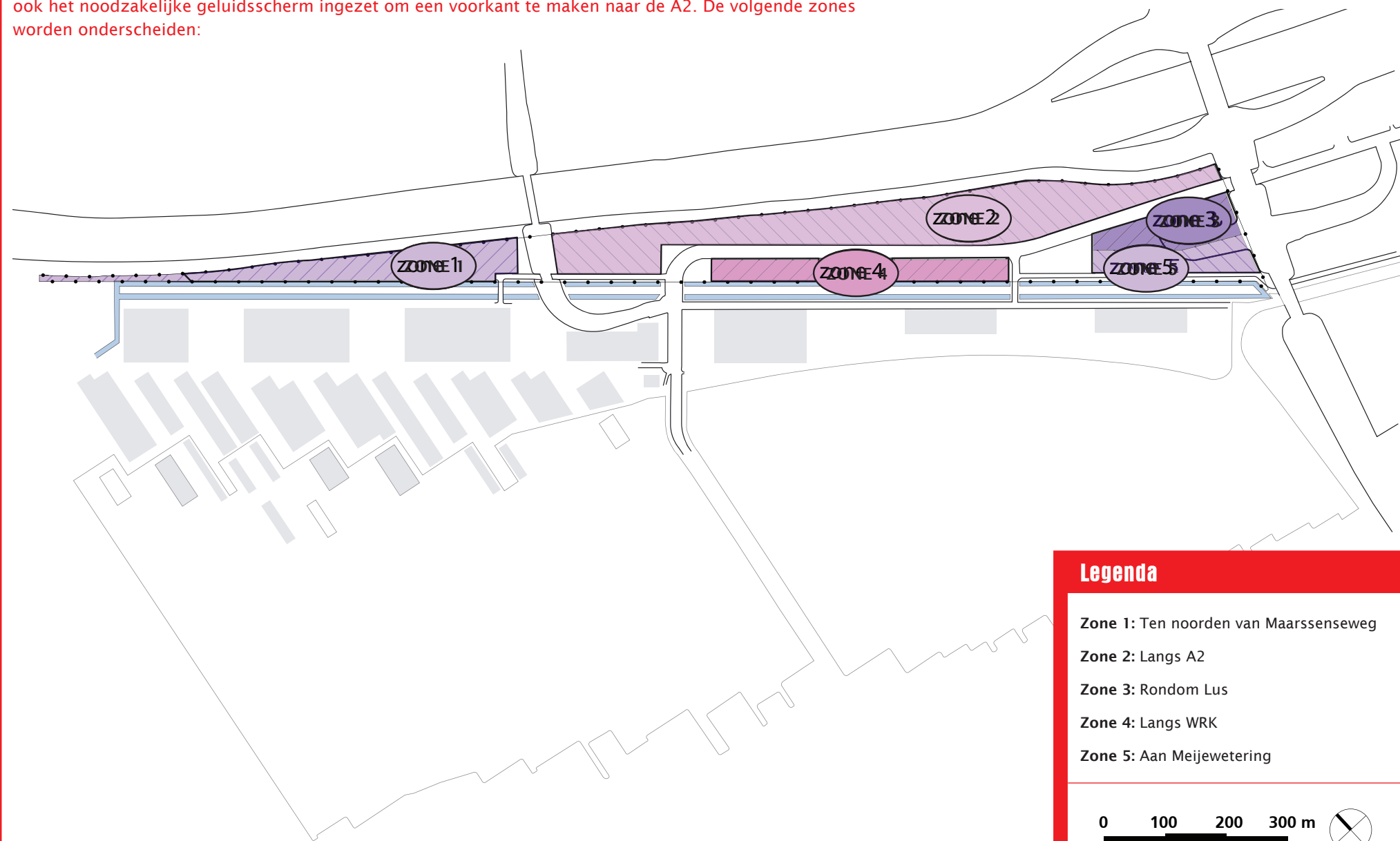
3.2 Ruimtelijke opbouw

De langgerektheid van de locatie bepaalt in belangrijke mate het ruimtelijk-functioneel concept van Haarrijn. Het plangebied wordt begrensd door de A2 aan de oostzijde en de WRK-zone aan de westzijde. De A2-zijde kenmerkt zich door een geluidsscherm van circa 1900 meter. Voor het scherm is een integraal ontwerp gemaakt, waarbij bedrijfsbebouwing onderdeel kan uitmaken van het scherm. De WRK-zone kent een groen karakter: grasbermen met bomenrijen en twee watergangen vormen samen een doorgaande landschappelijke as in Haarrijn.

In de opzet van het bedrijventerrein en in de randvoorwaarden die aan de bedrijven worden gesteld, wordt rekening gehouden met het woningbouwgebied en de strandzone. Het woningbouwgebied Haarrijn bestaat in hoofdopzet uit twee onderdelen: een gedeelte direct aan de plas gesitueerd, dat de richting van het omliggende polderlandschap oppakt en een gedeelte ten westen van de WRK-zone dat de richting van de WRK oppakt. Kenmerkend voor dit plandeel, in het SPVE Haarrijn de ruggengraat genoemd, is de afwisseling van compactere bouwblokken met grote, open groene ruimtes. Deze afwisseling is ook terug te vinden in het bedrijventerrein. De rooilijnen van de woningbouwblokken die grenzen aan de groene ruimtes lopen door in de blokstructuur van het bedrijventerrein. Hierdoor is het mogelijk om vanaf de Haarrijnseweg de Haarrijnseplas te zien.

Deelgebieden

Haarrijn presenteert zich met voorkanten naar zowel de Haarrijnseweg als de WRK-zone. Bovendien wordt ook het noodzakelijke geluidsscherm ingezet om een voorkant te maken naar de A2. De volgende zones worden onderscheiden:



Ook de wegenstructuur is belangrijk voor de opzet van het plan: parallel aan de A2 ligt de Haarrijnseweg als centrale ontsluitingsweg. Deze weg sluit met een haakse bocht aan op de Maarssenseweg. Vanaf de kruising met de Haarrijnseweg gaat de Maarssenseweg in noordoostelijke richting de A2 over naar Maarssen. Dit deel van de Maarssenseweg is vanaf eind 2010 alleen toegankelijk voor openbaar vervoer en fietsers. De hoge ligging op een talud van de Maarssenseweg leidt tot een tweedeling in het bedrijventerrein; een noordelijk deel grenzend aan het Groene Hart en een zuidelijk deel dat aansluit op De Wetering-noord. Vanaf de A2 en de Haarrijnse Rading vormt een verbindingslus de toegang tot Haarrijn. Twee viaducten onder de Haarrijnse Rading zorgen voor een visuele verbinding tussen De Wetering-noord en Haarrijn. Daarnaast ontstaat door het doortrekken van de Haarrijnseweg en de Meijewetering tevens een directe relatie tussen de beide bedrijventerreinen.

In het plangebied bedrijventerrein Haarrijn worden de volgende zones onderscheiden:

Zone 1: Ten noorden van de Maarssenseweg

Zone 2: Langs de A2

Zone 3: Rondom de verbindingslus naar de Haarrijnse Rading

Zone 4: Langs de WRK

Zone 5: Aan de Meijewetering

Zone 1: Ten noorden van de Maarssenseweg

De meest noordelijke kavel van het bedrijventerrein wordt via een verbinding onder de Maarssenseweg door ontsloten. Het gebied loopt taps toe tot in een smalle punt richting landinrichtingsgebied Haarzuilens. In deze zone is ruimte voor één of twee bedrijven, die onderdeel gaan uitmaken van de totale geluidwering. Het unieke van de locatie is dat deze vanuit de richting Amsterdam de eerste confrontatie met Utrecht is. Binnen het ontwerp van de geluidwerende voorziening is daarom ruimte voor een bijzondere afronding van deze punt. Wel moet hierbij rekening worden gehouden met de aansluiting op het Groene Hart, de beëindiging van de Rijnkennemerlaan en de woningbouw.

Proostwetering richting Haarrijn



Zone 2: Langs de A2

Kenmerkend voor dit deel van het bedrijventerrein is de ligging aan zowel de A2 als aan de Haarrijnseweg. De bedrijfskavels hebben een variabele grootte, van kleine kavels (circa 2.000 m²) tot grote kavels (maximaal 13.000 m²). Het ontwerp van het geluidsscherm biedt bedrijven de mogelijkheid om zich op bepaalde plekken te profileren aan de A2 door middel van zorgvuldig uitgekozen “vensters”. De Haarrijnseweg maakt een knik ter plaatse van de verbinding tussen de Haarrijnseweg en de Meijewetering. Ook de bedrijfskavels knikken mee met de weg. Daar waar de Haarrijnseweg aansluit op de Maarssenseweg, eindigt het bedrijventerrein en begint het woningbouwgebied. Ter plaatse van de bocht in de Maarssenseweg en de Haarrijnseweg is ruimte voor een grote bedrijfskavel, die als bebouwingsaccent in de as van de Haarrijnseweg ligt.

Watergangen wrk zone



Opbouw geluidsscherm, gebouw los van scherm



Meijewetering richting Haarrijn



Zone 3: Rondom de verbindingslus naar de Haarrijnse Rading

De verbindingslus zorgt voor de ontsluiting van Haarrijn en De Wetering-noord vanaf de A2 en de Haarrijnse Rading. Rondom de lus is ruimte voor kleinere bedrijfskavels. Vanwege de zichtbaarheid vanaf de Haarrijnse Rading, moet speciale aandacht worden besteed aan de uitstraling van deze bedrijven. Een alzijdige goede uitstraling, ook wat betreft het bovenaanzicht van de gebouwen, is vereist. De bedrijven liggen met hun achterzijde naar de verbindingslus en met hun voorzijden en entrees aan de Haarrijnseweg.

Zone 4: Langs de WRK

Tussen de WRK-zone en de Haarrijnseweg is een aantal kleinere bedrijfskavels gesitueerd, dat wordt afgewisseld met open ruimtes, waaronder twee openbare parkeerplaatsen. Deze kavels zijn langgerekt en hebben een tweezijdige oriëntatie: zowel op de Haarrijnseweg als op de open ruimtes. Deze kavels maken ook de overgang naar het woongebied en het strand via de groene en waterrijke structuur van de WRK. De naastgelegen bedrijven kunnen in het verlengde van het openbare parkeerterrein een eigen parkeervoorziening realiseren en worden ontsloten via de Haarrijnseweg. De relatie tussen dit deel van het bedrijventerrein en de plas is hierdoor niet alleen visueel, maar ook functioneel benut.

Zone 5: Aan de Meijewetering

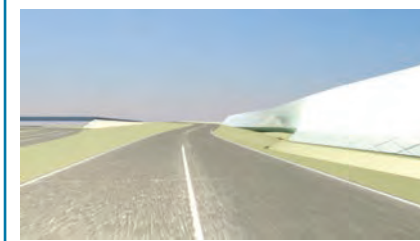
De Meijewetering loopt vanuit De Wetering-noord, onder het viaduct van de Haarrijnse Rading door naar Haarrijn. Langs deze weg is ruimte voor enkele kleinere bedrijfskavels. Deze kavels hebben hun entrees aan de Meijewetering en zijn zichtbaar vanaf de Haarrijnse Rading. Ook hier geldt de specifieke eis dat het bovenaanzicht van de gebouwen architectonische aandacht krijgt.

3.3 Geluidswerende voorziening

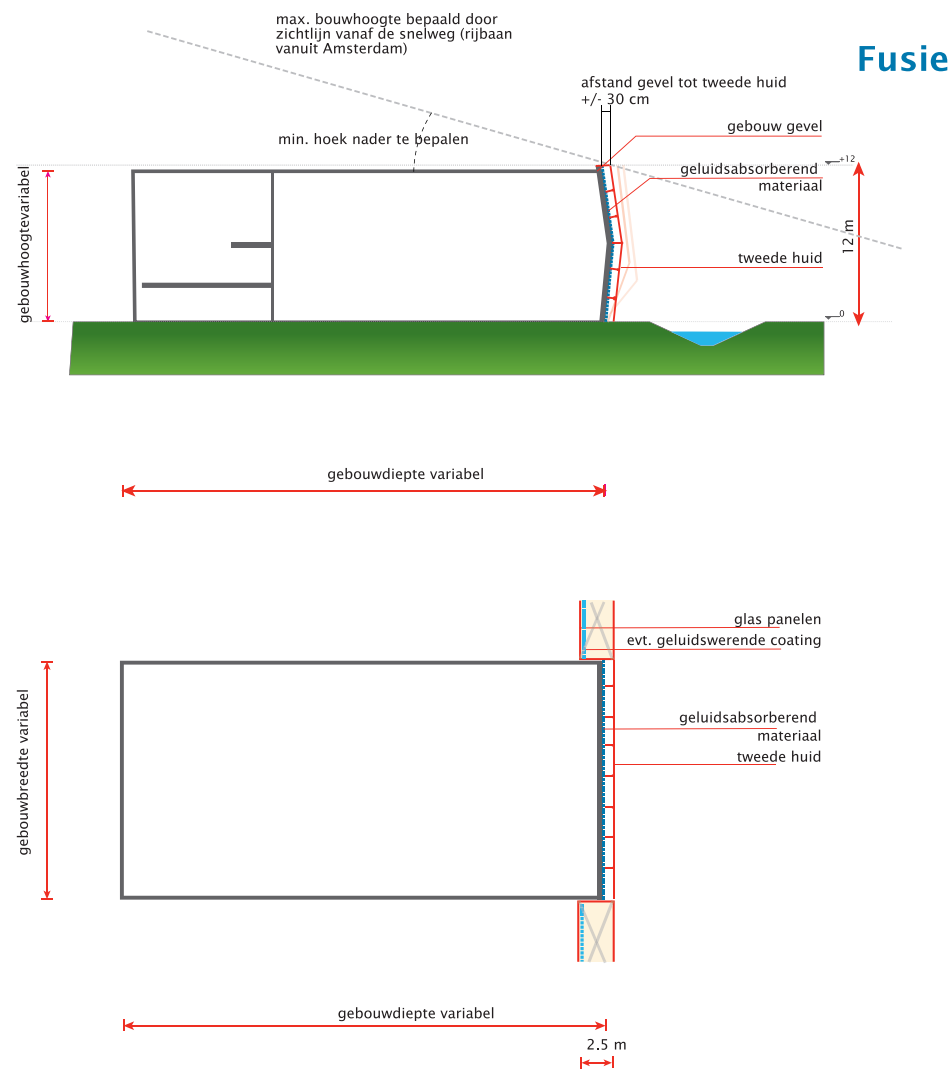
Om in Haarrijn woningbouw mogelijk te maken, is over de gehele lengte van het bedrijventerrein een geluidwerende voorziening van 12 meter hoogte noodzakelijk. De bedrijfsgebouwen kunnen tegen de geluidwering worden aangebouwd en daardoor onderdeel uitmaken van het geluidsscherm, of er los van staan. Het scherm wordt op uitgeefbaar terrein geplaatst.

Het ontwerp van het geluidsscherm is van ONL en bestaat, net als de geluidwerende voorzieningen in De Wetering, uit een plint en een opbouw. In tegenstelling tot de andere geluidwerende voorzieningen bestaat de plint echter niet uit een ander materiaal, maar juist uit een sterk afwijkende richting van het scherm aan de A2-zijde. Hierdoor ontstaat schaduwwerking aan de onderzijde van het scherm, waardoor de plint zichtbaar wordt. De gevel aan de A2-zijde is gemaakt van een transparant, deels open, metalen materiaal. Daarachter bevindt zich een dichte wand, waarin indien nodig ook absorberend materiaal kan worden opgenomen. Deze achterwand kan één van de gevels vormen van een bedrijfsgebouw. De bedrijven krijgen in beperkte mate de mogelijkheid om een reclame-uiting in de geluidwering aan te brengen, bijvoorbeeld door een open glazen ruimte in het geluidsscherm die als etalage kan werken voor de bedrijven die met hun gevel onderdeel uitmaken van het geluidsscherm. Deze uiting wordt integraal in het geluidsscherm ontworpen door ONL.

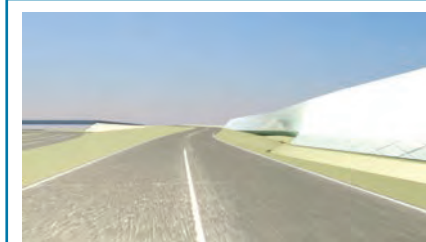
Geluidsscherm ONL



Opbouw geluidsscherm, gebouw geïntegreerd in scherm



Geluidsscherm ONL



Het geluidsscherm Haarrijn maakt onderdeel uit van een reeks van schermen langs de A2 en is, gezien vanuit de richting Amsterdam, de eerst zichtbare punt van Utrecht. De overgang van dit scherm naar het Groene Hart enerzijds en het begin van de stad anderzijds, maakt een bijzondere beëindiging van het scherm aan de noordzijde noodzakelijk. Deze beëindiging kan worden vormgegeven als een accent in het geluidsscherm, echter niet in hoogte. In overleg met de ontwerpers en het bedrijf dat zich hier gaat vestigen moet dit accent nader worden uitgewerkt. Vanwege de geluidsbelasting moet de geluidwering na beëindiging van het geluidsscherm 'de hoek om' in de richting van Landinrichtingsgebied Haarzuilens worden doorgezet. In het SP woningbouw en strandzone Haarrijn wordt vastgelegd hoe deze aansluiting wordt vormgegeven.

3.4 Ruimtelijke zonering

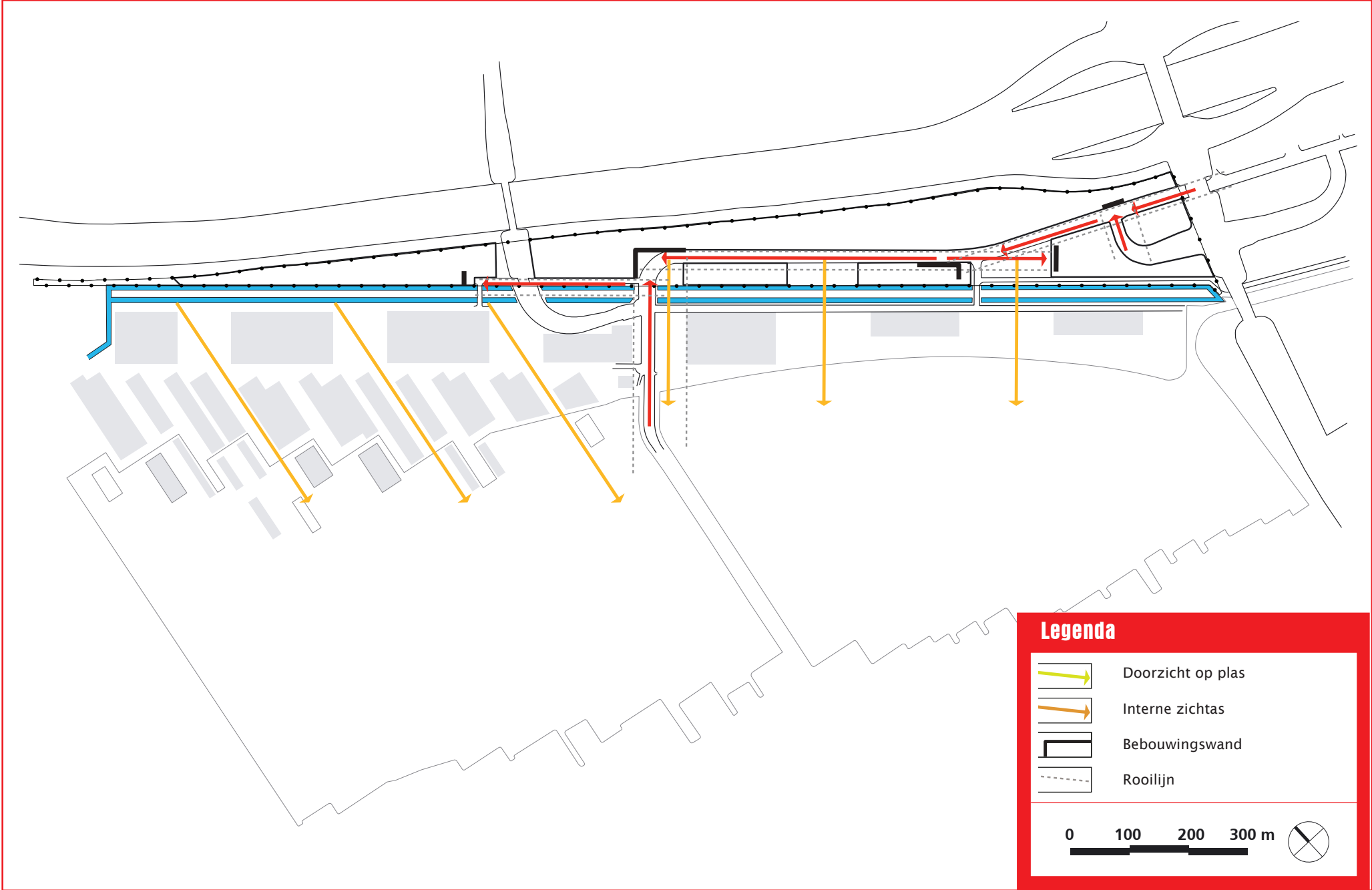
Uitgangspunt bij de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein Haarrijn is het scheppen van voorwaarden voor het optimaal functioneren van de bedrijven die zich hier willen vestigen, zowel in economische als logistieke zin. Het is daarbij van belang een grote verscheidenheid aan kavels in functie, grootte, situering en representativiteit aan te kunnen bieden. Door het toepassen van een ruimtelijke zonering komt een logische ordening tot stand, waardoor elk bedrijf een geschikte locatie kan worden aangeboden. Wat betreft kavelgrootte wordt een onderscheid gemaakt in drie categorieën. De kavels zijn minimaal 2.000 m² tot maximaal 24.000 m² groot. Grotere kavels dan 24.000 m² passen, mede door de langgerektetheit van het terrein, moeilijk in de stedenbouwkundige opzet; Incidenteel kan van de minimale kaveloppervlakte worden afgeweken, zodat deze iets gerichter aan kleinere bedrijven kunnen worden aangeboden.

De zonering is gebaseerd op de ruimtelijke hoofdropzet van het plan en wordt vooral bepaald door de structuur van de openbare ruimte. Aan de hand van de zonering zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de kavelindelingen gemaakt. De grootte van de kavels is zowel afhankelijk van deze zonering, als van de beschikbare dieptematen binnen het uitgeefbare terrein. Omdat Haarrijn een lang en relatief smal gebied is, is de dieptemaat niet vrij te kiezen, de breedtemaat wel.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd: grote en middelgrote kavels langs de A2 en kleinere kavels in het zuiden van het plangebied en langs de WRK-zone.

- Ten noorden van de Maarssenseweg: een grote kavel van ca 24.000 m², of op te delen in twee grote kavels, één van circa 13.000 m² en één van circa 11.000 m².
- De kaveldiepte ligt vast; de breedte is variabel en afhankelijk van uitgifte
- Langs A2: kleine, middelgrote en grote kavels tussen 2.000 m² nabij de Haarrijnse Rading en 13.000 m² nabij Maarssenseweg (tussen de 25 meter en 95 meter diep);
- Rondom de Lus en de Meijewetering: kleine kavels tussen 2.300 m² en 3.300 m² (tussen de 30 en 58 meter diep);
- Langs WRK-zone: kleine kavels tussen 2.000 m² en 3.500 m², diepte ca 38 meter.

Kaart Zichtlijnen



3.5 Inrichting kavels

Voorgevelrooilijnen

De rooilijn van de bebouwing ligt op vijf meter vanaf de voorkant van de kavelgrens. Voor de beide zijkanten geldt in de representatieve zone tevens een rooilijn van vijf meter, daarachter geldt een afstand van minimaal drie meter tot de kavelgrens. Voor de achterzijde van de kavel is de afstand van bebouwing tot kavelgrens afhankelijk van de veiligheidseisen die vanuit de brandweer worden gesteld en die per bedrijf kunnen verschillen. In de zone van de geluidwering mag een bedrijf de gevel in principe in het geluidsscherm integreren.

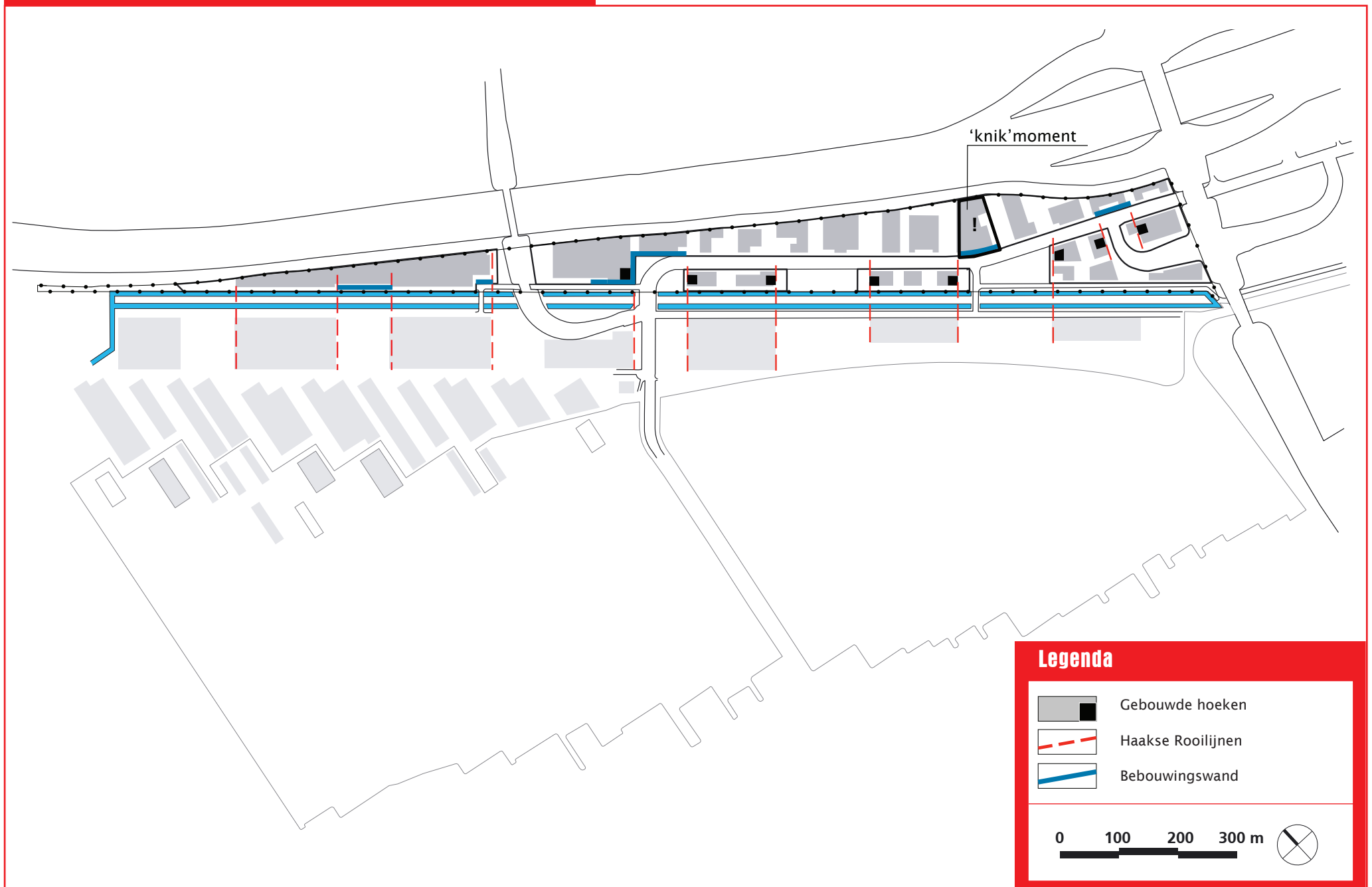
De kaveldieptes aan de Meijewetering zijn kleiner, daarom is de voorgevelrooilijn aan de Meijewetering op drie en een halve meter uit de kavelgrens gesitueerd.

Voor de WRK-zone geldt dat de gebouwen die grenzen aan de leidingenstrook en de bomen daarlangs rekening moeten houden met de technische eisen die hieruit voortvloeien. Het betreft een zakelijk recht zone van tien meter uit het hart van de leidingen en een minimale afstand van vijf meter tussen de boom en de gevel, dit bepaalt de uiterste rooilijn van de gebouwen parallel aan de WRK-zone. In het noordelijk deel van het bedrijventerrein, ten noorden van de Maarssenseweg loopt de rooilijn langs de WRK-zone door.

Afhankelijk van de situering van de kavels moet een bepaald percentage van het gebouw op de voorgevelrooilijn staan. Aan de voorzijde wordt het meest representatieve deel van het bedrijf, meestal het kantoor, gesitueerd. Langs de Haarrijnseweg dient per kavel minimaal 20% van de rooilijn te zijn bebouwd. Uitzondering zijn de kavels uit zone 4. Van deze kavels dient aan de zijde van de Haarrijnseweg minimaal 40% van de rooilijn te zijn bebouwd, dit om meer gevellengte langs de hoofdroute tot stand te brengen. Aan de zijde van de watergang wordt 20% van de rooilijn bebouwd. Dit geldt ook voor het plandeel ten noorden van de Maarssenseweg (zone 1).

Langs de Meijewetering is 30% van de voorgevelrooilijn gebouwd. De (kleine) bedrijfspanden in deze zone hebben in het algemeen een naar verhouding groter kantoorgedeelte. Het is, vanwege de uitstraling naar de woningbouw aan de overzijde, wenselijk dat dit deel op de rooilijn staat.

Kaart Gebouwde hoeken - rooilijnen en doorgaande wanden



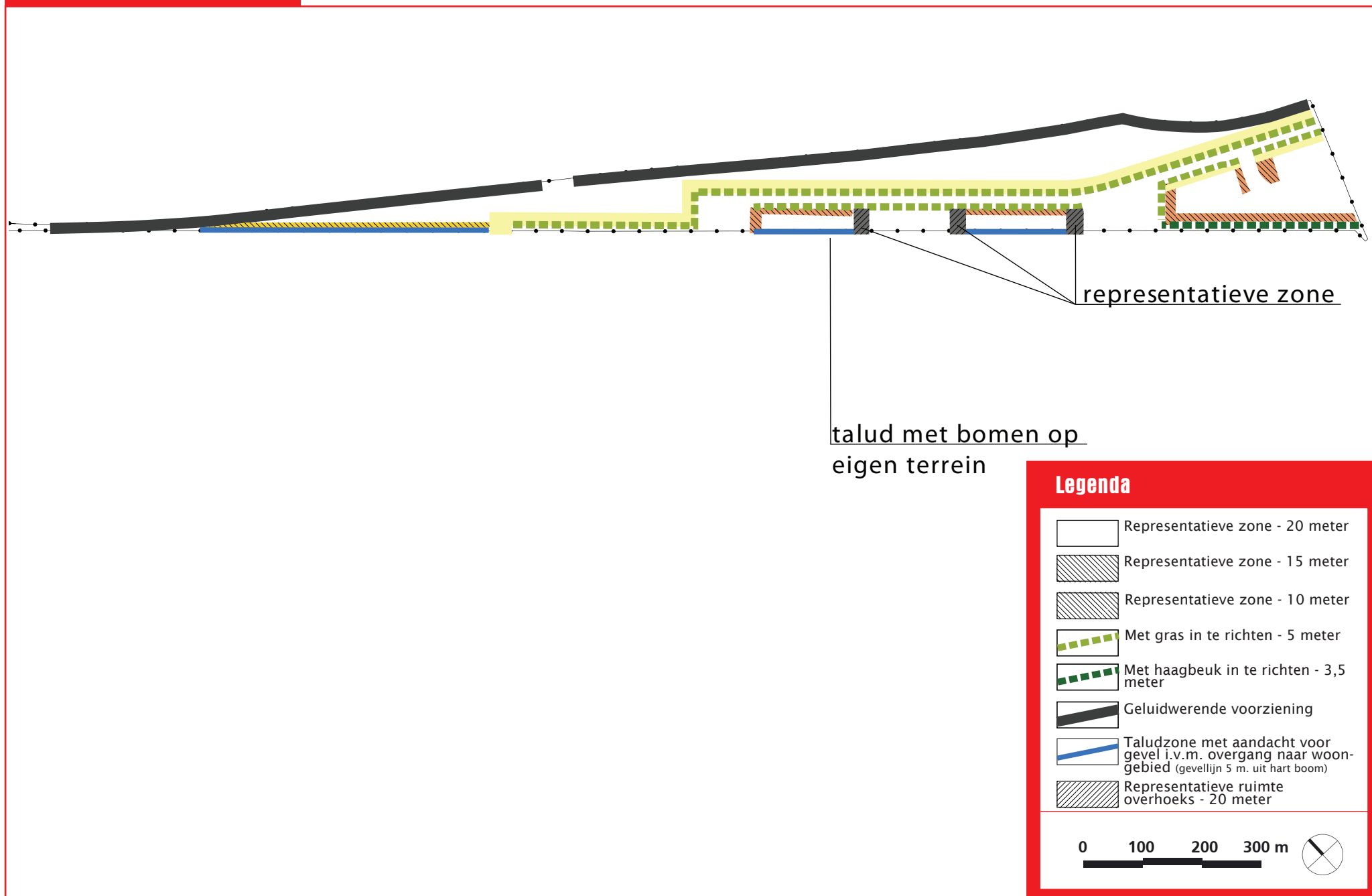
Doorgaande rooilijnen – zichtlijnen

Kenmerkend voor het bedrijventerrein Haarrijn is een aantal interne zichtassen en doorzichten op de plas. De interne zichtassen komen voort uit de verkeersstructuur en zijn bepalend voor het beeld van het bedrijventerrein. De bedrijven die aan het eind van de zichtassen zijn gesitueerd hebben gebouwde gevels in deze assen, met een representatieve uitstraling. De gevels hoeven niet over de volledige lengte in de rooilijn te liggen, maar zijn wel één element. Speciale aandacht wordt gevraagd voor het knikmoment in de Haarrijnseweg. Aangezien dit knikpunt in het zicht van de verbinding tussen de Meijewetering en de Haarrijnseweg ligt, is het van belang dat een doorgaande bebouwingswand in de as van deze verbinding wordt gesitueerd. Uitgangspunt is daarom dat deze richtingverdraaiing wordt opgevangen binnen één kavel. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de uitgifte c.q. fasering.

Haakse rooilijnen – gebouwde hoeken – doorzichten plas

Het ritme van open groene ruimtes langs de ruggengraat (WRK-zone), heeft ook gevolgen voor de rooilijnen die hier haaks op liggen. De opeenvolging van open en gesloten ruimtes is zichtbaar vanaf de WRK en vanaf de Haarrijnseweg. De open ruimtes zijn van belang omdat ze het woongebied en het strand koppelen aan het bedrijventerrein en ervoor zorgen dat er altijd zicht op de plas is. Om de open ruimtes manifest te maken en de koppeling te leggen met het woongebied, liggen de haakse rooilijnen van de woningen en de bedrijven in elkaars verlengde. Ter hoogte van de Haarrijnseweg worden, daar waar de bedrijfskavels en de open ruimtes op elkaar aansluiten, de hoeken van de kavels bebouwd. Hierdoor wordt het ritme van open en gesloten duidelijk herkenbaar. De toegang vanaf de verbindingslus richting de Haarrijnse Rading wordt benadrukt door twee gebouwde hoeken op de kruising met de Haarrijnseweg te realiseren.

Kaart Representatieve zones



Representatieve zone

Langs de Haarrijnseweg en de Meijewetering worden voorkanten van bedrijven gesitueerd, waarbij de representatieve delen van de bedrijven langs deze wegen komen te staan. De hoeken van de kavels die aan de open ruimtes liggen dienen in de lijn van de woonblokken te worden bebouwd. Voor de kavels aan de oostzijde van de Haarrijnseweg (zone 2) en rondom de verbindingslus (zone 3) wordt een representatieve zone voorgeschreven van 20 meter vanaf de uitgiftegrens. De twee kavels direct aan de lusverbinding, kennen naast een representatieve zone van 20 meter aan de Haarrijnseweg een representatieve zone van tien meter aan de lusverbinding. Langs de Meijewetering (zone 5) en aan de westzijde van de Haarrijnseweg (zone 4), bedraagt de representatieve zone tien meter.

De representatieve zone is een mooie rustige overgang van de openbare profielen naar de bebouwing op het kavel. In de architectuurparagraaf is per zone aangegeven welke voorwaarden aan de representatieve zone worden gesteld. Het betreffen inrichtingseisen, zoals percentage en soort groen, maximaal oppervlak parkeren, laden en lossen, opslag en erfafscheidingen.

Bebouwing kavel

De bebouwing op de kavels dient minimaal zes meter en maximaal twaalf meter hoog te zijn. Op alle kavels in Haarrijn geldt een minimum en een maximum bebouwingspercentage van respectievelijk 40% en 70%. Het maximum bebouwingspercentage is alleen toegestaan indien de bereikbaarheid van de voor- en zijterreinen (bij bijvoorbeeld brand) is gegarandeerd en er voldoende ruimte is voor parkeerplaatsen en laden en lossen. Door een minimum bebouwingspercentage te eisen worden bedrijven uitgesloten die een extreem klein deel van de kavel willen bebouwen. Een laag bebouwingspercentage getuigt namelijk niet van een economisch gebruik van grond. Bovendien leidt het, gezien het hoge percentage onbebouwd terrein en het niet gewenste gebruik hiervan (bijv. containeropslag of stallen van vrachtauto's), tot een ongewenste uitstraling. Uitzondering hierop vormen bedrijven die grotere kavels willen kopen in verband met toekomstige uitbreidingen. Wel wordt als voorwaarde gesteld dat zij dit extra terrein, tot de uitbreiding daadwerkelijk plaatsvindt, als groen aanleggen om alsnog bovenstaand ongewenst effect te voorkomen.

Voorbeeld van een blokhaag



Eisen voor terreinen en gebouwen



Architectonische vormgeving en materialisering

Het streven naar een hoge architectonische kwaliteit is bij de vormgeving van de gebouwen het uitgangspunt. Daarom is het een voorwaarde dat de bedrijven samen met de supervisor van Haarrijn overeenstemming bereiken over de architectenkeuze en de hierbij te gebruiken criteria.

Kernwoorden bij de architectenkeuze zijn:

- hoog ambitieniveau;
- trendsetters voor beoogde kwaliteit (voorbeeldfunctie);
- ervaring met het ontwerpen van en denken over vernieuwende architectuur van bedrijfsgebouwen;
- interesse voor de logistieke en programmatische kant van het ontwerpen;
- gevoel voor de relatie met de geluidwering (in zone 1 en 2);
- in staat om beeldende gebouwen te ontwerpen in een grootschalige omgeving.

Uitgangspunt bij de vormgeving van de bedrijfsbebouwing is dat de bouwmassa's eenduidig en herkenbaar zijn en de materialisatie aansluit bij het karakter van het bedrijventerrein (functioneel en bedrijfsmatig). De architectuurstijl is ingetogen zakelijk. Natuurlijke materialen worden zoveel mogelijk toegepast in hun natuurlijke staat, zoals metaal, hout, glas en natuur- en/of baksteen. Het toepassen van grote vlakken kunststof of niet natuurlijke kleuren moet worden vermeden. De architectuur kent een horizontale belijning, waarbij de daklijst belangrijk is. Bij grotere gebouwen, zoals hallen, bestaat de gevel uit een plint met opbouw. In de architectuurparagraaf staan de richtlijnen voor de bebouwing beschreven.

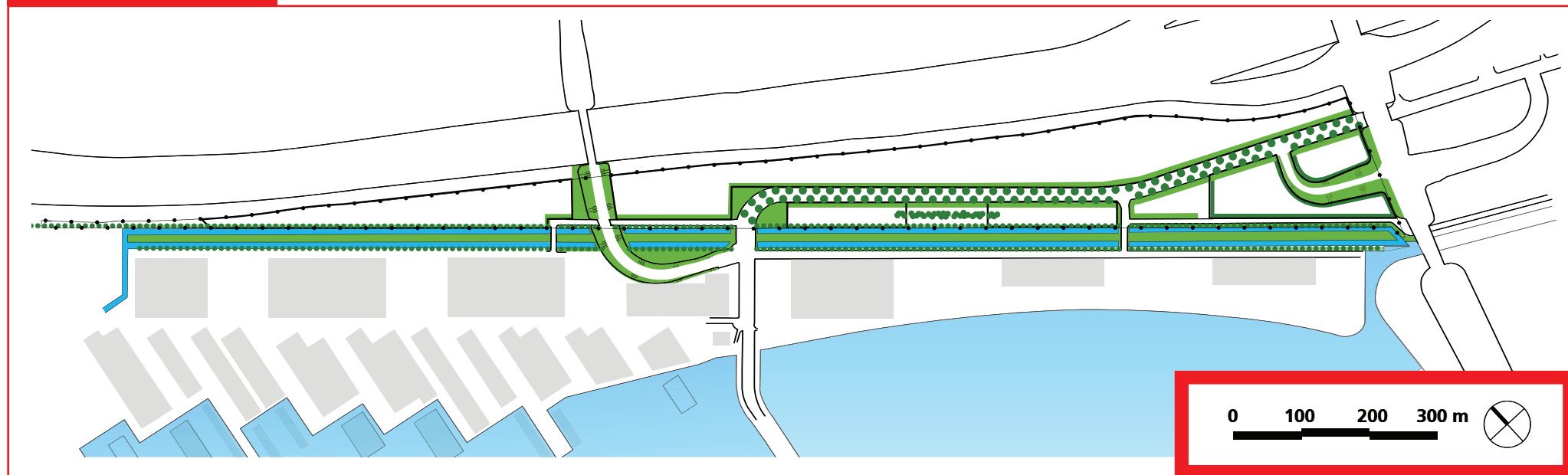
Naast de architectonische eisen ten aanzien van materialen dient eveneens rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden voor materialen van de gemeente. (zie paragraaf 7.7)

Voor het bedrijventerrein Haarrijn wordt een supervisor aangesteld die de voorwaarden uit de architectuurparagraaf toetst. Bij het indienen van de vergunningaanvraag moet als onderdeel van het bouwplan eveneens een duidelijk inrichtingsplan voor de representatieve zone worden overlegd, die mede wordt getoetst door de supervisor.

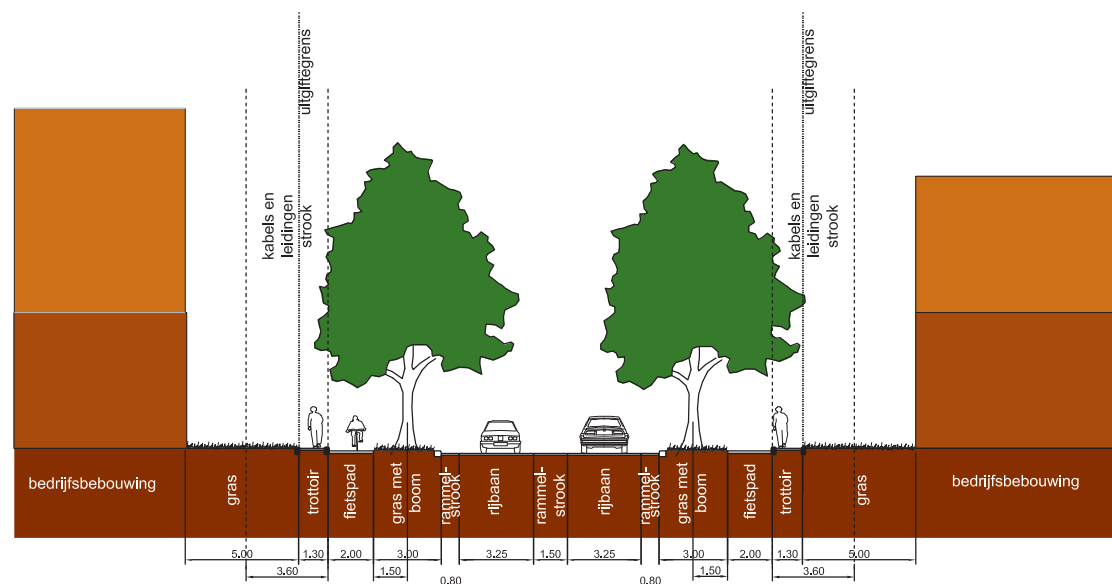
Eisen voor terreinen en gebouwen



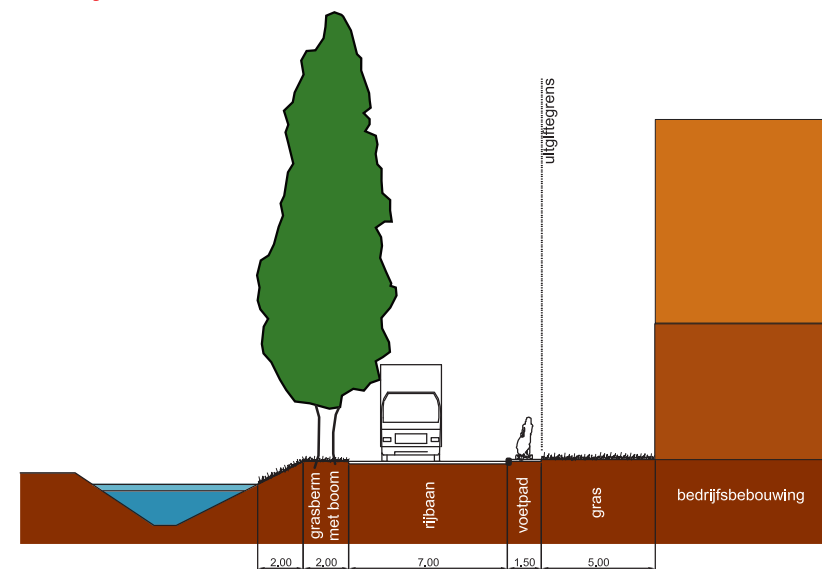
Kaart Groenstructuur



Haarrijnseweg



Bedrijvenstraat



4 De openbare ruimte

4.1 Hoofdropzet

Haarrijn kent net als bedrijventerrein De Wetering een heldere en krachtige ruimtelijke hoofdropzet. Binnen deze hoofdropzet vervult de openbare ruimte een belangrijke rol. In 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, met uitzondering van de lusverbinding. Daarnaast is er ook voor de kavelinrichting een aantal eisen opgenomen om het groene karakter te versterken. Deze maken onderdeel uit van de architectuurparagraaf, die als bijlage in het SP is opgenomen.

Met de realisatie van een 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 een situatie waarin de kwaliteit van het gebied deels onafhankelijk wordt van de ontwikkeling van de individuele kavels. Naast het maken van veel groen langs de wegen, speelt de WRK-zone met de daarbij behorende watergangen een belangrijke rol in de aanhechting van Haarrijn op andere delen van Leidsche Rijn.

Parkeerplaatsen

Op het bedrijventerrein worden twee openbare parkeerplaatsen gerealiseerd met circa 240 parkeerplekken. Deze parkeerplaatsen zijn niet bestemd voor de bedrijven, maar voornamelijk bedoeld voor recreanten naar het strand en het Groene Hart. Vrachtauto's zijn hier niet toegestaan. Door de inrichting met grasstenen, die aansluiten op de grasstroken langs de Haarrijnseweg, dragen de parkeerplaatsen bij aan het groene karakter van Haarrijn. Bij de meest noordelijk gelegen parkeerplaats zorgen bomen voor een extra groene overgang naar het strand en naar het landelijke wonen aan de noordzijde van de Maarssenseweg en het verderop gelegen Groene Hart.

4.2 Profielen openbare wegen

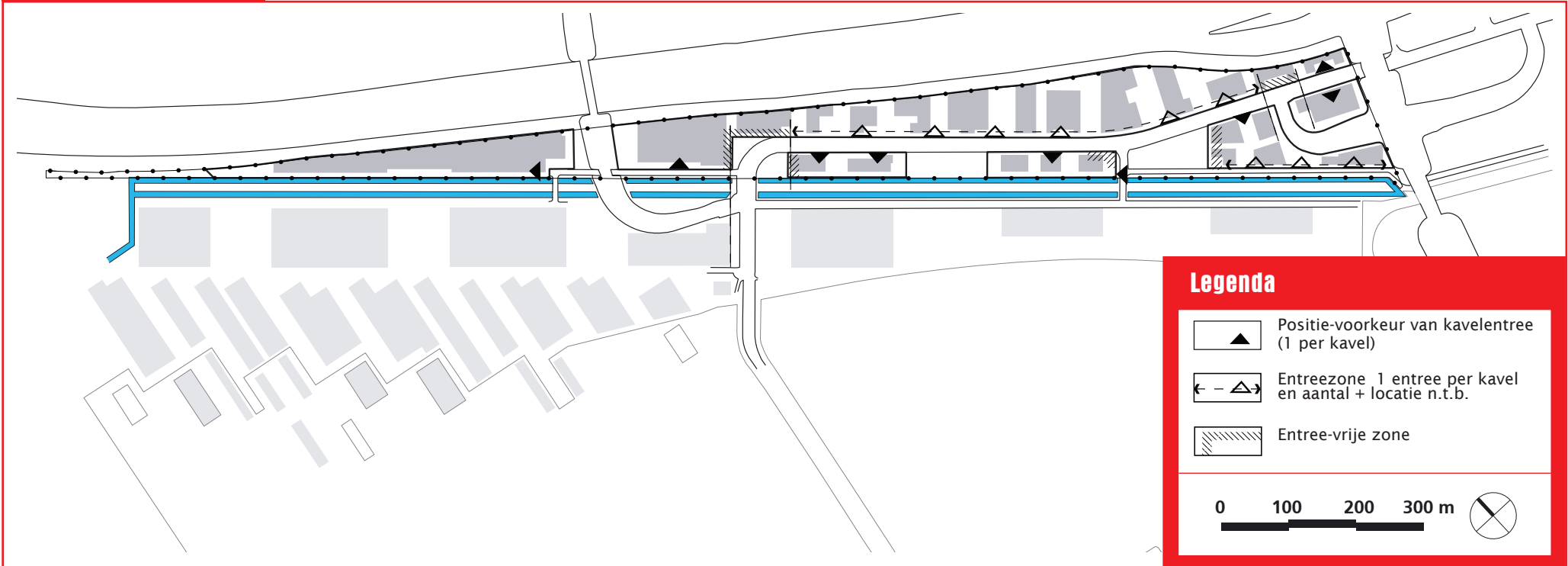
Haarrijnseweg

De Haarrijnseweg is niet alleen de gebiedsontsluitingsweg voor het bedrijventerrein en het woningbouwgebied Haarrijn, maar vormt ook de verbinding tussen de wijken Vleuten, Haarzicht, Haarzuilens en de A2. De Haarrijnseweg ligt in het verlengde van de Proostwetering en de inrichting van deze weg wordt in Haarrijn doorgezet. Het profiel kenmerkt zich door de brede rijweg van bijna tien meter met een overrijdbare middenberm van basaltkeien en aan weerszijden een groene berm en een vrijliggend fietspad. In de bermen staan Amerikaanse eiken. De bomen hebben een relatief grote plantafstand van twintig meter hart-op-hart, waardoor de ruime opzet van deze weg wordt onderstreept. In de lijn van de bomen worden ook de openbare verlichtingsmasten geplaatst. De bermstroken in Haarrijn hebben een breedte van drie meter in plaats van vijf meter om de kaveldiepte van de uitgeefbare terreinen niet te ondiep te maken. Direct na het voetpad begint het uitgeefbare terrein. De eerste vijf meter tot aan de rooilijn wordt ingericht met gras, waardoor de ruime opzet blijft gewaarborgd. De Haarrijnseweg is ruim van opzet om het vrachtverkeer de mogelijkheid te geven om de inrit zonder problemen te kunnen inrijden. De opritten zijn maximaal zeven meter breed en niet dominant in het beeld van de weg.

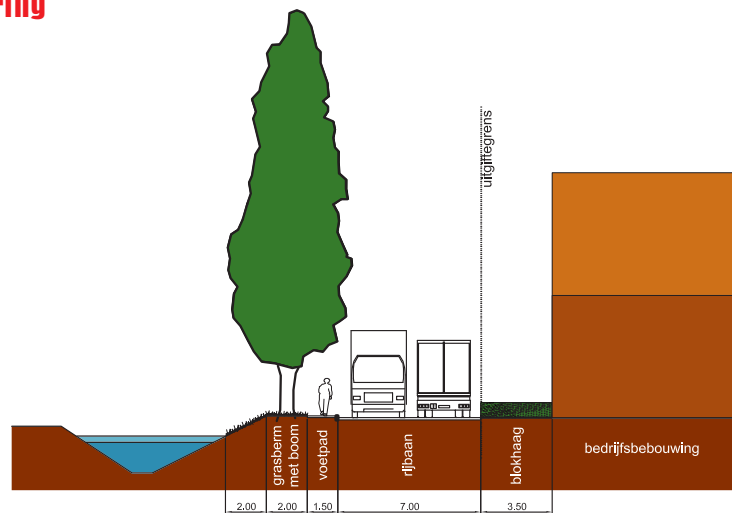
Haarrijnseweg-noord

Deze weg ontsluit zowel de noordelijke kavel(s) van het bedrijventerrein alsmede het woongebied Haarrijn. Het profiel van de weg is 7,00 meter breed, met aan de zijde van het bedrijventerrein een voetpad. In het profiel zijn geen aparte fietsvoorzieningen opgenomen.

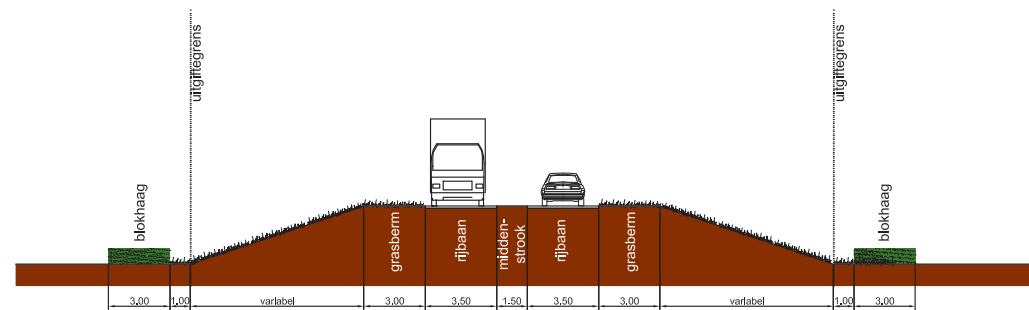
Kaart Kavel entrees



Meijewetering



De lus



(Verlengde) Meijewetering

De Meijewetering wordt vanuit De Wetering-noord in Haarrijn doorgezet en heeft grotendeels hetzelfde profiel. De rijbaan is 7,00 meter breed, zodat het vrachtverkeer zonder problemen de inrit kan inrijden. Naast de rijbaan ligt aan de WRK-zijde een voetpad en een 2,00 meter brede berm. Hierin staan populieren, die ook elders in Leidsche Rijn de WRK-zone begeleiden. Aan de andere zijde wordt de kavel begrensd door een haag van 3,50 meter breed, die op uitgeefbaar terrein staat. Ter hoogte van de parkeerplaats is een grasberm van 3,50 meter breed gesitueerd.

Lusverbinding

Deze lusverbinding, tussen de Haarrijnse Rading en de Haarrijnseweg, is alleen toegankelijk voor auto-en vrachtverkeer en bestaat uit twee rijbanen van elk 3,50 meter breed met een 1,50 meter brede middenstrook van basaltkeien. De bermen zijn begroeid met gras. Aan deze weg zijn geen inritten gesitueerd. Op de neerwaartse helling wordt een informatieplaats gerealiseerd, zodat auto's en vrachtwagens daar kunnen stoppen.

4.3 In- en uitritten

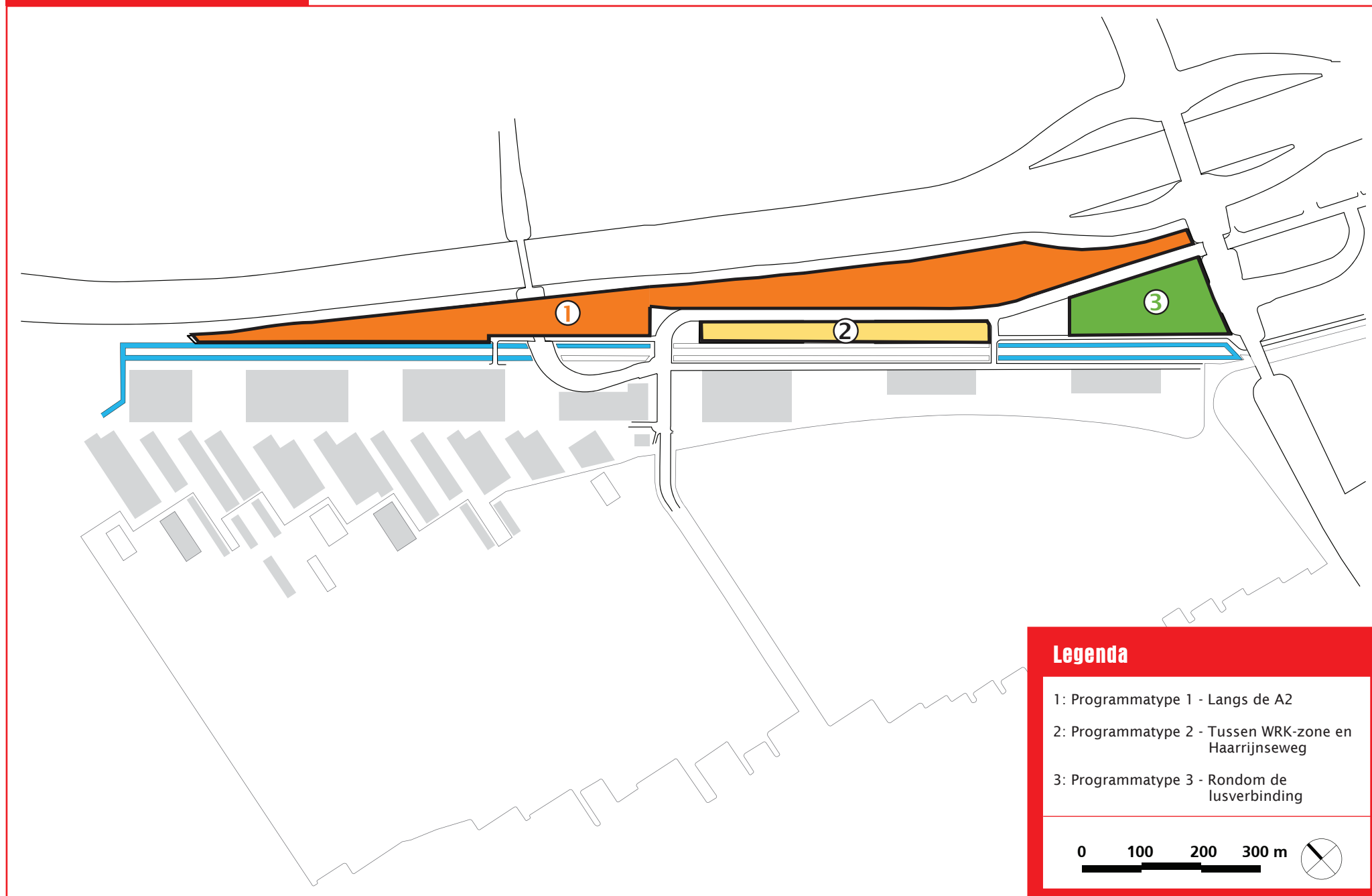
In- en uitritten hebben een grote invloed op het straatbeeld. Teveel en te brede in- en uitritten verstoren de continuïteit en het groene karakter van de wegen en leveren een onrustig beeld op. Ook vanuit verkeersveiligheid is het van belang de in- en uitritten te beperken. Daarom wordt per kavel uitgegaan van één in-/uitrit. Vanuit gemeentewege wordt één aansluiting per kavel gerealiseerd. Als het vanwege de logistiek op de kavel noodzakelijk 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 7,00 meter en moeten wat betreft plaats passen binnen de boom- en lichtmaststructuur. Dit geldt voor alle wegen in het plangebied. Bij de terreininrichting moet in voldoende mate rekening worden gehouden met het kunnen manoeuvreren van vrachtwagens op eigen terrein.

4.4 Inrichtingselementen

De materialisatie voor de inrichting van de openbare ruimte is gelijk aan de materialisatie die in De Wetering is toegepast. De uitgangspunten daarbij zijn: eenvoudig te beheren, overzichtelijk, schoon, mooi, duurzaam en sociaal veilig. Dit betekent een inrichting met zo min mogelijk objecten. Die objecten die absoluut nodig zijn, zoals verkeersborden, bedrijfsbewegwijzering, hekwerken en verlichting, dienen goed te worden vormgegeven en zorgvuldig te worden geplaatst.

- 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 rooilijn op de kavels, en bij voorkeur in de bedrijfsbebouwing geïntegreerd.
- Openbare verlichting is conform de standaard Leidsche Rijn mast.

Kaart Programma gebieden



5 Programma

Bedrijventerrein Haarrijn is direct gelegen aan de A2, één van de belangrijkste hoofdtransportassen van Nederland. Deze ligging levert het bedrijventerrein zeer belangrijke potentiële locatiekwaliteiten op, namelijk zichtbaarheid en bereikbaarheid. Wat betreft zichtbaarheid is Haarrijn vanuit Amsterdam gezien de eerste kennismaking met de stad Utrecht en startpunt van de Utrechtse bedrijven-as. Een visitekaartje van de stad kan hier worden afgegeven. Daarnaast is Haarrijn uitstekend bereikbaar per (vracht)auto. Op twee locaties in het gebied worden bushaltes gerealiseerd, waardoor Haarrijn vanuit de richtingen Vleuten, Maarssen en De Wetering bereikbaar is per openbaar vervoer. Daarnaast zijn de overige vestigingsfactoren bijzonder gunstig. Zo is Haarrijn gunstig gelegen ten opzichte van de stadswestelijke arbeidsmarkt, met gekwalificeerd personeel.

Het profiel van Haarrijn is vastgelegd in het Ontwikkelingskader bedrijven terreinen gemeente Utrecht, 2006-2010 (2006) en het SPVE Haarrijn (2008).

Haarrijn dient te voorzien in de ruimtevraag naar bedrijventerrein in Utrecht. Het gaat hierbij om bedrijven die:

- een uitbreidingsbehoefte hebben en deze op hun bestaande locatie niet kunnen realiseren;
- dienen te worden ver- of uitgeplaatst, onder meer vanwege (binnen) stedelijke ontwikkelingen;
- zich nieuw willen vestigen van binnen of buiten de gemeente.

Gezien de omvang van de vraag en het gebrek aan vestigingsmogelijkheden elders in de stad, is Haarrijn primair gericht op bovenstaande doelgroepen. De ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn afgestemd op de eisen van deze doelgroepen. Hierdoor onderscheidt het terrein zich van De Wetering-zuid dat intensievere bedrijvigheid en een hogere kantoorcomponent kent en daarom voor andere doelgroepen in de markt is gezet. Haarrijn moet veeleer worden gezien als een voortzetting van De Wetering-noord.

De voorgestane ontwikkeling van Haarrijn is op basis van het SPVE Haarrijn getoetst in de markt.

Zo heeft overleg plaatsgevonden met experts op het gebied van vastgoedontwikkeling, marktpartijen, het bedrijfsleven en experts op het gebied van de doelgroepen en intermediairs. Stogo Onderzoek + Advies heeft een analyse van de product-marktcombinaties uitgevoerd. De definitieve invulling van het gebied wordt zoveel mogelijk in overeenstemming met de wensen vanuit de toekomstige gebruikers gerealiseerd. De ontwikkeling van Haarrijn wordt geheel markconform en klantgericht gerealiseerd.

Reeds in het SPVE Haarrijn is gekozen om het oorspronkelijke profiel, namelijk geheel bedrijventerrein, aan te passen. Het gebied wordt in de toekomst een gevarieerd gebied, met woningbouw (600-700 woningen), bedrijven (circa 12 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein) en een strandzone voor recreatie.

Haarrijn in de nieuwe opzet is door vorm en omvang minder geschikt voor grootschalige logistieke activiteiten. Daarnaast is bepaald dat - vanwege de nabij gelegen woningbouw - slechts activiteiten worden toegelaten die behoren tot maximaal milieuhinder categorie 3 en in delen van het terrein tot maximaal categorie 2.

5.1 Doelgroepen

Uit de uitgevoerde marktanalyse kwam de conclusie om de ontwikkeling van het terrein niet te richten op een specifiek thema, maar te kiezen voor een brede doelgroep. Dit vergemakkelijkt het aantrekken van bedrijven die voldoen aan de gestelde ambities: de hoogwaardige stedenbouwkundige uitstraling en het (deels) integreren van bedrijfsbebouwing in de geluidswerende voorziening. De keuze voor het segment 'modern gemengd' voor een brede doelgroep kleine en middelgrote bedrijven sluit goed aan bij de Utrechtse marktvraag op korte en middellange termijn (komende vijf jaar) en de bestaande bedrijvigheid in De Wetering-noord.

Voor Haarrijn zijn de volgende doelgroepen als kansrijk voor vestiging geïdentificeerd:

- lichte industrie;
- bouw;
- (groot)handel
- distributie
- autobedrijven

Voor grote(re) logistieke bedrijven is het terrein door omvang en vorm minder geschikt. Zelfstandige kantoren en perifere detailhandel zijn niet toegestaan op bedrijventerrein Haarrijn.

Herkomst van de te vestigen bedrijven

De verwachting is dat de herkomst van de te vestigen bedrijven de gemeente Utrecht en de regio is. Het gaat hierbij om nieuwe vestigingen en – zoals uit onderzoek blijkt – reeds in de directe omgeving gevestigde bedrijven. De oorzaak is gelegen in het feit dat de vervangingsbehoefte van genoemde doelgroepen groter is dan de behoefte aan additionele ruimte. Daarnaast kan Haarrijn ruimte bieden aan uit te plaatsen bedrijven.

5.2 Bedrijfskavels langs de A2

Bedrijven in deze zone kunnen onderdeel uitmaken van het geluidsschermband en zich presenteren aan de A2 in de vorm van "eenheid in verscheidenheid". Er is één concept ontwikkeld voor het totale geluidsschermband, waarin de zichtbaarheid voor bedrijven wordt gegarandeerd via openingen in het geluidsschermband. Het geluidsschermband wordt eenmaal onderbroken, door de Maarssenseweg. Aan weerszijden van deze weg zijn twee grote kavels beschikbaar. Deze kavels zijn resp. 13.000 m² en 24.000 m² groot en zijn bestemd voor bedrijven met een milieucategorie 2. Vrijstelling voor bedrijven met een milieucategorie 3 is mogelijk, mits de indeling van het terrein en de bedrijfsvoering hierop worden aangepast. Mede vanwege de zichtbaarheid lenen deze kavels zich uitstekend voor autobedrijven.

De overige kavels aan de A2 zijn kleiner en variëren in oppervlakte (vanaf 2.000 m²) en zijn bij uitstek geschikt voor een brede doelgroep kleine en middelgrote bedrijven uit de sectoren lichte industrie, bouw, (groot)handel en distributie. Milieucategorie drie is hier toegestaan. De oppervlakte van de totale zone is bijna 9 hectare, inclusief de twee grote kavels van 13.000 m² en 24.000 m².

5.3 Bedrijfskavels tussen de Haarrijnseweg en de WRK-zone

Deze zone, met een oppervlakte van bijna 14.000 m², is vooral bestemd voor het kleinschalige segment, van circa 2.000 m² tot 3.500 m² met maximaal milieucategorie twee. Ontwikkelingen in deze zone kunnen zowel solitair plaatsvinden als in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw en/of geschakelde bedrijfsunits, volgens het profiel van De Wetering-noord (modern gemengd), waarbij vanwege de nabije ligging bij de strandzone een accent kan worden gelegd op bedrijven die een relatie hebben met watersport en/of waterrecreatie.

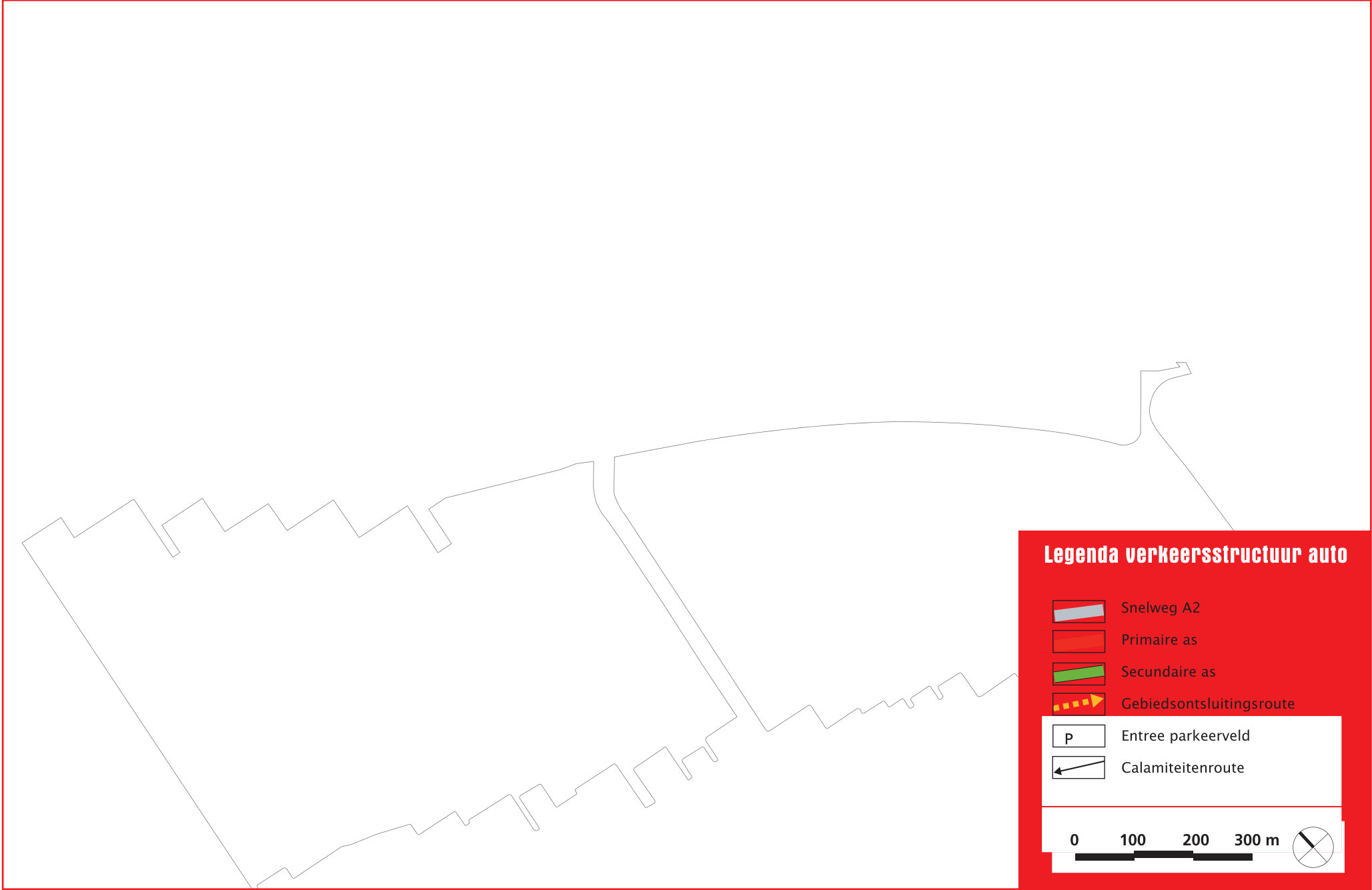
5.4 Bedrijfskavels rondom de lusverbinding

De oppervlakte van de zone tussen de lusverbinding bedraagt bijna 20.000 m². De kaveloppervlakte varieert tussen 2.300 m² en 3.300 m² en is bestemd voor kleinschalige activiteiten met maximaal milieucategorie 2. Ook voor deze kavels geldt een mogelijkheid voor vrijstelling voor categorie 3 bedrijven, mits de indeling van het terrein en de bedrijfsvoering hierop worden aangepast. Ontwikkelingen kunnen ook hier zowel solitair plaatsvinden als in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw en/of geschakelde bedrijfsunits, volgens het profiel van De Wetering-noord (modern gemengd).

5.5 Recreatieve en commerciële voorzieningen

De zuidelijke oever van Haarrijn wordt ingericht als strandzone en heeft, vanwege de openbare parkeerplaatsen die bestemd zijn voor recreanten, een relatie met het bedrijventerrein. Aan het strand wordt een drietal woonblokken ontwikkeld. In de plint van twee van deze gebouwen en op strand zelf is ruimte voor aanvullende (commerciële) recreatievoorzieningen. De beschrijving van deze voorzieningen wordt opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn.

Kaart Autoverkeer



6 Verkeer

6.1 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van een gebied is van belang voor het functioneren van dat gebied. Een goede bereikbaarheid van de bedrijfsgebouwen in Haarrijn voor personen (werknemers en bezoekers) en goederen geldt als één van de doelen bij de ontwikkeling van het gebied.

De verkeerskundige drager van het bedrijventerrein –en van het plangebied Haarrijn- is de Haarrijnseweg. Deze weg is vanuit de kern Vleuten doorgaand vormgegeven vanaf de (afgebogen) Maarssenseweg en sluit in het verlengde aan op de Proostwetering in De Wetering-noord. De lusverbindingen vanaf de Proostwetering (reeds gerealiseerd) en de Haarrijnseweg naar de Haarrijnse Rading zorgen voor een aankoppeling met het bovenliggend wegennet met aansluiting op Rijksweg A2 en de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU).

Na afronding van de werkzaamheden aan de A2 ter hoogte van Haarrijn, komt de huidige Maarssenseweg als autoverbinding tussen Maarssen en Vleuten te vervallen. Dit viaduct wordt een exclusieve verbinding voor bus en (brom-)fietsers. Autoverkeer tussen beide woonkernen dient gebruik te maken van de Haarrijnseweg en Haarrijnse Rading om de A2 over te steken.

6.2 Gemotoriseerd verkeer

Haarrijnseweg

De Haarrijnseweg kent een “centrale” ligging in het bedrijventerrein. De weg wordt, conform het wegprofiel van de Proostwetering in De Wetering-noord, vormgegeven met aan weerszijden in één richting bereden fietspaden en voetpaden. Het profiel van de Haarrijnseweg is zodanig opgebouwd dat de doorstroming van het verkeer onder alle omstandigheden mogelijk is. Daarbij is de maatvoering afgestemd op vrachtverkeer. Er is uitgegaan van een totale verhardingsbreedte voor het gemotoriseerde verkeer van 9,60 meter. De opbouw van het dwarsprofiel bestaat uit een rammelstrook van 0,80 meter aan de beide buitenzijden, een rijstrook van 3,25 meter voor beide richtingen en een overrijdbare middenberm van 1,50 meter. Door de toepassing van de

‘rammelstroken’ en een ‘beperkte’ breedte van de rijstroken wordt de ruimte visueel en fysiek smal gehouden. Op deze wijze wordt de snelheid laag gehouden en het inhaalgedrag beperkt.

Ter hoogte van de aansluitingen van zijwegen op de Haarrijnseweg gaat de overrijdbare middenberm over in een iets bredere en fysiek verhoogde middengeleider. Hierdoor krijgen overstekende (brom)fietsers en voetgangers de mogelijkheid gefaseerd de Haarrijnseweg over te steken.

Ter plaatse van het kruispunt met de noordelijke lusverbinding naar de Haarrijnse Rading is, vanuit zuidelijke richting, een linksafvak aangebracht in de rijbaan van de Haarrijnseweg. Op de aansluiting van de lusverbinding is in neergaande richting ruimtelijk rekening gehouden met een reservering voor een extra opstelstrook. Hierdoor is ombouw naar een met verkeerslichten geregeld kruispunt in de toekomst mogelijk.

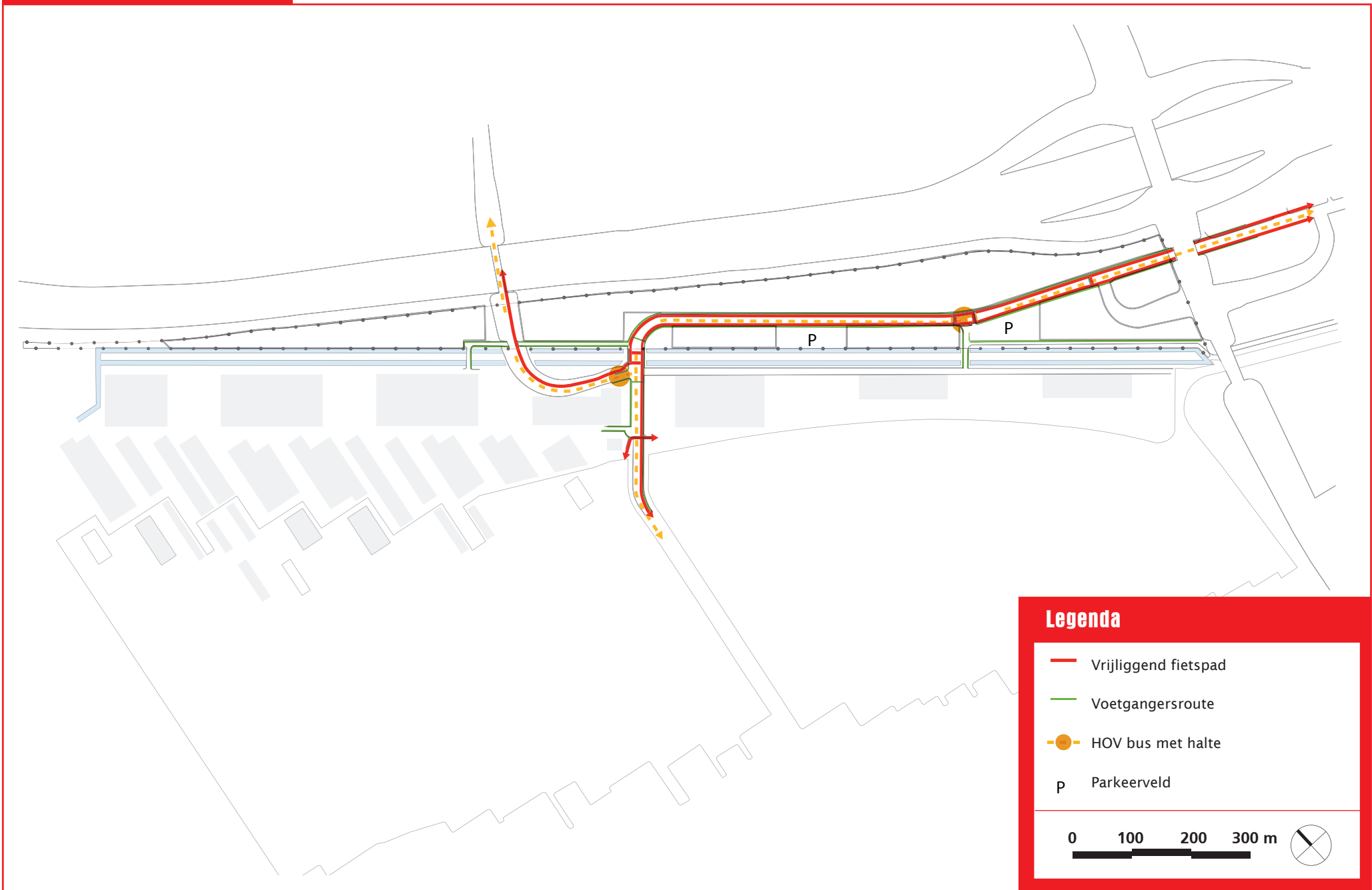
De bedrijfskavels worden rechtstreeks op de Haarrijnseweg ontsloten. Op basis van de verwachte verkeersintensiteiten biedt het brede wegprofiel voldoende verwerkingscapaciteit. (links)afslaand verkeer van/naar de bedrijven kan zich immers in het midden van de rijbaan opstellen zonder de doorstroming van het overige verkeer daarbij noemenswaardig te frustreren.

Door de overrijdbare middenberm ter hoogte van de in- en uitritten van de kavels niet van vormgeving te veranderen, wordt een voor de weggebruiker duidelijk onderscheid gemaakt tussen een openbare zijweg en een toegang voor een bedrijf.

Overige wegen

De (Verlengde) Meijewetering is een lusweg en heeft een aansluitpunt op de Haarrijnseweg (Haarrijn) en op de Proostwetering (De Wetering-noord) en ontsluit aanliggende bedrijfsperven. Het deel van de Meijewetering in De Wetering-noord is reeds gerealiseerd en in gebruik. De weg wordt in Haarrijn doorgetrokken onder het viaduct Haarrijnse Rading door. De weg krijgt een eenvoudig profiel van 7,00 meter breed met een voetpad. De rijbaan kent een gemengde afwikkeling van auto's en (brom-)fietsers.

Kaart OV-langzaam verkeer



Dit profiel is voldoende om een goede afwikkeling en berijdbaarheid voor het vrachtverkeer te garanderen. In de bocht van de Haarrijnseweg richting de afgebogen Maarssenseweg wordt de noordelijke bedrijfskavel ontsloten. Deze weg is tevens de hoofdontsluiting voor het noordelijk woongebied van Haarrijn. Langs de weg bevindt zich aan de bedrijvenszijde een voetpad en op de rijbaan is sprake van een gemengde verkeersafwikkeling van auto's en (brom-) fietsers. De weg ligt parallel aan en direct ten oosten van de WRK-zone en kent een doorgang onder de oprit van de busbaan. De vormgeving van de onderdoorgang en de locatie van de overkluizing van de WRK-zone naar het woongebied ten noorden van de busoprit zijn nog onderwerp van studie, evenals de vormgeving van de calamiteitenroute en inpassing daarvan in de geluidwerende voorziening. Deze route is alleen bestemd voor hulpdiensten in geval van calamiteiten op de A2 en dient daarom ook een directe aansluiting op de A2 te krijgen.

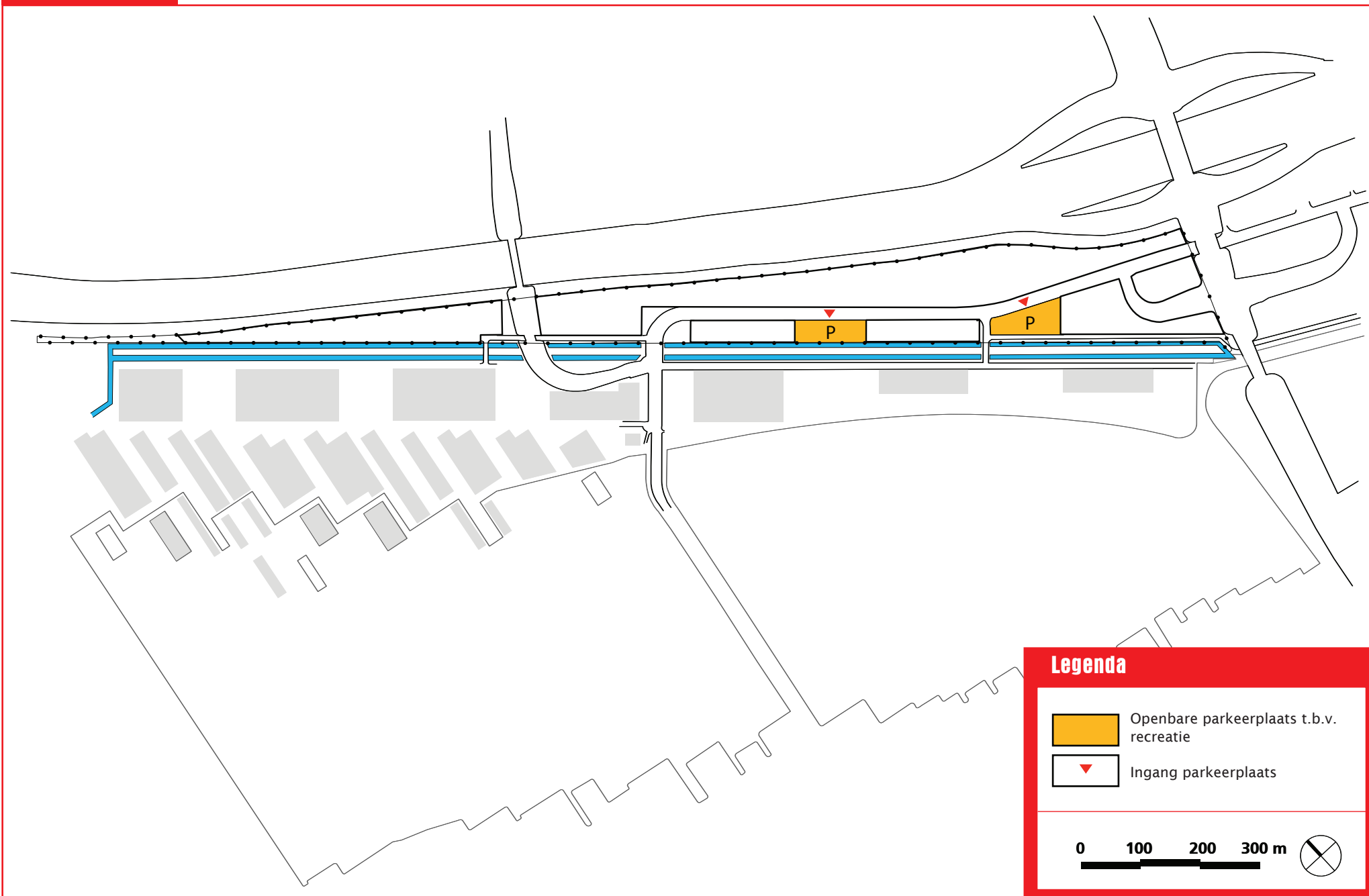
6.3 Langzaamverkeer

In het plangebied van het bedrijventerrein loopt één hoofdfietsroute. Deze bestaat uit twee vrijliggende éénrichtingsfietspaden aan weerszijden van de Haarrijnseweg als voortzetting van het profiel van de Proostwetering in De Wetering-noord. De ongeveer 2,00 meter brede fietspaden worden in asfalt aangelegd. Op de overige wegen in het plangebied rijden de fietsers op de weg. Voor voetgangers worden langs de Haarrijnseweg 1,30 meter brede voetpaden aangelegd naast de fietspaden. De overige wegen in het plangebied zijn, met uitzondering van de lusverbinding tussen de Haarrijnse Rading en de Haarrijnseweg, voorzien van een eenzijdig voetpad.

6.4 Openbaar vervoer

In het huidige eindbeeld (Westflankstudie, december 2006) rijdt via de Haarrijnseweg buslijn 233 (bedrijvenlijn 4x per uur). De route loopt vanaf station Leidsche Rijn Centrum via bedrijventerrein De Wetering naar Maarssen (en vice versa). De buslijn kent voor beide richtingen een halte op de Haarrijnseweg ter hoogte van de aansluiting op de (Verlengde) Meijewetering. De bus halteert hier op de rijbaan direct na het kruispunt. De locatie van de halte is gekozen, vanwege de ligging bij de toegang tot het strand en daaraan gerelateerde functies. Ter hoogte van de kruising Maarssenseweg – Haarrijnseweg wordt op de bus- en (brom)fietsverbinding naar Maarssen een tweede halte gerealiseerd. Deze valt binnen het plangebied van het SP woningbouw en strandzone en zal daarin dan ook worden opgenomen.

Kaart Parkeren



6.5 Parkeren

De parkeernormen worden niet exact vastgelegd, maar gedefinieerd binnen een bandbreedte. Dit betekent dat flexibel kan worden omgegaan met het aantal parkeerplaatsen. Zo kan afhankelijk van een bepaalde situatie, bijvoorbeeld bereikbaarheidskenmerken van de locatie, specifieke kenmerken van de functie of mobiliteitskenmerken van de gebruiker/bezoeker, binnen de bandbreedte antwoord worden gegeven op de vraag hoeveel parkeerplaatsen in een bepaalde situatie moeten worden gerealiseerd.

Uitgangspunt voor de bedrijven in Haarrijn is dat het parkeren, conform De Wetering-noord, op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor bedrijven gelden, uitgaande van de ligging van Haarrijn in het gebied "schil / Leidsche Rijn", per functie de volgende parkeernormen (zie ook SPVE Haarrijn). De parkeernormen zijn inclusief het parkeren voor bezoekers.

Functie	Schil		Eenheid
	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte	
Arbeidsextensief, bezoeker extensief (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,3	0,5	100 m ² bvo
Arbeidsintensief, bezoeker extensief (industrie, garage, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)	1,2	1,7	100 m ² bvo
Arbeidsextensief, bezoeker intensief (showroom)	0,6	0,8	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	0,8	1,7	100 m ² bvo

Het bepalen van de daadwerkelijke parkeerbehoefte binnen de genoemde bandbreedtes is maatwerk en pas mogelijk als er meer inzicht is in (de activiteiten van) het te vestigen bedrijf.

In het bedrijvendeel zijn tussen de WRK-zone en de Haarrijnseweg twee openbare parkeerterreinen geprojecteerd, zie ook hoofdstuk 4.1. Op deze parkeerterreinen wordt geparkeerd door bezoekers van het strand. Ook bezoek voor de strandappartementen kan hier parkeren. Het noordelijke parkeerterrein heeft tevens een functie als start- en eindplaats voor wandelaars en fietsers naar het Groene Hart.

Voor het overige worden op het bedrijventerrein geen openbare parkeerplaatsen aangelegd. Voor het tijdelijk parkeren van vrachtauto's (als bijvoorbeeld het hek van een bedrijf nog gesloten is) kan van het vrachtwagenparkeerterrein in De Wetering-noord gebruik worden gemaakt.

7 Milieu

Het bedrijventerrein Haarrijn is direct gelegen aan de A2 en voor de milieukwaliteit van belang omdat het mede als afscherming dient voor geluid en lucht van het verkeer op die A2 richting de woningbouw. Zonder goede afscherming van dit programma worden de normen ten aanzien van lucht en geluid voor woningen overschreden. Het is daarom van belang dat de geluidswering langs de A2 aaneengesloten is en is gerealiseerd voordat de woningen worden opgeleverd.

7.1 Geluid

Bedrijven en kantoren zijn in de wet Geluidhinder geen geluidsgevoelige bestemmingen. Voor de functie bedrijven is geluid dan ook geen bepalende factor en is het niet nodig om maatregelen te treffen. Echter achter het bedrijvengedeelte is in Haarrijn nog een woninggedeelte gepland. hiervoor is de geluidsbelasting vanwege de rijksweg A2 wel van groot belang.

Zonder afschermende maatregelen, wordt in het gehele gebied de maximale ontheffingswaarde voor autosnelwegen (53dB) overschreden. Om de achterliggende geplande woningen in Haarrijn mogelijk te maken, wordt een geluidsscherm van 12 meter hoogte over de volledige lengte van het plangebied gerealiseerd. In de noordpunt dient deze afschermende bebouwing in westelijke richting mee te draaien en aan te sluiten op het woningblok, om alle woningen onder de max. ontheffingswaarde te laten komen. Het materiaal van de afscherming kan verschillend zijn. Van belang is dat het materiaal de nodige massa heeft om voldoende geluidsafscherming te geven. De minimale eis hiervoor is absorberend materiaal met een massa van minimaal 10kg/m².

7.2 Lucht

Het luchtonderzoek voor Haarrijn is nog niet afgerond. Echter, gesteld mag worden dat de geplande afscherming tussen de A2 en de bebouwing in het plangebied een positief effect zal hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied. Zo is bij vergelijkbare plannen (bijv. Leidsche Rijn Centrum Noord) gebleken dat geluidsafscherming, behalve voor geluid, ook voor de luchtkwaliteit achter het scherm zo'n groot positief effect heeft, dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de

wet luchtkwaliteit. Voor Haarrijn geldt daarbij nog een extra positief effect, omdat de geluidswering aan de noordzijde 'de hoek om' wordt doorgezet, zodat het plangebied aan drie zijden wordt afgeschermd van de invloed van de A2. Daarom wordt verwacht dat uit de berekeningen voor Haarrijn blijkt dat de luchtkwaliteit voldoet aan de regelgeving wet Luchtkwaliteit.

7.3 Ecologie en groen

Momenteel is het gebied een gronddepot voor gronden die vrijkomen bij de graafwerkzaamheden van de Haarrijnseplas. De oude bodemstructuur (veen, klei op veen) is verdwenen. Een uitgevoerde quick scan inzake de Flora en Faunawet wijst uit dat het gebied weinig bijzondere natuurwaarden meer kent. Wel is gebleken dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten voorkomen: de kleine modderkruiper en de bittervoorn. Hiervoor is inmiddels een ontheffing van de Flora en Faunawet aangevraagd. Voor vleermuizen zijn geen verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig. Hoewel bij de inventarisatie, die volgde op de quick scan, enkele vleermuizen zijn aangetroffen, blijkt het gebied geen essentieel fourageergebied of doortrekgebied te zijn voor vleermuizen. De rugstreeppad is tijdens de inventarisatie niet aangetroffen. Het groene profiel (grasbermen en bomen) van de Proostwetering in De Wetering-noord, wordt doorgetrokken in de Haarrijnseweg, ook de Rijnkennemerlaan wordt vanuit Terwijde doorgezet in Haarrijn.

Bomen

Uit de bomeninventarisatie is gebleken dat het huidige bomenbestand niet zodanig waardevol is dat uitwerking van het plan hierdoor wordt belemmerd. Wel wordt bij de uitwerking gekeken of en welke bomen kunnen worden ingepast of kunnen worden verplaatst.

7.4 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten van de omgeving op Haarrijn komen voort uit het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2. De externe veiligheid wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (10-6/jaar voor kwetsbare bebouwing) en de oriënterende waarde voor groepsrisico (10-4/jaar bij 10 doden, 10-6 bij 100 doden etc). Voor het vaststellen van het risico wordt gekeken naar de meest kritische kilometer. Het is mogelijk om van de oriënterende waarde af te wijken, mits dit goed wordt onderbouwd.

Bij de A2 worden de normen voor het plaatsgebonden risico nergens overschreden. De 10-7 contour ligt op 79m vanuit de wegas en dit betekent dat het plangebied geen beperkingen kent vanuit het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico van het programma van het totale plangebied Haarrijn bedraagt 0,00735 van de normwaarde groepsrisico. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke norm.

7.5 Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied bevinden zich voor zover nu bekend geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Alle gronden binnen het plangebied worden zodanig overgedragen dat zij wat betreft geo-chemische kwaliteit geschikt zijn voor de bouw van de beoogde functies.

7.6 Bedrijven en milieucategorieën

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

Nieuwe bedrijven

De korte afstand tussen het woongebied en het bedrijventerrein geeft beperkingen ten aanzien van de mogelijkheid voor vestiging van bepaalde bedrijven.

In het RO-beleid (op te nemen in het bestemmingsplan) worden diverse soorten bedrijven ingedeeld in een vijftal categorieën met daarbij een afstand die moet worden aangehouden ten opzichte van kwetsbare functies als woningen. De afstand is afhankelijk van de mate van hinder of gevaar die van het type bedrijf wordt verwacht.

De zone tussen de WRK en de Haarrijnseweg wordt bestemd voor bedrijven met een milieucategorie 1 of 2. De bedrijvenzone langs de A2 kan met uitzondering van de meest noordelijke kavel worden bestemd voor categorie 2 of 3. De meest noordelijke kavel en de kavels rondom de lusverbinding moeten bestemd worden als categorie 1 of 2 met een mogelijkheid voor vrijstelling voor categorie 3 bedrijven, mits de indeling van het terrein en de bedrijfsvoering hierop worden aangepast.

De categorie-indeling is:

Categorie	Wenselijke afstand t.o.v. woningen
1	Passen in een woonomgeving
2	Aan de rand van een woongebied of in een functiemengingszone
3	40 meter
4	100 meter
4a	300 meter
5	500 meter
6	1500 meter

7.7 Duurzaam bouwen en energie

Bij de ontwikkeling van de bedrijven dient, naast de eisen die worden gesteld in de Architectuuratlas, rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden wat betreft materiaal van de gemeente:

- Hout: alleen FSC-hout of keurhout keurmerk.
- Gevelbekleding: dakbedekking van materiaal met een beperkte uitstoot van stoffen naar water (geen zink, koper etc., zie normering van het Waterschap De Stichtse Rijnlanden). Grasdaken kunnen een positieve bijdrage leveren aan het vasthouden van water en isolatie t.b.v. klimaat in het gebouw.

Duurzaamheid en energiebesparing zit voor bedrijven met name in de bedrijfsvoering. Om dit te kunnen optimaliseren wordt parkmanagement ingevoerd voor het gebied. Hiermee wordt het beheer en onderhoud van het terrein geoptimaliseerd en kunnen ook milieuzaken als energievoorziening, afvalbeheer en groenonderhoud gezamenlijk worden geregeld en daarmee efficiënter en duurzamer worden uitgevoerd.

Kaart (Hemel)waterafvoer

Legenda

-  dakvlak op oppervlaktewater, verharding via riool
-  verharding middels wadi's en direkt d.m.v. water-doorlatende verharding (grasstenen)
-  wegverharding via riool
-  indicatie plaats rioolgemaal



Kaart Inlaatplaats maaiboot

Legenda

-  indicatie inlaatplaats maaiboot



8 Civiele techniek

8.1 Waterhuishouding

In de huidige situatie wordt het water vanuit de Liesveldsewetering aangevoerd. Waterafvoer vindt plaats in noordwestelijke richting op de polder Haarrijn. In de geprojecteerde situatie blijven de bestaande watergangen aan weerszijden van de WRK behouden. Beiden watergangen krijgen een ruimer profiel en kennen een vrij fluctuerend peil tussen -1,00 m / -1,30 m NAP. Beide watergangen zijn hoofdwatergangen. Deze verbinden de Liesveldse Wetering met de watergang die ten westen van de Haarrijnseplas wordt gerealiseerd en maken deel uit van het watersysteem Leidsche Rijn. Slechts op één locatie, namelijk aan de zuidzijde van het plangebied, wordt bij de Liesveldsewetering een aansluiting op de Haarrijnseplas gerealiseerd.

Kunstwerken

De WRK-zone en de watergangen worden op maximaal drie plekken in het plangebied gekruist, namelijk ter hoogte van de eerste parkeerplaats, bij de Haarrijnseweg en ter hoogte van de noordelijke bedrijvenkavel om het woongebied te ontsluiten. Dat betekent dat op deze plekken een overkluizing noodzakelijk is. Hierover wordt overleg gevoerd met Waternet.

Bij de Haarrijnseweg wordt in de westelijke watergang een doorvaarbare duiker geplaatst, de duikers in de oostelijke watergang zijn niet doorvaarbbaar. Om de westelijke watergang een doorgaande verbinding te laten zijn, moet ter hoogte van de Maarssenseweg een duiker worden aangebracht. Het type duiker wordt op een later moment bepaald.

Onderhoud

De sloten aan weerszijden van de WRK strook worden varend onderhouden. De hiervoor benodigde inlaatplaatsen zijn opgenomen in het plan.

Riolering

Het overtollige (afval)water van het bedrijventerrein wordt via drie verschillende stelsels afgevoerd. Uitgangspunt voor afvoer van hemelwater van de parkeerplaatsen, de terreinen bij de bedrijven en de Haarrijnseweg is een Verbeterd Gescheiden Stelsel (VGS). Hierbij wordt het eerste van het regenwater via een gemaal en persleiding naar de waterzuiveringsinstallatie in De Wetering-noord afgevoerd, het overige deel (tijdens hevige regenval) wordt geloosd op het watersysteem in Haarrijn. Het hemelwater van dakvlakken wordt afgevoerd via een inzamelsysteem op het oppervlaktewater, met uitzondering van de dakvlakken van percelen die aan het water grenzen. Dit hemelwater wordt rechtstreeks geloosd op het watersysteem. Het afvalwater van bedrijven gaat via het rioolstelsel en een gemaal naar de waterzuiveringsinstallatie in De Wetering-noord.

Erfpachters zijn verplicht op drie stelsels voor riolering aan te sluiten, namelijk voor afvalwater, vuil hemelwater (terreinwater) en één voor schoon hemelwater (dakvlakken).

De aansluiting op het gemeenteriool van het perceel in het noordwesten van het plangebied is nog een aandachtspunt voor uitwerking in het rioleringsplan.

8.2 Bodem en geotechniek

Ingenieursbureau Utrecht heeft voor Haarrijn een bodemonderzoek uitgevoerd. De bestaande maaiveldhoogte bedraagt circa -0,60 meter tot -0,80 meter NAP. Er is sprake van geringe droogligging van circa 0,50 meter tot 1,00 meter minus maaiveld.

De oorspronkelijke bodemopbouw vanaf maaiveld bestaat uit:

- Toplaag klei / teelaarde met een dikte tussen de 0,50 en 1,50 meter
- Veen, zeer slap en samendrukbaar, met een dikte tussen 2,00 en 4,00 meter
- Zand, zeer draagkrachtig, het Pleistocene zand, met een dikte van tientallen meters.

Uitgangspunt voor Haarrijn is bouwrijpmaken door middel van de cunettenmethode. Ter plaatse van de geplande wegen, worden alle slappe grondlagen afgegraven en vervangen door zand. Op deze manier kan met zekerheid worden gesteld dat de wegen zettingsvrij zijn en daarnaast kan ook de riolering zettingsvrij worden aangelegd. Belangrijk is om een te hoge grondwaterstand in de cunetten als gevolg van beperkte waterdoorlatendheid te voorkomen. Dit kan worden bewerkstelligd door de bestaande ondergrond te voorzien van drainage of door het realiseren van een verbinding naar het watersysteem. Het maaiveld ligt in verband met de drooglegging van 1.30 meter op minimaal NAP + 0,30 meter.

Ondergrondse infrastructuur

Met uitzondering van een nieuw kabeltracé van Prorail, parallel aan de Maarssenseweg, en de WRK lopen door Haarrijn geen tracés voor bestaande of toekomstige doorgaande kabels of leidingen. Wel dient rekening te worden gehouden met kabels en leidingen die voor het gebied zelf nodig zijn. Voor de situering ervan zijn richtlijnen opgesteld in de Atlas Openbare Ruimte.

Nutsvoorzieningen

Langs de Haarrijnseweg is een hoofd-nutstracé geprojecteerd. Deels is deze leidingenstrook geprojecteerd onder het voetpad en deels in de groenzone van het uitgeefbare terrein. De nutsbedrijven zijn hiermee akkoord. Voor enkele nutsbedrijven is het wellicht noodzakelijk om ringleidingen aan te leggen. Deze mogelijkheid wordt momenteel onderzocht door de nutsbedrijven.

9 Parkmanagement

Voor Leidsche Rijn Utrecht wordt gestreefd naar duurzame ontwikkeling en een hoge kwaliteit. Eén van de manieren om op bedrijvenlocatie Haarrijn 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.

9.1 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 het openbare gebied eveneens een (jaarlijkse) financiële bijdrage leveren en in de vereniging participeren. In De Wetering-noord is parkmanagement in 2001 van start gegaan en in 2008 uitgebreid met De Wetering-zuid. Het is denkbaar dat ook de bedrijven van Haarrijn zich in de toekomst kunnen aansluiten bij deze vereniging, zodat er één parkmanagementvereniging en -organisatie voor de totale bedrijven-as langs de A2 ontstaat.

Elke onderneming of instelling die zich in Haarrijn 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 parkmanagement, waarbij het basispakket het uitgangspunt is. Het aantal stemmen dat een bedrijf in de ledenvergadering heeft, hangt af van hun vierkante meters de kaveloppervlakte of de bruto vloeroppervlakte.

9.2 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.

10 Regie

De gemeente Utrecht voert de regie over de planontwikkelfase, de uitvoeringsfase, de uitgiftefase met de begeleiding van bouwplannen en de beheerfase. De start van het project ligt bij de afronding van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen in januari 2008 en de laatste uitgifte is vooralsnog geprojecteerd in 2016. De eerste stap naar uitgifte ligt in het onderhavig Stedenbouwkundig Plan. Dit plan vormt straks de basis voor de uitgifte van gronden. Na de afronding van dit Stedenbouwkundig Plan moet vervolgens een aantal belangrijke mijlpalen ook nog afgerond worden. Een bepalende factor in de planning van de ontwikkeling is de procedures op het gebied van de ruimtelijke ordening:

- Bestemmingsplan-procedure: gereed najaar 2009
- Bouwrijpmaken: gereed eind 2009
- Start bouw eerste bedrijven / geluidwering: begin 2010
- Uitgifte overige kavels: van begin 2010 tot en met 2016

10.1 Uitgifte

Het merendeel van de grond is in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente de gronden ook zelf in erfpacht uitgeeft aan bedrijven en/of ontwikkelende partijen. Alvorens de gemeente de gronden uitgeeft, doorloopt de gemeente in nauwe samenwerking met de bedrijven en / of ontwikkelaars de ontwerpfasen. Hiertoe sluit zij met een ontwikkelende partij een intentieovereenkomst, waarin naast de hiervoor genoemde werkwijze ook de organisatie (het werken met een planteam en ontwerpteam) en de essentialia voor de uitgifte worden vastgelegd (zoals de kavel, de kavelgrootte en de grondprijs).

Ter hoogte van de Maarssenseweg maakt een deel van de grond nog onderdeel uit van de gemeente Maarssen en is eigendom van Domeinen. Verwachting is dat op korte termijn een grenscorrectie plaatsvindt en dat de gronden worden overgenomen van Domeinen.

De ontwerpfasen bestaan uit een Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp. Elke ontwerpfasen wordt, na goedkeuring van de Stedenbouwkundig Supervisor, afgesloten met een goedkeuring van de Welstandscommissie.

10.2 Communicatie

De zichtbaarheid van de bedrijven aan de A2 en de goede bereikbaarheid van Haarrijn zorgen ervoor dat het aantal geïnteresseerden voor het gebied groot is. Daarbij is het belangrijk dat het gebied in de juiste context wordt geplaatst: de communicatie moet er toe bijdragen dat bedrijven weten dat Haarrijn goed aansluit op de A2 en bij het bestaande bedrijventerrein De Wetering.

Extra aandacht in de communicatie gaat uit naar de ontwikkeling van de geluidwerende voorziening en mogelijkheid voor bedrijven om onderdeel uit te maken van het geluidsscherm

Er worden verschillende communicatiedoelgroepen onderscheiden:

Bedrijven / ontwikkelaars

Om de uitgifte van de locaties te bevorderen worden diverse communicatiemiddelen ingezet. Deze communicatiemiddelen hebben als doel ontwikkelende partijen goed op de hoogte te brengen van de mogelijkheden. Door goed de randvoorwaarden en ambities te communiceren, verhoogt de gemeente de afzetbaarheid en de kwaliteit.

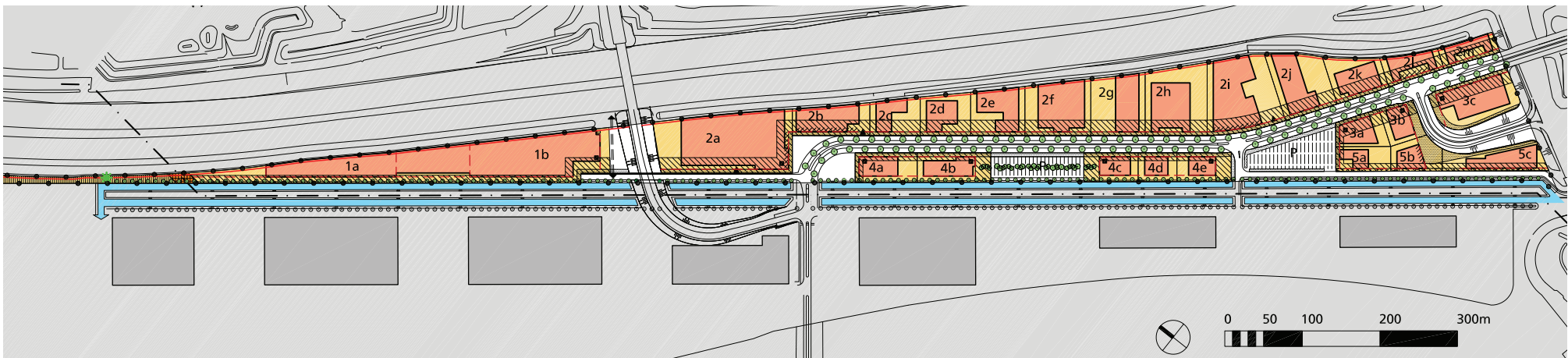
Belanghebbenden

Deelgebied Haarrijn is niet opgenomen in het globaal Bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht. Het bedrijven- en woonprogramma in Haarrijn maken het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan te maken. De strandzone Haarrijn maakt onderdeel uit van het Bestemmingsplan "Haarrijnseplas". Dit Bestemmingsplan dateert echter uit 2000.

Daarom wordt in het op te stellen Bestemmingsplan Haarrijn ook de Haarrijnseplas en de zuidoever meegenomen.

Binnen de bestemmingsplanprocedure zijn formele inspraakmomenten aanwezig voor belanghebbenden. Daarbij horen uiteraard ook diverse communicatiemomenten en/of informatiemomenten. Door middel van verschillende kanalen, website, digitale nieuwsbrieven en via wijk- en informatiecentra, worden belanghebbenden geïnformeerd over de voortgang van de planvorming.

Kavels bedrijventerrein



	Opp	Diepte
1 a + b	22100 m²	variabel
2a	13150 m²	79 m
2b	3800 m²	38 m
2c	3000 m²	47 m
2d	3450 m²	52 m
2e	4150 m²	60 m
2f	5850 m²	69 m
2g	5400 m²	77 m
2h	7050 m²	88 m
2i	8450 m²	96 m
2j	5500 m²	78 m
2k	3550 m²	51 m
2l	2400 m²	31 m
2m	2000 m²	26 m

	Opp	Diepte
3a	2550 m²	44 m
3b	2300 m²	50 m
3c	2900 m²	58 m
4a	3050 m²	38 m
4b	3600 m²	38 m
4c	2600 m²	38 m
4d	1850 m²	38 m
4e	2600 m²	38 m
5a	2250 m²	32 m
5b	2550 m²	41 m
5c	3900 m²	29 m
Totaal	120 000 m²	

10.3 Financiële haalbaarheid

Op basis van de uitgangspunten van het SP Bedrijventerrein Haarrijn en het indicatieve woningbouw- en leisureprogramma is voor het totale gebied Haarrijn is een financiële analyse gemaakt. Conclusie is dat het financiële resultaat past binnen de taakstelling vanuit de grondexploitatie Leidsche Rijn.

De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond ten behoeve van bedrijven, woningen en commerciële voorzieningen. De grondprijzen zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn marktconform.

De kosten worden met name bepaald door het bouw- en woonrijp maken van de verschillende locaties, het verleggen van de Maarssenseweg en de aanleg van het geluidsscherm langs de A2. Ingenieursbureau Utrecht heeft op basis van de plankaart en profielen een kostenraming gemaakt.

De kosten en opbrengsten zijn vervolgens gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van gronden en de ingeschatte opname door de woning- en bedrijvenmarkt (de bouwkavels worden verkocht in een periode van 6 à 7 jaar). Dit resulteert in een grondexploitatie saldo voor Haarrijn dat voldoet aan de taakstelling.

Er is sprake van een hoger dan gebruikelijk risicoprofiel. In de overall-grondexploitatie Leidsche Rijn is een extra voorziening opgenomen om dit risico af te dekken. Een uitgebreide toelichting op de financiën en de risico's is opgenomen in de (vertrouwelijke) financiële bijlage.

10.4 Fasering

Het voorliggende Stedenbouwkundig Plan bevat het bedrijvenprogramma en is het eerste programma dat binnen Haarrijn tot ontwikkeling wordt gebracht. Op dit moment wordt met bedrijven en ontwikkelaars onderhandeld over uitgifte van deze gronden. Volgens de planning wordt het plangebied van het bedrijventerrein in 2009 bouwrijp gemaakt, waarna vanaf begin 2010 kan worden gestart met de bouw van het eerste deel van het geluidsscherm en van de eerste bedrijvenkavels. De eerste fase van het geluidsscherm dient eind 2010 te worden opgeleverd, waarna ook de eerste woningen kunnen worden opgeleverd. Vooruitlopend op de start van de bouw, moet het Bestemmingsplan in het voorjaar van 2009 ter vaststelling aan de Raad worden aangeboden, waarna het bestemmingsplan in het najaar van 2009 rechtskracht kan hebben en de benodigde vergunningen voor de bouwrijp- en bouwactiviteiten kunnen worden afgegeven. Naar verwachting is het gehele project in 2016 gereed.

11 Afwijkingen ten opzichte van SPVE Haarrijn

In het SP bedrijventerrein Haarrijn wordt op de volgende punten afgeweken van het SPVE Haarrijn:

- De situering van de Haarrijnseweg / Maarssenseweg is enigszins gewijzigd, de verhouding van de taluds van de lusverbinding is gewijzigd van 1:2 naar 1:3. Beide aanpassingen hebben negatieve consequenties voor het uitgeefbare gebied.
- De groene zone bij de zuidelijke parkeerplaats is toegevoegd aan het parkeerterrein, de kavels ten zuiden daarvan zijn enigszins verbreed, waardoor het verlies aan uitgeefbare meters als gevolg van bovenstaande aanpassingen is gecompenseerd.
De openbare parkeerplaatsen zijn bestemd voor recreanten naar strand en Groene Hart en voor bezoekers van de appartementen, niet voor (bezoekers van) bedrijven.
- Het profiel van de Haarrijnseweg is enigszins gewijzigd, de groene bermen zijn verbreed van 2,5 meter naar 3,0 meter. De rammelstroken aan de beide buitenzijden zijn versmald van 1 meter naar 0,80 meter. De afmetingen van voet- en fietspad zijn conform het profiel van de Proostwetering in De Wetering-noord.
- De wijziging van de situering van de Haarrijnseweg / Maarssenseweg heeft ertoe geleid dat de woonblokken en daardoor ook de bedrijfskavels in zone 3,4 en 5 iets zijn verschoven in noordelijke richting.
- Het maaiveld van is gelegd op minimaal NAP + 0,30 meter. In het SPVE Haarrijn werd uitgegaan van minimaal NAP + 0,00.
- Het geluidsscherm is in noordelijke richting verlengd. Dit heeft te maken met de alternatieve invulling van de overgangszone Groene Hart – Haarrijn, die in het SP Woningbouw en Strandzone aan de orde komt.

Bijlagen

- **Architectuur atlas Algemene Beeldregels**
- **Architectuur atlas Samenvatting Beeldregels**
- **Architectuur atlas Beeldregels per zone**

Kantoor herkenbaar als onderdeel in groter bouwvolume en kantoor en hal zijn familie



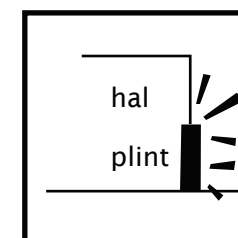
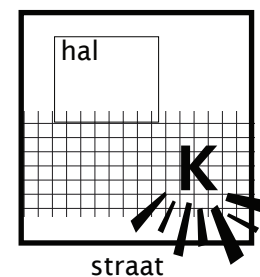
Bebouwing oriënteert zich op openbare weg



Hoger bouwelement duidelijk herkenbaar



Kantoor voor of naast de hal aan straatzijde kavel



Plintoepassing aan hal brengt menselijk maat op maaiveldniveau

Opzet/ stedenbouwkundig

Representatieve zone

Het meest representatieve deel van het bedrijf (meestal het kantoor) is gericht naar de weg. Hoekkavels hebben aan twee zijden een representatieve zijde. Aan de representatieve zone worden bepaalde eisen gesteld aan zowel kavelindeling als gebouw. De representatieve zone is 10, 15 of 20 meter breed, afhankelijk van het deelgebied waarin de kavel ligt. Uitzondering vormt zone 5. Hier ligt de representatieve zone grotendeels aan de zijde van de Rijnkennemerlaan en is 15 meter breed. Aan de entreezijde van de kavel, langs de Haarrijnseweg is de zone 20 meter breed.

Rooilijnen

Voor kavels die ontsloten worden vanaf de Haarrijnseweg geldt dat aan de zijde van de openbare weg de rooilijn 5 meter achter de uitgiftegrens ligt. Van deze rooilijn dient 20% te bestaan uit gebouwde gevel. Bij een kaveldiepte van minder dan 35 meter en bij de kavels tussen Haarrijnseweg en Rijnkennemerlaan bestaat de voorgevelrooilijn voor 40% uit gebouwde gevel.

Voor kavels die ontsloten worden vanaf de Meijewetering ligt de voorgevelrooilijn 3,5 meter achter de uitgiftegrens. Omdat de kavels in deze zone kleiner zijn, geldt hier een verplichte bebouwde rooilijn van 30% van de kavelbreedte. Voor de zijdes van de kavels, die grenzen aan andere kavels, geldt dat de rooilijn van het gebouw in de representatieve zone op minimaal 5 meter van de erfgrans ligt, daarachter 3 meter afstand in het overige deel van de kavel. Op een aantal beeldbepalende plekken worden aanvullende eisen aan de verplichte rooilijn gesteld. Deze plekken zijn op een aparte kaart in het SP bedrijventerrein Haarrijn aangegeven.

Groene voorzijde

Langs de Haarrijnseweg wordt de eerste 5 meter vanaf de erfgrans ingericht met gras. Langs de Meijewetering wordt, in aansluiting op De Wetering Noord, de eerste 3,5 meter ingericht met blokhagen. In deze zones is bebouwing niet toegestaan.

Gebouwen

Uitgangspunt

Voor de vormgeving van de bedrijfsgebouwen in Haarrijn is, in aansluiting op De Wetering-noord, ook gekozen voor het uitgangspunt 'eenheid in hoofdlijnen en verscheidenheid in detail'. De architectuur ontkent daarbij niet het bedrijfsmatige karakter van het gebouw, maar gebruikt dit feit juist als inspiratiebron. Dit uitgangspunt leidt tot een ingetogen zakelijke architectuur en een bijpassend terughoudend kleur- en materiaalgebruik. Variatie vindt plaats bij de architectonische detaillering van het gebouw.

Opbouw volume

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd en duidelijk herkenbaar en robuust. Er is in principe sprake van één massa per kavel en er is geen sprake van een reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen.

De minimale bouwhoogte van de gebouwen is 6 meter hoog. De maximale bouwhoogte is 12 meter. Bebouwing mag vanaf de A2 niet zichtbaar zijn. In een volume, dat is opgebouwd uit een hoger en een lager deel, is het verschil tussen de hogere en lagere bouwdelen duidelijk afleesbaar. Het hoogteverschil is minimaal 2 meter. Het hoogste bouwdeel bevindt zich aan de representatieve zijde van de kavel. De bedrijfsgebouwen in Haarrijn hebben een beperkte kantoorfunctie, maximaal 30%. Een kantoor heeft doorgaans het meest representatieve karakter, wat bij juiste plaatsing het gehele beeld van het bedrijventerrein ten goede komt. Het kantoor bevindt zich daarom aan de representatieve zijde van de kavel en is een duidelijk herkenbaar element binnen het volume. Het gebouw oriënteert zich op de openbare weg.

Hal

De hal bevindt zich achter of naast het kantoor. De gevelopbouw van de grootschalige bebouwing (hallen e.d.) bestaat uit een plint met opbouw.

Kantoor

Het kantoor krijgt extra architectonische aandacht, de kantoorgevels richten zich op de openbare ruimte en zijn representatief. Het kantoor bevindt zich in de verplichte rooilijn, voor of naast de hal. Hal en kantoor maken onderdeel uit van elkaar, ook in materialisering, maar het kantoor is herkenbaar binnen het bouwvolume.

Glas in gevel



Glas in gevel



Horizontale geleiding gevel



Entree met groene voorzone



Gevel voorzijde kantoor

De kantoorfunctie zorgt voor differentiatie in de gevel. 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. De representatieve gevel van het kantoor, die zich richt op het openbaar gebied, bevat in ieder geval voor 30% glas.

Entree

Entree met groene voorzone. De entree van het gebouw is duidelijk herkenbaar, zichtbaar vanaf de openbare weg en het entreegebied is zorgvuldig en groen ingericht.

Architectuur

Stijl

Deze ingetogen zakelijke uitstraling uit zich in het volume, maar ook in een eenduidige materialisering. Afstemming dient plaats te vinden met de andere kavels zodat een evenwichtig ensemble van gebouwen ontstaat.

Dak en plint

Een bijzondere vormgeving van dak en plint geven 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.

Opbouw

Gezien de geringe hoogte en aanzienlijke breedte van de meeste bedrijfsgebouwen, wordt de nadruk gelegd op een horizontale geleiding van de gevel. Dit uit zich o.a. in het toepassen van een plint. Bij de vormgeving van de gevel wordt verder terughoudend omgegaan met het toepassen van sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en teveel verschillende materialen.

Details

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 eventueel aan de gevel gemonteerde verlichting staat daarbij centraal. Hemelwaterafvoer is bij voorkeur niet aan buitenkant van de gevel zichtbaar en wordt binnenin het gebouw opgelost.

Bijzonderheden

In zone 3 grenzen de bedrijfskavels met de 'achterzijde' aan de Rijnkennemerlaan en aan het woongebied. Er is daarom extra aandacht nodig voor de achterzijde van het gebouw. Om te voorkomen dat deze zijde van de kavels teveel als achterkant beschouwd wordt, kent ook deze zijde een rooilijn, waarvan minimaal 20% gebouwd moet zijn. Deze rooilijn bevindt zich 5 meter uit het hart van de bomen langs de Rijnkennemerlaan.

Kavels op de hoeken van de uitgeefbare plekken hebben bovendien een tweede overhoekse representatieve kant.

Onderscheid in materialisering



Onderscheid in materialisering



Horizontaal gelede sandwichpanelen



Vormgeven met hout



Materiaalgebruik

De gewenste samenhang in vormgeving wordt niet alleen bevorderd door afstemming van vorm, schaal en maat maar ook door verwant materiaal- en kleurgebruik. Uitgangspunt voor Haarrijn is om met de materialisatie aan te sluiten bij het functionele karakter van het bedrijventerrein en bij De Wetering-noord. Gebruik wordt gemaakt van materialen die een eerlijkheid vertonen die bij het bedrijfsmatige karakter van de gebouwen past zoals metaal, hout, glas, natuur-, beton en/ of baksteen. Materialen worden in hun natuurlijke staat toegepast. Dit betekent bijvoorbeeld dat er geen gekleurd of spiegelen glas wordt gebruikt en hout en steen niet in afwijkende kleuren worden geschilderd. Ook grote vlakken kunststof worden vermeden.

Materialen die behandeld moeten worden, worden behandeld met een materiaalkeurige of doorzichtige coating.

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. De materialisering van het kantorendeel en het bedrijfsmatige deel van het gebouw zijn op elkaar afgestemd.

Duurzaam materiaalgebruik

Naast de architectonische eisen t.a.v. materialen dient voor de keuze van materialen ook het 'Nationaal pakket Utiliteitsbouw' van Stichting Bouw Research als richtinggevend aangemerkt te worden. Dit pakket is opgesteld en vastgesteld in een samenwerkingsverband van overheid en marktpartijen.

(Op termijn wordt dit pakket door SBR vervangen door de Dubo catalogus)

Reclame

Op gebouw

Reclame-uitingen dienen op een bescheiden wijze plaats te vinden. Alleen bedrijfsnamen en logo's mogen op de gevel worden geplaatst. De letters worden als losse elementen onder de daklijst geplaatst er staan geen reclame-uitingen op het dak. De letter- een logohoogte bedraagt daarbij niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte; het is niet de bedoeling dat de bedrijfskleur in de gevel wordt verwerkt. De belettering is, in verband met eventuele verhuizingen, op eenvoudige wijze verwijderbaar.

Op terrein

bedrijfsnaam op de gevel Het gebruik van reclamemasten/ -zuilen is niet toegestaan. Bij de inritten vanaf de Haarrijnseweg is vermelding van de

bedrijfsnaam toegestaan. Deze is geplaatst op eigen terrein, loodrecht op de weg. Samen met de bebording op de andere kavels vormen de borden één rechte lijn. Het toe te passen bord is gelijk aan het standaard bord dat ook in De Wetering-noord is gebruikt. Per kavel zijn daarnaast maximaal drie vlaggenmasten toegestaan van maximaal 10 meter hoog. Per kavel staan deze masten in één lijn op 4 meter afstand van elkaar, parallel aan de openbare weg. Samen met de vlaggenmasten op de andere kavels vormen ze één rechte lijn.

Standaard bebording naast inrit kavel



Bedrijfsnaam op de gevel



Uitgangspunt is het doorzetten van het beeld van De Wetering-noord



Uitgangspunt is het doorzetten van het beeld van De Wetering-noord



Druppelzone



Verharde entree (antracietkleurige betonsteen)



Buitenruimte

Kavelinrichting

Uitgangspunt is het doorzetten van beeld van De Wetering-noord (eenheid door eenvoud). Een ingetogen en zakelijk karakter staat voorop, net als in de architectuur.

Terreininrichting

De representatieve zone krijgt een groen karakter. Langs de Haarrijnseweg wordt een strook van 5 meter vanaf de kavelgrens volledig ingericht als Uitgangspunt is het doorzetten van het beeld van de Wetering-noord doorgaande grasstrook. Uitzondering (Haarrijnseweg) hierop is de entree. Iedere kavel heeft één verharde entree van maximaal 7 meter breed. Deze wordt uitgevoerd in antracietkleurige betonstraatsteen (geen asfalt). De rest van de representatieve zone, exclusief het bebouwde deel, wordt voor minimaal 30% met gras ingericht. Het is mogelijk om enkele bomen te plaatsen. De toe te passen soort is de *Prunus avium* 'Plena'. Tussen het groen en de gevel bevindt zich een 'druppelzone' van 75 cm. breed, uitgevoerd in los grof grind en opgesloten met een verzonken betonnen kantplank. Uitgangspunt is het doorzetten van het beeld van de Wetering-noord (Meijewetering) Langs de Meijewetering wordt het groen van de representatieve zone als 'voortuin' ingericht. De eerste 3,5 meter wordt ingericht met haagbeuken (*Carpinus betulus*) in de vorm van blokhagen van 75 cm hoog (met uitzondering van één verharde entree per kavel), de rest van de representatieve zone voor 30%.

De kavels die een deel van de Rijnkennemerlaan op eigen terrein hebben geldt dat deze zone van talud en bomenstrook tot aan de gevel met gras wordt ingericht. Verharding voor een eventueel pad rondom het gebouw is toegestaan. Deze verharding wordt uitgevoerd in antracietkleurige betonsteen.

Erfscheiding

Bij voorkeur worden geen hekken geplaatst zodat de representatieve zone over het geheel zoveel mogelijk een eenheid wordt en het groen vloeiend kan doorlopen. Indien een hekwerk toch noodzakelijk is een transparant spijlenhek van 2 meter hoog met een zwarte polyester poedercoating (RAL 9011). Het hekwerk mag niet voorzien worden van metalen punten, prikkel- of schrikdraad. Het eventuele hek kan worden geplaatst op 10 cm van de erfafscheiding aan de zijanten van de kavels (of op de erfafscheiding indien aansluitende bedrijven ook een hek plaatsen).

In de representatieve zones zijn geen hekken toegestaan in de 5 meter (of 3,5 meter langs de Meijewetering) groene voorzone. Het hekwerk wordt hier op de rooilijn, in één lijn met de bebouwing geplaatst.

Eventueel meubilair op de particuliere kavel is net als het hekwerk zwart (RAL 9011). Verlichtingsarmaturen zijn niet hoger dan 4 meter en zijn eveneens zwart (RAL 9011).

Diversen

Buitenopslag is niet toegestaan.

Laden en lossen vindt plaats aan de zij- of achterkant van de kavel, bij voorkeur binnen het gebouw.

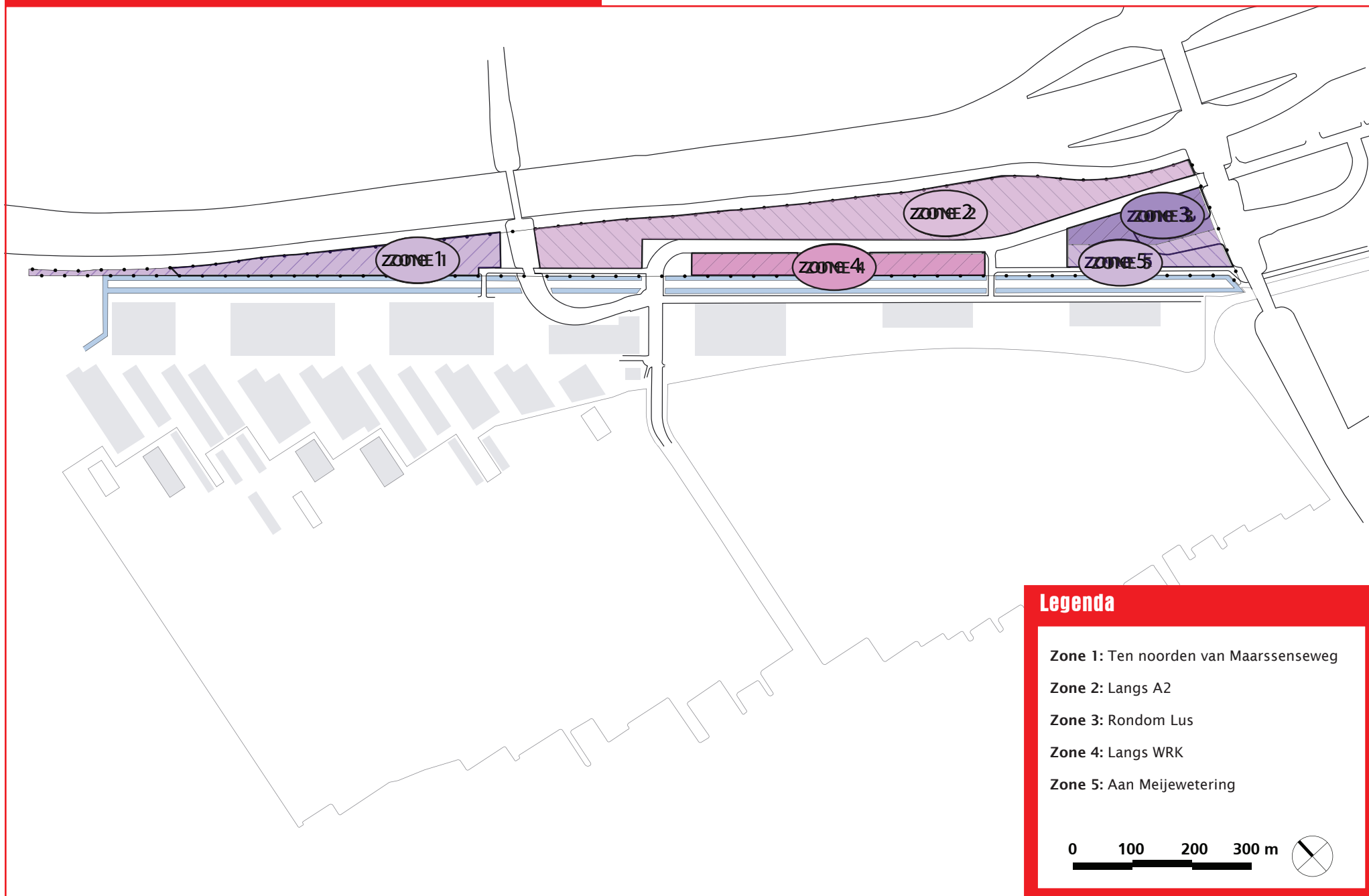
Hekwerk in de rooilijn



Bomen op eigen terrein en zwarte verlichtingsarmaturen (RAL 9011)



kaart: deelgebieden



Gebouwen

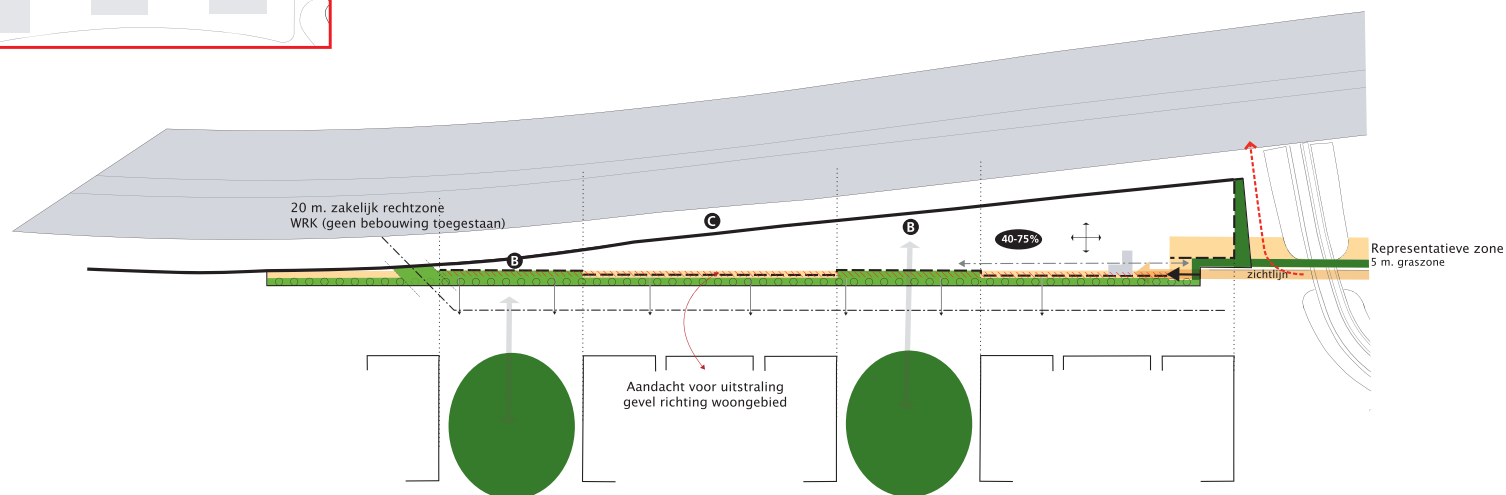
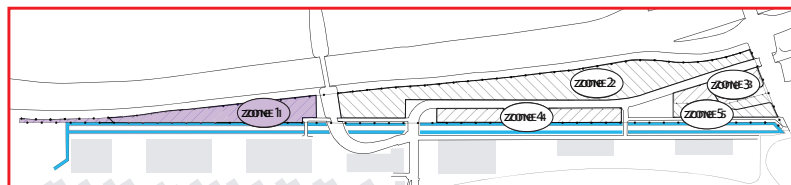
Opbouw volume	1. massa's herkenbaar 2. hoger bouwdeel minimaal 2 meter hoger 3. hoogste bouwdeel aan representatieve zijde 4. kantoor aan representatieve zijde								
Gevel hal	plint met opbouw								
Kantoor	1. representatief 2. ligt voor of naast de hal gezien vanaf openbaar gebied 3. hal en kantoor maken onderdeel uit van elkaar, ook in materiaal								
Gevel voorzijde kantoor	minimaal 30% glas								
Entree	duidelijk herkenbaar, zichtbaar vanaf openbare weg								
Architectuur	<table> <tr> <td><i>Stijl</i></td><td> 1. ingetogen zakelijk 2. eenduidig materiaalgebruik </td></tr> <tr> <td><i>Dak</i></td><td> 3. platte daken 4. plint en daklijst als accent </td></tr> <tr> <td><i>Opbouw</i></td><td> 5. horizontale geleiding 6. hemelwaterafvoer uit zicht </td></tr> <tr> <td><i>Details</i></td><td> 7. zorgvuldig gedetailleerd </td></tr> </table>	<i>Stijl</i>	1. ingetogen zakelijk 2. eenduidig materiaalgebruik	<i>Dak</i>	3. platte daken 4. plint en daklijst als accent	<i>Opbouw</i>	5. horizontale geleiding 6. hemelwaterafvoer uit zicht	<i>Details</i>	7. zorgvuldig gedetailleerd
<i>Stijl</i>	1. ingetogen zakelijk 2. eenduidig materiaalgebruik								
<i>Dak</i>	3. platte daken 4. plint en daklijst als accent								
<i>Opbouw</i>	5. horizontale geleiding 6. hemelwaterafvoer uit zicht								
<i>Details</i>	7. zorgvuldig gedetailleerd								
Materiaalgebruik	1. eenduidige materialisering 2. natuurlijk materiaal, glas, hout, metaal, beton, natuur- en baksteen 3. natuurlijke en neutrale kleuren 4. geen kunststof vlakken 5. afstemmen materiaal kantoor en hal 6. zie materiaal eisen gemeente (paragraaf 7.7)								
Reclame	<table> <tr> <td><i>Op gebouw</i></td><td> 1. alleen bedrijfsnamen en logo's op gevel 2. letter- en logohoogte niet hoger dan 10% gevel 3. geen reclame-uitingen op het dak 4. letters als losse elementen onder dakrand plaatsen </td></tr> <tr> <td><i>Op terrein</i></td><td> 5. geen reclamemasten, of -zuilen 6. standaard bedrijfsbebording bij entree 7. maximaal 3 vlaggenmasten, maximaal 10 meter hoog, per kavel in een lijn op 4 meter afstand van elkaar, parallel aan de openbare weg (en in een lijn met andere kavel indien in tweeën gesplitst) </td></tr> </table>	<i>Op gebouw</i>	1. alleen bedrijfsnamen en logo's op gevel 2. letter- en logohoogte niet hoger dan 10% gevel 3. geen reclame-uitingen op het dak 4. letters als losse elementen onder dakrand plaatsen	<i>Op terrein</i>	5. geen reclamemasten, of -zuilen 6. standaard bedrijfsbebording bij entree 7. maximaal 3 vlaggenmasten, maximaal 10 meter hoog, per kavel in een lijn op 4 meter afstand van elkaar, parallel aan de openbare weg (en in een lijn met andere kavel indien in tweeën gesplitst)				
<i>Op gebouw</i>	1. alleen bedrijfsnamen en logo's op gevel 2. letter- en logohoogte niet hoger dan 10% gevel 3. geen reclame-uitingen op het dak 4. letters als losse elementen onder dakrand plaatsen								
<i>Op terrein</i>	5. geen reclamemasten, of -zuilen 6. standaard bedrijfsbebording bij entree 7. maximaal 3 vlaggenmasten, maximaal 10 meter hoog, per kavel in een lijn op 4 meter afstand van elkaar, parallel aan de openbare weg (en in een lijn met andere kavel indien in tweeën gesplitst)								

Samenvatting algemene beeldregels

Buitenruimte

Kavelinrichting <i>Terreininrichting</i>	1. één inrit per kavel maximaal 7 meter breed, antracietkleurige betonstraatsteen (geen asfalt) 2. overige representatieve zone minimaal 30% groen: gras met eventueel een enkele Prunus avium 'Plena' 3. druppelzone: grind 75 cm tussen groen en gevel voorzijde
<i>Hekken</i>	4. bij voorkeur geen hekwerk 5. indien toch nodig: spijlenhek 2 meter hoog kleur zwart (RAL 9011) 6. geen hekwerk toegestaan in 5 meter voorzone (zone 5: 3,5 meter)
<i>Diversen</i>	7. buitenopslag niet toegestaan 8. laden en lossen aan de zij- of achterkant van het gebouw en vindt plaats in het gebouw
Bouwaanvraag	bevat inrichtingsplan
Parkeren <i>Buiten</i>	1. niet in 5 meter voorterrein (zone 5: 3,5 meter) 2. in representatieve zone max. 50% parkeren en weggewerkt achter taxushaag 75 cm hoog 3. parkeren op betonverharding of grasbetontegels (antracietkleurig)
<i>Gebouwd</i>	4. in kelder of op dak toegestaan 5. hellingbaan niet in eerste 5 meter van de representatieve zone (zone 5: 3,5 meter) 6. hellingbaan niet parallel aan openbare weg of WRK-zone

Kaart Zone 1, Langs WRK, ten noorden Maarssenseweg



Legenda

- | | | | |
|---------------|---|--|---|
| B | Aandacht voor zichtrelaties met open ruimtes in woongebied | | uitgeefbaar talud en bomenrij (met gras ingericht) afstand hart boom - gevel 5 m. |
| C | Bebouwing kan geïntegreerd worden met geluidwering | | hoofdgroenruimtes woongebied |
| 40-70% | Bebouwingspercentage | | zicht op bedrijventerrein vanuit hoofdgroenruimtes |
| | Bouwrichting loodrecht/ evenwijdig aan Rijnkennemerlaan | | entree kavel |
| | Rooilijn (min 20% bebouwd) | | recht van overpad (bij splitsing in 2 kavels) |
| | Aandacht voor uitstraling gevel naar woongebied | | zichtlijn vanaf Haarrijnseweg |
| | Representatieve zone (15 m. langs Rijnkennemerlaan; 20 m. bij entreezone) | | bij voorkeur gebouwde hoek (accent) in zone A als beëindiging zichtlijn |
| | Met gras in te richten deel (5 m. breed) van representatieve zone | | calamiteitenroute |

Architectuur: zakelijke uitstraling, daklijsten, horizontale belijning



Terreininrichting: gras op eigen terrein, parkeren achter een haag



Zone 1, noord v Maarssenseweg

Opzet/stedenbouwkundig

Kaveloppervlakte zone 1	circa 24.000 m ²
Representatieve zone	15 meter diep en bij zuidelijke beëindiging kavel 20 meter diep
Groenzone voorzijde	5 meter gras met talud aan zijde WRK-zone, bij zuidelijke beëindiging gras
Rooilijn	1. verspringt, ligt 15/20 meter terug ter hoogte van de groene ruimtes van het woningbouwgebied 2. 20% rooilijn in representatieve ruimte tegenover de woningen is vast bebouwd in kaart hiernaast zijn verplichte rooilijnen op beeldbepalende plekken aangegeven
Bijzonderheden	1. bomen op eigen erf, talud 2. aandacht voor uitstraling woonzijde 3. er moet rekening worden gehouden met de technische eisen vanuit de WRK-zone 4. bebouwing kan worden geïntegreerd in geluidsscherm 5. er is ruimte voor een accent in geluidwering in de noordpunt, eventueel bestemd voor een bedrijf, echter niet voor een reclamemast of zelfstandig hoogte object 6. kavel kan in tweeën worden geknipt 7. aandacht voor daken indien zichtbaar vanaf Maarssenseweg Nabij Maarssenseweg: 8. bijzondere uitstraling zuidelijke gevel vanwege zichtlijn onder het viaduct door de wens om een gebouwde hoek te realiseren vanwege het doorlopen van de rooilijn van de woningbouw in het bedrijventerrein 10. de relatie van gebouw met het geluidsscherm is van belang 11. ten zuiden van de kavel wordt een calamiteitendoorsteek voor de rijksweg ingepast en dient een bestaande trafo te worden gehandhaafd

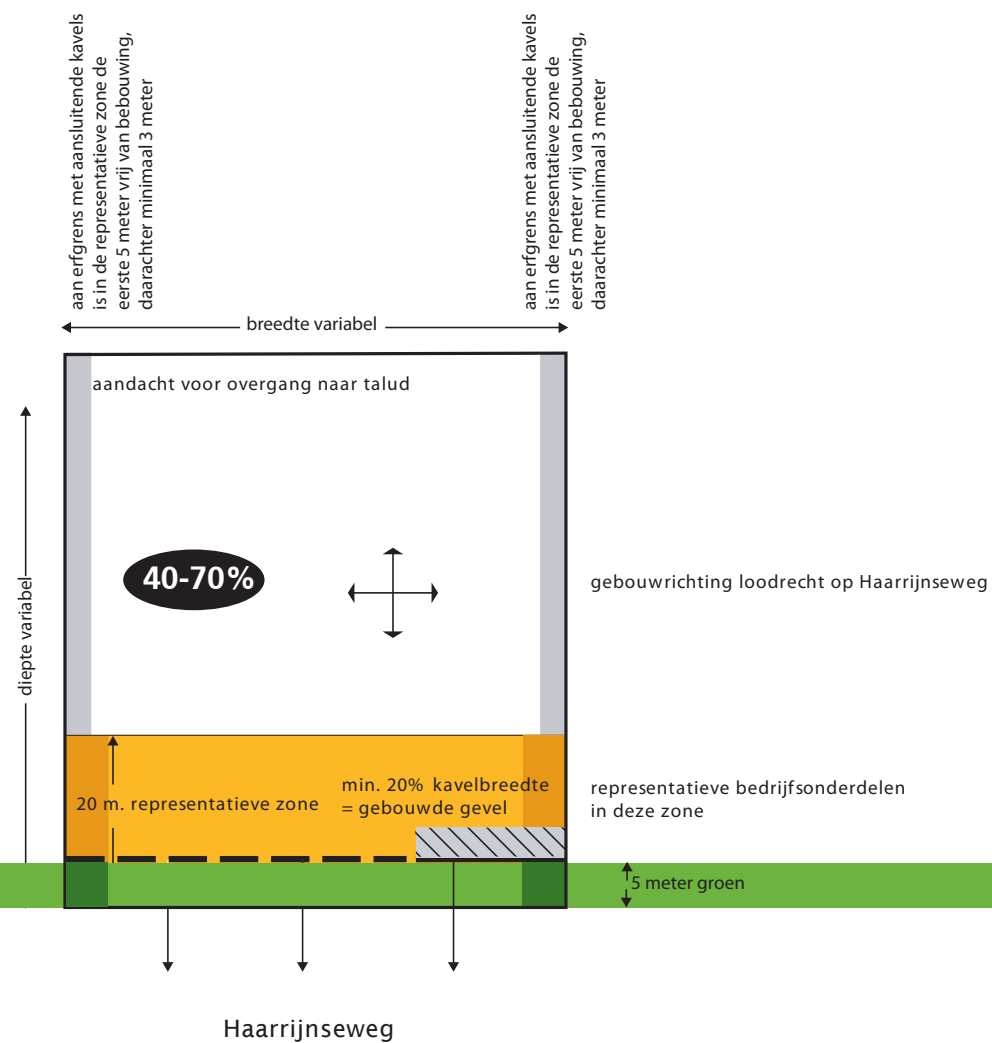
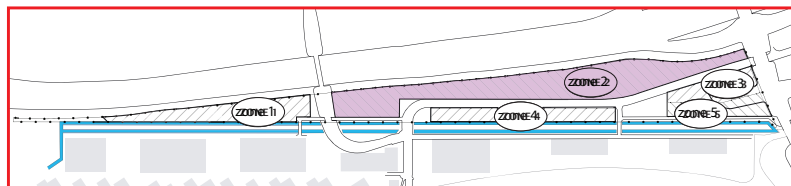
Gebouwen

Bijzonderheden	1. reclame in geluidwering is mogelijk conform het ontwerp van de architect van de geluidwering
----------------	---

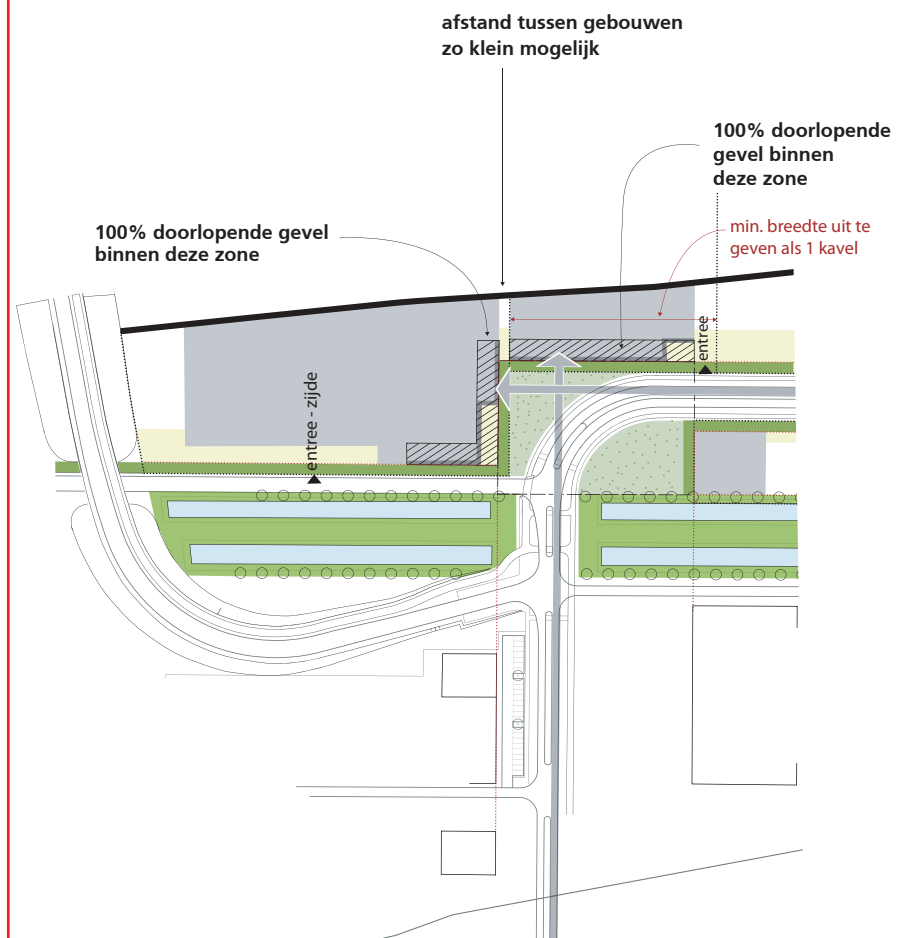
Buitenruimte

Terreininrichting	1. mogelijkheid voor recht van overpad op zuidelijke kavel bij opdeling in twee kavels. Dit pad bestaat uit antracietkleurige betonstraatstenen (geen asfalt)
Hekken	2. hekwerk niet toegestaan in taludzone WRK

Kaart Zone 2, Langs rijksweg A2



Hoek Maarssenseweg – Haarrijnseweg



Architectuur: zakelijke uitstraling, daklijsten, horizontale belijning



positie gebouwen, groene voorzone met bedrijfsbebording



Zone 2, langs A2

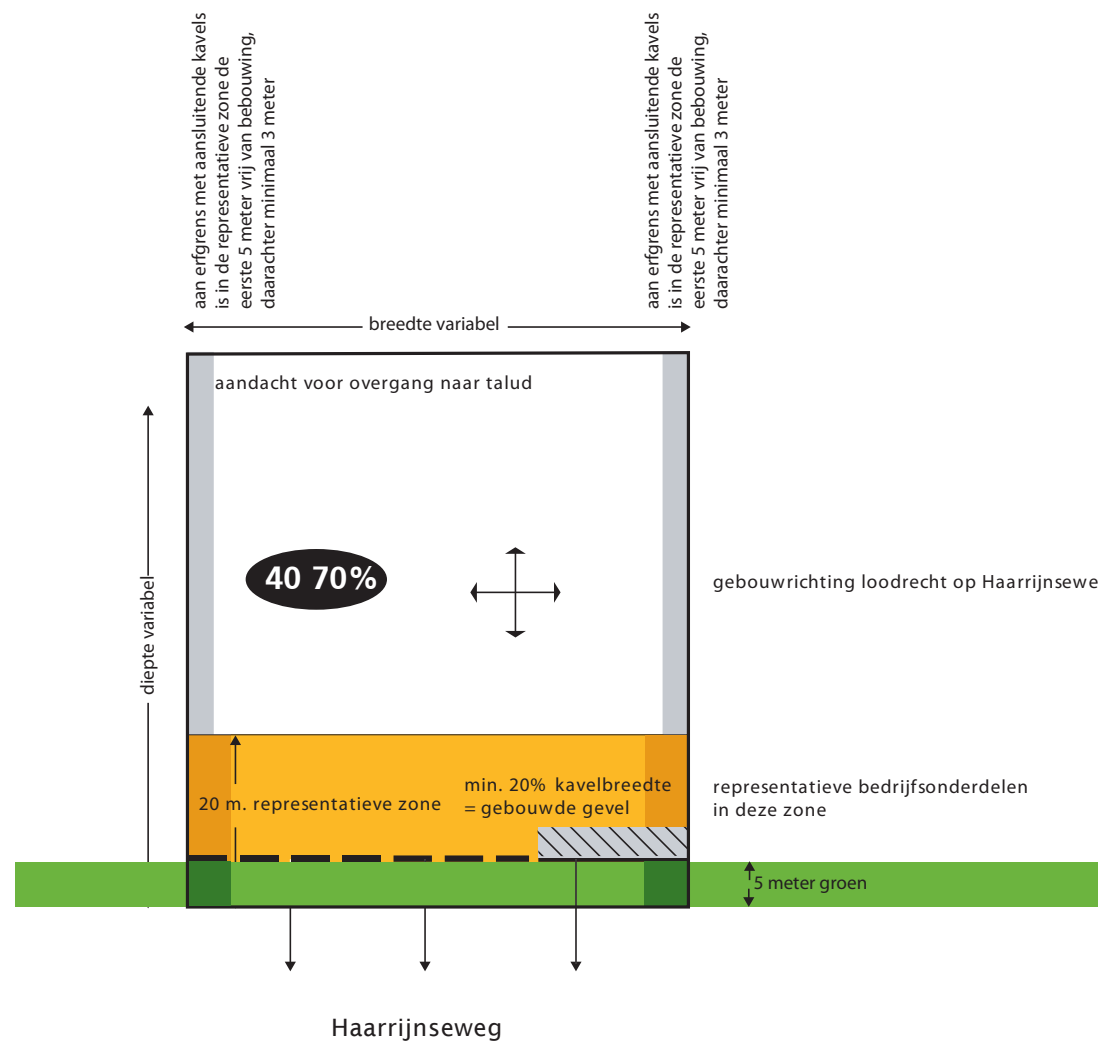
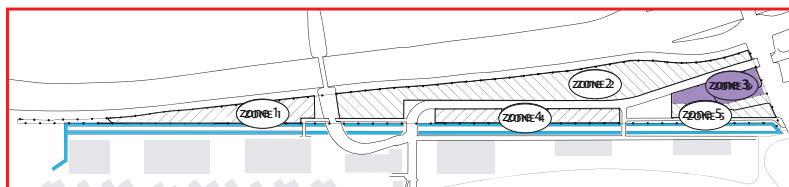
Opzet/stedenbouwkundig

Kaveloppervlakte zone 2	67.730 m ²
Representatieve zone	20 meter diep
Groenzone voorzijde	5 meter gras
Rooilijn	1. voorgevelrooilijn op 5 meter achter uitgiftegrens 2. 20% voorgevel rooilijn in representatieve ruimte is vast bebouwd 3. bij kaveldiepte van minder dan 35 meter geldt dat 40% in representatieve ruimte vast is bebouwd 4. in aparte kaart zijn verplichte rooilijnen op beeldbepalende plekken aangegeven 5. de rooilijn in de zichtlijn van de lus wordt haaks op de weg gesitueerd, hierdoor komt de bebouwingswand recht in beeld
Bijzonderheden	1. bebouwing kan worden geïntegreerd in geluidsscherm 2. uiterste zuid- en noordpunt van deze zone: aandacht voor daken (indien zichtbaar vanaf Haarrijnse Rading of Maarssenseweg 3. in zichtassen doorgaande bouwwanden 4. geen open tussenruimtes of auto-entrees in zichtassen 5. opknippen kavels in zichtas is niet toegestaan

Gebouwen

Bijzonderheden	1. reclame in geluidwering is mogelijk conform het ontwerp van de architect van de geluidwering
----------------	---

Kaart Zone 3, Rondom verbindingslus



Zone 3, rondom lus

Opzet/stedenbouwkundig

Kaveloppervlakte zone 3	10.780 m ²
Representatieve zone	20 meter diep
Groenzone voorzijde	5 meter gras
Rooilijn	1. voorgevelrooilijn op 5 meter achter uitgiftегrens 2. 20% voorgevel rooilijn in representatieve ruimte is vast bebouwd 3. in aparte kaart zijn verplichte rooilijnen op beeldbepalende plekken aangegeven
Bijzonderheden	1. aandacht voor daken indien zichtbaar vanaf Haarrijnse Rading en toegangslus 2. aandacht voor zichtbare achter- en zij gevels en -terreinen vanaf verbindingslug en Haarrijnse Rading, ook op de verdiepingen 3. de rooilijnen van de twee aan de Haarrijnseweg gesitueerde bedrijfsgebouwen liggen op enige afstand van de weg, deze terreinen worden ingericht met gras

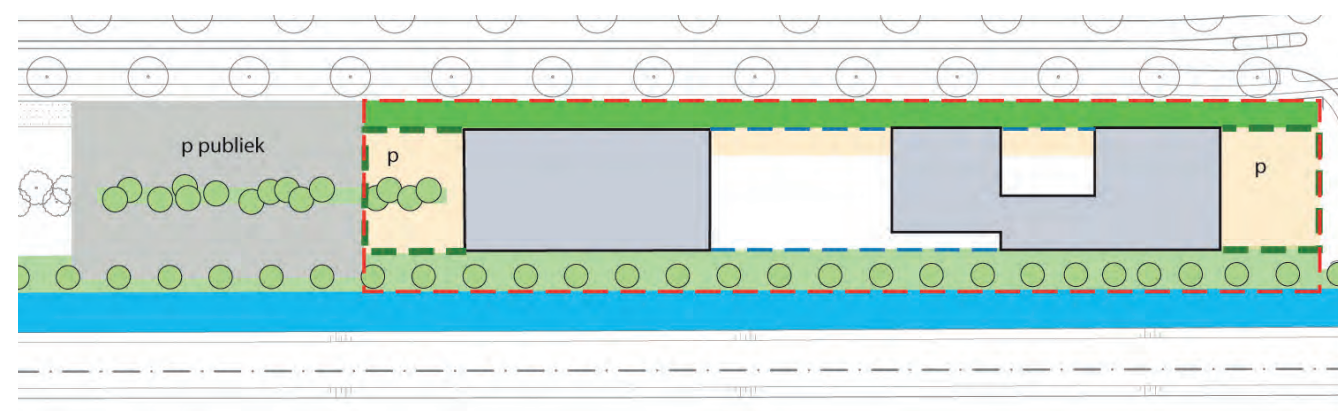
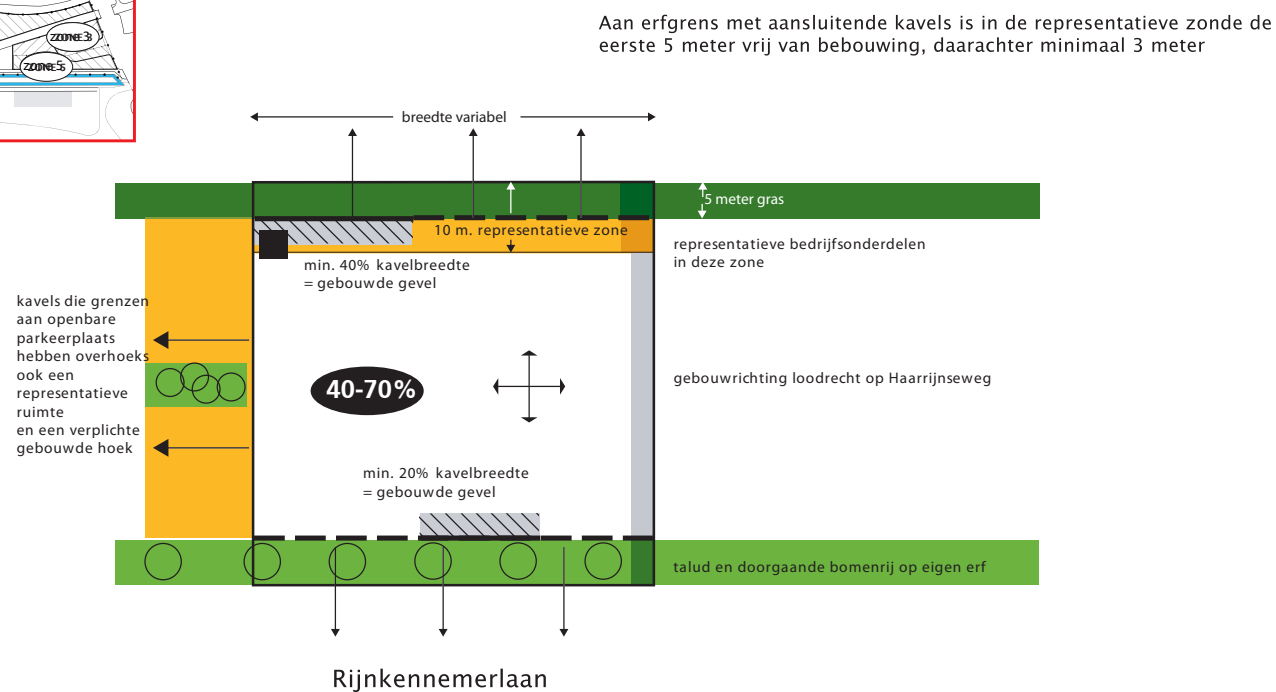
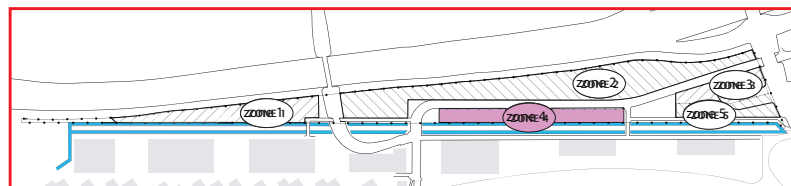
Architectuur: zakelijke uitstraling, daklijsten, horizontale belijning



Architectuur: zakelijke uitstraling, daklijsten, horizontale belijning



Kaart Zone 4, Langs WRK



Legenda

- Eigen terrein bedrijven
- Taxushaag 75 cm hoog toegestaan
- Hekwerk toegestaan 2 meter hoog
- Voorzone 5 meter, gras, geen hekken, geen hagen
- Talud met bomen
- Representatieve zones: 10 meter langs Haarrijnseweg en overhoekse parkeerplaats
- Bomen conform inrichtingsplan

Zone 4, langs WRK

Opzet/stedenbouwkundig

Kaveloppervlakte zone 4	13.720 m ²
Representatieve zone	10 meter diep langs Haarrijnseweg en langs overhoekse ruimte aan de openbare parkeerplaats
Groenzone voorzijde	5 meter gras, ook in taludzone
Rooilijn	1. voorgevelrooilijn op 5 meter achter uitgiftelgrens 2. 40% voorgevelrooilijn in representatieve ruimte is vast bebouwd 3. in aparte kaart zijn verplichte rooilijnen op beeldbepalende plekken aangegeven
Bijzonderheden	1. bomen op eigen erf, talud, aandacht voor woonzijde aan overkant WRK 2. taludzone met aanvullende technische eisen bij voorkeur: programma dat aansluit bij strand/recreatie

Buitenruimte

Hekken	1. geen hekwerk toegestaan in 5 meter voorterrein, ook niet in talud en niet in overhoekse representatieve zone grenzend aan de openbare parkeerplaats 2. hekwerk in rooilijn bebouwing
Parkeren	3. parkeren in overhoekse representatieve ruimte toegestaan, mits achter 75 cm hoge taxushaag en met aangegeven bomen 4. niet parkeren in taludzone

Gebouwen

Bijzonderheden	1. kavels op de hoeken van de uitgeefbare plekken hebben een tweede overhoekse representatieve kant 2. aandacht voor uitstraling gevels naar woongebied en parkeerterrein 3. geen vlaggen in ruimte grenzend aan openbare parkeerplaats parallel aan de openbare weg 4. de gevel aan de WRK zijde van het gebouw kent eenzelfde horizontale geleiding van plint en opbouw en de gebouwde wand bevat minimaal 20% glas
----------------	--

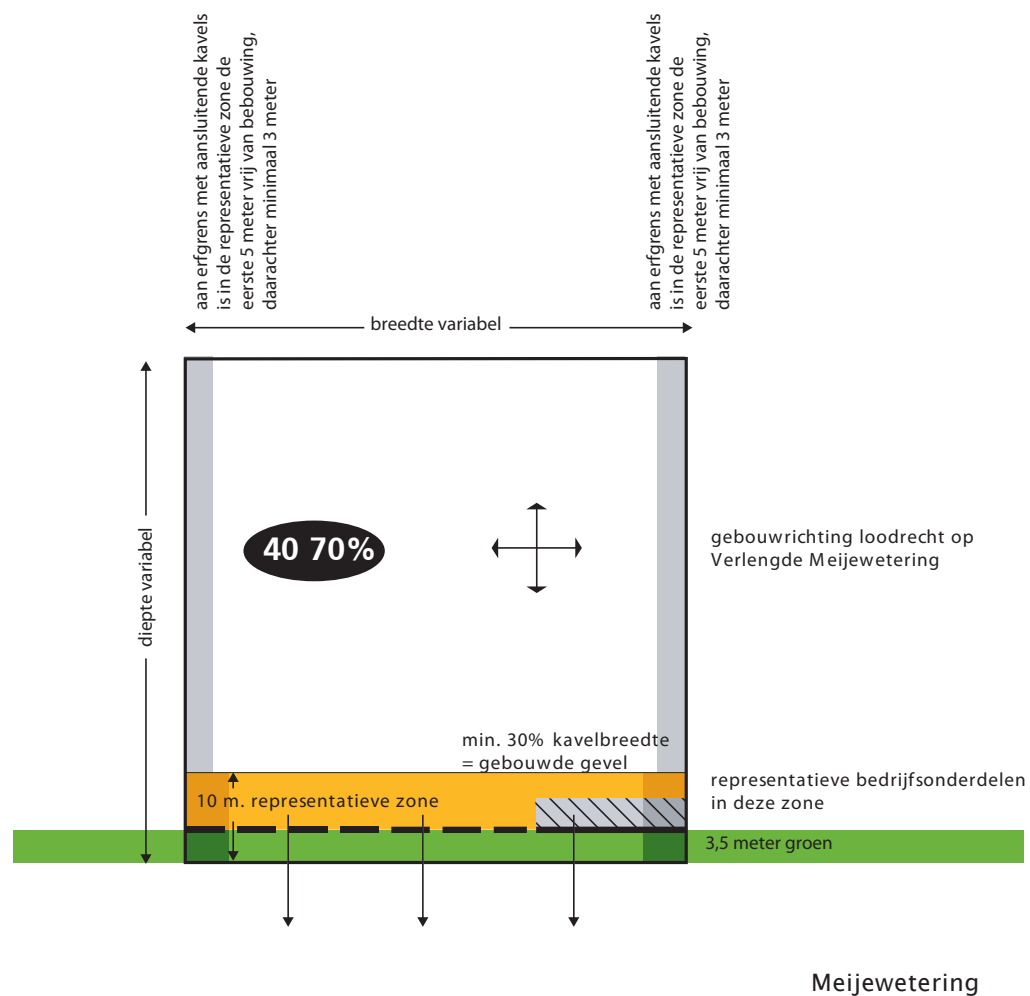
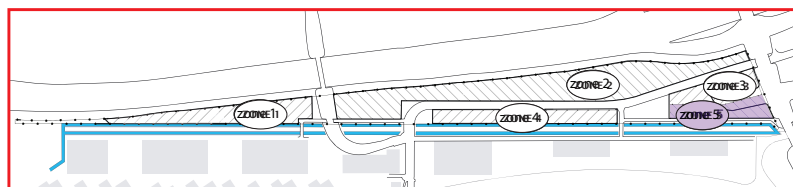
Terreininrichting: gras op eigen terrein, parkeren achter een haag



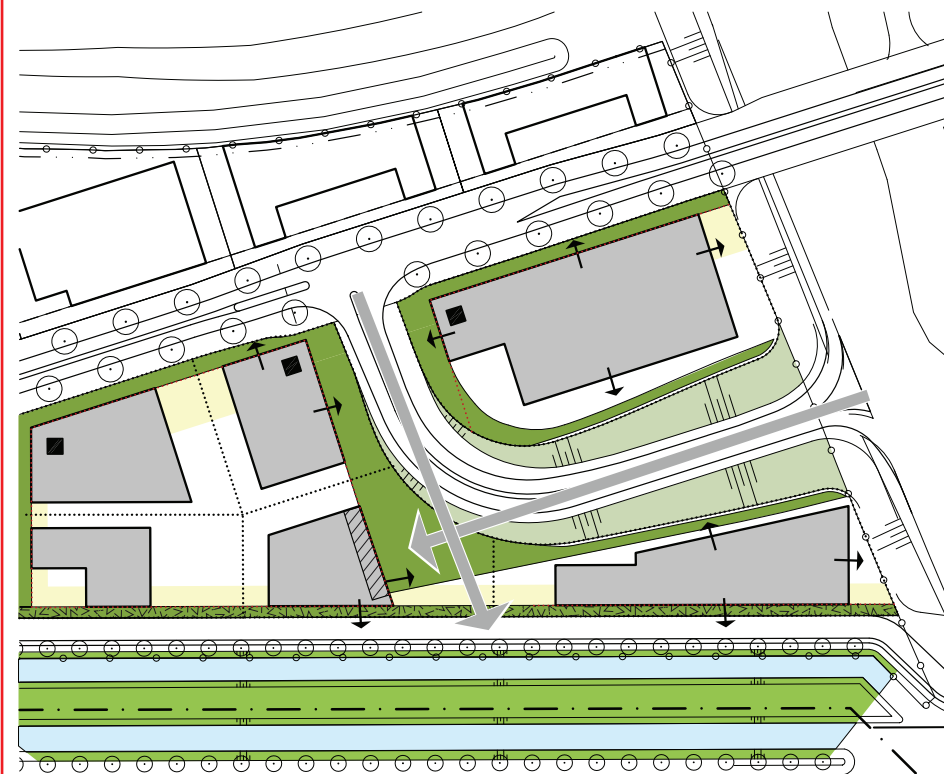
Gebouwen: overhoekse oriëntatie



Zone 5 aan Meijewetering



Zichtlijnen vanaf IJusverbinding



Legenda

- Bebouwingssuggestie
- Met gras in te richten voorruimte
- Representatieve zone
- Rooilijn
- Kavelgrens
- Bebouwde hoek
- Gesloten bouwwand
- Blokhaag
- Gras, openbaar
- WRK
- Orientatie bebouwing
- Zichtlijn

positie gebouwen, aan Meijewetering



terreininrichting: blokhaag op eigen terrein



Zone 5, aan Meijewetering

Opzet/stedenbouwkundig

Kaveloppervlakte zone 5	8.700 m²
Representatieve zone	10 meter
Groenzone voorzijde	3,5 meter waarvan 2,75 meter blokhaag
Rooilijn	1. voorgevelrooilijn op 3,5 meter achter uitgiftегrens 2. 30% voorgevel rooilijn in representatieve ruimte is vast bebouwd 3. in aparte kaart zijn verplichte rooilijnen op beeldbepalende plekken aangegeven
Bijzonderheden	1. Voorgevelrooilijn 3,5 meter achter uitgiftегrens 2. 30% Rooilijn in representatieve ruimte is vast bebouwd 3. In aparte kaart zijn verplichte rooilijnen op beeldbepalende plekken aangegeven

Buitenruimte

Terreininrichting	1. in 3,5 meter voorterrein wordt een blokhaag van 75 centimeter hoog en 2,75 meter breed geplaatst 2. in overige representatieve zone minimaal 30% groen: blokhaag haagbeuk 75 centimeter hoog 2,75 meter breed
Hekken	1. bij voorkeur geen hekwerk, vooral niet aan de zijde die zichtbaar is vanaf de verbindingsslus of Haarrijnse Rading
Parkeren	1. niet parkeren in 3,5 meter voorzone

Colofon

Projectgroep

Nora Hugenholtz

Esther Driessen
Angelique Cosentino
Helen Kamu
Pierre Koolen
Onno van Schaick
Marius Palsma
Benjamin Wiggelinkhuizen
Rene Snijders
Dymph Hoffmans
Reinier Balkema
Petra Sala

Jantine Prins

Maike van Stiphout

Stefanie van der Ploeg

Jan Bont

Hoofd Commercieel
Vastgoedontwikkeling
Projectleider Haarrijn
Projectsecretaris
Projectassistent
Adviseur bedrijventerreinen
Projectmanager Civiele techniek
Adviseur Water
Planeconoom
Adviseur Verkeer, Grontmij
Accountmanager Milieu
Adviseur Geluid
Stedenbouwkundige, Urbis Bureau
voor Stadsontwerp
Stedenbouwkundige, Urbis Bureau
voor Stadsontwerp
Landschapsarchitect,
DS Landschapsarchitecten
Landschapsarchitect,
DS Landschapsarchitecten
Triode

Eindredactie

Projectbureau Leidsche Rijn

Grafische Vormgeving

Zoelontwerp

Beeldmateriaal

Milan Marinkovic CAD tekenaar
Marissa van Leur
Erwin van der Heijden
Roel Wagemakers
Urbis Bureau voor Stadsontwerp
DS Landschapsarchitecten
ONL

Oplage

200

**Projectbureau Leidsche Rijn
Gemeente Utrecht
Beneluxlaan 4
Postbus 8613
3503 RP Utrecht
T. 030-2864060**

www.leidscherijn.nl

