



Leidsche Rijn Centrum Zuid

www.leidscherijn.nl



Stedenbouwkundig Plan

Vastgesteld door het college van B&W op 19 mei 2009

Inhoud

1	INLEIDING	3
2	VISIE EN AMBITIE	5
2.1	Centraal en bereikbaar	5
2.2	Tweede centrum van Utrecht	5
2.3	Een levend centrum	5
3	Beschrijving van het gebied	7
3.1	Leidsche Rijn Centrum	7
3.2	Leidsche Rijn Centrum Zuid	9
4	Stedenbouw	11
4.1	Context	11
4.2	Concept	13
4.3	Deelgebieden (Cultuuras)	15
4.4	Deelgebieden (De Randen)	23
4.5	Lanen en straten	27
5	Architectonische vormgeving	29
5.1	Bouwstenen	29
5.2	Opbouw van de bouwblokken	29
5.3	Bijzondere plekken	31
6	Inrichting openbare ruimte	41
6.1	Maaiveldhoogtes	41
6.2	Principeprofielen, de inrichting van de straten	43
6.3	Pleinen en verblijfsplekken	55
6.4	Inrichtingselementen - voorzieningen in de openbare ruimte	61
6.5	Bomen	63
7	Verkeer	65
7.1	Gemotoriseerd verkeer	65
7.2	Openbaar vervoer	65
7.3	Langzaam verkeer	65
7.4	Parkeren	67
8	Programma	69
8.1	Wonen	71
8.2	Maatschappelijke voorzieningen	75
8.3	Winkelprogramma	81
8.4	Kantoorprogramma	85
8.5	Overig programma	87
9	Milieu	91
9.1	Geluid	91
9.2	Externe veiligheid	93
9.3	Luchtkwaliteit	93
9.4	Bedrijven	93
9.5	Bodemkwaliteit	93
9.6	Groen en ecologie	93
9.7	Duurzaamheid	95
9.8	Omgevingskwaliteit	95
10	CIVIELE TECHNIEK	97
10.1	Huidige situatie	97
10.2	Op hoogte brengen en bouwrijp makenplangebied	97
10.3	Riolering en Waterhuishouding	97
10.4	Boerderij 'Hofstede ter Weide'	97
10.5	Parkeergarages	99
10.6	Kabels en Leidingen	99
11	REGIE	101
11.1	Uitgifte	101
11.2	Communicatie	101
11.3	Financieel Haalbaarheid	103
11.4	Planning en fasering	103
11.5	Veiligheid en Leefbaarheid	105
12	Afwijking ten opzichte van Masterplan	107
12.1	Stedenbouwkundige opzet	107
12.2	Programma	109
Bijlagen		110
Bijlage 1: Nummering bouwvolumes en bouwhoogten bouwblokken		110
Bijlage 2: Actualisatie Masterplan Leidsche Rijn Centrum december 2008		111
Bijlage 3: Straatnamenkaart / stedenbouwkundige werknamen		112
Bijlage 4: Maaiveldhoogtes		113
Colofon		114

Masterplan Leidsche Rijn Centrum 2006



Actualisatie Masterplan Leidsche Rijn Centrum juni 2007

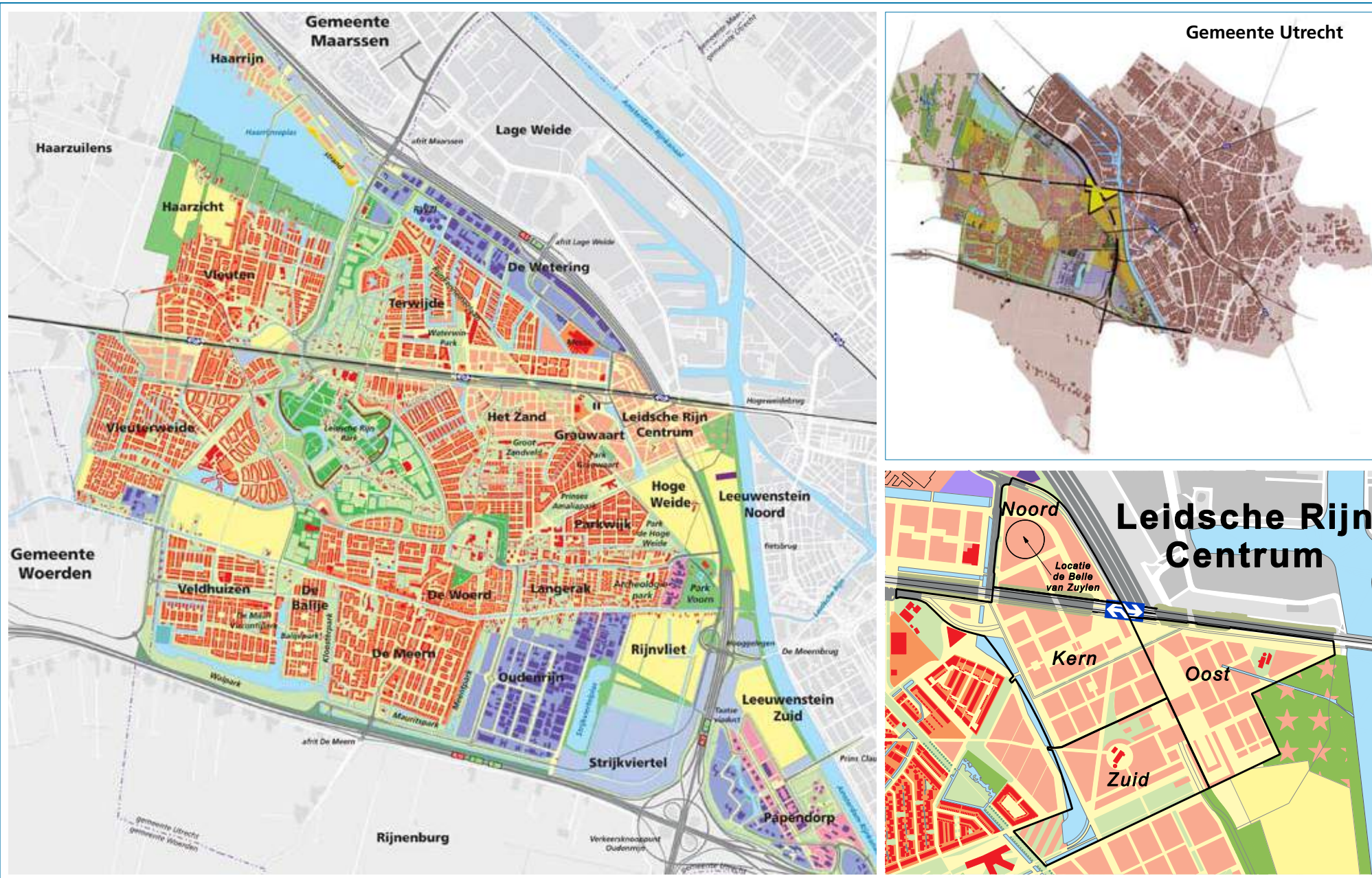


1 INLEIDING

De planontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum is gestart in 2003. In 2004 is de Visie Leidsche Rijn Centrum, "Het Levende Centrum" bestuurlijk vastgesteld. Vervolgens is in 2006 het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vastgesteld door de gemeenteraad. In het Masterplan (het Stedenbouwkundig Programma van Eisen) zijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor geheel Leidsche Rijn Centrum uitgewerkt. Dit vormt het kader voor de uit te werken stedenbouwkundige plannen voor elk deelgebieden van Leidsche Rijn Centrum. Deze stedenbouwkundige plannen worden voor elk van de deelgebieden Kern, Noord, Zuid en Oost uitgewerkt.

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Zuid. Dit is voor deelgebied Zuid de verdere uitwerking van het Masterplan uit 2006.

Dit Stedenbouwkundig Plan is het ontwikkelingskader voor de bouwplannen in het 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.



2 VISIE EN AMBITIE

De visie van Leidsche Rijn Centrum is beschreven in 'Visie Leidsche Rijn Centrum: het levende centrum' en vastgesteld door de gemeenteraad in 2004. Resumerend zijn drie belangrijke kernwaarden voor Leidsche Rijn Centrum aan te geven:

- centraal en bereikbaar
- tweede centrum van Utrecht
- een levend centrum.

2.1 Centraal en bereikbaar

Leidsche Rijn Centrum ligt centraal tussen de bestaande stad Utrecht en Leidsche Rijn. Ook is Leidsche Rijn Centrum strategisch gelegen ten opzichte van de infrastructuur op het snijpunt van het spoor en de A2. In de visie is Leidsche Rijn Centrum aangewezen als meest stedelijke locatie van stadsdeel Leidsche Rijn.

2.2 Tweede centrum van Utrecht

Leidsche Rijn Centrum is van en voor de inwoners van Leidsche Rijn. Maar Leidsche Rijn Centrum is er ook voor alle andere Utrechters, de regio en zelfs voor de gehele Randstad. Het bestuur van de gemeente Utrecht heeft daarom besloten dat Leidsche Rijn Centrum in hiërarchie het tweede centrum van Utrecht wordt, een centrum dat complementair is aan het centrum in de binnenstad van Utrecht.

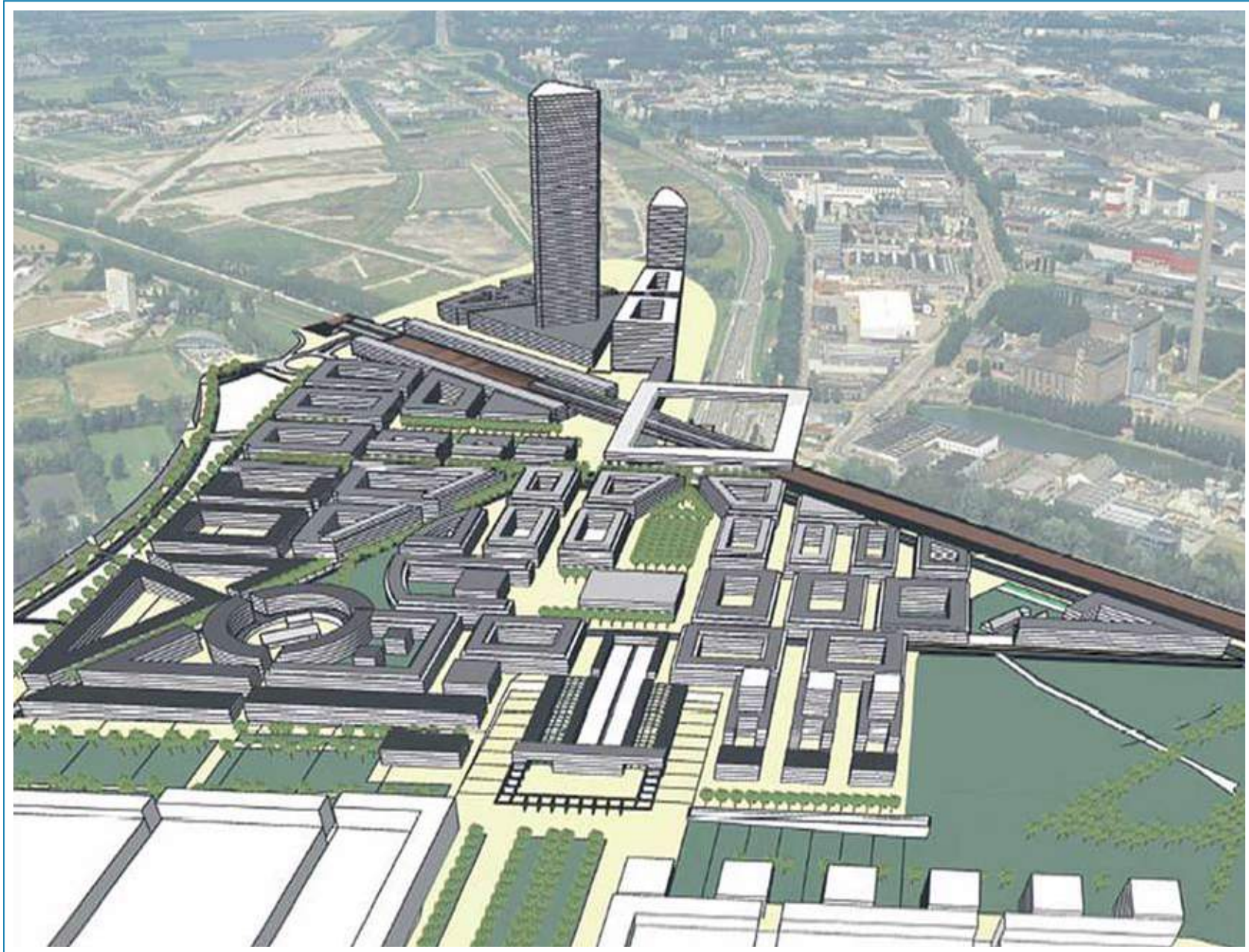
2.3 Een levend centrum

Het is de ambitie van de gemeente Utrecht om van Leidsche Rijn Centrum een 'levend centrum' te maken. De levendigheid wordt bevorderd door een zo gevarieerd mogelijk programma, met onder meer winkels, woningen, horeca, kantoren, maatschappelijke en culturele voorzieningen te realiseren. Om de levendigheid op straat te bevorderen wordt er geen overdekt winkelcentrum gerealiseerd en wordt er een groot belang toegekend aan de openbare ruimte.

Met bovenstaande genoemde visie als uitgangspunt is het Masterplan Leidsche Rijn Centrum opgesteld. In het Masterplan zijn de genoemde ambities uitgewerkt in:

- klassieke stedenbouw met veelal gesloten bouwblokken
- omringd door singel en parken
- een glooiend maaiveld
- hoge bebouwingsdichtheid
- sterke functiemenging
- hoogbouw als landmark ten noorden van het spoor.

3D van Leidsche Rijn Centrum op basis van het Masterplan



3 BESCHRIJVING VAN HET GEBIED

3.1 Leidsche Rijn Centrum

Leidsche Rijn Centrum vormt de schakel tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad, die aan de oostzijde van het Amsterdam Rijnkanaal ligt. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in het oostelijke deel van Leidsche Rijn waar twee hoofd-infrastructuurlijnen elkaar kruisen: de Rijksweg A2 en de spoorlijn Utrecht - Den Haag / Rotterdam. Leidsche Rijn Centrum bestaat uit de deelgebieden Noord, Kern, Zuid en Oost. Het deelgebied Noord ligt ten noorden van de spoorlijn en deelgebieden Kern, Zuid en Oost ten zuiden van de spoorlijn. De spoorlijn verdeelt het Leidsche Rijn Centrum in twee zones, welke door middel van drie onderdoorgangen toch fysiek en ruimtelijk aan elkaar zijn gekoppeld.

Verder is Leidsche Rijn Centrum gepositioneerd tussen de nieuwe woonwijken van Leidsche Rijn en de bestaande 'oude' (binnen)stad. Bijzonder is dat hierdoor Leidsche Rijn Centrum geografisch gezien centraal in Utrecht komt te liggen. Een belangrijk gegeven daarbij is dat de A2 overkapt wordt over een lengte van ruim anderhalve kilometer. Tezamen met de aanleg van een nieuwe brede brug over het Amsterdam Rijnkanaal zorgt deze overkapping voor het verdwijnen van de bestaande (verkeers)barrières tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad. Als gevolg van het doortrekken van het centrum over het dek van de A2 ontstaan interessante hoogteverschillen in Leidsche Rijn Centrum, die bijdragen aan een onderscheidend karakter.

De opbouw van Leidsche Rijn Centrum borduurt voort op de traditie van de West-Europese stad: hoogteverschillen, gesloten bouwblokken met gelijkmatige bouwhoogte en een netwerk van levendige openbare stedelijke ruimten en pleinen met afwisselende sferen en belevingen. De pleinen en straten krijgen hun specifieke betekenis door afmeting, inrichting en beoogd gebruik. Ook de gevels van de bebouwing eromheen, de accenten in bouwhoogte en de programmatische invulling van de bebouwing dragen bij aan de betekenis van de pleinen en straten. De bouwblokken en openbare ruimte vullen elkaar zo aan. Samen maken ze het centrum tot een geheel met een eigen, sterke identiteit. Het centrum wordt omzoomd door randen, zoals een singel en parken. Op deze wijze wordt de identiteit en herkenbaarheid van Leidsche Rijn Centrum vergroot.

De ambitie voor Leidsche Rijn Centrum is een uitgesproken stedelijke karakter dat een contrast met de omliggende woonwijken vormt. De basis hiervoor ligt in het gridpatroon (ofwel dambordpatroon) van gesloten bouwblokken met een gemiddelde bouwhoogte van vijf tot acht lagen en een hoge bebouwingsdichtheid. De bouwblokken zijn opgebouwd met een publieke en/of commerciële plint. Boven de plint waarboven veelal wordt gewoond in appartementen.

Ook de hoge mate van functiemenging onderstreept het hoogstedelijk karakter van Leidsche Rijn Centrum. Leidsche Rijn Centrum is een plek om te wonen, te werken, te winkelen en ook uit te gaan. Daarbij vinden ook diverse maatschappelijke voorzieningen een plek in het centrum. Een levendig centrum betekent een levendige openbare ruimte. Dit betekent extra aandacht voor functies in de plint van de gebouwen (dat wil zeggen het straatniveau van de gebouwen).



3.2 Leidsche Rijn Centrum Zuid

Deelgebied Zuid vormt, zoals de naam al suggereert, het zuidelijke gedeelte van Leidsche Rijn Centrum. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door de Fietsboulevard, die dwars door Leidsche Rijn en Leidsche Rijn Centrum Zuid loopt. Ter plaatse loopt het gebied naadloos over in het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn Centrum. De oostgrens wordt bepaald door de overkapping van de A2 en het A2-plein. Park Leeuwesteyn vormt de zuidelijke grens van het gebied. Dit park vormt het verbindend element tussen Hoge Weide en Leidsche Rijn Centrum. De Grauwaartsingel begrenst de westkant van het gebied en bevindt zich op de grens van Leidsche Rijn Centrum Zuid en woongebied Grauwaart.

Leidsche Rijn Centrum Zuid bouwt voort op de stedelijke setting van deelgebied Kern. De gesloten bouwblokken en publieke plint is ook hier kenmerkend voor dit deelgebied. Daarnaast is ook hier sprake van een niveauverschil van circa zeven meter, tussen de Grauwaartsingel en de kap over de A2. Dit hoogteverschil vormt een duidelijke karakteristiek, en geeft het centrum zijn identiteit. De verbindingen tussen de hoger en lager gelegen delen worden vaak gevormd door langzaam oplopende straten. Op bepaalde plekken in het gebied is bewust gekozen voor contrastrijkere overgangen, zoals trappen en muren, dit om bepaalde plekken te accentueren en belangrijk te maken.

De plek van de historische boerderij Hofstede ter Weide, midden in het gebied, is een dergelijke plek. Deze monumentale boerderij, georiënteerd op de Hogeweide weg, is gebouwd in 1906 en heeft de status van rijksmonument. De boerderij vormt een unieke plek, centraal gelegen in Leidsche Rijn Centrum Zuid. Door de veranderde context krijgt de boerderij een andere functie en betekenis in het gebied.

De bereikbaarheid van Leidsche Rijn Centrum Zuid is, voor zowel fietsers als openbaar vervoergebruikers, prima geregeld. De HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer)-baan en Fietsboulevard lopen dwars door Leidsche Rijn Centrum Zuid en hebben een directe verbinding met andere delen van het centrum, Leidsche Rijn en de binnenstad van Utrecht. De automobilist bereikt Leidsche Rijn Centrum Zuid via de Madridstraat of de Grauwaartsingel. Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in parkeergarages onder de bebouwing; een klein percentage van het parkeren vindt plaats op het maaiveld.

Het gebied wordt gekenmerkt door een zeer grote verscheidenheid aan functies en voorzieningen. De winkelring is hier, met onder meer twee supermarkten, gericht op de dagelijkse boodschappen. Daarnaast bevindt zich hier het maatschappelijke voorzieningenprogramma (die de kern vormen van de woonservicezone) voor Leidsche Rijn Centrum. Er zijn culturele functies vertegenwoordigd in de vorm van een theater/ schouwburg, waarbij ook de boerderij een belangrijke rol kan gaan spelen. Rond deze culturele voorzieningen is plaats ingeruimd voor leisure en horeca. Ten zuiden van de boerderij bij het kruispunt van de Madridstraat en HOV-baan bevindt zich nog een scholencluster. Leidsche Rijn Centrum Zuid is daarnaast vestigingsplaats voor kantoren en heeft een gedifferentieerd woningaanbod.

Het groen en recreatie is, met twee verschillende parken binnen de plangrenzen, zeer goed vertegenwoordigd. De Stadstuin is midden in Zuid gesitueerd en is qua functie en uitstraling georiënteerd op het stedelijk gebied. Dit park strekt zich uit tot in Leidsche Rijn Centrum Kern.

Park Leeuwesteyn aan de zuidkant van het gebied, is niet alleen gericht op Leidsche Rijn Centrum Zuid, maar vormt tevens het verbindend element tussen Leidsche Rijn Centrum, Hoge Weide, de A2-kap en Grauwaart.



4 STEDENBOUW

4.1 Context

Leidsche Rijn Centrum

Leidsche Rijn Centrum vormt de schakel tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad, aan de oostzijde van het Amsterdam Rijnkanaal. Een ambitie uit het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is het uitgesproken stedelijke karakter, dat een contrast vormt met de woonwijken eromheen. De basis hiervoor wordt door een grid-patroon gelegd met gesloten bouwblokken. Het stedelijke karakter komt tot uiting in een relatief hoge en dichte bebouwing. Het centrum wordt omzoomd door landschappelijke zones, zoals singels en parken. Op deze manier wordt de identiteit en herkenbaarheid van het centrum verhelderd.

Leidsche Rijn Centrum Zuid

Zuid vormt het gebied, dat de zuidwestgrens van het centrum markeert. Leidsche Rijn Centrum Zuid vormt het start- of eindpunt voor het kernwinkelgebied en loopt glooiend op van de singel naar de A2-kap. Het gebied kent een bijzondere verblijfsplek rondom de boerderij Hofstede ter Weide. Deze plek wordt samen met de Stadstuin een belangrijke stedelijke ruimte voor verpozing.

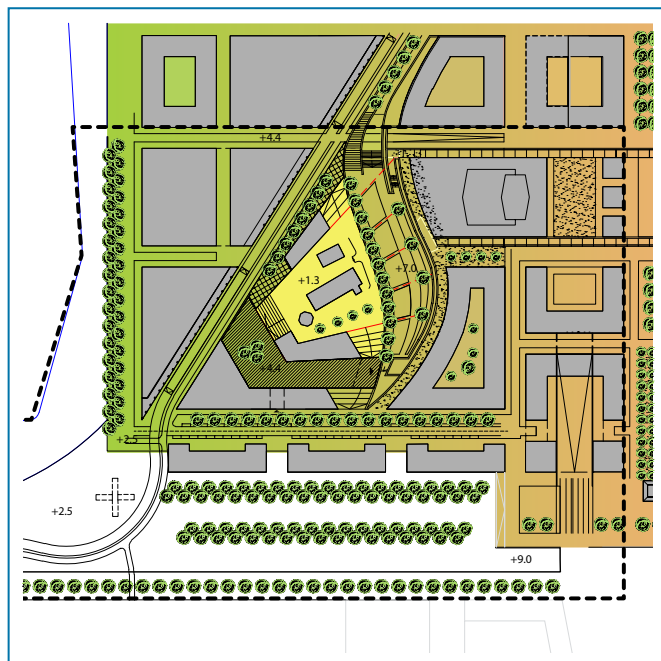
De randen van het plangebied worden gemaakt door twee groene hoofdverbindingen, namelijk de Grauwaartsingel en Park Leeuwesteyn. Door hun maat en schaal markeren beide de begrenzing van het centrum. Door functionele toevoegingen kunnen ze echter ook een verbindende werking krijgen.

De oostgrens van 'Zuid' wordt gemaakt door de 'A2-kap', deze is vormgegeven als een monumentale as. In deze zone mag echter voorsnog niet gebouwd worden. Ter plaatse van deelgebied Zuid ontstaat dan ook een open ruimte in de stad, die kan worden gebruikt als een manifestatieterrein en entreezone van het centrum.

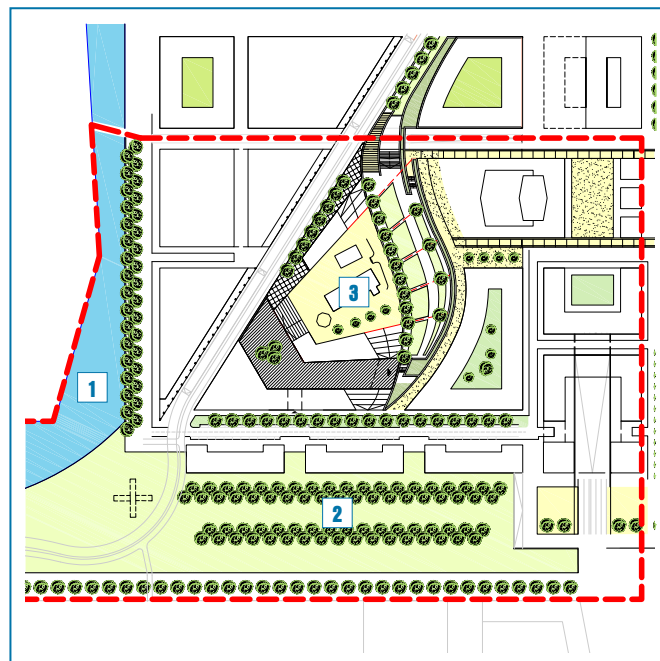
Het beoogde stedelijke karakter vindt zijn uitwerking in de hoge bebouwingsdichtheid, de sterke mate van functiemenging en de diversiteit en hoge kwaliteit van de openbare ruimten.



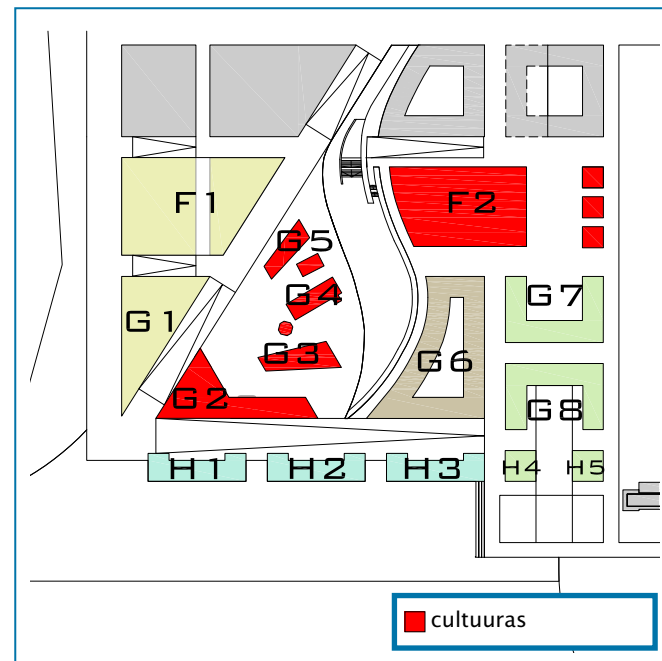
Niveauverschillen



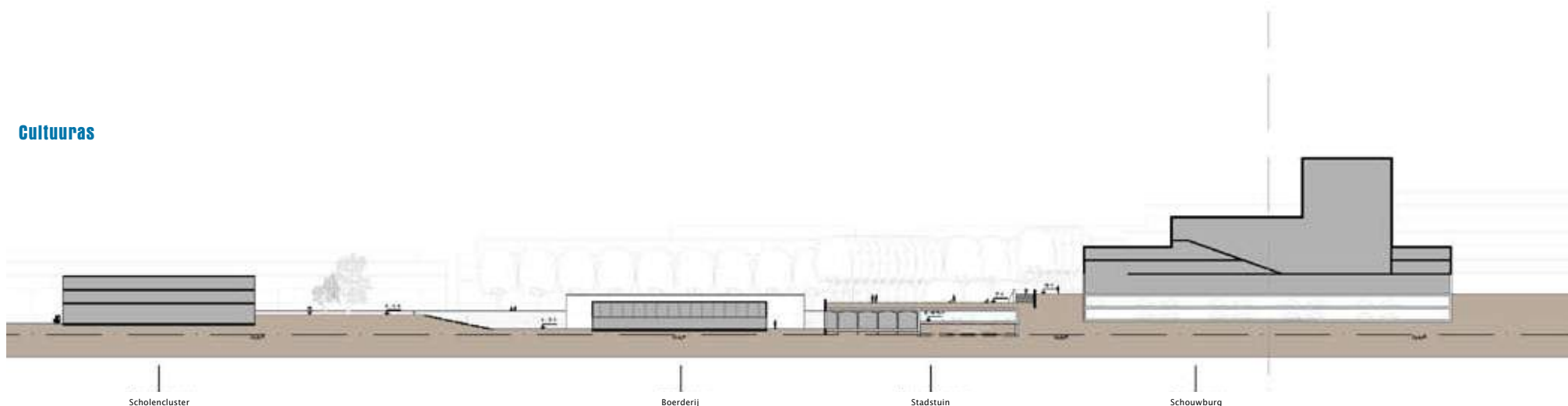
Plekken in de openbare ruimte



Bebouwing



Cultuuras



4.2 Concept

Situatie

Leidsche Rijn Centrum Zuid bouwt voort op de stedelijke setting van Kern; aansluiting op de singel, aansluiting op het kernwinkelgebied en aansluiting op het hoger gelegen deel. De basis wordt gevormd door het gesloten stedelijk bouwblok, de publieke plint en het oplopende stadssilhouet.

Cultuuras

De Cultuuras, die loopt van Leidsche Rijn Centrum Zuid naar Leidsche Rijn Centrum Oost, vormt hierop echter een uitzondering. Het bijzondere programma, de verschillende schaalniveaus, de aaneenschakeling van verschillende plekken, versterkt door de ligging op verschillende hoogtes, maakt van de cultuuras een bijzondere plek. Een rustpunt voor shoppers, die hier een terrasje kunnen pakken. Een plek om te verpozen en te relaxen in de nabijheid van het drukke stedelijke leven. Een plek om uit te gaan naar het theater of om een hapje te gaan eten. Een plek om aan te wonen, een plek voor iedereen.

Niveaueverschil

Het maaiveld van Leidsche Rijn Centrum wordt bepaald door kunstmatige hoogteverschillen die nodig zijn om de A2 te overbruggen.

Het niveaueverschil in Zuid loopt globaal op van c.a. 2,5 meter bij de singel tot c.a. 8,40 meter op de A2-kap. Dit hoogteverschil is goed te zien ter plaatse van de boerderij, die op het huidige maaiveld van 1,30 m + blijft staan. Er ontstaat dan ook een groot contrast ter plaatse van de boerderij en de Stadstuin (7 m +).

Plekken in de openbare ruimte

Binnen de plangrenzen van Leidsche Rijn Centrum Zuid liggen drie belangrijke en zeer verschillende openbare ruimtes:

- 1 Singel (Grauwaartsingel)
- 2 Park Leeuwesteyn
- 3 rondom boerderij en Stadstuin (Hof van Monaco).

De Randen: De Singel en Park Leeuwesteyn vormen de schakels tussen het centrum en haar omgeving. Deze randen hebben een dusdanige maat dat het centrum als één geheel ervaren wordt.

Bebouwing

De hoofdvorm van de bebouwing in Leidsche Rijn Centrum Zuid vormt het gesloten bouwblok. Het plangebied wordt echter gekenmerkt door een aantal uitzonderingen, in maat, schaal en programmatische kleuring.

Het gebied is onder te verdelen in vijf verschillende subgebieden:

- 1 zorg en bijzonder wonen aan de Grauwaartsingel (F1 en G1)
- 2 wonen aan Park Leeuwesteyn (H1 t/m H3)
- 3 bebouwing aan de Cultuuras (G2 t/m G5 en F2)
- 4 wonen aan de Stadstuin (G6)
- 5 naast de A2-kap/over de Stadsbaan (G7, G8, H4 en H5).

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het centrum is cruciaal voor het goed functioneren hiervan. Dit geldt zowel voor de auto, het openbaar vervoer, de fiets en de voetganger.

In Zuid valt een viertal hoofdverbindingen te onderscheiden (*zie verder hoofdstuk 7*):

- 1 Madridstraat
- 2 Grauwaartsingel
- 3 Diagonaal (Centrumboulevard)
- 4 Fietsboulevard (Vaduzdijk).

Programma

Het programma van Zuid is zeer divers en bestaat uit:

- 1 winkels, voor de dagelijkse boodschappen
- 2 woonservicezone
- 3 onderwijscluster
- 4 culturele voorzieningen
- 5 horeca, Leisure
- 6 wonen
- 7 kantoren.

(*zie verder hoofdstuk 8*)

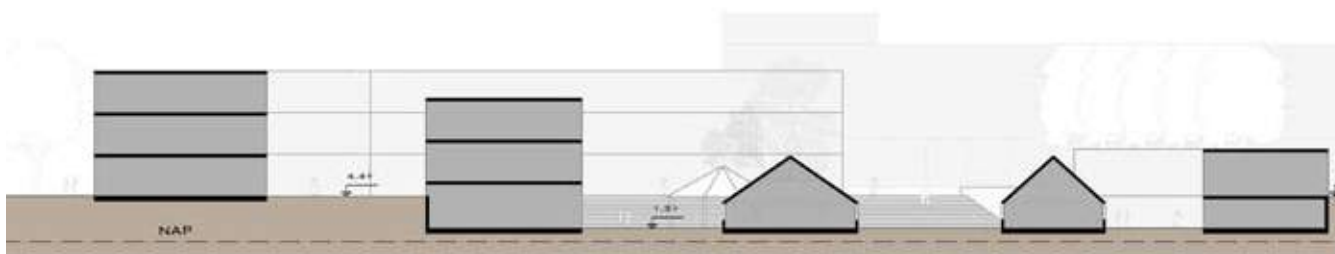
Overzichtiskaart



Boerderij en referentie school



Doorsnede scholencluster en boerderij



4.3 Deelgebieden (Cultuuras)

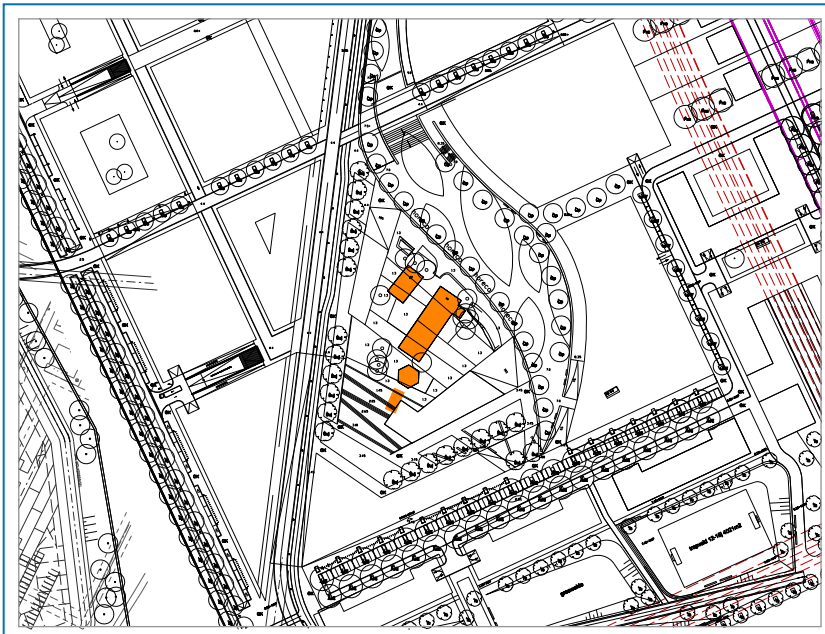
Rondom de boerderij (hof van Monaco)

Boerderij Hofstede ter Weide dateert uit 1906 en heeft samen met het zomerhuis, schuur en ijzeren hekwerk uit 1898 de status van rijksmonument. Deze boerderij gelegen aan de Hogeweide komt straks in een stedelijke setting te liggen.

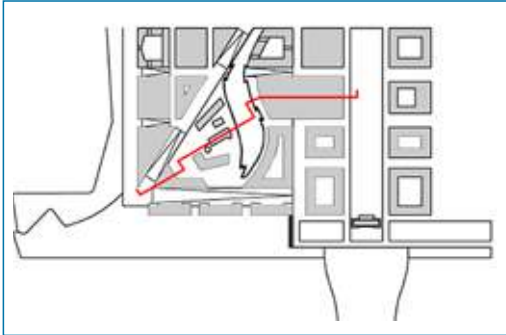
Doordat het nieuwe maaiveld geleidelijk oploopt van de singel naar de A2-kap, komt deze boerderij (gelegen op het huidige maaiveld) verdiept te liggen. Dit gegeven wordt aangegrepen om van deze plek een bijzondere verblijfsplek te maken: een plek, waar door middel van contrasten in hoogte van het maaiveld, verschillende plekken met verschillende sferen zullen ontstaan.

De functies hier rondomheen kunnen bijdragen aan de diversiteit van de plek, zoals twee scholenclusters en een horecapaviljoen. De boerderij zelf zou een culturele annex horecafunctie kunnen vervullen, met wonen als ondergeschikte functie.

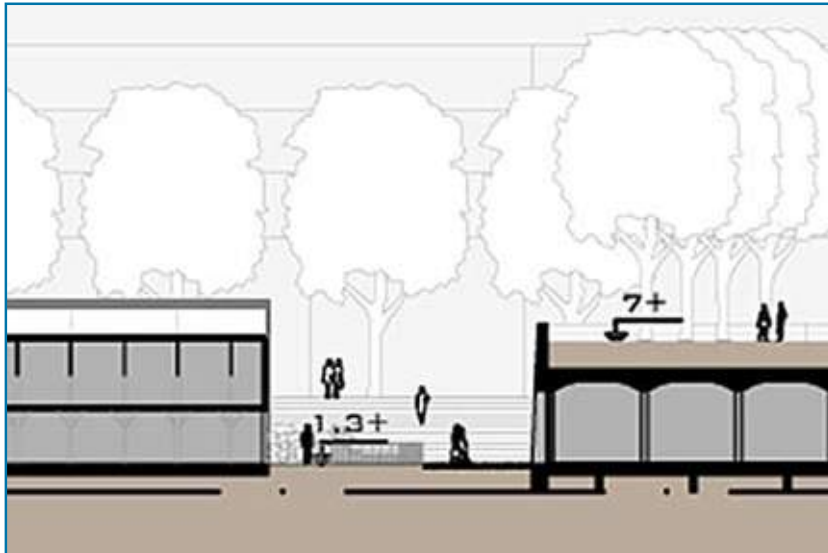
Rijksmonument



Overgang boerderij naar Stadstuin



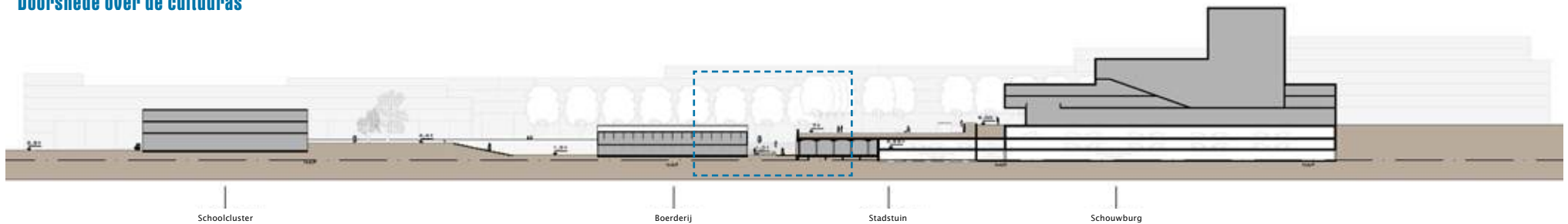
Detail doorsnede



Referentiebeelden overgang plek van de boerderij naar de Stadstuin



Doorsnede over de cultuuras



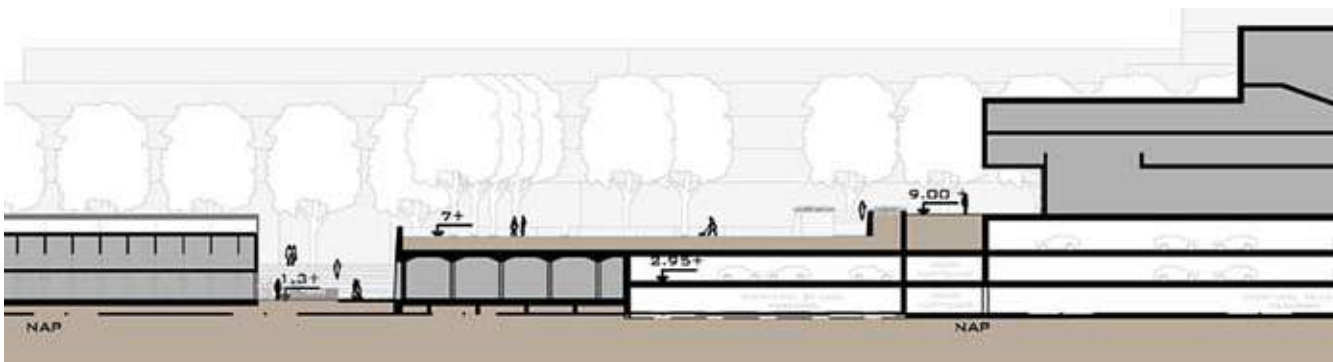
Overgang boerderij naar Stadstuin

Het hoogteverschil ter plaatse van de overgang Stadstuin en het maaiveld van de boerderij, bedraagt circa 7 meter. Onder de Stadstuin worden ruimtes gereserveerd voor publieke functies, zoals horeca. Deze functies liggen dus met hun front (en eventuele terrassen) naar de boerderij, waardoor de levendigheid van de plek rond de boerderij wordt vergroot.

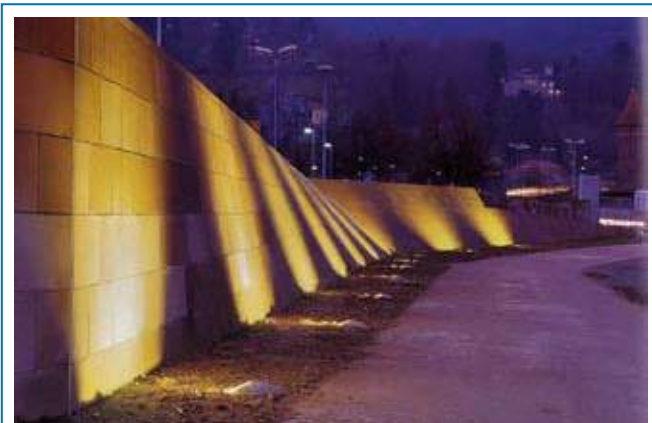
Overzichtiskaart



Doorsnede over de Stadstuin



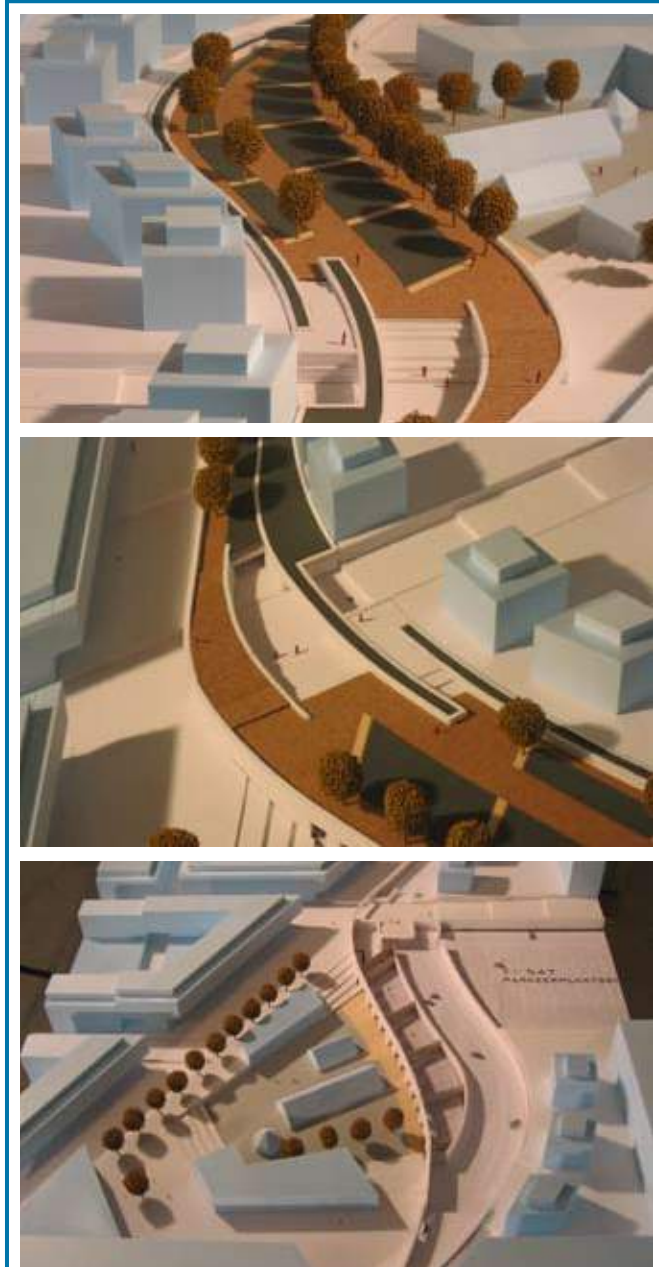
Referenties Stadstuin



Stadstuin / Plantsoen van Boedapest

De langgerekte, zwierige door het gebied getrokken Stadstuin, kan een zeer bijzondere plek innemen als contrast met het drukke levendige kernwinkelgebied. De groene ruimte weeft als het ware door het stedelijk gebied en vormt met overhangend groen, de Centruboulevard en de omliggende bebouwing een prachtig geheel. Door zorgvuldig gekozen hoogteverschillen krijgt de Stadstuin een terrasachtige opbouw, begrensd door muren. De Fietsboulevard kruist deze onderlangs, waardoor het groen bovenlangs ononderbroken doorloopt in Kern. Op het kruispunt, onder de Stadstuin, bevindt zich de ingang van de fietsstalling van deelgebied Kern en aan de andere kant de verbinding naar de Stadstuin via een brede trap.

Onder de Stadstuin wordt ruimte gereserveerd voor publieke functies. De Stadstuin biedt ook plaats aan een publieke parkeergarage en een bewaakte fietsenstalling in Kern.



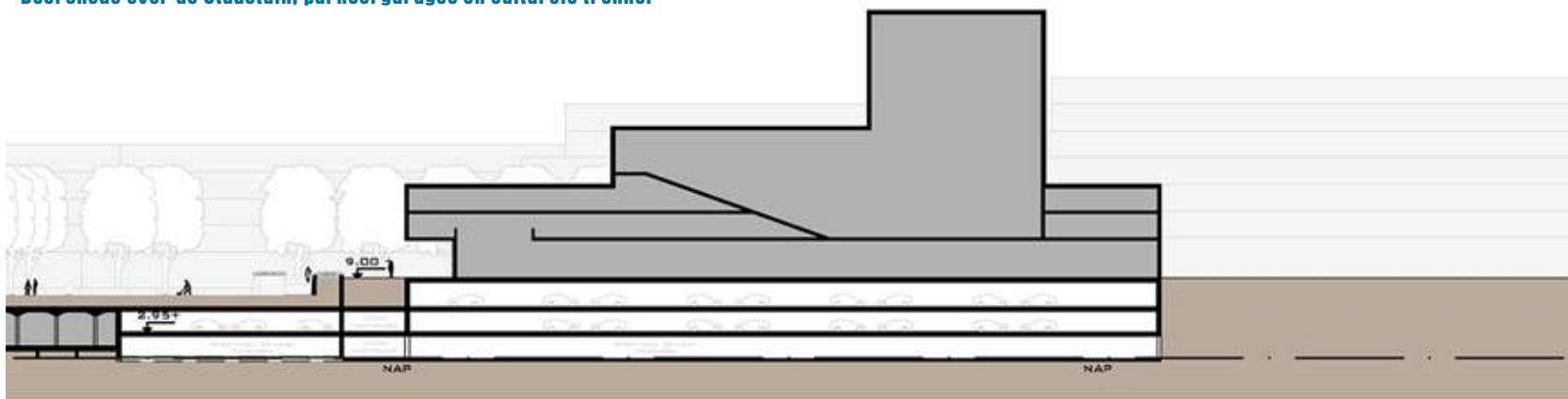
Overzichtskaart



Zicht van de San Marinostraat, langs de culturele trekker richting Stadstuin



Doorsnede over de Stadstuin, parkeergarages en culturele trekker



Culturele trekker

De culturele trekker is een belangrijke gebiedsoverstijgende toevoeging aan Leidsche Rijn Centrum. Ze vormt een belangrijker pijler in een reeks, die dwars door het centrum loopt van boerderij Hofstede ter Weide tot aan boerderij Rood-Noot en zich typeert als een cultuuras. Aan de ene zijde zal dit gebouw zich vormen in het amorfe front aan de Stadstuin en aan de andere zijde maakt ze een entree naar de monumentaal vormgegeven A2-kap.

Overzichtiskaart



Referenties deelgebied tussen Graawaartsingel en Centrumboulevard



4.4 Deelgebieden (De Randen)

In het Masterplan is vastgelegd, dat de Grauwaartsingel en Park Leeuwesteyn een groene gordel vormen rondom het nieuwe centrum. Het centrum komt hierdoor solitair te liggen en het versterkt zo haar eigen identiteit. Zowel Park Leeuwesteyn als de Grauwaartsingel maken onderdeel uit van een weidse hoofdstructuur. Kenmerkend hierbij zijn lange zichtlijnen en continuïteit van de ruimte en het gebruik.

Tussen Grauwaartsingel en Centrumboulevard

De driehoek tussen de Singel en Centrumboulevard is een continue voortzetting van het lager gelegen deel, in maat, schaal, opbouw en gevelgeleding.

De Grauwaartsingel is naast de omzoming van het centrum het entreegebied van het centrum aan de westzijde. Zij legt de verbinding tussen de woonwijken Grauwaart en Terwijde naar het centrumgebied. Aan de Grauwaartzijde is de singel een sierlijke en glooiende, met bomen begroeide, groen talud. Aan de stadszijde is de Singel hard en van steen. Het is een ruimte van hoge kwaliteit die functioneert als grens en verdeelzone.

De andere zijde van de bouwblokken maken een front aan de Centrumboulevard, de HOV-verbinding door het centrum naar het station.

Overzichtskaart



Referenties - overzichten Park Leeuwesteyn



Aan Park Leeuwesteyn

Dit park loopt op in een vloeiende beweging naar het niveau van de A2-kap. In tegenstelling tot het intieme karakter van de plekken in het centrum rond de boerderij en de Stadstuin, is dit park de voortzetting van een groot gebaar, een continue brede zone. Aan het park wordt gewoond in een reeks van gebouwen, die het stedelijk front van het centrum markeren.

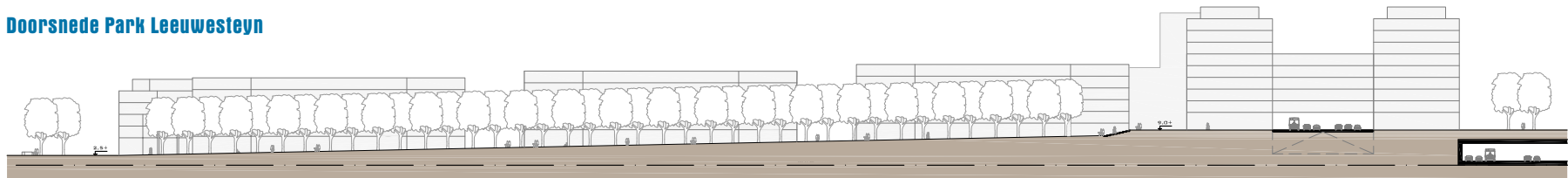
Zuidentree

Op de A2-kap ligt de markante, zuidelijke entree van het centrum. Het dienstengebouw van de A2 markeert het binnen- en het buitengebied van het centrum.

De Stadsbaan komt vanaf het hoge maaiveld niveau aan, om in het centrum af te dalen naar het lage maaiveldniveau. Door een tunnel voert deze weg naar Leidsche Rijn Centrum Noord.

Rondom de tunnelbak wordt het stedelijk grid in de vorm van een variant op het stedelijk bouwblok doorgezet. Hierin kan gewerkt en gewoond worden. De tunnelmond kan optioneel worden geaccentueerd door twee torentjes van zes tot tien lagen hoog.

Doorsnede Park Leeuwesteyn



An architectural rendering of a modern urban street scene. The image shows a wide, light-colored sidewalk on the left side of a road, with a few stylized human figures walking. The buildings are multi-story, featuring a mix of light and dark facades with numerous rectangular windows. A row of trees is planted along the sidewalk. The sky is a clear, light blue. The overall style is clean and minimalist, typical of modern architectural visualization.

An aerial photograph of a modern urban development in Oslo, Norway. The scene shows a mix of brick and concrete buildings, a central green space with a playground, and a tall, slender tower in the background. The architecture is a blend of traditional and modern styles, with a focus on green spaces and pedestrian-friendly environments. The image is framed by a thin blue border.

The top photograph shows a construction site for the renovation of the Quai de la Fosse. A concrete wall is being built along the riverbank, with trees planted in the foreground. The middle photograph shows a paved walkway with a low concrete wall and trees, with people walking along the path. The bottom photograph shows a completed paved walkway with many people walking and trees, with bicycles parked along the path.

4.5 Lanen en straten

Madridstraat (voorheen Parklaan)

De Madridstraat is naast de Parijsboulevard de enige laan die de singel verbindt met het hoger gelegen deel van Leidsche Rijn Centrum en is een belangrijke schakel in de bereikbaarheid van het scholencluster. Ze is circa 25 meter breed en asymmetrisch van profiel: aan de schoolzijde ligt een ruime groenzone, waar tevens parkeerruimte is voor het halen en brengen.

Grauwvaart Singel

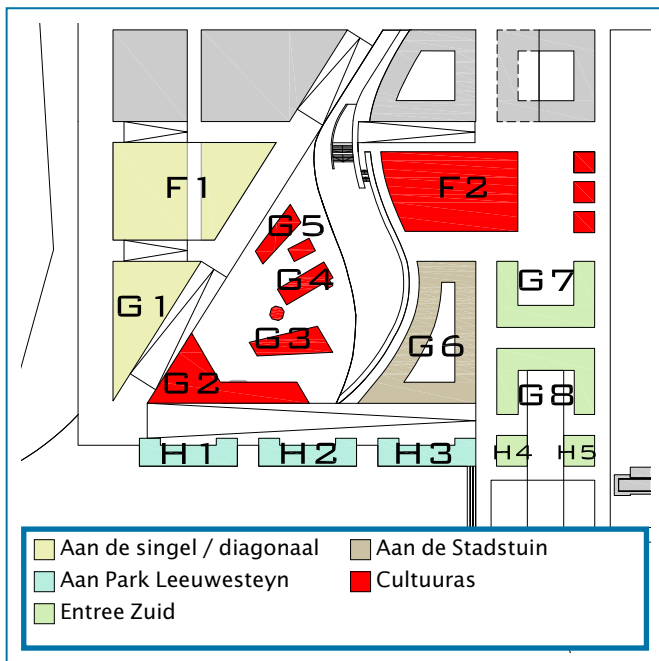
Het profiel van de Singel kenmerkt zich door één stedelijk front aan de stadszijde en één van stedelijk groen aan de waterzijde. Bomen flankeren de rijroute en maken ruimtelijk een vloeiend geheel. De zorgvuldig gedetailleerde kadewand en half-verharding geven aan de singel een intiem ruimtegevoel en maakt deze daarmee tot onderdeel van het wandelcircuit.

Aan de stadszijde wordt de singel verdeeld in drie parallelle zones: een verharde middenzone voor autoverkeer, een groene ruimte aan de kade en een met klinkerbestrating verharde stedelijke stadszijde. De wandelzone aan de kade is intiem van karakter (onder andere door overhangend groen): het is een ruimte om te slenteren, die zich op sommige plekken verbijzondert.

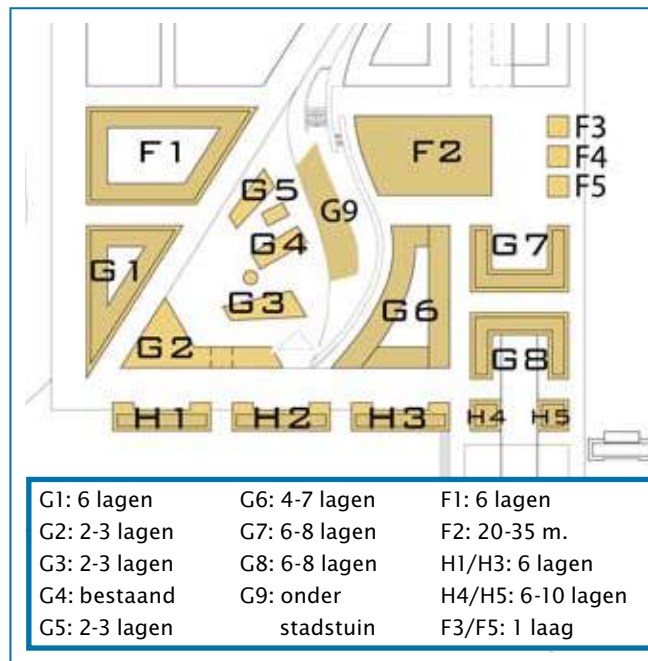
Centrumboulevard (Diagonaal)

De Centrumboulevard vormt de verbinding door het gebied voor bus en fiets en loopt vanuit Park Leeuwesteyn naar het station en verder richting Utrecht centrum. Deze route symboliseert de overgang tussen het lager gelegen deel van het centrum en het hoger gelegen gedeelte op de kap. Deze route kent daarom een asymmetrisch profiel. Voor de voetganger wordt ook hier een arcade gemaakt, om zo verkeer van winkelend publiek te scheiden. De Centrumboulevard laat een afwisselend geheel van accenten in de hoogte zien. Het overhangend groen uit de Stadstuin zal ter plaatse aan een mooie sfeer bijdragen.

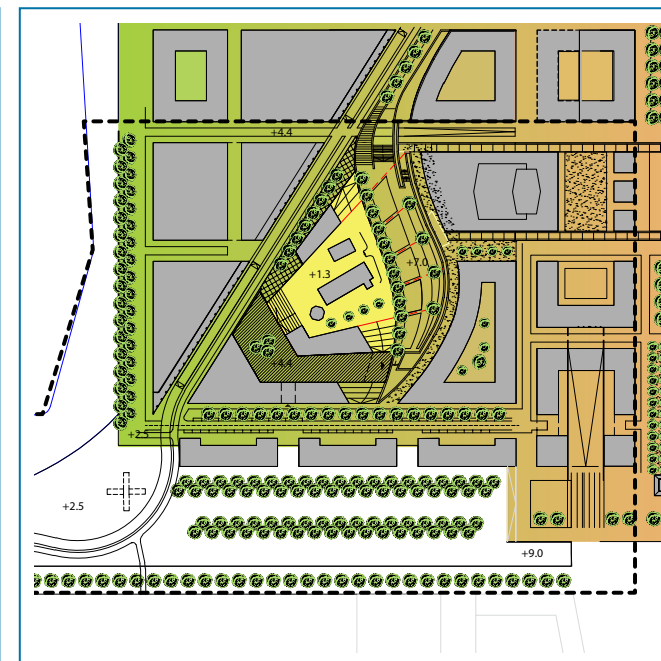
Bouwblokken



Bouwhoogten



Niveauverschillen



Opbouw bouwblokken



Referentie Arcade



Silhouet van dwarsdoorsnede in Leidsche Rijn Centrum Kern



5 ARCHITECTONISCHE VORMGEVING

5.1 Bouwstenen

Leidsche Rijn Centrum tekent zich af in zijn omgeving. Enerzijds wordt dit bereikt door de zorgvuldig gekozen randen, de singel en het park, waardoor het centrum zich onderscheidt van zijn omgeving. Anderzijds wordt dit bereikt door de opbouw van de stedelijke opbouw van de gesloten bouwblokken.

Gekozen is voor een gridstructuur parallel aan de A2. De bouwblokken en openbare ruimten maken samen de stad tot geheel met een eigen, sterke identiteit. Het centrum kent een opbouw in een lager en hoger gelegen gedeelte, waarbij de grens wordt gemarkeerd door de Centruboulevard.

Uitzondering in deze reeks is de cultuuras, die een differentiatie kent in maat en schaal. In tegenstelling tot het stedelijk bouwblok kenmerken deze plekken zich door paviljoenachtige bebouwing met een culturele trekker op de kop.

5.2 Opbouw van de bouwblokken

Algemeen

Leidsche Rijn Centrum Zuid kent een klassieke opbouw, wat betreft de gebouwen: een basis (plint), het midden en een dakbeëindiging. Deze opbouw moet terugkomen in de gevels van de bouwblokken, om samenhang te bereiken. De gevel is daarmee consequent, goed in verhouding, rustig en toch gevarieerd.

Uitzondering

Uitzondering op de basis van het stedelijk bouwblok is de bebouwing rondom de boerderij en de cultuuras. De bebouwing rondom de boerderij, wordt gekenmerkt als objectmatige bebouwing. Deze objectmatige bebouwing heeft met elkaar, en met de boerderij een nauwe verwevenheid en maakt hiermee één geheel. De bebouwing is twee-drie lagen hoog. De culturele trekker kent ook een vrije opbouw.

Hoogteverschil

Het verschil in hoogte van het maaiveld wordt geaccentueerd door verschil in hoogtes van de bouwmassa's. In het lager gelegen gedeelte is de gemiddelde bouwhoogte vijf lagen + een terugliggende laag (gemiddeld 19,5 meter), terwijl in het hoger gelegen gedeelte de bouwblokken met gemiddeld zes lagen + twee terugliggende lagen, (22,5 meter) gemaakt worden. De silhouetten van de bouwblokken lopen mee met het oplopende maaiveld. Hoogteaccenten in het plan worden gemaakt door de culturele trekker en (optioneel) de torentjes aan de Stadsbaan-tunnelmond.

Plinten

Door het hele gebied kennen de bouwblokken een begane grond met een verdiepingshoogte van 4,5 meter. Uitzondering hierop vormen de belangrijkste toegangsverbindingen zoals de Parijsboulevard en de Centruboulevard. Aan de ParijsBoulevard en Centruboulevard wordt deze plint een verdieping hoger. Op deze manier ontstaan 7,5 meter. hoge arcades gemaakt kunnen worden ten behoeve van het winkelend publiek. De diepte van de arcades bedraagt circa 5 meter.

De plint in het lager gelegen deel van Leidsche Rijn Centrum, is af te lezen over één verdieping. Uitzondering hierop vormt de Singel, waar de plint (optisch) over twee lagen is af te lezen om een stedelijke uitstraling te genereren. In het hogere gedeelte zijn de plinten optisch af te lezen over twee lagen.

Dakbeëindiging / top

De terugliggende lagen vormen de "kronen" van de bouwblokken. Met deze lagen wordt gevarieerd zodat er een afwisselend daklandschap kan ontstaan dat zich aftekent als een oplopend en gevarieerd silhouet in het centrum. Op een aantal plekken bestaat de mogelijkheid een (hoogte)accent te maken.

Materialisatie

De gevels kenmerken zich door een massieve plint, bijvoorbeeld uitgevoerd in natuursteen. De gevel wordt door ornamenten verrijkt met rijke bakstenen tegelplateaus en tektoniek zodat een rustig maar divers beeld ontstaat. Bijzonder gedetailleerde hoge entreepartijen en hoekoplossingen verrijken dit beeld.

Referenties tussen Graauwaartsingel en Diagonaal / Centruboulevard



Referenties Park Leeuwesteyn



5.3 Bijzondere plekken

Leidsche Rijn Centrum Zuid kenmerkt zich door een aantal zeer bijzondere plekken. Deze plekken worden hierna kort besproken. De verschillende karakters van deze bijzondere plekken worden door middel van onderscheidende bebouwing geaccentueerd.

Tussen Grauwaart Singel en Diagonaal (Centrumboulevard)

Langs de singel, de Centrumboulevard en Fietsboulevard ligt een (driehoekig) gebied dat op de begane grond plaats biedt aan het dagelijkse boodschappen-cluster en een zorgcluster. Voortbouwend op Kern, wordt dit gebied in oost-westrichting doorsneden door een straat, waardoor aan de singel een repetitie aan bouwmassa's ontstaan. In de noord-zuidrichting krijgt de kernwinkelstraat een vervolg in de dagelijkse voorzieningencluster. Deze straat kan overdekt zijn en kan visueel gericht zijn op de boerderij. Het laden en lossen voor de voorzieningencluster en het parkeren wordt ondergronds afgewikkeld. De toegang hiervoor bevindt zich tussen de twee bouwblokken in de Lissabonstraat.

Opbouw

De bouwstenen aan de singel vormen een stedelijk front van 6 lagen hoog met terugliggende dakopbouwen. Deze toplagen zijn als een coherent geheel en in samenhang naar hun omgeving ontworpen. De plint aan de singel is optisch twee lagen hoog, in de tussenstraat één laag. Aan de Centrumboulevard wordt de plint gekenmerkt door twee lagen hoge arcades die zo een beschut voetgangersgebied markeren.

Maaiveldhoogte

aan de singel: 2.5 + NAP
winkelgebied: 4.4 + NAP
tussenliggende gevel is oplopend.

Functie

Plint. Detailhandel en maatschappelijke voorzieningen: bijzondere woonunits aanvullend op woonservicezone.

Aan Park Leeuwesteyn

Park Leeuwesteyn wordt aan de noordkant begrensd door een stedelijke rand. Deze bebouwing staat in het groen en wordt bereikt via de Madridstraat. Tussen de bebouwing bevinden zich de entrees naar de ondergrondse parkeergarages, de voetgangersverbinding van het park en de routes van Hoge Weide naar het centrum.

Opbouw

De reeks bestaat uit drie gebouwen van zes lagen hoog die een front maken aan het park. Dit front wordt verrijkt met loggia's / buitenruimtes. De drie gebouwen lopen op met het maaiveld. De entreezijde van de bebouwing bevindt zich aan de Madridstraat.

Maaiveldhoogte

Variërend van 2.5 m + aan de Centrumboulevard tot 8,40 m + bij de A2-kap.

Functie

Wonen, eventueel aangevuld met religieuze voorzieningen.

Referenties - Aan de cultuuras / scholencoluster



Referenties - Aan de cultuuras / boerderij en omgeving



Aan de Cultuuras/scholencluster

Rondom de boerderij ligt een gebied wat wordt begrensd door de Centrum-boulevard en de Madridstraat en wat wordt gekenmerkt door grote niveauverschillen in het maaiveld. Het zuidelijke gedeelte van het scholencluster markeert de entree naar dit gebied. Het noordelijke gedeelte van het scholencluster ligt op de overgang van het niveau van de boerderij en van het scholencluster. Tussen deze twee scholen liggen de buitenruimtes (schoolplein) van de scholen.

Opbouw

De cluster bestaat uit twee gebouwen van twee tot drie lagen hoog, die het gebied rondom de boerderij verdelen in verschillende plekken en die tevens de randen van de plek afbakenen. Ze maken een geheel met de plek rondom de boerderij.

Maaiveldhoogte

Variërend tussen 1.3 m + en 4.4 m +

Functie

Twee basisscholen, twee kinderdagverblijven, peuterspeelzaal, twee keer dagopvang, gymzaal

Aan de cultuuras/Boerderij en omgeving (Hof van Monaco)

De boerderij bestaat uit een complex van boerderij (1906), zomerhuis (1898) en hooiberg (1950). Het complex, inclusief hekwerk, heeft de status rijksmonument. De boerderij komt in een stedelijke setting te liggen. De boerderij bestaat uit een voorhuis met stal. De stal kan door zijn afmeting met ruime kapconstructie prachtig verbouwd kan worden tot een culturele functie.

Het nieuw toegevoegde nabijgelegen paviljoen van Stanley Brouwn 'het gebouw' zou bestemd kunnen worden voor publieke functies.

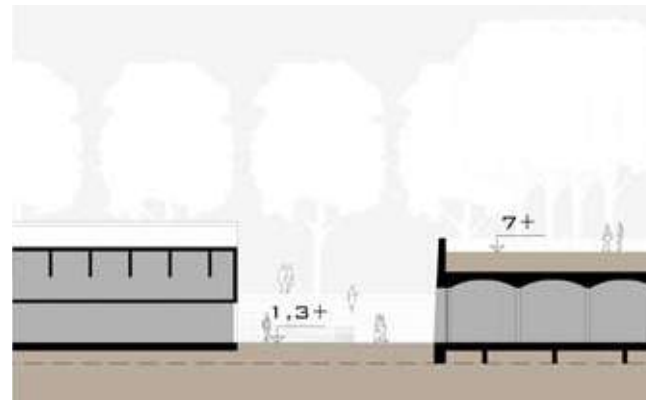
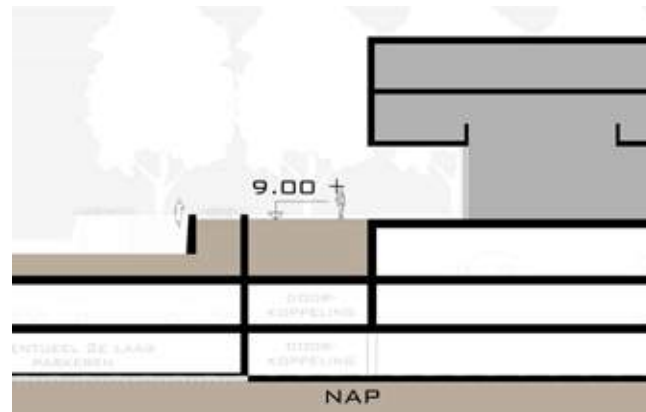
Maaiveldhoogte

1.3 m +

Functie

Museum / cultuur/ horeca/ wonen (ondergeschikt aan hoofdfunctie)/ leisure.

Aan de cultuuras / Stadstuin



Aan de cultuuras / culturele trekker



Aan de Cultuuras/Stadstuin (Plantsoen van Boedapest)

Ter plaatste van de huidige Hogeweideweg, wordt duidelijk zichtbaar waar oud en nieuw samenkomen. Ten westen van de Hogeweideweg komt het landschap op een hoger niveau te liggen en vormt hier een stadspark in een rechthoekige grid. De Stadstuin strekt zich uit tot over de Fietsboulevard in Leidsche Rijn Centrum Kern.

Opbouw

De Stadstuin is een zwierig door het centrum getrokken groene ruimte, dat onder maaiveld allerlei functies kan herbergen. De muren van de tuin variëren in hoogte en dikte en ensceneren de hoogteverschillen door een zorgvuldig gekozen terras-serende opbouw. De functies onder de Stadstuin maken een front naar de boerderij.

Maaiveldhoogte

Van 1.3 m + tot 8,40 m +

Functie

Horeca, cultuur, parkeren, leisure

Aan de Cultuuras/culturele trekker

De culturele trekker maakt onderdeel uit van de bebouwing die de amorfe vorm van de Stadstuin begeleidt. Tevens maakt deze bebouwing onderdeel uit van het stedelijke grid van het centrum. Aan de noordkant wordt de kavel begeleid door de Fietsboulevard. Er ontstaat op deze manier een perceel van ongeveer 65 bij 100 meter.

Opbouw

De culturele trekker kent een vrije opbouw in de hoogte tot 30 meter. Het is een alzijdig gebouw, dat een entree maakt naar de monumentale A2 kap. Aan de zijde van de Stadstuin voegt het gebouw zich in de amorfe vorm van dit park. Hierdoor ontstaat een continu front aan de Stadstuin. Bij voorkeur komt aan deze zijde een publieksfunctie te zitten. De zijflanken verbinden de twee fronten tot een alzijdig geheel. Parkeren bevindt zich ondergronds, expeditie bij voorkeur inpandig.

Maaiveldhoogte

c.a. 9.0 m +

Functie

Theater / cultuur

Bebouwing aan de Stadstuin / Plantsoen van Boedapest



Bebouwing Aan de Stadstuin / Plantsoen van Boedapest

De Stadstuin wordt begeleid door een wand van bebouwing die de amorfe vorm van de Stadstuin volgt. Tegelijkertijd maakt deze bebouwing aan alle andere zijdes onderdeel uit van het stedelijke grid. De architectonische uitwerking van het ontwerp zou een gesloten bouwblok kunnen zijn, maar een variatie hierop is ook denkbaar.

Opbouw

Dit bouwblok kent een getrapte opbouw om een aansluiting te maken tussen het park en het stedelijke gebied op de kap. De getrapte opbouw wordt benut door ruime daktuinen en terrassen die op het zuidwesten zijn gesitueerd. Aan de parkzijde is het blok drie tot vier lagen hoog en kan ook opengewerkt worden tot urban villa's. In het hoger gelegen gedeelte is de bebouwing zes tot zeven lagen hoog. Parkeren bevindt zich ondergronds.

Maaiveldhoogte

Varierend van 7.0 m + tot 8,40 m +

Functie

Wonen, eventueel aangevuld met religieuze functies.

Aan de Stadsbaan



De kop van de Stadsbaan



De kop van de Stadsbaan

De twee gebouwen aan de kop van de Stadsbaan, markeren door hun hoogte het stedelijk front van Leidsche Rijn Centrum Zuid. Tegelijkertijd maken ze aansluitend op de bebouwing aan de Madridstraat het hoogte-accent in de reeks. Parkeren bevindt zich ondergronds. Wanneer de realisatie van de torens, markttechnisch niet haalbaar is, kan de bebouwingshoogte ook aansluiten op de aangrenzende U-vormige bebouwing.

Opbouw

De plint van de torentjes beslaat twee lagen zoals elders in de bovenstad. De torentjes kunnen opklimmen van zes tot tien lagen hoog en maken een front aan het Zuidplein.

Maaiveldhoogte

c.a. 9.0 m +

Functie

Wonen / werken

Aan de Stadsbaan

Als variatie op het gesloten bouwblok ontstaat rondom de Stadsbaan een open-gewerkte variant middels twee zogenaamde U-vormige blokken. Deze open-gewerkte blokken maken aan één zijde de begrenzing van de tunnelmond van de Stadsbaan, aan de andere zijde openen ze naar de culturele trekker. De bebouwingsgrens van de locatie wordt gemaakt door de A2-kap en de Romestraat. De ruimte aan de tunnelmond is voor het publiek afgesloten, de ruimte grenzend aan de cultuuras kan publiek zijn.

Opbouw

De opbouw van deze blokken is conform de omliggende gesloten bouwblokken. Ze zijn zes tot acht lagen hoog, met een plint over twee lagen. De setbacks maken de kroon van het gebouw.

Maaiveldhoogte

c.a. 9.0 m+

Functie

Wonen / werken



6 INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De opbouw van het centrumgebied bouwt voort op de traditie van de West-Europese stad en bestaat uit een openbare ruimte die is uitgesneden uit een massa met gelijkmatige bouwhoogte. De ruimte wordt gevormd door bouwblokken. Bepalend voor het beeld en de beleving van het centrum zijn de straten en de reeksen van plein- of parkruimten.

De kwaliteit van de inrichting dient te worden getoetst op belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Deze waarden worden in de inrichting van de openbare ruimte nagestreefd, door het vinden van een boeiende vorm, door de functies doelmatig te organiseren, door ruimte te scheppen voor flexibiliteit en te zorgen voor een duurzame materialisering. Voor de gebruiker van de pleinen geldt dat de ruimte mooi, veilig en schoon moet zijn.

Naast het voorliggende Stedenbouwkundig Plan is ook een Structuur/ Schets Ontwerp inrichtingsplan opgesteld. Daarin staat uitgebreide informatie over de kwaliteit, ambitie en inrichting van de openbare ruimte. Onderstaande paragrafen zijn te beschouwen als een samenvatting van het Schets Ontwerp inrichting. Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Zuid vormen de basis voor dit document.

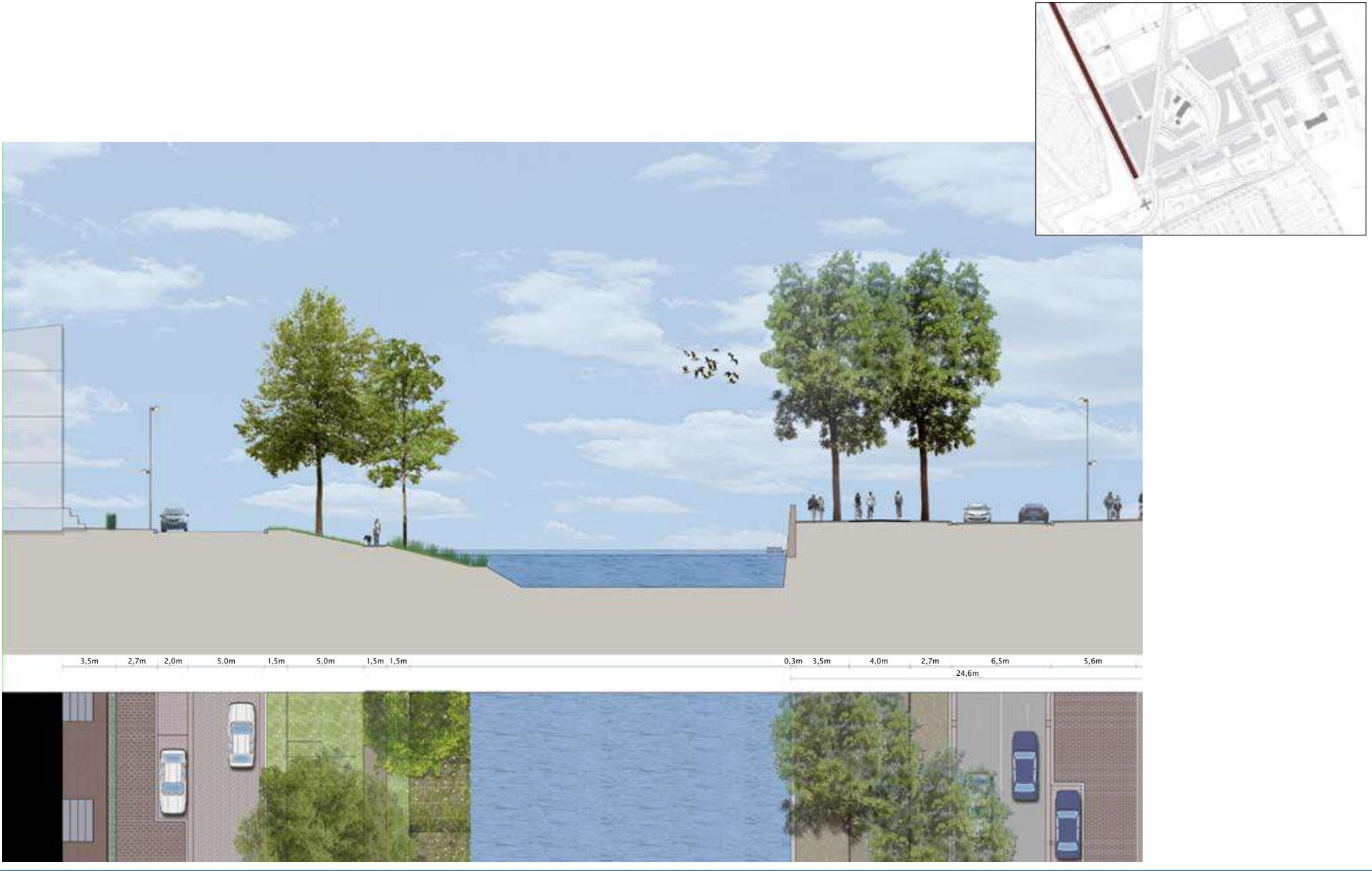
6.1 Maaiveldhoogtes

Het maaiveld van Leidsche Rijn Centrum wordt bepaald door kunstmatige hoogteverschillen die nodig zijn om de A2 te overbruggen. Het hoogteverschil verloopt meestal via langzaam oplopende straten, soms juist compact met trappen. De uitwerking levert een reeks van bijzondere elementen die uitblinken door zorgvuldige detaillering en inpassing. Deze elementen, zoals keermuren, trappen, hellingbanen e.d., ontlent hun kracht aan de onderlinge samenhang en de aansluiting op de bebouwing. Voor auto, bus, fiets en mindervaliden zijn de doorgaande verkeersbewegingen vloeiend van verloop, zoals de stijging in de west-oost verlopende straten, de Centrumboulevard en de Madridstraat. Op een aantal punten, zoals in de tussenstraten aan de Singel en in het kernwinkelgebied, zijn deze overgangen contrastrijker van aard en ontstaan trappartijen. Vooral rond de boerderij, die op het oorspronkelijk maaiveld ligt, is het hoogteverschil sterk. Hier kan men letterlijk de diepte van de geschiedenis van de plek ervaren.

Het niveauverschil tussen de Singel en de A2-kap bedraagt gemiddeld 7 meter. De Singel ligt vanaf de Petit Boulevard op 2,50 meter boven NAP. Het middendeel van Leidsche Rijn Centrum Zuid ligt evenals het aangrenzende Kern op een tussen-niveau van 4,40 meter boven NAP. Hierin ligt de boerderij in een diepe uitsparing op 1,30 meter. De Stadstuin heeft niveau 7,00 meter, terwijl de bouwblokken langs het Evenementenplein op 8,40 meter boven N.A.P. (op de A2-kap) liggen.

De Fietsboulevard loopt geleidelijk op en doorsnijdt de Stadstuin, die er als een groene brug overheen gaat.

Het paviljoen van Stanley Brouwn, peil 1,10 meter, ligt in Park Leeuwesteyn, naast de geplande HOV-baan. Om een goede aansluiting te maken met de Centrumboulevard in Zuid en bouwblokken op de hoek, wordt de HOV-baan met een ruime boog om het paviljoen heen geleid. De hoogteverschillen zijn dan met een vloeiend verloop op te lossen. Het paviljoen krijgt op deze manier een markante positie aan het eind van de Centrumboulevard.



6.2 Principeprofielen, de inrichting van de straten

Aanduiding profielen

Aan de hand van een reeks kenmerkende profielen wordt hieronder het karakter, de opbouw, de maatvoering en de materialisering van de verschillende straten inzichtelijk gemaakt.

Grauwaartsingel

De Grauwaartsingel, tussen Grauwaart en Leidsche Rijn Centrum, is een ruimte van hoge, landschappelijke kwaliteit en functioneert als grens en verkeersverdeler voor beide gebieden. De waterpartij zorgt voor enige distantie en verhoogt het contrast tussen de gebieden. Het is een landschapselement met voldoende maat en sfeer.

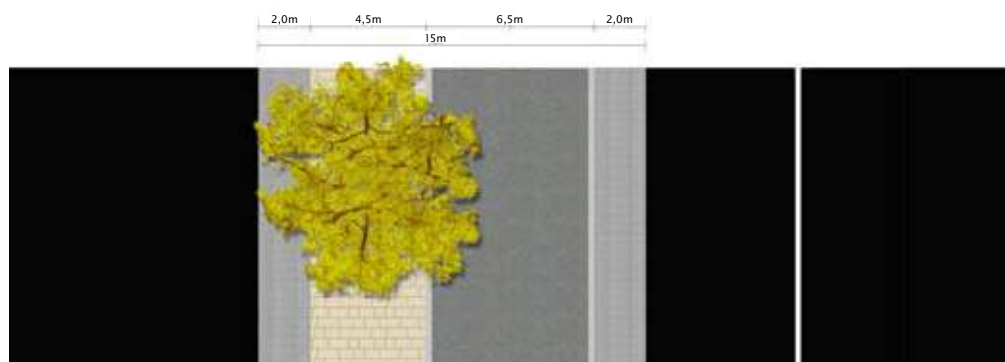
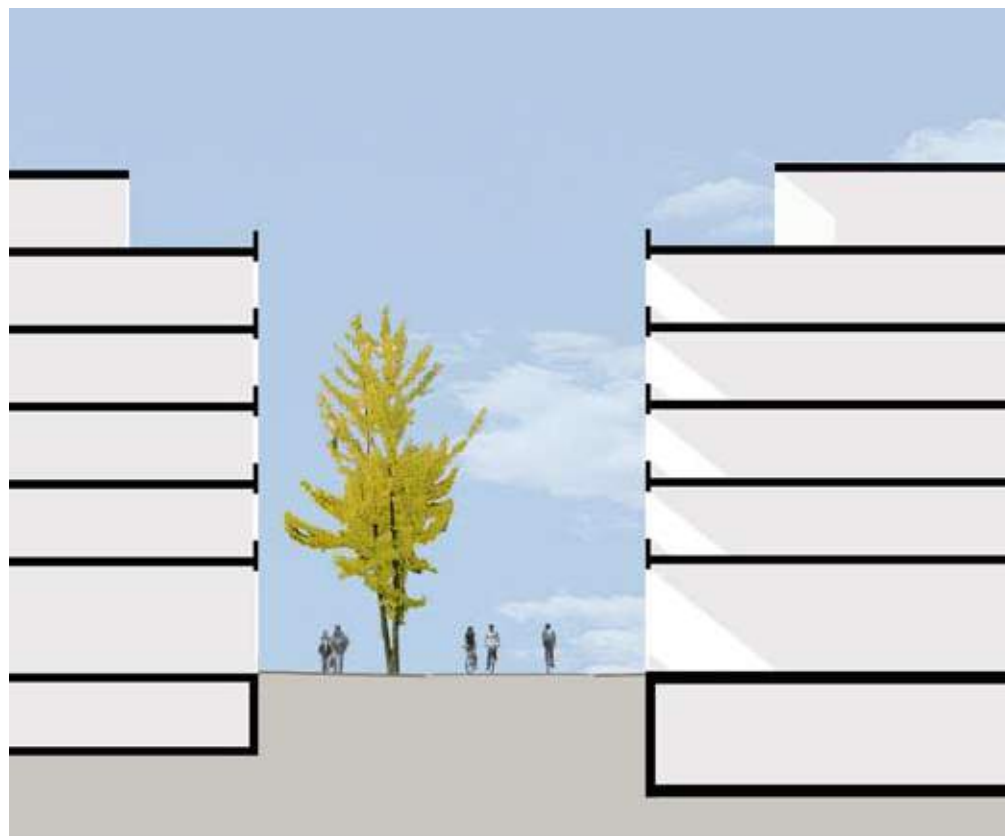
De Grauwaartsingel is vanaf de westzijde de entree naar Leidsche Rijn Centrum. Naast de verdeling van het autoverkeer, loopt langs de oever een fietspad dat onderdeel is van een hoofdroute. Uiteraard is er ook voldoende ruimte om langs de oever te wandelen en zijn er plekken om dicht aan het water te komen. De snelheid van het autoverkeer is in Zuid gereduceerd tot 30 km/uur.

Materialisatie

De rijweg wordt uitgevoerd in zwart asfalt, de langsparkeerstrook en het trottoir in gebakken materiaal. Het fietspad langs de singel betreft de hoofdfietsstructuur en wordt beige geasfalteerd. Aan weerszijden van het fietspad wordt de oever uitgevoerd in halfverharding. De kademuur is van metselwerk.

Bomen

De ruimte langs het water maakt aanplant van breed uitgaande bomen mogelijk. De Sophora japonica - Honingboom - maakt een brede losse, kroon die goed toont langs het water. Onder deze boom is de schaduw beperkt, waardoor het een aangename plek is om te wandelen. Langs de Terwijdesingel, het verlengde van de Grauwaartsingel, is dezelfde boomsoort toegepast. Op deze manier, krijgt de hele westrand van het centrum, een éénduidige uitstraling.



Fietsboulevard (Vaduzdijk)

De Fietsboulevard maakt een licht curve over het water van de singel, om vervolgens in het raster van het centrum zijn loop te vervolgen.

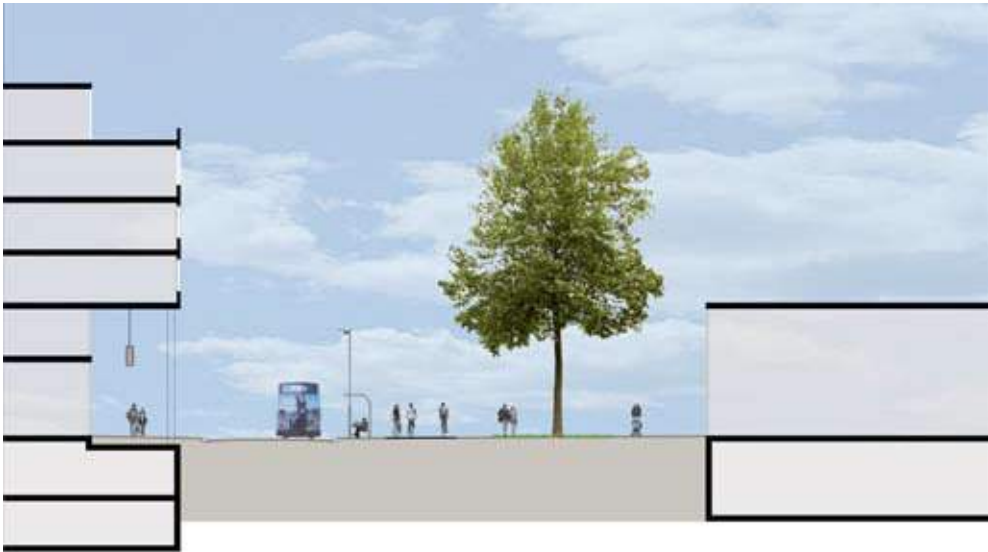
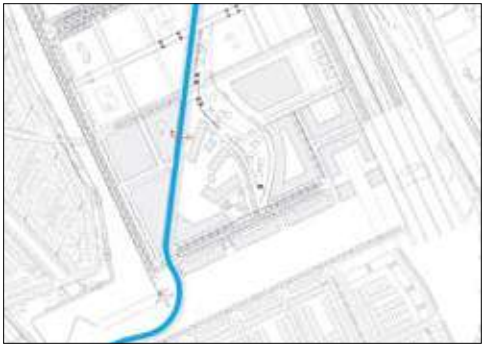
Vanaf de Grauwaartsingel naar het dak van de A2, overbrugt de Fietsboulevard het hoogteverschil van 6 meter met hellingen van maximaal vijf procent. De doorsnijding van de Stadstuin ligt op 4,40 meter, wat betekent dat de tuin als een brede, groene brug over de Fietsboulevard gaat.

Materialisatie

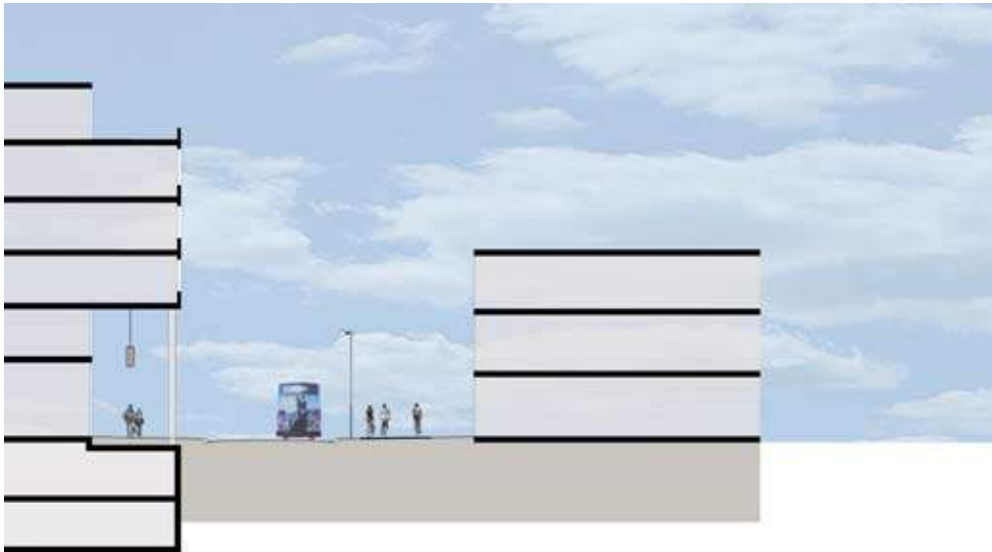
Het wegdek bestaat uit asfalt, met dezelfde detaillering als andere plekken in Leidsche Rijn. Naast dit 6,5 meter brede fietspad, is ruimte voor een extra breed trottoir. Daarbij is nog plaats voor een rij bomen. De Fietsboulevard wordt immers door een 15 meter straat gevoerd.

Bomen

Het bijzondere karakter wordt ondersteund door een opvallende boom te kiezen, bijvoorbeeld een Ginkgo.



2,0m 3,0m 1,5m 7,1m 3,0m 4,0m 2,0m 6,65m 5,40m
29,7m



2,0m 3,0m 1,5m 7,1m 1,5m 4,0m 2,4m
16,5m



Diagonaal (Centrumboulevard)

De Centrumboulevard doorsnijdt het raster van het centrum. Het is een directe route voor hoogwaardig openbaar vervoer en fiets naar het station. De lijn doet een reeks van bijzondere plekken aan.

Het hoogteverschil tussen het hoger en lager gelegen deel van Leidsche Rijn Centrum ligt langs de Centrumboulevard en wordt met een gemetselde muur opgevangen. Deze muur (die dient voor grondkering) kan enigszins achterover leunen, waardoor er meer licht op valt en de wand een robuuster uiterlijk krijgt. Metselwerk geeft de muur een duurzame, tijdloze en vriendelijke uitstraling. Aan de bovenzijde steekt de muur door als borstwering voor de daar gelegen promenade.

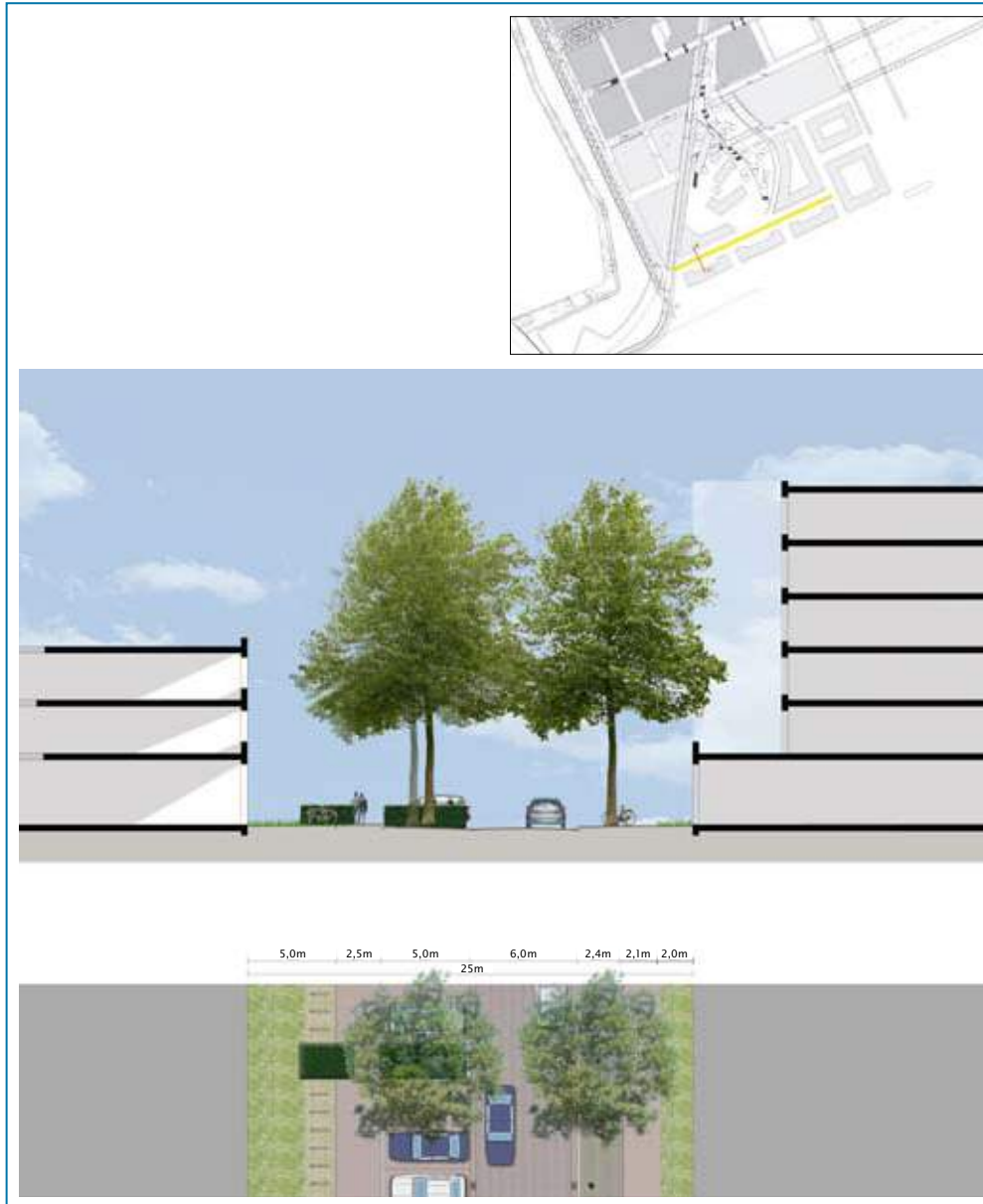
Materialisatie

De HOV-baan wordt overal uitgevoerd in zwart asfalt, de hoofdfietsroute in beige asfalt. De banden langs de verdiept liggende HOV-baan zijn van grijs beton en 280/300 mm breed. Het trottoir wordt uitgevoerd in gebakken materiaal.

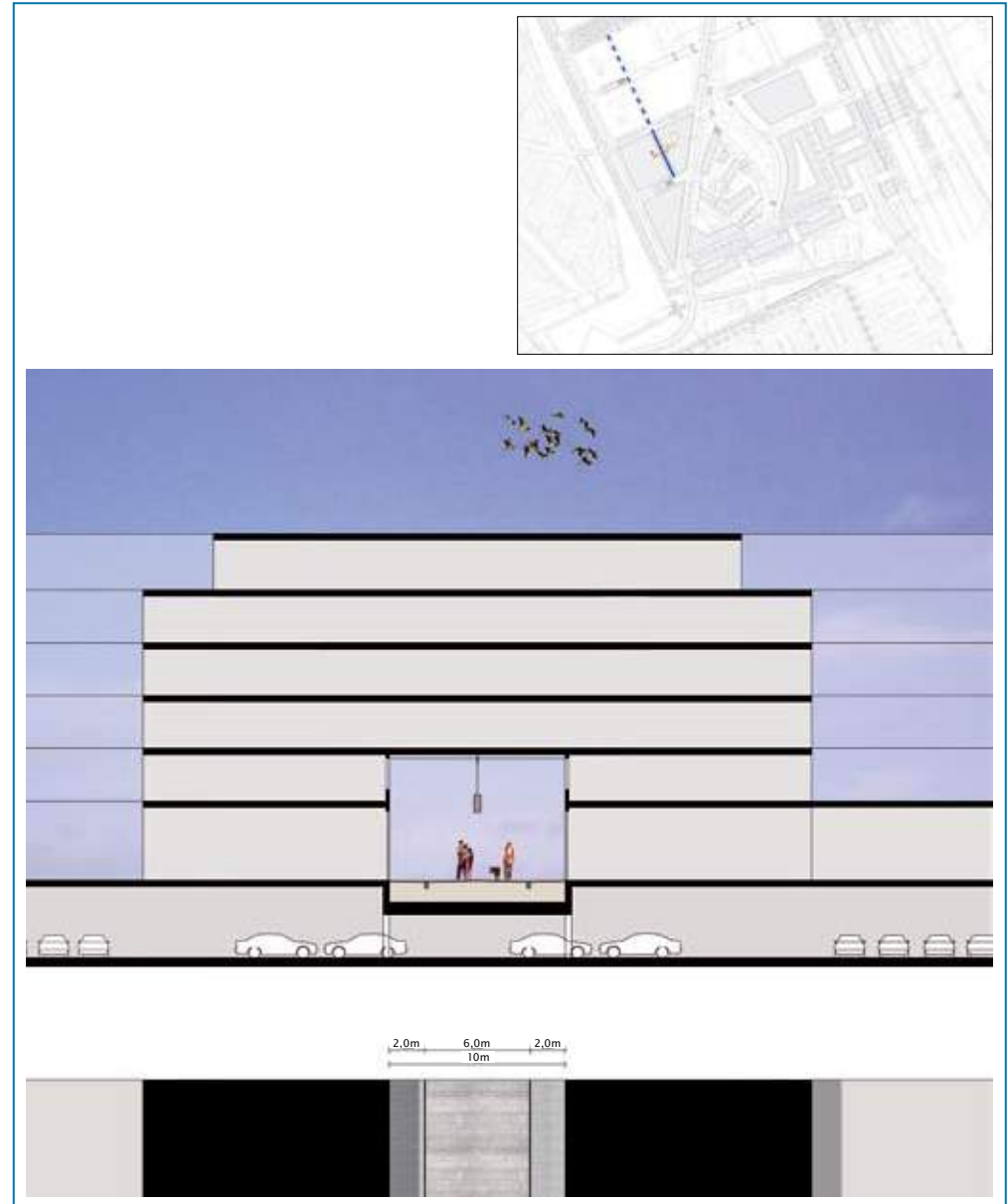
Bomen

Het profiel is boomloos. Vanaf de Diagonaal is wel zicht op het groen van de Stadstuin.

Madridstraat



Kernwinkelstraat 10 meter / Luxemburgpromenade



Madridstraat

De woonblokken langs de Madridstraat, staan op de rand van het centrum en Park Leeuwesteyn. Het straatprofiel brengt deze overgangspositie tot uitdrukking door de laanbeplanting. Gekoppeld aan de aanliggende bestemmingen is een strook haaksparkeren opgenomen.

De strook met haaksparkeren wordt onderbroken ter plaatse van de aansluiting op de Stadstuin en de boerderij. Hier is ruimte voor gras en een extra rij bomen. De indeling en de materialen zijn, ter verhoging van de herkenbaarheid, vergelijkbaar met die in andere straten met autoverkeer.

Materialisatie

De rijweg, de parkeervakken en de trottoirs worden uitgevoerd in gebakken materiaal. Op de rijweg wordt gebruik gemaakt van stille klinkers om geluidhinder te voorkomen. Het onderscheid tussen rijweg en parkeerstrook wordt benadrukt door een verschillend bestratingsverband en een doorlopende molgoot. In een plint van (zandstenen) tegels worden voorzieningen als fietsparkeerplaatsen, boomroosters en verlichting opgenomen.

Bomen

De esdoorn toont luchtig door het fijne blad en de lichte, blauwgrijze onderzijde. In de herfst kleuren de bladeren geel. De boom is bestand tegen hitte, droogte en wind en daardoor zeer geschikt als straatboom. Door de brede, piramidale, losse kroon, is deze uitermate geschikt voor deze brede laan.

Kernwinkelstraat 10 meter (Luxemburg promenade)

Het kernwinkelgebied biedt een attractief winkelmilieu, met veelal aan twee zijden winkels. De kernwinkelstraten zijn exclusief voetgangersgebied. De indeling en de materialen zijn, ter verhoging van de herkenbaarheid en het comfort, voor alle straten in het winkelgebied overeenkomstig. De straten zijn vrij van obstakels. De verlichting hangt aan spandraden tussen de gevels.

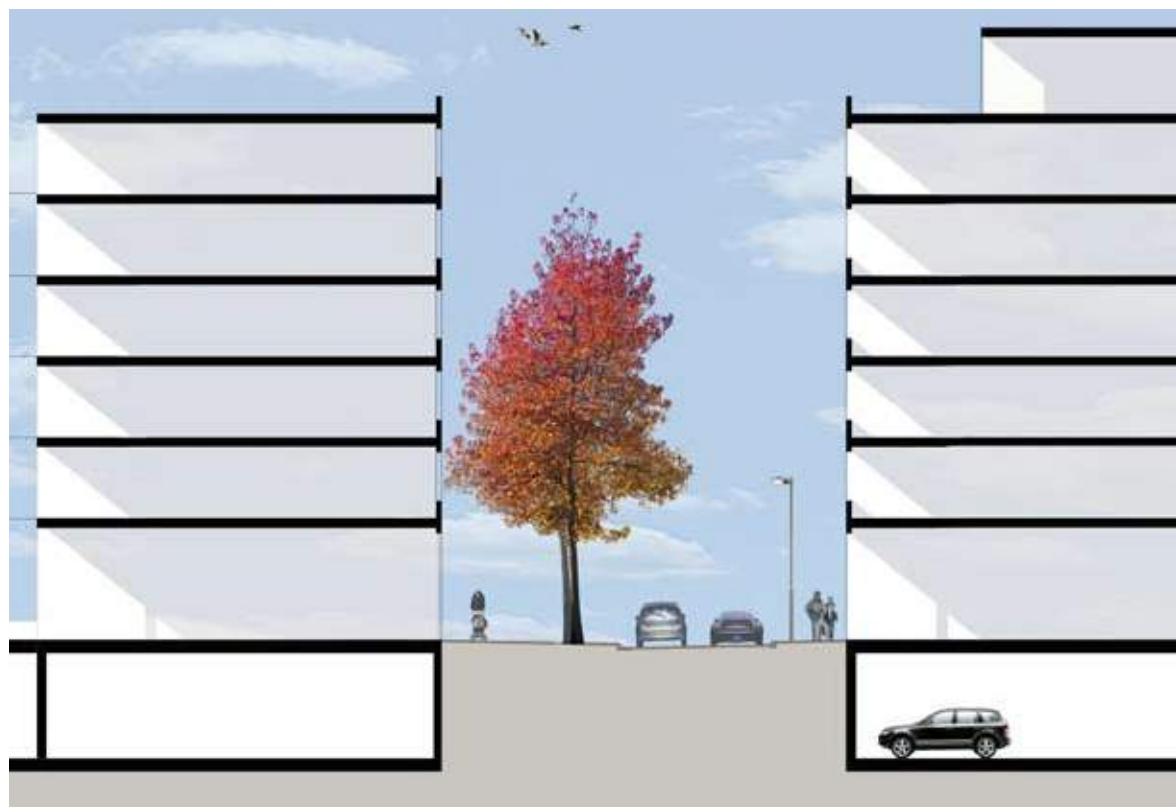
Bij het levendige milieu van het winkelen, passen smalle straten en zijn bomen afwezig. Door de gestrektheid van het stratenpatroon is dikwijls het groen van een boomkroon in het verlengde zichtbaar.

De profielen in noord-zuidrichting liggen op één niveau.

Materialisatie

De kernwinkelstraten krijgen een levendig beeld, doordat ze worden uitgevoerd in natuurstenen tegels, gestraat in wildverband. De overgang tussen plint en straat wordt gemarkeerd door een doorgaande lijngoot.

15 meter profiel / Romestraat



4,5m 2,2m 5,5m 2,8m
15m



15-meterprofiel (Romestraat)

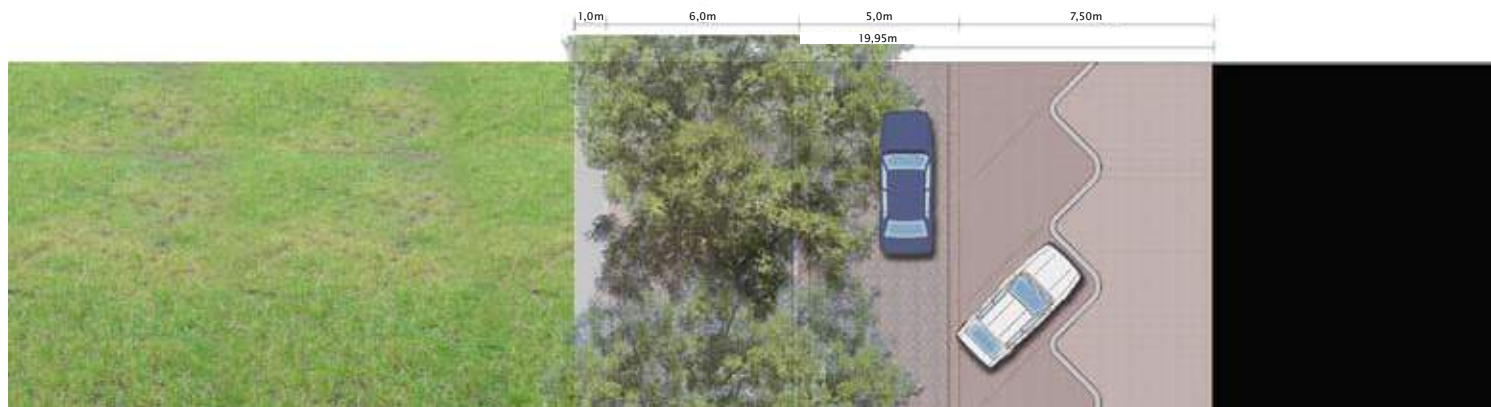
In 15 meter-straten bevinden zich aan één zijde langsparkerplaatsen met om de twee plaatsen een boom. Aan de andere zijde ligt slechts een breed trottoir.

Materialisatie

De rijweg, de langsparkerstroken en de trottoirs worden uitgevoerd in gebakken materiaal. Het trottoir wordt gestraat met dikformaat, terwijl rijweg en parkeerstroken worden gestraat met keiformaat klinkers. Het onderscheid tussen rijweg en parkeerstrook wordt benadrukt door een verschillend bestratingverband en een doorlopende molgoot. In een plint van zandstenen tegels van 20x20 centimeter, worden voorzieningen als langsparkeren, fietsparkeerplaatsen, boomroosters en verlichting opgenomen.

Bomen

De sierpeer heeft een gewaardeerd seizoensaspect door zijn mooie, witte bloemtuilen en herfstverkleuring. In de herfst kleuren de bladeren prachtig van magenta-rood naar oranje en geel. De boom is uitstekend bestand tegen hitte, droogte en felle wind en daardoor zeer geschikt als straatboom.



Melissekade

Het profiel is een afgeleide van de kade die in Parkwijk ligt. De materialisering sluit aan op Hoge Weide. De rand langs Park Leeuwesteyn is extra stevig, om de positie in het plan te verduidelijken.

Materialisatie

De rijweg, de langsparkeerstroken en de trottoirs worden uitgevoerd in gebakken materiaal. Het trottoir wordt gestraat met dikformaat, terwijl rijweg en schuin gestoken parkeervakken worden gestraat met keiformaat klinkers. Het onderscheid tussen rijweg en parkeerstrook wordt benadrukt door een verschillend bestratingsverband en een doorlopende molgoot.

Bomen

Het profiel vraagt om een forse boom. De Linde voldoet aan dit beeld en sluit bovendien aan op de Melissekade ten Westen van het plangebied.



6.3 Pleinen en verblijfsplekken

Bepalend voor het beeld en de beleving van het centrum zijn de reeksen van plein- of parkruimten. Het zuidelijk deel van het centrum kent een dergelijke opeenvolging van bijzondere ruimten. Vanuit het kernwinkelgebied slingert de Stadstuin om de cluster van scholen. De lijn volgt de oude weg, maar dan op een hoger niveau. De boerderij komt daardoor diep te liggen. Juist het hoogteverschil zorgt voor een boeiende relatie tussen beide elementen. Zowel visueel als in gebruik. En het biedt de kans een verhaal over de geschiedenis van de plek te verbeelden. Het gebied eindigt bij de Madridstraat, die door een reeks appartementengebouwen gescheiden is van Park Leeuwesteyn. Deze langgerekte ruimte is de begrenzing van het centrum en vormt de verbinding met de ruimte op de A2, de Grauwaartsingel en de plandelen die rond het centrum liggen.

Stadstuin (Plantsoen van Boedapest)

Sfeer

De Stadstuin combineert twee, voor de beleving, belangrijke aspecten: het heeft de geborgenheid van een tuin en de openbaarheid van het stedelijk leven. Het is het samengaan van een fijn gedetailleerde omgeving, waar de rijkdom van het plantenleven centraal staat met een open, toegankelijke plek voor ontmoeting.

Karakter van de plek

Transparantie en weelderigheid zijn de sleutelwoorden voor de inrichting van de Stadstuin. Heldere belijning en overzicht zijn de kenmerken ten behoeve van de veiligheid. De beplanting is weelderig en kleurrijk, maar altijd zo opgesteld en opgebouwd dat relevante zichtlijnen blijven gewaarborgd. De verankering in de omgeving is van belang: een afwisselende routing met mogelijkheden tot genieten van de tuin door te flaneren en te verpozen.



Schoolplein en boerderij

Sfeer

Om de boerderij en de bijbehorende ruimte zo goed mogelijk tot zijn recht te laten komen, zijn contrasten gezocht in verharding en structuur van het groen. Het lage gedeelte met de boerderij staat op een verhard plein waarop water wordt opgevangen en eventueel hergebruikt (in de vorm van fonteintjes o.i.d.). Op het plein staan, solitair of in kleine groepen, de bestaande bomen.

Het hoge gedeelte van dit gebied, met de scholen en schoolpleinen, is bedacht als een plek die voor een groot gedeelte bestaat uit gras met een strak kader van bomen. De definitieve inrichting van de schoolpleinen wordt straks in overleg bepaald. Het streven is om de schoolpleinen (semi)openbaar te laten functioneren. Vanuit de Stadstuin is de boerderij met zijn groen decor prachtig waarneembaar.

Karakter van de plek

Die diepe ligging geeft het gevoel letterlijk op de onderste historische laag te staan. Tevens biedt het hoogteverschil een omarmend gebaar. Door het benutten van het hoogteverschil voor het onderbrengen van voorzieningen (zoals horeca en leisure etc.) vormt de slingerende lijn een aantrekkelijk en levendig element. Verrassende overzichten en soepele overgangen zijn de kenmerkende kwaliteiten.

Park Leeuwesteyn



Park Leeuwesteyn

Schaal-sfeer

Park Leeuwesteyn is een langgerekte groene ruimte, die zowel de begrenzing van het centrum vormt, als verbindingen maakt met de omringende plandelen van Leidsche Rijn. De visuele en fysieke continuïteit zijn belangrijke kwaliteiten.

Karakter van de plek

Het park is open, bekleed met gras, en aan de randen begeleid door bomen in rijen geplant. Richting de Rijnkennemerlaan verdicht de bomenstructuur tot een plantage, daarmee aansluitend op de massa van het schoolcomplex. Hiermee wordt de openheid van het park, ter hoogte van het centrum benadrukt. Ook geeft de plantage betekenis aan de afronding van de Grauwaartsingel.

Het hoekpunt van het centrum wordt gemarkeerd door het Stanley Brouwn paviljoen. Het park loopt geleidelijk omhoog. Sommige voorzieningen in het park vragen om een vlak terrein. Dit resulteert in een reeks terrassen, die weer worden gebonden door de hellingen aan de zijkanten, en door het diagonale pad. De hoogteverschillen, afwisselend taluds of tribuneachtige trappen, bieden aantrekkelijke aanleidingen voor divers gebruik.

Bebouwingsvlek Park Leeuwesteyn

Ten oosten van het Leidsche Rijn College in Park Leeuwesteyn, bestaat de mogelijkheid een gebouw te ontwikkelen met een bruto vloeroppervlakte van 1500 -2000 m².

Bij een gebouw van dergelijke omvang, maximaal zes bouwlagen hoog, zal parkeren gestapeld of onder het gebouw moeten worden opgelost. Gedacht wordt aan een gebouw met een sterke architectonische relatie met het water en het Leidsche Rijn College. De ontsluiting vindt plaats via de zuidzijde in de richting van de Archeologelaan en van deelgebied Hoge Weide.

Kunstwerk voor oud burgemeester Brouwer-Korf

Eind 2007 heeft burgemeester A. Brouwer-Korf afscheid genomen van de gemeente Utrecht. Het is in Utrecht gebruikelijk om bij een dergelijk afscheid geen cadeaus te geven maar een bijdrage te vragen. De burgemeester wilde de bijdrage graag bestemmen voor drie doeleinden, namelijk jongeren, veiligheid en Leidsche Rijn en ziet dat graag in de vorm van een kunstwerk verschijnen. Deze wens is opgepakt door Projectbureau Leidsche Rijn. Er is gekozen voor een jongerenontmoetingsplek in Park Leeuwesteyn.

Ruimtelijke impressie bebouwingsvlek 2000 m²



Zoeklocatie kunstwerk Burgemeester A. Brouwer-Korf



Referenties voorzieningen in de openbare ruimte



Speelvoorzieningen



6.4 Inrichtingselementen – voorzieningen in de openbare ruimte

Openbare verlichting

Bij de openbare verlichting in Leidsche Rijn Centrum Zuid wordt gebruik gemaakt van de standaardarmaturen die worden gebruikt in heel Leidsche Rijn. De hoven, de arcades en de kernwinkelstraten zullen voorzien worden van projectverlichting, die afgestemd is op de standaardarmaturen. De Stadstuin en het gebied rond de boerderij vragen een alternatief, een op de speciale plek gerichte, armatuur. In het Voorlopig Ontwerp (VO) inrichtingsplan zal hier een voorstel voor gedaan worden.

Straatmeubilair

Voorzieningenstrook

De centrumfunctie van het gebied wordt benadrukt door het integreren van bijzondere elementen in de openbare ruimte. In het straatprofiel wordt daarom extra aandacht besteed aan de vormgeving van de boomroosters.

De auto dient uiteraard op de straat te blijven en de langspaarkeervakken zorgen doorgaans voor een goede afscherming van de trottoirs. Mogelijk is, door combinatie van fietsnietjes, hoge trottoirbanden, zitranden en traptreden, zitbanken en zware randen, het gebruik van paaltjes in de openbare ruimte te voorkomen.

Speelplaatsen

In het huidige collegeprogramma is vastgesteld dat bij alle nieuwbouwprojecten drie procent van het bruto plangebied wordt bestemd voor groen en spelen, de zogenaamde Jantje Beton-norm.

Deze norm betreft de zogenaamde formele speelruimte, openbare speel- en verblijfsruimte. Hier voldoet Leidsche Rijn Centrum Zuid aan. Daarnaast zijn informele speelruimten zoals autoluwe straten, pleinen en stoepen belangrijke plekken voor kinderen om te spelen.

De Atlas Openbare Ruimte vormt het kader voor de realisatie van speelvoorzieningen in Leidsche Rijn. Deze Atlas richt zich echter primair op de woonwijken van Leidsche Rijn. In Leidsche Rijn Centrum Zuid zijn er echter grote ruimtelijke beperkingen aanwezig, vanwege het hoogstedelijk milieu met intensief bouwprogramma. Daarnaast leiden de afwijkende woningtypologieën in Leidsche Rijn Centrum Zuid tot een bevolkingssamenstelling, die verschilt van de rest van Leidsche Rijn.

In de semi-openbare ruimte van de binnenhoven wordt gestreefd naar een hoog-kwalitatieve inrichting, die ook geschikt is voor het spel van jongere kinderen. De toegankelijkheid overdag, moet hier wel gewaarborgd worden. Voor oudere kinderen (6-18 jaar) komt Park Leeuwesteyn in aanmerking voor verschillende voorzieningen.

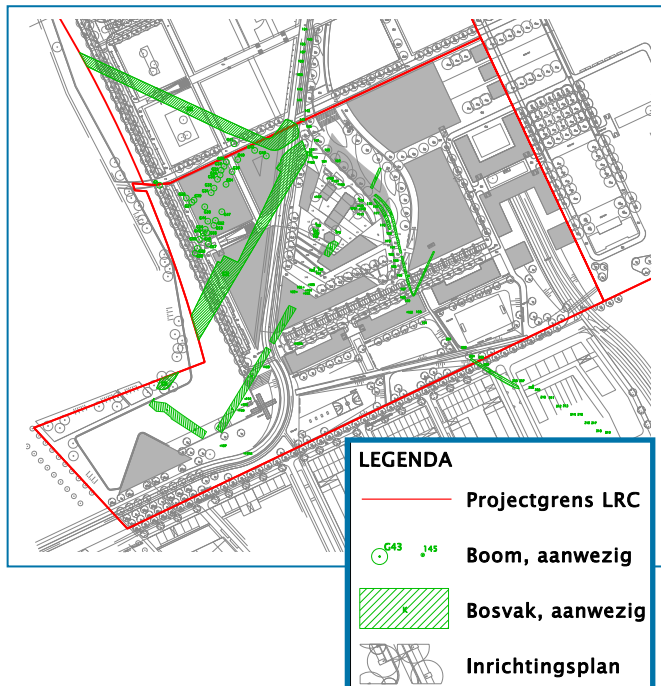
In de tekening is voor de verschillende doelgroepen aangeven waar de speelvoorzieningen kunnen komen. Hierbij worden drie groepen onderscheiden:

- kinderspeelvoorziening (3-6) jaar
- kinderspeelplaats (6-12)
- speelterrein (12-18).

Ook de schoolpleinen zijn aangegeven, de bedoeling is deze een semi-openbaar karakter mee te geven, waardoor deze tevens als speelplaats kunnen worden meegenomen.

Andere plekken in Zuid, die kunnen worden gezien als informele speelplekken, zijn de Stadstuin/Plantsoen van Boedapest en de omgeving rondom de boerderij.

Bomeninventarisatie



Inrichting openbare ruimte, bomen



6.5 Bomen

Voordat begonnen werd met het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Leidsche Rijn Centrum Zuid zijn alle bomen en bosvakken met bomen, in het plangebied geïnventariseerd, ongeacht de diktemaat. De leeftijd van de meeste bomen varieert tussen de twintig en zestig jaar, waarbij het grootste aantal een leeftijd hebben van 20-30 jaar.

Om het hoogteverschil te kunnen overbruggen, tussen de Grauwaartsingel en de A2 kap moeten grote delen van het plangebied worden opgehoogd. Het gevolg is dat het grootste gedeelte van de aanwezige bomen niet kan worden ingepast.

Te handhaven/ In te passen bomen

Rondom de boerderij

De boerderij Hofstede ter Weijde en de directe omgeving blijven straks op het huidige maaiveld liggen. Een aantal bomen in de directe omgeving kan gehandhaafd blijven. Een aantal bomen dient echter te worden gekapt, vanwege de slechte conditie of vanwege het feit dat de maaiveldhoogte zal veranderen.

Rondom het Stanley Brouwn paviljoen

In Park Leeuwesteyn staat het Stanley Brouwn paviljoen. Rondom dit paviljoen staat nog een aantal bomen, waarvan er één kan blijven staan, de rest zal moeten worden geveld, vanwege de aanleg van de grauwaartsingel of door de ophoging van het maaiveld.

Verplanten van bomen

Alle geïnventariseerde bomen in het plangebied zijn niet verplantbaar, vanwege de boomsoort of vanwege de kwaliteit en/of conditie.

In het bomendepot langs de Verlengde Vleutenseweg stonden ruim 20 lindes. Deze lindes zijn verplant naar Park Leeuwesteyn, op de grens met het Amaliapark (Parkwijk).

Een aantal van deze lindes is verplant in het verlengde van de Melissekade, langs de zuidkant van Park Leeuwesteyn.

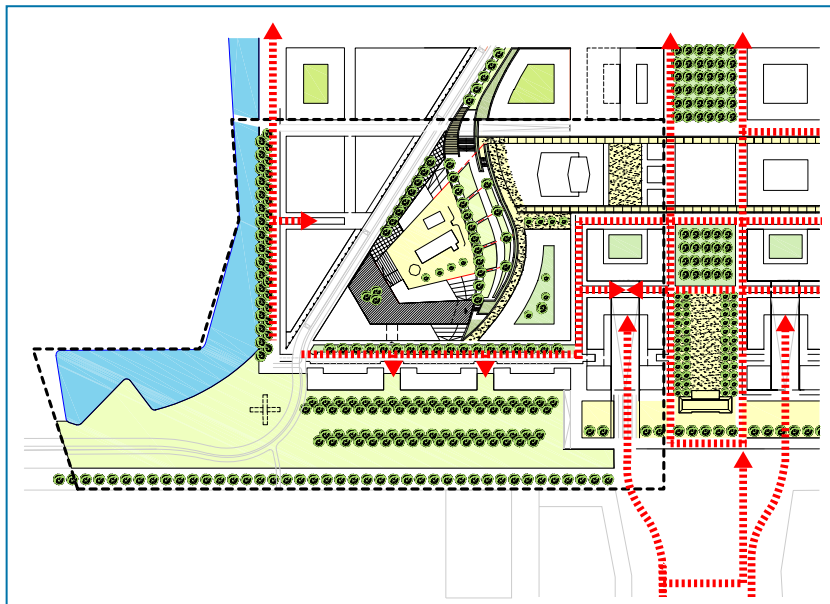
Bepantingsplan Bomen Leidsche Rijn Centrum Zuid

In het Schetsontwerp Inrichtingsplan is een eerste voorstel gegeven van de bepantingskeuze. Hiermee wordt een indruk gegeven van het beeld dat wordt beoogd.

Enkele karakteristieke (zie tekening hiernaast):

- Op de kruisingen van het diagonale pad door het park leeuwestein en het raster (gridpatroon) uit de stad staan als accenten enkele kleine boomgroepen. Dit als contrast tussen de leegte van de Rijnkennemerlaan en het groepje bomen op de kop van de singel.
- De bomensoort langs de Grauwaartsingel, loopt door vanuit de Terwijdesingel.
- Rondom Hofstede ter Weide en het Stanley Brouwn paviljoen vind een Integratie plaats van bestaande bomen en nieuw aan te planten bomen.
- Langs de Madridstraat loopt een dubbele rij bomen, die de inleiding vormen op Park Leeuwesteyn.
- Rond Hofstede ter Weijde staan langs de randen enkele strakke rijen bomen die contrasteren met de groepjes bestaande bomen direct rondom de boerderij.
- De bomen langs de Stadstuin/ Plantsoen van Boedapest volgen de slinger van keermuur van de stadstuin.

Autoverkeer



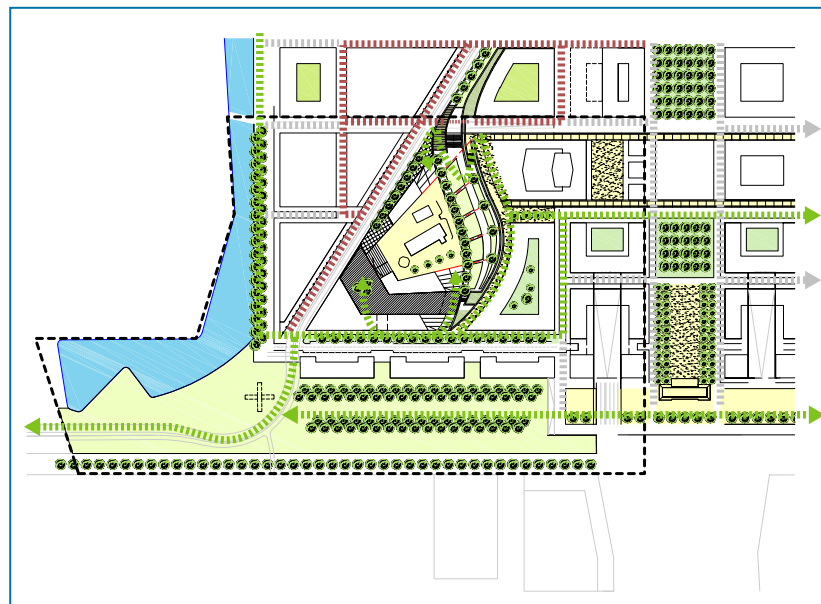
Fietsverkeer



HOV-verbinding



Voetgangers



7 VERKEER

Voor het goed functioneren van Leidsche Rijn Centrum Zuid is een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid voor alle verkeer van essentieel belang. Dit geldt voor de auto, fiets, voetganger, het openbaar vervoer en voor vrachtwagens die laden en lossen. In het stedenbouwkundig ontwerp hebben zowel de automobilist als de voetganger en de fietser ruime mogelijkheden om het gebied te bereiken. Gezien de hoge dichtheid en het relatief kleine oppervlakte is de ruimte voor parkeren in de openbare ruimte schaars. Parkeren gebeurt dan ook grotendeels in de ondergrondse en/of gebouwde parkeervoorzieningen bij de bouwblokken.

7.1 Gemotoriseerd verkeer

Leidsche Rijn Centrum Zuid is goed ontsloten vanuit verschillende richtingen.

- vanaf de A2
 - vanaf het noorden via de nieuwe aansluiting Lage Weide via de Soestwetering, Stadsbaan(tunnel)
 - vanaf het zuiden vanaf de aansluiting Hooggelegen via de Stadsbaan.
- vanuit Leidsche Rijn
 - via de Vleutense Baan en de Grauwaartsingel
 - via de Langerakbaan en Stadsbaan
- vanuit de bestaande stad Utrecht
 - via de Vleutense Baan
 - via de Parijsboulevard
 - via Hooggelegen en de Stadsbaan.

Voor het gemotoriseerde verkeer wat Leidsche Rijn Centrum Zuid in en uitgaat is een aansluiting op de Stadsbaan aanwezig. Deze aansluiting verbindt zowel Leidsche Rijn Centrum Zuid als Oost met de hoofdwegenstructuur. Deze aansluiting is met verkeerslichten geregeld. Daarnaast is het gebied bereikbaar vanaf de Grauwaartsingel die een verbinding vormt met de Parijsboulevard en de Vleutensebaan.

De routes door het gebied van Leidsche Rijn Centrum Zuid maken onderdeel uit van een verblijfsgebied met een snelheidsregime van 30 km/u. De wegen in het gebied ontsluiten de functies in het gebied en ook de parkeervoorzieningen in het gebied. Om doorgaand autoverkeer door het gebied te voorkomen, komt ter hoogte van de

HOV-baan een knip voor autoverkeer te liggen. De wegen in het plangebied zijn ook voor het bevoorraden van de diverse voorzieningen.

7.2 Openbaar vervoer

Het station Utrecht Leidsche Rijn is een belangrijk openbaar vervoersknooppunt voor Leidsche Rijn Centrum en voor Leidsche Rijn Centrum Zuid. Via het Berlijnplein zijn de sporen direct bereikbaar. De functies in Leidsche Rijn Centrum Zuid liggen op loopafstand van het treinstation. Het treinstation is vooralsnog een Randstad Spoor Station (RSS). De ambitie is dat het station, mede door het programma in Leidsche Rijn Centrum, op termijn een intercity-status verkrijgt.

Aan de zuidzijde van het treinstation komt een groot busstation. Op dit station stoppen HOV-buslijnen, stadsbuslijnen en een aantal streekbussen. Door Leidsche Rijn Centrum zuid loopt de HOV-baan tussen het busstation en andere wijken van Leidsche Rijn. Binnen het plangebied is een in-/uitstaphalte beschikbaar.

7.3 Langzaam verkeer

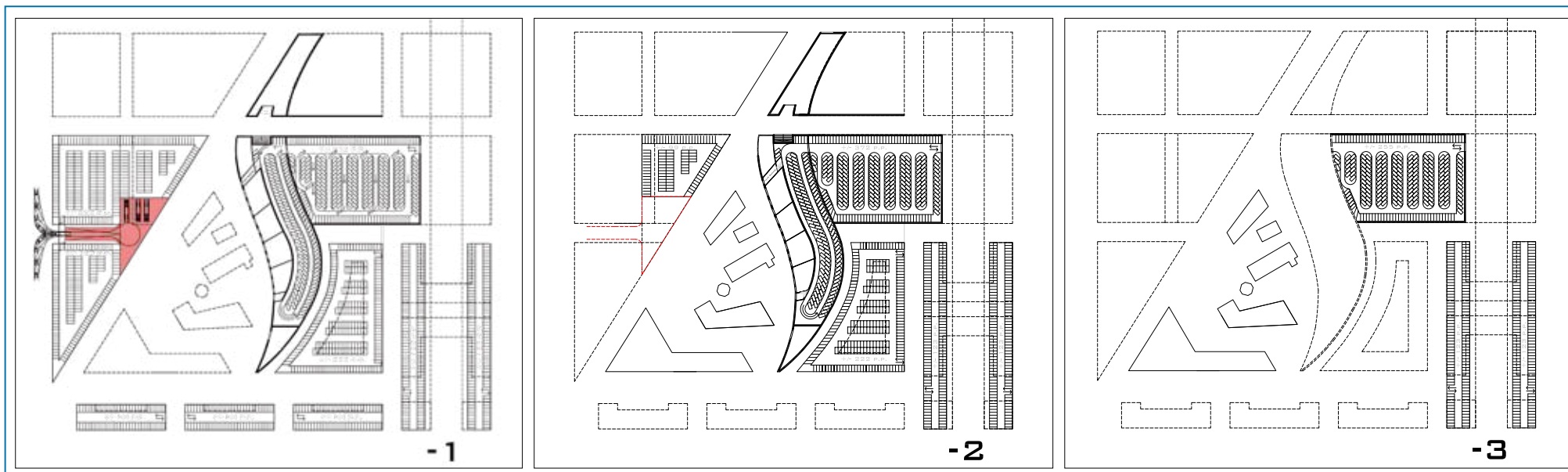
Fietsroutes

De wegen rond het plangebied maken onderdeel uit van het netwerk van hoofd-fietsroutes:

- Aan de westkant de Grauwaartsingel.
- Aan de zuidkant de routes door Park Leeuwesteyn
- Langs de HOV-baan

Daarnaast doorsnijdt de Fietsboulevard het plangebied. Deze Fietsboulevard is een 6,5 meter breed fietspad van 3 kilometer lang van het Amsterdam-Rijnkanaal tot aan het Leidsche Rijn Park. De Fietsboulevard loopt van de Grauwaartsingel langs het winkelgebied en de culturele trekker over de A2-kap richting de Hoge Weidebrug.

De overige wegen in het gebied zijn voor fietsen toegankelijk, maar hier zijn geen specifieke fietsvoorzieningen.



Voetgangers

De wegen in en rondom het plangebied hebben allen aan tenminste één zijde een trottoir. Een deel van het gebied maakt onderdeel uit van het voetgangersgebied behorende bij het kernwinkelgebied. Het gaat hier om de straten langs de winkelconcentratie.

7.4 Parkeren

Parkeren is voornamelijk voorzien in ondergrondse of bovengrondse parkeergarages. De ondergrondse parkeergarages bevinden zich onder de bouwblokken. De parkeerplaatsen langs de wegen in het plangebied (langs-parkeren) zijn bedoeld voor bezoekers van de woningen en de diverse voorzieningen. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt inclusief maaiveld 2.450 parkeerplaatsen, waarvan circa 60 parkeerplaatsen op het maaiveld.

Tabel: Parkeernormen Leidsche Rijn Centrum Zuid

functie	aantal parkeerplaatsen		eenheid
	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte	
woningen (sociaal)	1,2	1,4	woning
beleggershuur	1,35	1,6	woning
woningen (middelduur)	1,5	1,75	woning
woningen (duur)	1,5	1,75	woning
bijzondere woongroep (met zorg)	0,3	0,3	woning
woonservicezone	1,5	2	100 m ² bvo
kantoor	0,8	1,5	100 m ² bvo
winkels	2,5	4	100 m ² bvo
horeca	4	10	100 m ² bvo
leisure	2	2	100 m ² bvo
cultuur	1	3	100 m ² bvo
commerciële voorziening	2	2,5	100 m ² bvo
schouwburg	0,1	0,2	stoel
onderwijs (basisschool en KDV)	0,5	1	lokaal
gymzaal	1,1	2	100 m ² bvo

Parkeerbalans

Voor Leidsche Rijn Centrum Zuid is een parkeerbalans opgesteld. Bij het maken van de parkeerbalans zijn de parkeernormen gehanteerd die in het Masterplan Leidsche Rijn Centrum zijn opgenomen (zie hiernaast). De parkeerbalans geeft inzicht in de parkeerbehoefte versus het parkeeraanbod. Dat is in kaart gebracht door voor een aantal momenten in de week de vraag naar parkeerplaatsen af te zetten tegen de beschikbare capaciteit. Voor de berekening van de parkeerbalans zijn als uitgangspunten genomen dat alle kantoren beschikken over exclusieve parkeerplaatsen en dat alle dure woningen 1,5 exclusieve parkeerplaats hebben en de goedkope woningen 1,35 exclusieve parkeerplaats.

Onder de culturele trekker komt een openbare parkeergarage die een functie heeft voor de bezoekers aan deze culturele trekker (c.a. 650 parkeerplaatsen). Tevens kan de vraag naar parkeerplaatsen door bezoekers aan het kernwinkelgebied hiermee worden gefaciliteerd. Onder de Stadstuin is tevens een parkeergarage bedacht, die circa 225 parkeerplaatsen heeft.

Onder het winkelprogramma, aan de westkant van het plangebied, is rekening gehouden met openbare parkeerplaatsen (circa 240 parkeerplaatsen) voor bezoek aan de functies winkel, zorg en woningen (inclusief de bijzondere woonvormen). Door dubbelgebruik tussen de functies in blokken en ook de beschikbare plaatsen op maaiveld is de parkeervraag vanuit de woningen te faciliteren.

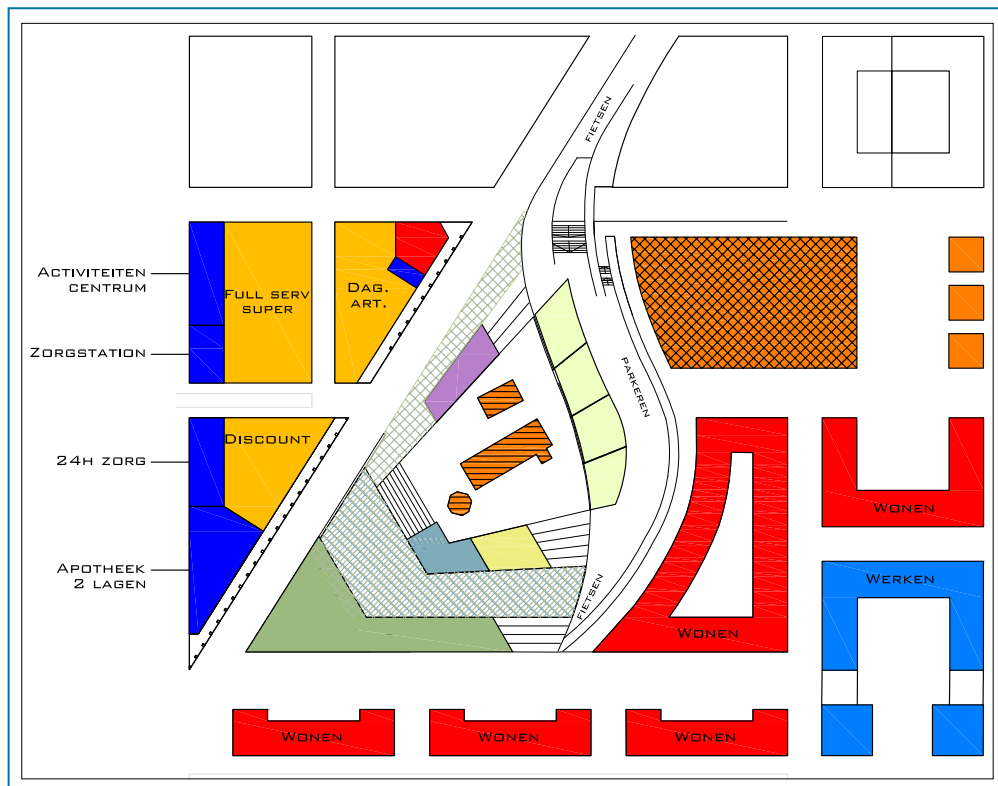
Dit vereist wel nadere uitwerking van een parkeerregime. Dit parkeerregime zal in de fase naar de uitgifte van de woningen uitgewerkt worden.

In de Madridstraat zijn circa 50 parkeerplaatsen (op basis van CROW norm) in de openbare ruimte opgenomen, die kunnen worden gebuikt voor het halen en brengen van kinderen en het parkeren voor het onderwijzend personeel.

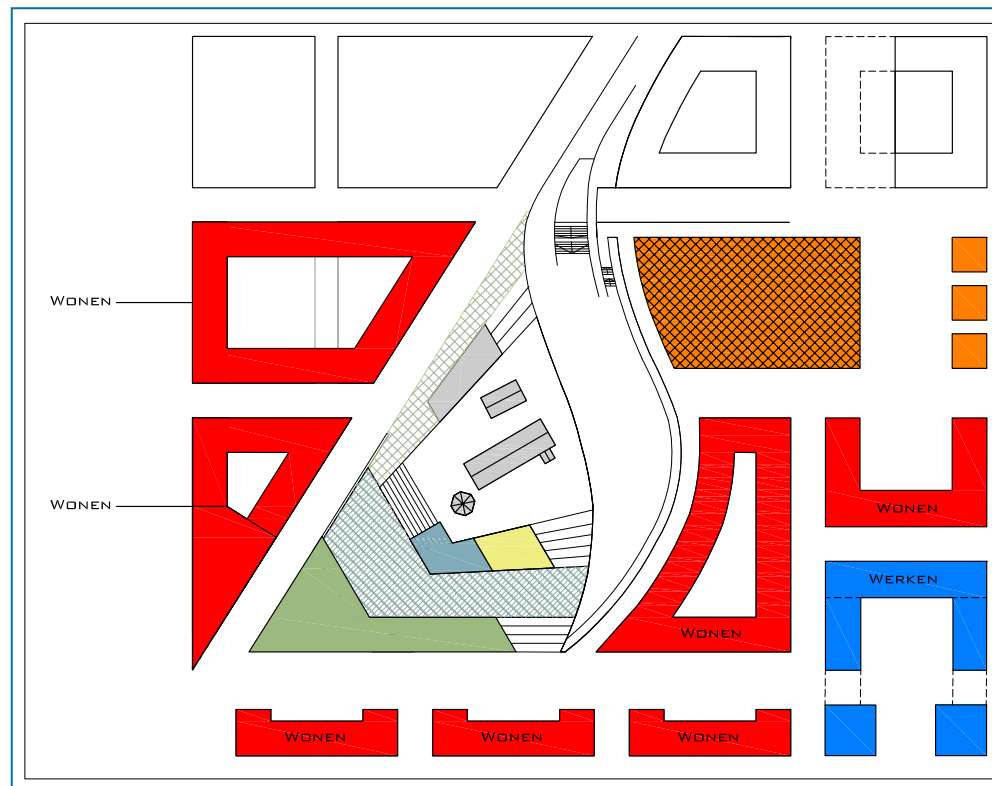
Fietsparkeren

Voorzieningen voor fietsparkeren worden in een eventuele fietsparkeergarage en op de troittoirs opgenomen.

Begane grond



Verdiepingen



8 PROGRAMMA

Leidsche Rijn Centrum Zuid heeft een zeer gevarieerd programma wat het hoogstedelijk karakter van het plangebied onderstreept. De functies in Zuid lopen uiteen van woningen en kantoren tot aan dagelijkse boodschappenwinkels en het maatschappelijk voorzieningencentrum, die de kern vormt voor de woonservicezone.

Rondom de boerderij bevinden zich het scholencluster en een grote culturele trekker. De geplande horeca en leisure in dit gebied sluit dan ook goed aan op deze functie.

Het scholencluster, aan de zuidkant van de boerderij, bestaat uit verschillende onderdelen, waaronder twee basisscholen, een peuterspeelzaal, een gymzaal, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang.

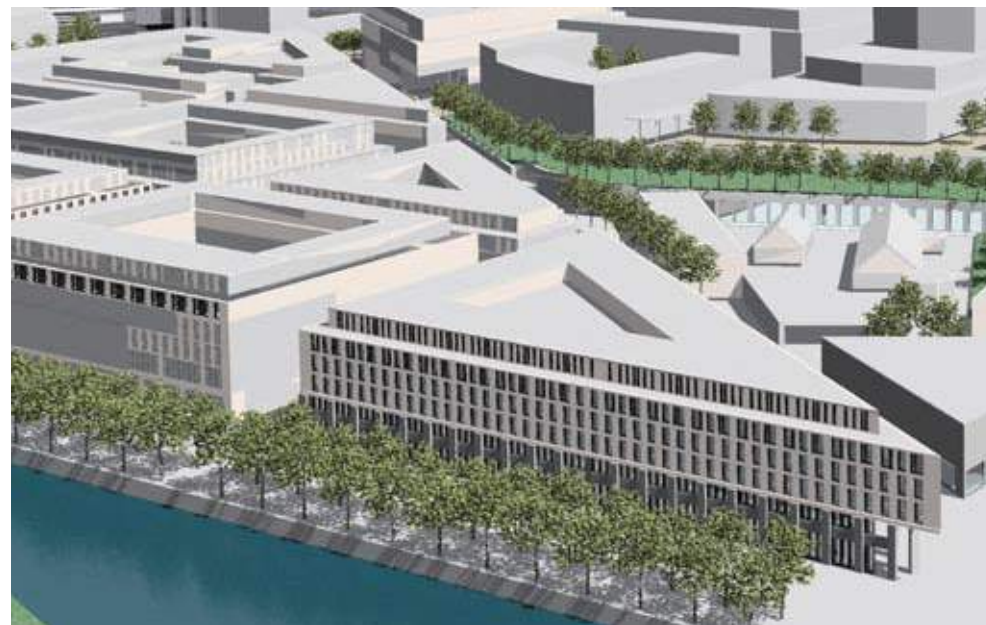
De boerderij fungeert als spil in het gebied en kan op deze manier tweeledig functioneren. Het kan een rol spelen in de educatie of voorlichting van jonge kinderen en aan de andere kant een functie vervullen naar culturele aangelegenheden.

Tabel: Programma LRC Zuid

Programma	Stedenbouwkundig plan (m ² bvo)
Winkels	5.500
Maatschappelijke voorzieningen (Woonservicezone en scholencluster)	9.327
Culturele trekker (schouwburg)	15.000
Horeca	750-1.000
Leisure	3.000
Woningen	76.000
Kantoren / overig programma	20.500
Subtotaal	130.077
Park Leeuwesteyn (nader te bepalen)	2.000
Totaal	132.077

(Bovenstaand programma kan afhankelijk van de bouwplanuitwerking, per functie maximaal 10% naar boven of naar beneden worden bijgesteld.)

3D-beelden Leidsche Rijn Centrum Zuid



8.1 Wonen

In Leidsche Rijn Centrum worden in totaal circa 2.600 woningen gerealiseerd (excl. de Belle van Zuylen). Het aantal woningen in Leidsche Rijn Centrum Zuid bedraagt iets minder dan 600.

Daarmee neemt de woonfunctie in dit deelgebied een belangrijke plaats in. Het woonprogramma is kwalitatief uitgewerkt in een aantal categorieën, die weer zijn afgestemd op de verwachte vraag.

Voor een goede afstemming van de woonvraag op het woonaanbod werkt de gemeente met zeven woonbelevingsgroepen. Leidsche Rijn Centrum Zuid is door het stedelijk woonmilieu, de vele voorzieningen, het Stadspark en Park Leeuwesteyn aantrekkelijk voor vele woningzoekenden. De woonbelevingsgroepen die zich hier thuis voelen zijn de actieve individualisten, gesetelde idealisten, tolerante socializers en gehaaste middenklassers. Dit wil niet zeggen dat er voor andere groepen geen plaats zou zijn in Leidsche Rijn Centrum Zuid; het gaat om accenten.

Actieve individualisten

Veelal gaat het hierbij om jonge mensen die starten op de woningmarkt. Ze ondernemen veel buitenshuis, zoals sporten of horecabezoek. Ze vinden het belangrijk dat het uitgaansleven dichtbij huis is. Appartementen boven horeca of winkels zijn aantrekkelijk voor deze groep. Actieve individualisten staan midden in deze tijd en hebben interesse in andere culturen en reizen. Met hun woning willen zij zich onderscheiden van anderen en hun status bevestigd zien.

Daarnaast zijn ze in voor vernieuwende woonconcepten in bijvoorbeeld een modern ontworpen wijk. Hun voorkeur gaat uit naar goed onderhouden woningen, in de duurdere huur of goedkope en middeldure koop.

Gesetelde idealisten

Het gaat hierbij veelal om mensen vanaf 50 jaar. Deze groep vindt een modern zakelijk woonmilieu aantrekkelijk, op directe loopafstand van het centrum. Het woonprogramma bestaat vooral uit groot, duur en luxe. De grotere en meer luxe penthouses passen bij de woonwensen van deze groep.

Tolerante socializers

Tolerante socializers zien hun woningen meer als verblijfs- en ontmoetingsplaats waarbij een levendige buurt heel belangrijk is. Deze groep is bij uitstek geschikt voor het wonen in een stedelijk hof of 'gemeenschappelijke' woonvormen. Contacten met burens zijn belangrijk. De voorkeur gaat uit naar een huur- of koopwoning (goedkoop, middelduur en duur) met voldoende buitenruimte en een woonomgeving die is ingericht op elkaar ontmoeten.

Gehaaste middenklassers

Gehaaste middenklassers (met of zonder kinderen) zijn rond de 35 jaar oud. Vanwege hun drukke leven zijn ze gericht op luxe en gemak (alle voorzieningen in de buurt) en daar komt een materialistische levenshouding bij. Ze zijn gericht op privacy, gevoelig voor status en imago en weinig geïnteresseerd in andere levensstijlen. Een woonomgeving met status heeft hun voorkeur, met de auto in een parkeergarage en voorzieningen bij de hand. Ze wensen een ruime nieuwbouw-woning in het koopsegment, in een veilige buurt met hoogwaardige openbare ruimte. De woning en het gebouw moet een luxe uitstraling hebben en van alle gemakken zijn voorzien.

Tussen Diagonaal (Centrumboulevard) en Graauwaartsingel.

Op deze locatie bevindt zich het hart van de woonservicezone van Leidsche Rijn Centrum. Hier bevinden zich onder andere een gezondheidscentrum, apotheek, zorgstation en een activiteitencentrum (zie verder paragraaf maatschappelijke voorzieningen). Deze voorzieningen, in combinatie met winkels (waaronder winkels die afgestemd zijn op de doelgroep) en voor de zorg aan te passen woningen, maken dit woonmilieu zeer geschikt voor ouderen en mensen met een beperking.

Aan het Stadspark (Plantsoen van Boedapest)

Het woonmilieu kenmerkt zich door stedelijk wonen in de nabijheid van een park en richt zich op de midden en hogere inkomens. De locatie is geschikt voor grondgebonden woningen over twee verdiepingen, die onderdeel uitmaken van een appartementencomplex met grote balkons, daktuinen en patio's. Deze woningen zijn een prachtig alternatief voor de doelgroep gezinnen, met als woonwens een mooie eengezinswoning.



Aan Park Leeuwesteyn

Ook dit woonmilieu kenmerkt zich door stedelijk wonen in de nabijheid van een park en richt zich op de midden en hogere inkomens. De dichtheid is hoger dan aan het Stadspark. Deze appartementen lenen zich prima voor royale balkons met uitzicht over Park Leeuwesteyn. De woningen zijn onder andere aantrekkelijk voor gezinnen en tweeverdieners.

Over de Stadsbaan (San Marinostraat en Valettastraat).

Deze locatie is erg aantrekkelijk voor (semi)starters, zoals alleen wonende, of net samenwonende afgestudeerden. Het blok over de Stadsbaan richt zich hiermee op de lagere en middeninkomens.

Woonprogramma Leidsche Rijn Centrum Zuid in cijfers

Het totaal aantal woningen in Leidsche Rijn Centrum Zuid bedraagt ongeveer 600. Al deze woningen zijn te typeren als appartement. Door sterk te sturen op de vertaling van doelgroepen en woonbelevingsgroepen naar een specifiek en gedifferentieerd aanbod van woningen zijn de woningen op de Utrechtse markt afzetbaar.

De verdeling over de prijscategorieën is afgestemd op de programma's in de overige deelgebieden in Leidsche Rijn Centrum en andere projecten in de stad waar veel appartementen gelijktijdig worden opgeleverd. Enige flexibiliteit is mogelijk, maar afwijkingen groter dan 10% zijn niet toegestaan. Voor het sociale woonprogramma (34 % van het totaal) geldt dat er minimaal 100 huurwoningen en 98 koopwoningen worden gebouwd waarvan een deel zal worden ingezet voor bijzondere woonvormen. Dit is conform gemeentelijk beleid. Bij problemen met de afzet van de koopappartementen kan de gemeente overwegen om deze tijdelijk te verhuren mits de woning geschikt blijft voor de bedoelde categorie. In nevenstaande tabel is het aantal woningen weergegeven.

Kwaliteit van de woningen

De woningen dienen te voldoen aan tenminste de woonkwaliteit zoals geformuleerd in de Integratie Kwaliteits Wijzer. Kort samengevat zijn de zes punten van de IWK:

- 1 het politiekeurmerk Veilig Wonen
- 2 een personenlift bij een hoogteverschil van meer dan 3 meter in een woongebouw dat toegang geeft aan meer dan twintig woningen
- 3 een bergruimte van tenminste 1,80 meter breed en een oppervlakte van 5 m²
- 4 een buitenruimte van tenminste 4 m² of een gemeenschappelijke buitenruimte
- 5 toepassing van gecertificeerd hout (FSC of het Keurhout keurmerk)
- 6 geen toepassing van uitlogende materialen.

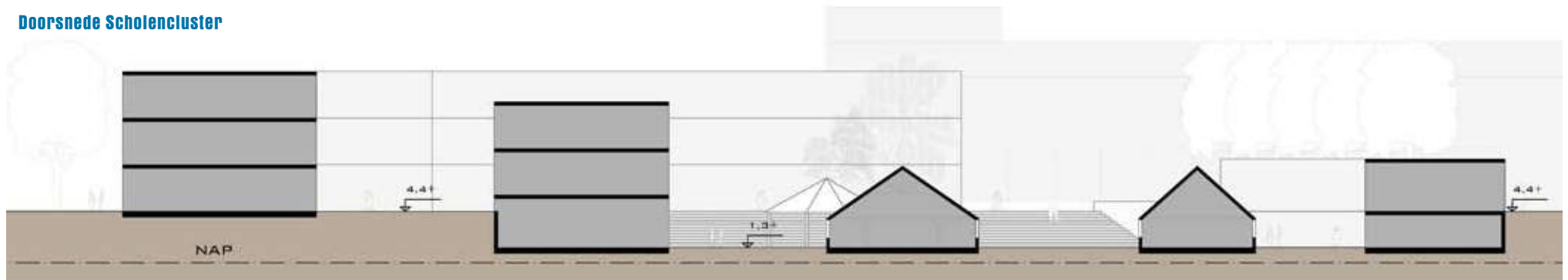
Woonprogramma Leidsche Rijn Centrum Zuid

Categorieën	Prijs	Aantal woningen	m ²	Percentage van het totaal aantal woningen
Sociale huur	Tot € 621,70 per maand (huursubsidiegrens) 1-7-07	100		17
Sociale koop	Tot €181.500	98		17
Beleggershuur	Vanaf €621,78 per maand	107		18
Middeldure koop	Vanaf €181.500 tot €275.000	151		26
Dure koop	Vanaf €275.000	133		23
Totaal		589	76.065	100

Referenties Scholenccluster



Doorsnede Scholenccluster



8.2 Maatschappelijke voorzieningen

Algemeen

In Leidsche Rijn Centrum worden diverse maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Deze maatschappelijke voorzieningen komen grotendeels in Leidsche Rijn Centrum Zuid. Het gaat hierbij om zowel een onderwijscluster als een zorgcluster. Deze wijkvoorzieningen richten zich op de bewoners van Leidsche Rijn Centrum en de omliggende gebieden Parkwijk, Grauwaart, Hoge Weide en Leeuwenstein Noord. Wijkvoorzieningen dragen bij aan de ontmoeting tussen de verschillende bewoners van Leidsche Rijn Centrum. Daarnaast zorgen de maatschappelijke voorzieningen er mede voor dat verschillende mensen in staat zijn om in Leidsche Rijn Centrum te wonen: van kleine huishoudens, kleine gezinnen met kinderen tot mensen met een lichamelijke beperking.

Maatschappelijke voorzieningen-programma volgens referentiekader

Programma	Referentiekader (m ² bvo)
Scholenccluster	
School 16 Klassen	2.140
School 13 klassen	1.740
Peuterspeelzaal	130
Gymzaal	455
Kinderdagverblijf (5 ruimten)	650
Kinderdagverblijf (5 ruimten)	650
Zorgcluster	
Gezondheidscentrum/ apotheek	2.000
Zorgstation	362
24 uurszorg	460
Activiteitencentrum (gemeentelijk)	440
Jongerenvoorziening	100
Dienstenwinkel	100
Totaal in m ²	9.227

Onderwijscluster

Het onderwijscluster ligt centraal in Leidsche Rijn Centrum Zuid en grenst aan de noordkant aan boerderij Hofstede ter Weide. Aan de oostzijde grenst het cluster aan het Stadspark en aan de zuidzijde aan de woonblokken aan Park Leeuwesteyn. Aan de westkant loopt de HOV-baan.

Het onderwijscluster bestaat uit vijf onderdelen. Een basisschool van 16 klassen, een basisschool van 13 klassen, een peuterspeelzaal, een gymzaal, en 10 ruimten voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. De vorm van de onderwijsgebouwen, zoals afgebeeld in het Stedenbouwkundig Plan, zal in de vervolg fase nader worden uitgewerkt. De uiteindelijke vorm dient te passen binnen de stedenbouwkundige structuur zoals is weergegeven in de plannen. Hierbij wordt tevens geprobeerd rekening te houden met de vraag van de onderwijsinstellingen naar gebouwen met rechte hoeken.

Het halen en brengen van de kinderen, met de auto, wordt afgewikkeld via de Madridstraat, die ten zuiden van het onderwijscluster loopt. Langs de Madridstraat komen parkeerplaatsen ten behoeve van dit 'halen en brengen'. Ouders en kinderen kunnen vanaf deze parkeerplaatsen naar de ingang van de betreffende voorziening lopen.

Vanuit het zuiden kunnen de kinderen op de fiets door Park Leeuwesteyn rijden. Vanuit het Westen (Grauwaart) fietsen zij over de Fietsboulevard Leidsche Rijn Centrum Zuid in.

Het onderwijscluster herbergt verschillende voorzieningen: een multifunctioneel cluster waarbij sprake is van compartimentering. Compartimentering houdt in dat de verschillende voorzieningen tegen elkaar of bovenop elkaar zijn gesitueerd, maar elk hun eigen entree hebben. Exploitatie en beheer van de voorzieningen blijft gescheiden. Indien wenselijk vanuit functionaliteit kan er een algemene entree voor meerdere functies gerealiseerd worden.

School

Er komen twee schoolgebouwen. Het eerste schoolgebouw voor basisonderwijs omvat 16 leslokalen en bestaat uit twee lagen. Dit gebouw wordt aan de zuidzijde gesitueerd langs de Madridstraat en de HOV-baan (Centrumboulevard). Het tweede schoolgebouw omvat 13 leslokalen, en bestaat twee lagen. Dit gebouw ligt tegenover boerderij Hofstede ter Weide. Voor de schoolgebouwen ligt een speelplein.

Kinderopvang en buitenschoolse opvang

De 10 ruimten voor kinderopvang zijn bestemd voor kinderdagverblijven (0-4 jarigen) en buitenschoolse opvang (4-12 jarigen). Een eerste voorlopige prognose laat zien dat er vijf ruimten voor kinderdagverblijven en vijf ruimten voor buitenschoolse opvang nodig zijn. Ruimten voor buitenschoolse opvang, alsmede algemene ruimten (personeelsruimten, vergaderruimten etc) kunnen op één verdieping worden gevestigd. Het voorstel is de ruimten voor de buitenschoolse opvang te situeren op het eerste schoolgebouw.

De ruimten voor kinderdagverblijven kunnen op de begane grond worden gevestigd. Deze ruimten kunnen worden gesitueerd als eerste laag onder het tweede schoolgebouw. De entree bevindt zich dan op het maaiveld van de boerderij. Daarbovenop komt de basisschool. De entree van de basisschool bevindt zich op het hogere maaiveld waar het schoolplein is gesitueerd. Bij de 10 ruimten voor kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang hoort een buitenruimte van totaal 600 m².

Peuterspeelzaal

In het onderwijscluster is ook de peuterspeelzaal opgenomen met een buitenruimte van 80 m². De peuterspeelzaal kan zich op de begane grond van het eerste schoolgebouw worden gevestigd. De peuterspeelzaal kan onder voorwaarden (o.a. aanwezigheid van een lift) ook op de verdieping worden gerealiseerd.

Gymzaal

De gymzaal is op de begane grond gevestigd. De gymzaal heeft een eigen entree. De gymzaal kan in de avonduren worden gebruikt voor de wijk en sportverenigingen. Het voorstel is de gymzaal te situeren tegen het eerste zuidelijke schoolgebouw aan.

Woonservicezone/ zorgcluster

Steeds meer mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning en woonomgeving blijven wonen, ook wanneer de vraag naar zorg toeneemt. Om aan deze vraag te kunnen voldoen worden woonservicezones gerealiseerd in Utrecht, waarvan er een in Leidsche Rijn Centrum Zuid komt. Een woonservicezone is een integrale aanpak van aangepaste woonvormen, een veilige woonomgeving, een toegankelijke openbare ruimte, nabijheid van openbaar vervoer, en de aanwezigheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen en dagelijkse boodschappen. Hiermee wordt voldaan aan de stedelijke doelstelling om een woonservicezone te realiseren dat op alle vlakken (wonen, woonomgeving en voorzieningen) mensen in staat staat zelfstandig te blijven wonen.

In Leidsche Rijn Centrum Zuid wordt een zorgcluster gerealiseerd. Dit cluster wordt het centrale deel van de woonservice zone. De woonservice zone in Leidsche Rijn Centrum Zuid wordt de woonservice zone voor het gehele deelgebied de Centrale Zone. Het zorgcluster zal bestaan uit een aantal voorzieningen; het wijkzorgcentrum, activiteitencentrum, dienstenwinkel, zorgpost, en de kortstondige 24-uurszorg. In de directe nabijheid worden bijzondere woonvorm gerealiseerd.

Het zorgcluster komt te liggen aan westzijde van Leidsche Rijn Centrum Zuid. De Zorgvoorzieningen komen gedeeltelijk in de bouwblokken waar eveneens het buurtwinkelcentrum wordt gerealiseerd. Hierdoor zijn in de woonservicezone niet alleen zorgvoorzieningen maar ook winkel- en commerciële voorzieningen aanwezig. De bouwblokken voor het zorgcluster bevinden zich tussen de HOV-baan en de Grauwaartsingel.

Wijkzorgcentrum en zorgpost

In het zuidelijke bouwblok komt het wijkzorgcentrum (inclusief apotheek). Het wijkzorgcentrum omvat c.a. 2.000 m² bvo en kan over twee lagen worden verdeeld. In ditzelfde bouwblok komt ook het zorgstation. Deze koppeling is van belang voor de samenwerking en ketenbenadering in de zorg tussen deze twee voorzieningen. Het zorgstation omvat 375 m² bvo.

Activiteitencentrum, dienstenwinkel en 24-uurszorg

In zowel Leidsche Rijn Centrum Zuid als het aangrenzende Hoge Weide worden activiteitencentra voor welzijnswerk gerealiseerd. Beide activiteitencentra zullen echter een verschillende invulling krijgen. Het activiteitencentrum (440 m²) en de dienstenwinkel (100 m²) in Leidsche Rijn Centrum Zuid liggen in de woonservicezone. Beide voorzieningen gaan zich meer richten op de gebruikers van deze woonservice one: ouderen en zorgbehoevenden. Het activiteitencentrum en de informatiebalie in Hoge Weide zullen zich meer richten op kinderen en jongeren.

Het activiteitencentrum en de dienstenwinkel worden ondergebracht in het noordelijke bouwblok, aan de zijde van de Grauwaartsingel. In het vervolg traject zullen vanuit de DMO nadere randvoorwaarden worden opgenomen voor de activiteitenruimte en de dienstenwinkel.

In hetzelfde bouwblok krijgt ook de 24-uurszorg haar onderkomen. De 24-uurszorg is onder meer gericht op het beschut/beleid en het onzelfstandig geclusterd wonen. Deze bijzonder woonvormen zullen eveneens in dit bouwblok gevestigd worden.

Religieuze voorzieningen

Indien gewenst kunnen in alle blokken religieuze voorzieningen worden opgenomen.

Bijzondere woonvormen

In Leidsche Rijn Centrum Zuid worden bijzondere woonvormen gerealiseerd. Bijzondere woonvormen zijn geschikt voor mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking. De bijzondere woonvormen zullen qua zorg gericht zijn op de woonservicezone. Voor Leidsche Rijn Centrum Zuid is het volgende programma vastgelegd. Het betreft woningen of eenheden:

- 46 individueel zelfstandig
- 61 complex gewijs verzorgd
- 14 beschut/begeleid wonen
- 12 onzelfstandig geclusterd.

Bijzondere woonvormen

Type	Aantal sociaal	Aantal Markt	Totaal aantal woningen
Individueel zelfstandig	28	18	46
Complexgewijs verzorgd	31	30	61
Zelfstandig beschut	8	6	14
Onzelfstandig geclusterd	7	5	12
Totaal aantal woningen	74	59	133

Het 'onzelfstandig geclusterd wonen' en het 'beschut/begeleid wonen' wordt bij voorkeur in het bouwblok gevestigd waar ook de 24-uurzorg komt. Dit zijn de wat 'zwaardere' woonvormen waarvan bewoners geregeld zorg nodig hebben, zoals de 24-uurszorg deze biedt.

De 'individueel zelfstandige woningen' en de 'complexgewijs verzorgd woningen' kunnen min of meer evenredig over beide bouwblokken verdeeld worden waar de zorgvoorzieningen in gevestigd worden. Een deel van de 'individueel zelfstandige woningen' kan ook de bouwblokken aan Park Leeuwesteyn worden gevestigd: in het bijzonder de koopsector.

Openbare speelruimte

Voldoende openbare speelruimte is van groot belang in de wijk. Het bevordert de lichamelijke ontwikkeling van kinderen. Zij ontmoeten elkaar, leren samen spelen, en rekening met elkaar te houden. Bovendien zijn voldoende openbare speelruimten goed voor de leefbaarheid in de wijk. Het stimuleert ontmoeting tussen ouders en verkleint de kans op overlast.

Referenties winkelprogramma



8.3 Winkelprogramma

Het gehele centrum van Leidsche Rijn biedt ruimte aan ca 45.000 m² bvo winkelruimte, waarvan ca 5.500 m² bvo in Leidsche Rijn Centrum Zuid.

In Leidsche Rijn Centrum Kern worden winkels gehuisvest die vooral gericht zijn op recreatief winkelen. De ruim 5.500 m² bvo in Leidsche Rijn Centrum Zuid is bestemd voor de aankoop van de dagelijkse boodschappen. Bij de realisatie van Leidsche Rijn Centrum en Leidsche Rijn Centrum Zuid is het nadrukkelijk de bedoeling dat deze twee centra complementair aan elkaar zijn. Bij de realisatie van Leidsche Rijn Centrum Zuid is het van belang dat dit centrum bovendien vergelijkbaar is met andere boodschappencentra in de wijk, zodat de detailhandelsstructuur in de gehele wijk in evenwicht blijft.

Algemene kwaliteiten boodschappencentrum

Een boodschappencentrum vraagt andere kwaliteiten dan een centrumgebied voor recreatief winkelen. Een boodschappencentrum is uitstekend bereikbaar en beschikt over voldoende parkeergelegenheid. De routestructuur is zodanig vormgegeven dat bezoekers geneigd zijn het hele centrum aan te doen, opdat ook kleine (zelfstandig) winkeliers in de dagelijkse artikelensector bestaansrecht hebben en houden. Dat betekent dat de kleinere winkels zich bevinden aan een 'natuurlijke' looproute tussen supermarkten (zogenaamde trekkers) en/of bronpunten (parkeerplaatsen vooral voor auto's, maar ook voor fietsen en OV-haltes). Ingangen van kleinere winkels, die niet doelgericht bezocht worden, bevinden zich nadrukkelijk niet 'om de hoek'.

Boodschappencentrum Leidsche Rijn Centrum Zuid

In Leidsche Rijn Centrum Zuid betekent dit concreet, dat er in de noord-westpunt van het plangebied (tussen Centumboulevard en singel), binnen de 5.500 m² bvo, wordt uitgegaan van twee vestigingen van supermarkten: één full-service supermarkt (zoals Albert Heijn, Em-Té, C-1000, Jumbo) van ca 2.000- 2.500 m² bvo (exclusief expeditieruimte) en één discounter (zoals Aldi, Lidl) van ca 1.200-1.500 m² bvo (exclusief expeditieruimte). Deze twee supers zijn zodanig gepositioneerd ten opzichte van de andere winkels en de parkeergelegenheid, dat de overige winkels in het gebied een relatief hoog aantal passanten langs de ingang kennen. Dit betekent dat de supers of aan beide uiteinden van het winkelgebied gelegen zijn (haltermodel) of samen in het midden met aan beide uiteinden gelijkwaardige parkeergelegenheid, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt (centrummodel).

De overige voorzieningen bevinden zich overwegend in de dagelijkse artikelen-sfeer. Daarbij kan gedacht worden aan een drogisterij (afhankelijk van op welke

plekken welke formules in de kern gehuisvest worden), eventueel in combinatie met een apotheek, een bloemenwinkel, rookwaren en tijdschriften. Voor de uitstraling en esthetiek dienen deze winkels zoveel mogelijk de lange winkelmuren van de supermarkten af te zoomen.

Ook kan er gekozen worden voor een grotere vestiging van een full-service supermarkt met concessionairesachtige concepten. Zo'n super biedt bijvoorbeeld onder haar eigen dak ruimte aan een bloemen- en kaasspecialist, een koffi corner en een stomerijservice. Daarnaast kan er ruimte zijn voor een bakker of slager, maar dit is afhankelijk van de onderscheidende kwaliteit van het concept ten opzichte van de supermarkten, die ook deze artikelen in hun assortiment hebben. Dit geldt overigens ook in meer of mindere mate voor de bloemen en rookwaren. Een snack-barachtige formule is een overweging in dit deel van het centrum.

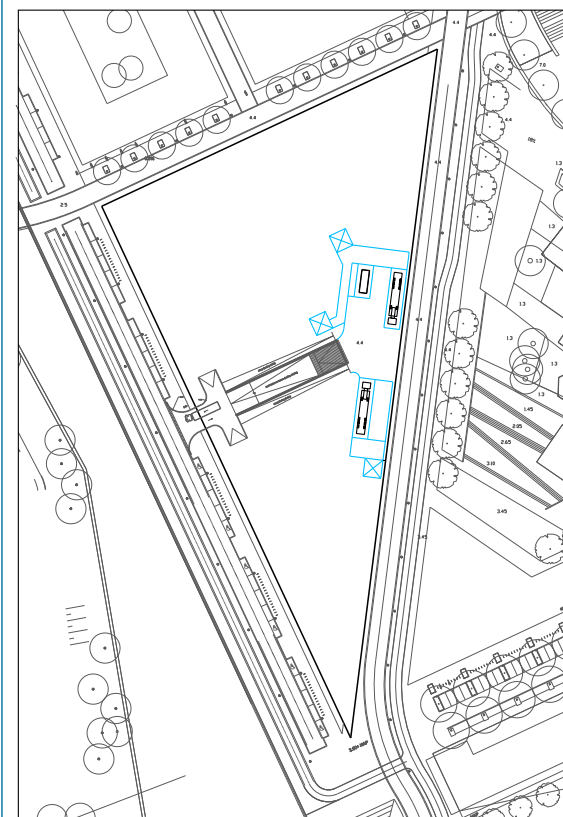
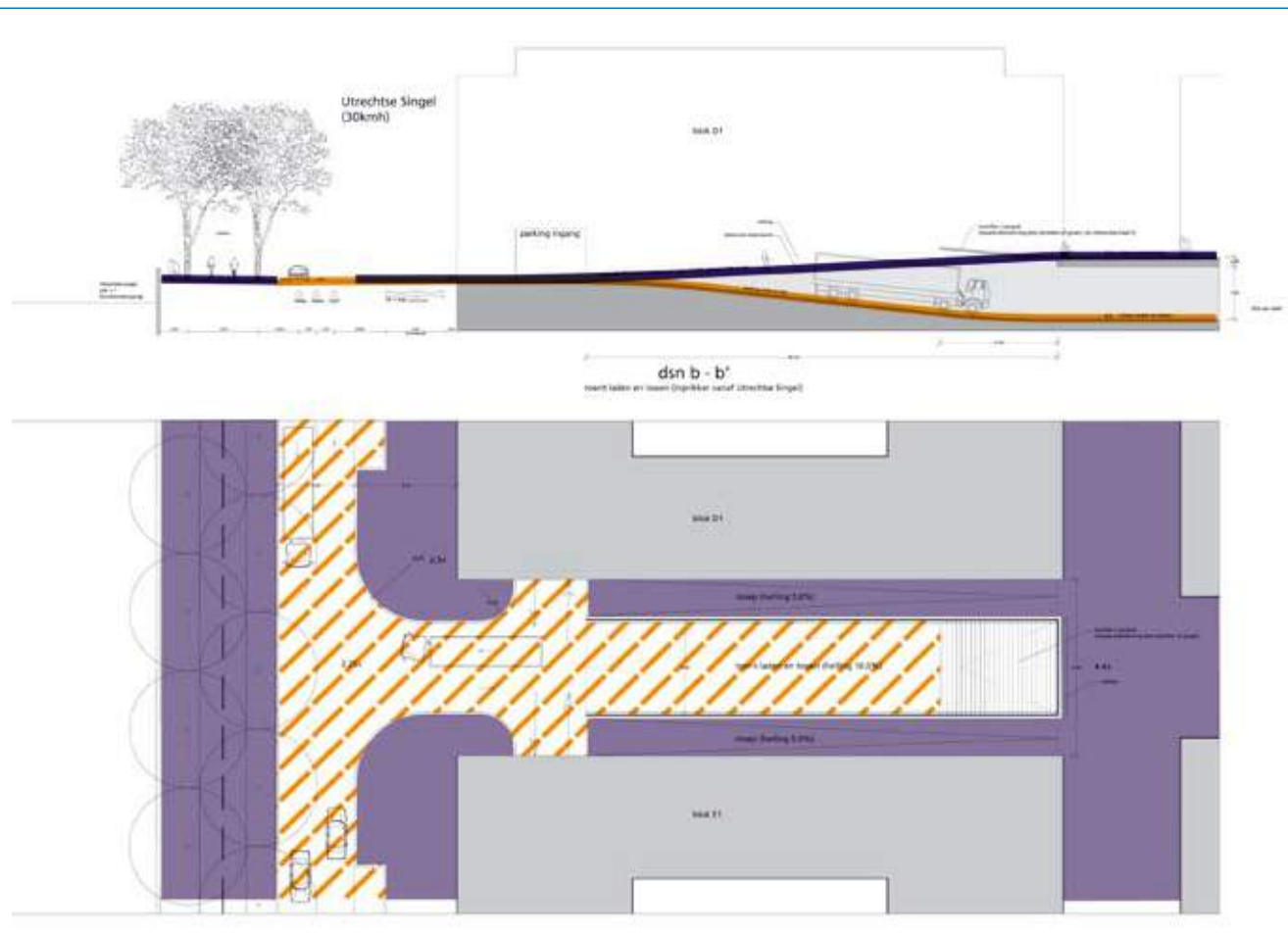
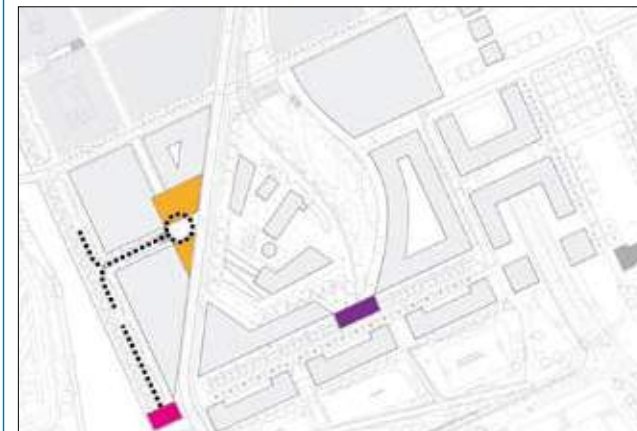
In totaal is het metrage opgerekt tot 5.500 m² bvo. Deze extra ruimte sluit goed aan bij de gedachte hier een specifiek concept te realiseren, dat niet alleen betrekking heeft op winkels, maar ook een duidelijke relatie vertoont met de woonservicezone in combinatie met woningen die in hetzelfde centrumdeel gerealiseerd worden. Deze duidelijke concentratie van zorggerelateerde functies, maakt winkelruimte voor hierbij aanvullende winkelfuncties verantwoord. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een thuiszorgwinkel, een hoorwinkel en/of opticien.

Noodzaak tot flexibiliteit

Voor kaas- en groentespecialzaken is de markt op dit moment erg moeilijk. Om die reden gaan we nu niet uit van vestigingen in die sectoren. Deze situatie kan echter uiteraard weer wijzigen. Op dit moment is de markt voor de dagelijkse artikelen enorm in beweging: de prijzenslag onder supermarkten heeft nogal verschuivingen in de markt teweeg gebracht. Verwacht wordt dat deze trend van verschuivingen nog niet ten einde is.

Daarnaast leidt de nog steeds toenemende schaalvergroting tot een grotere breedte en diepte van het assortiment van supermarkten, waardoor het voor (kleine) specialisten moeilijk is om een goede concurrent te zijn, tenzij deze zich nadrukkelijk weet te onderscheiden. Daarbij zijn zowel prijs als kwaliteit onderscheidende factoren. Vanuit dit perspectief zijn de metrages voor de verschillende winkelformules niet vastgelegd, maar is er ruimte gelaten de winkels zodanig vorm te geven dat deze qua oppervlaktemaat aanpasbaar zijn aan de tegen de tijd van realisatie geldende situatie. Op deze wijze kan met de invulling van Leidsche Rijn Centrum Zuid zoveel mogelijk aangesloten worden bij de dynamiek en de marktactualiteit.

Parkeren, laden en lossen, onder de supermarkten en zorgcluster



Bevoorrading

Bevoorrading van het winkelcentrum vraagt specifieke aandacht. Qua infrastructuur moet het zodanig vormgegeven worden, dat verschillende verkeersstromen (bezoekers, bewoners en bevoorrading) elkaar niet hinderen. Ook moet voorkomen worden dat er achterkanten ontstaan. Dat betekent dat de bevoorrading inpandig moet plaatsvinden.

Bevoorrading Leidsche Rijn Centrum Zuid

In dit Stedenbouwkundig Plan is de logistiek voor het winkelcentrum ondergronds opgelost. Daarbij is rekening gehouden met de behoefte van de supermarkten om elk over een eigen expeditiemogelijkheid te beschikken. Beide supermarkten beschikken over een loaddock met een lift, om de goederen naar boven te brengen. Daarnaast is rekening gehouden met een derde loaddock en lift, voor de kleinere winkels, rond de supermarkten. De uiteindelijke plaats en indeling van de winkels zal straks bepalen wat de meest logische plek is voor de liften.

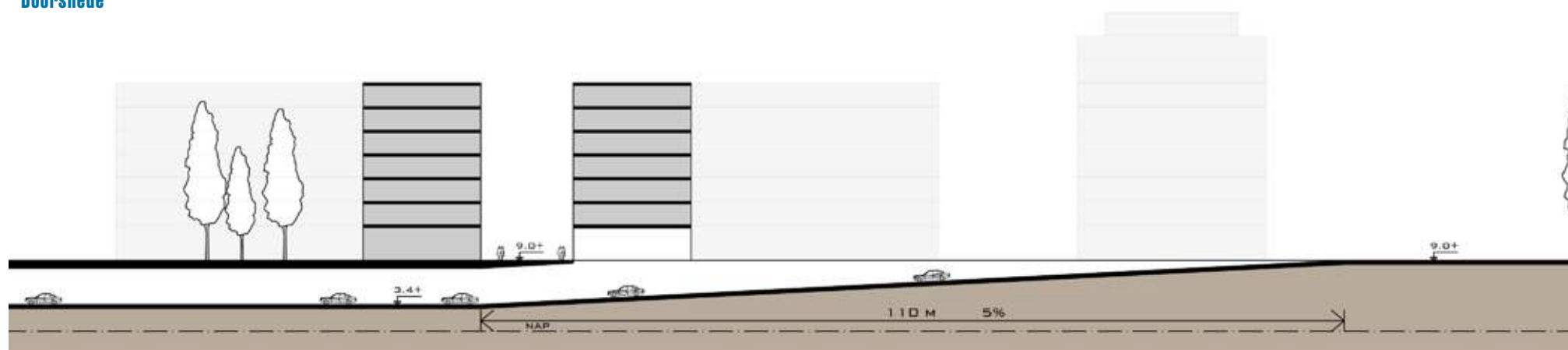
KVO

In de ontwerpfase moet rekening gehouden worden met het Kwaliteitskeurmerk Veilig Ondernemen. Ook moet het mogelijk zijn cameratoezicht toe te passen. Dit stelt eisen aan de opbouw en zichtlijnen in het centrum.

Kantorenlocatie over de Stadsbaan



Doorsnede



8.4 Kantoorprogramma

De focus in Leidsche Rijn Centrum Zuid is gericht op middelgrote zelfstandige vestigers, dit in tegenstelling tot deelgebieden Kern en Noord, die met name vestigingmilieus bieden aan grote bedrijven, respectievelijk kleinschalige bedrijven. Leidsche Rijn Centrum Zuid biedt een uitstekend vestigingsmilieu voor een brede groep kantoorgebruikers, die behoefte heeft aan een middelgroot individueel gebouw op een goed zichtbare locatie aan de Stadsbaan.

Rondom de Stadsbaantunnelmond worden vijf à zes middelgrote kantoren gerealiseerd die allen goed zichtbaar zijn vanaf de Stadsbaan. De grootte van kantoren varieert van 3.000 tot 4.500 m² bvo per gebouw. Alleen het gebouw bovenop de tunnel zal wat groter zijn, ca 6.000 m² bvo.

De entrees van de kantoren zijn georiënteerd op een hoogstedelijke omgeving, temidden van woningbouw, culturele voorzieningen, winkels, horeca, het groen van de Stadstuin en Park Leeuwesteyn, op korte loopafstand.

De gebouwen direct langs de tunnelmond zijn aan elkaar geschakeld, maar zullen wel per stuk uitgeefbaar zijn (per eindgebruiker) en krijgen ieder hun individuele karakter. Deze bedrijven aan de tunnelmond hebben de mogelijkheid zich tweezijdig te presenteren zowel aan de Stadsbaan als aan de voorzijde.

Voor de tunnelmond staan twee kleinere kantoortorens, zichtbaar aan de Stadsbaan en grenzend aan het park. Deze twee torens zijn in principe verbonden met het kantoorgebouw langs de tunnelmond. De mogelijkheid wordt opengehouden, wanneer de situatie/ markt hierom vraagt, de torentjes los te koppelen van dit gebouw. Deze gebouwen kunnen dan als zelfstandig gebouw functioneren. Deze torens kunnen variëren in hoogte van zes tot tien lagen.

Wanneer wordt gekozen om deze elementen toch los van elkaar te ontwikkelen, zal extra milieuonderzoek nodig zijn. De doorgang /opening die dan ontstaat naar de Stadsbaan heeft namelijk invloed op het geluidsniveau en luchtkwaliteit in Leidsche Rijn Centrum Zuid.

Overzichtskaart



Referenties cultuur en leisure



8.5 Overig programma

Cultuur en Leisure (vrijtijdsbesteding)

Wil Leidsche Rijn Centrum als volwaardig stadscentrum op de kaart worden gezet, dan is een spraakmakend programma op het gebied van Cultuur en leisure (vrijtijdsbesteding) noodzakelijk. In Leidsche Rijn Centrum Zuid is voor cultuur en leisure in totaal 15.000 m² bvo +3.000 m² bvo ingeruimd.

Cultuuras

De cultuuras, loopt van Leidsche Rijn Centrum Zuid naar Leidsche Rijn Centrum Oost via de A2 kap. Het bijzondere programma, de verschillende schaalniveaus, de aaneenschakeling van verschillende plekken, versterkt door de ligging op verschillende hoogtes, maakt van de cultuuras een bijzondere ruimte. Een plek om te verpozen en te relaxen in de nabijheid van het drukke stedelijke leven. Een plek om uit te gaan naar het theater, of om een hapje te gaan eten. Een plek om aan te wonen, een plek voor iedereen. Op de A2 kap zijn straks culturele initiatieven/ evenementen in de open lucht welkom.

Culturele trekker

De 15.000 m² bvo die is gereserveerd voor Leidsche Rijn Centrum Zuid is ingeruimd voor een culturele trekker van formaat -een accommodatie die qua uitstraling boven al het andere programma uitsteekt. Op een prominente plek in Leidsche Rijn Centrum, komt deze culturele functie van grote betekenis. Het gaat hierbij om een bijzondere podiumfunctie waarbij te denken valt aan een operagebouw of schouwburg. Door de centrale ligging aan een mooie openbare ruimte, de directe synergie met andere levendige functies en de uitstekende zichtbaarheid kan het gehele centrum profiteren van zijn uitstraling.

Boerderij Hofstede ter Weide

Belangrijk in een gebied is ook vermaak voor kinderen. Een goede bestemming hiervoor kan boerderij Hofstede ter Weide en het gebied rondom de boerderij zijn, waaromheen maatschappelijke voorzieningen, scholen, dagelijkse winkels en wonen zijn gesitueerd.

De monumentale boerderij fungeert als spil in het gebied tussen het theater en de scholen en kan op deze manier tweeledig functioneren. Het kan een rol spelen in de educatie of voorlichting van jonge kinderen en aan de andere kant een functie vervullen naar culturele aangelegenheden.

Onder de stadstuin

Onder de Stadstuin wordt ruimte gereserveerd voor publieke functies. Ter plaatse van de boerderij is horeca gedacht, waardoor de Stadstuin ter plaatse een front krijgt en de levendigheid rondom de plek wordt vergroot.

Stanley Brouwn Paviljoen

Aan de zuidkant van het plangebied ligt Park Leeuwesteyn; dit park leent zich uitstekend voor allerlei voorzieningen voor jongeren, zoals bijvoorbeeld speeltuin, een skatebaan en een basketbalveld.

In Park Leeuwesteyn staat het Stanley Brouwn paviljoen. Dit paviljoen was met name bedoeld als tijdelijke accommodatie om mensen kennis te laten maken met het gebied. De tentoonstellingsruimte van Stanley Brouwn heeft inmiddels de meerwaarde van een tijdelijke accommodatie bewezen en er is besloten dit paviljoen te laten staan in het park. Het definitieve programma is nog niet bepaald.

Kavel in Park Leeuwesteyn, langs Grauwaartsingel.

Ten oosten van het Leidsche Rijn College in Park Leeuwesteyn, bestaat de mogelijkheid een gebouw te ontwikkelen met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1500 -2000 m².

Bij een gebouw van dergelijke omvang, maximaal zes bouwlagen hoog, zal parkeren gestapeld of onder het gebouw moeten worden opgelost. Gedacht wordt aan een gebouw met een sterke architectonische relatie met het water en het Leidsche Rijn College. De ontsluiting vindt plaats via de zuidzijde in de richting van de Archeologielaan en van deelgebied Hogeweide.

Overzichtiskaart



Referenties horeca



Horeca

In Leidsche Rijn Centrum wordt gezocht naar horecafuncties, die kunnen bijdragen aan een eigen karakter en uitstraling van het centrumgebied. Daarbij is ook de groeiende diversiteit van culturele, bevolkings- en leeftijdsgroepen een belangrijke factor. Het aanbod dient aan te sluiten op het woningbouwprogramma dat nadrukkelijk ook voor doelgroepen als starters, jongeren en kleine huishoudens in Leidsche Rijn Centrum wordt gerealiseerd. Horeca in clusters of in combinatie met andere functies resulteert vaak in synergie.

Horeca in Leidsche Rijn Centrum zuid

Leidsche Rijn Centrum Zuid biedt de bewoners en (zakelijke) bezoekers een complete voorzieningenmix met winkels, horeca, diensten en vermaak. Tijdens zakenlunches of na het shoppen is het aangenaam vertoeven in één van café-restaurants in het gebied langs de centruboulevard en rond de boerderij, onder de stadstuin.



9 MILIEU

9.1 Geluid

Wetgeving en randvoorwaarden

De Wet geluidhinder geeft grenzen aan de toegestane geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. De functies die via een nadere uitwerking kunnen worden gerealiseerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan Leidsche Rijn uit 1999 vallen onder het regime van de oude Wet geluidhinder. Dit geldt voor het totale plangebied van Leidsche Rijn Centrum Zuid.

	Geluid vanwege	Voorkeursgrenswaarde	Max. ontheffingswaarde
Leidsche Rijn '99	A2	50 dB(A)	55dB(A)
	Gemeentelijke wegen	50 dB (A)	60 dB(A)

Indien er een woning gebouwd wordt met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde zijn er voorwaarden voor het verlenen van de hogere grenswaarden.

Belangrijkste voorwaarden is dat elke woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel t.g.v. verkeer wat valt onder de Wet Geluidhinder. Er dient verder te worden voldaan aan een aantal andere voorwaarden (zie 4.2.3. van de *Geluidsnota*).

Geluidsgevoelig zijn met name woningen maar ook scholen en ziekenhuizen/ zorginstellingen. Bestemmingen als kantoren, winkels, dienstverlening, bedrijven en hotels zijn niet geluidsgevoelig en daarvoor gelden dus geen normen met betrekking tot de toegestane geluidsbelasting op de gevel vanuit de Wet geluidhinder.

Wegen

Als bronnen van geluidhinder dienen de volgende wegen in en om het plangebied betrokken te worden:

- de Stadsbaan, 50 km (oostelijke begrenzing van het plangebied, over de tunnelbak van de A2);

Ter hoogte van het plangebied is de A2 ondertunneld. Voor geluid in het plangebied is deze verder niet relevant. Overige wegen zijn 30 km-wegen en hoeven niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Stadsbaan

De Stadsbaan komt in de zuidoosthoek van het plangebied uit de tunnelmond aan het oppervlak. Rond de tunnelmond worden alleen kantoren gerealiseerd en geen woningen. Deze kantoorbebouwing rond de tunnelmond moet grotendeels gesloten worden uitgevoerd, om een effectieve afscherming voor geluid voor de achterliggende woonbebouwing te vormen. Deze afscherming is nodig om aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder te kunnen voldoen en de leefkwaliteit ter plaatse te vergroten. Smalle openingen zijn misschien mogelijk maar daarvoor dienen nadere akoestische berekeningen te worden uitgevoerd.

Het verkeer uit de tunnelmond veroorzaakt wel een geluidbelasting op de gevel van het dichtstbijzijnde appartementencomplex aan de Madridstraat die in ieder geval voor een gedeelte van het complex een belasting boven de voorkeursgrenswaarde zal hebben.

Eisen bouwbesluit, kwaliteit woonomgeving

30 km-wegen hoeven niet te worden getoetst aan de Wet Geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen ze wel mee te worden genomen bij de beoordeling van de geluidskwaliteit.

De interne hoofdontsluiting van het gebied (Madridstraat, Grauwaartsingel) zal worden uitgevoerd als 30 km-weg. De Madridstraat en Grauwaartsingel zijn voor autoverkeer niet met elkaar verbonden. Vanuit de wens voor een hoogwaardige omgevingkwaliteit zal de Grauwaartsingel worden uitgevoerd in asfalt en in de Madridstraat worden stille klinkers toegepast.

9.2 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid bestaan geen beperkingen als gevolg van de Stadsbaan. Ook als gevolg van de A2 zal geen extern veiligheidsrisico aanwezig zijn, als gevolg van de ter plaatse van het plangebied aanwezige overkapping.

9.3 Luchtkwaliteit

Uit het onderzoek blijkt dat bij een geheel gesloten bouwblokontwerp rond de Stadsbaantunnel, de luchtkwaliteit in Leidsche Rijn Centrum Zuid voldoet. Bij een gedeeltelijk geopende variant is het afhankelijk van de grootte van de openingen of het ontwerp nog aan de eisen voor de luchtkwaliteit voldoet. Om daar zekerheid over te hebben, dient dan bij de verdere (architectonische) uitwerking onderzoek te worden gedaan.

9.4 Bedrijven

Binnen het plangebied zullen kantoren en voorzieningen worden gerealiseerd die vanwege hun bedrijfsvoering geen beperking vormen voor de ontwikkeling van woningbouw.

9.5 Bodemkwaliteit

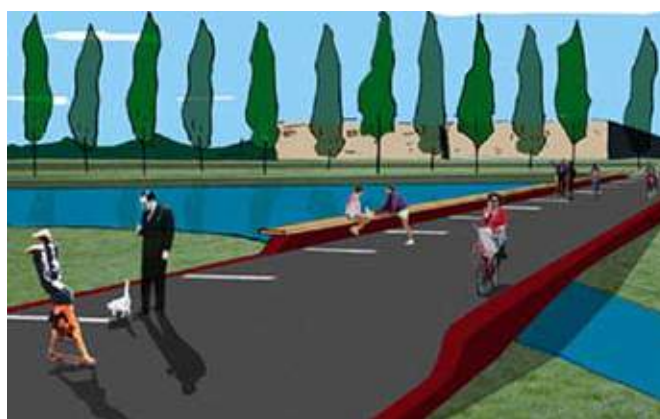
Voor zover nu bekend zijn uit historisch onderzoek geen (grote) bodemverontreinigingen in het gebied. Bij een bouwaanvraag dient nog wel middels een rapportage NEN 5740 aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

Ophoging van het gebied in Leidsche Rijn Centrum Zuid zal plaatsvinden volgens een gesloten grondbalans in Leidsche Rijn. Ook de opgebrachte grond dient te voldoen aan de kwaliteit die past bij de functie.

9.6 Groen en ecologie

In het Groenstructuurplan van de gemeente Utrecht is langs de zuidelijke rand van het plangebied een groene en recreatieve verbinding voorzien (Park Leeuwesteyn) tussen de wijk en de groenzone langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Hoewel middels verkeersregelininstallatie een langzaamverkeerverbinding over de Stadsbaan is voorzien, vormt deze dan nog wel een barrière voor de ecologische verbinding.

Referenties Fietsboulevard



9.7 Duurzaamheid

Energie

De woningen en overige functies in het plangebied worden aangesloten op de stadsverwarming. Aansluiting hierop is vanuit milieu-effect (vermindering uitstoot broeikasgassen) positief.

Ook kunnen op de platte daken zonnepanelen worden geplaatst. Voor schuine daken geldt dit alleen voor de daken met een overwegend zuidelijke oriëntatie.

Fietsinfrastructuur

De Fietsboulevard die in het plangebied is voorzien, stimuleert fietsgebruik vanuit de wijk naar het Leidsche Rijn Centrum.

Openbaar vervoer

De Centrumboulevard is een vrij liggende HOV-verbinding, die midden door het plangebied loopt.

Binnenklimaat

De (slechte) kwaliteit van het binnenmilieu in scholen staat sterk in de belangstelling sinds bekend is dat in 80% van de lokalen de luchtkwaliteit dermate vervuild is dat schoolprestaties van leerlingen er duidelijk onder lijden. Daarom heeft de gemeente Utrecht (DMO onderwijshuisvesting, GG&GD en So/MiDu) een kwaliteitsimpuls gelanceerd om de binnenmilieukwaliteit substantieel te verbeteren. Daartoe zijn prestatie-eisen vastgesteld waaraan de verschillende thema's, die de kwaliteit van het binnenmilieu bepalen, moeten voldoen (deze lijst bevindt zich –juli 2007- in het besluitvormingstraject bij DMO). Als richtinggevend voor het definitieve ambitieniveau voor nieuwbouw en bestaande scholen geldt het Praktijkboek Gezonde Gebouwen van het ISSO/SBR.

Extra opties

De platte daken van appartementen lenen zich goed voor de toepassing van grasdaken. Voordelen hiervan zijn opvang en vasthouden van water en isolatie (zowel koude- als warmisolatie in zomer en winter).

9.8 Omgevingskwaliteit

Windhinder en schaduw

De eerste bezonningsdiagrammen van het gebied, laten een positief beeld zien, wat betreft schaduwhinder. In de nadere (architectonische) uitwerking van het gebied, op blokniveau, zal hier verder aandacht aan moeten worden besteed en eventueel onderzoek naar worden gedaan. Dit geldt tevens voor windhinder.



10 CIVIELE TECHNIEK

10.1 Huidige situatie

Het oorspronkelijk grondgebruik van het gebied was voornamelijk agrarisch. Door dit agrarische gebied liep de Hogeweide, als enige ontsluitingsweg, met daaraan de monumentale boerderij "Hofstede ter Weide" en enkele andere woningen.

Het oorspronkelijk maaiveld varieerde globaal tussen 0,70 tot 0,80 m + NAP. Het waterpeil ter plaatse bedroeg 0,15 + / 0,00 mNAP (ZP / WP). De vaste zandlaag begint op een variabele diepte tussen globaal 3 m-NAP en 4 m-NAP met een enkele uitschieter naar boven (1,20 m-NAP) en beneden (4,5 m-NAP). De toplaag bestaat een mengsel van zand met klei, veen of slib.

10.2 Op hoogte brengen en bouwrijp maken plangebied

De nieuwe landtunnel van de A2 (die ca. 7 meter boven het maaiveld uitsteekt) is straks helemaal ingepakt en weggewerkt in het landschap. In de uiteindelijke eind-situatie is het overgrote deel van het maaiveld opgehoogd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De geleidelijke overgang loopt van ca. +2,50 m NAP, ter plaatse van de Grauwaartsingel, naar ongeveer +8,60 m NAP bovenop de tunnelbak. De ophogingen zullen voornamelijk plaatsvinden in het openbaar gebied. De bouwblokken (uit te geven kavels) worden namelijk grotendeels voorzien van ondergrondse parkeergarages. Voor de ophogingen moet straks afgewogen worden of de bestaande toplagen worden afgegraven tot de vaste zandlaag, of dat de toekomstige wegprofielen worden voorbelast met zand en/of grond. Bij het eerste methode komt veel grond vrij; de tweede manier vergt meer doorlooptijd. Uitgangspunten hierbij zijn de zettingseisen van de toekomstig gemeentelijk beheerder: Stadswerken.

10.3 Riolering en Waterhuishouding

Riolering

In dit plangebied is gekozen voor de aanleg van een Verbeterd Gescheiden Stelsel (VGS) voor de afvoer van hemelwater (zie schetsplan riolering Leidsche

Rijn Centrum West). Hierbij wordt het eerste deel van de neerslag afgevoerd naar de rioolwaterzuivering en voert het overige af naar het oppervlaktewater. Dit in afwijking tot de overige gebieden in Leidsche Rijn waar hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld (lokale verwerking van het hemelwater). Hiervoor is gekozen, omdat vanwege de hoge dichtheid in bebouwing er geen ruimte is voor infiltratievoorzieningen. Als ontwerpogave voor het rioleringsplan is wel meegegeven dat onderzocht moet worden in hoeverre het mogelijk is om met het hemelwaterstelsel een verhoogd milieurendement te verkrijgen. Hierbij kan gedacht worden aan een IT-buis in de Grauwaartsingel, waardoor water vertraagd afvoert naar de singel en dus veel minder hemelwater naar de zuivering wordt afgevoerd.

Waterhuishouding

In Leidsche Rijn Centrum Zuid ligt een groot deel van de Grauwaartsingel, met een variabel peil tussen 0,15 m- en 0,15 m+ NAP. Aanvoer van water geschiedt vanaf de westzijde van de Rijnkennemerlaan, door middel van een sifon onder de WRK-strook door met stuw. Afvoer vindt plaats naar het noordelijk deel van de Grauwaartsingel.

10.4 Boerderij 'Hofstede ter Weide'

Het handhaven van deze monumentale boerderij vergt speciale aandacht in de nadere planuitwerking. Aandachtspunten hierbij zijn:

- *waterhuishouding*. De boerderij komt in een 'kuil' te staan. Aandacht is nodig voor de afvoer van hemelwater vanuit dit gebied en de eventuele aanvoer van grondwater uit hogere delen rondom de boerderij.
- *grondwaterpeil*. Veranderingen van grondwaterpeil kunnen gevolgen hebben voor de fundering van de boerderij of vernatting veroorzaken. Ook kunnen grondwaterstandsveranderingen gevolgen hebben voor te handhaven bomen.
- *ophogingen*. Ophogingen rondom de boerderij mogen geen negatieve gevolgen hebben voor (de stabiliteit van) de fundering van de boerderij.
- *nutsaansluitingen*. In de nadere planuitwerking moet worden besloten op welke wijze de boerderij op de diverse nutsvoorzieningen wordt aangesloten.



10.5 Parkeergarages

In de opgehoogde delen van het plangebied is de afstand van het maaiveld tot het grondwater straks groter. Hierdoor ontstaat meer ruimte onder de bouwblokken om parkeergarages te kunnen maken (uitgangspunt is de parkeergarages zoveel mogelijk boven de grondwaterstand te realiseren). Deze parkeergarages zorgen ervoor, dat de hoeveelheid geparkeerde auto's in de openbare ruimte sterk wordt gereduceerd. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor andere toepassingen van de openbare ruimte. Wel dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat infiltrerend regenwater 'overlast' veroorzaakt voor ondergrondse parkeergarages.

10.6 Kabels en Leidingen

Verwarming

Afspraken omtrent nutsleidingen en gebouwde nutsvoorzieningen zijn vastgelegd in de Nutsatlas Leidsche Rijn. In Leidsche Rijn Centrum Zuid wordt geen gas geleverd, maar alleen stadsverwarming aangelegd.

Drinkwater

Er dient een gestuurde boring onder de A2 door te worden gemaakt, ten behoeve van het hoofnet drinkwater. Aan de westzijde komt deze boring globaal halverwege Park Leeuwesteyn 'boven', en aan de oostkant van de A2 net ten zuiden van het tijdelijke muziekcentrum. Er moet nog worden bekeken, in hoeverre bij deze boring extra mantelbuizen worden geboord t.b.v. andere nutsbedrijven.

Afval

Afvalinzameling is in de openbare ruimte een factor die de nodige ruimte vraagt en die ook de nodige hinder kan geven, vanwege het inzamelen van afval met grote auto's en de vervuiling van de straten.

Het afval van de winkels, horeca en andere (commerciële, culturele en maatschappelijke) voorzieningen dient via de ondergrondse laad- en losplaats te worden afgevoerd.

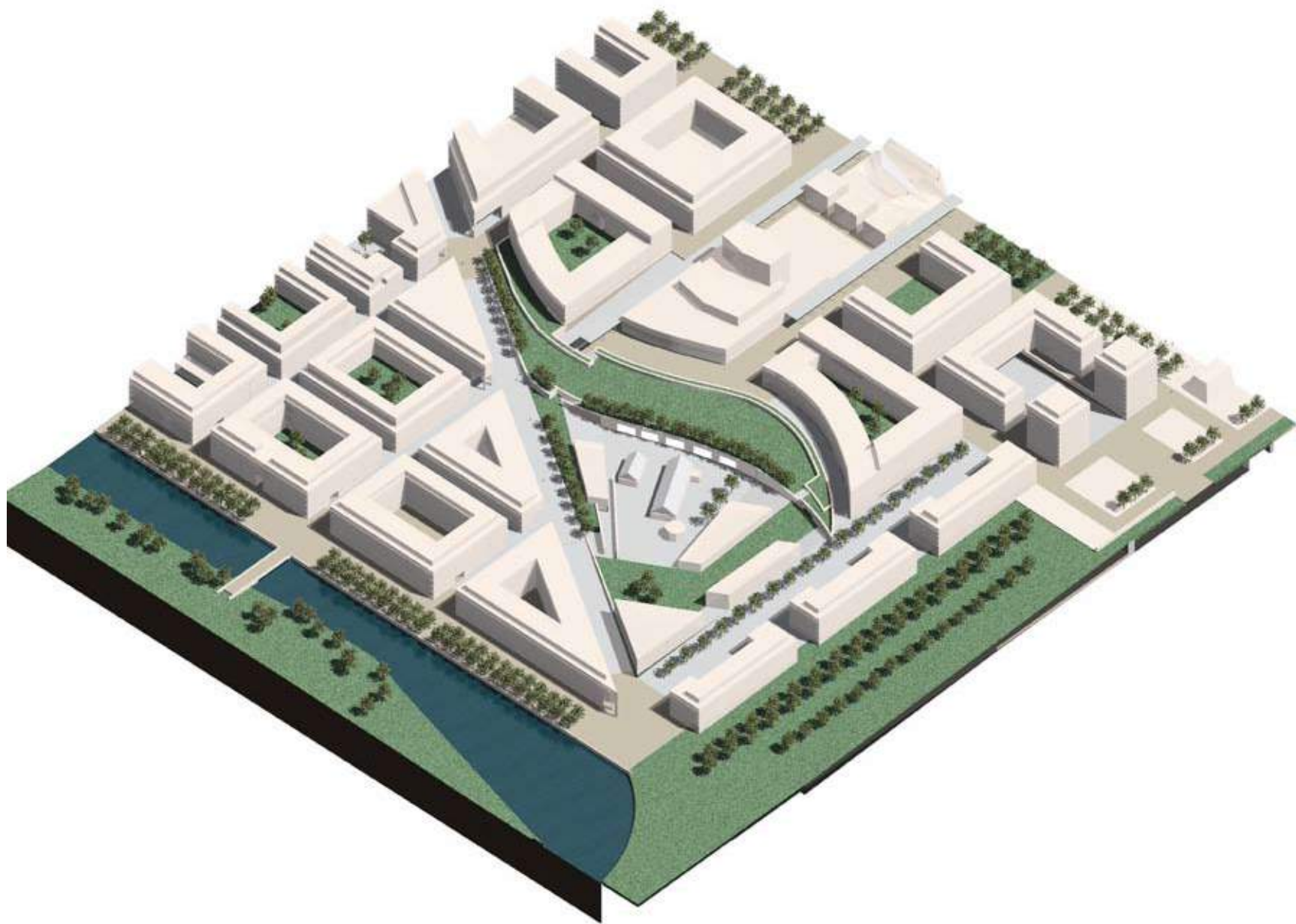
Het geniet de voorkeur om het afval van de woningen en kantoren via de parkeergarages op te halen.

Warmte en koude opslag

Er heeft een studie plaatsgevonden naar de toepassingsmogelijkheden van warmte- koudeopslag. Gekozen is om geen collectieve systemen aan te leggen, maar om dit aan de ontwikkelende partijen over te laten. In de profielen van de openbare ruimte is dan ook geen ruimte gereserveerd voor eventuele transportleidingen ten behoeve van warmte-koude opslag.

Bluswater

Voor de brandweer dient een bluswaternet te worden aangelegd. Streven hierbij is om deze zoveel mogelijk te integreren in het te ontwerpen drinkwaternet.



11 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 de Visie in 2007 en de realisatie is voorts nog geprojecteerd vanaf 2012.

De eerste stap naar uitgifte ligt in het onderhavig Stedenbouwkundig Plan. Dit plan vormt straks de basis voor de uitgifte van gronden. Bij de bebouwing aan de cultuuras en bebouwing aan het Park Leeuwesteyn is nog enige flexibiliteit in het schuiven met rooilijnen van de bouwvlakken. Na de afronding van dit Stedenbouwkundig Plan, moet vervolgens een aantal belangrijke zaken worden afgewikkeld. Bepaalde delen van Leidsche Rijn Centrum Zuid kunnen niet ontwikkeld worden zolang Sportpark Terweide nog in gebruik is en de sportverenigingen niet zijn overgeplaatst naar het nieuw aan te leggen sportpark Rijnvliet. Volgens planning is dit in de zomer van 2011 gereed.

11.1 Uitgifte

De grond is 100% in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente de gronden ook zelf in erfpacht uitgeeft aan ontwikkelende partijen. De gemeente beslist afhankelijk van de situatie op welke wijze zij een ontwikkelaar selecteert. Dat kan middels een tenderprocedure, maar ook onderhandse uitgifte is mogelijk. Alvorens de gemeente de gronden uitgeeft, doorloopt de gemeente in nauwe samenwerking met de ontwikkelaars de ontwerpfase. Hiertoe sluit zij met een ontwikkelende partij een intentie-overeenkomst, 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). De ontwerpfase bestaat uit een Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp. Elke ontwerpfase wordt afgesloten met een goedkeuring van de Stedenbouwkundig Supervisor en Welstandcommissie.

11.2 Communicatie

Het bijzondere karakter van Leidsche Rijn Centrum Zuid zorgt ervoor dat het aantal geïnteresseerden voor het gebied groot is. Daarbij is het belangrijk dat het gebied in de juiste context geplaatst wordt: de communicatie moet er toe bijdragen dat

mensen weten dat Leidsche Rijn Centrum Zuid goed aansluit bij de overige plannen voor Leidsche Rijn Centrum.

Er worden verschillende communicatiedoelgroepen onderscheiden:

Huidige gebruikers

Naast de gebruikers van Sportpark Terweide en de bewoners van het huisje aan de Hogeweide (die zullen verdwijnen) zijn de huidige gebruikers van Leidsche Rijn Centrum Zuid de gebruikers van de monumentale boerderij, van Het Gebouw van Stanley Brouwn en van de Paperdome. De Paperdome is slechts een tijdelijke voorziening. Het huidige gebruik van de monumentale boerderij en Het Gebouw ligt momenteel bij DMO Cultuur, Project bureau Leidsche Rijn is eigenaar.

Toekomstige gebruikers

Om de afzetbaarheid te vergroten zal, mogelijk in samenwerking met de ontwikkelaars, op de juiste momenten naar buiten getreden moeten worden over Leidsche Rijn Centrum Zuid. Dit kan via vele kanalen, bijvoorbeeld via brochures en internet.

Omliggende bewoners

Bewoners van omliggende deelwijken zullen geïnteresseerd zijn in de plannen van Leidsche Rijn Centrum Zuid. Op dit moment betreft dit voornamelijk mensen uit Parkwijk. Gaandeweg de ontwikkelingen van Leidsche Rijn Centrum Zuid zullen ook bewoners van het toekomstige Leidsche Rijn Centrum Kern, Grauwaart en Hoge Weide betrokken worden bij de plannen. Dit gebeurt via de wijkraad en verschillende communicatiemiddelen, zoals internet, brochures, wijkberichten en informatieavonden. Uitnodigingen voor een dergelijke informatieavond worden in lokale media geplaatst.

Ontwikkelaars

Om de uitgifte van de locaties te bevorderen worden diverse communicatiemiddelen ingezet. Voorbeelden hiervan zijn brochures en internet. 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.

Overheden

Verschillende afdelingen van de gemeente Utrecht hebben actief geparticipeerd in de vervaardiging van het Stedenbouwkundig plan. Het plan is daarnaast voorgelegd aan de verschillende toetsende organisaties zoals de Regiestaf Leidsche Rijn.

11.3 Financiële Haalbaarheid

Inleiding

Op basis van het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Zuid voor het project Leidsche Rijn Centrum Zuid is een geactualiseerde raming van kosten en opbrengsten opgesteld.

Kosten

De totale kosten vallen binnen de financiële kaders van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum.

Opbrengsten

Op basis van het Stedenbouwkundig Plan en het bijbehorende programma zijn de grondopbrengsten geraamd. Voor de woningbouw betekent dit een afname van circa 140 woningen (incl. bijbehorende opbrengst) t.o.v. het Masterplan. Deze woningen worden echter verschoven naar Leidsche Rijn Centrum Oost, waar nog een overcapaciteit aan programma is.

Conclusie

Het nominale saldo van kosten en opbrengsten is positief. De kosten en opbrengsten zijn gefaseerd in de tijd. Hierdoor ontstaat een netto contante waarde (NCW) die positief is. Echter in het Masterplan is voor dit project een hoger positief saldo opgenomen. Het verschil tussen het Masterplan en deze uitwerking wordt veroorzaakt door de afname van het aantal woningen. Deze afname zal worden opgevangen binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn Centrum Oost, aangezien deze woningen worden verschoven naar Leidsche Rijn Centrum Oost.

11.4 Planning en fasering

Bij het opstellen van dit Stedenbouwkundig Plan, is uitgezocht hoe de realisatie van het programma het beste kan plaatsvinden en wanneer gestart kan worden met de bouw. De fasering van het gebied is o.a. afgestemd op de beschikbaarheid van de grond. Het westelijk deel moet wachten op de verplaatsing van de sportvelden en het oostelijk deel is afhankelijk van de tunnelbak over de A2 die in 2010 gereed is.

Planning

De bestuurlijke besluitvorming omtrent dit Stedenbouwkundig Plan zal begin 2009 plaatsvinden. Na deze vaststelling kunnen de eerste tenderprocedures worden voorbereid voor de verschillende bouwblokken. Naar verwachting worden vanaf 2010 één of meerdere ontwikkelaars gekozen om de nieuwbouwplannen te realiseren. Tegelijkertijd met de bouwplanuitwerking kan met het VO inrichtingsplan worden doorgegaan.

Op een deel van het plangebied, liggen momenteel nog sportvelden, die tot zomer van 2011 in gebruik zijn. Het bouwrijp maken voor het hele gebied (incl. doorgraven en ophogen) wordt pas gestart, nadat de sportvelden zijn overgedragen.

Het vroegste moment van start bouw is dan ook gepland in 2012. In de tussentijd kan worden gewerkt aan bouwplanontwerpen en technische voorbereidingen.

Om de bouwplannen te kunnen realiseren is het nodig om een binnenplanse anticipatieprocedure te voeren in combinatie met de bouwvergunning. De anticipatieprocedure kan gestart worden o.b.v. een VO bouwplan, waarbij het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan als toetsingskader zal dienen.

11.5 Veiligheid en Leefbaarheid

Voor het goed functioneren van Leidsche Rijn Centrum Zuid, een gebied dat wordt gekenmerkt door een zeer grote verscheidenheid aan functies en voorzieningen, moet de veiligheid en leefbaarheid hoog in het vaandel staan. Anders wordt het nooit het prettige, levendige, stedelijke gebied dat nu voor ogen staat. Goed beleid op de terreinen veiligheid en leefbaarheid kan problemen voorkomen.

De doelstelling is om mensen zich veilig en prettig te laten voelen in Leidsche Rijn Centrum Zuid en om zoveel mogelijk overlast en criminaliteit te voorkomen.

De kwaliteit van de openbare ruimte en de beleving van veiligheid wordt bepaald door een combinatie van:

- ontwerp & inrichting
- gebruik
- beheer & toezicht.

In het Stedenbouwkundig Planen in de latere planuitwerkingen worden alle drie de aspecten meegenomen.

- 1 In het hele plangebied wordt overlast door (geparkeerde) auto's voorkomen door het realiseren van openbare parkeerplaatsen onder de bouwblokken. Hierdoor ontstaat een overzichtelijk en verkeersveilig centrum.
- 2 De sociale veiligheid en leefbaarheid in Leidsche Rijn Centrum is een belangrijk item.
- 3 Uitgangspunt voor de hoofdfietsroute (Fietsboulevard) en wandelroutes is de ligging langs winkels, voorzieningen en woningen waardoor altijd goed toezicht gegarandeerd is.
- 4 Bij eventuele calamiteiten zijn alle plekken voor hulpdiensten goed toegankelijk en snel te ontruimen.
- 5 Wat betreft de inrichting van het gebied is voor Leidsche Rijn Zuid een hoog budget gereserveerd en wordt gebruikt gemaakt van hoogwaardige inrichtingselementen.

Plantoetsing

Veiligheid en leefbaarheid ontstaat niet automatisch: partijen moeten in de verdere planvorming, tijdens de bouw en ook daarna samen aan veiligheid blijven werken.

Belangenafweging en besluitvorming

Ongetwijfeld ontstaat in het planontwikkelingsproces spanning tussen bijvoorbeeld architectuur, functie en veiligheid of tussen investerings- en exploitatiekosten. Van belang is dat de afweging en besluitvorming transparant en expliciet verlopen.

Masterplan Leidsche Rijn Centrum 2006



Actualisatie Masterplan Leidsche Rijn Centrum december 2008



12 AFWIJKING TEN OPZICHTE VAN MASTERPLAN

Het Stedenbouwkundig Plan van Leidsche Rijn Centrum Zuid wijkt, met name op stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten, op een aantal punten af van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum 2006. De grootste afwijking is het opschuiven van de Fietsboulevard, een travee (bouwblok) naar het noorden.

12.1 Stedenbouwkundige opzet

Fietsboulevard

De Fietsboulevard is ten opzicht van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum Zuid, een travee (bouwblok) naar het noorden opgeschoven. De Fietsboulevard komt op deze manier op de grens van deelgebied Kern en Zuid te liggen. De reden voor deze verschuiving is enerzijds het vermijden van een zeer moeilijke kruising met het lager gelegen maaiveld van de boerderij, anderzijds is de route van de Fietsboulevard op deze manier meer centraal gelegen in het centrum, en vormt de route een verbindend element tussen Kern en Zuid.

Hofstede ter Weide

De ruimte rondom de boerderij Hofstede ter Weide is in het Masterplan omringd door bebouwing. Op deze manier ligt de boerderij vrij geïsoleerd in het plangebied. In het stedenbouwkundig ontwerp is de ruimte rondom de boerderij meer open en is deze meer prominent zichtbaar in het gebied. Door het weghalen van deze bebouwing zijn de maatschappelijke voorzieningen, die waren bedacht in de plint van deze bebouwing, nu geprojecteerd in de zone (driehoek) tussen Grauwartsingel en Centumboulevard.

Park Leeuwesteyn

Het water van de Grauwartsingel is in het Masterplan over de volledige westkant van het centrum, als harde rand opgenomen. In het stedenbouwkundig plan is gekozen om aan de zuidkant van het plangebied Park Leeuwesteyn, vanuit Parkwijk, als verbinding door te zetten in Park Leeuwesteyn.

Bebouwing aan Park Leeuwesteyn

De tekening van het Masterplan laat aan de zuidkant van het gebied, tussen Park Leeuwesteyn en bebouwing, een weg zien. In het Stedenbouwkundig Plan is ervoor gekozen de bebouwing direct aan het park te situeren. De bebouwing staat als het ware met haar voeten in het groen.

Positie van de Stadsbaan en de bebouwing over de Stadsbaan

In het Stedenbouwkundig Plan is de Stadsbaan iets weggeschoven van de A2. Hierdoor ontstaat ruimte om aan beide kanten van de Stadsbaan bebouwing en ondergelegen parkeergarages in te passen.

Autoverbinding Hoge Weide en Leidsche Rijn Centrum Zuid

De autoverbinding tussen Hoge Weide en Leidsche Rijn Centrum Zuid is verschoven naar de A2-kap.

12.2 Programma

Winkelprogramma

In het projectplan wordt 4.000 m² winkels (detailhandel) gevraagd. In het huidige programma zit ruim 5.500 m² winkelruimte. Volgens de afdeling Economische Zaken is dit naar de huidige maatstaven aan de lage kant. Een zware winkel(detailhandel)trekker in Leidsche Rijn Centrum Zuid zorgt ervoor dat mensen in het centrum ook hierheen lopen. In andere deelgebieden van Leidsche Rijn is ook gewerkt met 4.000 m², voor buurtwinkelcentra. De praktijk wijst uit dat dit metrage aan de lage kant is.

In totaal is het metrage opgerekt tot 5.500 m² bvo. Deze extra ruimte sluit goed aan bij de gedachte hier een specifiek concept te realiseren dat niet alleen betrekking heeft op winkels, maar het vertoont ook een duidelijke relatie met de woonservicezone, in combinatie met woningen, die in hetzelfde centrumdeel gerealiseerd wordt.

Woningbouwprogramma

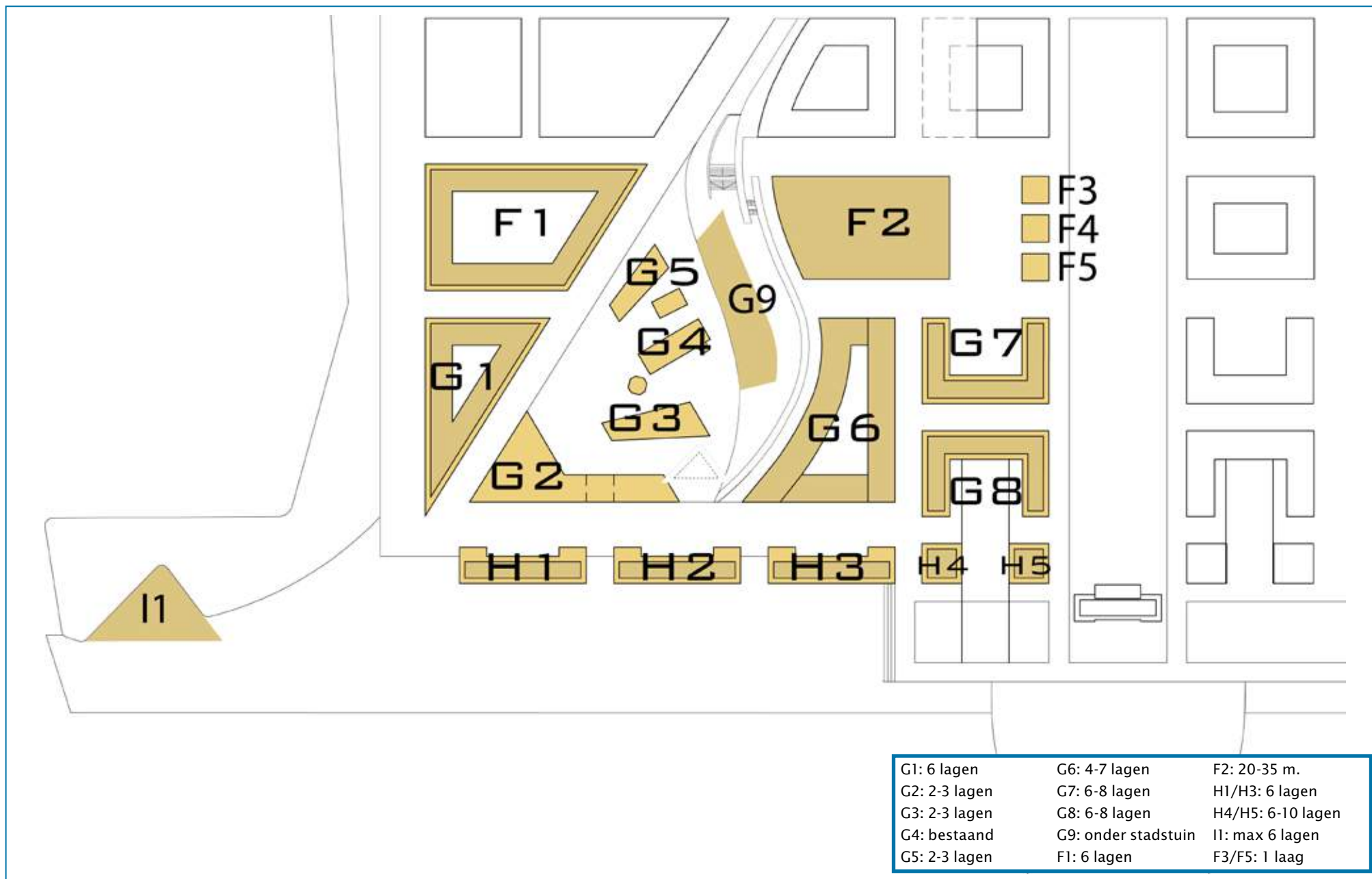
Het totaal aantal vierkante meters woonoppervlakte is afgenomen ten opzichte van het Masterplan. Met de afdeling Wonen is afgesproken, dat dit metrage aanvaardbaar is, ook in relatie tot Leidsche Rijn Centrum Oost, waar de verkaveling nog overcapaciteit aan programma heeft.

Zorgvoorzieningen

In het referentiekader voorzieningen 2007 is een dagactiviteitencentrum (VGU) opgenomen. De VGU-instellingen hebben echter aangegeven dat zij in Leidsche Rijn Centrum, géén initiatieven zullen ondernemen voor het realiseren van een nieuw dagcentrum. Het reeds bestaande aanbod van dagbesteding in de regio én de ontwikkelingen in de zorgvraag geven daartoe geen aanleiding. Met andere woorden: er is voldoende dagbestedingcapaciteit aanwezig.

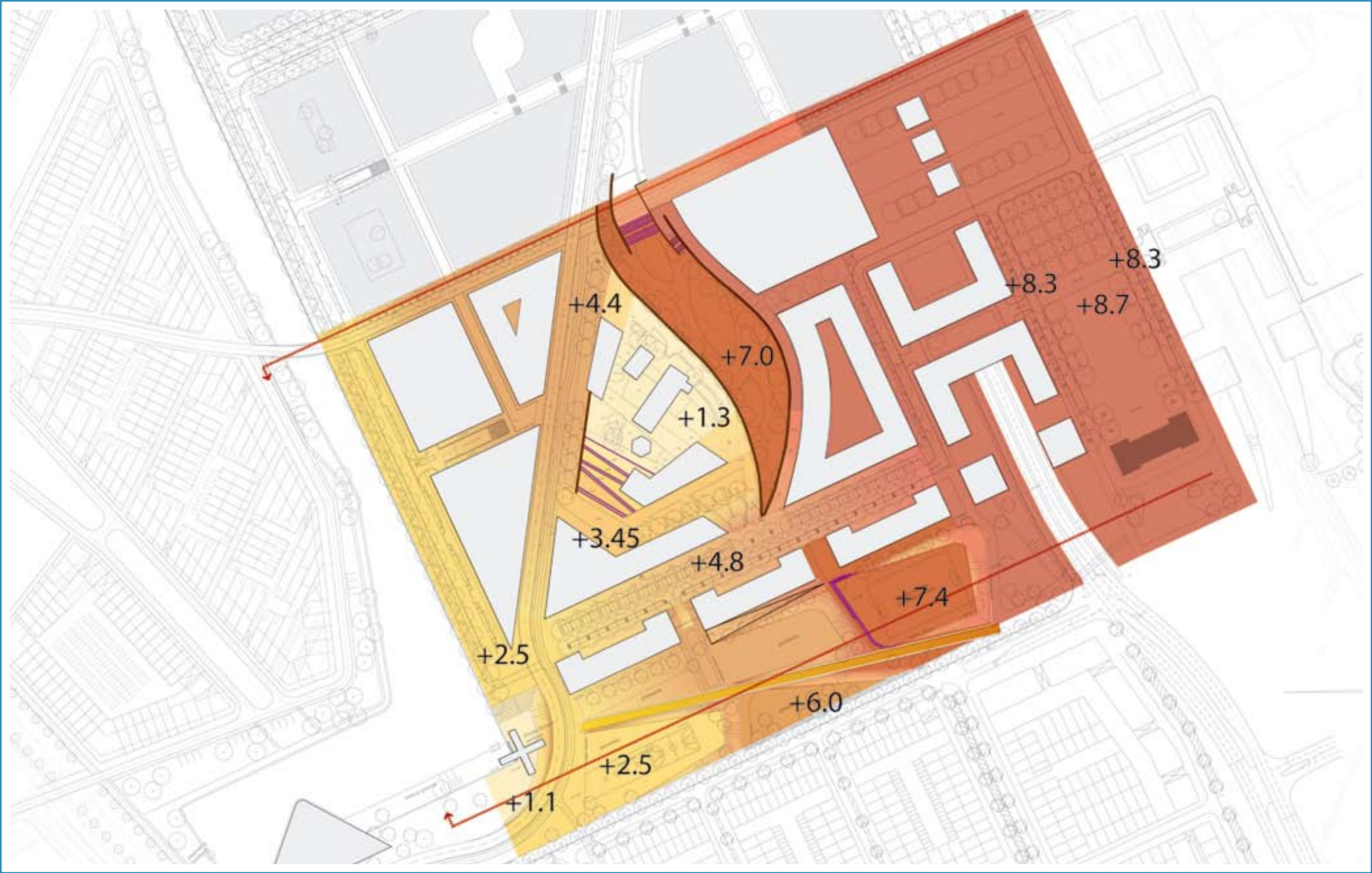
Religieuze voorzieningen

Religieuze voorzieningen zijn ook in Zuid mogelijk. Afhankelijk van de vraag kan worden gekeken waar deze kan worden ingepast.









COLOFON

Projectgroep Leidsche Rijn Centrum Zuid

Nora Hugenholtz	Projectmanager Leidsche Rijn Centrum
Jeen Kootstra	Senior Projectleider Leidsche Rijn Centrum
Pieter Eckhardt	Projectleider Leidsche Rijn Centrum Zuid
Angelique Cosentino	Projectsecretaris
Jo Coenen	Stedenbouwkundige/ Stedenbouwkundig Supervisor, <i>Jo Coenen en co architecten</i>
Annebregje Snijders	Stedenbouwkundige/ Projectarchitect <i>Jo Coenen en co architecten</i>
Lodewijk Baljon	Landschapsarchitect/ Supervisor Openbare Ruimte. <i>Lodewijk Baljon landschapsarchitecten</i>
Karin van Essen	Landschapsarchitect/ projectleider <i>Lodewijk Baljon landschapsarchitecten</i>
Jan Bont	Planner Triode
Martine Smit	Planner Triode
Elles Visser	Senior Communicatieadviseur
Stef Pessel	Planeconoom
Frank Hazeleger	Planeconoom
Edward Willems	Projectmanager Civiele Techniek
Cees Verbokkem	Adviseur Verkeer
Dymph Hoffmans	Account manager Milieu
Jan- Dirk Costeris	Adviseur Wonen
Erik Leisink	Adviseur Maatschappelijke Voorzieningen
Jorine de Soet/	Adviseur Detailhandel, horeca en leisure
Manon den Blanken	Adviseur Detailhandel, horeca en leisure
Klaas Beerda	Adviseur Kantoren
Fon Maas	Adviseur Uitgifte

Eindredactie

Projectbureau Leidsche Rijn

Grafische vormgeving

Hans Smeijsters, *Grif / grafisch ontwerp*

Beeldmateriaal

Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten.
Bureau Jo Coenen en Co Architecten.
Cad -Atelier Projectbureau Leidsche Rijn

Oplage

300 stuks

Projectbureau Leidsche Rijn

Gemeente Utrecht

Beneluxlaan 4

Postbus 8613

3503 RP Utrecht

Tel: 030-2864060

www.leidscherijn.nl

