

## 2. Ambitie

### 2.1 Leidsche Rijn Centrum: 'Het Levende Centrum'

In het komende decennium zal Leidsche Rijn Centrum zich ontwikkelen tot een compleet nieuw multifunctioneel centrumgebied. Heel nadrukkelijk heeft de gemeente Utrecht de ambitie uitgesproken om van het gebied een 'Levend Centrum' te maken. Uitgangspunt is dan ook het maken van een prettig verblijfsgebied. Er is voor gekozen om de nadruk van het ontwerp van Leidsche Rijn Centrum te leggen op de openbare ruimte. Immers, de openbare ruimte bepaalt of een gebied sfeer en warmte uitstraalt en daarmee uitnodigend is. Om daarbij de kwaliteit op de lange termijn te waarborgen, is een goed beheer van de openbare ruimte essentieel. Een aantrekkelijk centrum heeft een goede balans tussen verschillende vormen van openbare ruimten, zoals drukke winkelstraten en gezellige pleinen naast rustgevende parken en besloten hofjes. Een aangename afwisseling is daarom gewenst. Een belangrijk principe is dan ook, dat er diversiteit in het centrumgebied ontstaat, met plekken die elk een eigen identiteit hebben. Naast het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte is daarbij de functie en de architectuur van de gebouwen essentieel. De architectuur moet van een hoge kwaliteit zijn en de begane grond dient nadrukkelijk gericht te zijn op een wisselwerking met de openbare ruimte. Een belangrijke doelstelling voor het programma is dat er samenhang ontstaat, zodat synergie tussen activiteiten ontstaat. Zo worden voorwaarden gecreëerd voor een levendig centrumgebied.



OVERZICHTSKAART GEMEENTE UTRECHT

## 2.2 Aanleidingen

### Een centrum voor Leidsche Rijn

De bouw van Leidsche Rijn is in volle gang. Anno 2005 zijn de deelgebieden Parkwijk, Langerak en Veldhuizen grotendeels opgeleverd, wordt er volop gebouwd in Vleuterweide, Terwijde, Het Zand, De Balijs, Papendorp en De Wetering en is de planvorming van het Leidsche Rijn Park in volle gang. Inclusief de huidige bewoners van Vleuten en De Meern zal Leidsche Rijn groeien naar een gebied waar straks circa 80.000 mensen wonen. Voor de dagelijkse boodschappen kennen de diverse deelgebieden hun eigen buurt- of dorpscentrum. Maar de bewoners van Leidsche Rijn krijgen daarnaast ook een eigen plek waar ze alle centrumvoorzieningen kunnen vinden Een centrum waar iedereen naar toe gaat, voor de meest uiteenlopende activiteiten.

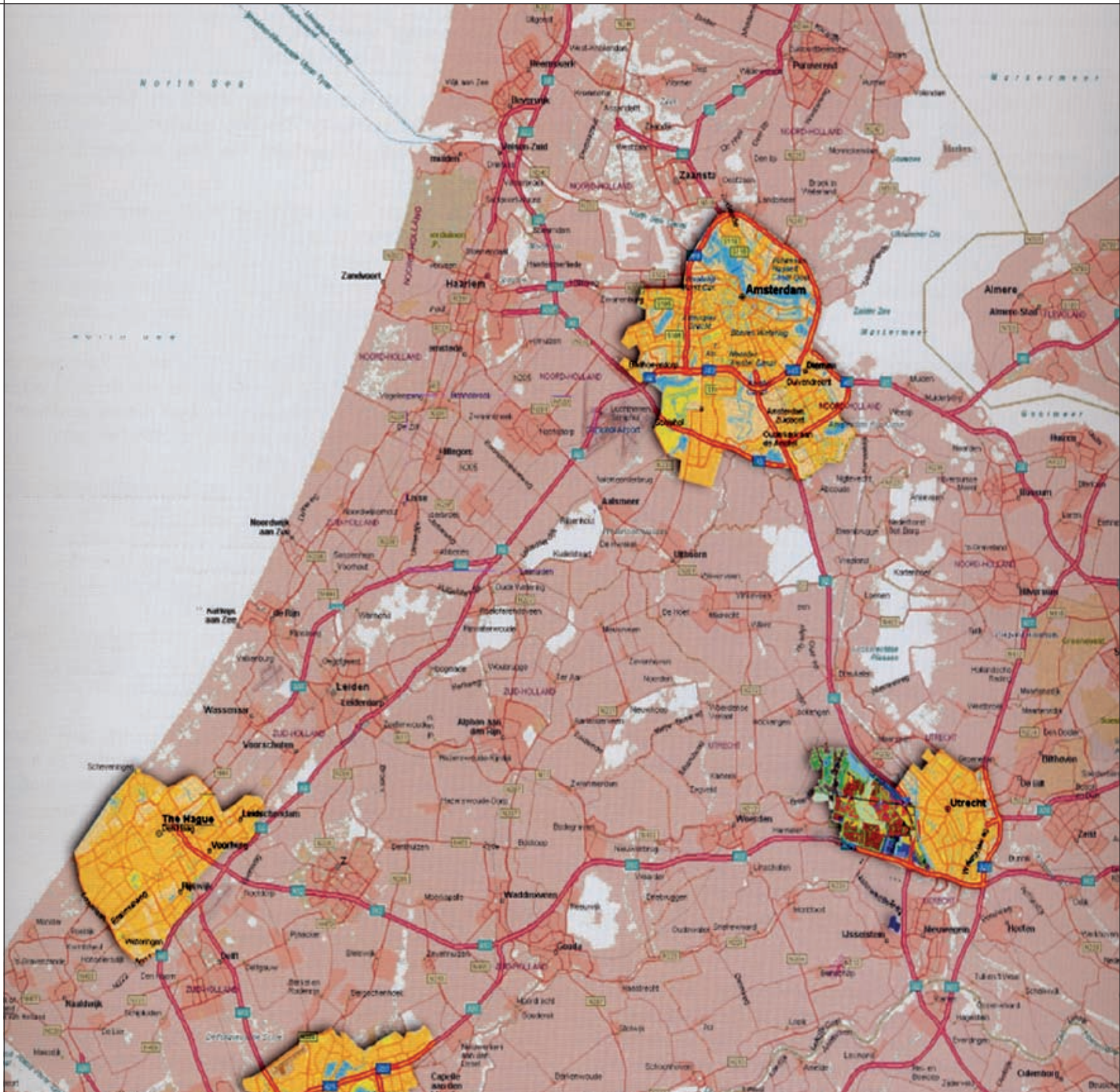
### Het tweede centrum van Utrecht

Utrecht voert momenteel een ambitieus programma uit met onder andere ontwikkelingen in het Stationsgebied, Leidsche Rijn en herstructurering van delen van de bestaande stad. De structuur van de stad is al sterk gewijzigd, maar deze zal in de komende jaren nog verder veranderen. Wanneer het gaat om winkelaanbod, cultuur, uitgaan en vrijetijdsbesteding zal de historische binnenstad van Utrecht ook in de toekomst het belangrijkste centrum van de stad blijven. Desalniettemin hebben in

de afgelopen decennia talrijke ontwikkelingen aan de rand van de stad de kaart van Utrecht ingrijpend veranderd. Denk daarbij aan onder meer de Uithof en Galgenwaard, die betekenis hebben voor alle Utrechters. Het activiteitenpatroon van de Utrechters strekt zich uit tot over de gehele stad, waarbij de diverse plekken hun eigen betekenis hebben. Met de komst van Leidsche Rijn maakt de stad haar grootste transformatie door. De bevolking van de stad zal fors toenemen wanneer de 30.000 woningen in Leidsche Rijn zijn gerealiseerd. Deze groei leidt tot een extra vraag naar allerlei voorzieningen.

Met het oog op de veranderende stedelijke structuur heeft het College van Burgemeester en Wethouders in november 2003 de Structuurvisie Utrecht vastgesteld. Hierin wordt de ambitie verwoord dat Utrecht zich ontwikkelt tot één stad met twee complementaire centra met hoogstedelijke karakters, onderling verbonden door hoogwaardige infrastructuur. In deze visie zal Leidsche Rijn Centrum het tweede centrum van de stad worden. Leidsche Rijn Centrum en de binnenstad worden gezien als twee complementaire centra waarbij de positie van de binnenstad niet mag worden aangetast. Beide centra hebben een eigen identiteit en verschijningsvorm.





OVERZICHTSKAART RANDSTAD

### **Een nieuw knooppunt in de Deltametropool**

De Randstad groeit in hoog tempo uit tot een samenhangend stedelijk netwerk. Vanwege de leefbaarheid in dit verstedelijkte gebied is het van groot belang dat het programma voor functies als winkelen, werken en vrijetijdsbesteding met name tot stand komt op belangrijke infrastructurele knooppunten. Op deze manier blijven voorzieningen bereikbaar en kunnen waardevolle groene gebieden worden beschermd tegen de oprukkende verstedelijking. De Regio Randstad kiest voor gerichte versterking van de sterke economische clusters van de Randstad door middel van het stimuleren van knooppuntontwikkeling in de binnenring van de Deltametropool. Deze binnenring verstedelijkt snel en zorgt voor een transformatie van de Randstad. De positie van Utrecht wordt versterkt door middel van Leidsche Rijn Centrum. Op regionaal niveau biedt Leidsche Rijn Centrum nieuwe kansen voor de stad en de regio Utrecht. Leidsche Rijn Centrum ligt centraal in Nederland, direct aan de A2 en heeft een NS-station met een potentiële intercitystatus. De bereikbaarheid van het centrum is daarmee optimaal. Nieuwe doelgroepen uit de regio zullen hun weg vinden naar dit centrum. In de Nota Ruimte van het rijk uit 2004 wordt de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum dan ook beschouwd als uiterst belangrijk voor de kwaliteit van de Deltametropool.





## 2.3 Doelstellingen

In 'Het Levende Centrum' is de gemeentelijke visie voor Leidsche Rijn Centrum verwoord. In deze visie zijn de hoge ambities voor het centrum neergezet en is geanalyseerd hoe die ambities ruimtelijk en programmatisch kunnen worden bereikt. Deze ambities zijn het uitgangspunt geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp en de programmatische uitwerking in het voorliggende Masterplan. Kort wordt ingegaan op de geformuleerde doelstellingen:

**Compleet** verwijst naar een centrum waar een compleet programma aan centrumfuncties wordt aangeboden, zodat het uitnodigend is voor uiteenlopende groepen gebruikers. Leidsche Rijn Centrum positioneert zich hiermee als het nieuwe centrum voor Leidsche Rijn, het tweede centrum van Utrecht en één van de randstadcentra in de Deltametro-pool. Diverse programmaonderdelen zijn bedoeld als voorziening voor de bewoners van Leidsche Rijn, zoals een basisschool, peuterspeelzaal, gezondheidscentrum, bibliotheek, kunstuitleen en winkels voor de dagelijkse behoeften. Andere programmaonderdelen zullen ook mensen uit de hele stad en de regio aanspreken, zoals het centrumstedelijke woonmilieu, het nieuwe VMBO, het kernwinkelgebied, cafés & restaurants, een bioscoop en het fitnesscentrum. Aan de top van de programmapiramide staat een aantal functies die landelijke uitstraling hebben. Het gaat dan onder meer om culturele functies, zoals een groot theater, een museum of een andere culturele trekker van formaat. Tenslotte is ook voor de zakelijke gebruikers een compleet programma aanwezig, van kleine kantoorunits tot grote landelijke hoofdkantoren. Om deze groep te faciliteren wordt er ook een hotel met conferentiecentrum gerealiseerd.

**Levendig** verwijst naar een centrum waar altijd wat te doen is. Door de grote mix van functies hebben de bezoekers zeer uiteenlopende motieven om naar het centrum te komen. De openbare ruimte wordt zowel gezien als de plek waar mensen kunnen verblijven, als de route waarlangs zij moeten gaan om hun bestemming te bereiken. De publieksfuncties en entrees van gebouwen zijn per definitie gesitueerd op de begane grond, aan de straat en niet verscholen in overdekte complexen of binnengebieden.

**Samenhang** verwijst naar een centrum waar de functies zodanig gegroepeerd zijn in het stedenbouwkundig concept dat er een synergie tussen functies kan ontstaan. Daardoor ontstaan plekken met een eigen karakter en identiteit. Het streven is om in Leidsche Rijn Centrum diverse van dit soort plekken te creëren: een stadsplein met veel levendigheid overdag, een cultuurplein waar 's avonds veel te doen is, een kernwinkelgebied met voetgangerszones, een woonservicezone waar welzijns- en gezondheidsvoorzieningen zijn geconcentreerd en een zakencentrum met diverse functies ten behoeve van de omringende kantoren.

**Flexibel** verwijst naar een centrum waar rekening wordt gehouden met veranderingen in de tijd. Het is niet verstandig om functies voor 'de eeuwigheid' te bestemmen. Immers, gebruikers en hun wensen veranderen continu. Om dat te bereiken is het belangrijk dat het ontwerp meerdere vormen van gebruik toelaat – zowel in de openbare ruimten als in de gebouwen. Functies moeten kunnen wijzigen. Natuurlijk stelt het Masterplan bepaalde uitgangspunten vast die ook in de toekomst 'hard' zullen zijn, zoals het raamwerk van infrastructuur en openbare ruimten. Maar binnen dat raster moeten zo min mogelijk 'afhankelijkheden' zijn, zodat aanpassingen eenvoudig zijn door te voeren. Flexibiliteit inbouwen betekent ook: rekening houden met de factor tijd. Het is noch gewenst noch mogelijk om Leidsche Rijn Centrum in één keer te bouwen. Waar nodig wordt tempo gemaakt, waar het rustig kan, wordt rustiger gebouwd. Factoren die hierbij meespelen zijn de onvoorspelbare marktvaart en de noodzaak om voor bepaalde functies een kritische massa te creëren.

**Duurzaam** verwijst naar een centrum dat een uitstekend leefklimaat heeft en toekomstbestendig is. Het centraal stellen van de openbare ruimte tussen de gebouwen draagt bij aan een duurzaam karakter. De levendigheid wordt grotendeels buiten ervaren en hoeft niet afhankelijk te zijn van de activiteiten die zich binnen afspelen. In binnensteden gaat bijvoorbeeld het openbare leven op pleinen en in parken vrolijk door wanneer de winkels gesloten zijn. Door de multifunctionaliteit van het programma wordt bijgedragen aan een duurzaam karakter van Leidsche Rijn Centrum. Immers, monofunctionele gebieden hebben een veel groter risico op een snelle veroudering. Wanneer die specifieke setting uit de mode raakt, wordt de gehele locatie getroffen. Het programma wordt ook ingezet om op specifieke plekken langs de A2, het spoor en andere drukke doorgangswegen de geluidshinder tegen te gaan. Tenslotte geldt, op een hoger schaalniveau, dat de hoge bouwdichtheid en de grote mate van functiemenging in Leidsche Rijn Centrum bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van de Randstad. Immers, door diverse functies dicht bij elkaar te plaatsen op vervoersknooppunten wordt de mobiliteit beperkt.

**Intensief** verwijst naar een centrum waar veel activiteiten op een relatief klein oppervlakte plaatsvinden. Het programma voor Leidsche Rijn Centrum draagt daar uiteraard fors aan bij door zijn grote volume en de diversiteit aan functies.





CENTRALE LIGGING LEIDSCHER RIJN CENTRUM



REFERENTIES HOOGTEVERSCHILLEN



## 2.4 Positionering

Positionering heeft te maken met het onderscheidend vermogen van het ene centrum ten opzichte van de andere centra. Anders geformuleerd, wat maakt Leidsche Rijn Centrum uniek?

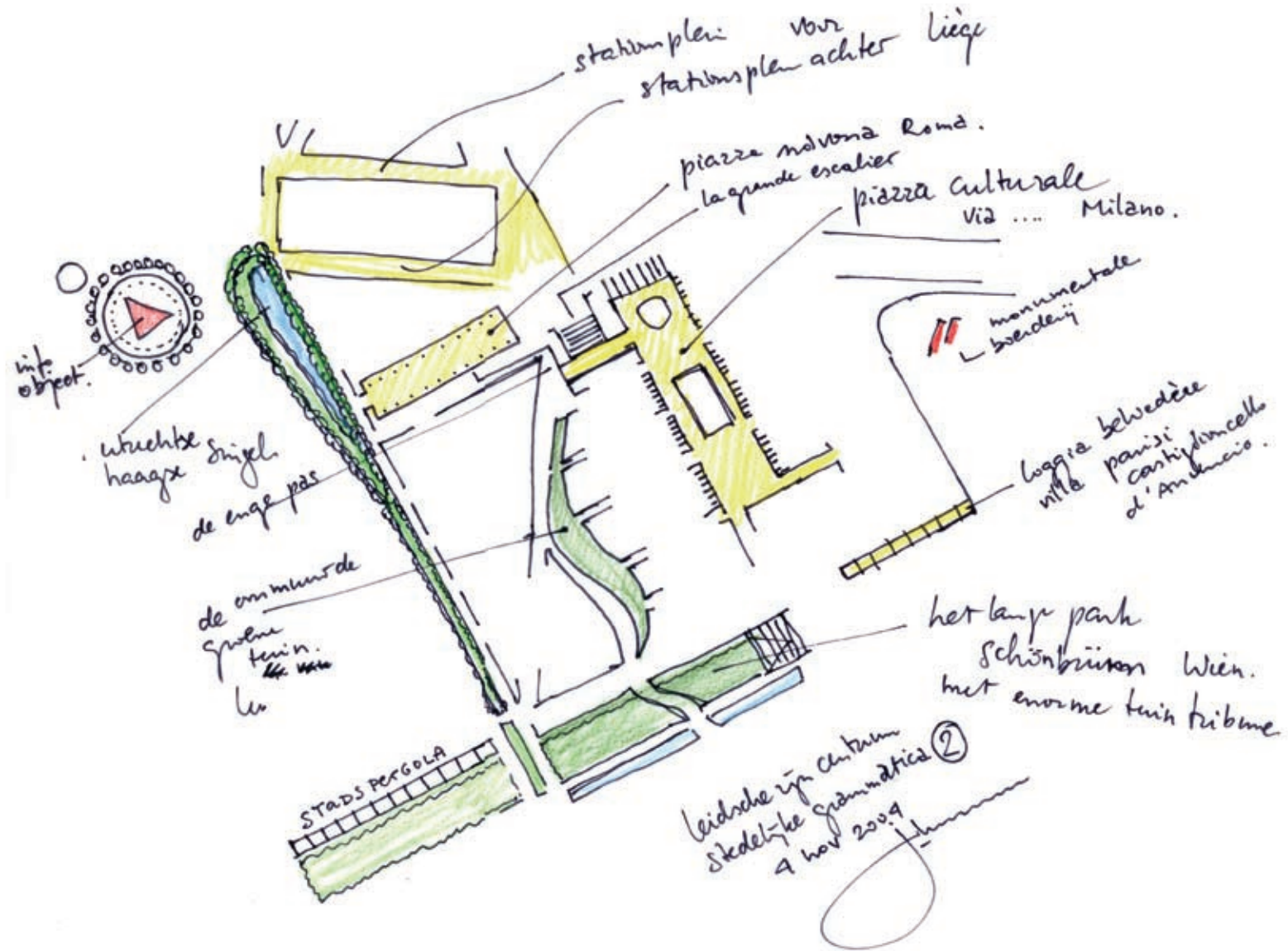
Er zijn drie aspecten die Leidsche Rijn centrum uniek maken:

**Centrale ligging;** Leidsche Rijn Centrum ligt niet alleen in het midden van de stad Utrecht, maar ook in het midden van Nederland. Door de ligging op de kruising van de drukste rijksweg van Nederland, de A2 en het spoor dat drie van de vier Randstadsteden met elkaar verbindt (Utrecht, Den Haag en Rotterdam), is Leidsche Rijn Centrum optimaal bereikbaar. Een dergelijk centraal gelegen nieuw centrum is uniek in Nederland.

**De veelheid en variaties aan functies;** nergens in Nederland vind je in nieuw te ontwikkelen gebieden op zo'n beperkte oppervlakte een dergelijke hoeveelheid en variatie aan functies. Deze functiemenging wordt nog wel aangetroffen in historische binnensteden, maar komt in nieuwe centra niet voor. Deze compleetheid bepaalt de positie van Leidsche Rijn Centrum.

**Hoogteverschillen;** Het maaiveld van Leidsche Rijn Centrum zal worden bepaald door kunstmatige hoogteverschillen. Sommige Nederlandse binnensteden kennen wel van nature een hoogteverschil of een zelfgekozen gebogen maaiveld. Echter, het kunstmatige hoogteverschil van acht meter, dat wordt veroorzaakt door de overkapping van de A2, is uniek. Door het hoogteverschil uit te buiten in het stedenbouwkundig ontwerp, krijgt Leidsche Rijn Centrum een geheel eigen karakter.

# PUBLIEKE & OPENBARE STEDELIJKE RUIMTEN



EERSTE STUDIESCHETS VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR