

5. Programma

5.1 Opbouw van het programma

Leidsche Rijn Centrum kent een grote verscheidenheid aan functies. Mensen komen er om uiteenlopende redenen zoals naar huis gaan, winkelen, uitgaan, op een terras zitten, werken, naar school of bibliotheek gaan. De keuze voor de plek van de verschillende programmaonderdelen is zorgvuldig gebeurd. Deze programmatische structuur is tenslotte bepalend voor een groot aantal ambities van Leidsche Rijn Centrum. Belangrijke bouwstenen voor de structuur zijn:

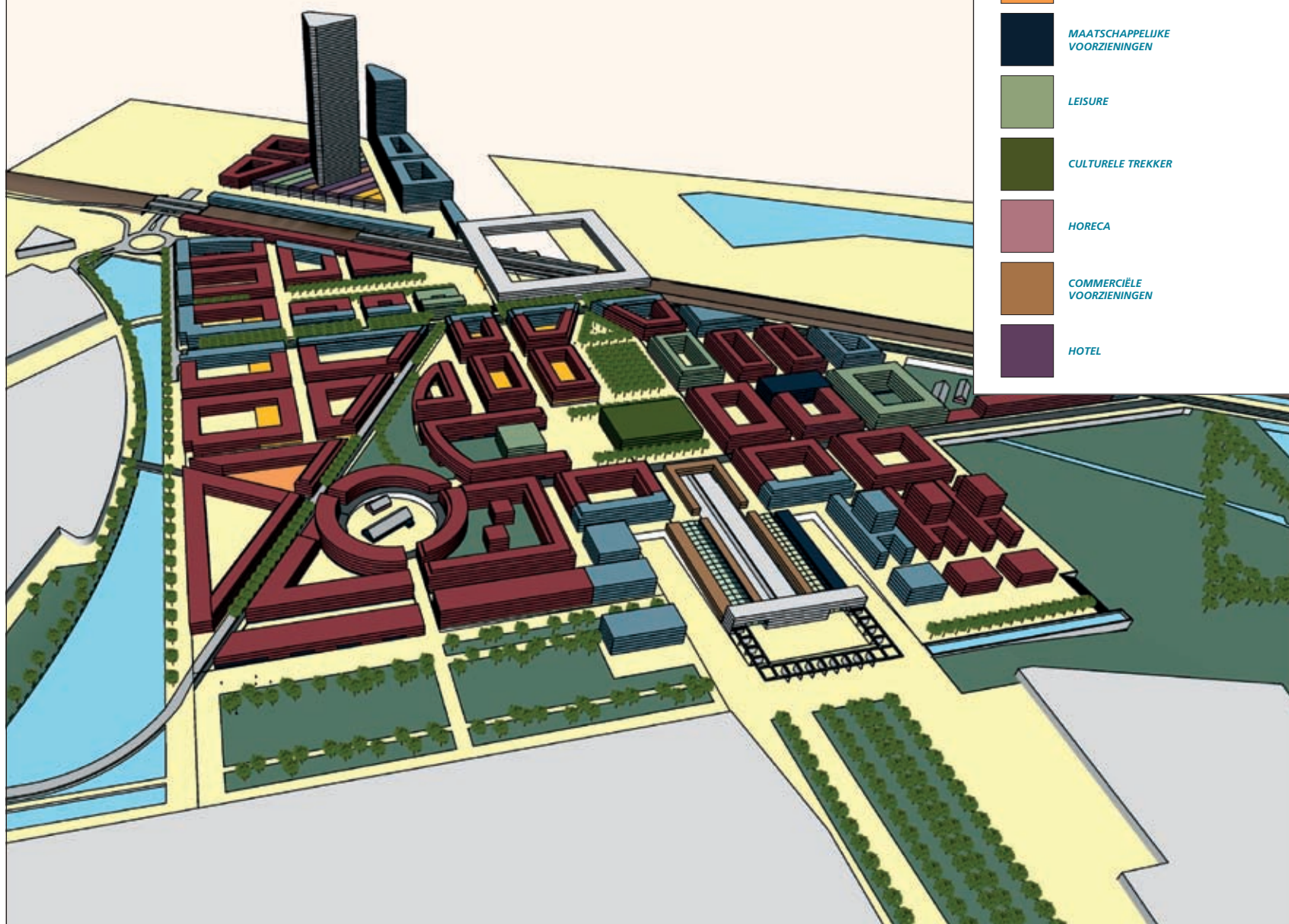
- de verschillende openbare verblijfsgebieden;
- de locaties die voor bezoekers de entrees van het centrum zijn;
- de diversiteit in hoogteverschillen;
- de wisselwerking tussen levendige en rustige plekken.

Vervolgens zijn aan de bouwblokken functies toegekend. Omdat het een belangrijke ambitie is dat Leidsche Rijn Centrum een levendig centrumgebied wordt, is vooral het programma in de plint belangrijk. De linkerkaart geeft het kleurrijke palet aan functies op de begane grond. Zo is goed te zien dat er sprake is van een kernwinkelgebied dat zich concentreert tussen belangrijke openbare plekken en tegelijkertijd diverse deelgebieden met elkaar verbindt. Publiekstrekkingen als cafés, restaurants, uitgaansgelegenheden en culturele gebouwen zijn te vinden aan de verschillende pleinen. Tezamen vormen ze de dynamiek van het centrum. Aan de randen van het gebied bevinden zich de, wat rustiger gelegen, woon- en kantoorfuncties. De kaart op de volgende bladzijde geeft de functies weer in de bovengelegen lagen. Daarop is te zien dat het wonen over het gehele gebied verspreid ligt. De kantoren liggen aan drukke verkeersroutes en op goede zichtlocaties.

Voor de verschillende functies is een differentiatie in de verschillende kwaliteitsniveaus aangebracht. Deze differentiaties worden uiteengezet in de navolgende paragrafen.

LEGENDA

	WONINGEN
	KANTOREN
	KERNWINKELGEBIED
	DAGELIJKE WINKELVOORZIENINGEN
	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
	LEISURE
	CULTURELE TREKKER
	HORECA
	COMMERCIELE VOORZIENINGEN
	HOTEL



OVERZICHTSKAART PROGRAMMA OP DE BOVENGELEGEN VERDIEPINGEN

5.2 Programma in cijfers

Het programma in cijfers staat gegeven in onderstaande tabel. In de eerste kolom staat het programma zoals vastgesteld in de Visie 'Het Levende Centrum'. In de tweede kolom staat het programma behorende bij het Masterplan. Per functie wordt het totale aantal m² bruto vloeroppervlakte gegeven.

Op een aantal functies wijkt het programma in het huidige Masterplan af van de visie 'Het Levende Centrum'.

Ten opzichte van de visie, waar nog een bandbreedte was aangehouden tussen de 2.000 en 3.000 woningen zijn nu ruim 2500 woningen opgenomen exclusief de hoogbouwtoeren. Hierbij is uitgegaan van bouwblokken van gemiddeld vijf lagen. Een aanzienlijk aantal van deze woningen zal in gestapeld vorm worden gebouwd. Hiermee wordt recht gedaan aan het stedelijke karakter dat is beoogd voor Leidsche Rijn Centrum. Ten behoeve van de verdere uitwerking moet natuurlijk wel het voorbehoud van een zekere bandbreedte worden aangehouden.

Ook voor de kantoren was in de visie een bandbreedte aangehouden en wel tussen 270.000 m² bvo en 320.000 m² bvo. Dit aantal is verlaagd naar 245.000 m² bvo. De overige m² kantoren worden elders in Leidsche Rijn weggezet. Hierdoor ontstaat een evenwichtiger functionele opbouw van het centrum. Eveneens voor de kantoren geldt dat ten behoeve van de verdere uitwerking natuurlijk wel het voorbehoud van een zekere bandbreedte moet worden aangehouden.

In het referentie kader zijn meer maatschappelijke voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum voorzien dan ten tijde van de Visie 'Het Levende Centrum' bekend was. Vandaar dat zij nu aan het programma zijn toegevoegd.

Tot slot is een summier aantal m² bvo horeca toegevoegd.

Programma in m ² bvo	Visie 'Het Levende Centrum'		Masterplan	
	bvo	procentueel	bvo	procentueel
Winkels	45.000	6.0%	45.000	5.6%
Horeca	8.000	1.1%	8.500	1.0%
Vrijtijdsbesteding (leisure)	15.000	2.0%	15.000	1.8%
Culturele trekker	15.000	2.0%	15.000	1.8%
Maatschappelijke voorzieningen	25.000	3.3%	34.000	4.3%
Commerciële voorzieningen	6.000	2.0%	6.000	0,7%
Hotel / Congrescentrum	15.000	0.8%	15.000	1.8%
Woningen	200.000 - 300.000	40.1%	329.000	41.2%
Kantoren	270.000 - 320.000	42.7%	245.000	30.6%
Nader in te vullen		0%	86.000	10.7%
Totaal	599.000 - 749.000	100%	798.500	100%



REFERENTIE KERNWINKELGEBIED

5.3 Functiemenging

Om Leidsche Rijn Centrum levendig te maken, worden functies gemengd waar het mogelijk en zinvol is.. De specifieke mix aan functies wordt bepaald door het gewenste karakter van de plek. Functiemenging kan plaatsvinden op het niveau van het totale plangebied, een deelgebied, een bouwblok en een gebouw. Op het niveau van het totale plangebied wordt Leidsche Rijn Centrum zeer gemengd vanwege de veelheid aan verschillende functies. Binnen het stedenbouwkundige ontwerp is gekozen voor een aantal onderscheidende plekken, die elk worden gekarakteriseerd door een eigen identiteit en een bijbehorend programma. Er is gezocht naar concentraties van bepaalde functies op plekken, die daardoor mogelijk synergie oplevert. Gezien de doelstelling om de levendigheid vooral in de buitenruimte te ervaren, is deze als uitgangspunt genomen en zijn de publieksfuncties aan de straat gesitueerd. Daardoor heeft de begane grond vaak een andere functie dan de verdiepingen erboven. Winkels, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, commerciële ruimten en vrijetijdsfuncties bevinden zich zo veel mogelijk op de begane grond. Kantoren en woningen zijn daarboven gesitueerd. Ook in de geplande hoogbouw zal verticale functiemenging plaatsvinden.

Naast verticale functiemenging kennen bepaalde bouwblokken ook een horizontale differentiatie, met diversiteit aan bestemmingen naast elkaar of met een verschillende voor en achterzijde.

Niet alle doelgroepen voor de kantoren en woningen zijn te verleiden tot gemengde bouwblokken. Met name aan de bovenkant van de markt is behoefte aan een eigen identiteit en een 'grondgebonden' situering. Daarom voldoet het Masterplan met diverse bouwblokken ook aan die wens. Kantoorgebouwen met een eigen karakter bevinden zich op goede zichtlocaties. Woonblokken met grondgebonden woningen bevinden zich juist in de luwte, aan de randen van het plangebied.



REFERENTIE KERNWINKELGEBIED

LEGENDA



DETAILHANDEL: 45.000 M² BVO



OVERZICHTSKAART WINKELS

5.4 Winkels

Winkelen in Leidsche Rijn Centrum

Uitgangspunt voor de winkels is: is geen overdekt naar binnen gekeerd winkelcentrum, maar winkels aan de straat. Sfeer, warmte en verblijfskwaliteit bepalen de kwaliteit van de openbare ruimte. Diversiteit en kwaliteit zorgen voor onderscheid. Leidsche Rijn Centrum zal zich op deze wijze een eigen plek in de detailhandelsstructuur van de Utrechtse regio verwerven. De levendigheid wordt mede vormgegeven door de diverse gebruikers.

Voor winkels kunnen deze worden onderscheiden naar bezoekfrequentie:

- frequent: dagelijkse boodschappen, combinaties winkelbezoek met wonen/werken; efficiëntie en gemak staan voorop.
- regelmatig: winkelen, doelgerichte aankopen; bereikbaarheid en keuzemogelijkheid zijn kritische succesfactoren.
- incidenteel: recreatief winkelen / 'dagje uit'; gezocht wordt naar de uniciteit van Leidsche Rijn Centrum, met name door onderscheidend winkelaanbod, stedelijke kwaliteit en combinaties met leisure en cultuur.

Een duurzame ontwikkeling van het winkelvastgoed impliceert een goede afstemming: door een uitgekiende verdeling van bronpunten zoals parkeergarages, fietsenstallingen, openbaar vervoerhaltes, publiekstrekkingen, alsmede heldere looproutes en een geconcentreerd kernwinkelgebied met aanloopstraten, wordt een goed winkelgebied gerealiseerd.



Tegelijkertijd vormt het winkelgebied een drager voor het centrum als geheel. De wisselwerking met openbare ruimte en functies als horeca en culturele voorzieningen wordt nadrukkelijk gezocht.

Het winkelprogramma omvat 45.000 m² bvo. Daarbinnen ligt de nadruk op recreatief winkelen. Dit recreatief winkelen vindt plaats in het kernwinkelgebied. Daarnaast krijgen, op drukke locaties, op passanten gerichte winkels en dienstverleners een plek. Het gaat hierbij om locaties zoals rondom het station en langs looproutes. Tenslotte wordt een cluster voor de dagelijkse boodschappen geconcentreerd op een goed bereikbare locatie, strategisch gelegen ten opzichte van het verzorgingsgebied en in de directe nabijheid van maatschappelijke voorzieningen. Het boodschappencluster wordt daarom gerealiseerd in het zuidwestelijke deel van Leidsche Rijn Centrum, aanhakend aan het kernwinkelgebied.

Locatie	Verzorgingsbereik	Areaal in m ² bvo
kernwinkelgebied , centraal in Leidsche Rijn Centrum, hoog en laag verbindend	primair: Leidsche Rijn en Vleuten/De Meern, secundair rest stad en regio; met toevloeiing vanuit overig midden Nederland	38.000 - 40.000
gemaksvoorzieningen op traffic locaties	regionaal	1.000 - 3.000
cluster dagelijkse boodschappen	centrum en omliggende deelgebieden	4.000
Totaal plangebied Leidsche Rijn Centrum		45.000



Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied biedt een attractief winkelmilieu, veelal met aan twee zijden winkels, zowel kleine als grote(re). De units voor grootschalige vestigingen komen op strategische locaties, zodat publiekstrekkers daar onderdak kunnen krijgen. Gestreefd wordt naar onderscheidend aanbod: speciaalzaken, buitenlandse & exclusieve formules en grootschalige aanbieders. Een winkelcircuit vormt de basis voor deze winkelvoorzieningen. In het kernwinkelgebied hebben voetgangers het primaat, waarbij een deel exclusief voetgangersgebied is. Het kernwinkelgebied ligt globaal tussen drie belangrijke verblijfsgebieden. Vanaf deze pleinen zijn er goede zichtrelaties met de winkeltrekkers, zodat het publiek zich steeds goed kan oriënteren. Het parkeren voor bezoekers is voorzien in gebouwde parkeervoorzieningen, waarbij de entrees strategisch op of bij deze pleinen liggen. Daarnaast is bijvoorbeeld aan de Petit Boulevard langsparkeren mogelijk. Door voldoende openbare parkeerplaatsen wordt de autobereikbaarheid zeker gesteld. Het NS-station grenst aan het kernwinkelgebied, zodat ook dit als belangrijk bronpunt geldt. De bereikbaarheid per trein vormt een meerwaarde voor het winkelend publiek. Tenslotte is, door middel van fietsstallingen, ook rekening gehouden met de fietsers.

Cluster dagelijkse winkelvoorzieningen

Het cluster dagelijkse voorzieningen wordt gekenmerkt door een ruim supermarktaanbod met daar direct aan gekoppeld kleinschalige, gespecialiseerde dagelijkse winkels. Deze zijn zodanig gepositioneerd dat er synergie ontstaat. Het aanbod wordt toegespitst op de vraag uit de doelgroep, waarbij ook rekening wordt gehouden met de culturele diversiteit van de inwoners van dit deel van Leidsche Rijn. Naast goede autobereikbaarheid is een adequate parkeervoorziening noodzakelijk, aansluitend op de supermarkten en deels op straatniveau. Voor het boodschappencluster is eveneens een optimale bereikbaarheid per fiets voorzien.

Overige locaties

Op locaties waar intensieve passantenstromen van onder meer forensen zijn te verwachten, worden op de begane grond ontwikkeld, die inspelen op de vraag van deze doelgroep. Daarbij gaat het met name om gemaksvoorzieningen en consumentendiensten zoals een bloemenzaak, tijdschriftenhandelaar en stomerij. Gunstige ligging ten opzichte van deze voetgangersstromen garandeert de levensvatbaarheid van deze functies.

De markt

Bij de planvorming is aangesloten op de structuurvisie markten Leidsche Rijn. De markt vormt een verrijking van het winkelaanbod en zal naar verwachting een verzorgingsbereik hebben dat in ieder geval heel Leidsche Rijn omvat. De synergie met het kernwinkelgebied wordt bewerkstelligd door een strategische ligging ten opzichte van bronpunten en kernwinkelgebied. Inrichting van het marktplein wordt toegesneden op wensen en vereisten vanuit het marktwezen. Zoals voor het hele centrum geldt, wordt ook bij de ontwikkeling van het winkelvastgoed niet alleen toegewerkt naar realisatie van een eindbeeld maar zal er sprake zijn van een gefaseerde ontwikkeling.



LEGENDA

-  KERNWINKEL
-  DAGELIJKE VOORZIENINGEN
-  HORECA
-  EXPEDITIE

HORECA: 8.500 M² BVO

OVERZICHTSKAART HORECA

5.5 Horeca

Horeca in Leidsche Rijn Centrum

Horeca vormt een onmisbaar onderdeel van een gastvrij Leidsche Rijn Centrum. De horeca heeft zowel een zelfstandige functie, als een ondersteunende rol bij het kernwinkelgebied en de culturele functies. Horecavoorzieningen worden onderscheiden naar bezoekmotief: daghoreca, restaurants met avondfunctie en de avond & nachthoreca.

Clustering van horecafuncties (plein met terrasjes, restaurantboulevard, uitgaanscentrum, etc.) resulteert vaak in een attractief deelgebied met een eigen aantrekkingskracht die uitstijgt boven die van de individuele vestigingen. In Leidsche Rijn Centrum wordt uitgaanshoreca geconcentreerd op het A2-plein en het cultuurplein. Het Stadsplein zal meer een daghorecafunctie kennen. Door een uitgekiende afstemming met de overige functies, in het bijzonder wonen, wordt de mogelijkheid gecreëerd voor cafés met terrassen om in de avonden open te blijven en voor vertier en gezelligheid te zorgen. De meerwaarde van daghoreca als ondersteuning, is met name aan de orde bij het kernwinkelgebied. Lunchrooms, koffiezaken, terrasjes en fastfood maken een winkelgebied tot een aangenaam verblijfsgebied. Rondom het station en bij kantorenclusters kunnen restaurants en café's bijdragen aan een ontmoetingsfunctie voor zakelijke bezoekers en kantoorwerkers en daarmee de attractiviteit van een zakendistrict versterken. Bij grotere culturele en vrijetijdsvoorzieningen wordt horeca van meet af aan nadrukkelijk meegenomen bij planning en ontwikkeling.

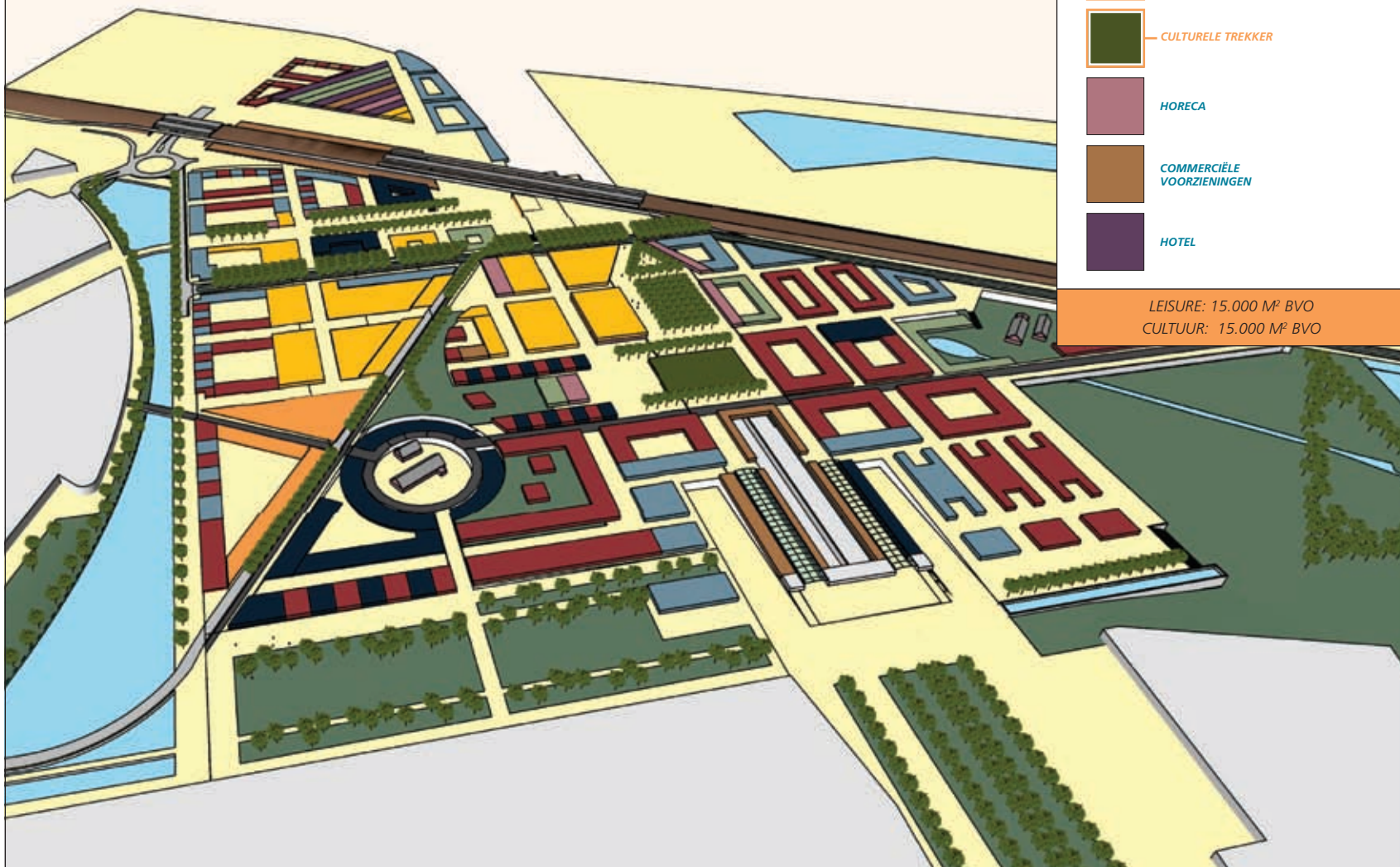


Voor Leidsche Rijn Centrum wordt gezocht naar horecafuncties die bijdragen aan een eigen karakter en uitstraling van het centrumgebied. Daarbij is ook de groeiende diversiteit van culturele, bevolkings- en leeftijdsgroepen een belangrijke factor. Het aanbod dient aan te sluiten op het woningbouwprogramma dat in Leidsche Rijn Centrum wordt gerealiseerd. Daarnaast kan ruimte worden geboden aan partycentra voor bijvoorbeeld grootschalige bruiloften en feesten; hieraan is momenteel in Utrecht een groot gebrek, terwijl de vraag ernaar groeit. Ook voor jongeren en scholieren zal het centrum de plek kunnen zijn voor toegespitste horeca, zoals avondhoreca & discotheken.

Synergie en meerwaarde: ontwikkelingsgericht plannen

Horeca in clusters of in combinatie met andere functies resulteert vaak in synergie. Tegelijkertijd is het een feit dat bij sommige combinaties van functies, met name tussen wonen en uitgaan, snel overlast optreedt. Een juiste ruimtelijke planning voorziet in synergie, maar voorkomt overlast. Zo is het belangrijk om in een vroeg stadium met betrokken partijen een specifieke richtlijn buitenhoreca vast te stellen. Door goede afspraken te maken over terrassen, meubilair, inrichting van pleinruimte, scheiding privaat / openbaar etc., kan realisatie van buitenhoreca in het publieksgebied worden gegarandeerd.

Het totaalprogramma aan horeca omvat circa 8.500 m² bvo. Om zoveel mogelijk in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen en innovatieve concepten, is het van belang dat er flexibele maatvoering wordt gehanteerd en ook grote units beschikbaar zijn voor horecavestigingen.



LEGENDA

	WONINGEN
	KANTOREN
	KERNWINKELGEBIED
	DAGELIJKE WINKELVOORZIENINGEN
	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
	LEISURE
	CULTURELE TREKKER
	HORECA
	COMMERCIELE VOORZIENINGEN
	HOTEL

LEISURE: 15.000 M² BVO
 CULTUUR: 15.000 M² BVO

OVERZICHTSKAART CULTUUR EN VRIJETIJDSBESTEDING

5.6 Cultuur en vrijetijdsbesteding

Wil Leidsche Rijn Centrum echt op de kaart komen, dan is een spraakmakend programma op het gebied van cultuur en vrijetijdsbesteding nodig.

Centrumstedelijk vrijetijdsgedebied

In de visie 'Het Levende Centrum' is 15.000 m² bvo voor vrijetijdsbesteding c.q. leisure en nog eens 15.000 m² bvo voor een bijzondere culturele functie gereserveerd. Er is een aantal belangrijke principes uitgesproken, waaraan het leisure programma moet voldoen:

In de eerste plaats is gesteld dat de vrijetijdsfuncties een bijdrage moeten leveren aan de gewenste sfeer van het verblijfsgebied. Belangrijk daarbij is dat er een uitwisseling met de openbare ruimte plaatsvindt, zodat de levendigheid zichtbaar is.

In de tweede plaats moeten vrijetijdsfuncties goed gecombineerd worden met de andere centrumfuncties. In de derde plaats zullen de verschillende vrijetijdsvoorzieningen diverse bezoekersgroepen moeten aanspreken. Het complete pakket van cultuur en vrijetijdsbesteding moet het gevoel geven dat er 'voor elk wat wils' is, en dat er 'altijd wat te doen' is.

Tenslotte is de principiële keuze gemaakt voor een 'culturele trekker van formaat'.

In het gemeentelijke economisch beleid is Leidsche Rijn Centrum aangemerkt als vestigingslocatie voor 'centrumstedelijke leisure'. Dit betekent dat het gebied in aanmerking komt voor vrijetijdsvoorzieningen die goed passen binnen een centrummilieu en synergie vormen met bijvoorbeeld het winkelprogramma en de horeca. Daarbij is wel gesteld dat het pakket aan functies moet worden afgestemd met het aanbod elders in de stad.

Trends in vrijetijdsbesteding

Bij het uitwerken van een cultuur- en vrijetijdsprogramma voor Leidsche Rijn Centrum is het belangrijk om een aantal ontwikkelingen op het gebied van vrije tijd in ogenschouw te nemen. Steeds meer tijd, geld en kilometers worden besteed aan de consumptie van vermaak en beleving. Het verplaatsingsgedrag voor vrijetijdsbesteding speelt zich op zeer grote schaal af. In de afgelopen twintig jaar zijn vrijetijdsbestedingen van grote economische betekenis geworden. Zo wordt inmiddels circa 25% van de consumptieve uitgaven besteed aan vrije tijd.



Waar voorheen de meeste bestemmingen gelegen waren in binnenstadslocaties, vormt tegenwoordig steeds vaker ook de rand van de stad het decor voor vrijetijdsbesteding. Onder meer vanwege de omvang van attracties, de autobereikbaarheid en het ontstaan van nieuwe bewonersconcentraties, is een enorm aanbod aan leisure ontstaan op allerlei goed bereikbare plekken buiten de binnenstad. Leidsche Rijn Centrum voldoet aan alle voorwaarden om een nieuwe en duurzame vrijetijdslocatie te worden, met meerwaarde voor de gehele stedelijke agglomeratie. De complete setting van centrumfuncties in de vrijetijdssfeer bestaat daarbij uit meer dan het genoemde programma. Het gaat dan bijvoorbeeld om cafés, restaurants en kleinere culturele voorzieningen zoals een bibliotheek of een alternatief podium, om de openbare ruimte, die nadrukkelijk als ontmoetingsruimte of verblijfsplek dient en om het winkelprogramma, waar leisure steeds vaker onderdeel wordt van het winkelconcept.

Spraakmakend programma

Het programma wordt spraakmakend op een drietal voor Leidsche Rijn Centrum onderscheidende thema's: 'cultuur', 'dynamisch vermaak' en 'modern zakelijk'. Op prominente en goed zichtbare plekken in het centrumgebied zullen attracties komen die binnen deze thema's passen. Op dit moment kan alleen een indicatief programma worden gegeven, omdat de uiteindelijke invulling zal afhangen van de werkelijke initiatieven door toekomstige exploitanten en investeerders. Daarnaast is ruimte gecreëerd voor tijdelijke evenementen. Juist ook tijdens de realisatieperiode kunnen deze evenementen bijdragen aan de naamsbekendheid en de opbouw van het plangebied.

Thema 'cultuur'

Het programma cultuur bestaat in de eerste plaats uit een bijzondere culturele trekker – een accommodatie die qua uitstraling boven al andere programma's uitsteekt. Maar daarnaast zijn meerdere culturele initiatieven welkom.

- **Culturele trekker van formaat**

Op de kap van de A2, één van de meest prominente plekken in Leidsche Rijn Centrum, komt een culturele functie van grote betekenis. Het gaat hierbij om een bijzondere podiumfunctie waarbij te denken valt aan een operagebouw of theater. Door de centrale ligging aan een mooie openbare ruimte en de uitstekende zichtbaarheid kan het gehele centrum profiteren van zijn uitstraling.

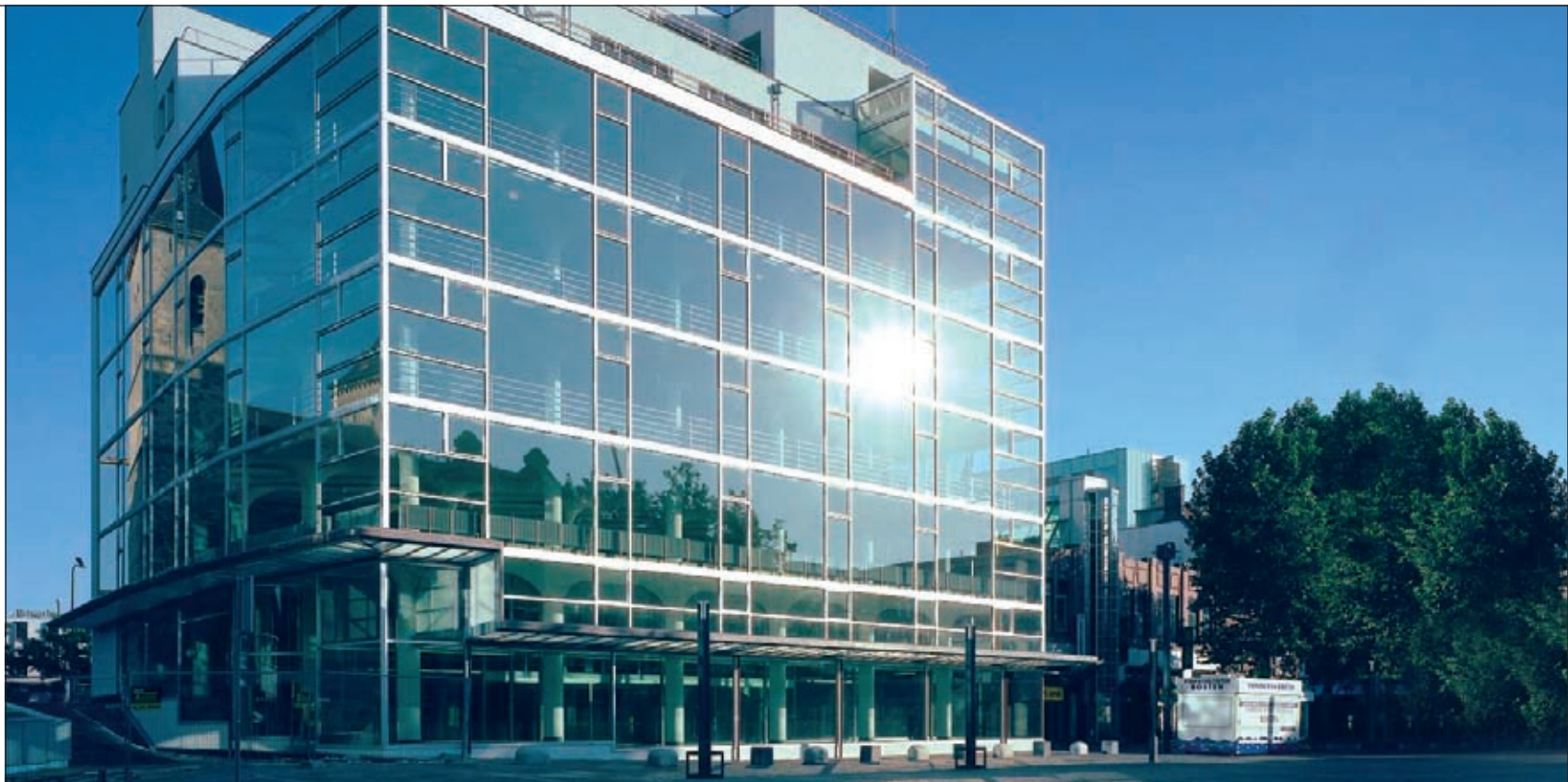
- **Andere culturele trekkers**

Leidsche Rijn Centrum staat open voor initiatieven die bijdragen aan de gewenste culturele identiteit. Hiervoor is in het plangebied ruimte gereserveerd op prominente plekken, zoals aan het stadsplein en in de openbare ruimte nabij de culturele trekker. Het stadsplein vormt een bijzondere plek. Dit plein legt een verbinding tussen het stationsplein en het kernwinkelgebied.

Het plein is bedoeld als een levendige openbare ruimte, waar de markt en diverse evenementen kunnen worden gehouden. Aan dit plein ligt onder meer de bibliotheek met kunstuitleen en diverse cafés met terrassen. Passend bij dit gebied en de directe nabijheid van het station zijn vrijetijdsfuncties die vooral overdag publiek trekken, zoals een toeristisch bezoekerscentrum en/of een museum. Een andere prominente plek is de stadstuin ten westen van de culturele trekker. Deze ruimte mondt uit in een balkon, dat uitkijkt op het lager gelegen gebied. Aan weerszijden van deze ruimte is programma voorzien. In het verlengde van de culturele trekker zou daar ook een andere culturele voorziening of bijzonder initiatief passen.

- **Tijdelijke cultuur**

Met name voor een multifunctioneel gebied in opbouw kunnen tijdelijke accommodaties van betekenis zijn om mensen kennis te laten maken met het gebied. De Paperdôme en de tentoonstellingsruimte van Stanley Brouwn hebben hun meerwaarde al bewezen. Naast tijdelijke accommodaties gaat het natuurlijk ook om evenementen, festivals en een kermis.



Thema 'dynamisch vermaak'

Een tweede thema voor het vrijetijdsprogramma heeft betrekking op het levendige en jonge karakter van het nieuwe centrumgebied.

- **Leisure in het kernwinkelgebied**

In het kernwinkelgebied passen relatief kleinschalige vrijetijdsfuncties die aanvullend zijn op het winkelprogramma en gericht zijn op het verlengen van de verblijfsduur. Voorbeelden zijn een games centrum, thematische horeca en entertainment voor kinderen.

- **Uitgaansbestemming**

Het plein op de kap van de A2, tussen het station en de culturele trekker, vormt één van de aantrekkelijke openbare ruimtes die grenzen aan de winkelroute. Dit plein krijgt (naast winkels) met name een horeca- en uitgaansbestemming. Goed passend bij dit karakter is een bioscoop. Hiervoor is een locatie gereserveerd aan de oostzijde van het plein.

- **Kinderentertainment**

Belangrijk in een jong gebied is vermaak voor kinderen. Op dit moment vinden overal commerciële initiatieven plaats voor 'kids entertainment'. Een goede bestemming hiervoor is het zuidwestelijke deel, waar maatschappelijke voorzieningen, scholen, dagelijkse winkels en wonen zijn gesitueerd. Aansluitend ligt het Verlengde Amaliapark; dit park leent zich uitstekend voor allerlei voorzieningen voor jong en oud.

Thema 'modern zakelijk'

Een derde thema tenslotte waarmee Leidsche Rijn Centrum onderscheidend kan zijn, is het multifunctionele zakencentrum. Moderne kantorenlocaties zijn veelal monofunctioneel; Leidsche Rijn Centrum beoogt juist het tegenovergestelde.

- **Multifunctioneel business complex**

Ten noorden van het spoor zal een stedelijk woonwerkgebied worden gerealiseerd. Hoogbouw karakteriseert deze plek, waar, naast kantoren en appartementen, ook een (business) hotel annex conferentiecentrum is gepland. Passend hierbij zijn faciliteiten die het karakter aanvullen, zoals een foodcourt en een internetcafé.

- **Wellness & health**

Eveneens passend binnen het genoemde concept ten noorden van het spoor is een wellness accommodatie, met bijvoorbeeld een modern saunacomplex, fitness en beauty.. De doelgroep is met het moderne kantorencentrum, het hotel en de appartementen binnen handbereik.



LEGENDA

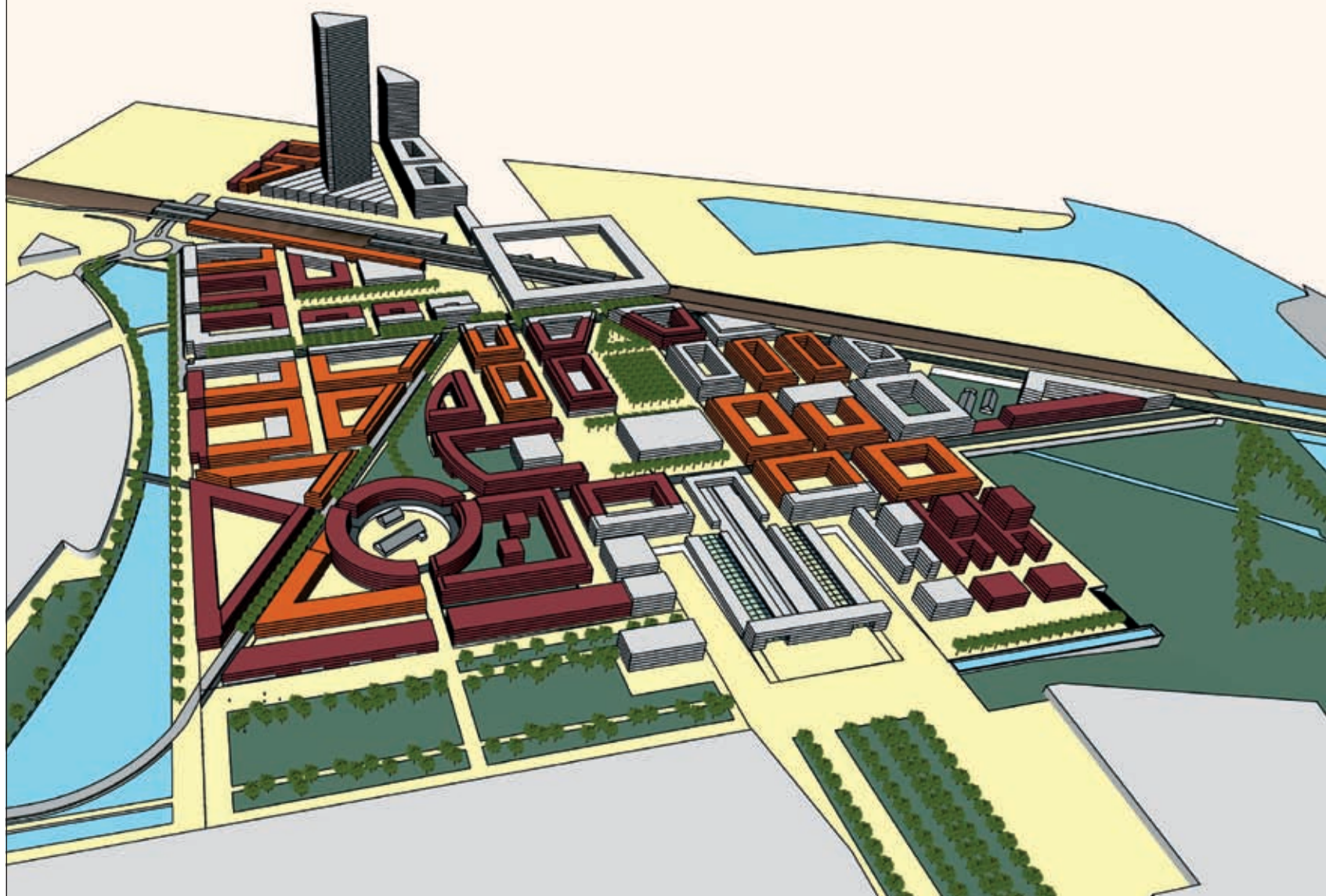


SOCIALE HUUR, SOCIALE KOOP
EN BELEGERSHUUR



MIDDELDURE KOOP
EN DURE KOOP

WONINGEN: 329.000 M² BVO
(RUIM 2500 WONINGEN)



OVERZICHTSKAART WONEN

5.7 Woningen

Centrumstedelijk wonen

De stad geldt van oudsher als centrum van activiteiten waar mensen met allerlei achtergronden en leefstijlen leven en elkaar ontmoeten. Daarbij wordt in Utrecht in eerste instantie vaak aan de historisch binnenstad gedacht vanwege de hoge graad van stedelijkheid. Maar het oude stadshart is niet langer meer het enige brandpunt van stedelijke activiteit. De groei van de stad heeft nieuwe centra van stedelijkheid nodig. Leidsche Rijn Centrum behoort daartoe. Bij een centrumstedelijk woonmilieu is vaak sprake van een spanning tussen wat aan de ene kant wordt beschouwd als stedelijke kwaliteit (namelijk diversiteit, levendigheid, drukte) en aan de andere kant wat bewoners en ook bedrijven zien als kwaliteiten van woon- of werkmilieus (namelijk homogeniteit, rust, bereikbaarheid). Veel mensen voelen zich stedeling, maar in een stadscentrum wonen is een ander verhaal. Belangrijk is derhalve om te benoemen wat een centrumstedelijk woonmilieu is.

De belangrijkste kenmerken zijn:

- setting in een grote stad (vanaf circa 60.000 inwoners)
- centrumgebied met stedelijke en regionale voorzieningen
- grote mate van functiemenging
- hoge dichtheid
- goed bereikbaar per openbaar vervoer en fiets (autobereikbaarheid kan variëren).

Bij het ontwerpen van stedelijkheid en bijbehorende woonmilieus wordt de specifieke plek steeds belangrijker. In een wereld die meer en meer gekenmerkt wordt door beweging, versnelling, virtualiteit en standaardisering, ontstaat een grote behoefte aan verbijzondering en eigenheid. Daarnaast fungeert de woning steeds meer als uitvalsbasis voor werken, stedelijke voorzieningen en sociale contacten in een steeds wijdere omgeving. Aspecten als ligging en bereikbaarheid spelen een belangrijke rol, naast intensief ruimtegebruik en functiemenging. Ook in Leidsche Rijn Centrum is dit een belangrijke opgave: de beschikbare onbebouwde ruimte is beperkt en de wens om allerlei functies toe te voegen groot. Het is om die reden dan ook niet zinvol om ook in Leidsche Rijn Centrum een groot aantal ééngesinswoningen te realiseren. Wonen in appartementen (wellicht in hoogbouw) is een veel reëler optie in een centrumstedelijk gebied. Het gaat daarbij om aanbod in zowel duur, als middelduur en beleggershuur, veelal goed te combineren met andere functies.



Omdat ook lagere inkomensgroepen de kans moeten hebben om in een centrumstedelijk woonmilieu te kunnen wonen, wordt ook sociale huur en sociale koop gerealiseerd. Ook dit zal in gestapelde vorm zijn. Op een aantal plekken zal het mogelijk zijn om ook niet-gestapelde bouw toe te passen. Immers, ook herenhuizen en grachtenpanden horen bij centrumstedelijke woonmilieus. Dit zal in het centrumgebied in het algemeen alleen in de dure categorieën mogelijk zijn. Andere vormen van grondgebonden woningen zijn appartementen en maisonnettes op de begane grond die vanwege de aanwezigheid van een tuin extra kwaliteit bieden.

Woonvraag in Leidsche Rijn Centrum

De marktperspectieven voor centrumstedelijke woonmilieus in Utrecht zijn goed. De woonmilieus in de historische binnenstad en in Leidsche Rijn Centrum worden van blijvende waarde geschat. In beide centra is sprake van een combinatie met hoogwaardige voorzieningen. Uit diverse beschikbare onderzoeken blijkt de verwachting dat er in de toekomst meer vraag ontstaat naar luxe appartementen met allerlei moderne voorzieningen, die daardoor mede geschikt zijn voor ouderen. Ook voor minder luxe appartementen (gericht op jongeren en starters) blijft in Utrecht belangstelling. Ook naar grachtenpanden en herenhuizen is de vraag groot.

In Leidsche Rijn Centrum worden circa 2.600 woningen gerealiseerd. Daarmee neemt de woonfunctie in het centrumgebied een belangrijke plaats in. Het woonprogramma is kwalitatief uitgewerkt in een aantal categorieën, die weer zijn afgestemd op de verwachte vraag. Nu al is duidelijk dat Leidsche Rijn Centrum niet alleen zal reageren op de bestaande vraag, maar dat het aanbod van bijzondere woonvormen tevens een nieuwe vraag zal genereren. In de tabel op de volgende pagina is het woningbouwprogramma voor Leidsche Rijn Centrum weergegeven.



Voor een goede afstemming van de woonvraag op het woonaanbod, werkt de gemeente Utrecht met zeven zogenaamde woonbelevingsgroepen. Het centrumstedelijke woonmilieu dat in Leidsche Rijn Centrum wordt gerealiseerd, komt tegemoet aan de wensen van een aantal van deze woonbelevingsgroepen. Dat wil niet zeggen dat er voor andere groepen geen plaats zou zijn in Leidsche Rijn centrum, het gaat om accenten.

Een woonbelevingsgroep die bij uitstek geschikt is voor wonen in de dynamiek van een centrummilieu zijn de actieve individualisten. Veelal gaat het hierbij om jonge mensen. 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. De nabije ligging van het station en de snelweg zijn interessante locatiefactoren voor deze groep. Vanwege de gewenste menging met centrumfuncties, gaat het hoofdzakelijk om appartementen. De actieve individualisten zijn vooral geïnteresseerd in een woning in de beleggershuur of sociale en middeldure koop.

Woonbelevingsgroepen die liever naast de dynamiek willen wonen, zijn de gesetelde idealisten, huiselijken en tolerante socialisers. De gesetelde idealisten vormen een belangrijke doelgroep. Het gaat hierbij veelal om mensen vanaf 50 jaar. Deze groep vindt een modern zakelijk woonmilieu aantrekkelijk, op directe loopafstand van het echte centrum. Het woonprogramma bestaat vooral uit groot, duur en luxe; zowel gestapeld als grondgebonden. Een herenhuizenmilieu aan de singel is iets wat deze groep aantrekkelijk vindt. Ook de grotere en meer luxe penthouses nabij het Cultuurplein passen bij de woonwensen van deze groep.

Financieringscategorie	Gem. verkoop-prijs V.O.N.	Aandeel in %	Aantal woningen	Meer-gezins	Een-gezins	Doel-groep
Sociale huur		14%	360	360		Act. individualist, huiselijken
Sociale koop	Tot ca. € 180.000	16%	416	416		Act. individualist, tolerante socialisers, huiselijken
Beleggershuur		17%	428	428		Act. individualist, huiselijken, gesetelde idealist
Middeldure koop	Tot ca. € 260.000	32%	822	663	159	tolerante socialisers,
Dure koop	vanaf € 260.000	21%	532	265	267	gesetelde idealist tolerante socialisers,
Totaal		100%	2558	2132	426	
N.B.: Prijspeil 2005, excl. parkeren; verhouding markt - sociaal is 70%- 30%; verhouding eengezins - meergezins totaal is 17%-83%.						

Relatief kleinere doelgroepen zijn tolerante socializers en huiselijken, die beide behoefte hebben aan herkenbare woonmilieus op enige afstand van de drukte. Vooral de tolerante socialisers hechten, mede vanwege kinderen, veel belang aan sociale contacten en ontmoetingen: ze bezoeken vaak vrienden en hebben veel kennissen in de buurt wonen. Daarnaast hebben ze behoefte aan een levendige buurt. Tolerante socializers zien hun woningen meer als verblijfs- en ontmoetingsplaats waarbij de buurt heel belangrijk is. Deze groep is bij uitstek geschikt voor het wonen in een stedelijke hof of 'gemeenschappelijke' woonvormen.

De huiselijken tot slot, vormen een groep die graag lang in hetzelfde huis en in een vertrouwde buurt wil wonen. Veiligheid en rust zijn belangrijke criteria bij hun woonwensen. Ze wonen graag dicht bij vrienden en familie. Deze groep bestaat grotendeels uit oudere bewoners en hebben om die reden graag alle voorzieningen dicht in de buurt. Deze groep is bij uitstek geschikt om in een woonservicezone te wonen. Voor beide doelgroepen geldt in Leidsche Rijn Centrum dat de nadruk komt te liggen op appartementen van circa vijf bouwlagen, waarbij enkele hogere accenten mogelijk zijn. Daarnaast zullen ook in beperkte mate grondgebonden woningtypen voorkomen. Het geschatte aandeel per woonbelevingsgroep in Leidsche Rijn Centrum is: circa 35% actieve individualisten, 35% gesettelde idealisten, 20% tolerante socialisers en 10% huiselijken.








De woonservicezone en bijzondere woonvormen

De populatie van de stad Utrecht is groot en divers. Het aandeel van kwetsbare groepen zoals ouderen, gehandicapten en dak- & thuislozen, vraagt in toenemende mate de aandacht van de gemeente. De vraag van deze mensen is vaak complex en omvat verschillende beleids-terreinen binnen de gemeente, maar ook daarbuiten van instellingen en marktpartijen. Steeds meer mensen willen in de eigen omgeving, en zo zelfstandig mogelijk, blijven wonen, ook wanneer de behoefte aan zorg toeneemt. Om aan deze vraag te voldoen zetten de gemeente Utrecht en de diverse aanbieders van wonen, welzijn en zorg in op een integrale aanpak. Uitgangspunt is dat voor deze groepen de juiste voorzieningen moeten komen om in de wijk de vraag naar zelfstandig wonen mogelijk te maken. Daarnaast blijft er ook een groep mensen voor wie zelfstandigheid niet meer wenselijk of mogelijk is en die derhalve is aangewezen op intramurale woonvormen.

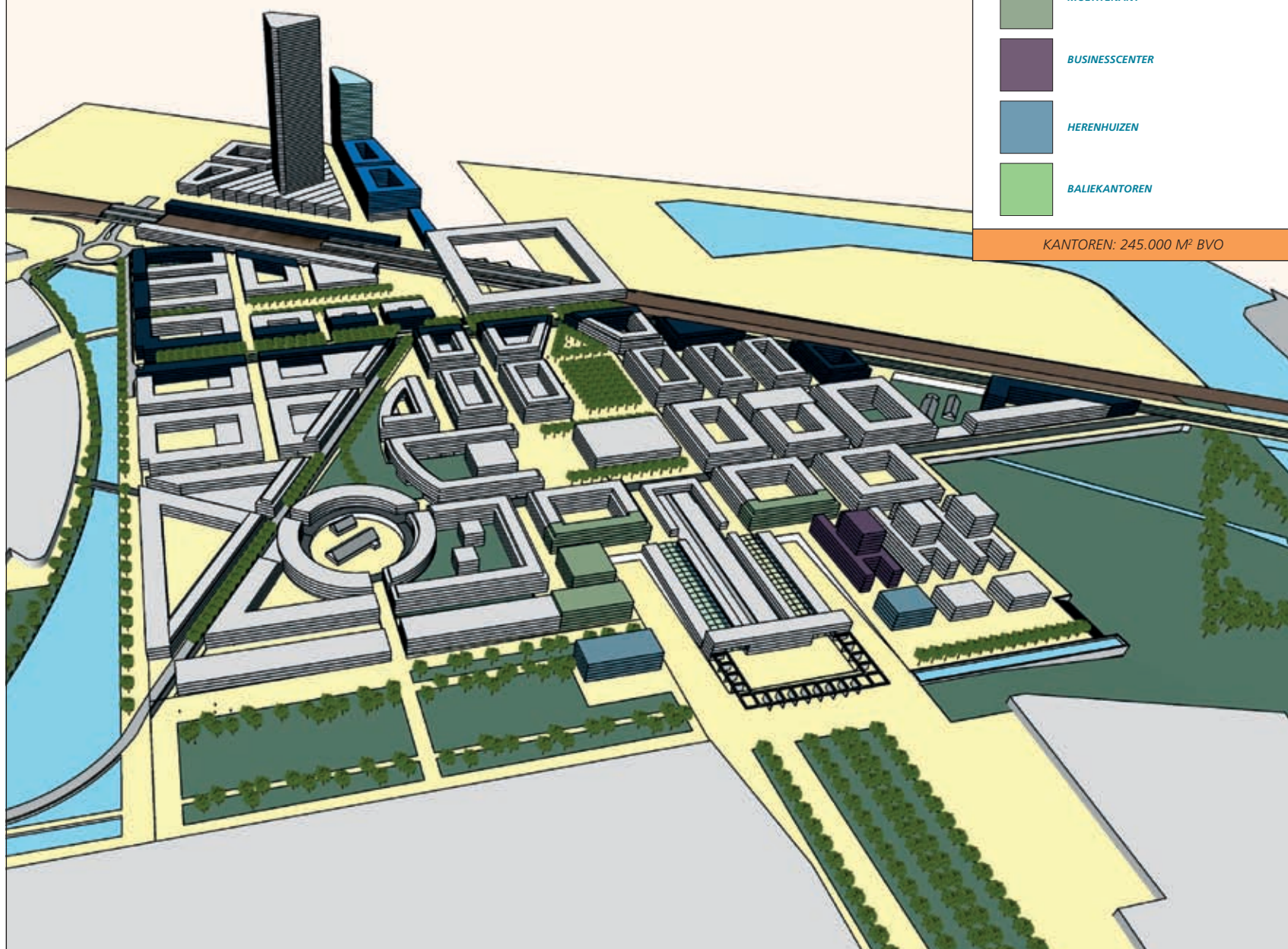
Een integrale aanpak komt onder meer tot uiting in de woonservicezone. Dit gaat uit van een servicewijkgedachte, waarbij een aantal voorzieningen bij elkaar zitten. Rondom dit voorzieningencentrum bevinden zich aanpasbare woningen en bijzondere woonvormen. Bij voorkeur zijn winkels voor dagelijkse boodschappen in de directe nabijheid gesitueerd. Per wijk of deel van een wijk met circa 10.000 inwoners wordt een dergelijke woonservicezone ingesteld. In het zuidwestelijke deel van Leidsche Rijn Centrum is een dergelijk cluster voorzien, bestaande uit bijzondere woonvormen rondom een concentratie van welzijn- en zorgvoorzieningen. Aansluitend zijn ook andere voorzieningen, zoals basisonderwijs en kinderopvang en dagelijkse winkels gepland. Hiermee wordt voldaan aan de centrale doelstelling om een zone te realiseren van nieuwe, gewenste combinaties van wonen, welzijn, zorg en dienstverlening. Goede voorwaarden zijn daarmee gecreëerd voor het zelfstandig wonen van mensen met een service-en/of zorgvraag. De samenhang in het aanbod wordt vergroot, de kwaliteit van wonen en woonomgeving verbetert, veiligheid en sociaal contact zijn van belang en daar profiteert iedere wijkbewoner van, ook degene die geen specifieke hulp- of zorgvraag heeft. In afstemming met de planvorming voor geheel Leidsche Rijn, en in het bijzonder met de omringende deelgebieden, wordt in Leidsche Rijn Centrum een aantal bijzondere woonvormen gerealiseerd. Deze komen eveneens in het zuidwestelijke deel van het plangebied, als kern van de woonservicezone. De volgende opgave is geformuleerd, waarbij voor deze typen woningen nadere uitwerkingen gelden die door de gemeente zijn opgesteld:

- Individueel zelfstandig wonen in een aangepaste woning: 69 woningen (verspreid);
- Complexgewijs verzorgd wonen: 61 woningen in een woonzorgcomplex met zelfstandige woningen;
- Beschut verzorgd wonen: 14 woningen in een woonvorm met begeleiding en/of assistentie;
- Klein, onzelfstandig geclusterd wonen: 12 woningen in een woonvorm met zwaardere vorm van zorg;
- Intramuraal wonen: 31 eenheden in een onzelfstandig wooncomplex met intensieve zorg.

LEGENDA

	OVERHEID EN DIENSTVERLENING
	ZAK. DIENST GROOT
	FINANCIËLE SECTOR
	MULTITENANT
	BUSINESSCENTER
	HERENHUIZEN
	BALIEKANTOREN

KANTOREN: 245.000 M² BVO



OVERZICHTSKAART KANTOREN

5.8 Kantoren

Leidsche Rijn Centrum als kantorenlocatie

Leidsche Rijn Centrum is een zeer strategisch gelegen kantorenlocatie aan de rijksweg A2. Hier wordt een gemengd kantorenmilieu tot stand gebracht met veel gedifferentieerde kantoortypen en aantrekkingskracht voor uiteenlopende doelgroepen. De ligging, de uitstekende bereikbaarheid (per auto en OV) en de grote verscheidenheid aan voorzieningen maken de locatie aantrekkelijk voor een brede doelgroep kantoorgebruikers. De locatie biedt mogelijkheden voor zowel een aantal grootschalige en middelgrote kantoorgebruikers met een zelfstandig gebouw, als ook voor kleinschalige kantoorgebruikers die deel uitmaken van een gemengde binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

Kantorenmarkt Utrecht

De Utrechtse kantorenmarkt presteert aanzienlijk beter dan het landelijk gemiddelde. Ook de vooruitzichten op langere termijn zijn voor de stad Utrecht relatief gunstig. Toch zijn de Nederlandse en ook de Utrechtse kantorenmarkt wel in hoge mate veranderd van een uitbreidingsmarkt naar een vervangings/verplaatsingsmarkt. De groeiende voorraad leegstand c.q. bestaand aanbod zal meer gaan concurreren met nieuwbouwprojecten dan voorheen. Alleen de locaties en panden die goed voldoen aan de gestelde vestigingsvoorwaarden blijven overeind in die toenemende concurrentie.



Er zal altijd behoefte zijn aan nieuwbouw door vervanging van oudere en incurante panden. Deze jaarlijkse vervangingsbehoefte wordt ruwweg geschat op circa 1,5 a 2% van de gebruikte kantoren door gevestigde bedrijven in de stad. Daarnaast profiteert Utrecht relatief goed van de fusie- en concentratietrends in een aantal belangrijke segmenten van de kantorenmarkt. Gezien het historisch gemiddelde nieuwbouwmetrage en de vooruitzichten op de Nederlandse en Utrechtse kantorenmarkt, is het realistisch uit te gaan van een jaarlijks nieuwbouwmetrage tussen de 40.000 m² en 50.000 m² bvo voor geheel Utrecht.



REFERENTIE KANTOREN

	Noordcluster	Petit Boulevard	Zuidcluster	Herenhuis milieu
omvang	80-120.000 m ² bvo	40-60.000 m ² bvo	80-90.000 m ² bvo	10-20.000 m ² bvo
kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> - grootschalig - hoogbouw topzichtlocaties A2 - toren 40.000-60.000 m² - overig 5.000-20.000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - middelgroot - 3.000-6.000 m² per gebied - 6 lagen - zicht aan stadsas - deels stationsomgeving - sterke oriëntatie voorziening Leidsche Rijn Centrum 	<ul style="list-style-type: none"> - middelgroot - 5.000-10.000 m² - zicht langs invalroute referentie Hojel 	<ul style="list-style-type: none"> - kleinschalig - 500-1.500 m² - 4 à 5 lagen - zichtlocatie aan rand van statig woonmilieu - kantoren met balie-functies - referentie Maliebaan, Grachtengordel
randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - individuele uitstraling gebouw/gebruiker - 100% per kavel uitgeefbaar - geen menging met wonen op gebouwniveau - beperkte vulling plint langs looproutes - parkeren 75% in/onder eigen gebouw - 25% op 5 minuten 	<ul style="list-style-type: none"> - individ. uitstraling gebouw/gebruiker - 80% per kavel uitgeefbaar - geen verticale menging - wonen in zelfde gebouw - incidenteel heel beperkt te mengen met plint winkels - parkeren 75% in/onder eigen gebouw - 25% op 5 minuten 	<ul style="list-style-type: none"> - efficiënte kantoor-gebouwen - 100% per kavel uitgeefbaar - 50% parkeren mag op 5 minuten loopafstand 	<ul style="list-style-type: none"> - individualiteit - statige uitstraling - goede ontsluiting - 75% parkeren in/bij gebouw - 25% op 5 min. - kort parkeren op straat - geen menging in gebouwen
belangrijkste doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> - grote financiële dienstverleners - zakel. dienstverlening - Ned. hoofdkantoren - businesscenter - 80% single users 	<ul style="list-style-type: none"> - financiële dienst - zakelijke dienst - 80% single tenant - een of twee multitenant gebouw c.q. verzamel gebouw 	<ul style="list-style-type: none"> - verzekeraars - non profit - overheid - landelijke belangen-organisaties 	<ul style="list-style-type: none"> - zakelijke diensten - creatieve diensten

Afstemming Leidsche Rijn Centrum met Stationsgebied en Papendorp

Verreweg de meeste nieuwbouw zal de komende decennia worden gerealiseerd op de grootste drie kantorenlocaties van Utrecht: het Stationsgebied, Papendorp en Leidsche Rijn Centrum. Deze locaties hebben ieder hun eigen profiel en aandachtspunten. Desondanks is er wel sprake van enige overlap in doelgroepen tussen Stationsgebied, Papendorp en Leidsche Rijn Centrum. Bij de fasering van de afzet van kantorenmetrage in de drie projecten dient hier op stedelijk niveau rekening mee te worden gehouden. In bijlage 3 wordt een globale profilering weergegeven van de drie onderscheiden locaties.

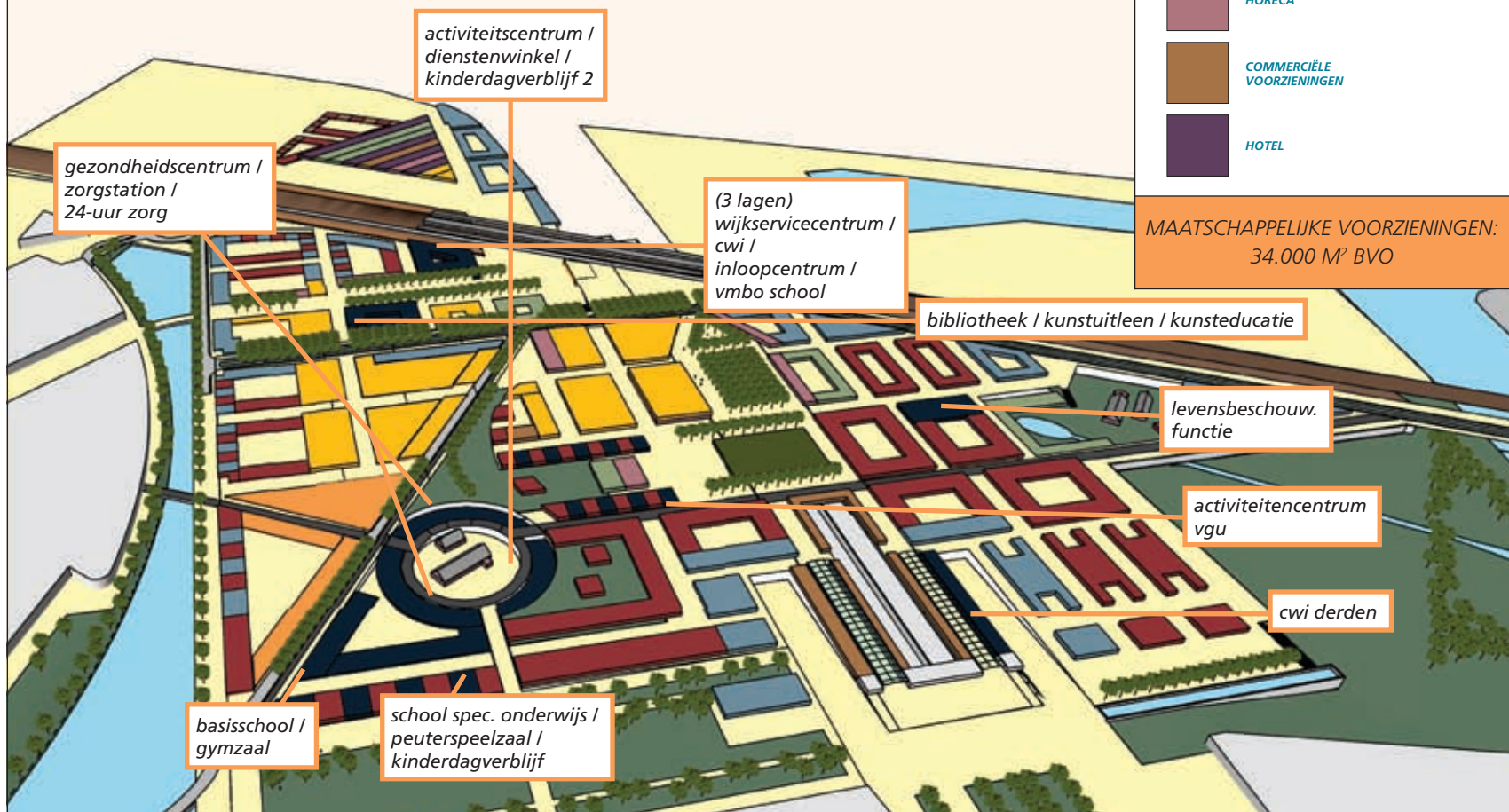
De Kantorenmilieus in Leidsche Rijn Centrum

Binnen Leidsche Rijn Centrum is sprake van een diversiteit aan kantorenmilieus. Dit komt tegemoet aan de diversiteit in de marktvrage. In alle gevallen maken de milieus onderdeel uit van het grotere centrummilieu en vertonen samenhang met hun omgeving. Binnen dit gegeven zijn de uitwerkingen verschillend vanwege de uiteenlopende behoeftes. In het rechtsstaand schema wordt per kantorenmilieu een uitwerking gegeven naar kenmerken, randvoorwaarden en doelgroepen.

LEGENDA

	WONINGEN
	KANTOREN
	KERNWINKELGEBIED
	DAGELIJKE WINKELVOORZIENINGEN
	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
	LEISURE
	CULTURELE TREKKER
	HORECA
	COMMERCIELE VOORZIENINGEN
	HOTEL

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN:
34.000 M² BVO



OVERZICHTSKAART MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

5.9 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen is de verzamelnaam voor alle niet-commerciële voorzieningen. In Leidsche Rijn Centrum worden een grote hoeveelheid maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd, behorend bij de ambitie van een centrummilieu dat zich richt op meerdere doelgroepen. In Leidsche Rijn Centrum wordt een onderscheid gemaakt naar diverse schaalniveaus. Er komt circa 34.000 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen voor zowel de buurt, de wijk en Leidsche Rijn, alsook voor de stad en de gehele Randstedelijke regio. Voor een totaal overzicht zie bijlage 4.

Bibliotheek en kunstuitleen

De bibliotheek in Leidsche Rijn Centrum wordt de hoofdbibliotheek voor geheel Leidsche Rijn. Met 4.000 m² bvo overstijgt deze vestiging de grootte van een wijkfiliaal ruimschoots. Voor de bibliotheek is ruimte gereserveerd aan het stadsplein, zodat meerwaarde wordt gecreëerd met het dynamische karakter van kernwinkelgebied en de centrale pleinfunctie met evenementen en horeca e.d. De bibliotheek, geïntegreerd met de kunstuitleen, heeft de ambitie om hét laagdrempelige multimediale, informatie- cultuur en kenniscentrum te worden voor alle bewoners, winkelend publiek, passanten en werkenden in het centrum van Leidsche Rijn. De bibliotheek van de toekomst vormt een hoogwaardige en moderne basisvoorziening, die dagelijks toegang biedt tot cultuur, informatie en kennis voor groepen en individuele burgers, jong en oud. De bibliotheek is een cultureel eiland en bron van inspiratie, kennis en erfgoed.

De bibliotheek is straks gehuisvest in een uitnodigend en aansprekend gebouw. Naast een uitgebreide collectie gedrukte media biedt het ook toegang tot allerhande maatschappelijke informatie, zowel fysiek als virtueel, vinden regelmatig literaire en culturele bijeenkomsten plaats en worden lezingen en levendige debatten gehouden. Natuurlijk is de bibliotheek in de kennisintensieve 21ste eeuw in Leidsche Rijn Centrum ruim voorzien van digitale faciliteiten en andere kennisbronnen.

Wijkservicecentrum

In Leidsche Rijn Centrum is ruimte gereserveerd voor een wijkservicecentrum. Naast de gebruikelijke taken van een wijkbureau levert een wijkservicecentrum extra diensten van Burgerzaken, Sociale Zaken en Bouwbeheer. Momenteel is nog niet duidelijk of iedere wijk een eigen wijkservicecentrum zal hebben. Tot nader inzien blijft het wijkservicecentrum in het programma gehandhaafd.



Culturele voorzieningen

Cultuur zal een belangrijke functie in het centrum gaan vervullen. Nu al hebben de tijdelijke voorzieningen als de Paper Dome en de tentoonstellingsruimte van Stanley Brouwn bewezen welke meerwaarde ze kunnen hebben. Voor dergelijke functies moet in een centrumgebied plek gereserveerd blijven. Naast dit soort initiatieven is een culturele trekker van formaat een 'must' voor het centrum.

Theater

De Stadsschouwburg ervaart al enkele jaren de noodzaak van een derde zaal met 1.500 plaatsen, op een andere dan de huidige locatie in de binnenstad van Utrecht. Op de bestaande locatie zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat hier om een zaal waar grootschalig amusement kan worden gepresenteerd. In dit type amusement is veel aanbod van de producenten, maar het kan vanwege capaciteitsgebrek slechts mondjesmaat in de schouwburg geprogrammeerd worden. Ook is er een enorme publieksvraag. De schouwburg heeft daarnaast het knelpunt dat voor nagenoeg al zijn aanbod schaarste is aan dagen. Qua aanbod en publiek slibt de huidige locatie gewoon dicht. De bezettingsgraad behoort tot de hoogste in Nederland, maar in feite moet er veel aanbod en publiek buiten de deur gehouden worden.

Door het elders programmeren van grootschalig amusement krijgt de huidige schouwburg ruimte om het serieuzere en kleinschaliger aanbod neer te zetten. Voor een theater is Leidsche Rijn Centrum een ideale plek om een nieuw theater met 1.500 plaatsen te realiseren. Steden als Groningen, Apeldoorn en Breda hebben inmiddels een zaal met 1.500 stoelen gerealiseerd, naast Carré in Amsterdam en Luxor in Rotterdam. Daarnaast wordt binnenkort het Van der Ende theater in Amsterdam gerealiseerd. Het moge duidelijk zijn: Utrecht kan niet anders dan meegaan met deze ontwikkelingen.

Centrum voor Werk en Inkomen (CWI)

Het CWI vervult, samen met de gemeentelijke dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid Utrecht (SoZaWe) en Uitvoering Werknemers Verzekeringen Utrecht (UWV), een functie op het gebied van sociale zekerheid, werk en inkomen voor werkzoekenden en het bedrijfsleven in de regio Utrecht. Gezien de demografische en werkgelegenheidsontwikkelingen ligt uitbreiding in de nabije en verdere toekomst voor de hand. Dit vereist groeimogelijkheden, flexibiliteit en goede bereikbaarheid met openbaar & eigen vervoer en parkeermogelijkheden. Het CWI heeft als huisvesting het karakter van een 'beursvloer'. Deze wordt vanwege een goede toegankelijkheid op straatniveau in de plint gerealiseerd. Bijbehorende (commerciële) kantoorfuncties kunnen daarboven worden gesitueerd. In principe kan deze functie op meerdere plekken in het centrum komen, waarbij de nabijheid van scholen en andere maatschappelijke voorzieningen een pré is.

Voorzieningen voor maatschappelijke opvang

De aantrekkingskracht van het stadscentrum vraagt om voorzieningen voor specifieke doelgroepen zoals dak- en thuislozen en jongeren. In de sfeer van de maatschappelijke opvang is er inmiddels een particulier initiatief. Voor jongeren moet er voldoende vertier en uitgaansmogelijkheden zijn. Dit vereist dat in het centrumgebied niet alle ruimte wordt vastgelegd, maar dat er juist voor initiatieven mogelijkheden open blijven om in een later stadium in te vullen.

Religieuze voorzieningen

In het oostelijke deel van het centrumgebied is ruimte gereserveerd voor voorzieningen met een religieuze functie. De specifieke kleuring daarvoor is nu nog niet aan de orde. Realisering van dergelijke voorzieningen is voor rekening van de initiatiefnemer. Een aantal verzoeken voor een islamitisch religieus centrum is inmiddels bij de gemeente ingediend. In het gemeentelijk gebiedsprogramma 'wonen in verscheidenheid' wordt een nader onderzoek naar een mogelijke toevoeging van ruimte voor welzijn aangekondigd. Het doel daarvan is om een interculturele voorziening in Leidsche Rijn Centrum te realiseren, die de ontmoeting tussen mensen van verschillende culturen bevordert.



REFERENTIE RELIGIEUZE VOORZIENINGEN

Basisscholen, gymzaal, peuterspeelzaal, kinderdagverblijven, welzijn en zorg

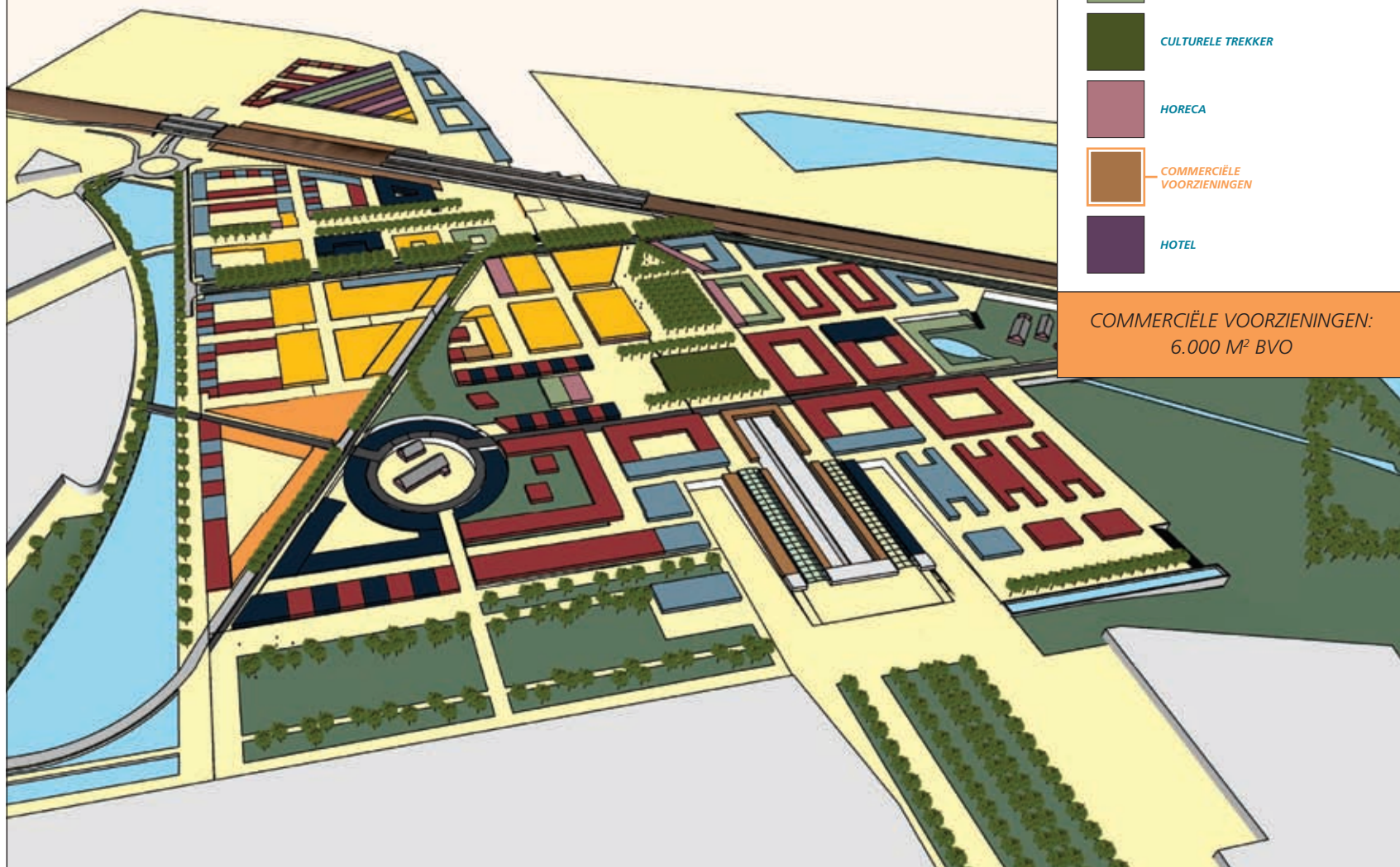
In Leidsche Rijn Centrum is een groot aantal buurt- & wijkvoorzieningen gepland. Door het aanbrengen van samenhang tussen deze voorzieningen kan dit synergie opleveren en de sociale structuren versterken. Een levendig stadscentrum is gebaat bij een levendige wijk die gekenmerkt wordt door een grote sociale cohesie. Waar jong en oud, gehandicapt of niet, daar wonend of studierend elkaar met respect en zorg tegemoet treden. Er zijn twee basisscholen gepland, waaronder één voor speciaal onderwijs met geclusterd hieraan een gymzaal en een peuterspeelzaal. Het gaat hierbij om voorzieningen op wijkniveau. Ze vereisen een goede bereikbaarheid en veilige aanlooproutes voor de doelgroepen. Clustering van deze voorzieningen is gedacht in het zuidwestelijke deel van Leidsche Rijn Centrum, omdat dit centraal gelegen is ten opzichte van de omliggende buurten Graauwaart en Hogeweide, die eveneens op deze voorzieningen zijn aangewezen. Om deze reden is ook gekozen om de voorzieningen voor welzijn en zorg van de woon-servicezone hier te vestigen. Immers, hierdoor bevinden ze zich in de directe nabijheid van woningen voor zorgbehoevenden en senioren. Bij welzijnsvoorzieningen moet gedacht worden aan een activiteiten-centrum, dienstenwinkel en inloopcentrum. Bij het gezondheidscluster moet gedacht worden aan diverse aanbieders van zorg, zoals een huisartsenpraktijk, fysiotherapie, tandarts en apotheek.

Daarnaast wordt uitgegaan van de komst van twee kinderdagverblijven in dit gebied, waarvan er minimaal één bij het voorzieningencluster. Het gaat hierbij om particuliere initiatieven. De meeste voorzieningen vragen om plaatsing op de begane grond, vanwege de directe relatie met de buitenruimte. Hierdoor wordt tevens bijgedragen aan de ambitie van een levendige plint, zoals verwoord in de visie 'Het Levende Centrum'.

VMBO-school

De VMBO-school die in Leidsche Rijn Centrum is gepland, is een praktijkgerichte opleiding. De doelstelling is, dat de school een duidelijke band krijgt met de wijk, de bewoners, de instellingen en het bedrijfsleven in het centrum. Leerlingen die de wijk kennen en die door de wijk gekend worden. Leerlingen die leren door praktijk in de buurt en diezelfde buurt laten zien dat ze leren en tegelijkertijd nuttige dingen doen en hiervoor worden gewaardeerd. Als vestigingslocatie wordt gedacht aan de nabijheid van bedrijfsleven, zorgvoorzieningen, winkels en horeca. Voor jongeren biedt de school ook buiten de schooltijden verschillende mogelijkheden, zoals een internetcafé, informatievoorziening, en sportfaciliteiten. Daarom is voor deze school ruimte gereserveerd aan het stadsplein. Aan de school is een jongerenvoorziening gekoppeld. De nabijgelegen woonservicezone biedt de jongeren de mogelijkheid tot praktijk gericht leren.





LEGENDA

	WONINGEN
	KANTOREN
	KERNWINKELGEBIED
	DAGELIJKE WINKELVOORZIENINGEN
	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
	LEISURE
	CULTURELE TREKKER
	HORECA
	COMMERCIELE VOORZIENINGEN
	HOTEL

COMMERCIELE VOORZIENINGEN:
6.000 M² BVO

OVERZICHTSKAART COMMERCIELE VOORZIENINGEN

5.10 Commerciële voorzieningen

Het programmaonderdeel 'commerciële voorzieningen' bestaat uit een categorie van diverse functies. Daarbij wordt in hoofdlijnen een onderscheid gemaakt naar publieksfuncties en meer besloten functies. Bij de publieksfuncties gaat het onder meer om een hotel/conferentiecentrum, een postkantoor, uitzendbureaus, kopieer /printshops, internet-cafés, kapsalons en galerieën. Een voorbeeld van besloten functies zijn ateliers. Het zijn functies die belangrijk zijn voor de compleetheid van het centrum. Er is vooralsnog 21.000 m² bvo beschikbaar voor de commerciële functies, waarvan 15.000 m² bvo voor een hotel annex conferentiecentrum.

Hotel/conferentiecentrum

In het gebied ten noorden van het spoor is conform de visie 'Het Levende Centrum' ruimte gereserveerd voor een hotel annex conferentiecentrum. Binnen de Utrechtse marktomstandigheden voor hotels wordt voorzien dat er ruimte is voor een zakenhotel in Leidsche Rijn Centrum.

Aanloopstraten kernwinkelgebied

Diverse commerciële voorzieningen bieden meerwaarde aan het functioneren van een winkelcentrum, maar bevinden zich vanwege de huur-niveaus vaak aan de randen ervan. Vaak gaat het om relatief kleine units op de begane grond, die zich eenvoudig laten mengen met andersoortige functies. Er is op diverse plekken rekening gehouden met ruimtes op de begane grond, waaronder aan weerszijden van het station en in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied.

Overige plekken

Bepaalde voorzieningen kunnen waarschijnlijk beter functioneren op andere plekken binnen Leidsche Rijn Centrum. (Commerciële) kinderopvang kent logischerwijs een beter draagvlak nabij woningconcentraties, waaronder in het zuidwestelijke deel van Leidsche Rijn Centrum. Atelierruimtes & galerieën zijn gebaat bij nabijheid van een culturele trekker, vandaar is er ruimte gereserveerd voor deze groep rondom het gat van de A2: Utrecht kenmerkt zich als stad met een grote creatieve klasse. Voor deze doelgroep is werkruimte wenselijk en in Leidsche Rijn is het aanbod voor dit segment vooralsnog beperkt. Het centrum lijkt de aangewezen plek voor een dergelijke voorziening.



5.11 Bijzondere initiatieven

Zoals geheel Leidsche Rijn staat ook Leidsche Rijn Centrum open voor bijzondere initiatieven. Het gaat om initiatieven die een meerwaarde vormen voor het centrum, waarbij zij:

- in bijzondere mate bijdragen aan diversiteit, duurzaamheid en levendigheid van Leidsche Rijn in sociaal en/of fysiek opzicht;
- binnen de reguliere kaders niet of nauwelijks tot stand komen en Leidsche Rijn Centrum aan een bijzonder profiel helpen;
- een voorbeeldfunctie voor reguliere partijen kunnen vervullen;
- in zeer sterke mate zelfstandig gedragen worden door de initiatiefnemende partijen (bewonersgroepen, maatschappelijke organisaties en/of bedrijven) met een prominente rol voor eindgebruikers.

Voor Leidsche Rijn Centrum kan gedacht worden aan initiatieven met een educatief of cultureel thema, aan innoverende zorgprojecten (zoals bijvoorbeeld voor opvang van dakloze ouderen), aan initiatieven van recreatieve of levensbeschouwelijke aard (zoals één religieus multifunctioneel centrum) en innoverende woonvormen. Er hebben zich al initiatiefnemers aangemeld voor het centrum.



PLANGEBIED LEIDSCHER RIJN CENTRUM VANUIT HET NOORDEN