

Samenvatting Masterplan Leidsche Rijn Centrum

Een Masterplan voor Leidsche Rijn Centrum

Het duurt nog even, maar over een aantal jaren wordt de ontwikkeling van Leidsche Rijn bekroond met een volwaardig stadscentrum. Het komt te liggen rond de plaats waar de spoorlijn en de A2 elkaar kruisen. Leidsche Rijn Centrum belooft een bijzonder stuk stad te worden, al was het maar vanwege de ligging aan beide kanten van, en op de overkapte A2. Anders dan de rest van Leidsche Rijn krijgt het nieuwe centrum een uitgesproken stedelijk en multifunctioneel karakter.

Leidsche Rijn Centrum wordt niet alleen een vanzelfsprekende bestemming voor de bewoners van Leidsche Rijn, maar voor iedereen uit Utrecht en zelfs uit de hele Randstad. Zo zijn er niet alleen de winkels die nu eenmaal bij een groot stadscentrum horen, maar ook tal van gelegenheden om uit te gaan, zoals cafés en restaurants, een bioscoop en tenminste één 'culturele trekker van formaat'. Daarbij profiteert Leidsche Rijn Centrum van zijn strategische ligging en de uitstekende bereikbaarheid via de A2 en het spoor. De ambities voor dit 'tweede centrum van Utrecht' zijn samengevat in de woorden compleet, levendig, samenhang, flexibel, duurzaam en intensief. Ze moeten resulteren in een dichte bebouwing met hoogwaardige architectuur, veel afwisseling en bovenal een hoge kwaliteit van de openbare ruimte.

Op 23 maart 2004 is door B en W van Utrecht de 'Visie Het Levende Centrum' vastgesteld. De volgende stap was het maken van een Masterplan, dat in grote lijnen het stedenbouwkundig concept vastlegt. Na het Masterplan volgt een verdere uitwerking in de vorm van Stedenbouwkundige Plannen. Bewoners en andere belanghebbenden krijgen dan opnieuw de gelegenheid hun stem te laten horen. Het Masterplan is met steun van verschillende gemeentelijke diensten ontwikkeld door het Projectbureau Leidsche Rijn, in samenwerking met de bureaus Jo Coenen & CO en Urban Xchange. In september 2005 verscheen het concept, waarvan deze tekst een samenvatting is. Na een inspraakronde in oktober 2005 heeft de gemeenteraad het Masterplan op 12 januari 2006 definitief vastgesteld. De uitvoering zal nog jaren in beslag nemen. In 2006 kan het eerste Stedenbouwkundig Plan worden verwacht, waarna in 2008 of 2009 een begin kan worden gemaakt met de bouw. Leidsche Rijn Centrum wordt gefaseerd ontwikkeld.

In deze samenvatting ligt de nadruk op het stedenbouwkundig concept, de bereikbaarheid, het programma en de deelgebieden. Daarnaast bevat het Masterplan hoofdstukken over het milieu, de civiele techniek, archeologie en cultuurhistorie, de ontwikkelingsstrategie en de regie.

Stedenbouwkundig concept

In het stedenbouwkundig concept zijn de ambities voor Leidsche Rijn Centrum ruimtelijk uitgewerkt. Daarbij staat het stedelijke karakter voorop, met dichte en hoge bebouwing en een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte met veel afwisseling. Een diversiteit aan straten en pleinen nodigt uit tot een intensief gebruik door verschillende groepen mensen.

Openbare ruimte

Leidsche Rijn Centrum wordt ontworpen vanuit de gedachte dat de ruimte tussen de gebouwen van groot belang is. In deze openbare ruimte staan de voetganger en de fietser centraal, maar de auto wordt er niet geweerd. De basis van de stedenbouwkundige structuur is een rechthoekig patroon van straten, pleinen en parken. De meeste bouwblokken omsluiten binnen-gebieden met uiteenlopende bestemmingen.

Hoogteverschillen

Een van de markante kenmerken van Leidsche Rijn Centrum is een opvallend hoogteverschil - van bijna acht meter - tussen een lager en een hoger gelegen deel. Een deel van het centrum ligt immers boven op de overkapping van de A2. Ten westen van de A2 is de overgang tussen de beide niveaus over het algemeen geleidelijk; aan de kant van het Amsterdam - Rijnkanaal is de grens tussen hoog en laag juist scherp en direct. Overigens is het verhoogde niveau aan beide zijden van de A2-kap uitgebreid. Onder de uitbreidingen is ruimte voor bijvoorbeeld parkeergarages en bevoorrading.

Elementen van het concept

Naast het hoogteverschil zijn er meer elementen die de opzet van Leidsche Rijn Centrum bepalen. Om te beginnen is er de infrastructuur voor verschillende vervoersvormen: auto, trein, HOV en fiets. De tracés van het spoor en de overkapte A2 zijn een gegeven. Voor het overige zijn routes opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp. Ook twee monumentale boerderijen en een historische watergang zijn in het ontwerp ingepast.

Bebouwing

De bouwhoogte in Leidsche Rijn Centrum is, met een gemiddelde van vijf bouwlagen, voor Utrechtse begrippen hoog. Door de bouwhoogte te variëren van bijvoorbeeld vier lagen aan de randen tot zes à zeven lagen in het hoger gelegen deel, wordt het oplopende maaiveld geaccentueerd. Ten noorden van het spoor is plaats voor echte hoogbouw. In de meeste gebouwen wordt de begane grond extra hoog (3,5 tot 4,5 meter), zodat er uiteenlopende functies in kunnen worden ondergebracht. De openbare gebouwen, zoals de bibliotheek en de 'culturele trekker', zijn onmisbaar voor de sfeer en de beleving van het centrum. Ook zijn ze belangrijke oriëntatiepunten.

Stationsknoop en Zuidknoop

Eén van de belangrijkste schakels in Leidsche Rijn Centrum ligt bij het nieuwe station en wordt aangeduid als de 'Stationsknoop'. Het is ook de plaats waar de verschillende vormen van vervoer elkaar ontmoeten. Een andere strategische locatie is de 'Zuidknoop': de zuidelijke entree tot het centrum.

Groene grenzen

Om het contrast met de omliggende wijken aan te scherpen, krijgt Leidsche Rijn Centrum een herkenbare groene begrenzing: een singel in het westen en het Verlengde Amaliapark in het zuiden. Aan de oostzijde ligt de 'Belvédère': een balkon met uitzicht over het Amsterdam - Rijnkanaal en de bestaande stad daarachter.

Bereikbaarheid

Leidsche Rijn Centrum ontleent zijn potentie niet in de laatste plaats aan zijn strategische ligging en zijn uitstekende bereikbaarheid. Met de A2 is er een rechtstreekse ontsluiting op het landelijk net van autosnelwegen.

Auto's

Auto's

De hoofdstructuur voor het autoverkeer omvat een viertal wegen: de Stadsweg, de Noordelijke Stadsas, de Petit Boulevard en de Verbindingsweg. Vanaf deze hoofdstructuur worden de deelgebieden ontsloten. De opzet is zodanig dat sluipverkeer tussen de A2 en de bestaande stad wordt tegengegaan.

Openbaar vervoer

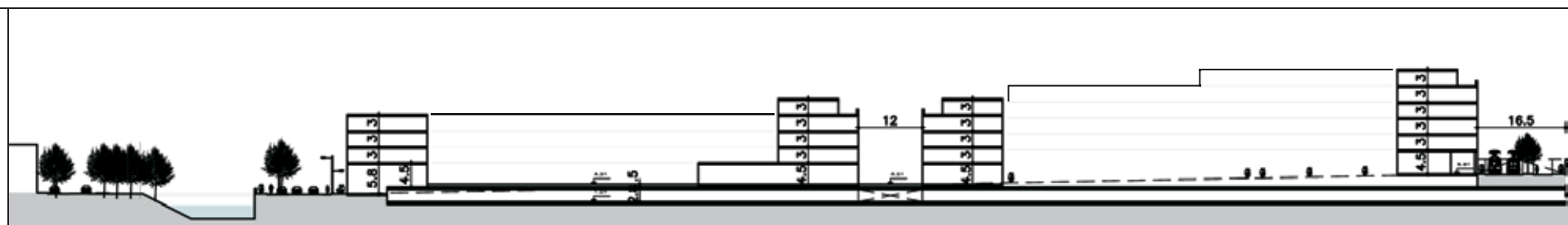
Er wordt hard voor geijverd om van het station Leidsche Rijn Centrum een intercitystation te maken. In dat geval ontstaan rechtstreekse verbindingen met Den Haag en Rotterdam. Daarnaast is het station een halteplaats voor Randstadspoor. De HOV-baan loopt, via het station, diagonaal door het centrumgebied. Ook andere buslijnen doen het station aan.

Fietsers en voetgangers

De fietsroutes maken deel uit van het fietsroutenetwerk van Leidsche Rijn. Naast doorgaande routes met vrijliggende fietspaden, die vaak ook als bestemmingsroute functioneren, zijn er interne verbindingen en recreatieve routes. Voetgangers zijn overal in het centrum welkom. Voor hen zijn er onder andere een winkelpromenade en verschillende wandelpromenades aan de rand van het centrum.

Parkeren, laden en lossen

Leidsche Rijn Centrum telt zo'n 10.000 parkeerplaatsen. Met het oog op een doelmatig gebruik van de parkeerplaatsen, hebben de circa 2.600 woningen één gegarandeerde parkeerplaats. Van de overige parkeerplaatsen zijn er circa 1.500 bestemd voor 'dubbelgebruik' door zowel bewoners als bezoekers. De meeste parkeervoorzieningen worden rechtstreeks ontsloten vanuit de openbare ruimte. Voor het kernwinkelgebied is er een grote ondergrondse zone voor laden en lossen.



PRINCIPE-DWARSDOORSNEDE VAN LEIDSCHERIJN CENTRUM

Programma

Stedelijke gebieden zijn aantrekkelijk en vitaal omdat er zo veel verschillende dingen gebeuren. Daardoor komen er ook verschillende groepen mensen op af. Leidsche Rijn Centrum is een plek om te wonen, te werken, te winkelen en uit te gaan. Waar mogelijk is die verscheidenheid er niet alleen in het plangebied als geheel, maar ook per deelgebied, per bouwblok en per gebouw. In de plinten - het straatniveau van de gebouwen - komen zo veel mogelijk winkels en andere functies die de openbare ruimte tot leven wekken. Tussen de belangrijkste openbare plekken in Leidsche Rijn Centrum ligt het 'kernwinkelgebied'. Om de functiemenging te versterken worden in alle deelgebieden van Leidsche Rijn Centrum woningen en kantoren gerealiseerd.

Winkels aan straten en pleinen

Winkels liggen gewoon aan straten en pleinen; een levendig openbaar gebied laat zich namelijk niet verenigen met een overdekt, naar binnen gekeerd winkelcentrum. In totaal is voor Leidsche Rijn een winkeloppervlak van 45.000 vierkante meter voorzien. Het overgrote deel daarvan bevindt zich in het kernwinkelgebied, waar het accent ligt op recreatief winkelen. Daarnaast komen er 'gemakswinkels' op plaatsen met veel passanten (zoals de stations-omgeving) en een cluster met winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Horeca

Zoals een echte stad betaamt, heeft Leidsche Rijn Centrum een ruim aanbod van cafés en restaurants. Bij elkaar omvatten de horecafuncties zo'n 8.500 vierkante meter. Ze worden zo veel mogelijk in clusters samengebracht. Zo concentreert de 'uitgaanshoreca' zich op twee pleinen - waaronder een Cultuurplein - die dicht bij elkaar liggen.

Culturele en vrijetijdsvoorzieningen

Een spraakmakend programma voor cultuur en vrijetijdsbesteding moet in de wijde omgeving de aandacht op Leidsche Rijn Centrum vestigen. Er is vijftienduizend vierkante meter voorzien voor vrijetijdsvoorzieningen die bijdragen aan de sfeer in het centrumgebied en die goed samengaan met de andere functies. Een vergelijkbaar grote oppervlakte is gereserveerd voor een 'culturele trekker van formaat'. Het programma onderscheidt zich door drie thema's: cultuur, 'dynamisch vermaak' (vooral voor jongere bezoekers) en 'modern zakelijk' (gericht op zakelijkebezoekers, zoals een foodcourt, internetcafés en fitnesscentra).

Wonen

Met Leidsche Rijn Centrum krijgt Utrecht - naast de binnenstad - een tweede 'centrumstedelijk woonmilieu'. Bij de circa 2.600 woningen ligt de nadruk dan ook op appartementen - zowel luxe appartementen als betaalbare woningen voor jongeren en starters. Die worden op sommige plaatsen aangevuld met niet-gestapelde woningen, die te vergelijken zijn met herenhuizen en grachtenpanden in de binnenstad. In het zuidwesten van Leidsche Rijn Centrum liggen locaties voor een 'woonservicezone' en andere woonvormen voor bijzondere groepen.

Kantoren

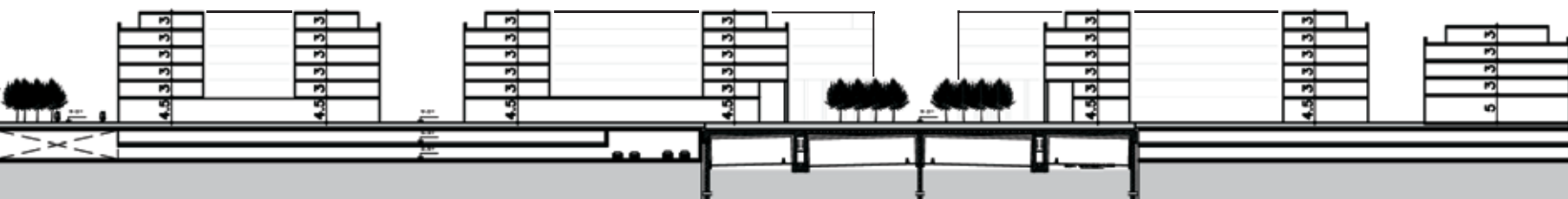
Leidsche Rijn Centrum, Papendorp en het Stationsgebied zijn in Utrecht de drie belangrijkste locaties voor nieuwe kantoren. Het Masterplan beschrijft voor Leidsche Rijn Centrum vier kantorenmilieus. Het totale programma voor kantoren omvat 245.000 vierkante meter.

Andere voorzieningen

Daarnaast biedt Leidsche Rijn Centrum nog een keur aan commerciële en niet-commerciële voorzieningen, zoals een bibliotheek en kunstuitleen, een Centrum voor Werk en Inkomen, scholen, welzijnsvoorzieningen en een hotel annex conferentiecentrum.

Bijzondere initiatieven

Net als elders in Leidsche Rijn zijn in het nieuwe centrum bijzondere initiatieven meer dan welkom. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vernieuwende zorgprojecten (zoals de opvang voor dakloze ouderen), bijzondere woonvormen en initiatieven op het gebied van educatie, cultuur, levensbeschouwing en vrijetijdsbesteding.



Deelgebieden

De verscheidenheid in Leidsche Rijn Centrum komt ook tot uitdrukking in de deelgebieden, die elk hun eigen sfeer en identiteit hebben.

Ten noorden van het spoor

Voor het gedeelte ten noorden van het spoor is intensieve en - zeker voor Utrechtse begrippen - hoge bebouwing voorzien. De nadruk ligt hier op woningen en kantoren, aangevuld met onder meer een hotel, horeca en een beperkt aantal winkels.

Stationsomgeving en Stadsplein

Het stationsplein ligt zowel op het hoger als op het lager gelegen gebied, met daartussen een brede, monumentale trap. Op het niveau van de A2-overkapping kunnen reizigers overstappen tussen de verschillende vormen van openbaar vervoer. Het laaggelegen deel geeft toegang tot Leidsche Rijn Centrum en de omliggende wijken. Via het nabijgelegen Stadsplein, de 'huiskamer' van het centrum, komt men in het kernwinkelgebied. Bij het spoor is ruimte voor typische stationsfuncties, zoals kiosken en kleine eetgelegenheden.

Kernwinkelgebied

In het Kernwinkelgebied - dat eveneens op beide niveaus ligt - bevinden zich de belangrijkste winkels. Alle winkels hebben hun ingang aan de straat. Er is een afwisseling van drukkerie winkelstraten - waarvan een deel voetgangerszone is - en rustiger pleinen. Boven de winkels liggen appartementen.

Langs de singel

Het water dat de westelijke rand van het centrum markeert, wordt ingericht als een Utrechtse singel. Daarlangs liggen stadsvilla's en herenhuizen, die ook een kantoorbestemming kunnen krijgen.

Rond 'Hofstede ter Weide' en de Diagonaal

In het zuidwesten ligt de monumentale boerderij Hofstede ter Weide, die wordt omgeven door cirkelvormige appartementengebouwen met de mogelijkheid van voorzieningen op straatniveau. Het middengebied met de boerderij is een oase van rust. Van hieraf loopt de Diagonaal, dwars door het centrum, naar het station. De Diagonaal is zowel HOV-baan als winkelstraat voor dagelijkse boodschappen. In dit buurtgeoriënteerde deelgebied bevinden zich ook de bijzondere woonvormen.

Verlengde Amaliapark en Belvédère

Het Amaliapark is een groene zone die Leidsche Rijn Centrum in het zuiden begrenst. Aan en in deze zone liggen stadsvilla's. In het oosten stijgt de zone naar het niveau van de A2-kap, waarop een promenade ligt. Een belvédère biedt uitzicht over het Amsterdam - Rijnkanaal en de stad Utrecht.

Zuidelijke stadsentree

Op de A2-kap ligt - negen meter hoog - de markante zuidelijke entree van het centrum. Hier bevindt zich ook een opening in de A2-kap, die wordt omzoomd door bebouwing. Ateliers en studio's voor creatieve beroepsgroepen kunnen zich vestigen in deze randbebouwing.

Rond boerderij 'Rood Noot'

Het gebied tussen de A2 en het Amsterdam - Rijnkanaal wordt doorkruist door infrastructuur die Leidsche Rijn met de bestaande stad verbindt. Er zijn ook rustige delen, waar de woningen uitkijken over Overtuin en het Amsterdam - Rijnkanaal. Het gebied ligt grotendeels op het niveau van de A2-kap. De omgeving van boerderij Rood Noot, die tot het cultuurhistorisch erfgoed behoort, blijft op het huidige maaiveld en krijgt een horeca, cultuur of (deels) woonfunctie.

A2-plein

Op de A2-kap ligt ten zuiden van het station het A2-plein, dat aansluit op het kernwinkelgebied. Dit plein - met veel cafés en restaurants - verbindt de gebieden aan beide zijden van de overkapping.

Petit Boulevard

De Petit Boulevard is een belangrijke oost-west verbinding en een onderdeel van de Noordelijke Stadsas. De brede laan heeft het karakter van een boulevard en wordt geflankeerd door kantoorbebouwing - voor een deel met winkels op straatniveau.

Cultuurplein en Stadstuin

voor een deel met winkels op straatniveau. Cultuurplein en Stadstuin De 'grote culturele trekker' op de A2-kap ligt aan het intieme Cultuurplein. Naast het Cultuurplein ligt de Stadstuin: een groen terras aan de Diagonaal dat het hart van het centrum markeert.

Overige aspecten

In de planontwikkeling Leidsche Rijn Centrum spelen, naast bovengenoemde aspecten, nog een aantal zaken een belangrijke rol, te weten milieu, civiele techniek, archeologie en cultuurhistorie, de ontwikkelingsstrategie en de regie.

Milieu

De zorg voor het leefmilieu is van het begin af aan een onderdeel van de planontwikkeling, waarbij de normen voor geluid, luchtkwaliteit, veiligheid en geuremissie als randvoorwaarden gelden. Op deze manier zijn integrale oplossingen mogelijk, zoals bebouwing langs het spoor die de achterliggende woningen afschermt tegen de geluidshinder. Het streven naar duurzaamheid komt onder meer tot uitdrukking in het watersysteem, in de principes van duurzaam bouwen en in het behouden van een aantal bestaande waardevolle elementen.

Civiele techniek

Zo goed mogelijk wordt tegemoet gekomen aan het uitgangspunt dat in Leidsche Rijn negentig procent van het schone hemelwater wordt vastgehouden. Maar vanwege het stedelijke karakter van het centrum - met veel verharding en weinig groen - zal het moeilijk zijn om dit percentage te halen. Andere opgaven op het gebied van de civiele techniek zijn het bouwrijp maken (inclusief het ophogen van bepaalde gedeelten), het aanleggen van riolering en het vaststellen van tracés voor kabels en leidingen.

Archeologie en cultuurhistorie

In het gebied van Leidsche Rijn Centrum bevinden zich een aantal archeologische vindplaatsen. De archeologische resten worden niet in situ bewaard; wel worden alle terreinen opgegraven en gearhiveerd. In de plannen voor het centrum worden verschillende cultuurhistorische elementen opgenomen, waaronder de Vleutense Wetering en de twee monumentale boerderijen.

Ontwikkelingsstrategie

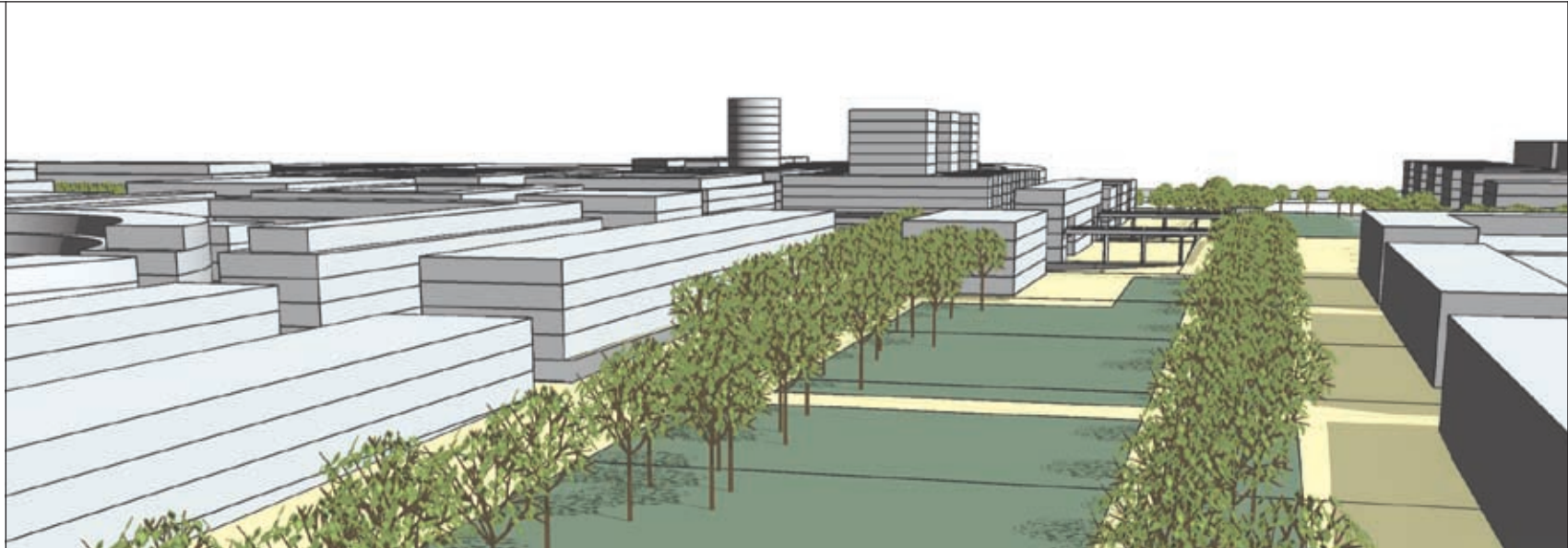
De ontwikkelingsstrategie voor Leidsche Rijn Centrum gaat uit van een gefaseerde opbouw. Het gebied komt immers niet in één keer beschikbaar; ook de mogelijkheden van de markt spelen een rol. Omdat het centrum onder de aandacht moet worden gebracht van groepen gebruikers, is er veel aandacht voor de branding. Evenementen en tijdelijke functies kunnen helpen het centrum al in een vroeg stadium identiteit te geven. Andere belangrijke aandachtspunten zijn het instandhouden van de bereikbaarheid, flexibiliteit van de planontwikkeling en -uitvoering en de betrokkenheid van gebruikers en marktpartijen.

Veiligheid en leefbaarheid

Tijdens en na oplevering van Leidsche Rijn Centrum zullen veiligheid en leefbaarheid hoog in het vaandel staan. De kwaliteit van de openbare ruimte speelt daarbij een belangrijke rol. Het beleid richt zich niet alleen op het ontwerp en de inrichting ervan, maar ook op het gebruik, het beheer en toezicht. Daarnaast is de veiligheid gediend bij heldere routes en knooppunten. In samenwerking met zorginstellingen, politie, justitie en beheerders wordt getracht te anticiperen op de komst van bepaalde (rand)groeperingen. Om de veiligheid en leefbaarheid te waarborgen, worden alle deelplannen voor Leidsche Rijn Centrum op deze onderdelen getoetst. Ook uitwerkingsplannen zullen in iedere fase een paragraaf over beheer en veiligheid bevatten.

Regie

Nadat het Masterplan definitief is vastgesteld, worden Stedenbouwkundige Plannen (SP) gemaakt. Deze vormen de basis voor bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en bouwvergunningen. De projectorganisatie coördineert het waarborgen van de kwaliteit (waarvoor een 'kwaliteitsteam' wordt aangesteld), de architectenselectie en het opzetten van 'Centrummanagement'. Een andere belangrijke regiefunctie is de communicatie. Die richt zich niet alleen op het informeren van bewoners en gebruikers van Leidsche Rijn, maar ook op het versterken van het draagvlak en op het enthousiasmeren van marktpartijen om in Leidsche Rijn Centrum te investeren.



VOGELVLUCHT VANAF VERLENGDE AMALIAPARK RICHTING AMSTERDAM - RIJKANAAL