

www.leidscherijn.nl
Informatiecentrum: tel. 030 2863850

Leidsche Rijn Utrecht
Waar mensen elkaar ontmoeten



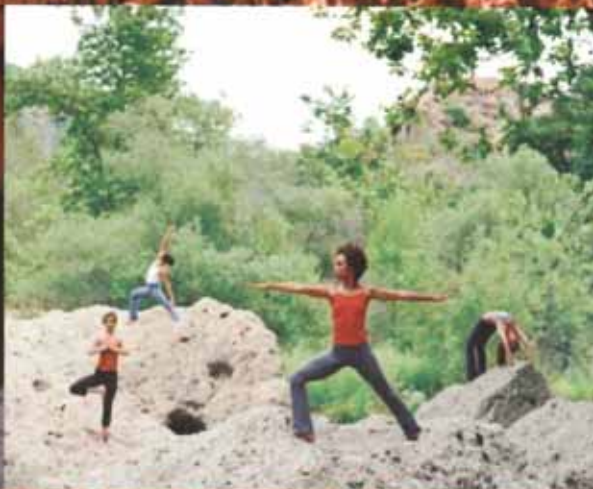
Visie Leidsche Rijn Centrum **het levende centrum**

Gemeente Utrecht
Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht



Het Levende Centrum

een ruimtelijke en programmatische visie op Leidsche Rijn Centrum



VOORWOORD

Op weg naar Leidsche Rijn Centrum

"Krijgt Leidsche Rijn ook een echt centrum? Wat komt daar allemaal in? En hoe gaat dat er uitzien?". Deze vragen krijg ik de laatste tijd regelmatig voorgelegd. En dat is prima, want dat betekent dat velen benieuwd zijn naar de toekomst van Leidsche Rijn.

Ik ben daarom blij dat wij nu een eerste beeld kunnen schetsen van het te bouwen 'Leidsche Rijn Centrum'. Een beeld dat wij de komende jaren verder uitwerken, op weg naar de bouw van een nieuw en modern centrum. Een tweede stadshart voor Utrecht.

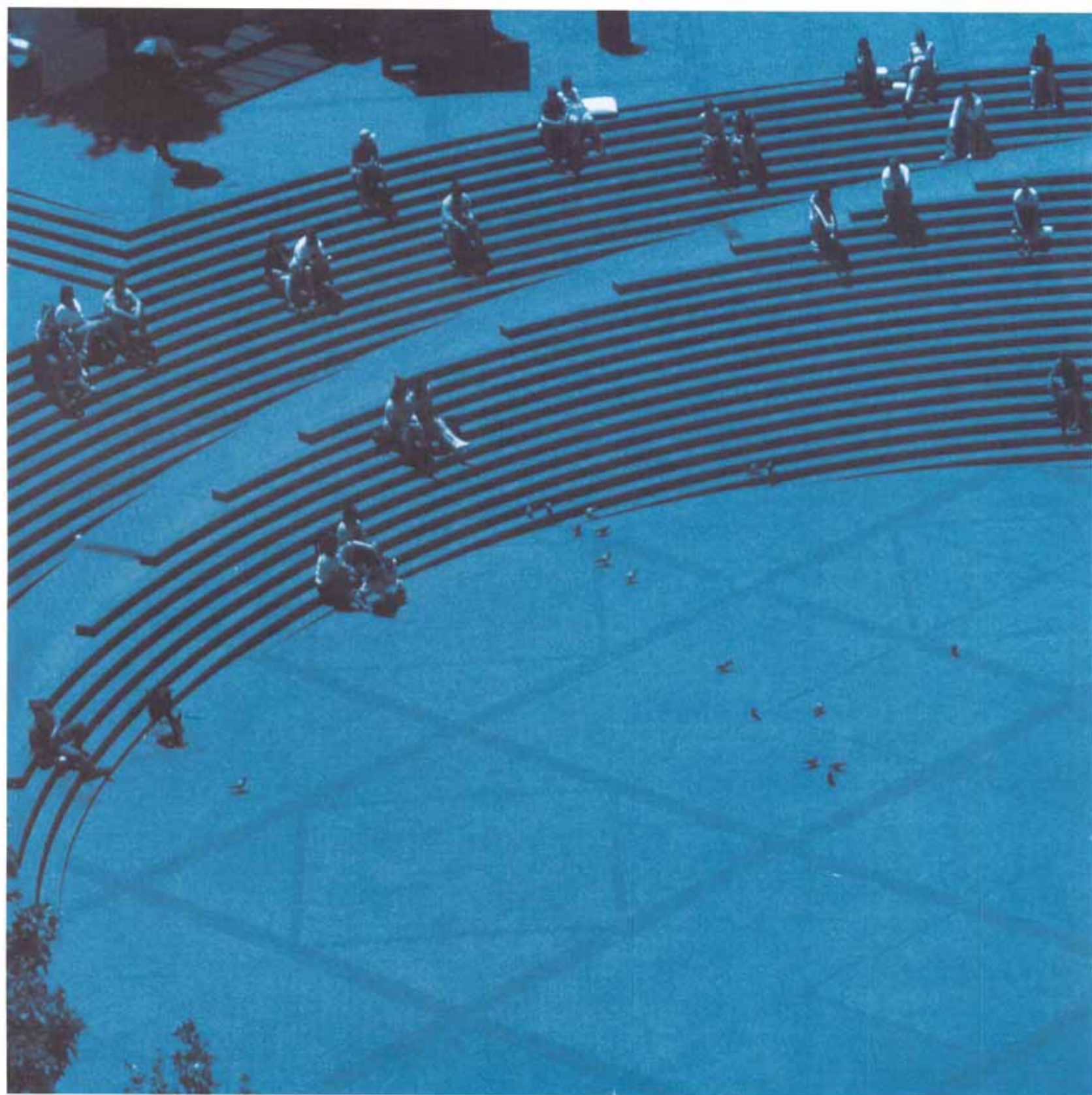
Deze visie geeft al een idee hoe het centrum eruit kan gaan zien. Mooie winkels, gezellige restaurants, een moderne bibliotheek, praktische wijkvoorzieningen. Een levendig straatbeeld, waarin mensen zich prettig voelen, elkaar ontmoeten of op weg zijn naar hun bestemming. In het centrum is een culturele voorziening van formaat gedacht als blikvanger voor veel bezoekers. Moderne gebouwen rondom de overkapping van de A2, maar ook monumentale oude boerderijen.

Het centrum is goed bereikbaar, het ligt pal bovenop een drukke infrastructuurknoop van snelweg en spoorlijn. Hoewel Leidsche Rijn Centrum er niet middenin komt te liggen, wordt het wel degelijk een voorziening voor alle bewoners van het nieuwe stadsdeel. Sterker nog, Leidsche Rijn Centrum wordt aantrekkelijk voor inwoners uit heel de stad Utrecht en omliggende plaatsen. Sommigen voorzieningen trekken zelfs publiek uit de hele regio.

Deze eerste visie voor Leidsche Rijn Centrum geeft een beeld waar wij naar toe willen. Op weg naar Leidsche Rijn Centrum. Ik hoop dat het velen van u inspireert om met ons mee te denken.

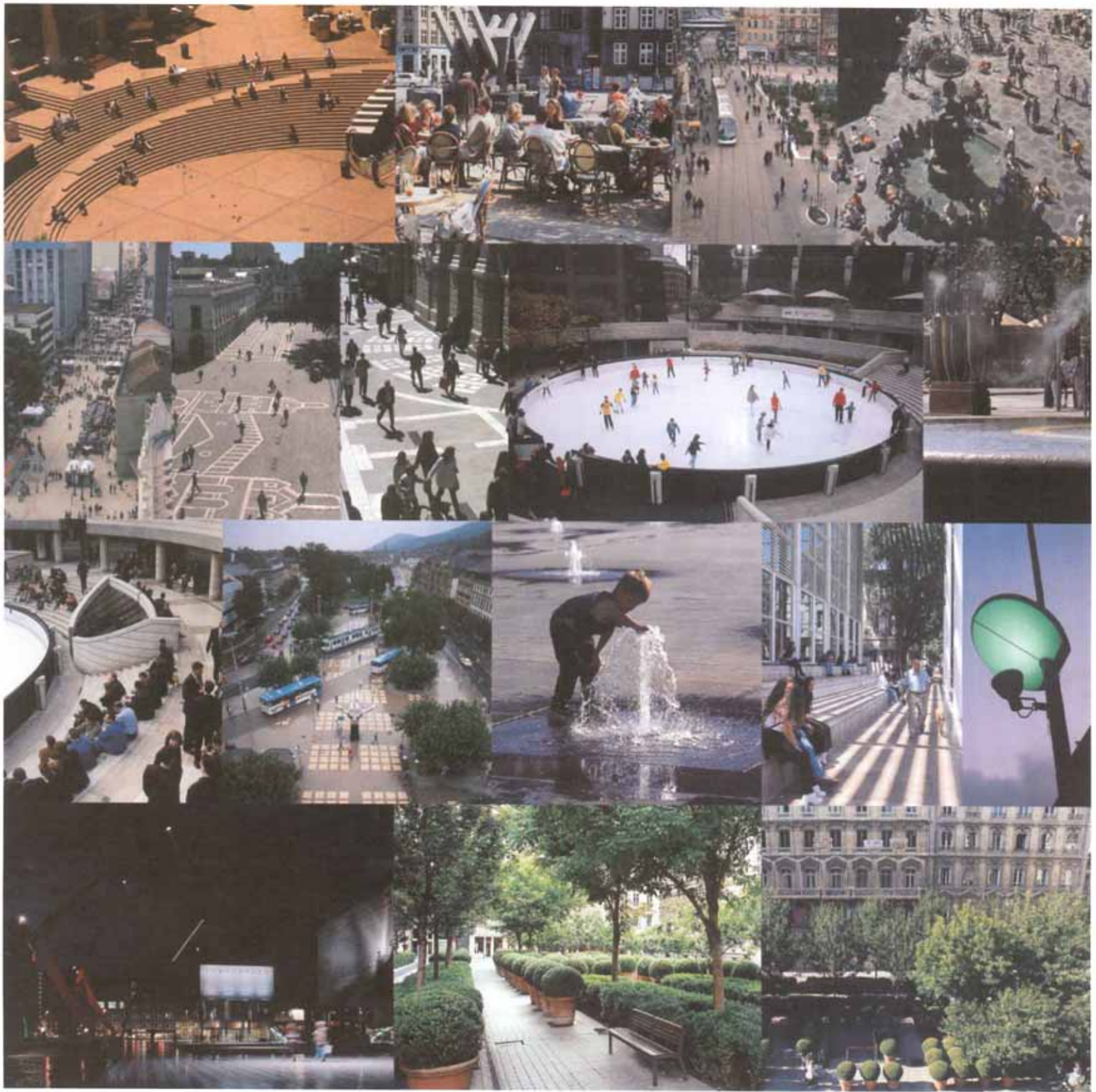
Walther Lenting

wethouder Leidsche Rijn



INHOUDSOPGAVE

1.	INTRODUCTIE	9
2.	CONTEXT	11
2.1	Ligging	11
2.2	Plangebied	13
3.	POSITIONERING	15
3.1	Positionering in Leidsche Rijn	17
3.2	Positionering ten opzichte van de binnenstad Utrecht	19
3.3	Positionering in de Deltametropool	21
4.	RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE VISIE	23
4.1	Principes van een levend Centrum	23
4.2	Ruimtelijke principes: Loopstromen	27
	Openbare ruimte	31
	Gebruikers	33
	Parkeren	35
4.3	ProgrammatISChe principes: Functies en functiemenging	37
	Het strategisch inzetten van programma	37
	Centrumfuncties	39
	Winkelen	41
	Kantoren	43
	Wonen	45
	Niet-commerciële voorzieningen	51
	Vrije tijdsbesteding /Leisure	53
	Verhouding van functies	55
4.4	Ruimtelijk rekenmodel	57
	Uitwerking model	57
	Referenties	59
	Ruimtelijke karakteristieken	61
	Ligging en landschap	63
5	VISIE DEELGEBIEDEN	65
	Sfeer deelgebied I	67
	Sfeer deelgebied II	69
	Sfeer deelgebied III	71
	Sfeer deelgebied IV	73
5.1	Programma	75
5.2	Inpassing van het programma	77
5.3	Tijd	87
6.	PROCES	89
6.1	Communicatie	89
6.2	Resultaten van participatie	91
6.3	Planvorming	93
	Colofon	95



1. INTRODUCTIE

Anno 2003 is de bouw van Leidsche Rijn in volle gang. De deelgebieden Parkwijk, Langerak en Veldhuizen zijn grotendeels opgeleverd, er wordt volop gebouwd in Vleuterweide, Terwijde, Papendorp en De Wetering, en de planvorming van Het Zand en het Leidsche Rijn Park is in volle gang. Het hele deelgebied langs de te integreren A2 - de centrale zone genaamd - gaat het sluitstuk van Leidsche Rijn vormen. Hier wordt een complex programma ingepast dat essentieel is voor de bewoners van Leidsche Rijn; bijzondere infrastructuur zoals de integratie van de A2 en de spoorverdubbeling, een stedelijk woonprogramma en Leidsche Rijn Centrum. In de Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003 heeft het College van Burgemeester en Wethouders reeds een aantal belangrijke ambities voor dit centrum aangegeven, te weten een centrum met potenties voor een bovenregionale uitstraling, dat in samenhang wordt ontwikkeld met het stationsgebied in Utrecht. Bovendien is aangegeven dat in 2003 een eerste visie op Leidsche Rijn Centrum en de centrale zone moet worden opgesteld.

Leidsche Rijn Centrum is met zijn diverse en uiteenlopende programmaonderdelen en inpassing van zware infrastructuurle projecten een complexe opgave. Een visie voor een complex gebied als het centrum ligt er niet zomaar. Projectbureau Leidsche Rijn heeft daarvoor samenwerking gezocht met DEGW en Aukett. Gezamenlijk is in juni 2003 een proces in gegaan om te komen tot een programmatische en ruimtelijke visie voor Leidsche Rijn Centrum.

De visie op Leidsche Rijn Centrum is gebaseerd op analyse en overwegingen; is een tamelijk abstract document en nadrukkelijk nog geen ontwerp. In het afgelopen half jaar zijn de ambities voor het centrum uitgewerkt en is geanalyseerd hoe deze ambities kunnen worden bereikt. De voorliggende programmatische en ruimtelijke visie op Leidsche Rijn Centrum geeft een aantal belangrijke randvoorwaarden mee voor de volgende planfase, het opstellen van een Masterplan, waar een eerste ontwerp wordt opgesteld. Na bestuurlijke goedkeuring van het Masterplan, zullen separaat diverse Stedenbouwkundige Plannen (SP) worden gemaakt. De verwachting is dat in circa 2007 de eerste locaties bouwrijp kunnen worden gemaakt opdat in circa 2008 kan worden begonnen met

bouwen. Leidsche Rijn Centrum zal organisch worden ontwikkeld en daardoor een langere doorloop periode kennen.

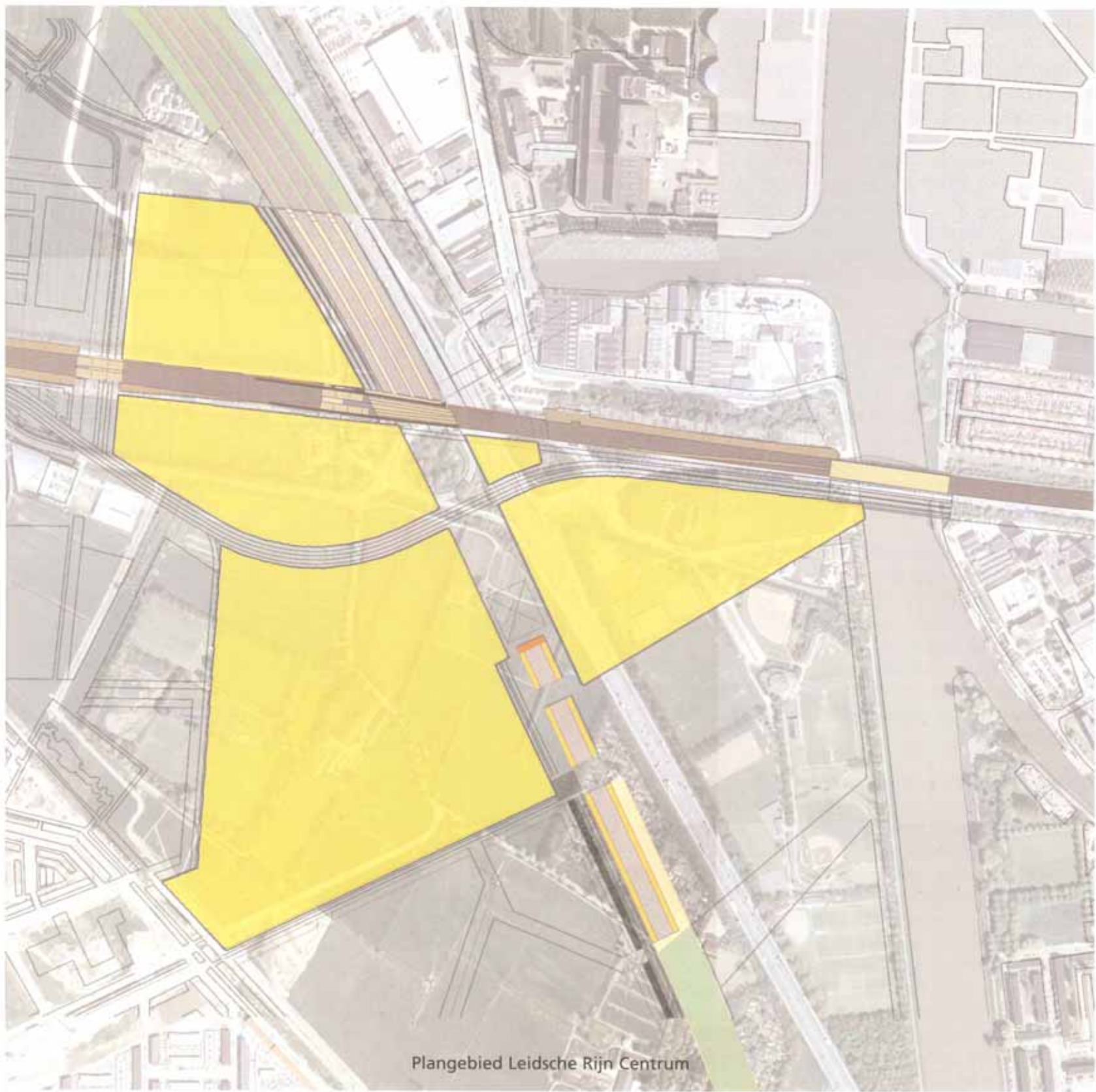
Leeswijzer

In het voorliggend document wordt na de context en positionering de ruimtelijke en programmatische visie weergegeven in hoofdstuk 4.

Het hoofditem per onderwerp wordt in een kader weergegeven. Dan volgt een korte samenvatting, waarna de overwegingen die eraan ten grondslag hebben gelegen, worden verwoord.

In hoofdstuk 5 wordt de ruimtelijke en programmatische visie vertaald naar vier onderscheiden deelgebieden.

Tot slot wordt het proces - waaronder de communicatie en participatie - en de vervolgfase aangegeven in hoofdstuk 6.



Plangebied Leidsche Rijn Centrum

2. CONTEXT

2.1 Ligging

Leidsche Rijn Centrum wordt in het oostelijk deel van de Vinex-locatie Leidsche Rijn gerealiseerd op de kruising van de A2 en de spoorlijn Utrecht-Den Haag/Rotterdam en grenst aan de oostzijde aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Leidsche Rijn Centrum is daardoor centraal in de stad Utrecht gelegen.

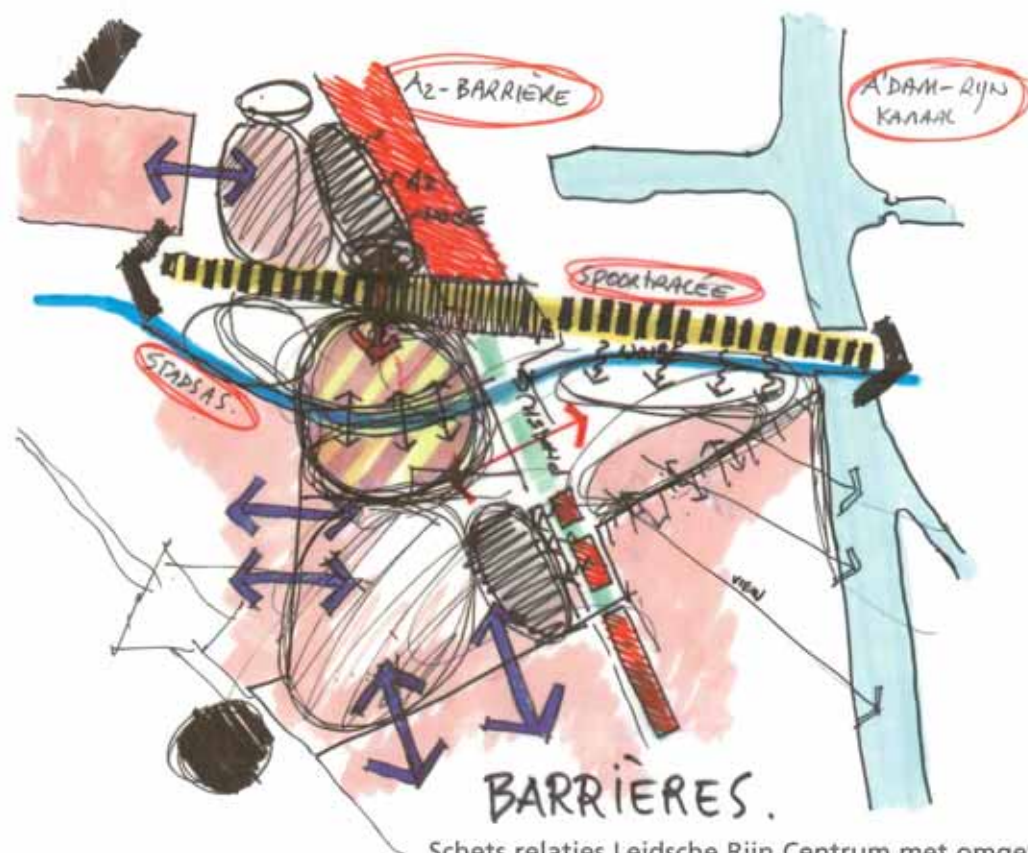
Het gebied wordt aan de oost-, zuid- en westzijde begrensd door nieuwe en bestaande woongebieden, Oog in Al, deelgebied G, Parkwijk, Het Zand en Terwijde. Aan de noordzijde grenst Leidsche Rijn Centrum aan De Wetering en het bestaande industriegebied De Lage Weide.

In de directe omgeving van Leidsche Rijn Centrum worden twee buurtcentra gerealiseerd (Parkwijk en Terwijde) en er is het bestaande buurtcentrum in Oog in Al. Andere belangrijke relaties zijn er met De Wetering-zuid waar het ziekenhuis Mesos en het project "the Wall" worden gerealiseerd. In Parkwijk tot slot, wordt op de grens met Leidsche Rijn Centrum een middelbare school gebouwd.

Leidsche Rijn Centrum zal ten opzichte van de omliggende gebieden een duidelijk contrast gaan vormen: wat betreft dynamiek versus rust, maar ook wat betreft stedelijkheid & intensief ruimtegebruik versus overwegend laagbouw & daarmee suburbaan ruimtegebruik.



Luchtfoto plangebied september 2003



Schets relaties Leidsche Rijn Centrum met omgeving

2.2 Plangebied

Het plangebied Leidsche Rijn Centrum is aangepast ten opzichte van de Ontwikkelingsvisie uit 1997 en omvat bruto 53 hectare. Het gebied kent een groot aantal duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden.

Zo wordt de rijksweg A2 verplaatst en ter plaatse van een deel van het centrum over een lengte van circa 380 meter overkapt. Het maaiveld van Leidsche Rijn Centrum wordt aan weerszijden van deze overkapping opgetild, waardoor de oude barrièrewerking van de A2 wordt opgeheven. Op deze wijze wordt Leidsche Rijn met de bestaande stad verbonden.

Op de plaatsen waar de A2 niet is overkapt, heeft Leidsche Rijn Centrum te maken met milieu randvoorwaarden zoals geluidscontouren, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Dit schept randvoorwaarden voor het programma en dichtheden.

Evenwijdig aan de nieuwe A2 wordt de Stadsweg - als belangrijkste noord-zuid verbinding van Leidsche Rijn - op het niveau van het bestaande maaiveld aangelegd. Om ook de barrière-werking van de Stadsweg op te heffen, vormt de overkapping van de Stadsweg, aansluitend op de A2-kap, een essentieel onderdeel.

Daarnaast wordt het spoor tussen Utrecht en Woerden verdubbeld en verhoogd aangelegd. Ter plaatse van Leidsche Rijn Centrum komt een **tweetal** brede nieuwe onderdoorgangen.

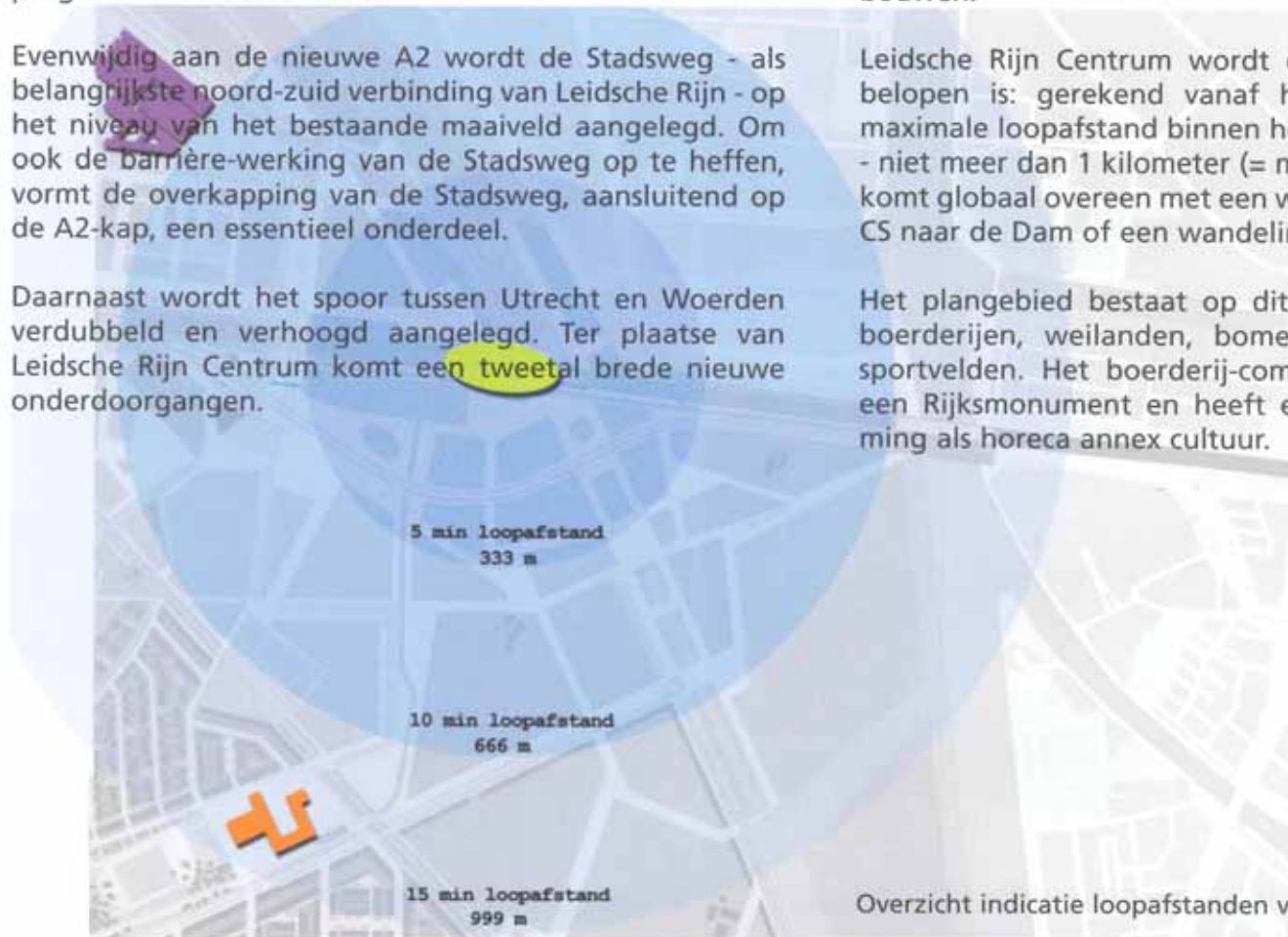
De onderdoorgang bij het station krijgt een breedte van maar liefst 75 meter, waardoor de barrièrewerking tussen het noordelijk gelegen deel en het ten zuiden van het spoor gelegen deel van Leidsche Rijn Centrum aanzienlijk wordt weggenomen.

Door middel van een nieuwe brug over het Amsterdam-Rijnkanaal - waar de Noordelijke Stadsas op aansluit die dwars door Leidsche Rijn Centrum loopt - wordt Leidsche Rijn voor auto's, HOV, fietser en voetganger verbonden met de bestaande stad.

Belangrijke infrastructuurlijnen die moeten worden opgenomen in het plangebied zijn - naast de Noordelijke Stadsas - de Stadsweg evenwijdig aan de A2, de Noord-radiaal (HOV) richting Parkwijk en de Fietsboulevard richting het Leidsche Rijn Park. De brede straatprofielen van de hoofdinfrastructuur en de grote openbare ruimte op de A2-kap geven aanleiding om hoogstedelijk te bouwen.

Leidsche Rijn Centrum wordt een gebied dat goed te belopen is: gerekend vanaf het station bedraagt de maximale loopafstand binnen het centrum - hemelsbreed - niet meer dan 1 kilometer (= maximaal 15 minuten). Dit komt globaal overeen met een wandeling van Amsterdam CS naar de Dam of een wandeling langs de Maliebaan.

Het plangebied bestaat op dit moment uit een aantal boerderijen, weilanden, bomenrijen, watergangen en sportvelden. Het boerderij-complex Hogeweide 1/1A is een Rijksmonument en heeft een toekomstige bestemming als horeca annex cultuur.



Overzicht indicatie loopafstanden vanaf station Leidsche Rijn



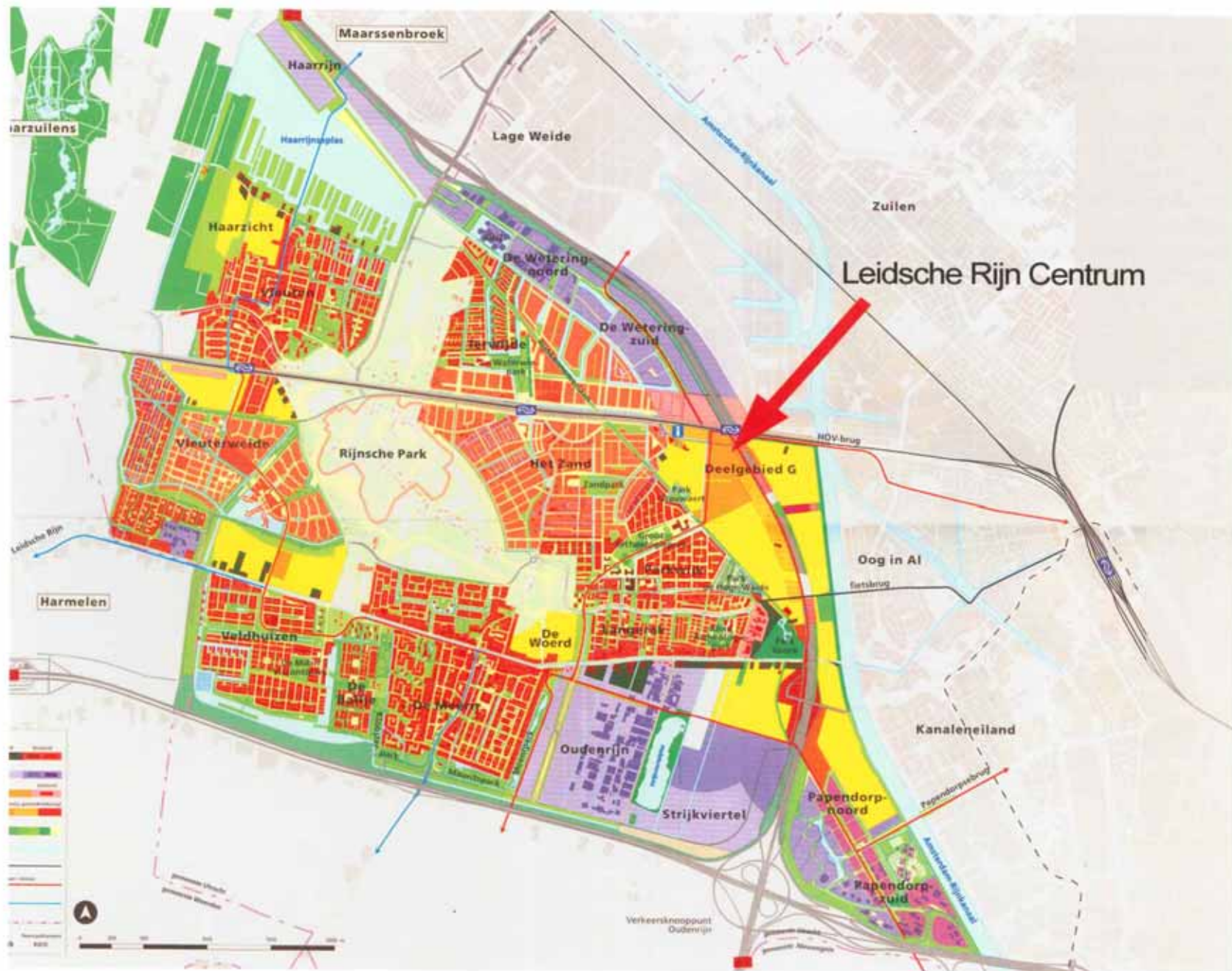
3. POSITIONERING

De positionering van Leidsche Rijn Centrum is reeds in verschillende documenten vastgelegd en dient als vertrekpunt c.q. kader van waaruit de visie is geschreven.

In het Masterplan en de Ontwikkelingsvisie is de positionering vastgelegd binnen het plangebied van Leidsche Rijn.

In de recentelijk bestuurlijk vastgestelde Structuurvisie (2003) is de positionering in relatie tot (de binnenstad van) Utrecht.

Het Algemeen Bestuur van de Regio Randstad heeft Leidsche Rijn Centrum aangemerkt als één van de nieuwe randstadcentra binnen de Deltametropool.



Leidsche Rijn Utrecht 2002, Stand van zaken van de deelplannen

3.1 Positionering in Leidsche Rijn

Leidsche Rijn Centrum is het bruisende hart van en voor de bewoners van Leidsche Rijn.

Leidsche Rijn Centrum staat in hiërarchie boven de andere voorzieningencusters in Leidsche Rijn. De buurtcentra hebben vooral een functie voor de dagelijkse behoeften. In Leidsche Rijn Centrum bevindt zich het bruisende hart waar de centrumvoorzieningen zijn geconcentreerd. Het is de plek waar de bewoners van Leidsche Rijn zich thuis moeten gaan voelen, waar ze naar toe gaan om er eventueel te werken, zich te vermaken en waar ze mensen kunnen ontmoeten. Naast het Leidsche Rijn Park wordt Leidsche Rijn Centrum één van de twee beoogde dragers van de identiteit van het gebied.

Overwegingen

In de allereerste plaats is het doel van de ontwikkeling van het Centrum om een bruisend hart te maken voor de bewoners van Leidsche Rijn. Leidsche Rijn is de grootste nieuwbouwlocatie van Nederland en zal groeien naar een gebied waar straks circa 100.000 mensen wonen (inclusief de huidige bewoners van Vleuten en De Meern). Voor deze mensen is het belangrijk om een plek te hebben waar ze alle voorzieningen kunnen vinden, waar ze naar toe kunnen gaan om te ontmoeten, zich te vermaken en te verblijven, en waar ze trots op kunnen zijn. Een centrum is pas een echt centrum wanneer de eigen bewoners het in hun hart hebben gesloten.

Leidsche Rijn Centrum is door zijn omvang en aantrekkelijkheid van dien aard dat het uitnodigend zal zijn voor veel mensen van buiten. Kijkend naar het gebruik van gewaardeerde binnensteden, is het immers ook zo dat het centrum 'voelt' als eigendom van de bewoners van de stad. Utrechters hebben sterk - en terecht - het gevoel dat de stad 'van hen' is. Daarbij zijn bezoekers natuurlijk van harte welkom. Bij een dagje uit in een stad als Maastricht, 'voelt' het als een bezoek aan een plek die van de bewoners van Maastricht is. En het voelt goed wanneer men zich er welkom voelt.

Derhalve zal Leidsche Rijn Centrum in de eerste plaats de plek van de bewoners van Leidsche Rijn zijn. De mensen van buiten komen 'op bezoek' - als het ware uitgenodigd. Binnen Leidsche Rijn functioneert het Centrum als de plek waar alle belangrijke voorzieningen zijn geconcentreerd. Uiteraard hebben alle buurten binnen Leidsche Rijn hun voorzieningen voor dagelijkse behoeften. Leidsche Rijn Centrum staat in hiërarchie daar boven en heeft een combinatie van winkels om echt te shoppen, kroegen en restaurants, een bioscoop, een bibliotheek, een kunstuitleen, een wijkservicecentrum, een theaterpodium enzovoorts.



Overzichtskaart gemeente Utrecht

3.2 Positionering ten opzichte van de Binnenstad Utrecht

Leidsche Rijn Centrum wordt 'het tweede oog' van Utrecht; in hiërarchie het belangrijkste centrum na de binnenstad

Door Het College van Burgemeester en Wethouders van Utrecht is op 4 november 2003 de Structuurvisie Utrecht vastgesteld: "Utrecht ontwikkelt één stad met twee complementaire centra, onderling verbonden door hoogwaardige infrastructuur en een hoogstedelijk milieu, goed aangetakt op het netwerk van de Deltametropool".

Overwegingen

Met de komst van Leidsche Rijn Centrum moet aandacht worden geschonken aan de positionering en het onderscheid ten opzichte van de bestaande binnenstad van Utrecht. De Structuurvisie Utrecht 2003 verwoordt het als volgt:

"Leidsche Rijn Centrum moet het tweede centrum van de stad en een randstedelijk knooppunt worden (...) Dit betekent dat prioriteit zal moeten worden gegeven aan een gebiedsgerichte stedelijke ontwikkeling, waar sprake is van een grote mate van sturing en betrokkenheid van de gemeente. Daar waar de binnenstad in zekere zin zichzelf verkoopt, moet de gemeente hier kleur bekennen en gewenste ontwikkelingen actief stimuleren.

Een zorgvuldige samenstelling van het programma is een eerste vereiste. Duurzame kwaliteit, uitstraling en bijzonder programmatisch aanbod zijn belangrijk. Omdat de gemeente dit maar ten dele zelf kan realiseren, zal vooral aandacht moeten worden besteed aan het scheppen van de juiste randvoorwaarden. Die randvoorwaarden hebben te maken met bereikbaarheid in de brede zin des woord, met het centraal stellen van de openbare ruimte, maar ook met selectiviteit ten aanzien van het realiseren van programma's in andere delen van de stad".

Leidsche Rijn Centrum en de binnenstad worden gezien als twee complementaire centra waarbij de positie van de binnenstad niet wordt aangetast. De binnenstad blijft - ook in de toekomst - de hoogste in hiërarchie van centrumfuncties in stad en regio.

Utrecht kent momenteel een heldere structuur in voorzieningen en de binnenstad neemt hierbij de hoogste positie in. Zowel wat betreft het winkelaanbod - de binnenstad telt thans ruim 130.000 m² winkelvloeroppervlakte (inclusief Hoog Catharijne), maar ook wat betreft cultuur, uitgaan en vrije tijdsbesteding is de binnenstad de hoogste in de hiërarchie.

Belangrijk echter is dat Utrecht in de komende decennia te maken krijgt met grote veranderingen. De bevolking in de stad zal fors stijgen met circa 80.000 inwoners wanneer de 30.000 woningen zijn gerealiseerd. Deze groei leidt tot een extra vraag naar allerlei voorzieningen, waaronder cultuur en winkels.

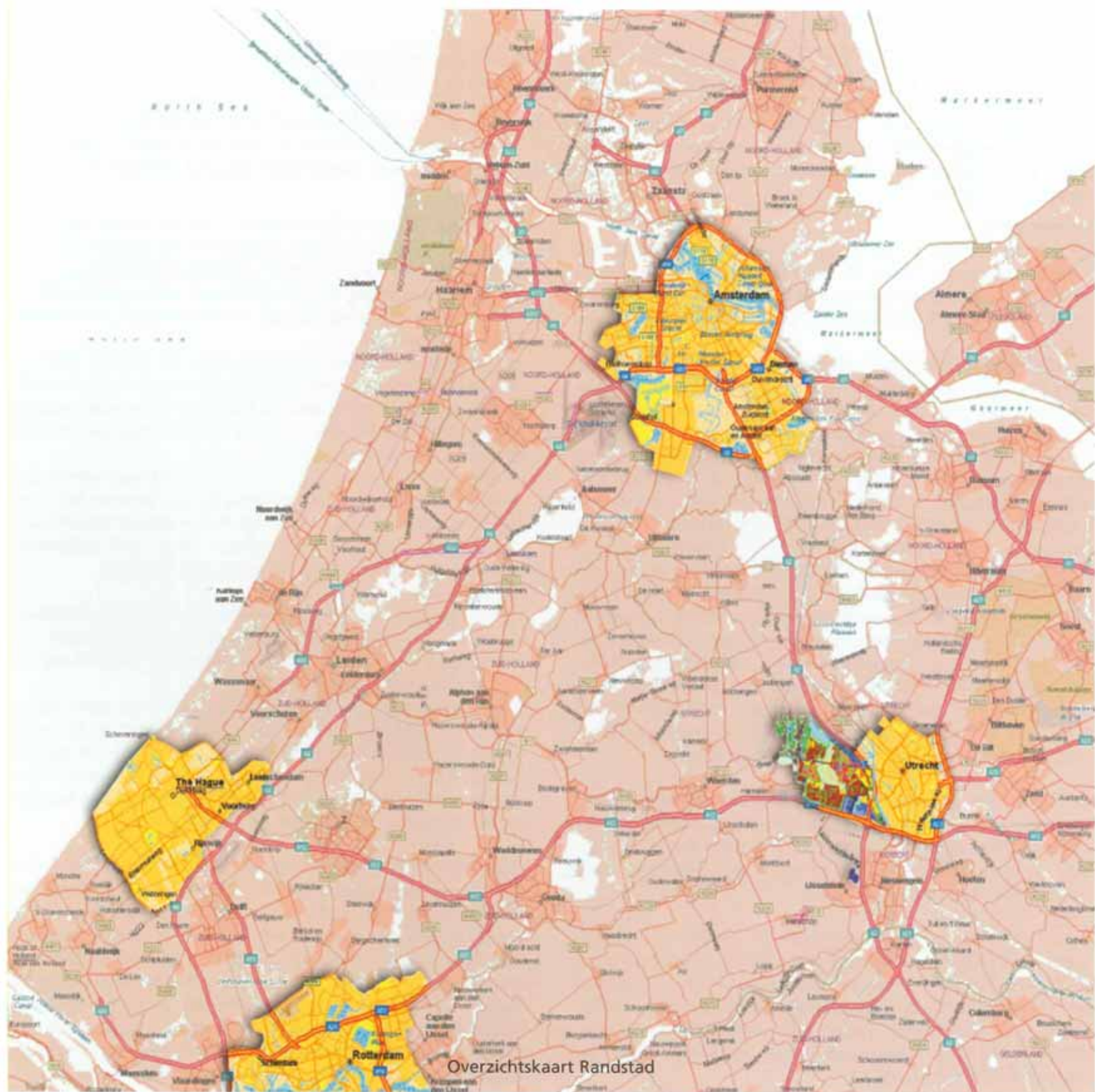
Utrecht heeft ervoor gekozen om de positie van de binnenstad te versterken. Om de groei van de stad verder op te vangen is voorts gekozen om een nieuw centrum te ontwikkelen op de plek waar de concentratie van nieuwe inwoners ontstaat: Leidsche Rijn.

Leidsche Rijn Centrum zal het tweede centrum van de stad Utrecht worden met een combinatie van diverse functies; naast wonen, werken en winkels is er volop aandacht voor horeca, entertainment en cultuur. Voor een duurzaam centrum is een dergelijke synergie van functies noodzakelijk.

Buiten het grote verschil in omvang, zal het verschil tussen beide centra vooral in de sfeer en beleving liggen. De binnenstad heeft een historisch karakter dat nooit zal kunnen worden geëvenaard.

Daarnaast heeft de binnenstad van Utrecht een uiterst divers en compleet aanbod aan centrumfuncties. Er is een ontelbaar aantal complementaire functies op het gebied van horeca, uitgaan, theater, musea, evenementen, monumenten etc. De identiteit van de binnenstad bestaat uit de optelsom van al deze aspecten.

Leidsche Rijn Centrum is qua omvang een stuk kleiner dan de binnenstad en heeft daardoor een kleiner aanbod aan horeca, cultuur en entertainment. Het zal een moderne verschijningsvorm krijgen met specifieke bestemmingen. De identiteit van het Centrum zal voor een groot deel ook worden bepaald door deze bestemmingen (een culturele trekker van formaat bijvoorbeeld kan Leidsche Rijn een bepaalde kleuring geven). In sommige opzichten zal Leidsche Rijn Centrum een grotere mix aan functies krijgen zoals bv. de hechtere vermenging met wonen.



3.3 Positionering in de Deltametropool

In randstadverband is Leidsche Rijn Centrum één van de nieuwe randstadcentra in de binnenring van de Deltametropool.

Met het kiezen voor bovengenoemde knooppunten door het Algemeen Bestuur van de Regio Randstad is gekozen voor gerichte versterking van de sterke economische clusters in de Randstad. Elk van de nieuwe randstadcentra krijgt een herkenbaar ruimtelijk profiel dat past bij de specifieke ligging in de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Leidsche Rijn Centrum ontwikkelt zich op termijn als een sterk hoogstedelijk gebied dat als het ware de moderne, dynamische kant van de regio vertegenwoordigt aan de binnenring van de Deltametropool.

Overwegingen

Op regionaal niveau biedt de ligging van Leidsche Rijn Centrum geheel nieuwe kansen voor de stad en de regio Utrecht. Leidsche Rijn Centrum ligt centraal in Nederland, direct aan de A2, nabij de A12 met een NS-station met een potentiële Inter-regio status. De bereikbaarheid van het Centrum is daarmee optimaal.

Leidsche Rijn Centrum verdient een geheel eigen bestaansrecht als een nieuw multifunctioneel gebied voor allerlei soorten doelgroepen. Immers, in Utrecht fungeert naast de binnenstad op dit moment diverse specifieke clusters van functies op het gebied van winkelen, onderwijs en vrije tijd. Evenals de binnenstad onderscheidt Leidsche Rijn Centrum zich door een mix van activiteiten, die in gezamenlijkheid een meerwaarde hebben. Intensief ruimtegebruik, levendigheid van openbare ruimten en een multifunctioneel karakter zijn belangrijke uitgangspunten om deze plek uit te laten groeien tot een hoogwaardig centrummilieu.

Dit wordt onderschreven door de gemeente Utrecht in de Structuurvisie Utrecht 2030 en door het algemeen bestuur van de Regio Randstad.

Op 1 oktober 2003 heeft het algemeen bestuur van het samenwerkingsverband een besluit over een nadere prioritering genomen, waarvan de Minister van V.R.O.M. bij brief d.d. 27 oktober op de hoogte is gesteld.

Een citaat uit de brief: "Het algemeen bestuur van Regio Randstad is van mening dat de centrumontwikkeling [van Leidsche Rijn] vanwege de ligging aan de rand van een grote stad en in de binnenring van de Deltametropool van groot belang is voor de kwaliteit van de Deltametropool. Het is daarom van belang de inhoud van het plan voor Leidsche Rijn Centrum daarop af te stemmen".

In de Structuurvisie Utrecht 2003 wordt over Leidsche Rijn Centrum en haar positie in de Deltametropool onder meer het volgende gesteld: "Op Deltametropool niveau wil de regio en de gemeente Utrecht zich blijvend kunnen ontwikkelen als één van de belangrijke pijlers van dit stedelijk systeem. Bereikbaarheid van zowel Randstad, regio als stad is daarbij cruciaal. Utrecht leunt daarvoor zwaar op de verbetering van het rijkswegennet en de ontwikkeling van de Hoge Snelheidslijnen.

Binnen de Randstad behoren Utrecht Centrum en Leidsche Rijn Centrum tot de belangrijkste stedelijke knooppunten. In de regio zijn dit de enige knooppunten met een (inter)nationale allure. Wil Utrecht haar randstedelijke schakelfunctie optimaal vervullen, dan is daarbij de tijdige realisatie van het knooppunt Leidsche Rijn Centrum als Randstadcentrum van groot belang.

Beide knooppunten hebben naast een belangrijke programmatische functie, een functie als knooppunt tussen hoger en lager schaalniveau netwerken. Ze verbinden de Randstad met de regio. De belangrijkste centra in het Utrechtse stedelijk gebied liggen aan de hoofdaders van infrastructuur waarmee de regio is 'opgehangen' in het nationale netwerk: de A2, de A12 en de (hoge snelheid)spoorlijnen".

het thema is
het creëren
van een
levend
centrum

4. VISIE

4.1 Principes van een 'Levend Centrum'

De nadruk ligt op de (kwaliteit van de) openbare ruimte, in samenhang met de bebouwing waarbij de gebruiker (voetganger / fiets) voorop staat.

Belangrijk principe van 'het Levende Centrum' is dat de gebruikers van het gebied voorop staan. De gebruiker ervaart een centrum als prettig verblijfsgebied in belangrijke mate door het ontwerp en de inrichting van stedelijke openbare ruimten. Uiteraard is de architectuur van de omliggende gebouwen essentieel; echter de essentie ligt in de openbare ruimten. Het zijn de plekken waar mensen met verschillende bestemmingen elkaar als 'bij toeval' treffen. De openbare ruimte bepaalt of een gebied sfeer en warmte uitstraalt en daarmee uitnodigend is voor mensen om er te willen verblijven. Een aantrekkelijk centrum heeft een goede balans tussen de verschillende vormen van openbare ruimten: rustige naast drukke (winkel)straten, gezellige pleinen om te vertoeven naast hofjes waar de rust de overhand heeft. Daarnaast zorgen zogenaamde 'aanloopstraten' voor een aangename afwisseling. Deze contrasten maken Leidsche Rijn Centrum tot een Levend Centrum. Een stedelijk centrum waar de gebruiker - voetgangers en fietsers - voorop staat.

Overwegingen

Nadenken over het creëren van een nieuw stedelijk centrum betekent nadenken over een aantal vragen. Voor wie wordt het centrum gebouwd? Wat is de functie van het centrum? Wat maakt het centrum straks bijzonder?

Leidsche Rijn Centrum begint niet bij nul. De bijzondere plek op het infrastructurele knooppunt van autoverkeer en treinverkeer geeft specifieke mogelijkheden. Het landschap met zijn hoogteverschillen - voortkomend uit de te overkappen A2 - wordt gezien als een bijzondere eigenschap.

Daarnaast zijn op gemeentelijk en regionaal niveau deels al afspraken gemaakt over programmaonderdelen voor het centrum. Al deze uitgangspunten geven richting aan het beantwoorden van de gestelde vragen.

Belangrijk principe van 'het Levende Centrum' is dat de gebruikers van het gebied voorop staan. Niet het rendement, niet het vastgoed, niet het ontwerp, maar de mensen die er hun activiteiten ontplooiën, bepalen het succes van een plek. Het is daarom belangrijk te beginnen bij het uitgangspunt om Leidsche Rijn Centrum te zien als een netwerk van activiteiten.

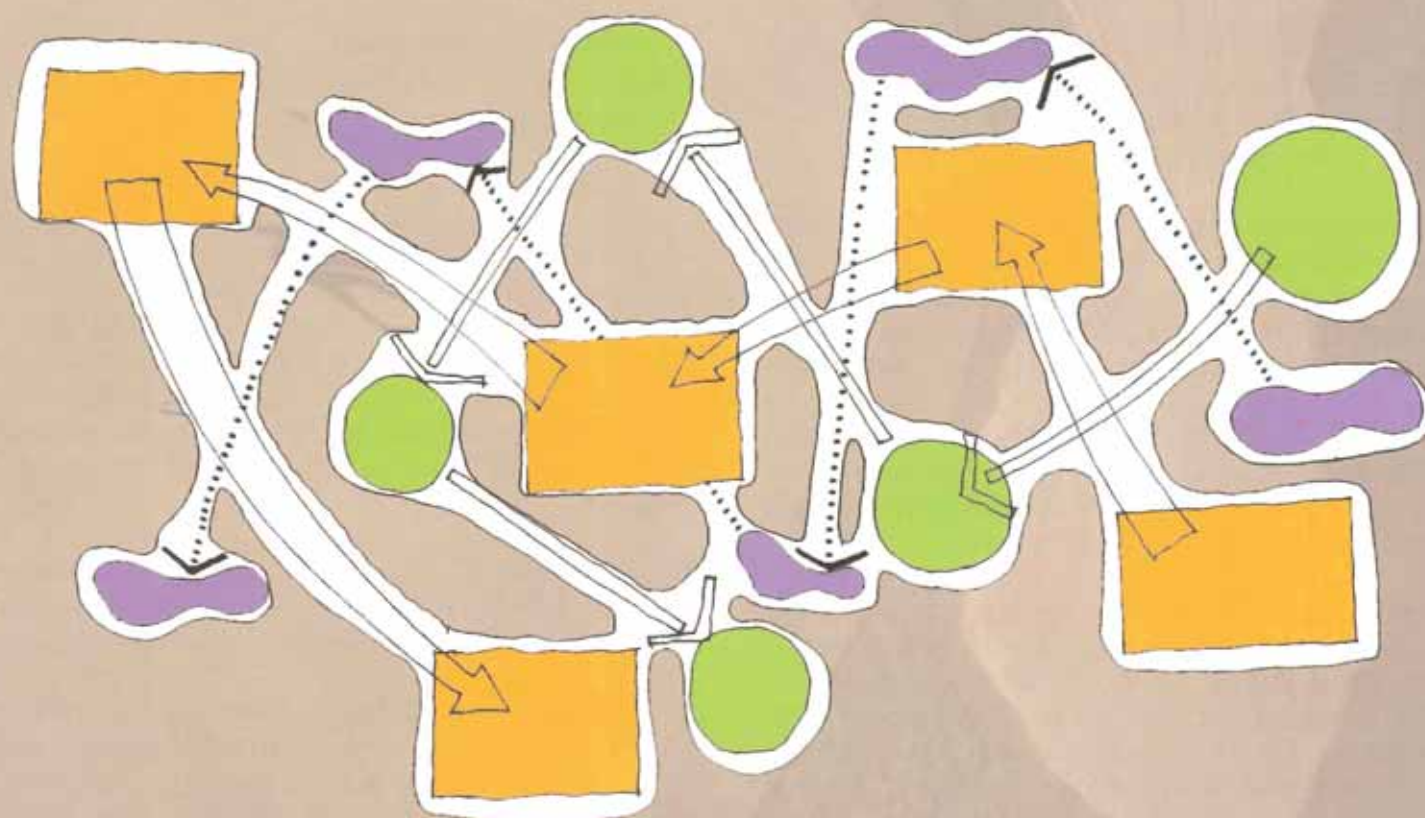
Mensen komen naar een centrumgebied om zeer uiteenlopende redenen: om te winkelen, uit te gaan, te verpozen, te eten, te leren, te kijken, te werken en te wonen. De ruimten en de - mooi architectonisch

vormgegeven gebouwen - zijn er 'slechts' om deze activiteiten een plek te geven en staan dus in dienst van de gebruikers.

Desalniettemin leert de praktijk van alledag dat sommige plekken als prettig worden ervaren en andere plekken niet. Sommige plekken trekken dagelijks drommen mensen en andere plekken worden het liefst gemedend. Waarom is de oude Utrechtse binnenstad een prettige plek om buiten te verblijven? Dit alles heeft te maken met de openbare ruimte en de menselijke schaal. Succesvolle centrumgebieden hebben openbare ruimten en een maat van gebouwen die door de voetganger als prettig wordt ervaren.

Voor Leidsche Rijn Centrum geldt derhalve het principe dat het gebied wordt ontwikkeld vanuit de openbare ruimte en is afgestemd op de voetganger c.q. fietser.

In essentie is een openbare ruimte een ruimte die voor iedereen vrij toegankelijk is: straten, pleinen en parken. Toch bestaat er een groot verschil in beleving tussen doorvoerwegen voor autoverkeer, drukke stadspleinen en stille hofjes. In centra die als prettig worden ervaren, bestaat een goede balans tussen de verschillende vormen van openbare ruimte en een juiste wisselwerking tussen de openbare ruimte en de bebouwing. Kenmerkend



Model van de wisselwerking tussen de verschillende functies onderling en de openbare ruimte

daarbij is de aanwezigheid van specifieke openbare plekken die een sterke publieke betekenis hebben. Plekken waarmee mensen zich kunnen identificeren en die de stad tot stād maken. Deze specifieke 'publieke ruimten' functioneren als plaatsen waar een uitwisseling tussen verschillende maatschappelijke groepen en culturen plaatsvindt.

In veel nieuwbouwcentra is bij de ontwikkeling de nadruk op andere doelstellingen komen te liggen. Wat betreft Leidsche Rijn Centrum wordt gestreefd naar een stelsel van plekken die daadwerkelijk deze 'publieke' functie van ontmoeting en herkenning gaat vervullen. Dit betekent dat er plekken zullen komen die levendig zijn en waar dus voor veel groepen ook wat te beleven is. De gebouwen en de functies zullen daaraan een bijdrage (moeten) leveren, bijvoorbeeld door levendige plinten en extraverte gebouwen.

Het creëren van een stelsel van dit soort publieke ruimten begint bij het onderliggende principe dat het centrumgebied wordt ontwikkeld op basis van loopstromen. Het gaat daarbij om het zorgvuldig plaatsen van functies ten opzichte van elkaar en ten opzichte van 'bronnen' zoals het station, fietsenstallingen en parkeergarages. Verschillende gebruikersgroepen hebben verschillende looproutes. Juist op de plekken waar de loopstromen elkaar kruisen, kunnen interessante publieke ruimten ontstaan. Het zullen plaatsen zijn die kunnen uitgroeien tot plekken, die betekenis hebben voor verschillende maatschappelijke groepen.

Door het creëren van aanloopstraten wordt Leidsche Rijn Centrum logisch verbonden met de directe omgeving en gaat daardoor geleidelijk in elkaar over.

In Leidsche Rijn Centrum worden functies opgenomen en strategisch dusdanig ten opzichte van elkaar geplaatst dat de publieke ruimten en looproutes zowel overdag als 's avonds, door de weeks en in het weekend overwegend levendig zijn.

Tenslotte is een belangrijk principe dat wordt gezocht naar een optimale combinatie van centrumfuncties.

De meerwaarde van een levendig centrumgebied bestaat immers ook uit de synergie die ontstaat vanuit de mix van verschillende functies. Een zeer wezenlijke functie hierbij is de culturele functie. Met culturele voorzieningen onderscheiden centra zich bij uitstek van elkaar. Door het multifunctionele karakter zal Leidsche Rijn Centrum betekenis krijgen voor veel verschillende maatschappelijke groepen.

De wisselwerking tussen de verschillende functies onderling én de openbare ruimte is van cruciaal belang voor 'het Levende Centrum'.

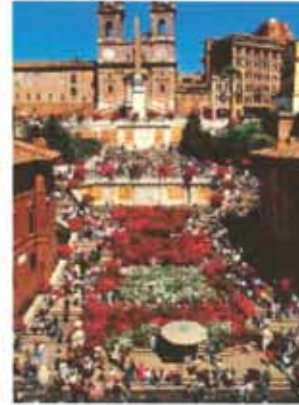
bron



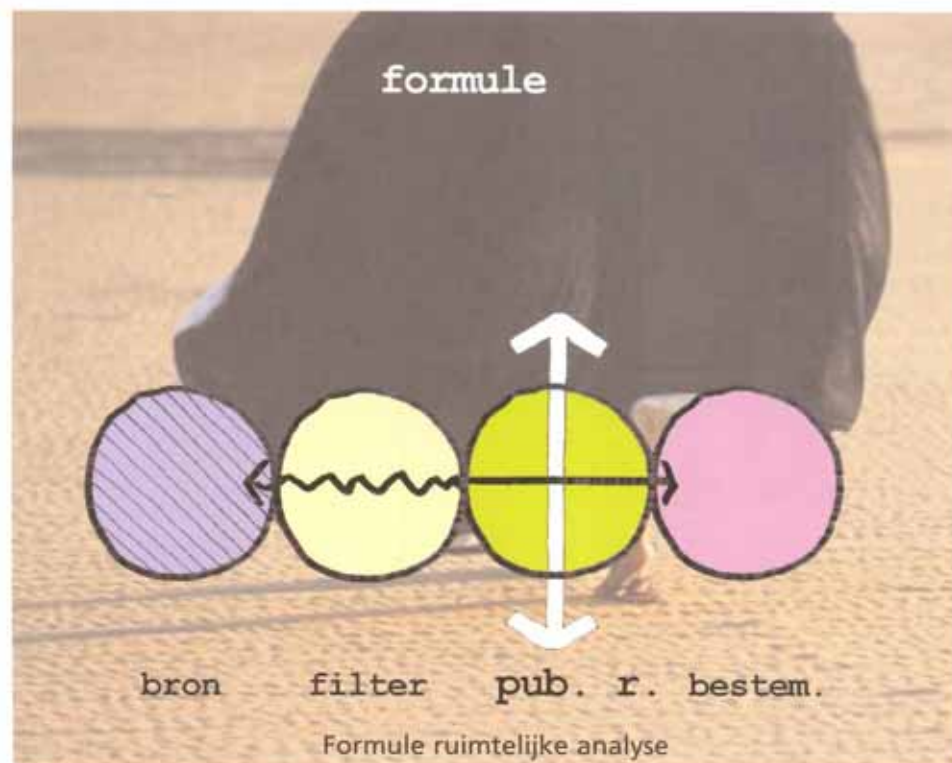
looproutes



**openbare
ruimte**



bestemming



4.2 Ruimtelijke principes: Loopstromen

Aangezien loopstromen heel belangrijk zijn om levendigheid in de openbare ruimte te bewerkstelligen, is voor Leidsche Rijn Centrum de formule "bron - openbare ruimte - bestemming" toegepast.

De doelstelling is om van Leidsche Rijn Centrum een gebied te maken dat 'leeft'. Om dit te bereiken is ervoor gekozen om het centrum te ontwikkelen vanuit de openbare ruimte. Het gebruik door diverse doelgroepen geeft deze ruimten bestaansrecht. Functies moeten zodanig worden gegroepeerd en gesitueerd dat er (voetgangers) stromen ontstaan die elkaar kruisen op belangrijke openbare ruimten, zoals pleinen. Pleinen functioneren bij de gratie van veel ontmoetingen. Daarnaast zorgt het realiseren van verschillende sferen in een gebied voor aantrekkelijke contrasten in de openbare ruimte. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van het centrum. Om die reden is wel een hiërarchie nodig in verschillende soorten openbare ruimten.

Overwegingen

Om de levendigheid in de openbare ruimte te garanderen, één van de speerpunten bij Leidsche Rijn Centrum, is de volgende formule gehanteerd bij de ruimtelijke analyse.

Hierbij zijn de termen "bron", "openbare ruimte" en "bestemming" onderscheiden.

a. De bron genereert mensen en is de start van loopstromen, bijv. een station, parkeergarage of fietsenstalling;

b. De openbare ruimte is onder te verdelen in de ruimte waar men doorheen gaat (de looproutes) en de openbare ruimte waar men verblijft (het verblijfsgebied);

c. De bestemming is het doel waar de passant naar toe gaat.

Deze formule kan - met als voorbeeld de Utrechtse binnenstad - als volgt worden toegelicht: het station van Utrecht CS of de fietsenstalling is een bron, straten in de binnenstad zijn de looproutes, het Neude is een verblijfsgebied en het postkantoor een bestemming.

Daarbij functioneert de openbare ruimte enerzijds als looproute (mensen lopen er doorheen op weg naar een bestemming, bij bovengenoemd voorbeeld via het Neude naar het postkantoor), anderzijds fungeert het ook als verblijfsgebied (mensen gaan naar het Neude om daar op een terrasje te gaan zitten of een festival te bezoeken).

In de hierna volgende analyse en bij het komende ontwerpproces zal deze formule een belangrijk uitgangspunt gaan vormen bij het structureren van de

openbare ruimte en het strategisch plaatsen van de functies.

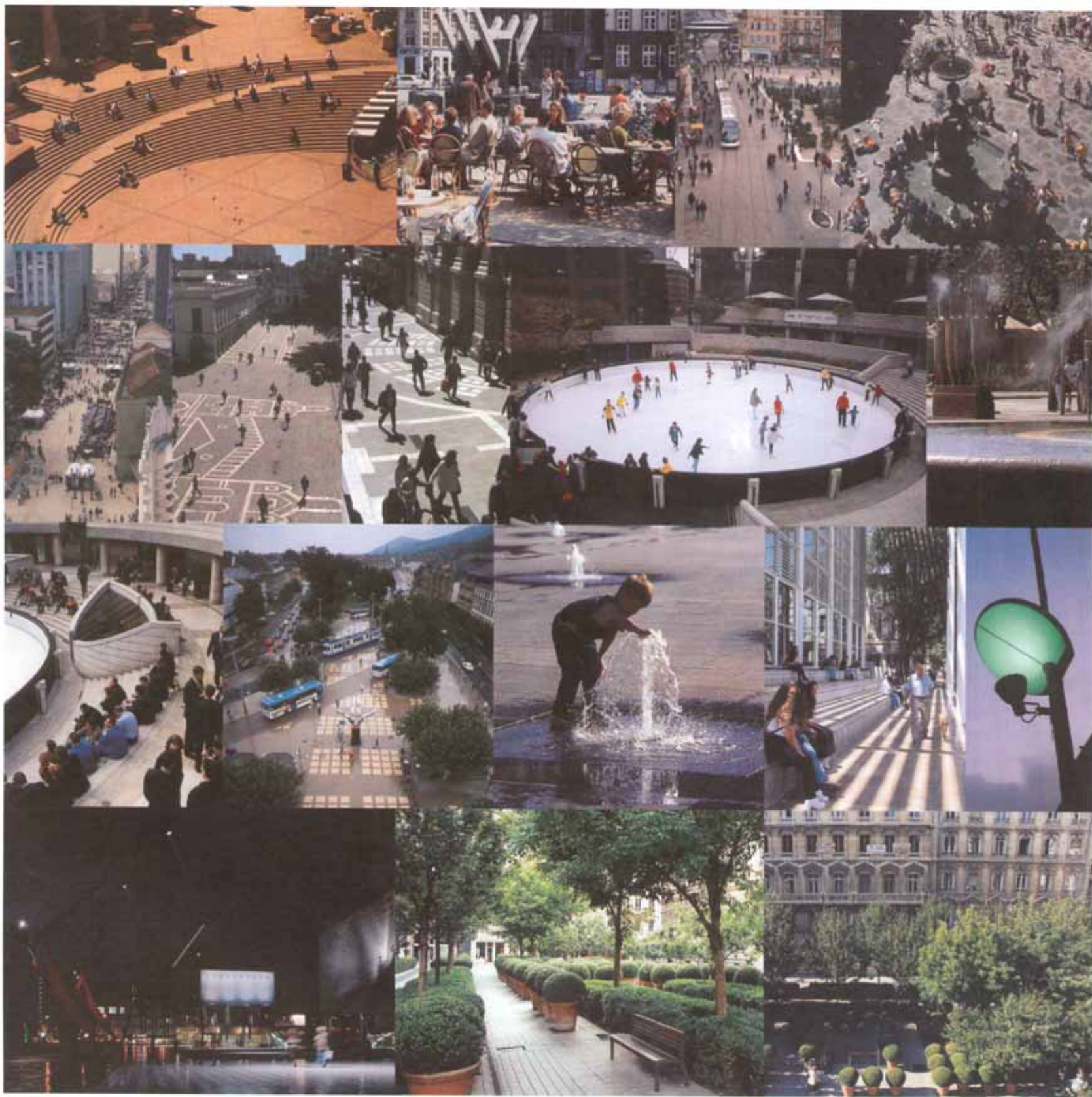
De openbare ruimte zal gebruikt gaan worden door verschillende doelgroepen van het centrum (bewoners, werkenden, winkelend publiek en bezoekers). De situering van bronnen, verblijfsruimten en bestemmingen beïnvloeden het aantal gebruikers van de openbare ruimte. Zo leidt bijvoorbeeld een parkeergarage direct onder de bestemming niet tot gebruik van de openbare ruimte, maar een collectieve garage met diverse voetgangers in- & uitgangen wel tot loopstromen in de openbare ruimte. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat rekening moet worden gehouden met de maximale loopafstand die een bepaald type gebruiker bereid is te lopen. Dit zal voor elke gebruiker een andere afstand zijn.

De routes tussen bronnen en bestemmingen lopen door deze openbare ruimten. Het karakter en de inrichting van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de eraan liggende functies; zo heeft een woonstraat een ander karakter dan een winkelstraat en deze is weer anders van karakter ten opzichte van een plein. Op plekken waar twee routes elkaar kruisen, ontstaan weer andere stedelijke ruimten met een bepaald karakter.



Naast het feit dat de verschillende openbare ruimten andere karakters hebben, wordt ook gestreefd naar contrasten in de verschillende sferen van de openbare ruimte. Hierbij kan worden gedacht aan de tegenstellingen: drukte versus stilte, activiteit versus passiviteit, introvert versus extravert, intimiteit versus afstandelijkheid. Juist ook deze contrasten dragen bij aan de herkenbaarheid en diversiteit aan sferen van de stad, als voorbeeld het Museumkwartier, de hofjes of de Nieuwegracht (stilte) versus de Oudegracht (druk).

Contrasten in de verschillende openbare ruimten dragen bij aan de herkenbaarheid van een gebied en doen het gebied leven in al zijn nuances en sferen.



Openbare ruimte

Redenerend vanuit de openbare ruimte worden de entrees van de gebouwen aan de straat gesitueerd. Met als uitgangspunt dat Leidsche Rijn Centrum duurzaam wordt ontwikkeld, wordt de bouwlaag op maaiveld extra verhoogd om functiewijzigingen mogelijk te maken.

Alles is erop gericht om diversiteit in de openbare ruimte te creëren. Plekken waar de levendigheid overheerst en plekken waar men tot rust kan komen. Het succes van levendigheid in een centrumgebied staat of valt met het zichtbaar zijn van de aanwezigheid van mensen. Het beleven van veel activiteit in het centrumgebied kan goed worden gestimuleerd vanuit het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte en de gebouwen. Daarom wordt voorgestaan om de entrees tot de gebouwen - ook voor de erboven gelegen verdiepingen - op straatniveau te situeren. Daarnaast wordt een extra verdiepingshoogte in de plinten van de gebouwen gerealiseerd die inspeelt op de duurzame ontwikkeling van het centrum. Hierdoor namelijk wordt functieverandering in de tijd en daarmee een wisselende diversiteit aan functies mogelijk gemaakt.

Overwegingen

Om activiteiten in de openbare ruimte zoveel mogelijk te stimuleren, wordt van het volgende uitgegaan: de gebouwen worden geplaatst in de openbare ruimte. De openbare ruimte is niet een afgeleide van de gerealiseerde gebouwen, met andere woorden in Leidsche Rijn Centrum wordt de kwaliteit van de omgeving ervaren in de ruimtes tussen de gebouwen - op de plekken waar activiteit dan wel rust plaatsvindt.

Ter verhoging van de verblijfskwaliteit zal bij de inrichting van de openbare ruimte ook aandacht zijn voor een optimale zonligging en het minimaliseren van windhinder.

Voorts zullen in Leidsche Rijn Centrum de winkels waar mogelijk op maaiveldniveau liggen. Winkels hebben hun entrees en hun etalages gewoon aan de straat, zodat hun bezoekers hun weg vinden vanuit de openbare ruimte. En tenslotte zullen ook voor de andere functies in het centrum hun entrees vanuit de openbare ruimte worden gesitueerd en zo worden gestimuleerd om hun activiteiten die levendigheid tonen, op maaiveld te laten plaats vinden. Bij deze overweging speelt (sociale) veiligheid ook een belangrijke rol.

Het realiseren van niet-woonfuncties in sommige plinten van gebouwen heeft consequenties voor de bebouwings-typologie van het centrum. In delen van Leidsche Rijn Centrum zal daardoor gekozen worden voor een stedelijke woningtypologie (appartementen, bovenwoningen, e.d.).

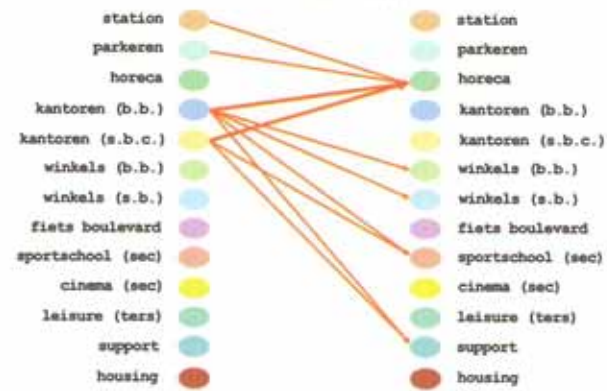
De plinten van gebouwen krijgen extra verdiepingshoogte, zodat een uitwisseling van verschillende functies mogelijk is (woon-, winkel-, werk-, horecafuncties). Op deze wijze anticiperen de gebouwen op een wisselend gebruik van het centrum - en daarmee een wisselende diversiteit aan functies - door de jaren heen. Zo wordt een duurzaam Centrum gerealiseerd dat de tand des tijds kan doorstaan.

Bewegingen tussen bron en bestemming

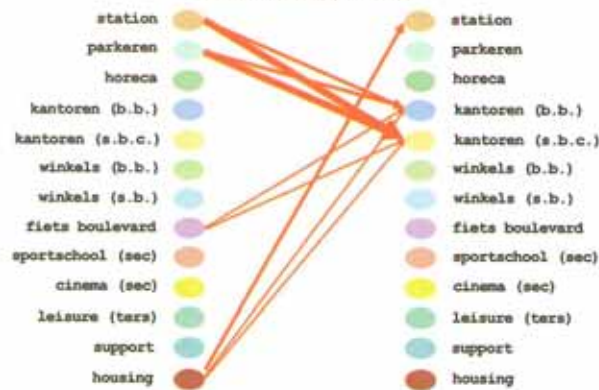
urban movement



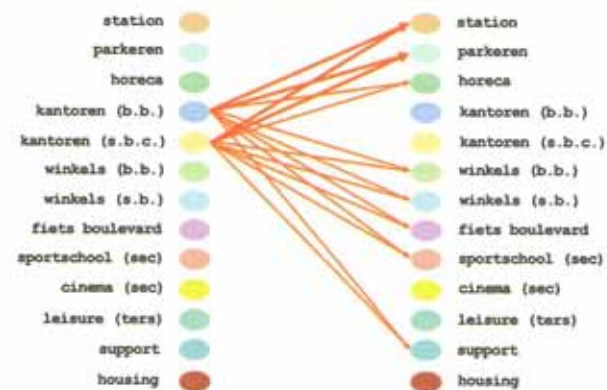
urban movement 13:00



urban movement 08:00



urban movement 18:00



public spaces c.b.d.



public spaces c.b.d.



public spaces c.b.d.



public spaces c.b.d.



public spaces c.b.d.



public spaces c.b.d.



Gebruiksintensiteit van de openbare ruimte

Gebruikers

Primaire, secundaire én tertiaire gebruikers zijn welkom in Leidsche Rijn Centrum.

Leidsche Rijn Centrum, één van de nieuwe randstadcentra in de Deltametropool, wordt gebouwd voor zowel de primaire, secundaire als tertiaire gebruikers en zal bestaan uit een levendig multifunctioneel winkel-, woon-, werk-, recreatie- en voorzieningengebied.

Overwegingen

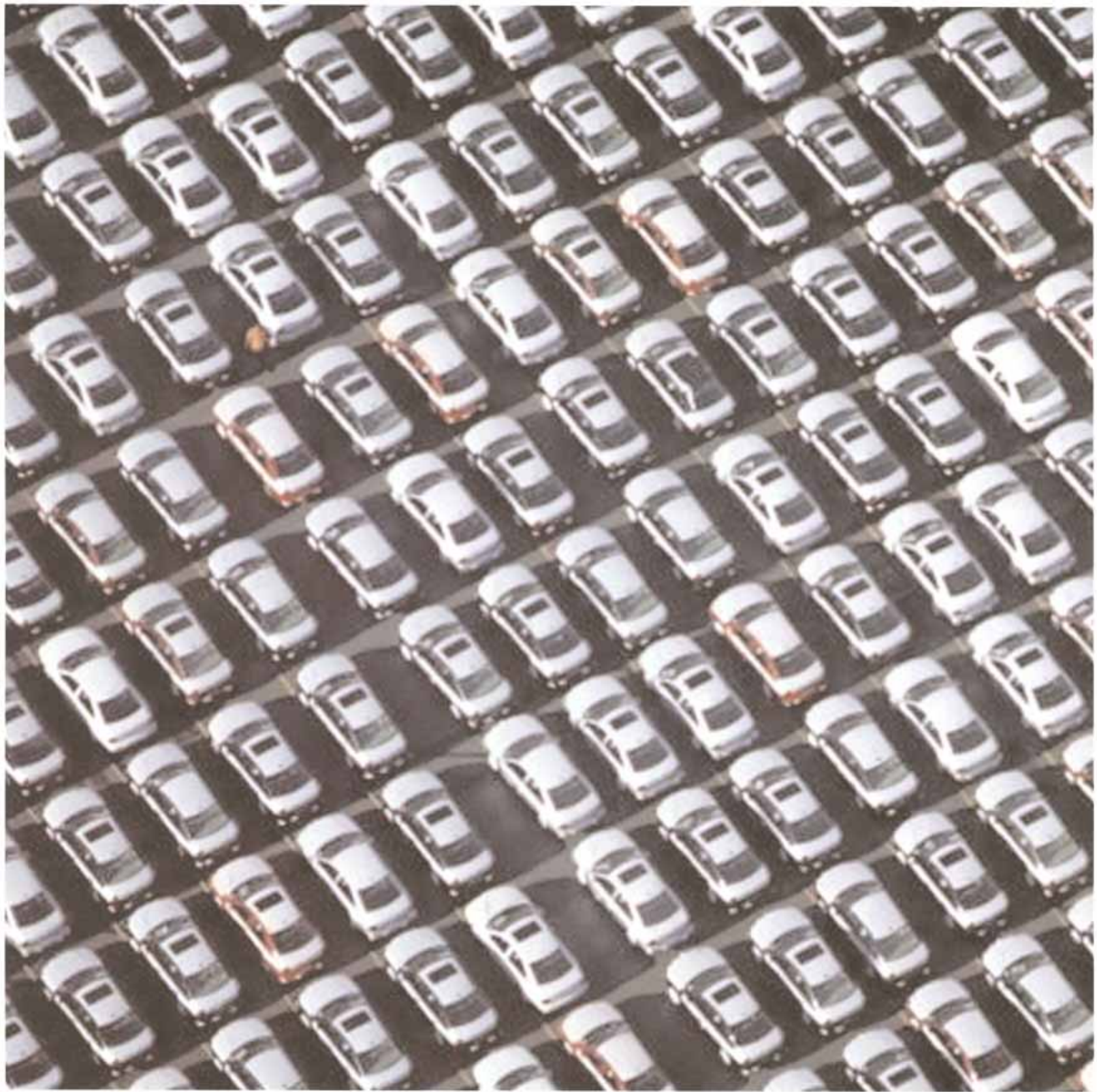
Zoals reeds is geconstateerd, is een centrum pas compleet wanneer er een grote diversiteit aan activiteiten plaatsvindt. Bezoekers hebben daarbij heel uiteenlopende motieven om er naar toe te gaan. Het karakter van Leidsche Rijn Centrum wordt gevormd door de grote mix aan gebruikerstypen.

Om te bereiken dat de verblijfsruimten en looproutes zowel overdag als 's avonds, door de weeks en in het weekend levendig zijn, moeten deze zoveel mogelijk gebruikt gaan worden door verschillende groepen gebruikers van het centrum. Hiertoe moeten de functies die worden gerealiseerd strategisch ten opzichte van elkaar worden geplaatst.

Het gevolg is dat Leidsche Rijn Centrum uitnodigend zal zijn voor heel diverse groepen, uiteenlopend van mensen die dagelijks gebruik maken van de aanwezige functies tot mensen die om een heel specifieke reden op bezoek komen. In onderstaand schema worden de gebruikers van Leidsche Rijn Centrum verdeeld naar het motief van bestemming en de bijbehorende frequentie van hun bezoek.

Naast variaties in levendigheid gedurende de gehele dag varieert ook de gebruiksintensiteit van de openbare ruimte. Zo gebruiken kantoorwerkers tijdens de ochtend- en avondspits in beperkte tijd intensief de openbare ruimte. Voor de levendigheid van het centrum is het belangrijk om deze gebruiksintensiteit over de dag uit te spreiden door enerzijds te trachten kantoorgebruikers langer in het centrum te laten verblijven (onder meer voor het doen van boodschappen of een horecabezoek) en anderzijds functies toe te voegen die zorgen voor levendigheid buiten de piekuren (zoals horeca, sportaccommodaties, uitgaan/cultuur). Deze toe te voegen functies richten zich zowel op de primaire, secundaire als tertiaire gebruiker.

Gebruikerstype Centrum	Motief van bestemming	Frequentie
Primair	"Dagelijks gebruik" wonen, werken, boodschappen	dagelijks tot wekelijks
Secundair	"Oriëntatie op entertainment" winkelen, restaurants, uitgaan, cultuur, sport	één tot twee keer per maand
Tertiair	"Specifiek bezoek" cultuurbezoek, toerisme, congres	aantal keren per jaar tot één keer in je leven



Parkeren

Vanuit de openbare ruimte geredeneerd, is dominantie van parkeerplaatsen voor auto's in het straatbeeld niet gewenst. Voor gebouwde parkeervoorzieningen kunnen de hoogteverschillen langs A2 en spoordijk goed worden benut.

Het parkeren van auto's is niet weg te denken in het hedendaagse straatbeeld en neemt veel ruimte in beslag. Een globale berekening geeft aan dat 30 hectare (= circa 50 voetbalvelden) nodig is in Leidsche Rijn Centrum indien alle auto's op maaiveld zouden worden gerealiseerd. Daarnaast wordt het parkeren als één van de bronnen gezien van waaruit men via de openbare ruimte naar de gewenste bestemming loopt. Het is dan ook noodzakelijk dat parkeerplaatsen niet het straatbeeld domineren maar voor een groot deel opgelost worden in parkeergarages, waarbij goed gebruik gemaakt kan worden van de aanwezige hoogteverschillen.

Overwegingen

Een belangrijk onderdeel bij het streven naar een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte is het vinden van goede parkeeroplossingen. De wijze van parkeren zal in belangrijke mate de uitstraling van het nieuwe centrum bepalen.

De aannames die gedaan zijn voor het aantal parkeerplaatsen per bestemming zijn als volgt (dit zijn voorlopige aannames die verder dienen te worden uitgewerkt in het Masterplan).

Werken	: 1 pp / 100 m2 BVO
Wonen	: 1,5 pp / wooneenheid (100 m2 BVO)
Winkels/horeca	: 1 pp / 25 m2 bvo
Leisure/ cultuur/ comm.voorz.	: 1 pp / 25 m2 bvo
Niet-commerciële voorzieningen	: 1 pp / 100 m2 bvo

Uitgaande van het hiervoor benoemde totaal programma, komt dit - alles bij elkaar opgeteld - neer op een verhouding van 1 parkeerplaats op 30 m2 bvo en betekent dit circa 12.000 parkeerplaatsen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik. Het ruimtebeslag voor 12.000 parkeerplaatsen is circa 30 hectare. Een dergelijke oppervlakte is te vergelijken met zestig voetbalvelden. Wat betreft Leidsche Rijn Centrum betekent dit een ruimtebeslag van circa 75% van het netto plangebied uitgaande van één groot parkeerterrein.

Het realiseren van gebouwde voorzieningen en/of dubbel ruimtegebruik van parkeren onder bouwblokken en op binnenterreinen is dan ook noodzakelijk om überhaupt het beoogde centrumprogramma te kunnen realiseren

binnen het plangebied. Daarnaast spelen voetganger en fietser een belangrijke rol in de openbare ruimte van het centrum. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te halen, mag de auto niet gaan domineren in het straatbeeld. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de lengte van de parkeerstroken in de openbare ruimte niet meer dan 20% van de gevellengte van de centrumbebouwing mag bedragen.

In de paragraaf Loopstromen is aangegeven dat parkeren als een belangrijke "bron" wordt gezien. Mensen gaan vanaf hun parkeerplaats, door de openbare ruimte naar hun bestemming. Om levendigheid in de openbare ruimte te realiseren, moet er zo min mogelijk een directe relatie zijn tussen een parkeervoorziening en de betreffende bestemming. Zo is het bijvoorbeeld wenselijk om winkelend publiek of kantoorpersoneel vanaf de parkeergarage via de openbare ruimte naar hun bestemming te laten lopen.

De hoogteverschillen binnen Leidsche Rijn Centrum kunnen onder meer worden gebruikt om gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren bestaande uit één tot drie parkeerlagen direct tegen de bak van de A2 en de spoordijk. Een globale berekening geeft aan dat op die wijze circa 2.000 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.



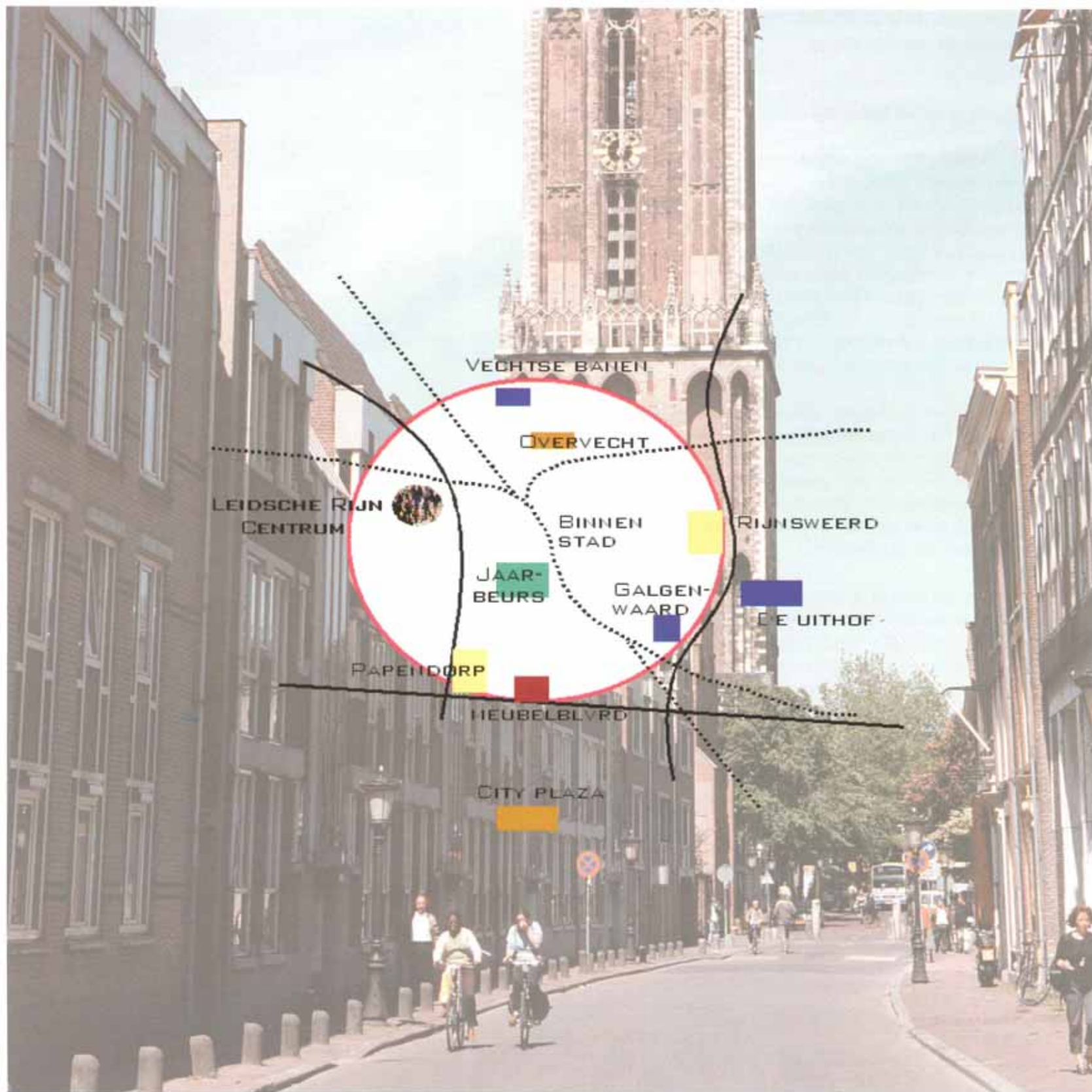
4.3 Programmatische principes: Functies en functiemenging

Het strategisch inzetten van programma

Bij het vaststellen van een programma aan functies voor een gebied wordt vaak alleen maar gedacht aan de hardware van de stad. Het gaat dan om het uiteindelijke resultaat bestaande uit vlekken met functies (woningen, kantoren, winkels etc) en vierkante meters. Maar een programma is meer dan dat. Veel belangrijker is de software van de stad – het gebruik van de (openbare) ruimten en de gebouwen. De filosofie dat het programma bestaat uit software en hardware is ook ingebracht bij de totstandkoming van de Visie voor Leidsche Rijn Centrum.

Dat betekent dat is nagedacht over de toekomstige gebruikers van het centrumgebied, de interactie tussen gebruikers, het gebruik van de openbare ruimte, de semi-openbare ruimtes en de gebouwen, de gewenste identiteit van plekken, de looproutes tussen functies, de impact van dichtheid op het gebruik en het 'begeleiden' van voetgangers- en fietsroutes.

Het bovenstaande proces is eigenlijk strategisch programmeren, als een aanduiding die verder gaat dan alleen maar het uiteindelijke resultaat. Hierbij wordt het programma strategisch ingezet met het doel bepaalde ambities te bereiken. Dit gaat gepaard met een iteratief proces, waarbij ambities, programma en ontwerp steeds op elkaar wordt afgestemd.



Primaire, secundaire én tertiaire gebruikers zijn welkom in Leidsche Rijn Centrum.

De suburbanisatie van de afgelopen tientallen jaren heeft geresulteerd in clustergebieden waar één specifieke functie dominant is. Verschillende locaties buiten de binnensteden waar de functies naar toe zijn gegaan die voorheen in de binnenstad aanwezig waren, blijken mono-functioneel en weinig karakteristiek. De kracht van een centrum zit juist in zijn multifunctionaliteit en de optimale balans van de verschillende functies. Dit laatste wordt voorgestaan in Leidsche Rijn Centrum.

Overwegingen

In de afgelopen veertig jaar heeft de stad Utrecht ruimtelijk gezien een grote transformatie doorgemaakt. Door de bouw van woonwijken, werklocaties, winkelcentra en recreatiegebieden is de stedelijke structuur van Utrecht compleet veranderd. De ontwikkelingen in Leidsche Rijn zorgen voor nieuwe transformaties van het stedelijk landschap.

Een belangrijke constatering binnen de suburbanisatie is het wegtrekken van (bepaalde) centrumfuncties uit de historische binnenstad van Utrecht. Tot aan circa 1965 was de binnenstad dé plek voor vrijwel alle functies die historisch gezien tot het centrum van een stad behoorden: wonen, werken, winkels, voorzieningen, cultuur, uitgaan, onderwijs, markten, beurzen enzovoorts. Door schaalvergroting van sommige functies en toenemende mobiliteit van de gebruikers ontstond een proces van uitplaatsing. De Jaarbeurs verhuisde van het Vredenburg naar de westzijde van het spoor. De universiteit verhuisde grote delen van haar functies naar De Uithof. Bewoners trokken weg uit de binnenstad naar de nieuwe buitenwijken of naar de omliggende gemeenten. De stad leerde nader kennis maken met specifieke kantoorlocaties, zoals bij Kanaleneiland, Rijsweerd en recentelijk Papendorp. Nieuwe uitleggebieden kregen hun eigen winkelcentra, zoals in Kanaleneiland en in Overvecht. Gebieden voor evenementen en vrije-tijdsbesteding kwamen tot ontwikkeling bij Nieuw Galgenwaard en de Vechtse Banen. Bij Kanaleneiland werd een woonboulevard ontwikkeld.

De binnenstad heeft geen monopolie-positie meer op bepaalde functies, maar er ligt juist een enorme druk op het gebruik van goed bereikbare plekken, vaak aan de rand van de stad.

Deze locaties zijn echter vaak monofunctioneel en slechts bedoeld om gebruik te maken van die specifieke functie. In veel gevallen is er sprake van een lage bebouwingsdichtheid. De openbare ruimte heeft vaak niet de aandacht gekregen die het verdient: er is geen verbindende structuur aangebracht tussen de functies en het gebied is voornamelijk gericht op de autogebruiker. Kenmerkende voorbeelden hiervan in Nederland zijn de shopping malls, de woonboulevards en de nieuwe groot-schalige leisure-centra. Omdat de buitenruimte geen enkel aangrijpingspunt geeft om zich mee te identificeren, creëren private investeerders steeds vaker een mooiere wereld binnen de ontwikkeling: een stukje stad binnen een gebouwencomplex. De vraag is echter in hoeverre dit soort ontwikkelingen duurzaam zijn op de langere termijn.

Er is een omschakeling in denken nodig opdat nieuwe centra duurzamer worden ingericht - zowel qua buitenruimten als qua functiemenging. Een stad bestaat uit een netwerk van locaties met één en/of meerdere functies. De opgave daarbij is om - náást het goed functioneren van de historische binnenstad - een stad te accommoderen met betekenisvolle en leefbare plekken. Vanuit de potentie van de uitstekende ligging en een diversiteit aan (centrum)functies, zal Leidsche Rijn Centrum een geheel nieuw soort centrum worden binnen Utrecht.



Winkelen

Een prettig winkelgebied bevat winkels aan de straat en maakt onderdeel uit van een goede openbare ruimte. Een overdekt winkelcentrum past daar niet in.

De principes van het Levend Centrum en het benadrukken van de (openbare) ruimte tussen de gebouwen geeft sturing aan de keuze voor de inrichting van het winkelgebied. Immers, een overdekt winkelcentrum is naar binnen gericht en draagt niet bij aan het realiseren van een prettige openbare ruimte daarbuiten. Winkels langs de plinten leveren daarentegen wel een duidelijke bijdrage aan de openbare ruimte. Om de beoogde levendigheid te creëren is er een wisselwerking noodzakelijk met de openbare ruimte en met de andere functies in Leidsche Rijn Centrum, zoals horeca en de voorzieningen.

Overwegingen

Het fenomeen 'winkelen' heeft in de afgelopen jaren een ongekennde ontwikkeling doorgemaakt. Winkels en de merchandising eromheen zijn haast ongemerkt ingetreden op alle vlakken van ons maatschappelijk leven. De consument is heel gevoelig geworden voor alles wat met 'shopping' te maken heeft en aanbieders spelen daar continu op in. Winkels vertonen immers een continue gedaantewisseling van nieuwe concepten, smaakveranderingen en zogenoemde hypes. Maar ook andere functies gebruiken detailhandel om hun inkomsten te verhogen (zoals bijvoorbeeld pretparken, sportcentra, musea, benzinestations en telecomaanbieders). Ruimtelijk heeft dit veel consequenties. Zowel binnen winkelgebieden als daarbuiten is meer specialisering en thematisering ontstaan. Het winkelen in Utrecht kent een duidelijke hiërarchie, met het centrum als topattractie. Het Utrechtse centrum heeft op het gebied van detailhandel en vrije tijd een bovenregionale en landelijke functie met (qua omvang en onderscheidend vermogen) een meer dan gemiddeld aanbod. Beleidsmatig zijn de ambities ingezet op een versterking van deze positie. Momenteel bevindt zich circa 130.000 m² aan verkoopvloeroppervlakte in de oude binnenstad en Hoog Catharijne. In de plannen voor het Stationsgebied komt er circa 35.000 m² bruto vloeroppervlakte bij.

Buiten het Utrechtse centrum bevinden zich de grote woonboulevard, twee grote winkelcentra (Overvecht en Kanaleneiland), en diverse kleinere buurtwinkelcentra, tuincentra, bouwmarkten enzovoorts. Bovendien heeft ook Utrecht te maken met de ontwikkeling dat winkelen is ingetreden op veel andere plekken die niet snel als winkelgebied herkenbaar zijn: onderwijsinstellingen, musea, ziekenhuizen, benzinestations etc. Op stedelijk niveau functioneren derhalve vele winkellocaties, elk met een geheel eigen specifiek karakter. En die locaties zijn in totaal opvallend groot in omvang: in Utrecht bevindt zich

twee keer zoveel winkeloppervlakte buiten het centrum als in het centrum. Het draagvlak voor winkelvoorzieningen zal de komende jaren aanzienlijk toenemen in Utrecht, vooral door de komst van het stadsdeel Leidsche Rijn. Utrecht zal groeien met circa 80.000 inwoners tot 2015. Het zwaartepunt van de stad verschuift daardoor naar het westen van de stad.

Naast de kwantiteit bestaat er een groeiende behoefte aan kwaliteit. Voor de consumenten gaat het bij winkelen vooral om de beleving – wat ervoor zorgt dat winkelgebieden zich continu moeten ontwikkelen en vernieuwen.

Als winkelgebied heeft Leidsche Rijn Centrum uitstekende mogelijkheden. In de eerste plaats zorgt het nieuwe stadsdeel voor een substantieel draagvlak. Daarnaast zal het Leidsche Rijn Centrum de dagelijkse werkplek worden voor ruim 10.000 kantoorgebruikers. Maar de potentie van het gebied is veel groter, gezien de goede bereikbaarheid. Het kwantitatieve programma is inmiddels vastgesteld op ca. 45.000 m² bvo, gebaseerd op de behoefte in 2010. Daarmee wordt Leidsche Rijn Centrum in omvang het tweede winkelgebied na het centrum van Utrecht.

Gezien de potentie en de bijdrage die Leidsche Rijn Centrum kan leveren aan de positie van Utrecht, zal het hier niet alleen gaan om een boodschappencentrum, maar juist ook om kwalitatief goede winkels die mensen van buiten de stad trekken. Het karakter ligt daarbij vooral op kwaliteitswinkels en recreatief winkelen. Het aanbod zal divers moeten zijn, geen nadruk op een bepaald thema. De ambitie is om er een compleet centrum van te maken. Gezien de ambities ten aanzien van de samenhang en de levendigheid van de openbare ruimte, is een naar binnen gericht winkelcentrum niet de beoogde vorm. Om die levendigheid te creëren is er een wisselwerking noodzakelijk met de openbare ruimte en met andere functies als horeca en voorzieningen.



Kantoren

Het ontwikkelen van kantoren met oog voor het stimuleren van het gebruik van de buitenruimte, draagt bij aan het gewenste karakter van een levend centrum.

Leidsche Rijn Centrum zal ook een belangrijke kantorenlocatie worden. Deze kantoren zullen hun bijdrage leveren aan het gewenste karakter van een Levend Centrum. Dit betekent het ontwikkelen van levendige plinten en het realiseren van plekken die als prettig wordt ervaren door voetgangers. Door vanuit de openbare ruimte te ontwikkelen, ontstaan mogelijkheden voor vernieuwende kantorenmilieus. Het kantoor van de toekomst heeft immers veel meer het karakter van een ontmoetingsplek waar kennis wordt uitgewisseld. En daarbij hoort een inspirerende werkomgeving, waar kantoren goed zijn afgestemd op de andere centrumfuncties.

Overwegingen

Er is thans sprake van een duidelijke ontwikkeling in de wijze waarop wordt gewerkt. Deze doet zich vooral voor in de zakelijke, financiële en creatieve dienstverlening – de sectoren die het meest het kantorenlandschap hebben bepaald in de afgelopen tien jaar.

Zowel op het niveau van de werkplek als op het niveau van de organisatie doen zich grote veranderingen voor, met consequenties voor het gebruik van het vastgoed en het gebruik van de stad als vestigingsplaats.

Door de technologische revolutie kan overal worden gewerkt – en het gebeurt ook overal. The city is the office. Geconcentreerd werken wordt thuis gedaan, bellen gebeurt vanuit auto of trein, vliegveldlounges zijn handig voor computerwerk, emailen kan in internetruimtes, ontmoetingen vinden plaats in cafés, cursussen in hotels, conferenties in theaters en vergaderingen in karakteristieke ruimtes binnen musea. Maar al deze activiteiten hebben het belang van het kantoor niet aangetast. Het blijkt juist dat menselijke contacten heel belangrijk zijn in de kenniseconomie. Ontmoeten is de belangrijkste peiler van de zakelijke dienstverlening geworden. Het kantoor kan daarom zeker niet worden afgeschaft, maar krijgt een andere vorm – meer extravert. De conclusie is, dat voor velen het kantoor een andere functie heeft gekregen.

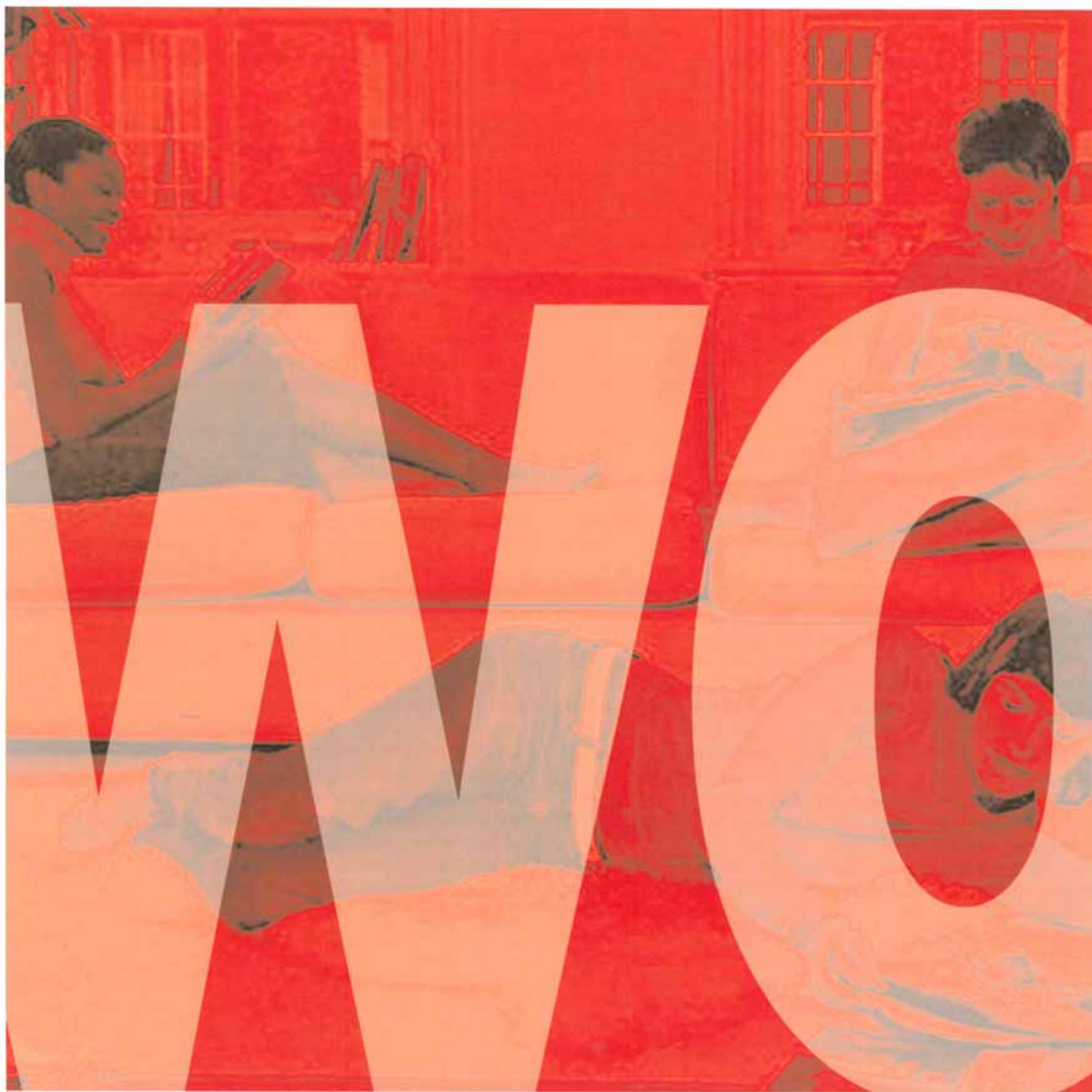
Het nieuwe kantoor is de plek van innovatie, de plek waar kennis wordt overgedragen tussen relatienetwerken. In een tijd waarin steeds meer in projectteams en ateliers wordt gewerkt, is een inspirerende werkomgeving een productiefactor geworden. Naast clubachtige settings binnen het kantoor stellen organisaties ook steeds grotere eisen aan de directe omgeving. En dat heeft zeker niet alleen betrekking op bereikbaarheid en parkeren. De plek moet niet meer anoniem zijn; de organisatie wil zich kunnen identificeren met de omgeving.

De snelweglocatie als locatie mag dan gewild zijn, als fenomeen van monofunctionele plek is het minder in trek. Als het aan de organisaties ligt, zal de kantooromgeving een veel stedelijker karakter krijgen met elementen als levendigheid en andere functies, ook op de locaties buiten de binnenstad.

Heel belangrijk voor het functioneren van Leidsche Rijn Centrum als een 'levend centrum', is dat de ontwikkeling van kantoren gaat bijdragen aan het gewenste karakter. Vaak zijn de bekende kantorenparken aanbod gedomineerd, waarbij kavel voor kavel de kantoren worden ontwikkeld. De aanbieders zorgen voor architectonische uitstraling en vragen om 'identiteit van het gebouw'. De openbare ruimte is vooral gericht op het autogebruik. Om te voldoen aan de behoefte van een stimulerende omgeving voor de kantoormedewerkers, gaan organisaties vaak over tot het toevoegen van allerlei voorzieningen (zoals een kantoorcafé, fitness en kleine winkeltjes). Zo ontstaat een binnenwereld speciaal voor de kantoorgebruikers.

Voor een gemengd centrummilieu, waar juist de openbare ruimte moet zorgen voor het karakter, moeten de kantoren vooral worden ontwikkeld vanuit het stimuleren van het gebruik van de rest van het Centrum. Hiervoor is een stimulerende omgeving nodig, waar een wisselwerking ontstaat tussen binnen en buiten.

De kantoren kunnen daaraan bijdragen door entrees en publieksfuncties aan de straat te situeren. Door de samenhang ontstaat er één geheel, met één identiteit die aan de plek is gerelateerd. In een dergelijk centrummilieu hoeven kantoren geen eigen binnenwerelden te creëren, want de stedelijke voorzieningen (zoals cafés, fitness en winkeltjes) bevinden zich in de nabije omgeving op loopafstand. De voorzieningen worden gedeeld met andere gebruikers en zo maken de kantoren onderdeel uit van het grotere geheel.



Wonen

Voor bepaalde groepen biedt Leidsche Rijn Centrum een uniek centrumstedelijk woonmilieu. Het centrum kan daarom fors bijdragen aan het tekort aan woningen voor deze groepen.

De Utrechtse woningmarkt is niet in balans omdat de vraag groter is dan het aanbod. De stad staat dus ook voor een grote bouwopgave voor de komende jaren. Belangrijk voor deze bouwopgave is dat goed aangesloten wordt bij de vraag vanuit de woonconsumenten. Bij het realiseren van de gewenste woonmilieus spelen ligging en locatiefactoren een belangrijke rol. Bij nadere specificering van de woonvraag, blijkt dat in Utrecht een tekort bestaat aan 6.700 woningen in een centrumstedelijk woonmilieu. De vraag naar dit type woonmilieu is vooral te vinden bij de woonbelevingsgroepen 'actieve individualisten' en de 'gesettlede idealisten'.

Overwegingen

Om meer inzicht in te krijgen in de Utrechtse woningbehoefte en woningmarkt is in de recent verschenen 'Visie Wonen 2030' een methodiek gehanteerd gebaseerd op woonbelevingsgroepen en de stedelijke woonmilieukaart. De bewoners van de stad zijn in zeven groepen ingedeeld op basis van hun woonbeleving. Differentiatie tussen de groepen zit in de leefstijlen, normen en waarden, socio-demografische kenmerken (bijv. leeftijd), woonwensen en voorzieningenprofiel. De zeven Utrechtse woonbelevingsgroepen zijn 'actieve individualisten', 'gesettlede idealisten', 'gehaaste middenklassers', 'huiselijken', 'buurtgeoriënteerden', 'tolerante socialisers' en 'gemeenschapsgezinden'. Voorts is gekeken hoe de vraag van deze groepen aansluit bij het aanbod in de stad en deze confrontatie heeft geresulteerd in overschotten en tekorten van aantrekkelijke woningen.

Een duidelijke conclusie is dat in Utrecht een tekort bestaat aan woningen in een centrumstedelijk woonmilieu. In de komende jaren zal een deel van dat tekort kunnen worden opgevangen in het Stationsgebied, maar dan nog bestaat er grote vraag naar wonen in of nabij hoogwaardige centrumvoorzieningen. Leidsche Rijn Centrum kan bij uitstek de geschikte plek zijn om aan deze vraag tegemoet te komen, gezien de ambities om er een Levend Centrum van te maken, waar een mix van functies mogelijk is.

Belangrijk kenmerk voor wonen in een centrummilieu is het onderscheid tussen groepen die (haast letterlijk) midden in de dynamiek van de stad willen wonen, en groepen die graag in de luwte direct naast de dynamiek

van de stad willen wonen. Voor de één betekent 'wonen in het centrum' ook echt wonen tussen de winkels en de kroegen. Voor de ander betekent het echter wonen in een hofje of in een rustige straat direct grenzend aan alle voorzieningen van de stad.

Een woonbelevingsgroep die bij uitstek geschikt is voor wonen in de dynamiek van een centrummilieu is de groep van 'actieve individualisten'. Zij zoeken graag de "spanning van de grote stad". Ze ondernemen veel buitenshuis, zoals met vrienden sporten of naar een café gaan. Ze vinden het belangrijk dat het uitgaansleven dichtbij huis is. De woning is voor hen een verschafter van identiteit. Met hun woning willen zij zich onderscheiden van anderen en hun status bevestigd zien. Daarnaast zijn ze in voor vernieuwing. In die zin staan ze open voor vernieuwende woonconcepten in bijv. een modern ontworpen wijk. Actieve individualisten staan midden in deze tijd. Het zijn "wereldburgers" vanwege hun interesse in andere culturen en reizen.

Deze groep is bij uitstek geschikt voor een centrum stedelijk woonmilieu, waar een intensieve bebouwing met een stedelijk allure onderdeel van is. Dit betekent hoofdzakelijk gestapelde woonvormen. Ook de nabije ligging van het station en de snelweg is erg interessant voor deze groep. Op stedelijk niveau bestaat een tekort van 4.000 geschikte woningen voor deze groep. In onderstaand schema is een verdere detaillering te zien van de wensen van actieve individualisten ten aanzien van de invulling van het woonmilieu en de woning.

Actieve individualisten



Woonbelevingsgroep	Gewenst woningtype	Behoefte aan koop/huur	Voorzieningen/services	Architectuur/uitstraling	Woonomgeving
Actieve individualisten	- appartementen met balkon stedelijke -beneden/ bovenwoning - vanaf 70 m2	50% koop 50% dure huur	-centraal sted. uitgaansleven - voorz. voor eigen gemak - OV	Hoog Boulandt nieuwe woonvormen	druk, hectiek, levendig, allure

Woonbelevingsgroepen die verder als zeer geschikt worden geacht voor Leidsche Rijn Centrum zijn 'gesettelde idealisten', 'huiselijken' en 'tolerante socialisers'. Deze groepen verschillen onderling, maar hebben gemeen dat ze heel goed passen in woonmilieus op geringe afstand van een dynamisch centrum, met de luxe van rust en ruimte. Vooral de groep van gesettelde idealisten is een interessante groep voor Leidsche Rijn Centrum, omdat voor deze groep een tekort bestaat op stedelijk niveau van 2.700 geschikte woningen.

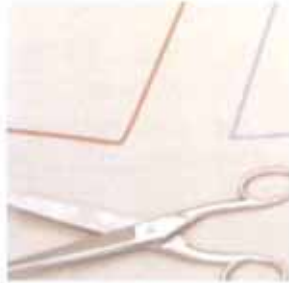
De gesettelde idealisten zijn erg op zichzelf gericht en de woning geeft hun een eigen plek. Ze willen het liefst een huis waarin ze veel kunnen klussen. Ze zijn binnenshuis actief en streven daarbij naar innerlijke harmonie en ontplooiing. Ze lezen graag literatuur, klussen in huis, hun interesse gaat uit naar kunstzinnige zaken als ballet, opera, cabaret, klassieke muziek, etc. In een modern zakelijk woonmilieu op korte afstand van het echte centrum past de woonwens van de gesettelde idealisten goed: groot, duur en luxe; zowel gestapeld als grondgebonden. In onderstaand schema is voor deze groep het profiel t.a.v. het wonen en de woonomgeving verder uitgewerkt.

Woonbelevingsgroep	Gewenst woningtype	Behoefte aan koop/huur	Voorzieningen/services	Architectuur/uitstraling	Woonomgeving
Gesettelde idealisten	- grondgebonden - luxe appartem. - penthouses - urban villas - vanaf 120 m2	80% koop 20% dure huur in vrije sector	- grote supermarkt - bezorgservice	Tuindorp, Vondelparc, Wilhelminapark, Hoog Boulandt, Oog in Al	parkachtig, duur, groen

Leidsche Rijn Centrum is tevens geschikt voor tolerante socialisers en huiselijken, ofschoon deze groepen geen tekorten vertonen in Utrecht. Beide groepen hebben behoefte aan herkenbare woonmilieus die meer op afstand van de drukte liggen (maar wel binnen het bereik van de stedelijke voorzieningen). De nadruk binnen dit woonmilieu zal liggen op maximaal vijf bouwlagen, waarbij enkele hogere accenten mogelijk zijn. Daarnaast komen ook grondgebonden woningtypen voor in dit woonmilieu. Vooral de tolerante socialisers hechten veel belang aan sociale contacten: ze bezoeken vaak vrienden en hebben veel kennissen in de buurt wonen. Daarnaast hebben ze behoefte aan een levendige buurt. Tolerante socialisers zien hun woningen meer als verblijfs- en ontmoetingsplaats en de buurt is heel belangrijk. Deze groep is geïnteresseerd in de wereld en staat open voor anders denkenden en andere culturen. De tolerante socialisers zijn bij uitstek geschikt voor het wonen in een hof of dergelijke "gemeenschappelijke" woonvormen.

De huiselijken is een groep die graag lang in hetzelfde huis wil wonen en in een vertrouwde buurt. Ze wonen graag dicht bij vrienden en familie. De woning vormt voor de huiselijken een basis waar zij zich kunnen afzonderen van de buitenwereld. Vaak hebben ze geen thuiswonende kinderen meer, maar hebben wel behoefte aan een kindvriendelijke buurt

Gesetzelde idealisten



vanwege de veiligheid. De huiselijken hebben tevens graag alle voorzieningen dicht in de buurt.

Tenslotte is het van belang te benadrukken dat er steds-lijk nog steeds sprake is van een tekort aan woningen voor de "traditionele doelgroepen van beleid", te weten senioren en jongeren/studenten. Ten aanzien van senioren geldt dat voor de stad Utrecht (excl. Leidsche Rijn en Vleuten-de Meern) een tekort bestaat van circa 1.600 woningen. Uit onderzoek is gebleken dat ouderen best graag in een centrumstedelijk woonmilieu willen wonen vanwege nabijheid van voorzieningen. De ouderen zijn vooral terug te vinden binnen de woonbelevingsgroep van de huiselijken en de gesettelde idealisten.

Het tekort voor studentenhuisvesting bedraagt ongeveer 2.000 kamers in de stad. De aandacht voor nieuwbouw van studentenkamers richt zich vooral op de bestaande stad en de Uithof, omdat gebleken is dat studenten niet in Leidsche Rijn willen wonen (vanwege de grote afstand naar de onderwijsinstellingen). Starters en ex-studenten daarentegen wel. Deze groepen vallen vooral onder de actieve individualisten.

In het kader van de Visie Centrale Zone A2 (begin 2004) zal onder meer het woningbouwprogramma voor de totale centrale zone in beeld worden gebracht. Daarbij zal de hier geschetste visie op het programma voor Leidsche Rijn Centrum in een breder kader worden geplaatst, zodat een verdere verfijning en toedeling kan plaats vinden. Onder meer zal daarbij inzicht kunnen worden verschaft in de verdeling van het noodzakelijke aandeel sociale woningbouw over de gehele Centrale Zone en de consequenties daarvan voor het Centrumgebied.



Niet-commerciële voorzieningen

Een Centrum is pas een compleet centrum indien er ook voorzieningen voor zorg, educatie, welzijn, religie en sport aanwezig zijn.

Leidsche Rijn Centrum wordt het levend hart van Leidsche Rijn. Om het Levend Centrum inhoud en vorm te geven zijn vele verschillende soorten ingrediënten nodig. Niet-commerciële voorzieningen horen daar zeker bij. Voorzieningen zijn uiterst belangrijk voor het functioneren van een centrum, omdat het bewoners een plek geeft waar zij zich thuis kunnen voelen in hun leefomgeving. Dit soort voorzieningen functioneren als ontmoetingsplekken en bronnen waar informatie en educatie zijn te verkrijgen. Vaak ook gaat het om plekken waar integratie tussen bevolkingsgroepen plaatsvindt. Voor niet-commerciële voorzieningen is 25.000 m2 bvo in het programma opgenomen.

Overwegingen

Niet-commerciële voorzieningen zijn naast de overige functies onontbeerlijk om van Leidsche Rijn Centrum een compleet centrum te maken. Hiertoe worden onder meer een Bibliotheek en een Wijkservicecentrum gerealiseerd. Beide voorzieningen raken elkaar op het gebied van informatieverstrekking over uiteenlopende zaken en hebben het in zich om te dienen als centraal ontmoetingspunt. De bibliotheek zal in Utrecht de tweede in omvang zijn - na die van de binnenstad.

Leidsche Rijn ontwikkelt zich als een gemêleerd en multicultureel stadsdeel eigen aan een grote stad. Voor veel culturen vormt religie een belangrijk onderdeel van het dagelijks leven. Om deze reden wordt in Leidsche Rijn Centrum 7.500 m2 bvo gereserveerd voor levensbeschouwelijke voorzieningen, zoals kerken en moskeeën. Vanuit het Initiatievenbeleid is een bewonersgroep reeds bezig met het ontwikkelen van een Centrum voor Diversiteit. Dit centrum zal bezoekers inzicht geven in cultuur en religie en dient om de inburgering en de integratie van etnische bevolkingsgroepen in de samenleving te bevorderen.

Voorts krijgt het Centrum een multifunctioneel gebouw bestaande uit twee basisscholen, kinderopvang, sportzaal en ruimte voor het wijkwelzijnswerk. Het multifunctionele gebouw zal een plek zijn met een divers aanbod aan culturele, educatieve en sportieve activiteiten met een oriëntatie op de omliggende woongebieden.

Naast het basisonderwijs en speciaal onderwijs wordt ook gedacht aan het VMBO-onderwijs. Zorg in Leidsche Rijn is herkenbaar aan de integrale aanpak en samenwerkingsverbanden op het terrein van Wonen, Zorg en Welzijn. Dit totaalconcept is uitgewerkt in een zogenaamde 'woonservice-zone'. In een zone van 600 meter gerekend vanaf diverse zorg- en welzijn voorzieningen bevinden zich bijzondere woonvormen voor zorgbehoevenden.

Deze voorzieningen omvatten een zorgstation, een wijkcentrum, een centrum voor 24-uurs basiszorg en het reguliere gezondheidscentrum. Ook in Leidsche Rijn Centrum zal een woonservice-zone worden ontwikkeld in samenwerking met zorgaanbieders. Voor deze voorzieningen is circa 3.000 m2 bvo gereserveerd.

Tenslotte zal er een Centrum voor Werk en Inkomen (CWI) worden gerealiseerd. Het CWI levert diensten op het vlak van personeels- en arbeidsbemiddeling, aanvragen van WW- en bijstandsuitkeringen en het leveren van informatie over de arbeidsmarkt en arbeidsrechten.

Naast wijkgerichte voorzieningen zal het Centrum ook niet-commerciële voorzieningen op het gebied van Cultuur krijgen die wijkoverstijgend zijn. Zie verder hierover in de leisure paragraaf.



Een culturele trekker van formaat zorgt ervoor dat ook bezoekers van buiten Utrecht het centrum als bestemming kiezen.

Om Leidsche Rijn Centrum op de kaart te zetten als één van de nieuwe randstadcentra in de Deltametropool, is het bijna onontbeerlijk om binnen het Centrum een (culturele) trekker van formaat te realiseren. Met een dergelijke trekker worden juist ook bezoekers uitgenodigd die specifiek voor die speciale bestemming naar Leidsche Rijn Centrum zullen komen. Een bijzondere functie zoekt namelijk een bijzondere locatie met een gemengd centrumprogramma, waardoor synergie ontstaat. Om deze ambitie mogelijk te maken en de kans te nemen als die zich aandient, is vooralsnog 15.000 m2 bvo in het plangebied gereserveerd voor een dergelijke functie.

Overwegingen

Misschien wel de grootste verandering in het ruimtelijk gedrag van mensen heeft plaatsgevonden op het gebied van vrije-tijdsbesteding (leisure). Steeds meer tijd, geld en kilometers worden besteed aan het vervullen van behoefte aan vermaak en beleving. Het verplaatsingsgedrag daarbij speelt zich af op zeer grote schaal. Een belangrijk fenomeen is dat de manier waarop wij onze vrije tijd besteden onderdeel is geworden van onze sociale identiteit. De hoeveelheid vrije tijd is voor veel groepen schaars, maar de eis die aan de kwaliteit daarvan wordt gesteld is hoog.

Inmiddels heeft de entertainment grip gekregen op zowel de binnensteden als op meer perifeer gelegen gebieden. In de afgelopen jaren is een duizelingwekkend aanbod aan vermaak ontwikkeld: themaparken, megabioscopen, skihellingen, kartingbanen, stadions, evenementen, musea, kunstmatige stranden enzovoorts. Bovendien heeft 'leisure' ook grip gekregen op het winkelen (thematische combinaties, foodcourts) en de werkomgeving (kantoorcafé, fitnessclub).

Uiteraard vormt de binnenstad een belangrijk decor voor vrije-tijdsbesteding. De historische binnensteden hebben een ijzersterke formule vanwege de kleinschalige setting en de keur aan winkels, verblijfsplekken, cafés, restaurants en cultuur. Voor velen is de binnenstad daarom dé ontmoetingsplek. Maar vanwege de omvang van attracties en de gewenste autobereikbaarheid zijn aan de randen van steden ook veel nieuwe ontwikkelingen tot stand gekomen. Een sprekend voorbeeld is de Arenaboulevard in Amsterdam Zuidoost, of Kidzcity, de Vechtse Banen en Nieuw Galgenwaard in Utrecht. Er wordt gesproken over een 'pleasure periphery', bestaande uit

grootschalige (introverte) ontwikkelingen. Onderlinge synergie en uitwisseling met de openbare ruimte is niet aan de orde. De belevingswereld speelt zich immers binnen af.

De grootschalige ontwikkelingen van het afgelopen decennium zijn autonome enclaves. Het zijn vrijetijdsreservaten aan de snelweg, waarbij de omgeving er niet toe doet. Ze zijn generiek (onderling uitwisselbaar) en niet specifiek. Voor het bouwen van een levendig centrum zijn ze niet geschikt, want de drukte zit binnen. De beleving van historische binnensteden is veel interessanter.

Voor Leidsche Rijn Centrum is een aantal lessen te leren van de Utrechtse binnenstad. Er is daar een enorm en divers aanbod aan 'bestemmingen' op het gebied van vrije tijd, waardoor de gehele binnenstad als ontmoetingsplek wordt beleefd. Het dominante straatbeeld bestaat uit winkels, terrassen, uitgaan en cultuur. Naast drukke plekken zijn er ook rustplekken op terrasjes en in de openbare ruimte. Er zijn ook veel complementaire functies die het verblijf prettig maken (zoals horeca). Daarnaast kent Utrecht een actief beleid om evenementen buiten te organiseren. Er ontstaat zo een uitwisseling van verschillende maatschappelijke groepen en culturen. Wat betreft de leisure functies zullen er deels functies komen die zowel in de binnenstad van Utrecht als in Leidsche Rijn Centrum te vinden zijn. Te denken valt hierbij aan onder meer een bioscoop of theater. Daarnaast zullen er zich de komende jaren ongetwijfeld functies aandienen waarbij een bestuurlijke afweging zal moeten worden gemaakt wat de beste locatie voor die betreffende functie is, de binnenstad of Leidsche Rijn Centrum.



Verhouding van functies

Er is gekozen voor een evenwichtige verhouding tussen wonen, werken en overige functies in Leidsche Rijn Centrum.

Karakteriserend voor Leidsche Rijn Centrum is een evenwichtige mix van stedelijke centrumfuncties en stadsdeelvoorzieningen. Door de samenstelling van de functies ontstaat een echt centrum met veel variatie en synergie tussen de functies. Daarnaast is de aanwezigheid van stedelijk wonen en werken heel kenmerkend. Hiermee wordt bijgedragen aan de beoogde levendigheid. Tenslotte zal het gebied ook heel specifieke bestemmingen krijgen, zoals een landelijke trekker op het gebied van cultuur en een hotel annex congrescentrum.

Overwegingen

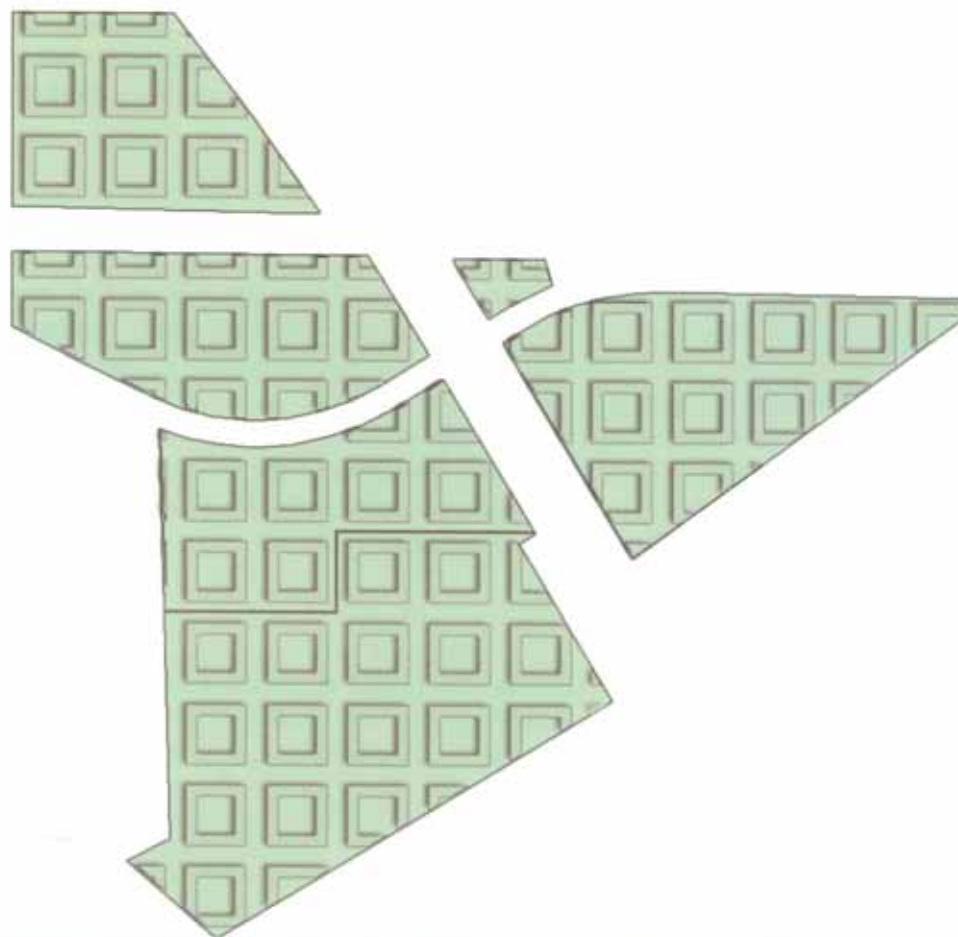
Leidsche Rijn Centrum beoogt een nieuwe verschijningsvorm met een optimale combinatie van verschillende centrumfuncties. Het karakter van het gebied wordt mede bepaald door de juiste combinatie aan functies. Daarom krijgt Leidsche Rijn Centrum een mix van stedelijke centrumfuncties en stadsdeelvoorzieningen. Met stedelijke functies wordt bedoeld op recreatief winkelen, cafés, restaurants, een bioscoop, een hotel, culturele bestemmingen e.d. voor de secundaire en tertiaire bezoekers. Stadsdeelvoorzieningen hebben betrekking op de dagelijkse boodschappen, baliefuncties, een bibliotheek, kinderopvang e.d. voor de primaire en secundaire gebruiker. De mix aan functies zal niet zo compleet zijn als bijvoorbeeld in de Utrechtse Binnenstad, maar heeft wel een zodanig karakter dat beide centra als complementair worden beschouwd. Door de samenstelling van de functies ontstaan allerlei synergiemogelijkheden, vooral in combinatie met horeca en andere functies die op de vrije-tijdsbesteding zijn gericht. Om deze reden is de oppervlakte aan horeca iets opgehoogd, ten opzichte van het opgenomen programma in de Ontwikkelingsvisie.

Karakteriserend is ook de aanwezigheid van stedelijk wonen en kantoren in het centrumgebied. De aanwezigheid van een substantieel aantal bewoners en kantoorgebruikers in het centrumgebied zal zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid op verschillende tijdstippen van de dag.

In de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn is een gemengd programma aangegeven voor het gebied ten noorden en ten zuiden van het spoor én voor de zone direct grenzend

aan de A2. Het plangebied dat betrekking heeft op Leidsche Rijn Centrum, omvat niet de gehele zone die direct aan de A2 grenst. Indien het meegegeven kantoren- en woonprogramma wordt gerealiseerd in Leidsche Rijn Centrum, dan ontstaat er geen evenwichtige balans tussen het wonen en het werken. Met het huidige programma zou het wonen te zeer ondergeschikt worden. Om een prettige leefklimaat te garanderen, is het aantal woningen in Leidsche Rijn Centrum substantieel verhoogd.

Tenslotte is een tweetal extra functies benoemd, die vanuit de visie belangrijk zijn om het gewenste karakter in het Centrum te verkrijgen. Het gaat daarbij om een hotel annex congresfunctie en een unieke culturele functie.

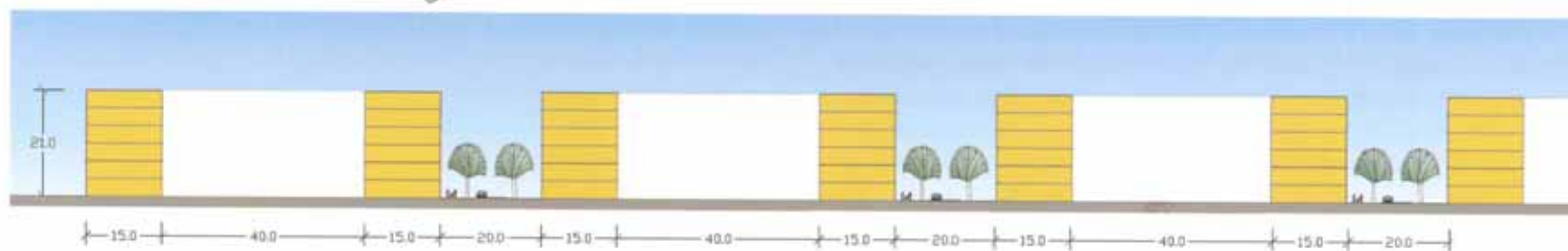


TOTAAL

PROGRAMMA LRC	689.000 m ²
SCHEMA*	991.300 m ²
GRIJS	302.300 m ²



*SCHEMA: BOUWBLOKKEN VAN 70x70 m
6 VERDIEPINGEN HOOG
15 m DIEP
STRAATPROFIEL 20m



Ruimtelijk rekenmodel in plangebied weergegeven

4.4 Ruimtelijk rekenmodel

De uitgangspunten van het ruimtelijk rekenmodel doen recht aan de stedelijke ambities voor Leidsche Rijn Centrum.

Overwegingen

Ten behoeve van de bepaling van de optimale programmacapaciteit van het centrum is een ruimtelijk rekenmodel opgesteld en is gekozen voor een zogenaamde gridstructuur als neutrale stedenbouwkundige onderlegger. Wellicht overbodig te melden, is dat hiermee op geen enkele wijze een voorschot op een ontwerp wordt gesuggereerd.

Het ruimtelijk rekenmodel heeft uitgangspunten die recht doen aan de stedelijke ambities voor dit gebied. Het centrum van Leidsche Rijn onderscheidt zich door een grootstedelijke uitstraling van de meer laagstedelijke aangrenzende woon- en werkgebieden.

Daarom is gekozen voor een rekenmodel met een stedelijk straatprofiel van 20 meter en bebouwing van gemiddeld 6 bouwlagen (tevens conform de aannames uit de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn 1997).

Voor het ruimtelijk rekenmodel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- netto plangebied van circa 41 ha (exclusief spoor, A2, Stadsweg en Noordelijke Stadsas);
- een gemiddeld straatprofiel van 20 meter;
- gesloten bouwblokken met een omvang van 70 x 70 meter;
- een bouwblokdiepte van 15 meter;
- een gemiddelde hoogte van 6 lagen.

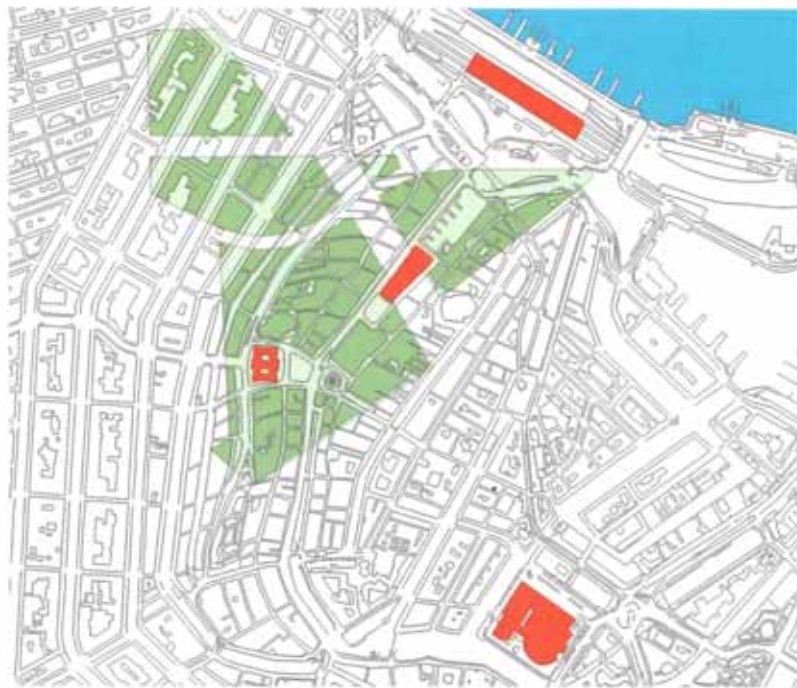
Uitwerking model

In de volgende fase zullen bovenstaande uitgangspunten verfijnd en uitgewerkt worden waarbij de beoogde sfeer per deelgebied het kader vormt.

Zo zal bijvoorbeeld onderzoek gedaan worden naar verschillende straatprofielen per deelgebied in relatie tot de aangrenzende functies en de bijbehorende gebruikersintensiteit van de openbare ruimte, met als doel het bereiken van een plezierig "drukte" beeld of juist een rustig straatbeeld.

Gebaseerd op de recent verschenen nota "Visie Hoogbouw" is vastgesteld dat op twee locaties in de stad - waaronder Leidsche Rijn Centrum - gebouwen tot een hoogte van 140 meter mogen worden gebouwd. Dit is niet strijdig met vorenstaande aangezien de gekozen aanname een gemiddelde hoogte van zes lagen betreft. Deelgebied II leent zich uitstekend voor incidenteel hoogbouw.

Ook voor andere locaties binnen Leidsche Rijn Centrum geldt dat - indien gewenst qua programma of vanwege bijvoorbeeld een logische aansluiting bij omliggende deelgebieden - uiteraard kan worden afgeweken van de nu gehanteerde gemiddelde zes bouwlagen.



Leidsche Rijn Centrum afgezet tegen respectievelijk:
 binnenstad Amsterdam, Barcelona, Amstelveen Centrum,
 Almere Centrum, Ceramique Maastricht en binnenstad Utrecht



Referenties

Het nu gekozen model resulteert voor het bruto plangebied in een verhouding bebouwd - onbebouwd van 1: 2,4. Hierbij heeft de term "bebouwd" betrekking op de foot-print van de bebouwing en de term "onbebouwd" betrekking op zowel de openbare ruimte als de door de bouwblokken omsloten binnenterreinen.

Ter vergelijking zijn ook een aantal oude en nieuwe centra geanalyseerd op de verhouding bebouwd-onbebouwd.

Daaruit blijkt dat met het gekozen rekenmodel, de verhouding van Leidsche Rijn Centrum (inclusief hoofdinfrastructuur) overeen komt met de bebouwingsverhoudingen van Amstelveen en Almere.

De verhouding bebouwd-onbebouwd ligt bij Amstelveen op 1: 2,3, bij Almere 1: 2,7 en bij Maastricht Ceramique 1: 3,2.

De bebouwingsverhouding van Leidsche Rijn Centrum is lager ten opzichte van de binnenstad van Amsterdam (1: 1), de binnenstad van Utrecht (1: 1,3) en het "Cerde-grid" van Barcelona (1: 2). Deze hogere dichtheden worden veroorzaakt doordat vele binnenterreinen hier (volledig) bebouwd zijn.

Er is vooralsnog geen optimale verhouding bebouwd-onbebouwd voor Leidsche Rijn Centrum te geven. Achter een identiek straatbeeld kunnen immers al dan niet volgebouwde binnenterreinen zijn gerealiseerd.

De kaartjes laten tevens een goed beeld zien van de grootte van het plangebied van Leidsche Rijn Centrum ten opzichte van de voornoemde centra. Zo komt de afstand van het Centraal Station Amsterdam tot de Dam globaal overeen met de afstand van Station Leidsche Rijn tot aan het Leidsche Rijn College in Parkwijk nabij de zuidelijke plangrens.



karakteristieken

LR

UC

		- hoge dichtheid
- vermenging van functies	←	- vermenging van functies - stratenpatroon - verticale geleiding
- sterk weefsel vanuit functioneel optiek	←	- sterk weefsel vanuit functioneel historisch optiek
- duidelijke hiërarchie openbare of semi-openbare ruimten	←	- duidelijke hiërarchie openbare of semi-openbare ruimten
- open en gesloten zichtlijnen	←	- gesloten zichtlijnen
- verscheidenheid van schaal	←	- verscheidenheid van schaal
- referentie punten	←	- referentie punten (domtoren)
-		- kleinschaligheid
- dominantie van de niet bebouwde omgeving	←	- dominantie van de niet bebouwde omgeving

Ruimtelijke karakteristieken

Het oude centrum van Utrecht wordt ervaren als een hoogwaardig centrum met een breed en divers aanbod aan winkels, voorzieningen en cultuur. Deze hoogwaardige uitstraling wordt versterkt door een aantrekkelijke openbare ruimte die goed afgestemd is op de aangrenzende bebouwing.

Een groot aantal van de ruimtelijke karakteristieken van de oude stad wordt overgenomen in de planontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum, zonder historiserend te gaan werken.

Op de vorige bladzijde staan de betreffende ruimtelijke karakteristieken vermeld.



Benutten van zowel de ligging op een knooppunt van infrastructuur als het benutten van de hoogteverschillen ten behoeve van de ruimtelijke identiteit van Leidsche Rijn Centrum.

Het karakter van Leidsche Rijn Centrum wordt mede gevormd door haar ligging op een knooppunt van allerlei infrastructuur, zoals (rijks)wegen en spoorlijn. Daarnaast door de eigen (landschappelijke) kwaliteiten, zoals de overkapping van de A2 over een breedte van 80 meter. Dit unieke aspect - qua ligging en (toekomstig) landschap - moet optimaal worden benut.

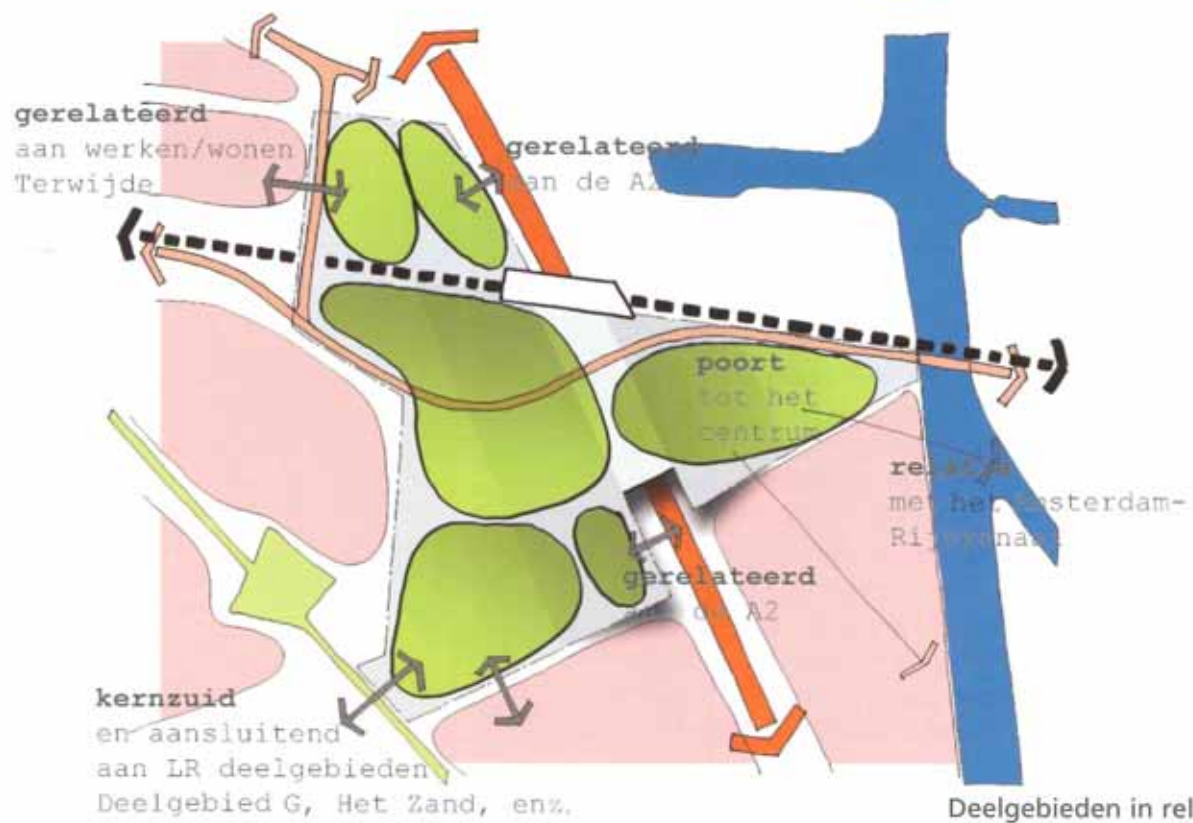
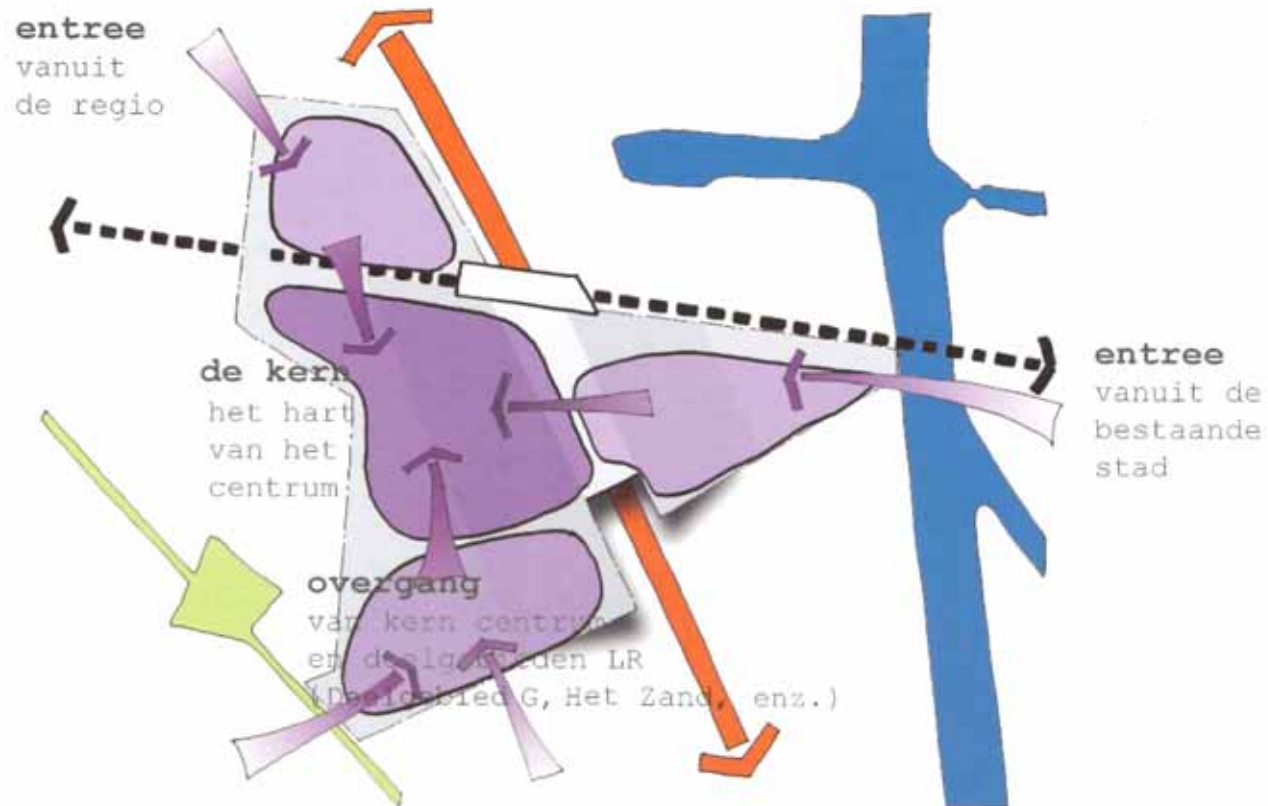
Overwegingen

Het centrumgebied heeft een heel bijzondere ligging – op een uniek knooppunt van hoogwaardige infrastructuur aan de westzijde van Utrecht. Het centrumgebied heeft straks de beschikking over een station aan de spoorlijn Utrecht-Den Haag/Rotterdam. Hierdoor is het gebied optimaal ontsloten met het openbaar vervoer. Daarnaast ligt het centrum letterlijk op de A2, met een goede ontsluiting voor het autoverkeer. Het centrum wordt alleen al vanwege deze infrastructuur een bijzonder plek voor de enorme concentraties aan reizigers. Dagelijks rijden duizenden autogebruikers letterlijk onder het centrum door, en komen duizenden treinreizigers voorbij, die allen een glimp opvangen van Leidsche Rijn Centrum.

Binnen de contouren van de stad Utrecht ligt Leidsche Rijn Centrum ook heel centraal voor veel bewoners. Door de ontwikkeling van het stadsdeel Leidsche Rijn verschuift het zwaartepunt van bewoning in Utrecht immers naar het westen.

Het gebied zelf heeft bijzondere landschappelijke elementen, die vanwege hun 'eigenheid' kunnen bijdragen aan de identiteit van het gebied. Door het overkappen van de A2 ontstaat een diversiteit in hoogte van circa zeven meter. Dit interessante hoogteverschil kan goed benut worden voor functies zoals parkeren. Ook komen er plekken waar het hoogteverschil zichtbaar wordt gemaakt door middel van bijvoorbeeld trappartijen of wordt benadrukt door een gebogen maaiveld te realiseren. De beleving van de openbare ruimte krijgt daarmee een belangrijke ruimtelijke karakteristiek. Bovendien ontstaat op de overkapping (over een breedte van 80 meter) een openbare ruimte 'op niveau'. Door het opheffen van de barrièrewerking van de A2 wordt Leidsche Rijn Centrum de schakel tussen de bestaande stad en Leidsche Rijn.

Daarnaast is de ligging aan het Amsterdam-Rijnkanaal een grote landschappelijke kwaliteit waardoor het centrum zich aan de bestaande stad kan presenteren en waardoor het centrum vergezichten krijgt over het water. Tenslotte dragen de monumentale boerderijen bij aan het karakter. Ze krijgen een nieuwe betekenis in hun nieuwe setting binnen het Centrumgebied.



5. DEELGEBIEDEN

In de Visie is gekozen voor vier deelgebieden, die elk een verschillende programmatische kleuring hebben. Hierbij wordt één van de deelgebieden gezien als het hart van Leidsche Rijn Centrum waar de winkels sterk zijn geconcentreerd naast een bepaalde concentratie van horeca, entertainment en cultuur.

Deze programmatische accenten komen voort uit het meegegeven programma uit de Ontwikkelingsvisie en de kritische omvang dat het programma nodig heeft om te kunnen functioneren. Daarnaast is er de wens om goed aan te sluiten op de ruimtelijke en functionele context van de deelgebieden die grenzen aan Leidsche Rijn Centrum.

Door de ligging van het spoor en de A2-kap dreigen de afzonderlijke deelgebieden op zichzelf te gaan staan. In de toekomstige planontwikkeling is het echter van groot belang om de deelgebieden elkaar zowel ruimtelijk als functioneel te overlappen, zodat het centrum als één geheel wordt ervaren met functionele accenten per deelgebied.

Overwegingen

Het spoor zorgt voor een fysieke opdeling in een relatief groot zuidelijk deel en een kleiner noordelijk deel. Voor het verkrijgen van veel interactie van mensen tussen noord en zuid levert die spoordijk een (visuele) barrière. Voor een deel wordt dit weggenomen door de realisatie van twee brede onderdoorgangen, waarvan één zelfs 75

meter breed. Met het overkappen van de A2 wordt de fysieke barrière tussen het oostelijke en westelijke deel grotendeels ondervangen. Het dijkmodel zorgt voor hoogteverschil, waar bewegingen over en weer gemaakt kunnen worden. Met Rijkswaterstaat wordt onderzocht op welke plaatsen en onder welke voorwaarden het A2-dak bebouwd kan worden, zodat op cruciale plekken bebouwing over het dak wordt doorgetrokken om daarmee de delen aan weerszijden van de A2 ruimtelijk en programmatisch te verbinden.

Vanuit het programma geredeneerd, is er reden tot clustering van functies. Dat begint bij de keuze om een groot deel van het programma voor detailhandel naast een bepaalde concentratie van horeca, entertainment en

cultuur te concentreren en niet te verspreiden over het hele gebied, waardoor versnippering ontstaat.

Versnippering is voor een goed functionerend winkelgebied funest. Winkelen heeft een kritische massa nodig, zeker waar het gaat om recreatief winkelen. In een bepaalde samenstelling versterken winkels elkaar. Vandaar dat er - naast een kritische massa - een goede winkelrouting moet zijn. Teveel andere functies in een winkelstructuur levert een te groot afbreukrisico op winkels, die het op die wijze niet redden omdat men de afstand niet wil overbruggen.

Daarnaast zorgt de juiste massa en goede mix aan functies voor een centrum met veel levendigheid op straat: café's, restaurants, uitgaansgelegenheden, de bibliotheek, culturele functies etc. In een centrum is het geheel meer dan de som der delen. Activiteit op straat trekt nieuwe activiteit aan. Om die reden is gekozen voor een gebied met de nadruk op winkels naast een bepaalde concentratie van horeca, entertainment en cultuur. Om dit gebied optimaal te laten functioneren met continue levendigheid, is daarbij ook een bepaalde kritische massa aan wonen en werken gewenst. Het gaat dan om bewoners en kantoorgebruikers die goed functioneren in een dynamische omgeving. Voorgaande houdt niet in dat er geen ruimte wordt gereserveerd voor horeca, cultuur en entertainment in de overige deelgebieden, echter met een andere nadruk.

Qua ligging binnen Leidsche Rijn Centrum blijkt bovengenoemd deelgebied (I) het best te situeren in het gebied ten zuiden van het station en de spoorlijn ten westen van de overkapte A2; een samenhangend gebied en optimaal bereikbaar.

Deelgebied II bevindt zich ten noorden van het spoor grenzend aan Terwijde en De Wetering-zuid, deelgebied III grenst aan de woongebieden Het Zand, Parkwijk en deelgebied G, en deelgebied IV is ten oosten van de A2 aan het Amsterdam Rijnkanaal gesitueerd.

Net als het deelgebied I zullen deze drie deelgebieden behoren tot het centrum, maar met een andere sfeer en ander nadruk op de samenstelling van functies.



Sfeer deelgebied I

Ligging: ten zuiden van station Leidsche Rijn aan weerszijden van de Noordelijke Stadsas

Binnen Leidsche Rijn Centrum vormt deelgebied I het echte 'hart' van het centrum waar de voornoemde ruimtelijke principes maximaal worden toegepast.

Beeldbepalend in deelgebied I zijn de winkels, cafés, restaurants, terrassen, cultuur en de levendige openbare ruimte. Deelgebied I is bedoeld voor zowel de primaire, secundaire als tertiaire gebruiker.

Het gebied wordt doorsneden door de Noordelijke Stadsas, de oost-westverbinding, waarmee Leidsche Rijn rechtstreeks wordt verbonden met de bestaande stad.

In dit deelgebied bevinden zich vrijwel alle winkels (ca. 40.000 m² BVO). Het karakter van de winkels is heel divers, variërend van mode en cosmetica tot delicatessen en design. De omvang varieert van kleinschalig tot warenhuis. De entrees van de winkels liggen aan de straat. Er is sprake van een goede winkelrouting, waarbij er geen grote gaten vallen die de samenhang verstoren. Het winkelprogramma begint direct aansluitend aan het stationsplein.

Op een aantal plekken wordt het winkelen afgewisseld met 'rustpunten' in de openbare ruimte met diverse horeca-gelegenheden. Een prettig centrumgebied kent plekken van drukte naast plekken van rust. Hier bevinden zich de terrassen. De horeca is grotendeels geclusterd en gevarieerd qua samenstelling.

Belangrijke bijdrage aan een continue levendigheid vormen specifieke bestemmingen zoals een bibliotheek, een bioscoop en bijvoorbeeld een museum. Dit soort functies verdienen een prominente plek.

In deelgebied I wordt ook gewoond en gewerkt. Het gaat daarbij om appartementen en kantoren boven het winkelprogramma. Bewoners en kantoorgebruikers die hier graag zitten, zijn liefhebbers van de dynamische wereld. Bewoners zijn veelal jonge mensen.

Kantoorgebruikers zijn veelal kleinere organisaties in de zakelijke dienstverlening. Dit gebied leent zich bij uitstek - in verband met de beoogde functiemenging - om multifunctionele gebouwen te realiseren.

De openbare ruimte is de verbindende factor. De voetganger moet de menselijke maat ervaren in een afwisselende en prettige omgeving. Specifiek voor dit deelgebied is het aan de oostzijde gelegen hoogteverschil in verband met de plek waar de A2 is overkapt. Deze typerende plek zal kunnen functioneren als een belangrijke landmark in de openbare ruimte.



Steer deelgebied II

Ligging: ten noorden van het spoor, grenzend aan Terwijde en De Wetering-zuid

Het gebied ten noorden van het spoor sluit aan op de zogenaamde 'Spoorzone' van Terwijde en De Wetering-zuid en wordt gekarakteriseerd door een hoge bebouwingsdichtheid en intensief gebruik. Het is een plek waar wonen en werken zijn geconcentreerd en waar publieksfuncties de straat verlevendigen. Deelgebied II is gericht op de primaire en secundaire doelgroepen.

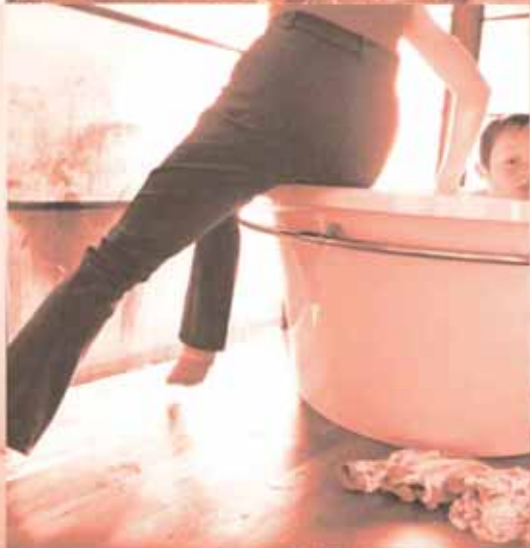
Het gebied wordt aan vier zijden begrensd door infrastructuur. Westelijk ligt de zgn. Verbindingsweg die vanuit het noorden vanaf de A2 de (auto)toegangsweg naar Leidsche Rijn Centrum vormt. Ten noorden en oosten van het gebied ligt de Stadsweg die aan de oostzijde vervolgens parallel aan de A2 loopt. Aan de zuidzijde tenslotte ligt de spoorlijn.

Het programma wordt - in aansluiting op Terwijde en De Wetering-zuid - grotendeels bepaald door wonen en werken. Wat betreft deze beide functies is sprake van een concentratie in submilieus, zodat de drukte van het nabije centrum en de grote hoeveelheid bezoekers en reizigers wordt afgewisseld met de rust die in de binnengebieden kan heersen. Het beeld daarbij zijn b.v. hofjes die zich afzonderen van de drukke routes.

Belangrijk voor het deelgebied is dat het gelegen is aan de (loop)routes tussen het station en belangrijke functies als het ziekenhuis Mesos, de zorgboulevard en 'the Wall' alsmede de woonwijk Terwijde. Op de scharnierpunten van deze routes bevinden zich plekken waar een concentratie zal zijn van verschillende gebruikersgroepen, en waar het verblijf wordt gestimuleerd vanuit een prettige openbare ruimte en diverse horecagelegenheden. Aan de routes zelf liggen winkeltjes, reisbureaus, uitzendbureaus, baliefuncties en services gericht op kantoren.

De functiemenging op gebouwniveau met wonen en kantoren is in dit deelgebied geringer dan in deelgebied I. Dit deelgebied is bij uitstek de plek om hoogbouw te realiseren; zeer goed bereikbaar vanaf de A2 en een optimale benutting van deze stationslocatie.

Een belangrijke functie met toegevoegde waarde is een hotel annex congrescentrum. Naast de primaire zal zeker ook de secundaire bezoeker zich hier thuis voelen.



Steer deelgebied III

Ligging: ten oosten van Parkwijk en Het Zand, ten noorden van deelgebied G

Het gebied ten zuiden van deelgebied I is met name bedoeld voor de primaire gebruiker en heeft een functie als aanloopgebied vanuit de omliggende woonwijken naar het drukke winkelgebied. Een monumentale boerderij vormt de icoon van dit gebied, waar horeca en de prettige openbare ruimte eromheen zorgen voor een karakteristieke verblijfsplek. Nadruk in dit gebied ligt op de functies die met name zijn bedoeld voor de bewoners van Leidsche Rijn Centrum en de aangrenzende woongebieden. Het gaat daarbij om functies als een supermarkt, kleine winkels voor dagelijks gebruik, de dagmarkt en voorzieningen als kinderopvang, apotheek, het gemeentelijke servicecentrum en een zorgcentrum. Hierdoor leent dit deelgebied zich bij uitstek voor een aantal bijzondere woonvormen, zoals aangepaste woningen voor zorgbehoevenden.

De functiemenging op gebouwniveau is geringer dan in deelgebied I en vergelijkbaar met deelgebied II.

De voorzieningen liggen strategisch aan de aanlooproutes richting deelgebied I. Daarnaast kent het gebied concentraties van wonen en werken, die als eigen submilieu fungeren. De submilieu's hebben eigen kenmerkende karakteristieken, die waardevol zijn voor specifieke doelgroepen. Zo ontstaat een gevarieerd ingericht gebied van drukke concentratieplekken en routes, naast rustige plekken waar wonen en werken zijn gesitueerd.



Sfeer deelgebied IV

Ligging: ten oosten van de A2 aan het Amsterdam-Rijnkanaal

Na het verschuiven en overkappen van de A2 ontstaat een geheel nieuwe plek gelegen tussen de A2-kap, het spoor en het Amsterdam-Rijnkanaal.

De verbinding met het drukke winkelgebied in deelgebied I loopt over het dak van de A2. Daarom is deze plek belangrijk als verbindende schakel voor voetgangers, fietsers en auto's. Door het gebied loopt de Noordelijke Stadsas met een doorgaande stroom verkeer van en richting de binnenstad. Bij de vormgeving van deze weg moet veel aandacht worden besteed aan het creëren van een openbare ruimte waar ook het langzaam verkeer zich prettig voelt.

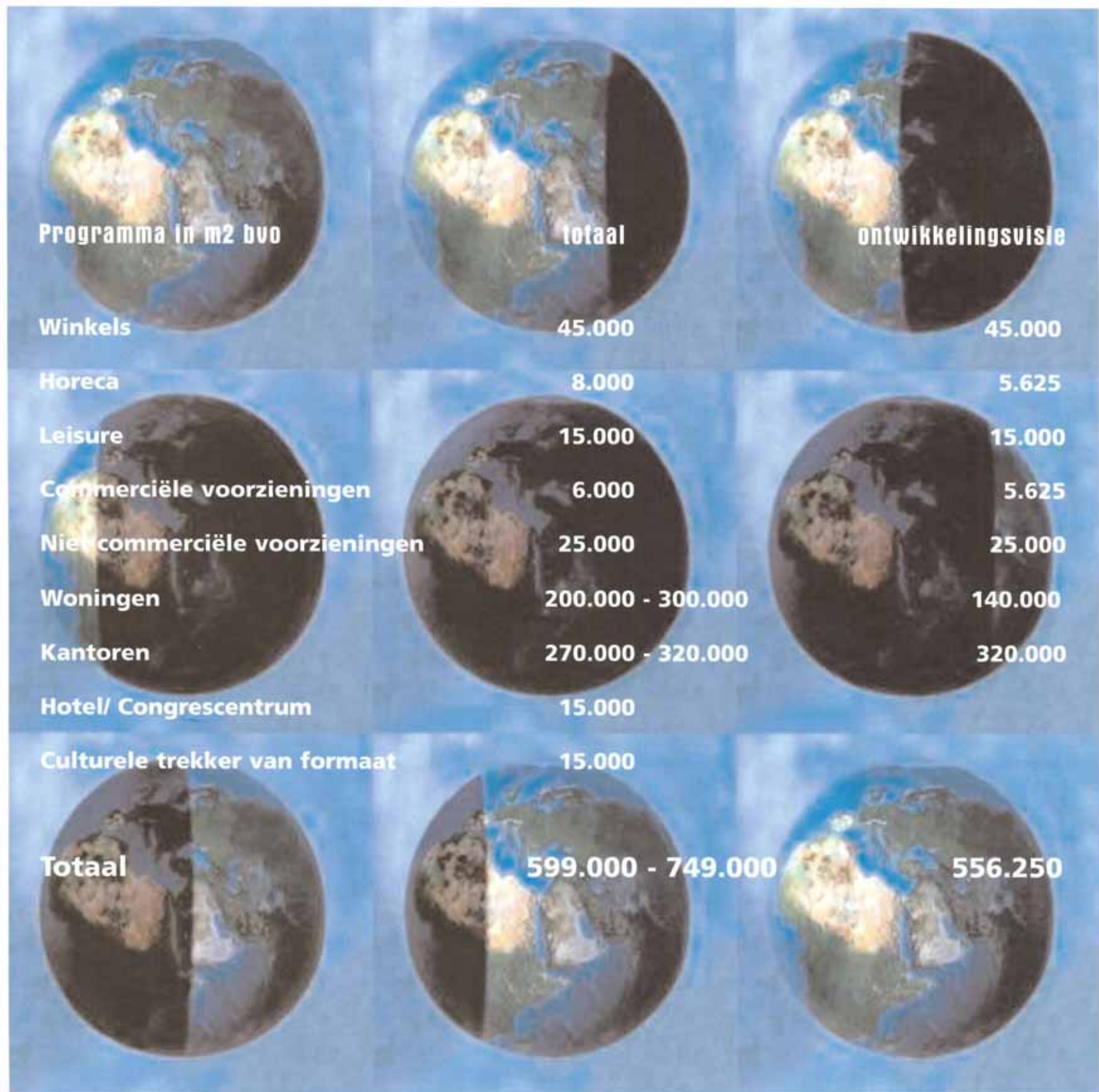
Ook vormt de zogenaamde 'fietsboulevard' een belangrijke route door het plangebied. De fietsboulevard vormt de grens tussen Leidsche Rijn Centrum en de zuidelijker gelegen woongebieden aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze route biedt door zijn hoge ligging een mooi uitzicht over het kanaal.

Een karakteristieke plek wordt gevormd door een bestaande boerderij, die een bijzondere functie kan krijgen als plek waar de diverse gebruikergroepen (bewoners, kantoorgebruikers en bezoekers van buiten) kunnen samenkomen.

Het gebied is vanwege zijn ligging en zichtbaarheid, een aantrekkelijke plek voor een nieuwe icoonfunctie die Leidsche Rijn Centrum op de kaart kan zetten. Het gaat daarbij om een culturele functie die uniek is voor Utrecht, met een uitstraling die bezoekers van verre kan trekken en daarmee de identiteit mede kan vormgeven. Deze icoon zal goed zichtbaar zijn voor autogebruikers op de A2 en voor treinreizigers. Deelgebied IV is -naast de primaire gebruiker- dan ook nadrukkelijk bedoeld voor de tertiaire gebruiker.

Met een dergelijke culturele trekker en de monumentale boerderij, heeft het gebied twee aantrekkelijke functies die in de openbare ruimte gesitueerd liggen. Verder zal het gebied worden getypeerd met woon- en werkmilieus. De mate van functiemenging op gebouwniveau zal nader worden bepaald.

Belangrijke opgave is het creëren van een geheel eigen verblijfsgebied, mede in relatie tot de ligging aan het Amsterdam-Rijnkanaal en gebruik makend van de grote verschillen in maaiveldhoogtes.



5.1 Programma

Het programma in cijfers staat gegeven in de tabel op de naastliggende bladzijde.

Deze visie wijkt af van het programma dat in 1997 in de Ontwikkelingsvisie is vastgesteld.

Het programma van destijds wordt weergegeven in de laatste kolom van de tabel, zodat in een oogopslag de verschillen zijn te ontdekken. Overigens zijn beide kolommen niet geheel vergelijkbaar, omdat ten opzichte van de Ontwikkelingsvisie ook het plangebied voor Leidsche Rijn Centrum is aangepast.

De middelste kolom bevat het programma behorende bij de visie zoals hier is beschreven. Per functie wordt het totale aantal m² bruto vloeroppervlakte gegeven. Het kwantitatieve programma is indicatief en tot stand gekomen door per deelgebied te zoeken naar een goede mix van functies en een juiste balans in de aannames voor massa en dichtheid in de bebouwing. De uitkomst is een programma per deelgebied op grond waarvan prettige leefklimaten kunnen worden gecreëerd.

Bij de woningen is een bandbreedte aangehouden van 2.000 tot 3.000 woningen; bij de kantoren is een bandbreedte gehanteerd van 270.000 m² bvo tot 320.000 m² bvo. Dit resulteert in een ongeveer gelijk aantal m² bvo voor kantoor- en woningoppervlakte voor Leidsche Rijn Centrum.



Voormalig Hertenkade Rotterdam als voorbeeld van "ruimte voor de toekomst"

5.2 Inpassing van het programma

Strategisch inzetten van "ruimte voor de toekomst".

De programmatische uitgangspunten zijn ingepast in het ruimtelijke model.

Daaruit blijkt dat - met de huidige aannames - deelgebied II niet voldoende capaciteit heeft om het gewenste programma te realiseren. Om het gewenste programma toch te kunnen realiseren, moeten de aannames over gemiddelde hoogte en de verhouding bebouwd-onbebouwd wijzigen.

Bij inpassing van het indicatieve programma van de deelgebieden I, III en IV in het ruimtelijke model blijkt dat elk deelgebied over voldoende bouwvolume beschikt. De overcapaciteit zal deels nodig zijn voor het gebouwd parkeren. Een ander deel van de overcapaciteit wordt gezien als "ruimte voor de toekomst". Op strategische plekken wordt ruimte gereserveerd die op termijn kan worden ingevuld met een programma dat nu mogelijk nog niet is te voorzien. Dit programma zal te zijner tijd een meerwaarde kunnen vormen voor de eerder ontwikkelde delen van het centrum.

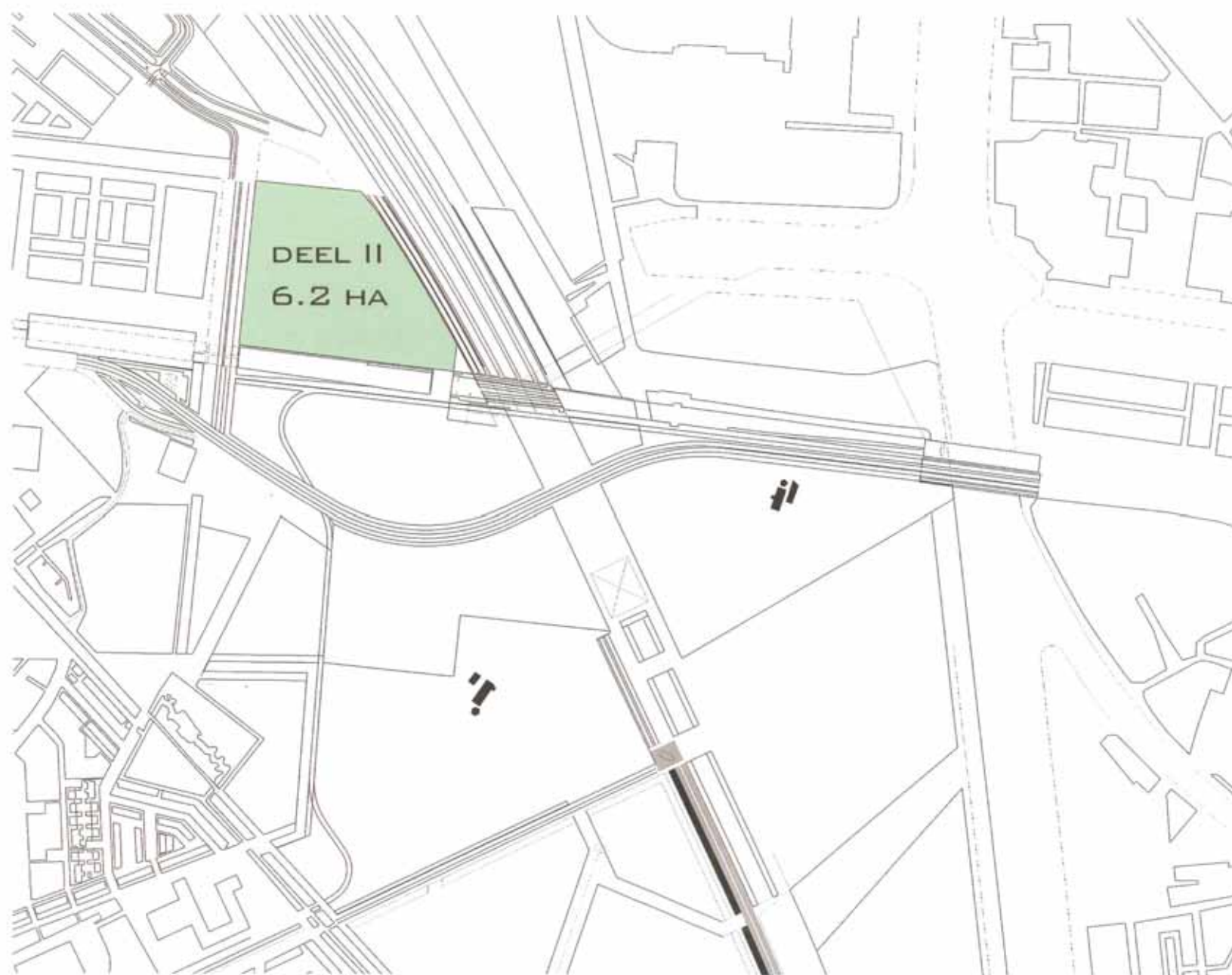
De exacte programmacapaciteit van de afzonderlijke deelgebieden zal in de volgende planfase verder worden uitgediept en bepaald. Daarbij zal tevens gebruik worden gemaakt van de resultaten van de in voorbereiding zijnde "Hoofdpijnen actualisatie Centrale zone A2", die in 2004 beschikbaar zal zijn.



programma (deel I)

passend binnen bandbreedte

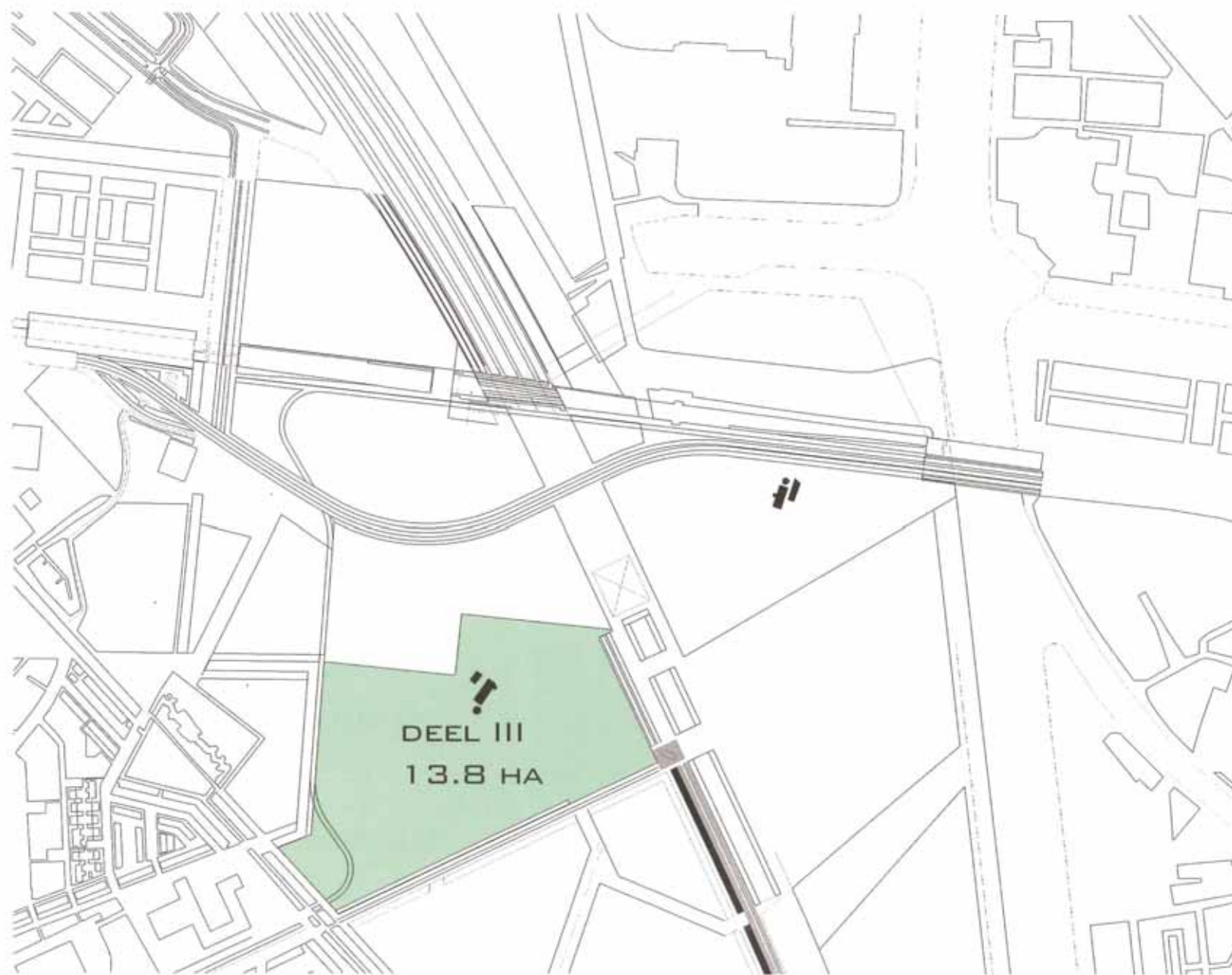
Winkels	40 000 m ²
Horeca	4 000 m ²
Leisure	5 000 m ²
Commerciële voorzieningen	2 000 m ²
Niet commerciële voorzieningen	10 000 m ²
Woningen	90 000 m ²
Kantoren	65 000 m ²
Totaal	216 000 m²



programma (deel II)

passend binnen bandbreedte

Winkels	1 000 m ²
Horeca	1 000 m ²
Leisure	4 000 m ²
Commerciële voorzieningen	2 000 m ²
Niet commerciële voorzieningen	5 000 m ²
Woningen	50 000 m ²
Kantoren	80 000 m ²
Hotel/ Congrescentrum	15 000 m ²
Totaal	158 000 m²



programma (deel III)

passend binnen bandbreedte

Winkels	4 000 m ²
Horeca	1 000 m ²
Commerciële voorzieningen	2 000 m ²
Niet commerciële voorzieningen	10 000 m ²
Woningen	100 000 m ²
Kantoren	75 000 m ²
Totaal	192 000 m²



programma (deel IV)

passend binnen bandbreedte

Horeca	2 000 m ²
Leisure	6 000 m ²
Woningen	50 000 m ²
Kantoren	50 000 m ²
Culturele trekker	15 000 m ²
Totaal	123 000 m²



Inzet is om Leidsche Rijn Centrum organisch te laten groeien en gefaseerd te ontwikkelen. (Nader te bepalen delen van) deelgebieden I, II en III worden eerst ontwikkeld, gevolgd door deelgebied IV.

Inzet is om Leidsche Rijn Centrum organisch te laten groeien, opdat het gebied niet één bepaald 'tijdstempel' meekrijgt. Waar nodig zal tempo worden gemaakt; waar het rustig kan, zal voor een rustig(er) tempo worden gekozen. Los van deze keuze wordt Leidsche Rijn Centrum gefaseerd ontwikkeld: dit wordt veroorzaakt door de keuze om bepaalde functies als eerste te realiseren en door de complexe infrastructuurprojecten die door het gebied lopen. Hieruit volgt dat delen van deelgebieden I, II en III de minste beperkingen vanuit de infrastructuur kennen en vanaf 2008 kunnen worden ontwikkeld. De eerste ontwikkelingen in deelgebied IV zullen niet voor 2012 plaats vinden.

Overwegingen

De factor 'tijd' is bepalend in het ontwikkelen van het Centrum van Leidsche Rijn. Het is noch gewenst noch mogelijk om het Centrum in één keer te bouwen. Niet gewenst omdat de voorkeur uitgaat naar het organisch laten groeien van Leidsche Rijn Centrum. Dat het daarnaast niet mogelijk is het Centrum in één keer te bouwen, heeft te maken met de situatie dat bepaalde plekken in het Centrum pas kunnen worden ontwikkeld nadat een aantal ingrepen in de infrastructuur zijn uitgevoerd. Maar buiten dit is het ook niet verstandig noch gewenst om alles in één keer te bouwen. Dit aangezien de vraag naar het te bouwen programma een gefaseerd vraag zal zijn. Daarom zal de ontwikkeling van het Centrum gefaseerd moeten plaatsvinden, met een goede balans tussen het aanbod aan bebouwbare grond en de vraag naar het te bouwen programma. Belangrijk daarbij is om de locaties met een bepaalde kritische massa te ontwikkelen, zodat de nieuwe gebruikers het gevoel hebben in een gebied te verblijven dat 'af' is. Immers, het is niet prettig te wonen, te werken of te winkelen in een gebied waar continu wordt gebouwd. Daarnaast is voor bepaalde functies een bepaalde kritische massa noodzakelijk.

Deelgebied I heeft een programma met de grootste mate van functiemenging op gebouwniveau. De prioriteit voor integrale ontwikkeling ligt dan ook bij dit deelgebied. Dit wordt versterkt doordat met name dit gebied de stadsdeelfuncties voor Leidsche Rijn bevat.

Aan een groot aantal voorzieningen op stadsdeelniveau is nu al behoefte. Binnen de gebieden II en III is een

gefaseerde ontwikkeling meer mogelijk.

Kritische momenten in de fasering vormen de ingrepen in de infrastructuur. De spoorlijn zal worden verdubbeld. Het zuidelijk spoor zal eind 2007 in gebruik kunnen worden genomen, en het noordelijk spoor eind 2010. Het station zal gelijktijdig met het noordelijk spoor worden ontwikkeld, en daarom pas eind 2010 in gebruik worden genomen.

De meest kritische ingreep is de verlegging en overkapping van de rijksweg A2. De huidige A2 kan pas worden afgesloten en verwijderd als de nieuwe in gebruik is genomen. De planning is gericht op ingebruikname van de nieuwe A2 eind 2010. Tenslotte is een belangrijke ingreep het veranderen van de huidige route via de Oude Vleutenseweg door Deelgebied IV, waar auto's vanaf Lage Weide de brug naar de stad opdraaien en vice versa. Er is een alternatief voor deze route gepland. Deze loopt in het verlengde van de Atoomweg op Lage Weide via een nieuw te realiseren viaduct door de spoordijk en sluit zo direct aan op de Noordelijke Stadsas in deelgebied IV. Naar verwachting wordt deze weg niet voor 2012 gerealiseerd.



6. PROCES

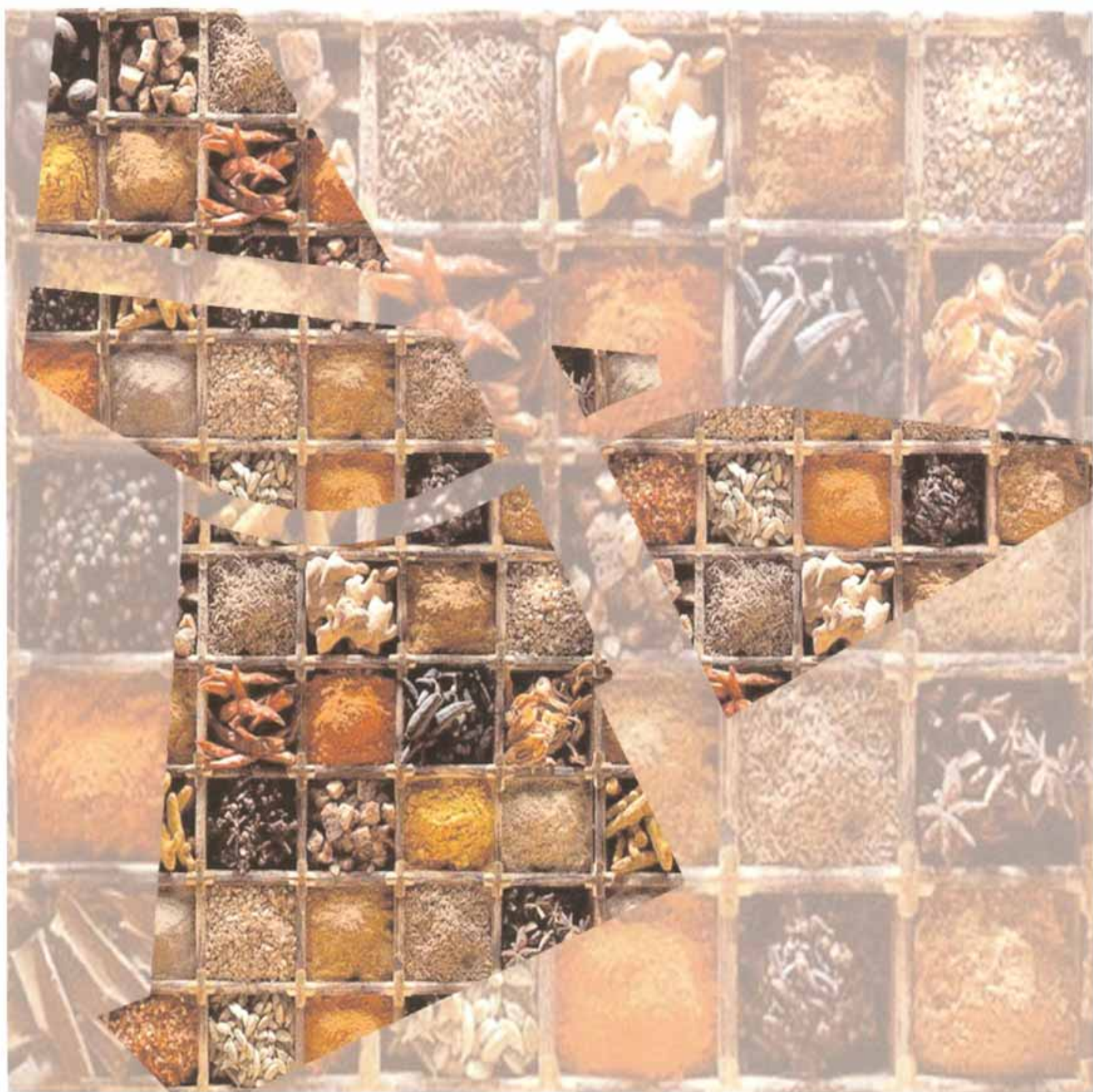
6.1 Communicatie

Communicatie is een belangrijk instrument om mensen te informeren over en draagvlak te creëren voor Leidsche Rijn Centrum. Onderstaand komen vragen aan de orde als: wat kunnen belanghebbende partijen verwachten over de manier waarop ze de komende tijd worden geïnformeerd? En hoe ziet het vervolgtraject er uit?

Informatie- en consultatietraject

In het algemeen bestaat er bij zeer uiteenlopende doelgroepen grote informatiebehoefte over projecten waarvoor een (in)directe betrokkenheid bestaat. Zeker als het daarbij gaat over betekenisvolle functies als wonen, werken, winkelen en recreëren. Gezien de impact van Leidsche Rijn Centrum op zowel lokaal, regionaal als landelijk niveau, mag het nieuwe stadscentrum zich in toenemende interesse verheugen. Vanaf het moment van het uitkomen van de Visie zal het project door velen met belangstelling worden gevolgd. Het is dan ook goed om alle relevante partijen, bij de start van dit omvangrijke en uitdagende traject, uitgebreid te informeren over de inhoud en betekenis van de Visie op Leidsche Rijn Centrum. De Visie beschrijft niet het definitieve eindbeeld. Het geeft een aantal doordachte denkrichtingen en uitgangspunten, die in het vervolgtraject nader zullen worden bekeken en uitgewerkt.

In de vervolgfase zullen belanghebbende partijen via een consultatie- en inspraaktraject betrokken worden bij de verdere planvorming. Duidelijkheid en openheid zijn belangrijke randvoorwaarden voor het creëren van draagvlak.



6.2 Resultaten van Participatie

In september 2003 is een vijftal consultatierondes gehouden waar de tussenstand van de ideeënvorming omtrent de Programmatische en Ruimtelijke Visie is gepresenteerd. Tevens zijn deze consultatierondes gebruikt om te bezien of de goede weg is ingeslagen en waar de Visie zonodig bestelling behoeft.

De concept Visie is gepresenteerd aan achtereenvolgens:

1. Het Kwaliteitsteam van Leidsche Rijn;
2. Een vertegenwoordiging van diverse gemeentelijke diensten (DSO, OGU, DMO en WMO);
3. Externe onafhankelijke adviseurs waaronder het BRU;
4. Een selectie van marktpartijen van zowel ontwikkelaars, beleggers als makelaars;
5. Branche-organisaties, zoals het Midden & Kleinbedrijf en Koninklijke Horeca Nederland.

Algemene conclusie:

Als algemene conclusie kan worden gesteld dat de reacties overwegend positief waren. Daarnaast werd het als goed en opmerkelijk ervaren dat eerst een analytische aanpak plaats vond alvorens met het ontwerp proces te beginnen.

Er was waardering voor:

- het hoge ambitieniveau (benadrukt werd dat Leidsche Rijn Centrum door zijn centrale ligging veel potentie heeft als centrum binnen de Deltametropool)
- de visie om een modern centrum te maken op basis van principes van gewaardeerde (historische) steden c.q. op basis van het aantrekkelijk en levendig maken van de openbare ruimten.

Als aandachtspunten werden genoemd (zonder volledigheid te pretenderen):

- positionering op grotere schaal dan Utrecht ontbreekt
- parkeren en logistiek is (nog) niet uitgewerkt
- ontbreken van een manier om de visie beter uit te leggen (bijvoorbeeld met referenties)

De adviespunten waren:

- gebruik referenties of ontwerp als instrument om de complexiteit uit te leggen
- maak duidelijk waarom keuzes worden gemaakt voor de vier deelgebieden
- kansen en bedreigingen (risico's) in beeld brengen vanuit bereikbaarheid – laat zien wat nodig is voor een goed centrum
- wij leven in een belevingseconomie – er moet iets komen wat de identiteit van LRC gaat weergeven.
- de bijzondere kwaliteit van LRC is de samenstelling van het programma. De ambities zullen daarom ook per programmaonderdeel beter moeten worden benadrukt
- expliciteer dat je de tijd gebruikt om het centrum organisch te laten groeien.
- promoot dat datgene wat je in LRC doet, waarde vol is voor heel Utrecht
- LRC is straks het best bereikbare centrum van de Randstad: realiseer dat en benut het optimaal
- maak een sterke hoofdstructuur (zichtbaar waar je naar toe gaat) en herkenbare deelmilieus met levendige plekken op de koppelingen en rustplekken binnenin
- houdt ruimte voor transformaties in de toekomst

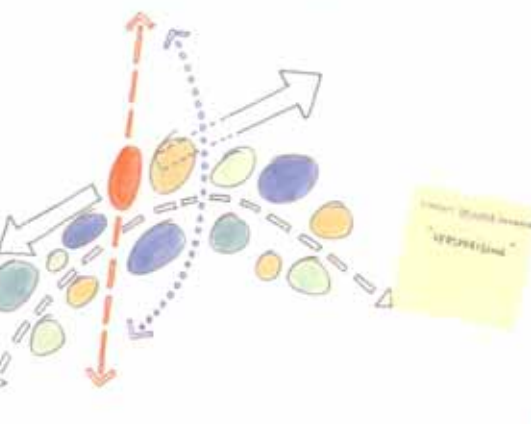
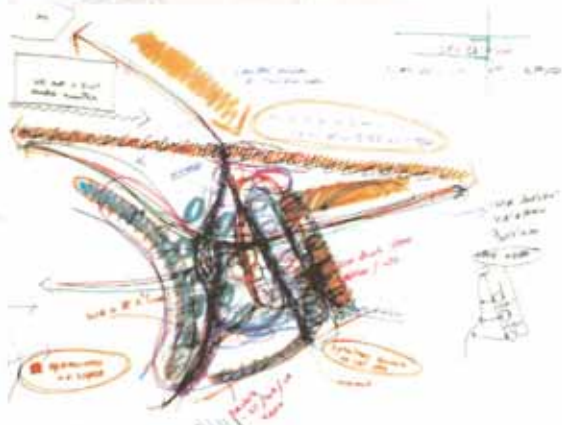
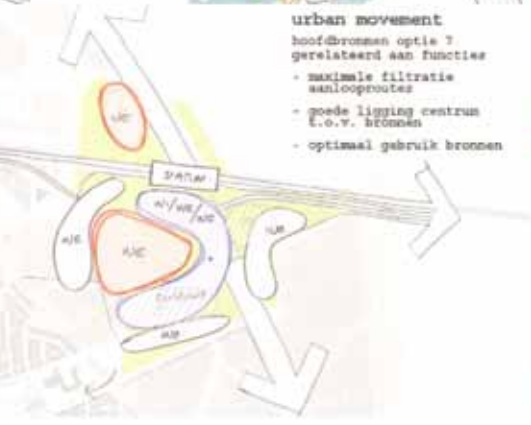
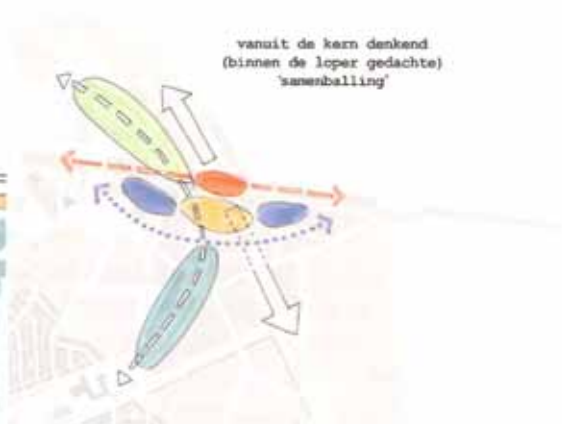
Bovenstaande opmerkingen zijn zeker ter harte genomen en deels reeds verwerkt in de voorliggende visie, deels zullen ze worden meegenomen in de volgende planfase.



6.3 Planvorming

De voorliggende Visie voor Leidsche Rijn Centrum is de eerste stap binnen de planvorming.

- Na bestuurlijke goedkeuring is de volgende stap het opstellen van een Masterplan.
- Het Masterplan zal in 2004/2005 worden opgesteld door het Projectbureau Leidsche Rijn tezamen met de andere gemeentelijke diensten.
- Na een inspraaktraject wordt het Masterplan ter goedkeuring aan het bestuur voorgelegd.
- Vervolgens worden voor de verschillende deelgebieden separaat Stedenbouwkundige Plannen (SP) gemaakt.
- De verwachting is dat in 2007 de eerste locaties bouwrijp kunnen worden gemaakt opdat vanaf 2008 kan worden gebouwd.



variatie 1

vanuit de kern denkend
(binnen de looper gedachte)
'samenballing'

urban movement
hoofdbronnen optie 7
gerelateerd aan functies
- maximale filtratie
aanlooproutes
- goede ligging centrum
f.o.v. bronnen
- optimaal gebruik bronnen

vanuit de kern denken
variatie 1

• kern
• kern
• kern
• kern

• kern
• kern
• kern
• kern

COLOFON

Samenstelling projectgroep

Projectbureau Leidsche Rijn - Gemeente Utrecht

Ingeborg Bekker	Senior communicatieadviseur
Arianne Broere	Stedelijk adviseur Wonen
Bert Coenen	Hoofd Infrastructuur
Nora Hugenholtz	Hoofd Commercieel Vastgoedontwikkeling / Projectmanager Leidsche Rijn Centrum
Lars Kleiverda	Stedenbouwkundige
Jeen Kootstra	Projectleider Leidsche Rijn Centrum
Erik Leisink	Adviseur commerciële voorzieningen
Paul Vreeken	Hoofd Regiestaf

DEGW

Huub Kloosterman	Adviseur programmatische deel van de Visie
------------------	--

Aukett Europe

Philip Vencken	Adviseurs ruimtelijke deel van de Visie
Roelof Rabe	
Joep Fessl	

(Eind)redactie

Projectbureau Leidsche Rijn

Grafische vormgeving

Bureau Aukett

Beeldmateriaal

Bureau Aukett
Motivaction

Productie

Print Partners Ipskamp

Oplage

500 exemplaren
april 2004

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Nora Hugenholtz, projectmanager Leidsche Rijn Centrum, telefoon (030) 2864060.

Voor actuele informatie over plannen en ontwikkelingen in Leidsche Rijn Utrecht kunt u de website raadplegen: www.leidscherijn.nl

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

