



Stedenbouwkundig Plan Het Zand Leidsche Rijn

Stedenbouwkundig Plan Het Zand Leidsche Rijn

Geactualiseerde versie 20 oktober 2011

*Originele versie april 2003,
vastgesteld door B&W op 23 september 2003.*

*Hans Ebberink Stedenbouwkundige
in opdracht van
Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht*

1 INLEIDING	7	6 VERKEER EN PARKEREN	125	11 MILIEU	211
Leidsche Rijn	9	Openbaar vervoer	127	Energie	212
Ontwikkeling en status	11	Fietsers en voetgangers	127	Geluid	212
Lopend proces	11	Autoverkeer	129	Bodem	213
		Parkeren	129		
		Nood- en hulpdiensten	131	COLOFON	215
2 PLAN IN HOOFDLIJNEN	15			BIJLAGEN	216
Hoofdpzets	17	7 PROFIELEN	133	Volkshuisvestingsbeleid	
Nieuwe groenelementen	19	Structuurbepalende elementen	135	Gemeente Utrecht	216
Het Zand als passtuk	19	Rijnsche maan	147	Besluitenlijst: SP aanpassingen,	
Scherven	21	Waterwijk	149	specificeringen en uitwerkingen	218
Lange lijnen	23	Stationsomgeving	157		
Puntsgewijze verbijzonderingen	25	De Bongerd	161		
Niet-hiërarchisch verkeerssysteem	25	Leidsche Maan	165		
Algemene uitgangspunten	25	De Veiling	167		
Overgang openbaar-privé	27	Park Groot Zandveld	171		
		Johanniterveld	173		
3 VERSCHILLEN MET SPvE	29	Tussen de Parken	175		
Algemene verschillen	31	Rijnsche Hout	179		
Verschillen per scherf	33				
		8 OPENBARE RUIMTE	181		
4 SCHERVEN	37	Maaiveldinrichting	183		
Rijnsche Maan	39	Straatmeubilair	183		
Waterwijk	47	Tuinen, parkeerhoven	185		
Stationsomgeving	57	Groenstructuur /Bomenparagraaf	187		
De Bongerd	63	Water en waterinfiltratie	189		
Leidsche Maan	73	Overig	191		
De Veiling	81				
Park Groot Zandveld	89	9 ECOLOGIE	195		
Johanniterveld	95	Kleine zoogdieren	197		
Tussen de Parken	101	Water- en oeverorganismen	197		
Rijnsche Hout	109				
Den Hoet	115	10 CIVIELE TECHNIEK	199		
		Oppervlaktewater	201		
5 PROGRAMMA	119	Riolering	203		
Wonen	121	Nutsleidingen	205		
Bijzondere woonvormen	121	Bouwrijp maken	207		
Voorzieningen	122	Bruggen en duikers	209		
Parkeren	122				

inhoud



1

inleiding

In Leidsche Rijn, gelegen aan de westkant van Utrecht, worden in totaal 30.000 woningen, kantoorruimte, een uitgebreid voorzieningenprogramma en bedrijventerrein gerealiseerd, gedurende de periode 1995 tot 2015.

Voor U ligt het Stedenbouwkundige Plan voor Het Zand, deelgebied van Leidsche Rijn. Dit heeft betrekking op de wijk Het Zand, gelegen tussen het toekomstige Leidsche Rijn Park, de Noordelijke Stadsas en Parkwijk.

Dit Stedenbouwkundig plan werd vastgesteld in 2003. Het plan vormde vooral het kader voor de eerste plannen die op de door de gemeente Utrecht verworven delen van Het Zand konden worden ontwikkeld. Grote delen waren op dat moment nog niet in eigendom, waardoor nog niet over ieder deelgebied met bijvoorbeeld de toekomstige ontwikkelaars in detail kon worden gesproken. Toen dat wel mogelijk werd heeft dat tot een reeks van aanpassingen geleid, meestal van ondergeschikte aard, zoals het vervangen van een tuinmuur door een haag, maar soms ook ingrijpend, zoals voor de Rijnsche Hout waar de geplande bungalows werden vervangen door rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen met kap.

Al deze aanpassingen werden vastgesteld middels een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan of een partiële aanpassing van het SP.

Dit geactualiseerde SP van 2011 is de samenvatting van al die besluiten. Daarmee vormt dit geactualiseerde SP de stand van zaken met betrekking tot hetgeen formeel als SP besloten is.

Voor de gebieden Tussen de Parken en Stationsomgeving en De Bongerd zijn uitwerkingsplannen gemaakt deze vormen voor de betreffende gebieden nu het belangrijkste toetsingskader.



Leidsche Rijn

Utrechts nieuwe stadsdeel laat veel variatie zien. Niet alleen in architectuur, maar ook in de woonomgeving. Stedelijke gebieden met hoge dichtheid worden afgewisseld door meer landelijk opgezette wijken. Groen en water zijn volop aanwezig. Kenmerkend voor Leidsche Rijn is het respect dat in de stedenbouwkundige plannen wordt getoond voor de huidige kenmerken van het landschap, of deze nu archeologisch van aard zijn (onder de grond) of cultuurhistorisch (boven de grond). Monumentale boerderijen, oude lintbebouwing en bijzondere bomen blijven zoveel mogelijk behouden; ze worden verweven met de nieuwbouw. Daarnaast is er ruimte voor vernieuwing. Er komen verrassende huizen en appartementen, naast meer traditionele bouw. Leidsche Rijn is wel getypeerd als de meest centraal gelegen woonwijk van Nederland. En terecht. Het nieuwe stadsdeel ligt immers vlakbij het historische centrum van Utrecht, en daarmee ook vlakbij een belangrijk landelijk knooppunt van openbaar vervoer. Tegelijk ligt Leidsche Rijn vlakbij het Groene Hart. De wervende kracht van het nieuwe stadsdeel zit in de combinatie van bereikbaarheid, nabijheid, variatie en beschikbaarheid van alle mogelijke voorzieningen: winkelcentra, gezondheidszorg, kinderopvang, scholen, speelruimte voor kinderen en uitstekende sportvoorzieningen.

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor Het Zand is ontworpen binnen de hoofdlijnen en structuur van de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn (1997), en de in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Het Zand (augustus 2001, vastgesteld 4 juli 2002) vastgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.

In het plangebied worden ca. 4350 woningen gerealiseerd. De benodigde buurt- en wijkwinkelveorzieningen liggen hoofdzakelijk in de aangrenzende deelgebieden. Omdat de bewoners van Het Zand ook voor de meeste commerciële voorzieningen zijn aangewezen op de centra in de aangrenzende deelgebieden, heeft de wijk een uitgebreid netwerk van goede fietsverbindingen met de omgeving. Landschappelijke elementen, als de linten, blijven zoveel mogelijk bewaard. Deze worden ingezet om het plangebied te structureren en geleiden in aparte woonbuurtjes. Het nieuwe woongebied verkrijgt zo een eigen karakteristiek die afwijkt van de gemiddelde nieuwbouwlocatie. Bovendien ontstaan er op vanzelfsprekende wijze overgangen tussen de diverse nieuwe buurten die op hun beurt ook elk weer een eigen gezicht kunnen krijgen. Voor een goed begrip van de planvorming is enig inzicht in zowel de Ontwikkelingsvisie en het SPvE onontbeerlijk. Alvorens nader in te gaan op Het Zand zal daarom eerst een globaal beeld geschetst worden van het stedenbouwkundig ontwerp van Het Zand, en de wijze waarop

de belangrijkste uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie in het ontwerp geïntegreerd zijn.



vogelvlucht Het Zand

Ontwikkeling en status

Dit SP is de concrete uitwerking van de in het SPvE vastgelegde uitgangspunten. Het SP is ontwikkeld door een projectgroep, waarin vertegenwoordigers van gemeentelijke diensten en externe bureaus hebben samengewerkt. De inbreng van al die partijen is - doorgaans kort samengevat - in dit SP verwerkt. In het SP zijn aan onderdelen van Het Zand een naam toegekend. Dit is gebeurd om de communicatie te vereenvoudigen en de tekst en de tekeningen helder op elkaar te laten aansluiten.

Lopend proces

Al in het SP van 2003 werd gemeld dat op delen van dit plan veranderingen zullen komen, maar dat er gekozen is om het SP voor heel Het Zand toen in te dienen. Dit heeft te maken met de fase waarin een aantal wijken zich bevonden. Voor Rijsche Maan, Waterwijk, De Bongerd, Tussen de Parken en het zuiden van het Johanniterveld waren architecten en ontwikkelaars aan de slag met concrete bouwplannen. Om deze plannen te kunnen toetsen was het noodzakelijk dat het SP werd vastgesteld.

Toen werd ook al aangegeven dat naar aanleiding van commentaar van woningcorporaties en ontwikkelaars was gekozen de Stationsomgeving, Rijsche Hout en De Veiling aan te passen. Uiteindelijk is er een hele reeks aanpassingen vastgesteld middels een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan, een partiele

aanpassing van het SP of een SP-precisering. In de bijlagen is een lijst van de betreffende aanpassingen, preciseringen en uitwerkingen opgenomen.



stedenbouwkundig plan Het Zand

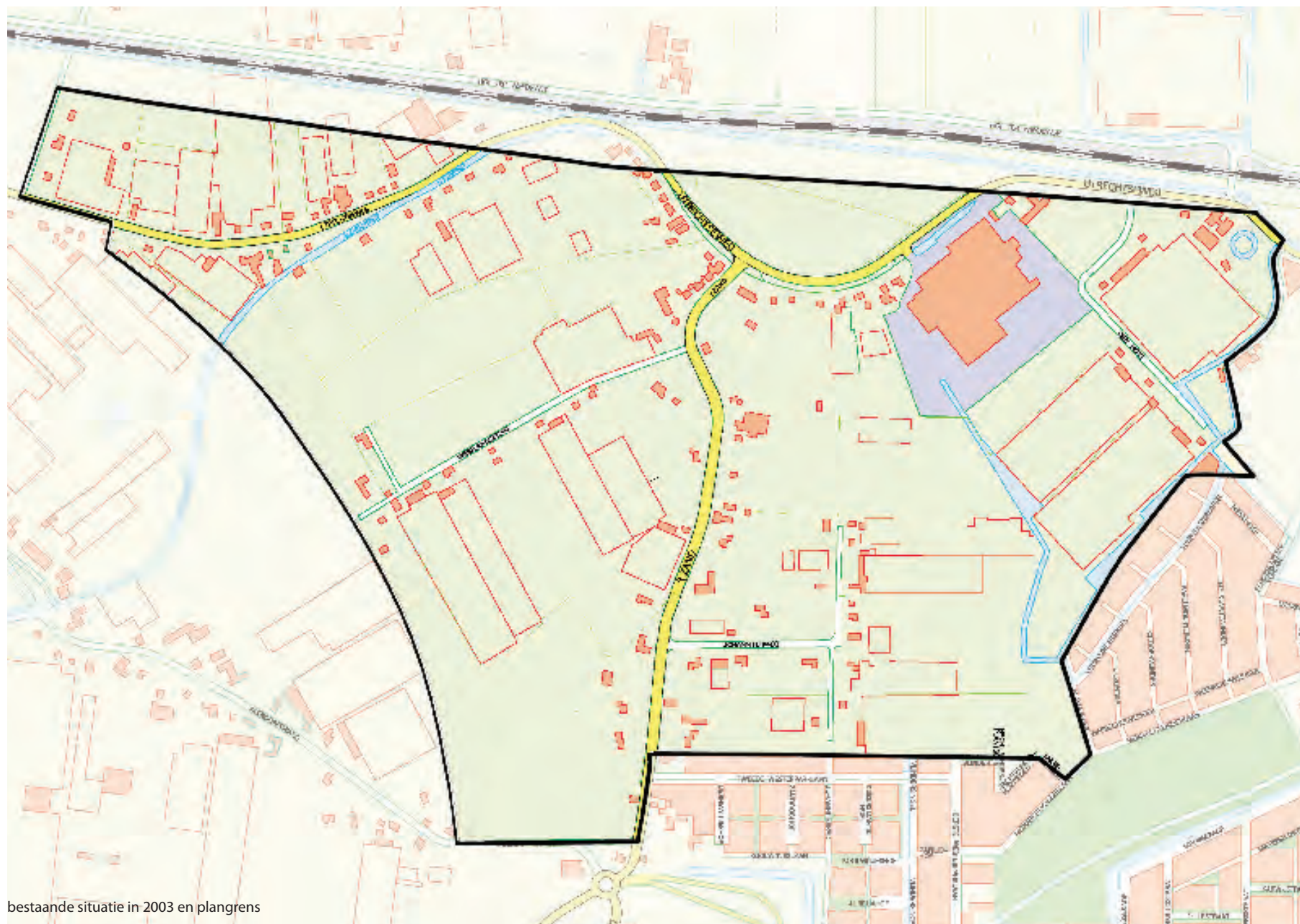




2

plan in hoofdlijnen

De structuur van Het Zand bestaat uit een stelsel van lijnen, scherven en een aantal bijzondere punten. De belangrijkste structuurlijnen zijn in de Ontwikkelingsvisie bepaald: de spoordijk, de Noordelijke Stadsas, de Rijnkennemerlaan, de linten, de fietsboulevard en de weg langs het Leidsche Rijn Park. Deze lijnen zijn in het stedelijk landschap verwerkt. Ze zorgen voor het verband tussen Het Zand en de omliggende deelgebieden van Leidsche Rijn. De Noordelijke Stadsas en de weg langs het Leidsche Rijn Park vormen samen met Parkwijk en de Alendorperweg de begrenzing van Het Zand.

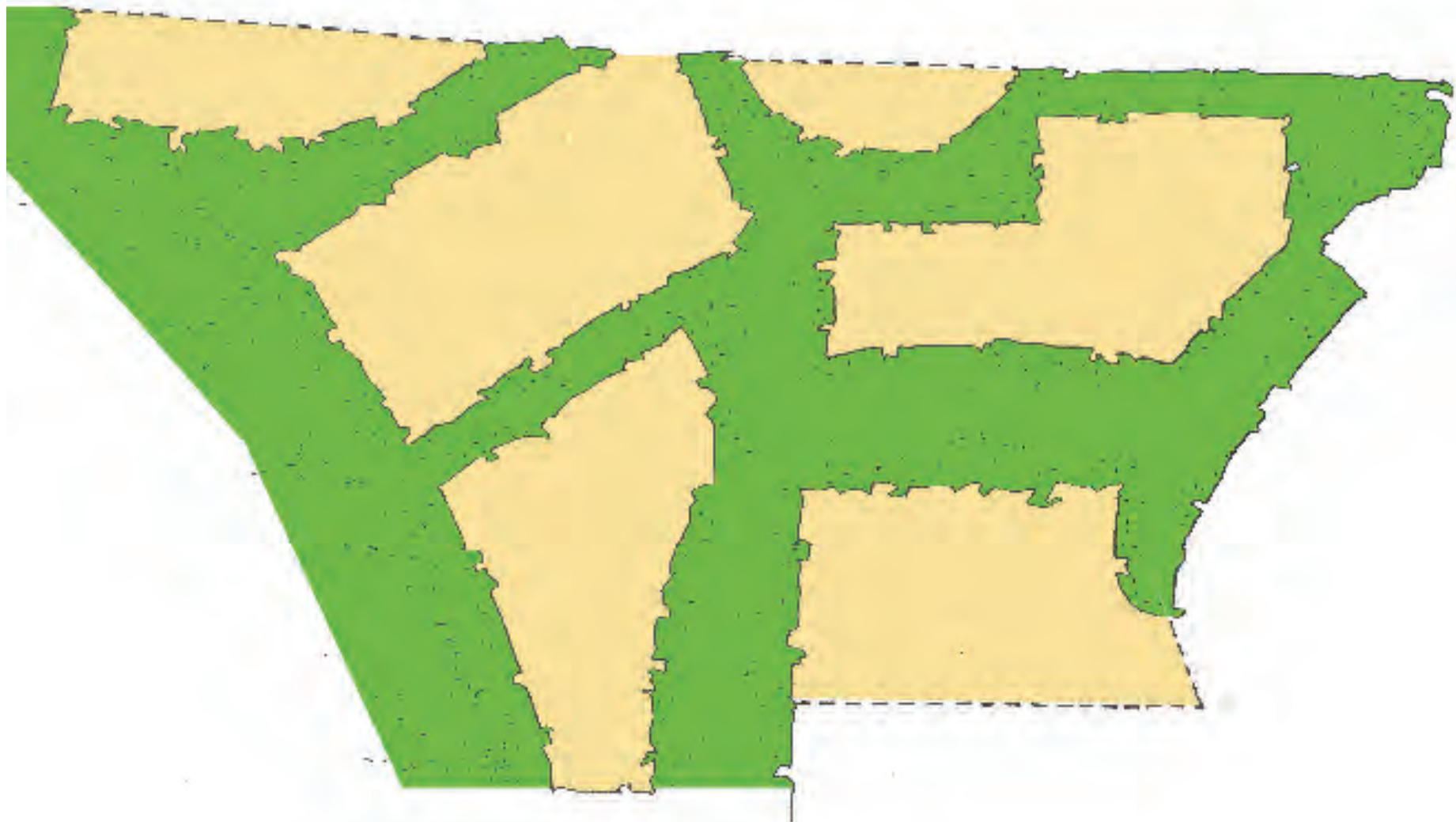


bestaande situatie in 2003 en plangrens

Hoofdropzet

Kenmerkend voor Het Zand zijn de linten die gehandhaafd blijven. Samen met andere bestaande elementen - zoals sloten en boomgaarden - worden ze gebruikt om het nieuwe woongebied een sterk eigen karakter te geven. De bomen en het groen langs de straten en in de tuinen zijn daarvoor misschien nog wel belangrijker dan de bebouwing. De belangrijkste linten, de Utrechtseweg en 't Zand, behouden een functie voor auto en fiets. 't Zand wordt hierbij een drukke, doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen de Noordelijke en Zuidelijke Stadsas, terwijl de Utrechtseweg een rustige woonstraat blijft die een functie vervult op buurtontsluitingsniveau. Karakteristiek voor beide linten is het bestaande beeld van vrijstaande bebouwing in het groen. Handhaven van deze karakteristiek is een belangrijk uitgangspunt bij de planvorming. Andere linten (de Westlandsetuin en de Johanniterweg) blijven rustige straten, maar zullen sterk zichtbaar zijn. Dat komt onder meer doordat de nieuwbouwverkeveling vaak zo wordt georiënteerd dat in veel straten de ligging nabij oude (groen) structuren merkbaar is. Een aantal objecten van historische waarde krijgt een prominente plaats in de nieuwe plannen. De monumentale boerderij Den Hoet markeert aan de oostzijde de entree tot Het Zand. Rondom het voorzieningencluster in Park Groot Zandveld blijft een aantal schoorstenen en een oude kas bestaan. Bij de

opbouw van de nieuwe woongebieden wordt bovendien een aantal landschappelijke elementen gebruikt, zoals de sloten en de vroegere loop van de Rijn.



buurten tussen het groen

Nieuwe groenelementen

Ook nieuwe groenelementen gaan het beeld van Het Zand bepalen. Allereerst is dat het Leidsche Rijn Park met Het Lint. Dit loopt langs de gehele westzijde van het plangebied. Daarnaast ligt midden in het gebied Park Groot Zandveld, een archeologische vindplaats. Ook hier is het groen zichtbaar aanwezig, doordat belangrijke verkeersverbindingen voor fiets en auto erlangs leiden en de verkaveling op het groen is georiënteerd.

Het woongebied van Het Zand krijgt hierdoor als vanzelf een groot aantal randen en straten met zicht op brede singels, parken of aaneengesloten tuinen met oude beplanting. Of ze zich nu te voet, per fiets of per auto verplaatsen: toekomstige bewoners van Het Zand zullen routes volgen waarvan het karakter sterk door het groen en de historische elementen wordt bepaald. Dat karakter ervaren de bewoners op weg naar werk en school, naar winkels of snackbar, fietsend naar het centrum van Utrecht of schaatsend over de singels.

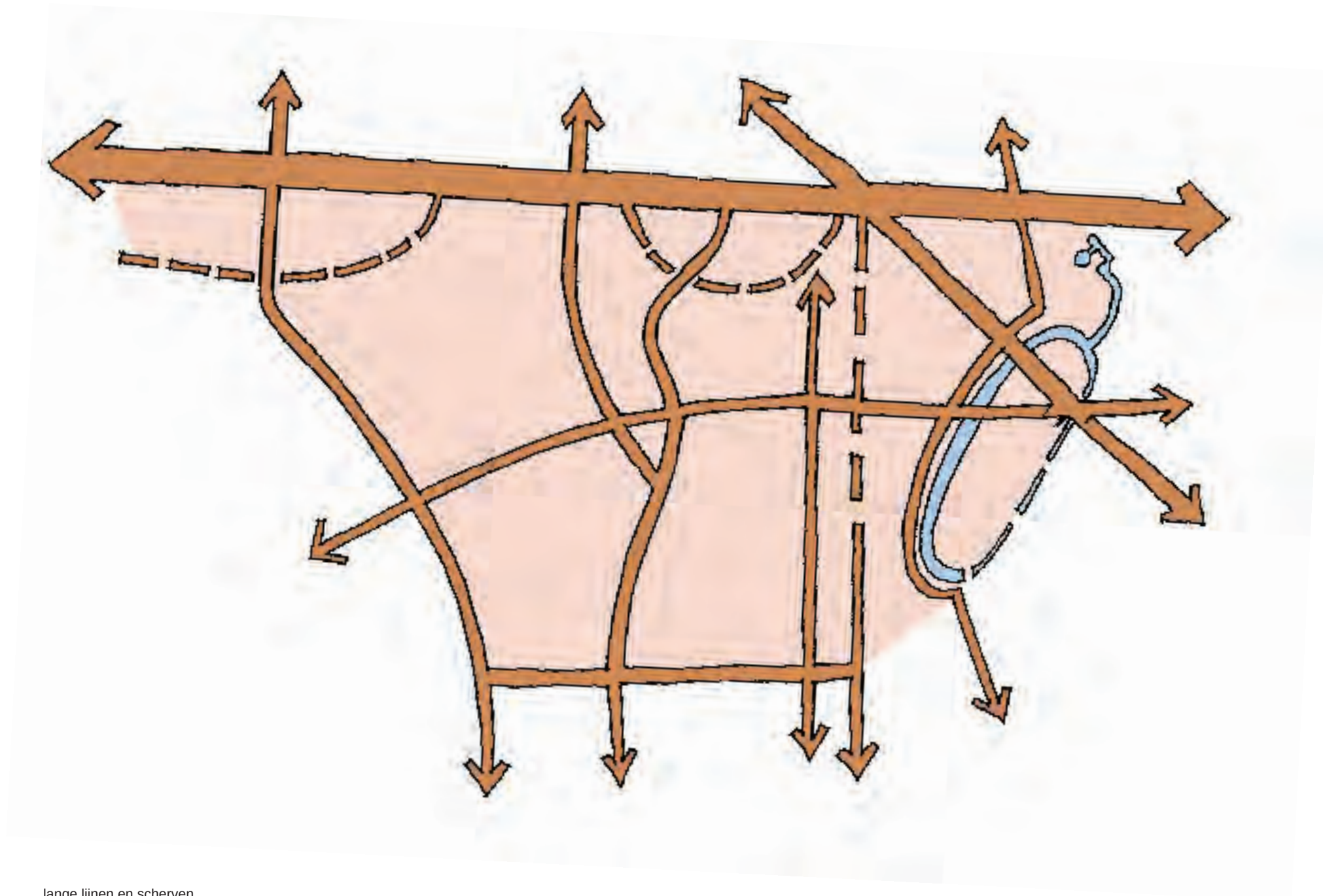
Het Zand als passtuk

Het Zand is te zien als een 'passtuk' tussen Terwijde, Parkwijk, het Leidsche Rijn Park en Leidsche Rijn Centrum. Anders dan deze aangrenzende gebieden, heeft het gebied geen eigen commercieel centrum. In Het Zand wordt voornamelijk gewoond. Voor de benodigde winkelvoorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de omringende deelgebieden. Noordelijk

van het plangebied ligt het centrum van Terwijde met het nieuwe NS station, een winkelcentrum, detailhandel, scholen etc.. Ook in Parkwijk bevinden zich diverse voorzieningen, zoals een winkelcentrum, een HOV-halte en het Amaliapark. Opdat genoemde voorzieningen zich alle op loop- of fietsafstand van elkaar en Het Zand bevinden ligt bij de onderlinge verbindingen het accent op goede, overzichtelijke en veilige langzaam-verkeersroutes.

Grenzend aan het plangebied ligt een grootschalige recreatieve voorziening; het Leidsche Rijn Park. Het Leidsche Rijn Park is een omvangrijk groengebied met verschillende functies. Naast de traditionele parkfunctie bestaat het programma uit specifieke gebieden met natuurontwikkeling, sportvelden, volkstuinen en maneges. In Het Zand zelf bevinden zich recreatieve voorzieningen in Park Groot Zandveld. Vanwege de winkelvoorzieningen zal een deel van de bewoners op Parkwijk zijn georiënteerd, een deel op Terwijde en een derde deel op Leidsche Rijn Centrum. Deze eigenschap én de doorsnijding van het gebied door de linten zorgen ervoor dat Het Zand als vanzelf wordt opgedeeld in verschillende woongebieden met een eigen karakter.

Het Zand krijgt een sterke eigen identiteit en samenhang door een groot aantal interessante bestaande elementen en door de compositie van allerlei verschillende deelgebieden in een netwerk van kenmerkende lange lijnen.



lange lijnen en scherven

Scherven

Het Zand is opgebouwd uit een aantal deelgebieden, de zogenoemde scherven. Deze scherven verschillen omdat bij de verkaveling en inrichting de specifieke ligging ten opzichte van de linten en het groen wordt uitgebuit. De aanwezige landschappelijke elementen of patronen en de oriëntatie op de omgeving zorgen voor grote verschillen. Ook wordt geput uit een breed scala aan verkavelingen, woningconcepten en beelden. De Bongerd is bijvoorbeeld georiënteerd op het groen van het Leidsche Rijn Park en de tuinen aan 't Zand. Om de relatie met het groen te versterken is een wand van herenhuizen, die uitkijken over het park en Het Lint, bedacht.

Naast de ligging in Het Zand is ook de dichtheid per scherp gebruikt om de eigen identiteit van de afzonderlijke scherven te vergroten. Binnen Het Zand verschilt de dichtheid van ca. 15 woningen per hectare tot maximaal ca. 65 woningen per hectare nabij de Noordelijke Stadsas en het centrum van Terwijde. Verschil in dichtheid impliceert verschillende bebouwingstypologieën. Langs de Noordelijke Stadsas is bijvoorbeeld gekozen voor een stedelijke, stevige wand met appartementen, woonwerkruimten, bedrijfsruimten en voorzieningen. Verschil in identiteit per deelgebied komt verder tot uitdrukking in het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte, inclusief de materialisering en de vormgeving van de overgang van openbaar naar privé. Het karakter van

de openbare ruimte wordt deels bepaald door de dichtheid, en door bijvoorbeeld de aanwezigheid van voortuinen.

Aanvullend daarop zijn per deelgebied specifieke thema's en materialisering denkbaar.

Architectuur tenslotte is een vierde middel tot verschil in karakter. Ook dit ligt weer in het verlengde van de gekozen dichtheid. Daarnaast zijn grote verschillen mogelijk in woningconcepten, materialisatie, expressie en detaillering.



structuurbepalende elementen

Lange lijnen zorgen voor eenheid

De verschillende deelgebieden vormen geen lappendeken. Ze zijn gemonteerd in een netwerk van doorgaande lange lijnen met een eigen karakter. De meeste lijnen leiden bewoners en bezoekers langs en door zeer verschillende deelgebieden. Naast de bestaande linten 't Zand en de Utrechtseweg worden nieuwe structuurbepalende lijnen toegevoegd. Deze zijn de Noordelijke Stadsas, de Fietsboulevard, de Parkzichtlaan, de Parklaan, de Kees van Dongensingel, de Rijnkennemerlaan en, tot slot, de Vuurvlindersingel. Al in de Ontwikkelingsvisie waren lange lijnen opgenomen om voor samenhang te zorgen. Deze lijnen zijn in Het Zand vaak groots aangezet. Dat versterkt de samenhang en geeft het gebied een eigen identiteit. Zo krijgt de brede stadsas een stedelijk beeld, het gaat immers om de lijn die de belangrijkste verbinding met Utrecht vormt. De Fietsboulevard is een specifiek voor fietsers ontworpen verbinding vanuit het Leidsche Rijn Park naar het centrum van Utrecht toe. De fietsboulevard krijgt een lichte bocht, waardoor fietsers al uit de verte zicht hebben op de Domtoren. Daardoor wordt de nabijheid van het historisch centrum van Utrecht manifest. De Parkzichtlaan markeert de overgang van het Leidsche Rijn Park naar Het Zand. Door de sterke begeleidende bebouwingen de bomenrijen naast Het Lint wordt dit versterkt. De overige noord-zuid lijnen, de Kees van Dongensingel en de Vuurvlindersingel

krijgen nadruk door water en een sterke begeleidende bebouwing. Vooral door het water scheppen de ruime profielen continuïteit en samenhang. De beide lijnen die vanuit Parkwijk naar het noorden lopen, zullen door hun kaarsrechte beloop en consequente bebouwing zeer herkenbaar zijn.



bouwhoogtes

Puntsgewijze verbijzonderingen

Tenslotte zijn er puntsgewijze verbijzonderingen. Aan de stadsas ligt de knoop met Terwijde. Hoge bebouwing, bijzondere functies, het NS-station, ruime onderdoorgangen en een doorlopend watervlak bepalen hier het beeld. Een ander voorbeeld van zo'n verbijzondering is Den Hoet: een oude boerderij achter een monumentaal hek. Ook bij het voorzieningencentrum ontstaat langs 't Zand een bijzondere plek op de kruising van enkele grote lijnen: de zessprong.

Niet-hiërarchisch verkeerssysteem

De Ontwikkelingsvisie gaat uit van een neutraal, niet-hiërarchisch verkeerssysteem in Het Zand van vooral noord-zuid lopende straten, opgespannen tussen beide stadsassen. Omdat de Noordelijke Stadsas een drukke 50 km-weg wordt, met 2x2 rijstroken, is hier slechts om de 300 à 400 meter een aansluiting mogelijk. Dat maakt het moeilijk een fijnmazig net van noord-zuid lopende straten te realiseren. Bovendien is rekening gehouden met de toekomstige noodzaak van een 50km. weg tussen de Noordelijke en Zuidelijke Stadsas (Langerakbaan). Hiervoor zijn 't Zand en de Parkzichtlaan, langs het Leidsche Rijn Park, gereserveerd. Beide wegen worden dan ook als 50 km-wegen uitgewerkt en vormgegeven. Binnen deze randvoorwaarden is er in Het Zand naar gestreefd om de interne ontsluiting van de deelgebieden een neutraal, niet-hiërarchische structuur te geven.

Algemene uitgangspunten

Zoals genoemd, wordt door het handhaven van de bestaande linten, het plangebied min of meer vanzelf opgedeeld in kleine overzichtelijke woonbuurten. De specifieke ligging in het plangebied is, in combinatie met de bestaande karakteristiek, bepalend voor de verdere uitwerking. Voor elke woonbuurt zijn één of meerdere thema's vastgesteld die consequent op elk schaalniveau in het ontwerp terug (zullen) keren. Dit is bepalend voor de eigen identiteit van elk buurtje. Deze thema's worden nader benoemd in één van de volgende hoofdstukken waarin wordt ingegaan op de afzonderlijke buurten.

Alhoewel de eigen identiteit per buurt van groot belang is, zijn op stedenbouwkundig niveau enkele belangrijke principes voor het gehele plangebied vastgelegd. Elke woning krijgt een overgangszone tussen openbaar en privé, tuinen worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken vanuit de openbare ruimte, hoekoplossingen zijn in het algemeen gesloten, in straten wordt voornamelijk langsgeparkeerd zodat de auto het straatbeeld niet domineert.

De openbare ruimte is helder en eenduidig van opzet, onduidelijke overgangszones tussen openbaar en privé worden vermeden.

Binnen Het Zand is een verschil zichtbaar tussen de rustige, op zich zelf staande buurten en meer stedelijke, buurtoverschrijdende elementen. Stedelijkheid is vertaald in hogere

bebouwing (gemiddeld 6 à 7 lagen, met hoogteaccenten van 10 tot 15 lagen), continuïteit van de bebouwing, al dan niet in combinatie met voorzieningen. Dit komt met name tot uitdrukking in de Stationsomgeving, daarnaast in de bebouwing langs de noordelijke Stadsas, de Vuurvlindersingel en de Parkzichtlaan. Om het stedelijke karakter van de wegen te benadrukken is de bebouwing hier hoger dan in de achterliggende woongebieden.



naamsaanduidingen

Overgang openbaar-privé

Integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opgave is de overgang van openbaar naar privé. Elke woning krijgt een overgangszone inclusief erfafscheiding tussen de straat en de woning. In functioneel opzicht is de overgangszone een buffer, om conflicten tussen openbaar en privé te voorkomen. Ruimtelijk gezien is het een middel om de identiteit van de woning te versterken, het karakter van een buurt te versterken en de onderlinge verschillen tussen diverse buurten te benadrukken.

Afhankelijk van de diepte kan de overgangszone vele vormen aannemen variërend van een eenvoudig geveltuintje of plantenbak tot een diepe voortuin. Ook kan de overgangszone deel uitmaken van het gebouwde volume, bijvoorbeeld als veranda of serre, of over meerdere verdiepingen uitgebouwd worden in de vorm van erkers of balkons.





Terwijde

De Wetering

Waterwinpark

Bijnsche Park

Informatiecentrum

Park Graauwaert

Groot schoolplein

Parkwijk

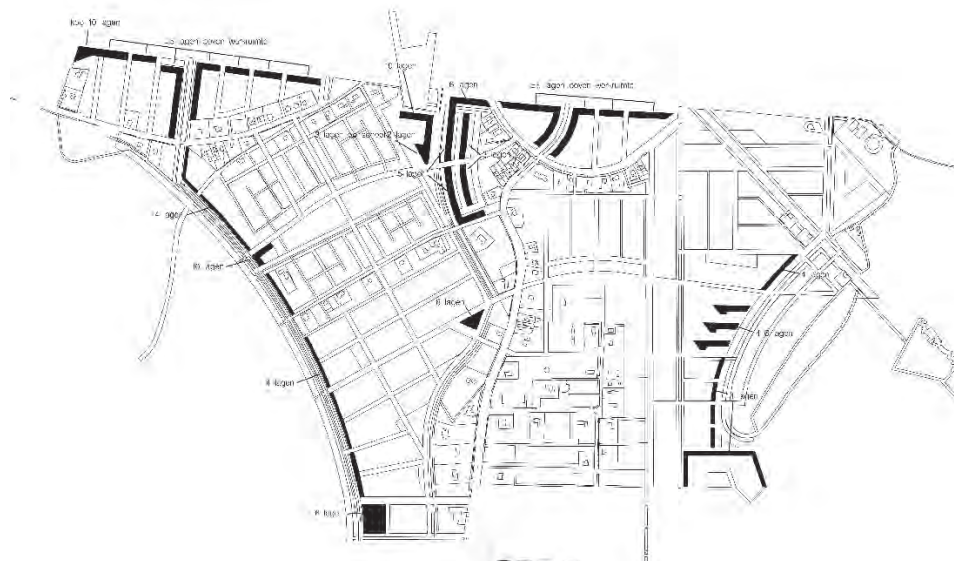
Park de Hoge Weide

HOV-brug

fietsbrug

3 verschillen ten opzichte van het SPvE

Het Stedenbouwkundig Plan Het Zand wijkt op een aantal punten af van het SPvE Het Zand. De belangrijkste oorzaken voor de wijzigingen zijn -kort samengevat- reacties vanuit de inspraakprocedure, verzoeken vanuit de ontwerpers van het Leidsche Rijn Park, gewijzigde inzichten inzake de verkeersstructuur, de herverdeling en herijking van het woningprogramma over het plangebied en de nadere uitwerking van de groen- en waterstructuur van Het Zand. Daarnaast zijn de plannen op een aantal punten aangepast op basis van voortschrijdend inzicht gedurende het ontwerpproces.



bouwhoogtekaart volgens SPvE Het Zand



voorzieningenkaart volgens SPvE Het Zand



bouwhoogtekaart volgens SP Het Zand



voorzieningenkaart volgens SP Het Zand

Algemene verschillen

Begrenzing tussen Leidsche Rijn Park en Het Zand

De singel die als westelijke beëindiging van het plangebied Het Zand ontworpen was, is vervangen door Het Lint. Het water zal ingezet worden als scheiding tussen Het Lint en de sportvelden. In plaats van de singel wordt nu een aanleg van een muur als beëindiging van het woongebied voorgesteld. Tevens is er een draai gemaakt in de begrenzing tussen het Leidsche Rijn Park en deelgebied Het Zand, om de twee woningen gelegen aan de Alendorperweg te sparen.

Viaduct Enghlaan

De onderdoorgang van het Spoor bij de Enghlaan wordt verbreed en de Stadsas wordt op dit punt 4,0 meter boven maaiveld omhoog gebracht. Hierdoor loopt 'Het Lint' van het Leidsche Rijn Park onder het spoor en de stadsas door.

Voor de woningen en voorzieningen in de plint in Het Zand, grenzend aan het westelijk deel van de Stadsas, betekent dit dat er van West naar Oost aflopend over een lengte van circa 250 meter een talud komt.

Ordering hoogbouw

Om de overgang tussen nieuw en bestaand evenwichtiger te laten verlopen, trapt de bebouwing af in de directe omgeving van bestaande woningen. Waar de Stadsas bestaande bebouwing 'ontmoet' neemt de hoogte

af tot gemiddeld 4 bouwlagen. Dit impliceert dat de geplande hoogteaccenten verschuiven naar minder 'gevoelige' plekken in het plangebied. Ter hoogte van de drie toegangswegen naar Terwijde worden 10 lagen tot 15 lagen voorgesteld. Langs de Parkzichtlaan heeft de studie er toe geleid dat de maximale hoogte van 10 is teruggebracht en deels is verplaatst. (zuidzijde). Aan de noordzijde van de Parkzichtlaan, op de overgang naar de bestaande woningen aan de Utrechtseweg (west) is een deel van de bebouwde wand van 4 lagen vervangen door vrije kavels. Voorgestelde maatregelen leiden ertoe dat het aantal hoogteaccenten in de gebogen wand van de Parkzichtlaan wordt beperkt tot 3. Deze zijn evenwichtig in de wand opgenomen: 4 lagen hoge ééngezinswoningen worden afgewisseld met gemiddeld 5 tot 7 lagen hoge appartementengebouwen.

Horeca

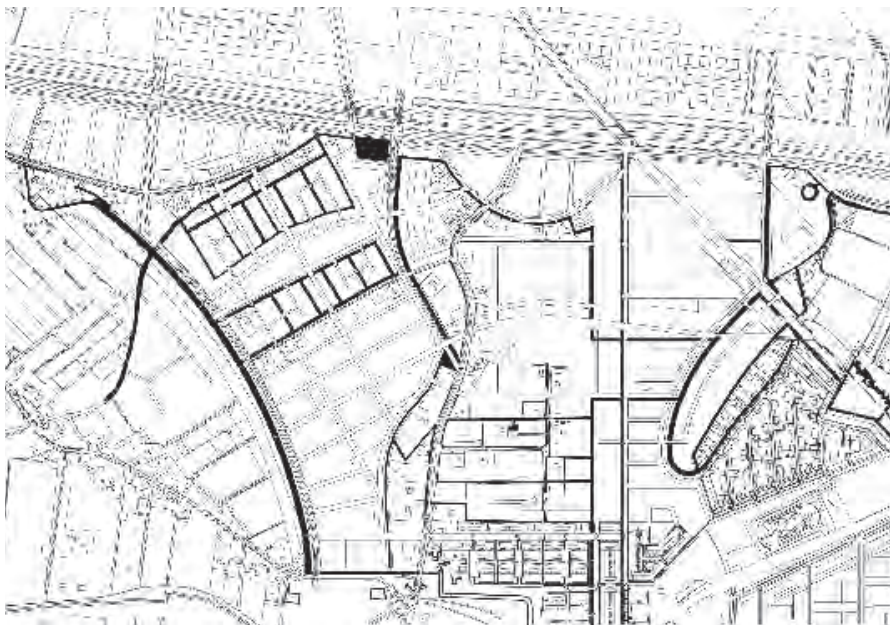
In het SPvE wordt gesproken over het toelaten van 7 horecavestigingen in het gebied. In het nu vigerende bestemmingsplan is ruimte gegeven aan 9 horecavoorzieningen. Maximaal 2 hiervan mogen binnen de bestemming UW (woonbuurten en deel Noordelijke Stadsas).

Ecologie

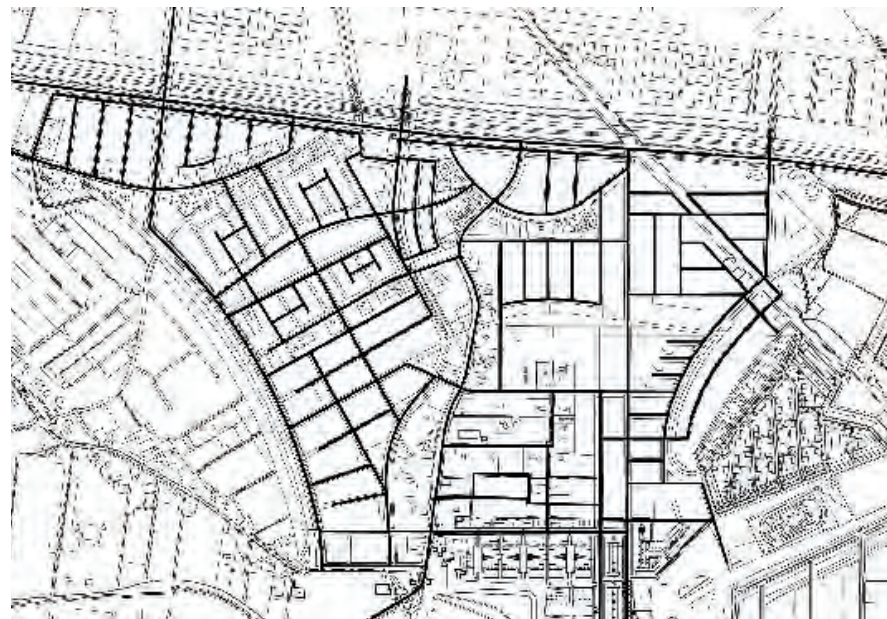
Uitgangspunt voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan voor het Het Zand is het respect voor de bestaande linten. De landschappelijke elementen zullen zoveel mogelijk bewaard blijven. Ten opzichte van het SPvE zijn aan deze bestaande elementen de poelen (van groot ecologisch belang) in de achtertuinen van woningen aan 't Zand toegevoegd.

Huidige bewoners

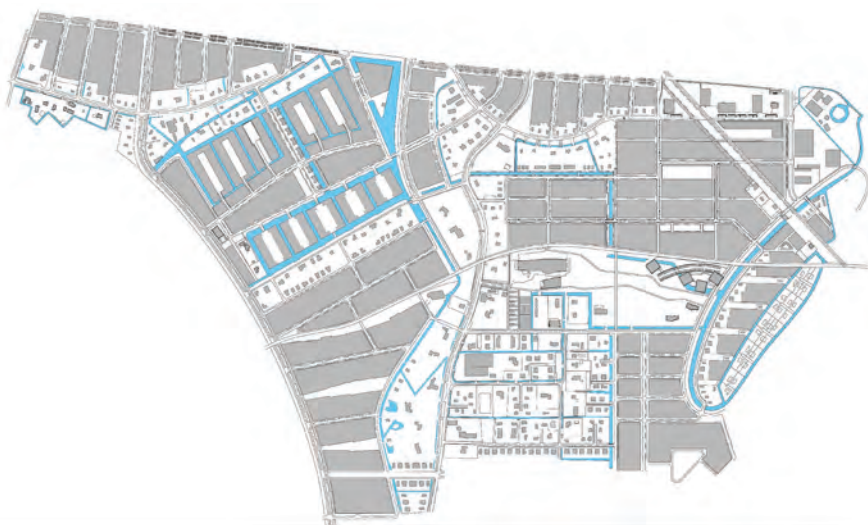
In het algemeen geldt voor het voorliggende SP van Het Zand, dat de aansluitingen met bestaande woningen en tuinen nauwkeurig bestudeerd en ingepast zijn, voor zover mogelijk in overeenstemming met de wensen van de huidige bewoners. De in te passen kavels zijn daarom in enkele gevallen groter of anders dan in het SPvE.



waterkaart volgens SPvE Het Zand



verkeerskaart volgens SPvE Het Zand



waterkaart volgens SP Het Zand



verkeerskaart volgens SP Het Zand

Infiltratie

Uit stedenbouwkundige overwegingen is het wenselijk op een aantal locaties infiltratieverhardingen als infiltratietechniek te gebruiken om regenwater af te voeren. Gezocht is naar een wijze van infiltreren die kwantitatief en kwalitatief voldoet aan de gestelde uitgangspunten in het SPvE zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het specifieke karakter van de betreffende woonbuurt. In het SPvE Het Zand is doelbewust gekozen voor de verschillende dichtheden per buurt. De toepassing van waterdoorlatende bestrating in een groot deel van Het Zand is één van de consequenties daarvan.

Bruggen en duikers

Het aantal nieuwe oeververbindingen in het plangebied neemt af van 60 naar 53. De afname wordt mede veroorzaakt door het verplaatsen van een waterloop in de Stationsomgeving en doordat een aantal bruggen op uitgeefbaar terrein ligt, oftewel deel uitmaakt van de bouwopgave. Dit laatste geldt voor de toegangen tot de zuidelijke hoven in Waterwijk en voor de toegangen tot de vrije kavels, verspreid over het plangebied. De oeververbindingen zijn onderverdeeld in verschillende categorieën. Als criterium is gehanteerd dat bruggen en duikerbruggen geschikt zijn voor alle verkeer en voet/ fietsbruggen alleen voor langzaam verkeer. Ten opzichte van het SPvE neemt het aantal bruggen af van 20 naar 14, het aantal voet/ fietsbruggen

neemt af van 14 naar 6. Het aantal duikerbruggen neemt af van 26 naar 21. Daarnaast liggen er 13 duikerbruggen op eigen terrein.

Verschillen per scherp

De Bongerd

De naam Boomgaard is veranderd in De Bongerd. Voor De Bongerd geldt dat er afwisselend autovrije straten en gewone straten zijn. In de autovrije straten blijven de bestaande fruitbomen gehandhaafd en zullen nieuwe fruitbomen worden toegevoegd. Parkeren gebeurt op privé-parkeerveldjes en langs de autostraten. Het tracé van de fietsboulevard is afgestemd op de entree tot het Leidsche Rijn Park. Het woonblok van 6 lagen uit het SPvE aan de zuid-westzijde van De Bongerd is verdeeld over diverse kleinere appartementengebouwen op hoeken langs de Parkzichtlaan tussen de herenhuizen in. De verkeersstructuur is gewijzigd; de doorgaande wegen vanuit de Parkzichtlaan en De Bongerd naar Waterwijk/de Noordelijke Stadsas/ centrumgebied Terwijde zijn uit het plan gehaald. Hiermee wordt voorkomen dat er sluiproutes door het plangebied heen lopen. Dit betekent dat o.a. de Kees van Dongensingel, de Dudoksingel 'achter 't Zand' en de Westlandsetuin niet meer doorlopen. De oost-west lopende straten worden om en om ingericht als 'autostraat' en groen verblijfsgebied. De aansluiting van De Bongerd op het naastliggende Park Groot Zandveld

is veranderd, de geplande vijver is verdwenen.

De bestaande poelen ten westen van 't Zand zijn in het plan opgenomen.

Waterwijk

In Waterwijk is een groter verschil gemaakt tussen de noord- en de zuidhoven. De zuidhoven staan als blokken, rondom zichtbaar in het water. De noordelijke hoven hebben meer besloten achtertuinen aan smallere sloten. Verder is de verkeersstructuur gewijzigd, in plaats van twee doorgaande verbindingen tussen de Parkzichtlaan en de Kees van Dongensingel is er één geknikte route door het plangebied. Het profiel van de Parkzichtlaan is aangepast door wijzigingen in de verkeersstructuur. De 'herenhuizen' langs de Parkzichtlaan houden op bij de Alendorperwetering. Tussen de Alendorperwetering en de Utrechtse weg zijn nu vrije kavels gepland waardoor het bestaande lint langs de Utrechtse weg doorloopt. De waterstructuur is aangepast; de waterlopen aan de zuidzijde van het plangebied zijn verbreed en er is een doorlopende noord-zuidverbinding toegevoegd. Centraal in het plangebied is een tweede pleintje opgenomen. Daarnaast is de plangrens gewijzigd; de noord-westelijke punt van het plangebied maakt deel uit van de Rijnsche Maan.



Rijnsche Maan en Leidsche Maan

De naam Leidsche Maan is voor het westelijke gelegen deel vervangen door Rijnsche Maan. Aan het programma is bedrijfsruimte toegevoegd. Het appartementengebouw van 10 lagen is naar aanleiding van de inspraak verschoven richting de onderdoorgang naar Terwijde, en is nu 10 tot 12 lagen. Het appartementengebouw in Leidsche maan is verhoogd van 10 naar 15 lagen. Het gebouw direct oostelijk daarvan wordt 7 tot 9 lagen.

Stationsomgeving

De strokenbouw in Stationsomgeving is vervangen door gesloten bouwblokken, zodat dit beter aansluit bij de stadsasbebouwing. Het aantal sociale huurwoningen in deze scherf is verminderd. Deze zijn in de scherf Tussen de Parken gecompenseerd. De waterpartij tegenover station Terwijde is omgezet naar een brede singel die aansluit op de zuidelijke hoven van Waterwijk.

De Veiling

De naam Tuindorp is vervangen door De Veiling. De exacte verkaveling van De Veiling is aangepast. De gesloten hoeken en poortwoningen komen slechts af en toe voor. De woningen krijgen bijna overal kappen. De witte en bruine bakstenen zijn vervangen door lichtgele baksteen. De woningen aan de Vuurvlindersingel worden 3 in plaats van 4 lagen hoog. De (tijdelijke) School in de Stationsomgeving is verplaatst naar het noordelijk deel van

de Veiling. Het project klaver 4 in de Veiling is vervangen door een project met atelierwoningen.

Park Groot Zandveld

De naam Park 't Zand is vervangen door Park Groot Zandveld. Het kindercluster is uitgewerkt tot een compact gebouw met meer groen eromheen. De belangrijkste verharde buitenruimte is opgenomen in het gebouw. Ten zuiden van het kindercluster is een compact gebouw van 7 bouwlagen opgenomen met daarin voorzieningen als horeca en sport-en dansschool. De drie gebouwen aan de oostzijde van het park zijn vervangen door 6 gebouwen met een bouwhoogte van 5 tot 9 lagen (was 4 tot 7 lagen).

Brandweer

Het gebouw van de Brandweer is een van de vier hoge gebouwen geworden die de toegangen naar Terwijde markeren. Het gebouw is 10 lagen hoog.

Rijnsche Hout

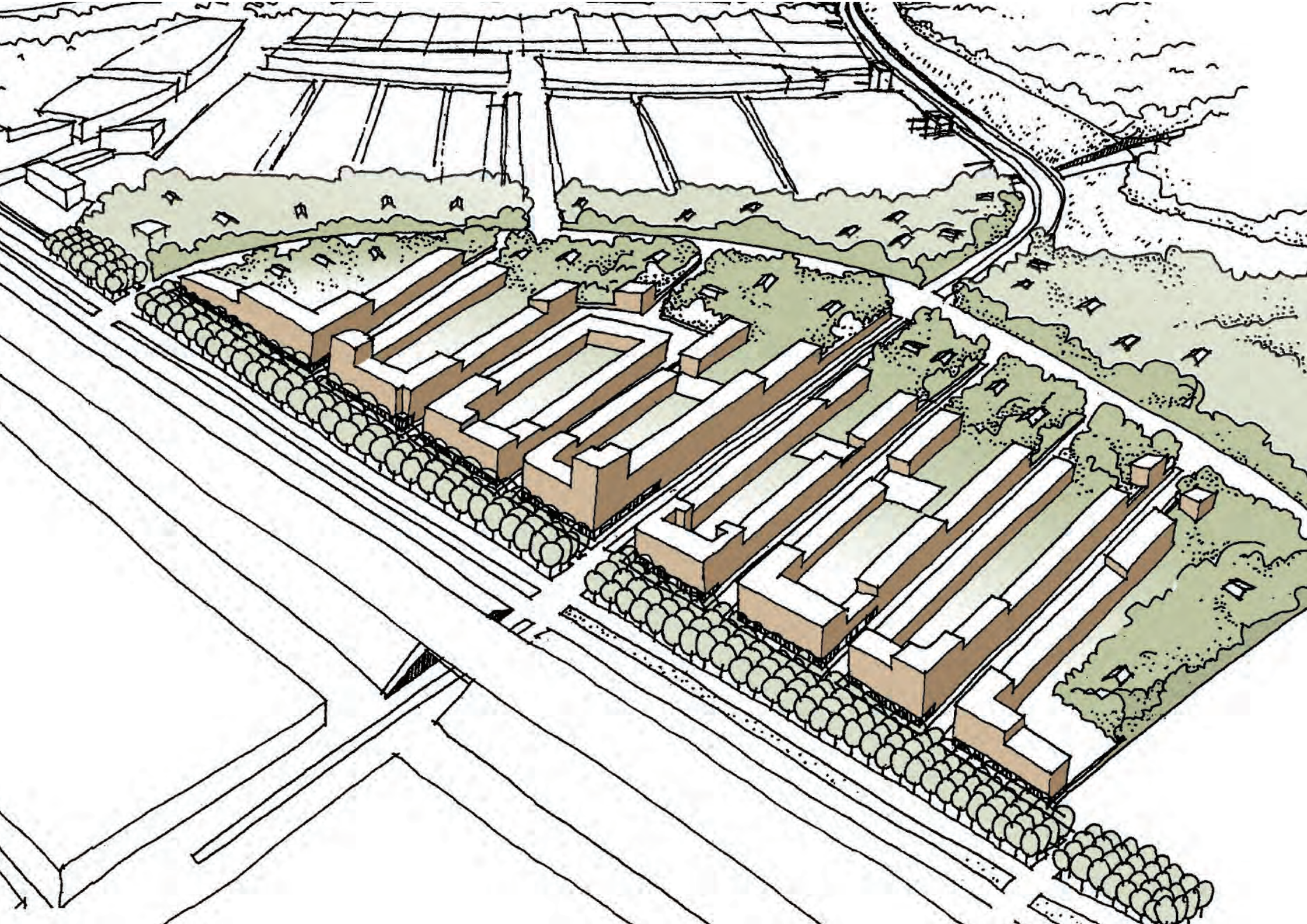
De naam van het Bungalowbos is voor het gedeelte in Het Zand vervangen door Rijnsche Hout. De verkaveling is veranderd van vrijstaande bungalows naar hoven met rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.



plangrens scherven

4 scherven

Het Zand is opgebouwd uit verschillende woonbuurtjes, scherven, met een eigen karakter. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de bestaande karakteristiek, de stedenbouwkundige thema's per scherf, de verschillende verkavelingsprincipes en bebouwingstypologieën. Ook wordt een korte beschrijving gegeven van de architectonische richtlijnen.



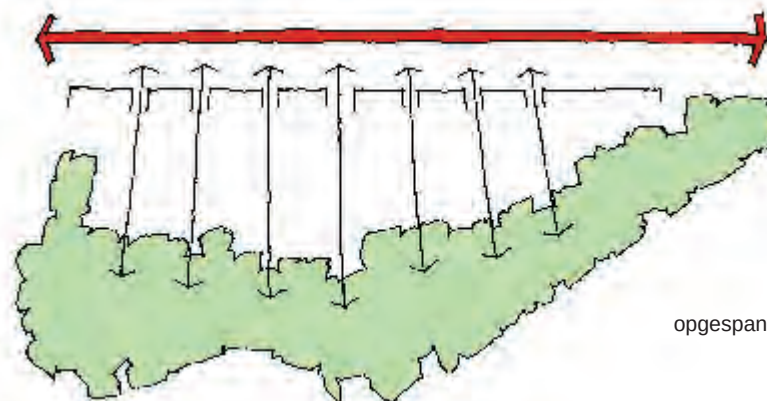
Rijnsche Maan

Het gebied ligt tussen de Noordelijke Stadsas en de Utrechtseweg-west. Zowel de ventweg van de Noordelijke Stadsas als de Utrechtseweg maken deel uit van de ontwerpopgave. De Noordelijke Stadsas is de doorgaande verbinding richting Utrecht-centrum. Het is een drukke weg waar hoge bebouwing, veel mensen en auto's het beeld bepalen.

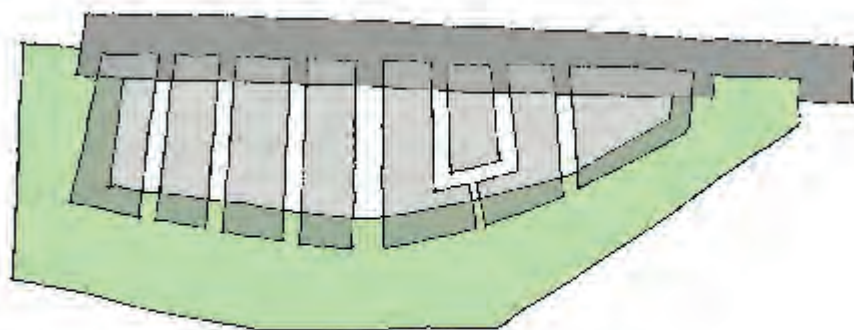
De Utrechtseweg staat in schril contrast met dit beeld. Het is een rustige buurtstraat, landschappelijk van karakter, met vrijstaande woningen in het groen. Belangrijk uitgangspunt voor de Rijnsche Maan is het vormgeven van de overgang tussen deze twee totaal verschillende werelden.



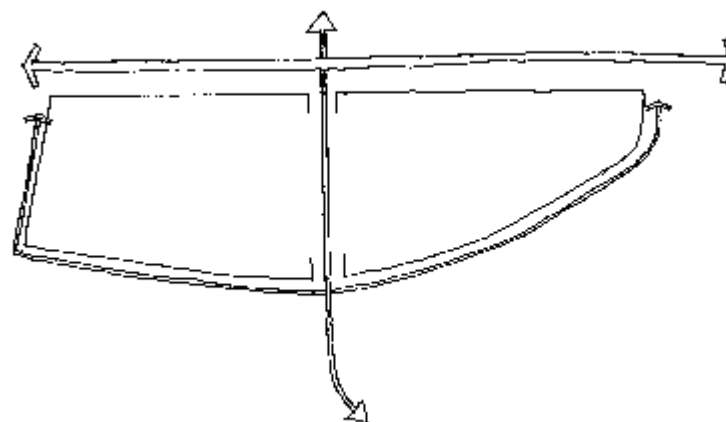
verdeling



opgespannen



hoofdonderdelen



routes

Hoofdstructuur

De Rijsche Maan is een lang, smal gebied opgespannen tussen de Noordelijke Stadsas en de Utrechtseweg. Tussen beide structuurbepalende elementen loopt een aantal noord-zuid georiënteerde woonstraten. Door de noord-zuid verkaveling transformeert de massieve bebouwing langs de Noordelijke Stadsas in een ritmische opvolging van bouwblokken.

Er ontstaat een directe ruimtelijke relatie tussen de Stadsas, de woonstraten en de Utrechtseweg. Vanaf de Stadsas is er steeds zicht op het groene lint en vice versa. Bovendien resulteert de opdeling van de wand in de inval van zonlicht op de ventweg van de Stadsas.

Er is één uitzondering op voornoemde structuur. In verband met de te handhaven bestaande bebouwing langs het lint kunnen twee noord-zuidstraten niet doorgetrokken worden tot aan de Utrechtseweg. Deze worden kort gesloten met een dwarsstraat aan de achterzijde van de bestaande tuinen. Hoofdthema van de wijk is het vormgeven van de schaa sprong van groot- naar kleinschalig, van druk naar rustig, van stedelijk naar landschappelijk. Gekozen is voor een bouwblokstructuur. Aan de zijde van de Noordelijke Stadsas bevinden zich stedelijke appartementenblokken van gemiddeld 6 à 7 lagen hoog. Deze worden “de hoek omgetrokken”, de woonstraat in, waar zij overgaan in ééngezinswoningen van gemiddeld 2 à 3 lagen hoog. Nabij de Utrechtseweg

wordt de bebouwing informeler en veranderen de rijtjeswoningen in vrijstaande villa's en twee onder één kap woningen in het groen. Onder de appartementencomplexen komen gebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van garages, bedoeld voor de bewoners van de appartementen en de bedrijfsruimten in de plint. De garages worden ontsloten vanaf de woonstraten.

Elke woonstraat heeft eenzelfde profiel bestaande uit trottoirs, langsparkerstroken en een rijloper. Een uitzondering is de Parkzichtlaan. Het profiel van de Parkzichtlaan is breder, mede omdat de weg deel uitmaakt van de hoofdverkeersstructuur van Het Zand. Het is de enige weg binnen de Rijsche maan die als 50 km-weg wordt vormgegeven.

Bebouwing

Vrije kavels

Kenmerkend voor de lintbebouwing is het groene profiel, met vrijstaande bebouwing op grote kavels. De voorgestelde verdichting van de linten mag niet ten koste gaan van de groene karakteristiek. Ook de nieuwe kavels zijn daarom royaal van oppervlak. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen of twee onder één kap-woningen, met een maximale bouwhoogte van twee lagen en een kap. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Een vrijstaand gebouw in de oostelijke punt van de Utrechtseweg langs de Noordelijke Stadsas krijgt

geen woonfunctie maar een gemengde bestemming. Het maakt evenwel deel uit van het lint en heeft een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen.

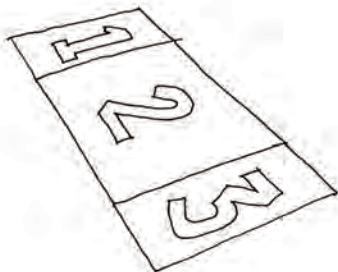
Bebouwing langs de Stadsas

De wand langs de Noordelijke Stadsas bestaat uit afzonderlijke gebouwen met een gemiddelde hoogte van 6 à 7 bouwlagen. Bij de kruising van de Parkzichtlaan met de noordelijke Stadsas is een hoogteaccent van maximaal 10 tot 12 lagen. De gebouwen vormen de entrees tot de achterliggende woonstraten.

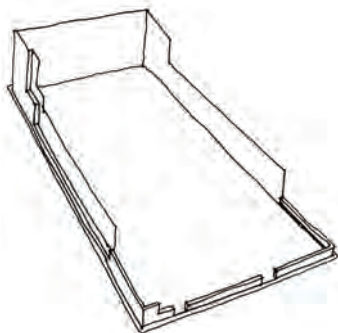
Vanwege de geluidsbelasting vanaf de Stadsas en het spoortraject hebben de gebouwen aan de noordzijde bijna allemaal een dove gevel (*).

(*) Woningen met een dove gevel zijn woningen waarvan de gevel aan de geluidsbelaste zijde(n) geen delen heeft die open kunnen of ventilatieopeningen heeft. Gevels waarin geen te openen delen, waaronder ventilatieopeningen, zitten hoeven vanuit de Wet geluidhinder niet getoetst te worden. Voor deze gevels hoeft dan ook geen ontheffing te worden ingezet. Wel moet aan het gestelde in het Bouwbesluit ten aanzien van geluidswering van buiten worden voldaan.

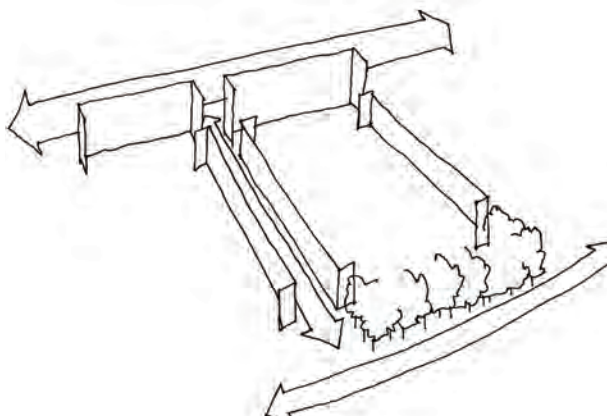
In verband met de gewenste stedelijke uitstraling en levendigheid langs de stadsas krijgt de begane grond een verdiepingshoogte van minimaal 3,5m. In deze verhoogde plint worden bedrijfsruimten afgewisseld met



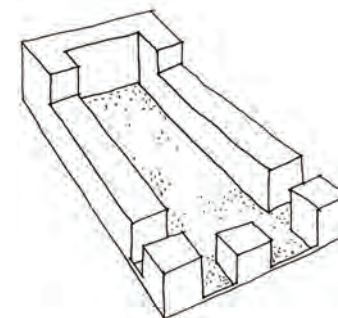
appartementen, eengezinswoningen en
vrijstaande woningen
3 onderdelen in een blok.



een blok, een architect, een geheel



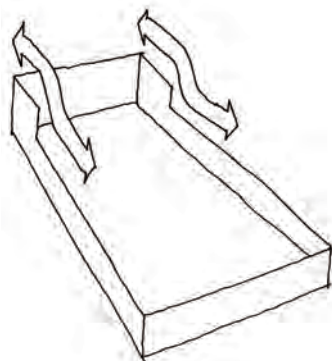
3 verschillende straten
3 verschillende kanten van de blok



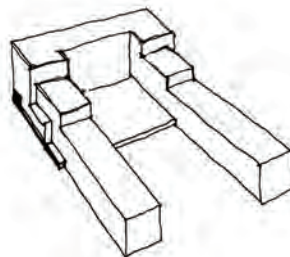
bebouwde ruimte



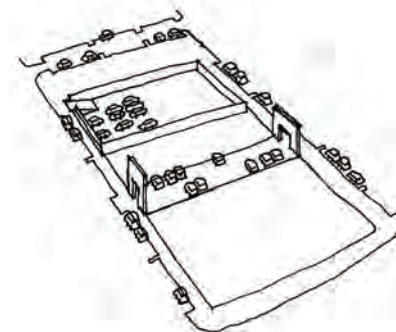
dynamiek van de facade
om de hoek trekken



schaalsprong binnen het blok



ruimtelijk bewerking van schaalsprong



onbebouwd ruimte:
parkeeroplossingen

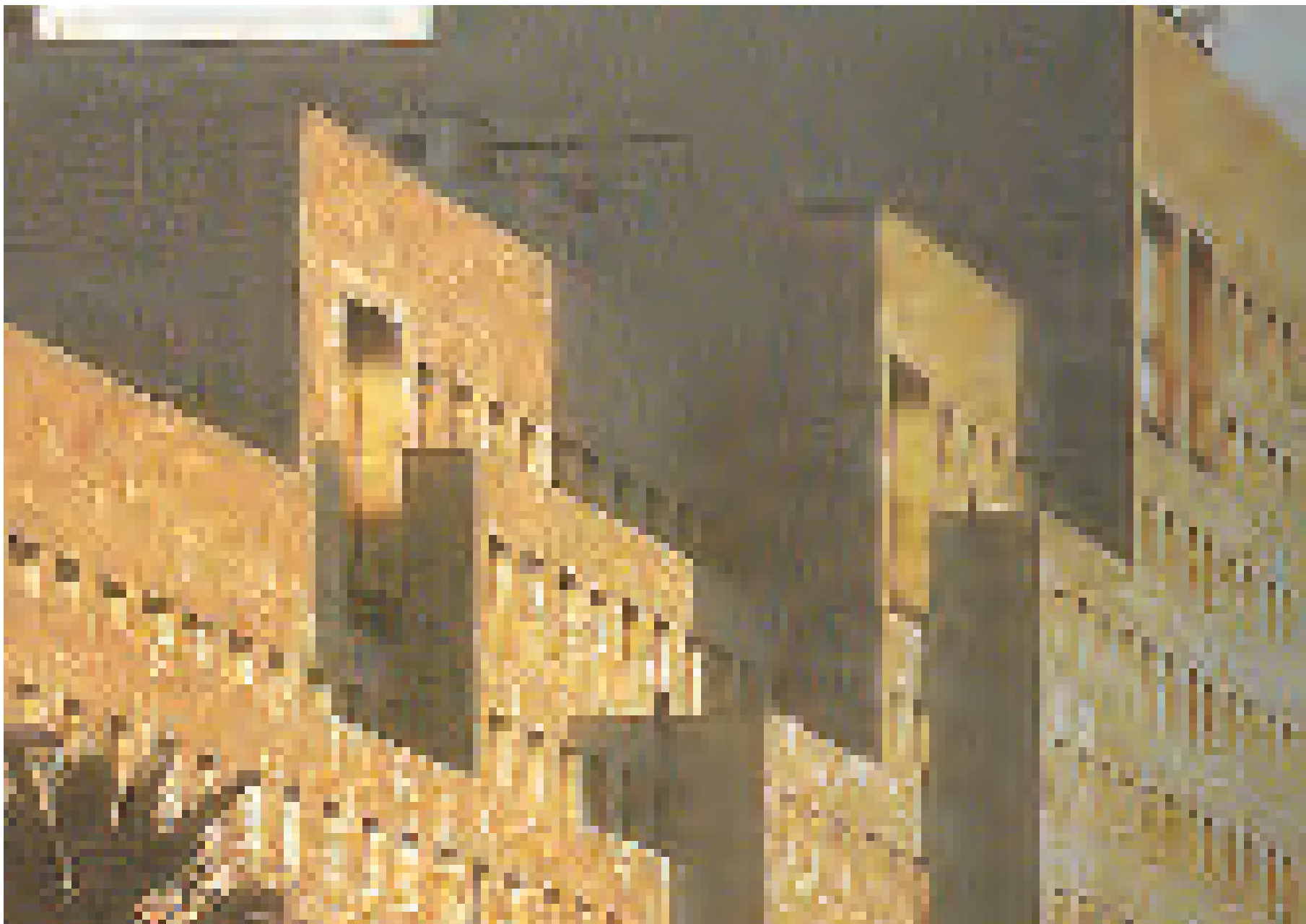
woon/werkwoningen, gewone woningen en de ontsluitingen van de bovengelegen appartementen.

Woonstraten

De woningen in de zijstraten bestaan uit ééngezinswoningen van 2 tot 3 bouwlagen hoog met achtertuinen. Op de binnenterreinen ligt een aantal parkeerhoven, om de parkeerdruk op het maaiveld te verlichten. In de straten wordt enkel langsgeparkeerd. In één van de bouwblokken word een woon-zorgcomplex gerealiseerd.

Bebouwing aan de Parkzichtlaan

Het wonen aan de Parkzichtlaan is een variant op de gewone woonstraten tussen wand en lint. De bebouwing is hoger, 4 tot 5 lagen, en meer stedelijk van karakter. Het programma bestaat hoofdzakelijk uit appartementen. Bij de bebouwing van de Parkzichtlaan moet rekening worden gehouden met een geluidsbelasting van een 50 km-weg. In de nabijheid van de Utrechtseweg staan enkele rijtjeswoningen. Op de hoeken van de Utrechtseweg staan vrijstaande villa's en twee-onder-een-kap woningen in het groen.



Architectonische richtlijnen

Uitgangspunt is het bouwblok als één architectonische eenheid. Binnen elk blok moet de schaa sprong van appartement naar rijtjeswoning op herkenbare wijze zichtbaar worden.

Om de gewenste onderlinge samenhang tussen de blokken onderling, en binnen de blokken zelf, te bewaren worden architectonische richtlijnen opgesteld met betrekking tot materiaalgebruik, gevelindeling en detaillering.

Qua materiaalkeuze en architectuur laat de stadsaszijde verschillen per blok zien. De samenhang wordt bewaakt door een regie, waarbij bv. materiaalkeuze en -kleur en de structuur van de gevel worden vastgelegd. Het karakter van de straat wordt daardoor vergelijkbaar met een stadslaan of boulevard, zoals die in veel grote steden aangetroffen wordt. Elk bouwblok is verschillend, maar toch familie van elkaar. De plastic van de individuele woning is ondergeschikt aan de eenheid van het blok. De nadruk ligt niet zozeer op de verticale geleiding maar op doorlopende horizontale elementen/lijnen.

Overgang openbaar-privé

Alle ééngezinswoningen in de noord-zuidstraten hebben een overgangszone tussen openbaar en privé. Deze varieert in diepte van 1 tot 2,5m. afhankelijk van de oriëntatie op de zon. Zowel de woningen als de overgangszone liggen 50cm. verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit hoogteverschil

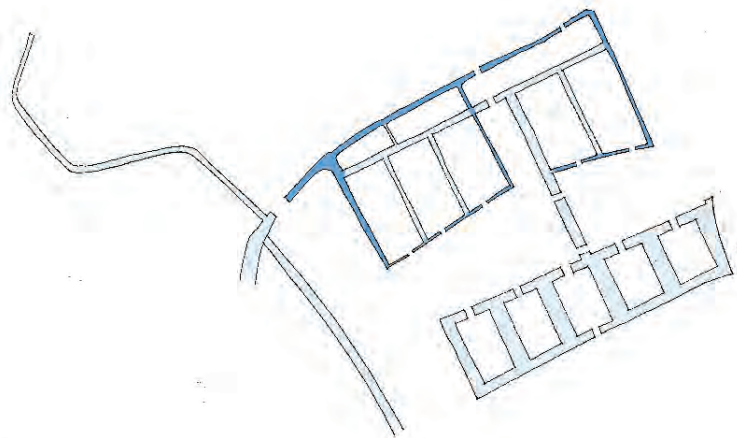
wordt overbrugd door een stenen muur in combinatie met een trap. De stenen muur is een continu element in de opbouw van het bouwblok en loopt rondom door. Het materiaalgebruik van de muur en het bouwblok sluit op elkaar aan.



Waterwijk

In de stedenbouwkundige opzet van Waterwijk staan twee thema's centraal; 'wonen aan het water' en 'wonen in hoven'. Kenmerkend voor het gebied in de bestaande toestand zijn de vletsloten. Deze hebben een belangrijke rol gespeeld in de geschiedenis van dit gedeelte van Het Zand. De vletsloten zijn ooit gegraven voor de afvoer van klei met kleine bootjes. Aan deze bootjes (vletten) ontleen de sloten hun naam. De klei werd afgegraven voor de productie van dakpannen en bakstenen. Gevolg van het afgraven (afvletten) was een verlaging van het bodempeil waardoor de grond niet meer geschikt was voor akkerbouw of tuinbouw. Op deze percelen zijn later kassen gebouwd.

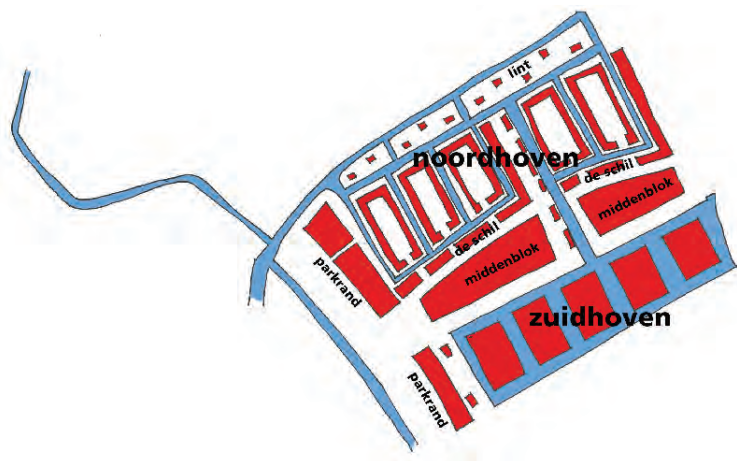
Hun oorspronkelijke economische functie hebben de vletsloten reeds lang verloren. Nu het gebied echter een nieuwe toekomst tegemoet gaat als woonwijk verkrijgen ook de sloten een nieuwe betekenis. Het slotenpatroon vormt niet alleen de basis van de verkavelingsopzet van Waterwijk. Ook zijn zij de aanleiding tot het uitgangspunt de woningen (zoveel mogelijk) direct aan het water te situeren. Dit uitgangspunt heeft geresulteerd tot de introductie van de hoven.



uitbreiden bestaande waterstructuur



uitzicht op het groen



wonen aan het water



verschillende bebouwing

Hoofdstructuur

In Waterwijk bevinden zich twee oost-west lopende wegen die aantakken op de twee hoofdontsluitingsroutes; de Parkzichtlaan en de Kees van Dongensingel. Deze wegen zijn gebaseerd op bestaande waterlopen. De noordelijk gelegen weg ligt evenwijdig aan een bestaande vletsloot en heeft daardoor een gebogen vorm. De zuidelijke weg ligt globaal op de plek van een gedeeltelijk gedempte vletsloot. Er ontstaan zo drie te bebouwen stroken die elk op eigen wijze reageren op de situatie en de gekozen thematiek van wonen aan het water.

Bebouwing

de Noordhoven

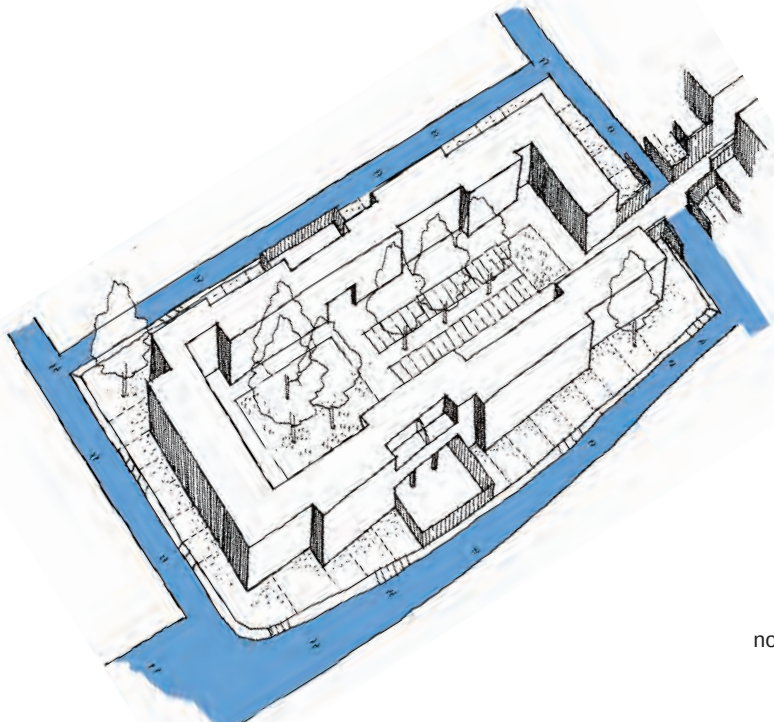
In de noordelijke strook bevinden zich een aantal vletsloten die de Alendorperwetering verbinden met de gebogen vletsloot. Het gebied wordt verder opgedeeld middels een aantal nieuw te graven sloten waardoor alle woningen in dit gedeelte een tuin aan het water krijgen. Om de privacy van de tuinen te waarborgen ligt rondom de hoven, aan de overzijde van het water, een schil van bebouwing met eveneens tuinen aan het water. De hoven zijn toegankelijk vanaf de nieuwe gebogen straat. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via een centraal hof, zodat elke woning twee duidelijk verschillende gezichten kent. Een harde, stenige entree aan een semi-collectief hof en een groene, privé achterkant. De Noordhoven

bestaan uit ééngezinswoningen met een achtertuin direct aan het water. Elke hof is zo een 'groen eiland' in het water. De gemiddelde bouwhoogte van het hof is drie lagen. Elk hof is een herkenbare ruimtelijke eenheid, echter informeel van karakter. Om dit beoogde beeld te verkrijgen zijn de lange wanden opgedeeld in korte rijtjes woningen. Deze korte rijtjes hebben een ten opzichte van elkaar verspringende rooilijn. Ook de overgang van openbaar naar privé kan per rijtje verschillen. Naast ontsluiting en parkeren hebben de hoven ook een duidelijke verblijfsfunctie. Daartoe is elk hof deels autovrij. De bewoners aan het autovrije gedeelte parkeren in een collectieve parkeerplaats, geïntegreerd in de bebouwing. Boven de collectieve parkeerplaatsen (twee per hof) wordt gewoond. Deze woningen hebben geen tuin, maar een (dak)terras. De overige woningen hebben alle een parkeerplaats op eigen terrein, in de vorm van een carport of garage. Door deze opdeling ontstaat een diversiteit van woningtypen aan het hof, waardoor het gewenste informele beeld een programmatische input krijgt die tevens een diversiteit garandeert van overgangen tussen openbaar en privé. Ook de bezoekers parkeren in het hof. Hiertoe wordt op het maaiveld een aantal parkeerplaatsen aangelegd.

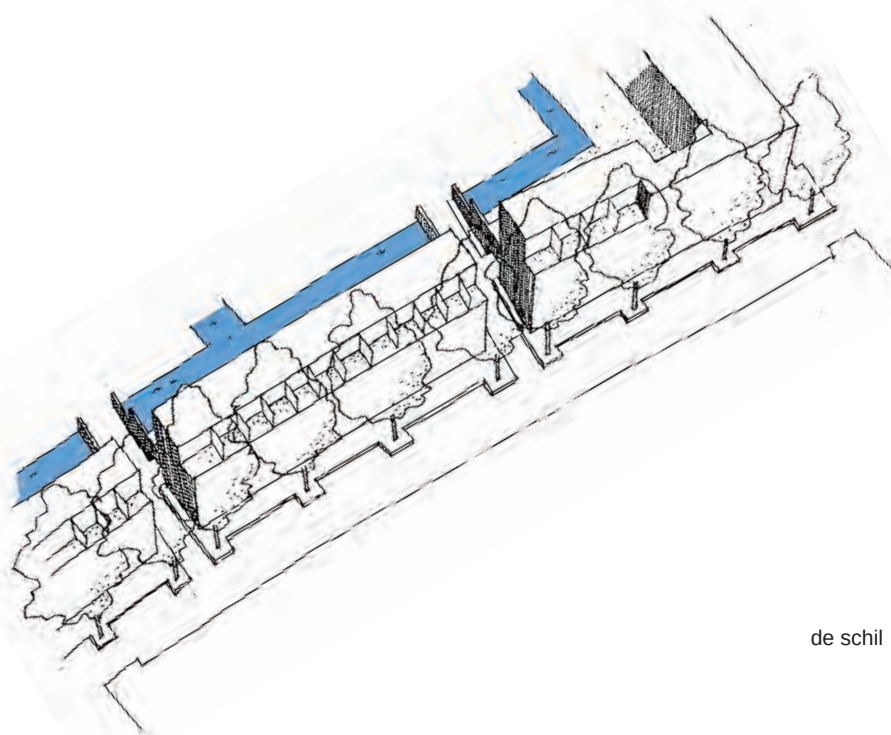
de Schil (de Theo van Doesburgstraat)

Deze gebogen wand hoort bij het gebied van de Noordhoven. Het

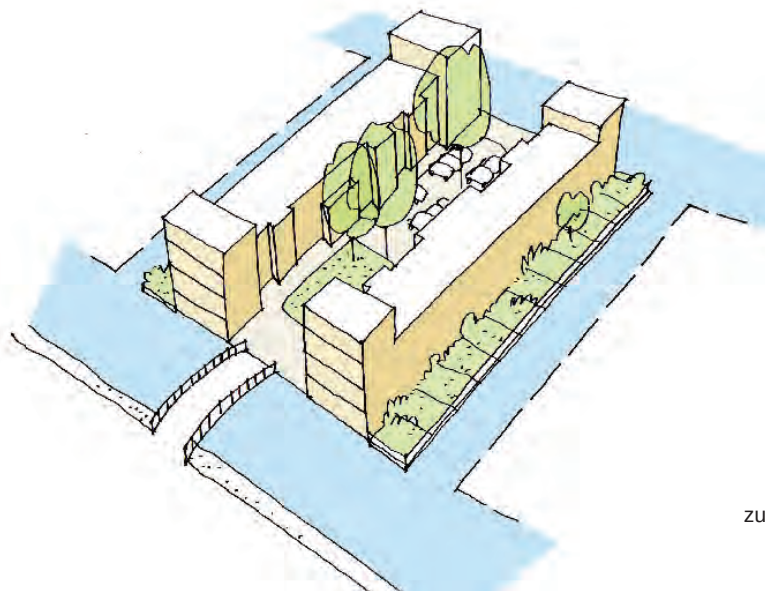
bestaat uit ééngezinswoningen met een achtertuin aan het water. Het is een strakke, formele wand van drie lagen hoog, onderbroken door de toegangen naar de noordhoven. Het formeel-stedelijke karakter van de wand komt tot uitdrukking in de continuïteit van de wand in bouwhoogte; drie lagen. De wand vormt een architectonische eenheid, die het horizontale karakter van de wand benadrukt. Binnen dit horizontale kader komt de individualiteit van de ééngezinswoning tot uitdrukking in een subtiele verticale ritmiek van de gevel. Geijkte middelen hiertoe zijn de toepassing van negges, de gevelindeling en -detaillering. Alle woningen hebben een representatieve entree, met een geïntegreerde overgang tussen openbaar en privé. Buitenruimtes in de vorm van balkons of terrassen aan de straatzijde liggen binnen de rooilijn of maken deel uit van de plastiek van de gevel. De schil wordt in oostelijke richting omgezet in de wand langs het plein.



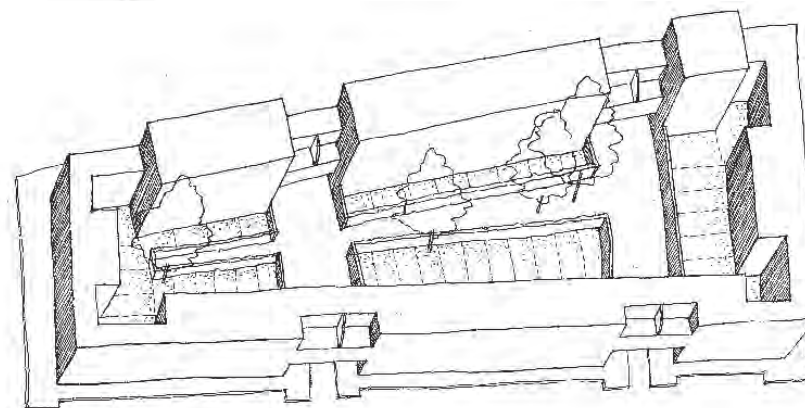
noordhoven



de schil



zuidhoven



het Middenblok

de Zuidhoven

De Zuidhoven staan met hun 'voet' in het water. Elke hof is een 'blok' in het water.

De woningen op de koppen aan de noord- en zuidzijde grenzen direct aan het water. Aan de oost en westzijde is een tuin, steiger of terras als intermediair gedacht. Het water tussen de blokken wordt versmald naar ca 8 meter breed. Het water aan de noord en zuidzijde is ongeveer twintig meter breed. De bouwhoogte bedraagt drie lagen. De kopwoningen aan de noordzijde worden bij voorkeur vier lagen. De woningen worden ontsloten via een brug naar de centraal gelegen hof aan de binnenzijde. Dit hof kan open blijven, als parkeerplaats of worden overdekt. In dat laatste geval verdient de woonkwaliteit onder het dek voldoende aandacht. Aan de hofzijde hebben de woningen een overgangszone of tuin. De erfafscheiding is een transparant stalen of houten hekwerk. Op de begane grond grenzen de woningen direct aan het maaiveld.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is te bepalen aan de hand van de in het SPvE Het Zand vastgestelde normen. Voor de aan de orde zijnde woningen in de dure marktsector is de norm 1,65 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief bezoekersparkeren.

De te realiseren parkeerplaatsen zijn onder te verdelen in parkeerplaatsen op het maaiveld (bezoekersparkeren) en op eigen terrein (parkeren bewoners).

Uitgangspunt is dat alle parkeerplaatsen binnen het blok op uitgeefbaar terrein worden gerealiseerd. Dat kan op maaiveld, onder een dek, in garages, of ondergronds.

het Middenblok

In de middenstrook ligt een groot gesloten bouwblok. Noord- en zuidzijde van dit blok zijn wezenlijk verschillend. Aan de zuidzijde woont men aan een singel met uitzicht over het water. De noordzijde van het blok heeft geen directe relatie met het water. Op enkele plaatsen is het blok doorsneden door verbindingen tussen de twee buurtstraten. Belangrijkste verbinding is de centrale noord-zuid route die vanaf de Utrechtseweg door het plangebied snijdt en doorloopt in de aangrenzende buurt De Bongerd. Deze route heeft geen doorgaande functie voor autoverkeer, wel voor voetgangers en fietsers. Evenwijdig aan de weg loopt een breed kanaal dat het water rondom de zuidelijke hoven verbindt met de Alendorperwetering. Vanaf de twee bruggen over het kanaal heeft men uitzicht op zowel de Westlandsetuin als de lintbebouwing langs de Utrechtseweg.

In zijn hoofdopzet is het Middenblok een gesloten bouwblok met een gemiddelde hoogte van drie bouwlagen. Specifieke stedenbouwkundige condities en programmatische randvoorwaarden doorbreken de uniforme hoofdopzet, waardoor een compositie ontstaat van verschillende onderdelen. Dit heeft ook consequenties voor de

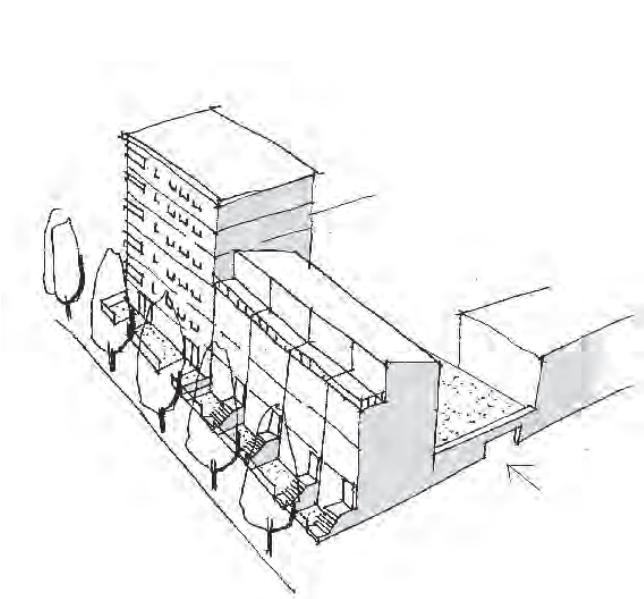
architectonische verschijningsvorm van het blok. Genoemde condities en randvoorwaarden vormen aanleiding tot variatie en verschil in expressie, echter binnen één vastgesteld idioom. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat het blok uiteen valt in verschillende onderdelen.

In tegenstelling tot de tegenoverliggende formele stedelijke gevel -de Schil- is het Middenblok meer divers, gefragmenteerd. Aan de straatzijde bevindt zich steeds een representatieve entree en woonprogramma. Buitenruimtes in de vorm van balkons aan de straatzijde blijven binnen de rooilijn.

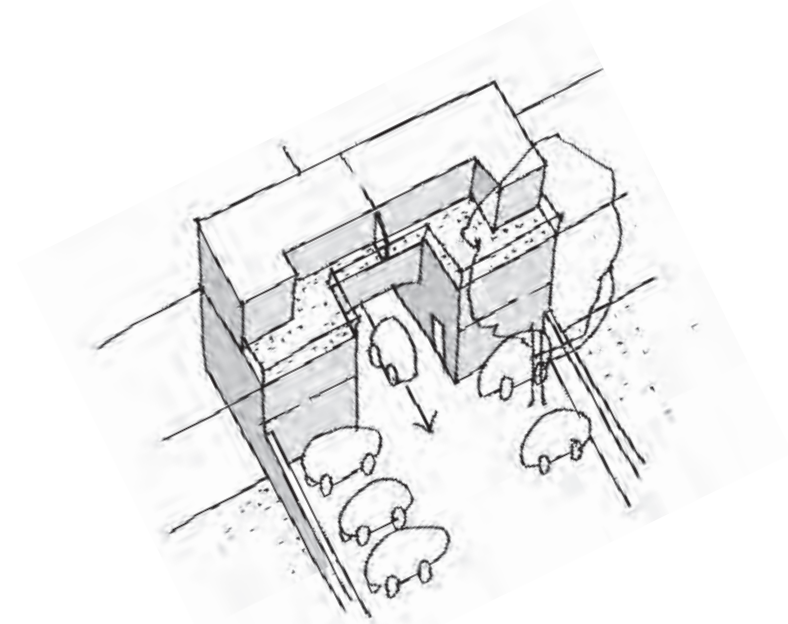
In de oostelijke punt van het blok bevinden zich appartementen. Reden is de taps toelopende vorm van het kavel waardoor er geen ruimte meer is voor woningen met voldoende diepe tuinen. De punt heeft een maximale bouwhoogte van vijf lagen. Alle appartementen hebben een parkeerplaats op eigen terrein, aan de 'achterzijde' van de woning.

de Parkrand

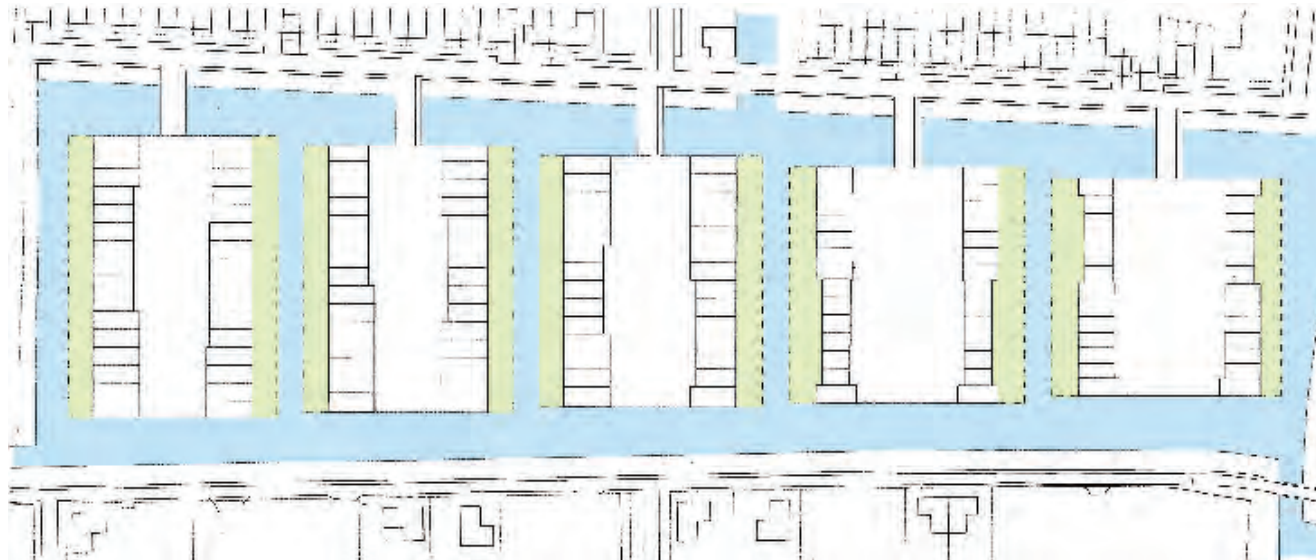
Langs de Parkzichtlaan staat een lichtgebogen bebouwingwand. De bebouwing bestaat voornamelijk uit smalle herenhuizen, af en toe afgewisseld met een appartementenblok. De bouwhoogte van de herenhuizen is vier lagen, de appartementenblokken zijn meestal 6 lagen (maximaal 8 lagen) hoog. Aan de achterzijde van de bebouwing loopt een smal, informeel straatje. Dit



parkrand



poortwoning parkeerhoven



verkaveling zuidhoven

straatje ontsluit de noordelijk gelegen woningen en de parkeerplaatsen aan de achterzijde. De woningen langs de Parkzichtlaan hebben aan de achterzijde een tuin, aan de voorkant een dakterras of loggia met uitzicht op het Leidsche Rijn Park. De herenhuizen hebben een ca. 3 meter diepe overgangszone tussen openbaar en privé aan de voorzijde.

Poortwoningen

In de Noordhoven en het Middenblok wordt deels geparkeerd in collectieve parkeerhoven. Deze zijn toegankelijk vanaf de straat of het hof. De toegangen tot de parkeerhoven worden overbouwd met poortwoningen. De poortwoningen hebben hun entree op de begane grond direct aan de straat. In plaats van een tuin hebben deze woningen een dakterras.

Vrije Kavel

Dit zijn vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers, over het algemeen in de linten gesitueerd. De gemiddelde bouwhoogte bedraagt twee lagen. De benodigde parkeerplaatsen liggen op eigen terrein. Van belang is het handhaven van het bestaande groene beeld en tot een evenwichtige invulling van de linten te komen, met een juiste balans tussen individuele expressie en onderlinge samenhang.

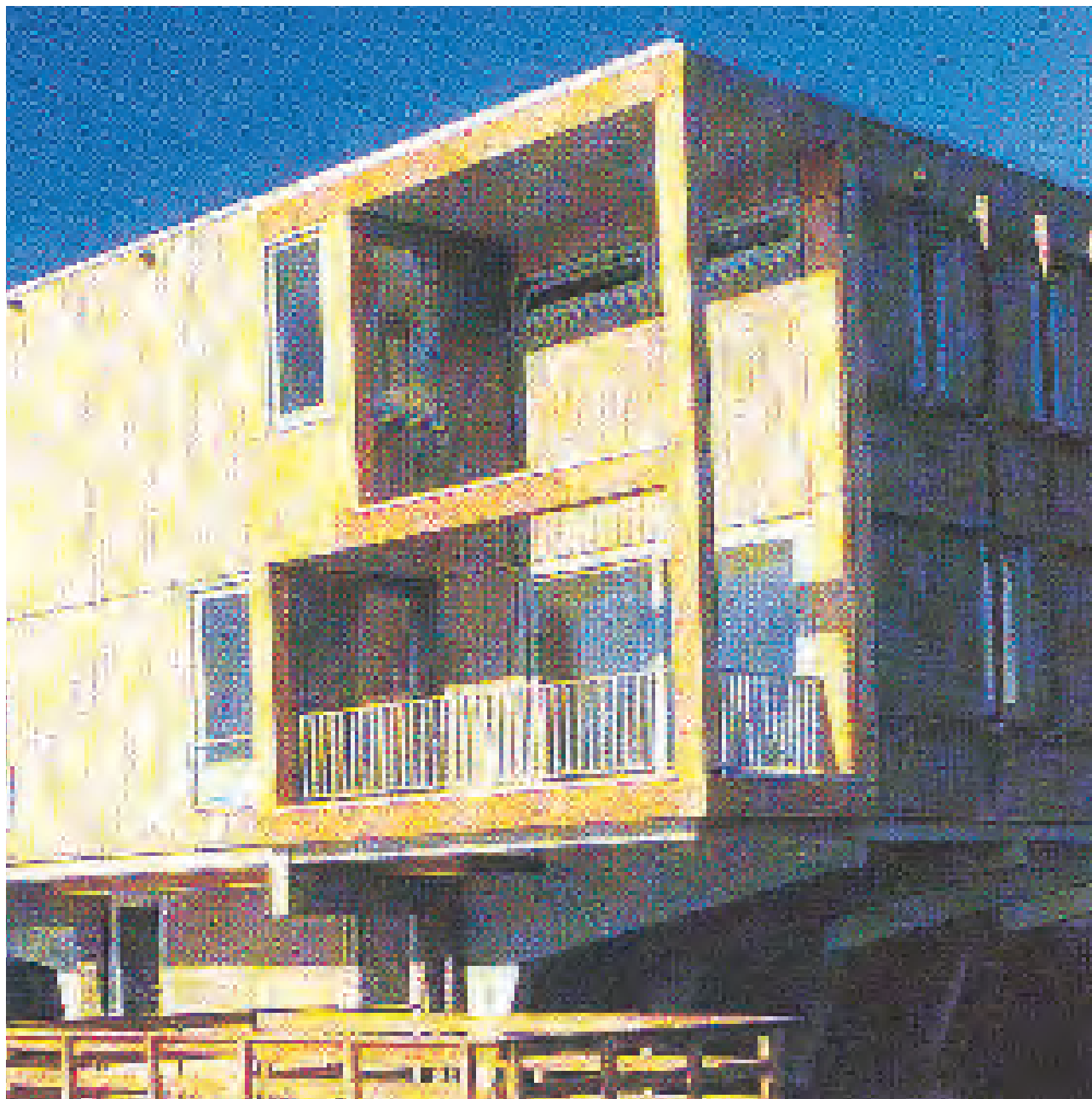
Architectonische richtlijnen

Om een levendig en gevarieerd straatbeeld te verkrijgen is in aanvulling op de stedenbouwkundige

uitgangspunten een aantal architectonische randvoorwaarden vastgelegd. De randvoorwaarden hebben betrekking op het gewenste gevelbeeld, de programmatische indeling en het materiaalgebruik. Wat betreft het gevelbeeld is een verschil gemaakt tussen 'binnen' en 'buiten'. 'Buiten' zijn de straatgevels direct gelegen aan de doorgaande routes inclusief de watergevels van de Zuidhoven. 'Binnen' is het interieur van het plan; de gevels rondom de hoven en de achterzijde van de woningen.

De buitengevels zijn formeel en strak van opbouw. Het streven is een continue bebouwingswand te realiseren, en geen lappendeken. De individuele expressie van de woning is ondergeschikt aan de totaalcompositie van het blok. Door schakeling en herhaling van types ontstaat een levendige ritmiek. Deze ritmiek kan ondersteund worden middels het gebruik van plastische elementen zoals erkers, loggia's, veranda's, dakterrassen en serres. De plasticiteit maakt deel uit van de totaalcompositie en is ondergeschikt aan het platte vlak. De binnengevels zijn aanmerkelijk informeler van opzet. Er is in veel mindere mate sprake van een totaal-compositie van het blok, maar eerder van een aaneenschakeling van ééngezinswoningen binnen één architectonisch idioom. Dit mag echter niet resulteren in een staccato ritmiek van woningen maar in een gevarieerd gevelbeeld bestaande uit de genoemde

elementen zoals erkers, loggia's veranda's, dakterrassen enz. Om de gewenste plasticiteit van de gevels te stimuleren beschikt elke woning in Waterwijk over een flexibele rooilijn. Deze ligt (verticaal gezien) in het verlengde van de overgangszone tussen openbaar en privé en geeft de marge aan waarin uitbreiding van de woning is toegestaan. Van wezenlijk belang is het situeren van woonprogramma aan de straatgevel, zodat dode gevels op de begane grond vermeden worden. Echter de situering van woonprogramma alleen is niet voldoende. De nadruk moet liggen op een representatieve entree van de woning naar de straat toe, nauwkeurig afgestemd op de overgangszone tussen openbaar en privé zodat laatstgenoemde integraal deel gaat uitmaken van de woning.

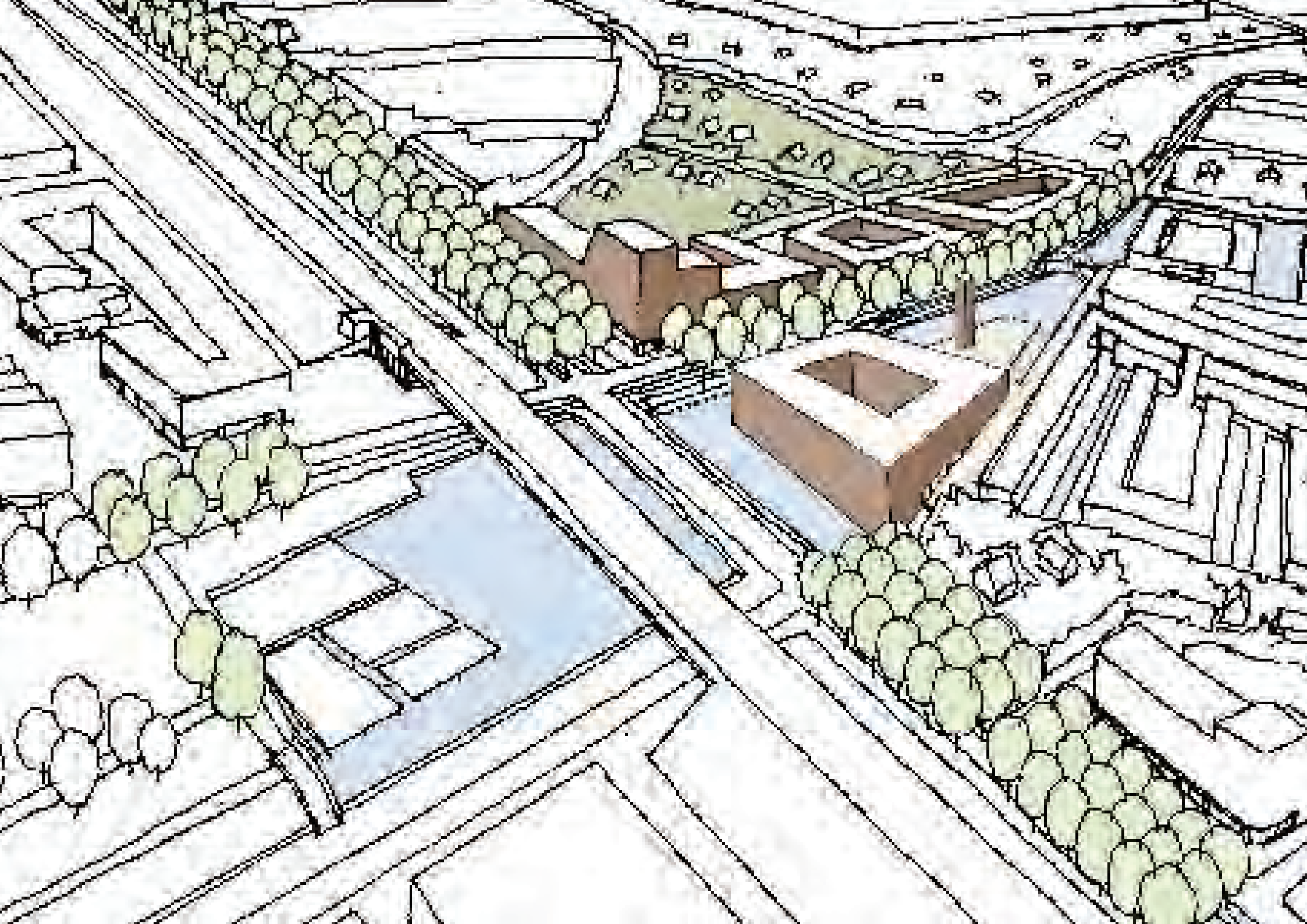


Materiaalgebruik

Als basismateriaal voor geheel Waterwijk is gekozen voor hout. Hout is een natuurlijk, warm materiaal met de eigenschap op een mooie manier te verouderen. Het is een geschikt materiaal om aan of boven water te bouwen en met hout zijn lichte constructies mogelijk die de genoemde overgangszone op afwisselende en verrassende wijze in kunnen vullen. In aanvulling op hout zijn baksteen, beton en natuursteen denkbaar. Dit zijn eveneens natuurlijke materialen die over het algemeen de tand des tijds goed doorstaan. Door de combinatie van deze materialen met hout kan er zowel een harmonisch als spannend beeld worden gemaakt.

Overgang openbaar-privé

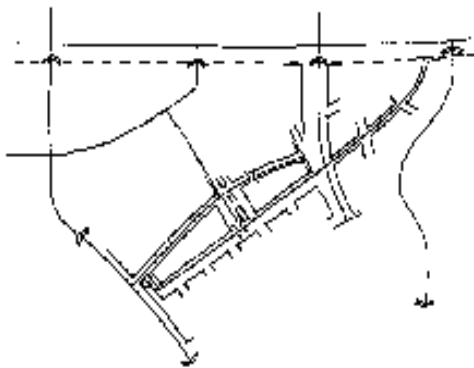
De ééngezinswoningen in Waterwijk een overgangszone die in diepte varieert van 1 tot 3m. Binnen deze diepte zijn kleine voortuinen mogelijk. Elke overgangszone heeft een houten erfafscheiding aan de straatzijde, met een maximale hoogte van 1m.



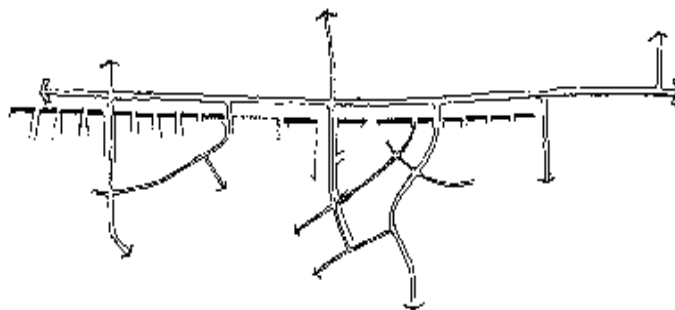
Stationsomgeving

De kern van de stedenbouwkundige opgave voor de Stationsomgeving bestaat uit twee ogenschijnlijk tegenstrijdige doelstellingen; continuïteit van -de bebouwing langs- de Noordelijke Stadsas en het vormgeven van de ruimtelijke relatie tussen Het Zand en Terwijde. Op de grens met Het Zand ligt naast de Noordelijke Stadsas het spoorwegtalud. Om de barrièrewerking van het talud tussen Het Zand en Terwijde te verminderen is het talud over de gehele breedte van het Waterwinpark op poten gezet. Belangrijk onderdeel van het Waterwinpark is een grote vijver die onder het talud doorgetrokken wordt, tot aan de stadsas. De doorgaande routes lopen aan de oostzijde van de vijver, langs het nieuwe station.

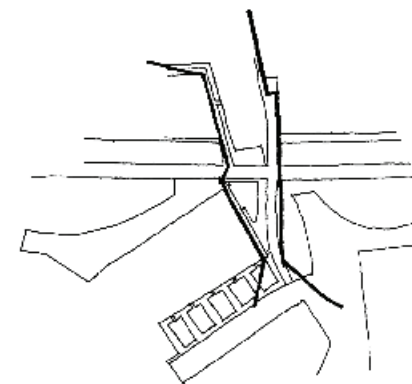
Aan beide zijden van de Stationsomgeving sluit de Utrechtse weg op de stadsas aan. Omdat het westelijke gedeelte van de Utrechtse weg een belangrijke rol vervult in de langzaam verkeersstructuur van Het Zand is dit lint doorgetrokken tot aan de stadsas, duidelijk zichtbaar in het lengteprofiel van de weg. De Utrechtseweg-oost speelt een ondergeschikte rol binnen de hoofdopzet van Het Zand en zal grotendeels schuil gaan achter de bebouwing van de stadsas. Extra aandachtspunt bij de opgave is het uitwerken van het contrast tussen de hoogbouw langs de stadsas en de kleinschalige bebouwing in de linten. Op de begane grond langs de stadsas bevinden zich bedrijfsruimten.



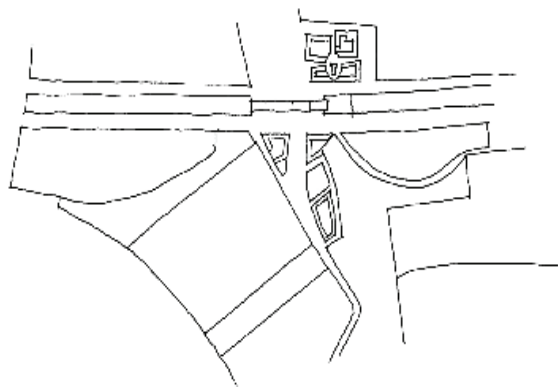
continuïteit in waterwijkenstluiting



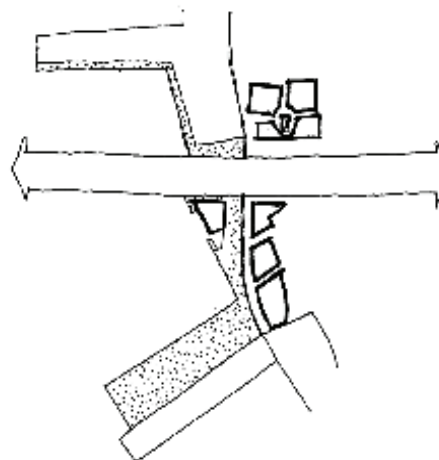
continuïteit in bebouwing langs stadsas



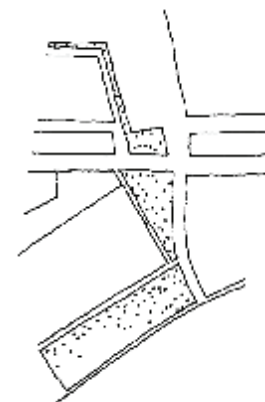
aaneenschakeling van grote waterpartijen



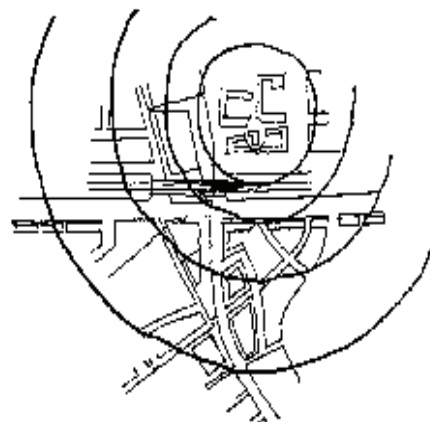
grootschalige blokken als overgang naar kleinschalige woongebieden



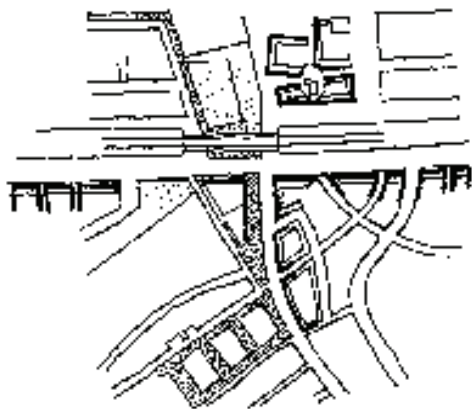
hoogstedelijk gebaar op kruispunt



continuïteit in groenstructuur tussen Terwijde en Het Zand



verdichting nabij centrum/station



hoogstedelijke maatvoering bij centrum-gebied

Hoofdropzet

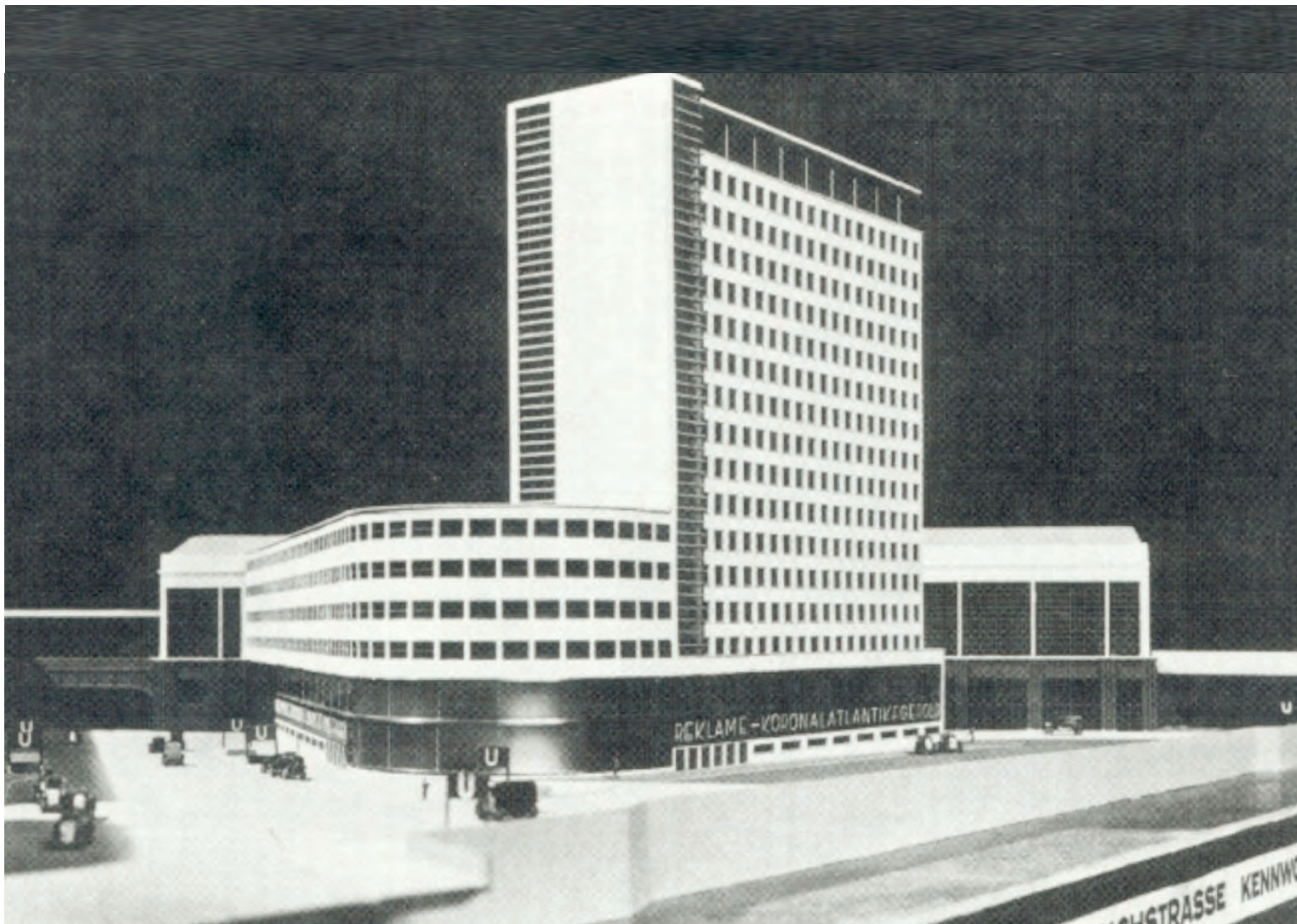
Centraal in het plangebied ligt de Kees van Dongensingel. De singel ligt in het verlengde van de hoofdontsluiting van Terwijde. Aan de oostzijde wordt de singel begeleid door een bebouwingswand die in hoogte oploopt van drie lagen bij de Westlandsetuin tot maximaal twaalf lagen bij de stadsas. Het hoogteaccent markeert de toegang tot Het Zand en de ligging van het NS-station. Westelijk van de singel, op de overgang naar Waterwijk, bevindt zich een groot, solitair bouwvolume. De hoogte van dit volume bedraagt zes bouwlagen. Aan de zuidzijde van het gebouw ligt een speelplek. Het gebouw ligt aan twee zijden direct in het water. Zo ontstaat zowel langs de stadsas, als langs de Kees van Dongensingel een ruimtelijke relatie tussen Het Zand en -het Waterwinpark in- Terwijde. In het lengteprofiel van de stadsas wordt ter plekke van de overgang de weg visueel geknepen door water. Het profiel van de Kees van Dongensingel is breed van opzet, met 30m. water, zodat vanuit Terwijde gezien de ruimte van het Waterwinpark doorloopt in Het Zand. Het water wordt zo niet alleen het verbindende element tussen Het Zand en Terwijde, ook in Het Zand worden Waterwijk en de Stationsomgeving op vanzelfsprekende wijze aaneen geknoopt. Vanaf 't Zand lopen er twee wegen naar de Kees van Dongensingel toe; de bestaande Westlandsetuin en een nieuwe Eschersingel tussen de kavels 't Zand 85 en 87. Deze wegen zijn voor

het autoverkeer van ondergeschikt belang. De positie van de nieuwe dwarsverbinding is zorgvuldig gekozen. Genoemde kavels aan 't Zand hebben een grote tuin met prachtige bomen en hekwerken aan de straat en vormen daardoor een representatieve entree tot het achterliggende woongebied.

Bebouwing

De drie stadsblokken

Deze blokken vormen een samenhangend geheel vanaf de Westlandsetuin tot aan de Noordelijke Stadsas. Het wordt begrensd door bestaande linten aan de zuid-oostkant en stedelijke straten aan de noord-westkant, die een groot verschil in gebruik en beleving hebben. De drie blokken reageren op de omgeving door verschillen in hoogte en programma. Hoge gebouwdelen tot maximaal 12 lagen aan de stadsas worden in kleinere vorm in het middelste blok herhaald. Het middelste blok heeft een bouwhoogte van maximaal 7 lagen, maar aan de Jopie Huismanstraat wordt gereageerd op de schaal van de villabebouwing langs 't Zand. In het zuidelijke blok zullen ééngezinswoningen komen, terwijl de twee noordelijke blokken appartementen en niet-woon functies kunnen herbergen. Een groot deel van de te realiseren parkeerplaatsen bevindt zich op eigen terrein, in gebouwde parkeer-voorzieningen. De architectuur van de blokken is hard en stenig, en sluit aan bij het stedelijke karakter van de omgeving.



De Solitair

De Solitair ligt op de overgang van Waterwijk naar de Stationsomgeving. Het gebouw staat aan twee zijden direct in het water. De stedenbouwkundige opzet en functie van dit bouwblok is nauw verwant aan die van het Stadsblok. Het zijn beide grote bouwvolumes die op de overgang liggen van de kleinschalige laagbouwbuurten naar de stadsas en het centrum van Terwijde. Beide bouwvolumes kennen een gemengd programma, met een relatief groot aantal parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Aan de noordzijde maakt het volume deel uit van de bebouwing langs de stadsas, en ligt in de rooilijn van de stadsas. In zuidelijke richting wordt het volume smaller zodat er vanaf de stadsas zicht is op Waterwijk. De hoogte van het gebouw bedraagt 6 lagen. Bijzonder aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het volume is de relatie tussen plein, bebouwing en water. De in 2003 opgenomen basisschool is verplaatst naar De Veiling.

Vrije Kavels

Zie Waterwijk (Vrije Kavels).

Architectonische richtlijnen

Deze liggen in het verlengde van de richtlijnen voor de Rijnsche Maan. Ook binnen de Stationsomgeving moet binnen elk blok de schaalsprong van appartement naar rijtjeswoning op herkenbare wijze zichtbaar worden, en moeten de drie stadsblokken zowel verschillend zijn als een

architectonische eenheid vormen. Vanwege de gewenste samenhang gelden dezelfde architectonische richtlijnen met betrekking tot materiaalgebruik, gevelindeling en detaillering als in Rijnsche Maan. Overeenkomstig de Rijnsche Maan is de plasticiteit van de individuele woning ondergeschikt aan de eenheid van het blok. De nadruk ligt niet zozeer op de verticale geleding maar op doorlopende horizontale elementen/lijnen.

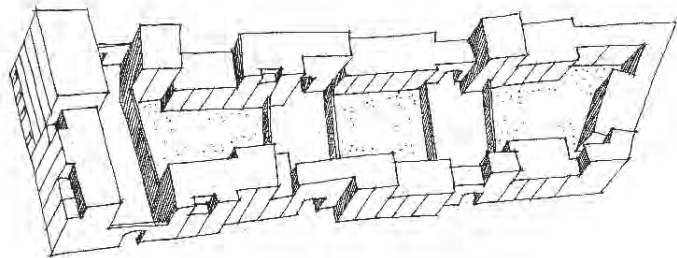




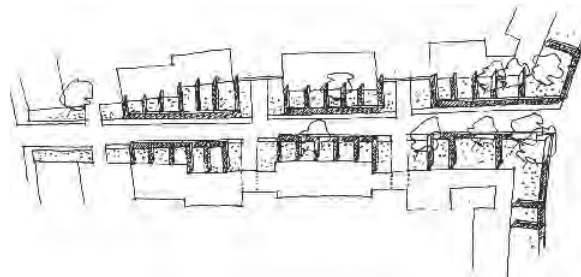
Bongerd

Karakteristiek voor De Bongerd in de oorspronkelijke situatie zijn de bestaande linten, de glazen kassen en de over het gebied verspreid liggende boomgaarden. De kassen verdwijnen. De linten en boomgaarden daarentegen zullen ook in de toekomst voor een groot deel het uiterlijk bepalen van De Bongerd. De identiteit van de nieuwe De Bongerd is voor een belangrijk deel geënt op het karakter van een hoogstamboomgaard. Boomgaarden gedijen bij de gratie van een beschut klimaat. Rond de vele boomgaarden in de omgeving van Leidsche Rijn vallen de strakke windsingels sterk op. Zij houden de tere bloesems van de fruitbomen uit de wind. De windsingels worden vervangen door woningbouw. Wat blijft is het luwe beschutte klimaat en het groene karakter; een bongerd met gras en fruitbomen.

Een ander kenmerk van de hoogstamboomgaard is het informele karakter. In principe staan de bomen in een grid, maar door de jaren heen zijn er bomen gekapt en opnieuw aangeplant. Zo ontstaat er een gevarieerd beeld dat binnen een zekere mate van herhaling en orde ruimte biedt voor een grote mate aan individuele expressie. Dit geldt ook voor de nieuwe Bongerd. Binnen het regelmatige, strenge patroon van de woonstraten is er voldoende ruimte voor een individuele uitwerking van de verschillende huizen, en een onregelmatige variatie van de rooilijn. Zo ontstaat een buurt die niet in een keer is af te lezen, en die telkens weer een beetje zal verrassen. Centraal thema binnen De Bongerd is individuele keuzevrijheid voor de toekomstige bewoner.



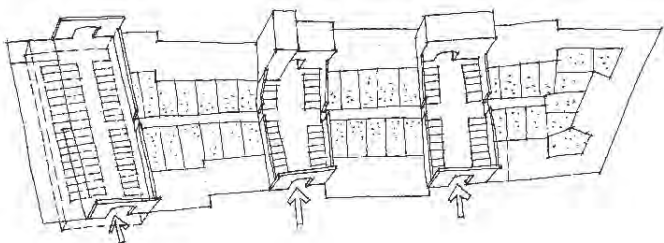
bebouwde ruimte



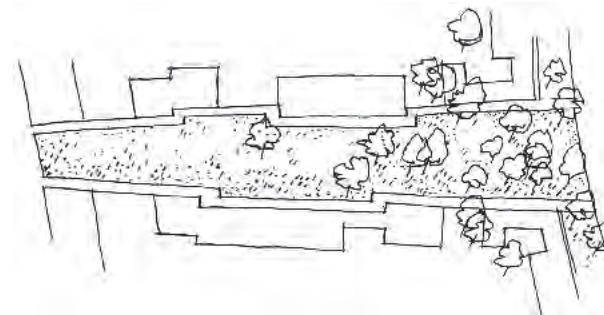
onbebouwde ruimte - autostraten



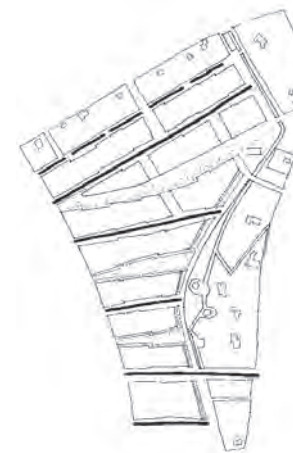
hoofdstructuur opgespannen
tussen groen



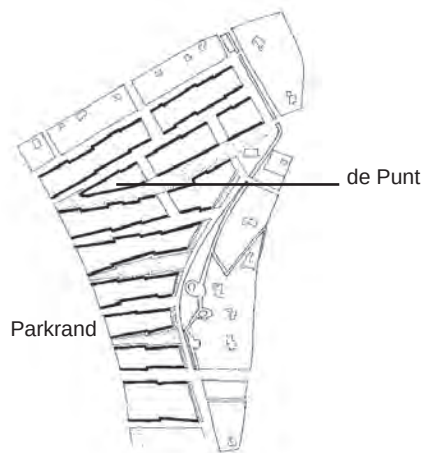
onbebouwde ruimte - parkeerhoven



onbebouwde ruimte - groene straten



bomen om autostraten en groene straten



oost-west gerichte bouwblokken



belangrijke lijnen

Hoofdropzet

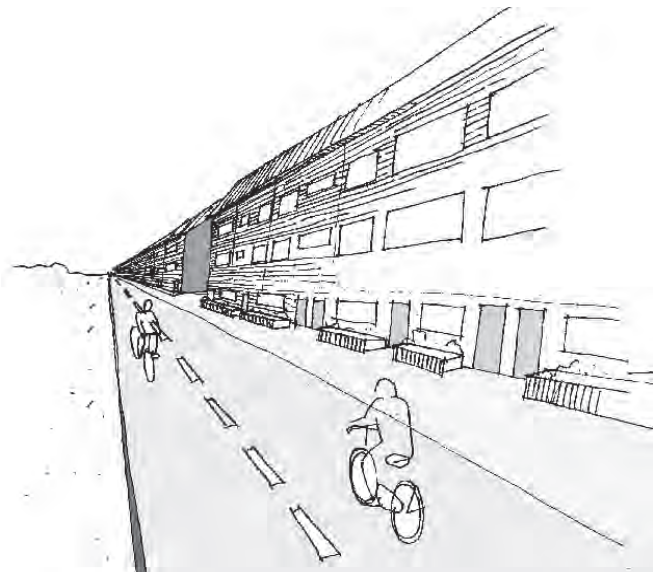
De Bongerd kent een rustig, eenvoudig verkavelingsprincipe. Tussen de noord-zuid lijnen van de Parkzichtlaan en 't Zand wordt De Bongerd oost-west georiënteerd. Deze oost-west oriëntatie ontstaat door oost-west lopende straten en bouwblokken. Aan deze straten liggen gesloten bouwblokken. Zodoende woont iedereen aan een straat die georiënteerd is op het Leidsche Rijn Park en op 't Zand, en iedereen gaat van of naar huis via 't Zand of de Parkzichtlaan. De Fietsboulevard is de enige verbijzondering binnen deze verkavelingsopzet. Omdat begin- en eindpunt van de boulevard vastliggen moet het tracé een slinger maken in de buurt. De slinger is op een ontspannen, vanzelfsprekende manier in het stratenpatroon verweven zodat het lijkt alsof het om een reeds bestaande route gaat.

De hoofdropzet van De Bongerd is zodanig ontworpen dat in oost-west richting gewone straten afgewisseld worden met groene straten. De groene straten zijn autovrije ruimten en worden ingericht als verblijfsgebied. De wijze waarop de straten autovrij worden gehouden (hoge banden/ beweegbare paaltjes) keert terug in het op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

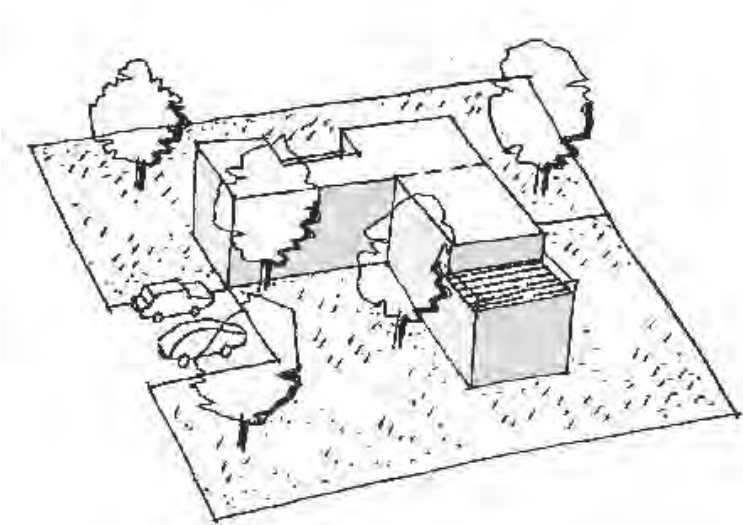
Elke groene straat heeft een eigen karakteristiek, ontleend aan de ligging in De Bongerd. Aan de zijde van de drukke Parkzichtlaan zijn de oost-west lijnen geknepen, mede om de geluidsoverlast te verminderen. Naar 't Zand toe is de bebouwing meer open, om het zicht

op het lint te vergroten. Bestaande bomen zijn waar mogelijk ingepast in de verkaveling.

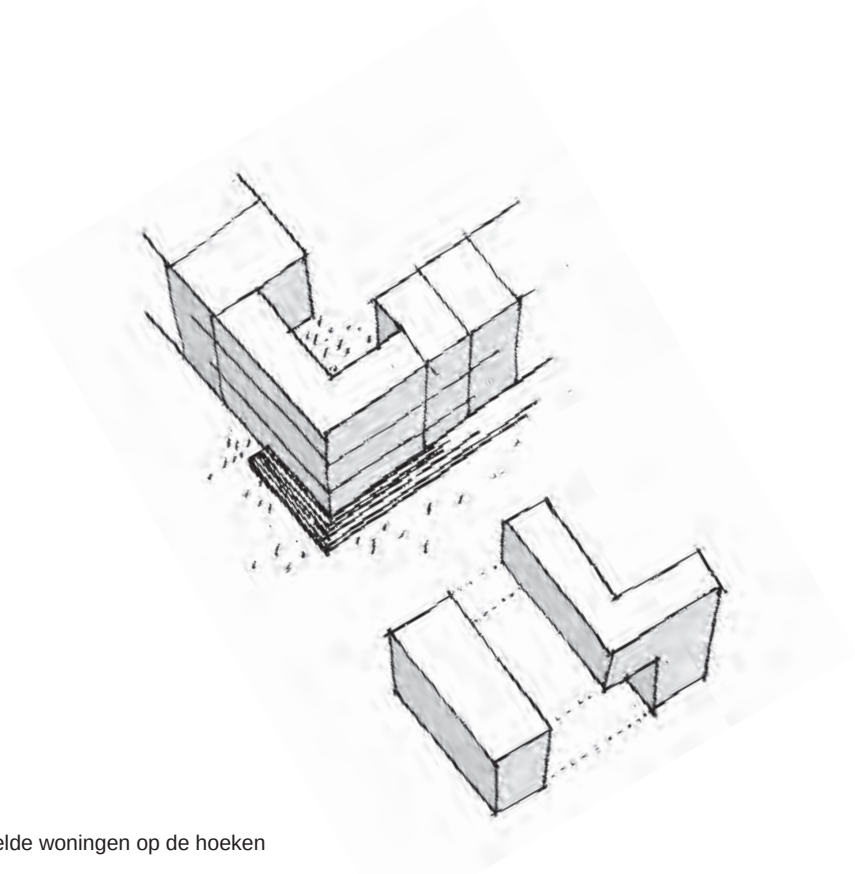
Zowel de Westlandsetuin als 't Zand worden verdicht met bebouwing in de vorm van vrije kavels. De bestaande linten zijn momenteel eenzijdig georiënteerd op de bestaande wegen. Middels de nieuwe bebouwing krijgen de linten een tweede voorkant, aan de zijde van de nieuwe wegen. Deze wegen zijn nodig vanwege de gewenste, logische verkeersstructuur. De bestaande weg Westlandse Tuin is te smal om veel (auto)verkeer te verwerken. Om het karakter van de weg niet ingrijpend aan te tasten wordt daarom enkel bestemmingsverkeer toegelaten. De nieuwe weg aan de zuidzijde van de Westlandsetuin maakt deel uit van het oost-west lopende stratenpatroon. De nieuwe Dudoksingel loopt min of meer evenwijdig aan de bestaande weg 't Zand. Het is een informele, smalle slingerende weg langs bestaande bomen, vijvers, tuinen. In het noordelijke plandeel liggen enkele interne noord-zuid straten. Deze delen de verkaveling op in bouwblokken van overzichtelijke lengte.



strakke bebouwingswand noordkant
fietsboulevard



twee-onder-een-kap-woningen in de linten



geschakelde woningen op de hoeken

Bebouwing

Gesloten bouwblokken

Belangrijk thema voor De Bongerd is de variatie in de indeling en de gevel van de woningen. Om een daarbij aansluitend informeel straatbeeld te verkrijgen zijn de langwerpige blokken onderverdeeld in korte rijtjes, bestaande uit 5 tot 10 woningen. Deze rijtjes hebben een ten opzichte van elkaar verspringende rooilijn, en ook verschillende tuindiepten. De gemiddelde bebouwingshoogte is twee á drie lagen. De woningen aan de gewone straten hebben alle een diepe voortuin. De woningen aan de autovrije straten hebben geen voortuin maar liggen aan een collectieve groene ruimte. Deze woningen zijn ietwat opgetild ten opzichte van het maaiveldniveau, en hebben een overgangszone van ca. 1,5m. op de overgang van openbaar naar privé. Deze zone kan naar keuze ingevuld worden om de overgang naar het openbare terrein vorm te geven, bijvoorbeeld door middel van een veranda, serre of erker. Binnen de bouwblokken is er naast architectonische verscheidenheid ook sprake van een programmatische diversiteit. Het programma per blok is een mix van de diverse financieringscategorieën. Op de hoeken van de blokken bevinden zich in elk geval de dure woningen, terwijl de goedkopere woningen in rijtjesvorm in het blok zijn opgenomen.

Om het zicht vanuit de straten op de binnenterreinen af te schermen hebben de bouwblokken gesloten hoeken. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt deels plaats op afgesloten parkeerhoven, opgenomen binnen het bouwblok. De toegangen tot de parkeerhoven worden aan de noordzijde overbouwd.

de Punt

Vanwege de specifieke vorm van het kavel is hier geen ruimte voor tuinen. Daarom is gekozen voor een afwijkend woningtype: grondgebonden woningen met patio's en/of terrassen in plaats van een tuin. Het typologische verschil met de aangrenzende woningen leidt niet tot een architectonische verbijzondering binnen het bouwblok. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

de Parkrand

De bebouwing langs de Parkzichtlaan in De Bongerd vormt een specifieke rand van de gesloten bouwblokken. Ze komt grotendeels overeen met de Parkzichtlaan in Waterwijk. Ook in De Bongerd betreft het een lichtgebogen wand bestaande uit smalle herenhuizen, afgewisseld met appartementencomplexen.

Vrije Kavels

Zie Waterwijk (Vrije Kavels).





Architectonische richtlijnen

Het voorstel was om in De Bongerd woningen te bouwen waarop de individuele bewoner een duidelijk stempel zou kunnen zetten. De individuele expressie van de afzonderlijke woningen is uiteindelijk vooral tot stand gekomen door het gepland maken van verschillen tussen de individuele woningen. Om de gewenste samenhang vast te leggen staan de woningen in de rooilijn met een maximaal toegestane hoogte van 3 bouwlagen.

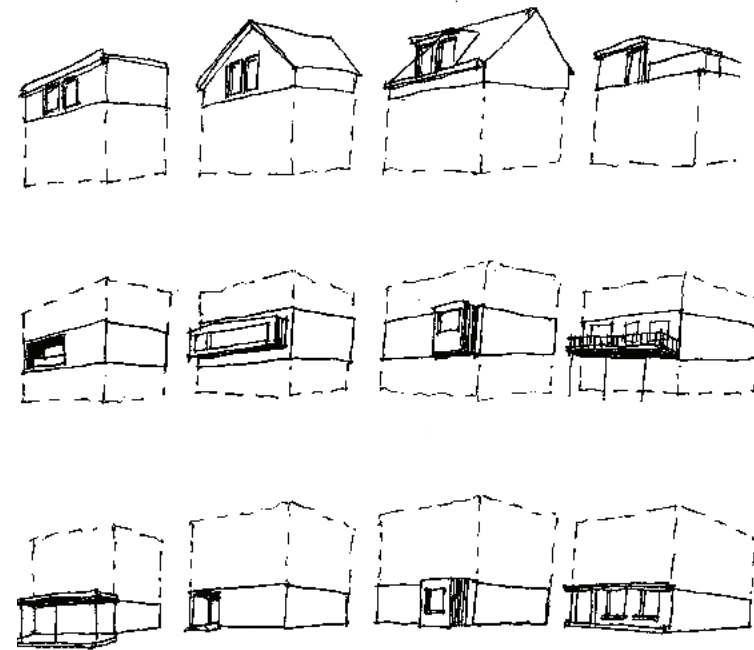
Materiaalgebruik

Minimaal 30% van het geveloppervlak dient te bestaan uit donkerbruin metselwerk en toegevoegde elementen dienen te bestaan uit witgeschilderd houtwerk. Nuanceverschillen tussen de baksteenkleuren zijn binnen een gevel goed mogelijk, evenals tintnuances in het witte lakwerk.

Uitgangspunten

Deze uitgangspunten zijn mede gebaseerd op historische voorbeelden van geschakelde woningbouw, zoals de architectuur van 1900.

Aan de hand van de uitgangspunten zijn de marges voor de architectonische uitwerking bepaald. Elke woning beschikt over een zone waarin diverse toevoegingen mogelijk zijn. Op de begane grond mogen de toevoegingen maximaal tot 1,5 meter uit de rooilijn liggen, op de verdiepingen tot maximaal 0,8 meter. De toevoegingen kunnen bestaan uit erkers (op de begane



voorbeelden van studies naar bouwvrijheid: bouwregels, elementen, harmonie in straatwand

grond of op de verdieping), veranda's, vensters, deuren, portieken, daklijsten, dakkapellen en daktuin-pergola's. De toevoegingen kunnen zorgen voor een wisselend maar doorlopend straatbeeld. Doordat de toevoegingen slechts 70% van de totale gevelbreedte beslaan blijft de verticale geleiding dominant. Aan de achterzijde, waar het gebruik van de buitenruimte van de woning centraal staat, bestaan de toevoegingen uit bijv. erkers en balkons. Ook toevoegingen als puien en erfafscheidingen kunnen opgenomen worden in de integrale architectonische opzet van de woningen.

Voor de dakopbouw zijn toevoegingen in de vorm van een platdak, een kap in dwars of langsrichting en een dakterras mogelijk.

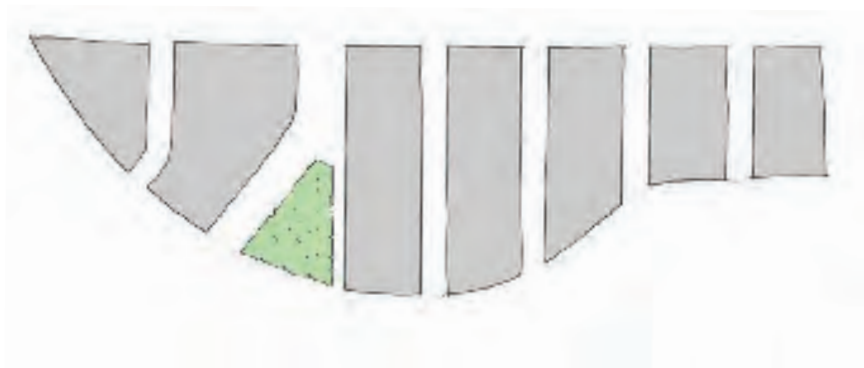
Het voorstel luidt met een beperkt aantal architecten principeafspraken te maken over voornoemde hoofdopzet. Binnen deze opzet stelt elke architect zijn eigen pakket samen van te kiezen elementen. Een pakket bestaat uit specifieke oplossingen voor de woningplattegrond, de uitbreidingsmogelijkheden en de gevelelementen. Voor de woningplattegronden en de bebouwings-elementen worden opties gepresenteerd zodat aan de individuele wens of behoefte van de toekomstige bewoner kan worden voldaan. Vorm en detaillering dienen zodanig uitgewerkt te worden, dat met moderne architectuur een afwisselend en intiem totaalbeeld ontstaat waarbij in de detaillering de bijzonderheid voelbaar wordt.

Door de architecten op een bepaalde manier te verdelen over het plangebied kan mede richting gegeven worden aan de mate van harmonie binnen de buurt of straatruimte.

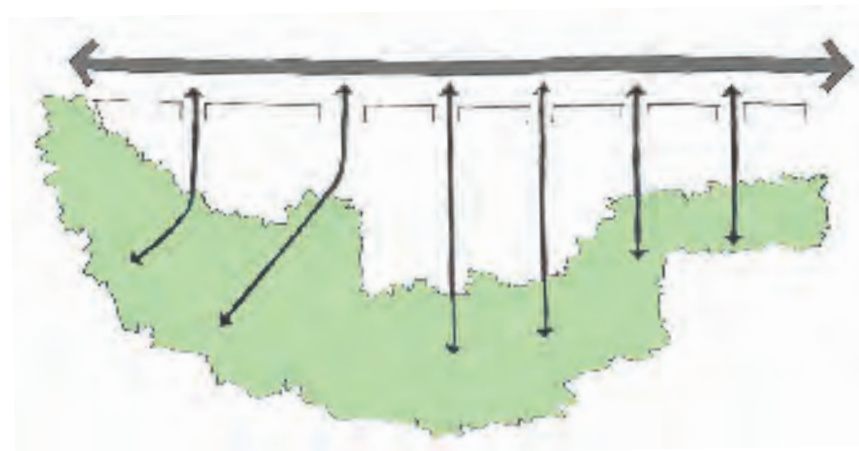


Leidsche Maan

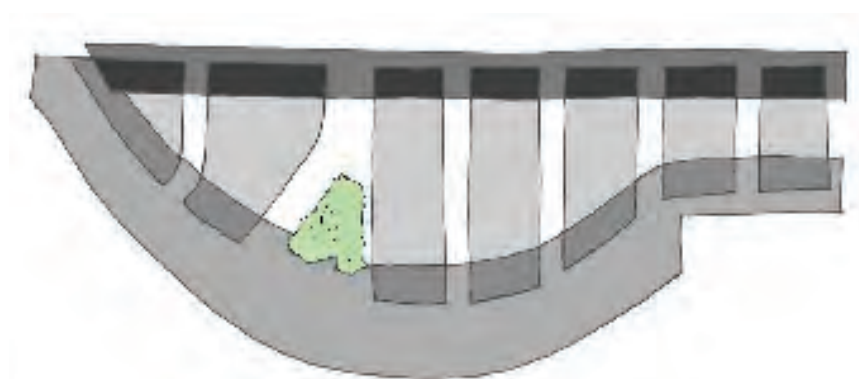
Het plangebied Leidsche Maan ligt tussen de Noordelijke Stadsas en de Utrechtseweg-oost. Zowel de ventweg van de Noordelijke Stadsas als de Utrechtseweg maken deel uit van de ontwerp-opgave. De Noordelijke Stadsas is de doorgaande verbinding richting Utrecht-centrum. De Utrechtseweg daarentegen is een rustige buurtstraat, landschappelijk van karakter, met vrijstaande woningen in het groen. Belangrijk uitgangspunt voor de Leidsche Maan is het vormgeven van de overgang tussen deze twee totaal verschillende werelden. Het programma voor de Leidsche Maan bestaat uit appartementen en ééngezinswoningen. In de plint van de bebouwing langs de Noordelijke Stadsas worden bedrijfsruimten gerealiseerd.



hoofdstructuur



opgespannen tussen stadsas en groene lint



onderdelen



routes

Hoofdstructuur

De Leidsche maan is een lang, smal gebied opgespannen tussen de Noordelijke Stadsas en de Utrechtseweg. Tussen beide structuurbepalende elementen lopen een aantal noord-zuid georiënteerde woonstraten waarvan 't Zand de belangrijkste is. Aan de oostzijde van 't Zand wijkt de bebouwing terug ten opzichte van de weg zodat er vanaf de Stadsas direct zicht is op de achterliggende lintbebouwing. Door de noord-zuidstraten transformeert de bebouwing langs de Noordelijke Stadsas van een massieve gesloten wand in een transparante overgangszone. Er ontstaat een directe ruimtelijke relatie tussen de Stadsas, de woonstraten en de Utrechtseweg. Vanaf de Stadsas is er steeds zicht op het groene lint en vice versa. Bovendien resulteert de opdeling van de wand in de inval van zonlicht op de ventweg van de Stadsas. Hoofdt thema van de wijk is het vormgeven van de schaalsprong van groot- naar kleinschalig, van druk naar rustig, van stedelijk naar landschappelijk. Gekozen is voor een bouwblokstructuur. Aan de zijde van de Stadsas bevinden zich stedelijke appartementenblokken van gemiddeld 6 à 7 lagen hoog. Deze worden "de hoek omgetrokken", de woonstraat in, waar zij overgaan in ééngezinswoningen van gemiddeld 2 à 3 lagen hoog. Nabij de Utrechtseweg wordt de bebouwing informeler en veranderen de rijtjeswoningen in vrijstaande villa's en twee-onder-

een-kap woningen in het groen. Het parkeren van de appartementen in de sociale sector wordt gerealiseerd in de openbare ruimte. Onder de overige appartementencomplexen komen gebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van (half)verdiepte garages, bedoeld voor de bewoners van de appartementen en de bedrijfsruimten in de plint. De garages worden ontsloten vanaf de straat.

Bebouwing

Bebouwing langs de Stadsas

De wand langs de Stadsas bestaat uit afzonderlijke gebouwen met een gemiddelde hoogte van 6 à 7 bouwlagen. De gebouwen vormen de entrees tot de achterliggende woonstraten. Bij de routes naar de achterliggende wijken vormen bijzondere gebouwen met hoogteaccenten tussen de 10 à 15 lagen de markering van deze entrees. Vanwege de geluidsbelasting vanaf de Stadsas en het spoortalud hebben de gebouwen aan de noordzijde een dove gevel. In verband met de gewenste stedelijke uitstraling en levendigheid langs de Stadsas krijgt de begane grond een verdiepingshoogte van 3,5m. In deze verhoogde plint worden bedrijfsruimten afgewisseld met woon/ werkwoningen, gewone woningen en de ontsluiting van de bovengelegen appartementen. De bedrijfsruimten bevatten publieksfuncties, kleine kantoren met baliefunctie, ateliers e.d. In aanvulling daarop is in het

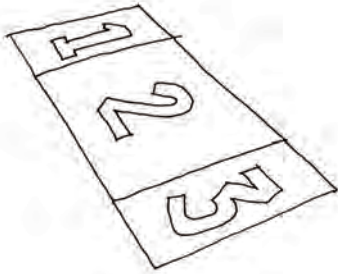
oostelijke deel van de bebouwing ruimte gereserveerd voor een "multi-tenant"gebouw en een hostel ten behoeve van de opvang voor drugsverslaafden. In de bouwblokken bevinden zich relatief grote woningen; 8 tot 10 meter breed en 15 tot 20 meter diep. De grootte biedt voldoende mogelijkheden voor typologische diversiteit met bv. een toegevoegde werkruimte aan de straatzijde en een diepe loggia aan de tuinzijde.

Woonstraten

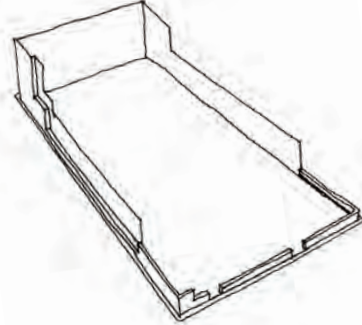
De woningen in de zijstraten bestaan uit ééngezinswoningen van 2 tot 3 bouwlagen hoog met achtertuinen. Op de binnenterreinen ligt een aantal parkeerhoven, om de parkeerdruk op het maaiveld te verlichten.

Vrije kavels

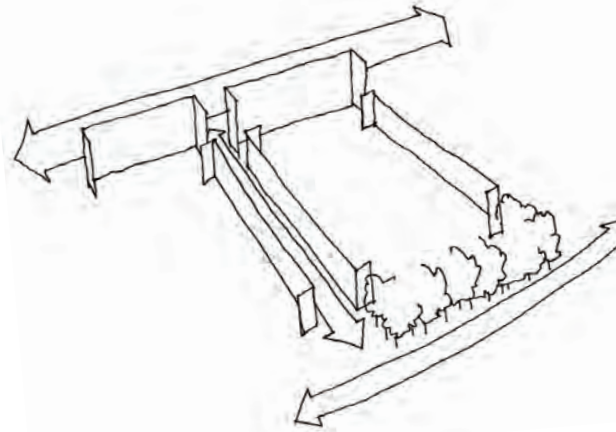
Kenmerkend voor de lintbebouwing is het groene profiel, met vrijstaande bebouwing en twee onder één kappers op grote kavels. Omdat de nieuwe kavels royaal van oppervlak zijn, met diepe tuinen, gaat de voorgestelde verdichting van de linten niet ten koste van de groene karakteristiek.



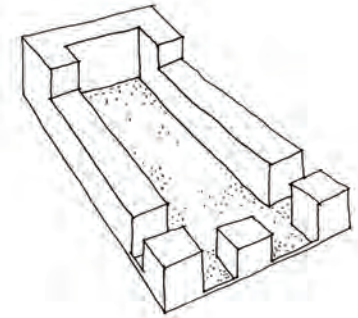
appartementen, eengezinswoningen en vrijstaande woningen:
3 onderdelen in een blok



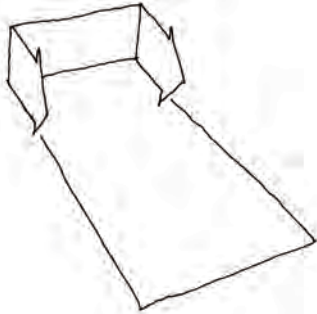
één blok, één geheel



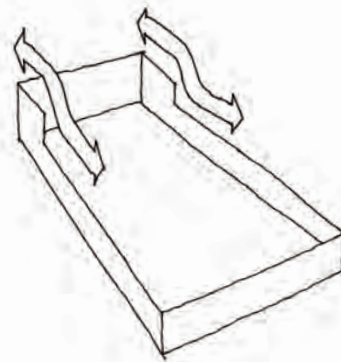
3 verschillende straten
3 verschillende kanten van het blok



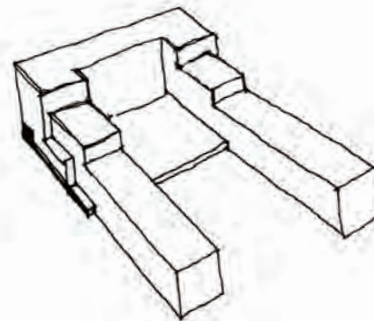
bebouwde ruimte



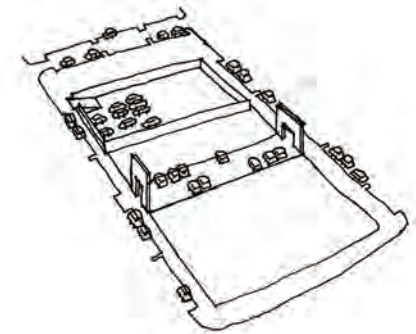
de facade om de hoek trekken



schaalsprong binnen het blok



ruimtelijk bewerking van schaalsprong



onbebouwde ruimte;
parkeeroplossingen

Architectonische richtlijnen

Uitgangspunt is het bouwblok als één architectonische eenheid. Binnen elk blok moet de schaa sprong van appartement naar rijtjeswoning naar vrijstaande villa op herkenbare wijze zichtbaar worden.

Om de gewenste onderlinge samenhang tussen de blokken onderling, en binnen de blokken zelf, te bewaren worden architectonische richtlijnen opgesteld met betrekking tot materiaalgebruik, gevelindeling en detaillering.

Qua materiaalkeuze en architectuur laat de stadsaszijde verschillen per blok zien. De samenhang wordt bewaakt door een strenge regie, waarbij bv. materiaalkeuze en -kleur en de structuur van de gevel worden vastgelegd. Het karakter van de straat wordt daardoor vergelijkbaar met een stadslaan of boulevard, zoals die in veel grote steden aangetroffen wordt. Elk bouwblok is verschillend, maar toch familie van elkaar. De plastic van de individuele woning is ondergeschikt aan de eenheid van het blok. De nadruk ligt niet zozeer op de verticale geleding maar op doorlopende horizontale elementen/lijnen.

Overgang openbaar-privé

Alle ééngezinswoningen in de noord-zuidstraten hebben een overgangszone tussen openbaar en privé. Deze varieert in diepte van 1 tot 2,5m afhankelijk van de oriëntatie op de zon. Zowel de woningen als de overgangszone liggen 50cm verhoogd ten opzichte

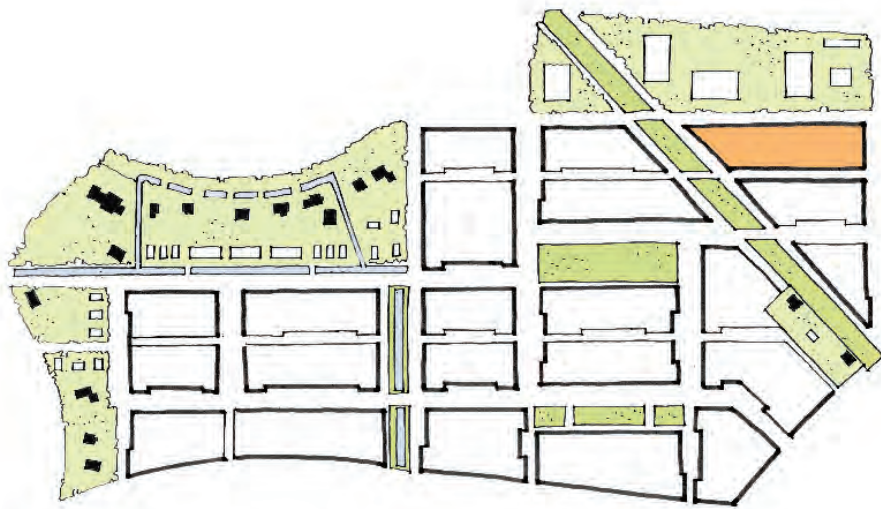
van het maaiveld. Dit hoogteverschil wordt overbrugd door een stenen muur in combinatie met een trap. De stenen muur is een continu element in de opbouw van het bouwblok en loopt rondom door. Het materiaalgebruik van de muur en het bouwblok sluiten op elkaar aan.



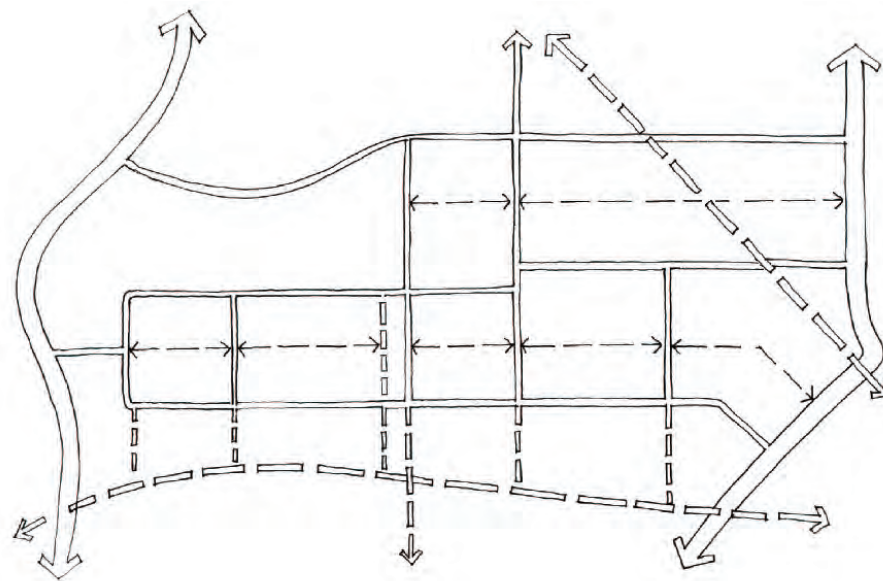


De Veiling

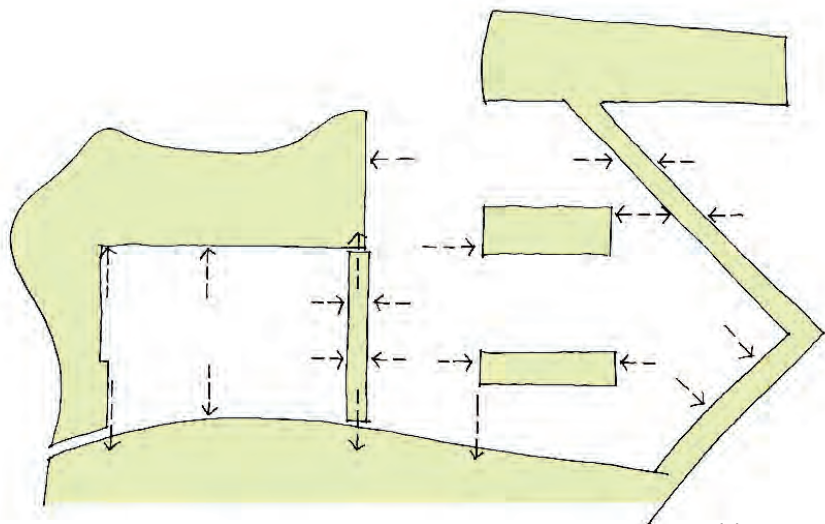
Het deelgebied “De Veiling” ligt tussen de Stadsas-Utrechtseweg en het Park Groot Zandveld. Zowel wat betreft omvang als programma is het de grootste deelopgave in Het Zand. Het programma bestaat geheel uit ééngezinswoningen. Met uitzondering van enkele bestaande woningen bevinden zich in het plangebied geen te handhaven elementen. Om de buurt desondanks een sterke eigen identiteit te geven is gekozen voor één centraal thema: een eigentijdse interpretatie van een traditioneel tuindorp.



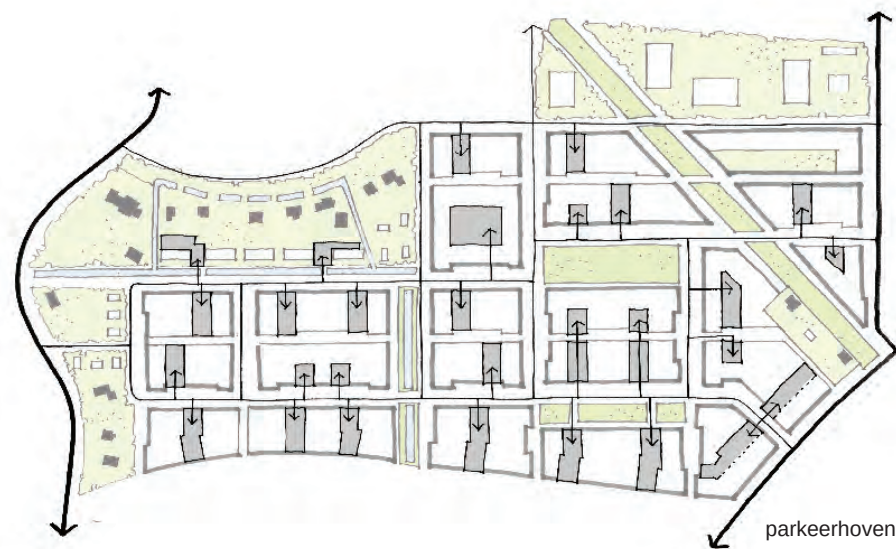
hoofdstructuur



verkeerstructuur



zicht op groen



parkeerhoven

Hoofdropzet

De Veiling heeft een oost-west verkaveling, georiënteerd op de oude lijnen, Vuurvlindersingel en de weg 't Zand. In aanvulling daarop wordt een aantal noord-zuidroutes geïntroduceerd, die het gebied verder geleiden. Dwars door de oost-west verkaveling heen loopt de Rijnkennemerlaan, het belangrijkste structuurbepalende element in De Veiling. De fietsboulevard is de beëindiging aan de zuidzijde. Binnen deze hoofdropzet wordt het grootste deel van de bebouwing gevormd door bouwblokken. De diepte van (het merendeel van) de bouwblokken is zodanig dat ook op de binnenterreinen woningen gesitueerd zijn. Deze liggen aan een autovrije staat. Hierdoor ontstaat een contrast tussen een buiten- en binnenwereld. Aan de westzijde van De Veiling, aan de achterzijde van de Utrechtseweg en 't Zand komen vooral vrijstaande woningen. Deze woningen geven de bestaande linten een duidelijk gezicht naar De Veiling toe. Tussen De Veiling en de Noordelijke Stadsas ligt een brede groenstrook, de Kersenboomgaard met atelierwoningen.

De belangrijkste ontsluitingsstraat takt aan op de Stadsas waar de Rijnkennemerlaan de Stadsas kruist. Daarnaast zijn er een aantal noord-zuidstraten die aan de zuidzijde toegang geven tot het Park Groot Zandveld. De oost-weststraten in De Veiling hebben over het algemeen eenduidige profielen over een grote lengte. De

noord-zuidstraten zijn symmetrisch van profiel en de oost-west straten zijn asymmetrisch. Om de monotonie te doorbreken liggen aan, of kruisen deze straten grotere groenelementen zoals de Rijnkennemerlaan, 't Zand en een tweetal nieuwe plantsoenen centraal gelegen in De Veiling.

Bebouwing

De Bouwblokken

Belangrijk uitgangspunt voor de bouwblokken is het contrast tussen een buiten- en binnenwereld. Dit keert op meerdere schaalniveaus - in de architectuur en de openbare ruimte - in het ontwerp terug. De bouwblokken bestaan uit ééngezins-woningen, georiënteerd op een gewone straat of op een autovrije binnenstraat. De bebouwing is gemiddeld 2 lagen met kap, met eventueel een accent op de hoeken of bij de toegangen tot de autovrije straten en de parkeerhoven. Aan de buitenzijde is er sprake van een doorlopende wand, terwijl de binnenwereld bestaat uit korte, afwisselende rijtjes. In de blokken bevinden zich op de binnenterreinen collectieve parkeerhoven, op uitgeefbaar terrein. De toegangen tot de parkeerhoven worden op de belangrijkste plaatsen gemarkeerd door accenten in de bebouwing. Langs de Fietsboulevard worden de parkeerhoven ontsloten via poortwoningen. Uitgangspunt is dat er minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd wordt. De overige

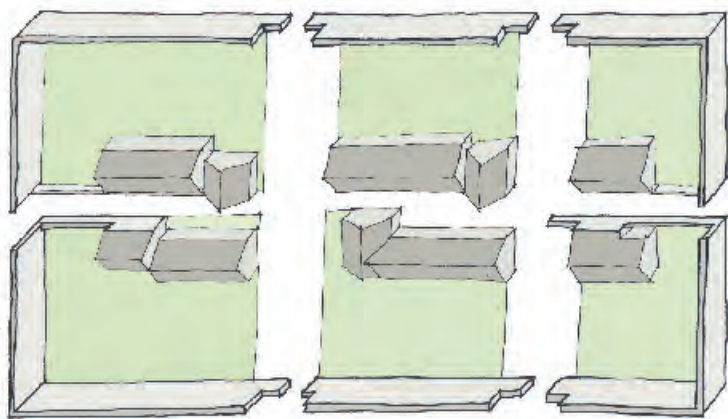
parkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte. De bergingen van de woningen liggen aan de achterzijde, in de tuin. Zij zijn bereikbaar via achterpaden vanuit de parkeerhoven of de groenstroken.

De Crescent

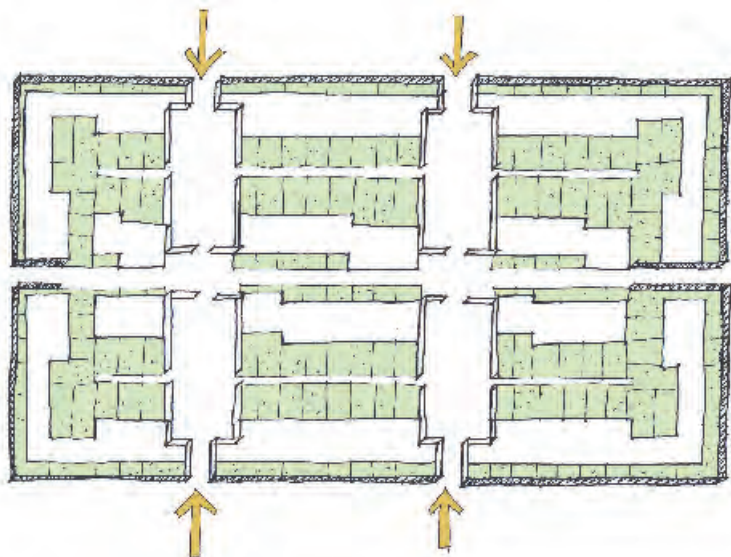
Dit is de gebogen wand langs de Vuurvlindersingel. Deze wand loopt door tot in de scherf Tussen de Parken. De Vuurvlindersingel is een belangrijke ontsluitingsroute naar de Noordelijke Stadsas voor het oostelijke deel van Het Zand. In tegenstelling tot hetgeen in het SP van 2003 is vermeld worden de woningen hier geen vier lagen, maar twee of drie lagen met kap. Daardoor wordt de tuindorpkarakteristiek ook aan de randen zichtbaar.

Atelierwoningen

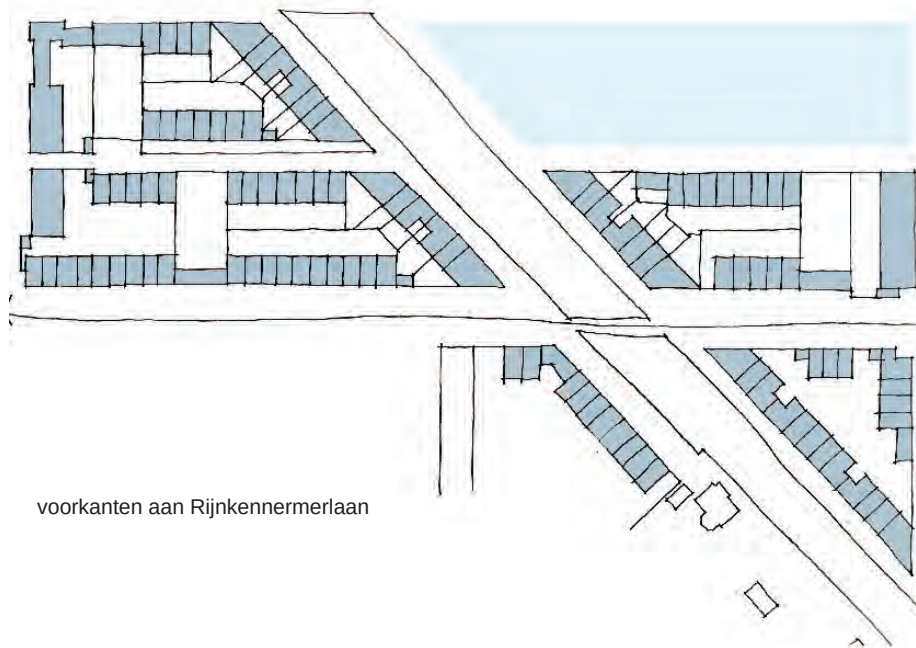
In het SP van 2003 is voor de locatie van de Kersenboomgaard opgenomen dat hier een bijzondere woonvorm "Klaver Vier" is gedacht. Dit particulier initiatief is stop gezet. Het nieuwe initiatief is uitgebreid met een kavel ten westen van de Rijnkennemerlaan. Het groene karakter wordt gehandhaafd door de bouw van vier compacte gebouwen. Daardoor kunnen vooral de wat grotere bomen van de bestaande kersenboomgaard worden gehandhaafd. Het programma bestaat uit 38 atelierwoningen en een paviljoen met additionele werk-en expositieruimte (circa 600 m²) met een maximale hoogte van 12,5 meter. Aan de oostzijde



strakke buitenkant/invormele
binnenkant



onbebouwde ruimte



voorkanten aan Rijnkennermerlaan

staat een transformatorruimte van de NS. Dit gebouwtje is ca. 25 meter lang en 5 meter breed en staat vlak naast het fietspad.

Het Scholencluster

Meteen ten zuiden van de Kersenboomgaard wordt een compleet blok geplande woningen vervangen door een cluster van twee scholen, gymzaal, een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. De maximale hoogte van het cluster is 3 bouwlagen. Dit cluster was aanvankelijk in de Stationsomgeving gepland. De ligging is gekozen omdat de ontsluiting voor auto's, fietsers en voetgangers, vanaf bijvoorbeeld de Stadsas en de Rijnkennemerlaan zeer goed is en omdat de ligging zo dicht bij het cluster Forum is, dat hiermee een uitwisseling kan plaatsvinden. Er is voor auto's voldoende parkeerruimte.

Vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen of tweekappers zijn over het algemeen in de linten gesitueerd. De gemiddelde bouwhoogte bedraagt twee lagen met kap. Meteen achter de Utrechtseweg, komen naast vrijstaande woningen ook drie korte rijtjes van elk vijf woningen. Deze woningen worden gerealiseerd in de goedkoopste categorie koopwoningen. Door de ligging in het lint en aan een waterloop zullen de woningen perfect passen in het groene beeld van de randen van het tuindorp.

Architectonische richtlijnen

Bij de woningen ligt de nadruk op de compositie van de gevel, horizontaal van opzet, waarin de uitstraling van de individuele woning onderdeel is van een totaal gevelbeeld van een blok of straat. De gevelopbouw van de typische tuindorpen met accenten op hoeken en op symmetrische plekken in de wand is daarbij het historisch referentiebeeld. De individuele woning wordt benadrukt door het toepassen van bijvoorbeeld erkers, portieken en luifels. De gevels van de woningen bestaan uit lichtgele, genuanceerde baksteen. De woningen hebben over het algemeen langskappen van antraciete dakpannen. De wand van de blokken krijgt zowel variatie in verticale als horizontale zin. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bebouwing op de hoeken dicht op de straat staat dan daartussen. Bergingen en tuinmuren doen mee in deze plastic.

Hermelijnvlienderdijk, Vuurvlindersingel en Belcampostraat

Bij architectonische uitwerking van deze randen ligt de nadruk op de samenhang van de gehele buurt De Veiling. Daar moet een duidelijk beeld van de lichtgele wijk met donkere daken zichtbaar zijn. Dat uitgangspunt is belangrijker dan bijvoorbeeld de samenhang in kleur langs de Hermelijnvlienderdijk of de Vuurvlindersingel zelf, waar verderop donkere bakstenen bebouwing staat. De afstand tot die bebouwing is groot (160 tot 200 meter). Er ligt ofwel de

bebouwing van 't Zand of van Park het Groot Zandveld tussen. De samenhang langs deze lange lijnen wordt vooral gemaakt door een continu profiel; de Hermelijnvlienderdijk met fietspad en trottoir zonder voortuinen, de Vuurvlindersingel met water, bomen en voortuinen.

Overgang privé-openbaar

Rondom de bouwblokken zijn voortuinen gepland. Er is een onderscheid in noord-zuid straten en oost-west straten. De erfafscheiding wordt in beide gevallen gevormd door een doorlopende bakstenenmuur (steen overeenkomstig met de gevelsteen) van ca. 50 cm hoog met een metalen reling.

Oost-west straten

De voortuinen die op het zuiden liggen aan de oost-west straten zijn overwegend ca. 4 meter diep. Aan de noordgevels komen plantenbakken van ca. 1 m. diep. De Hermelijnvlienderdijk vormt een uitzondering, hier wordt de overgang tussen openbaar en privé vormgegeven middels een 0,5 meter diepe strook van stoepen of plantenbakken.

Noord-zuid straten

De voortuinen in de noord-zuid straten zijn overwegend ca. 3 meter breed. De woningen aan de Vuurvlindersingel hebben een ca. 4.5 meter diepe voortuin. Deze zijn nadrukkelijk niet bedoeld om in te parkeren. Tezamen met de met bomen beplante Vuurvlindersingel geven zij de singel het gewenste groene uiterlijk. Aan de Rijnkennemerlaan staan



enkele vrije kavels (bestaand en nieuw). Hier wordt het type erfafscheiding, net als bij de overige vrije kavels, vrijgelaten mits deze (aan de voorzijde) niet hoger is dan 1 meter.

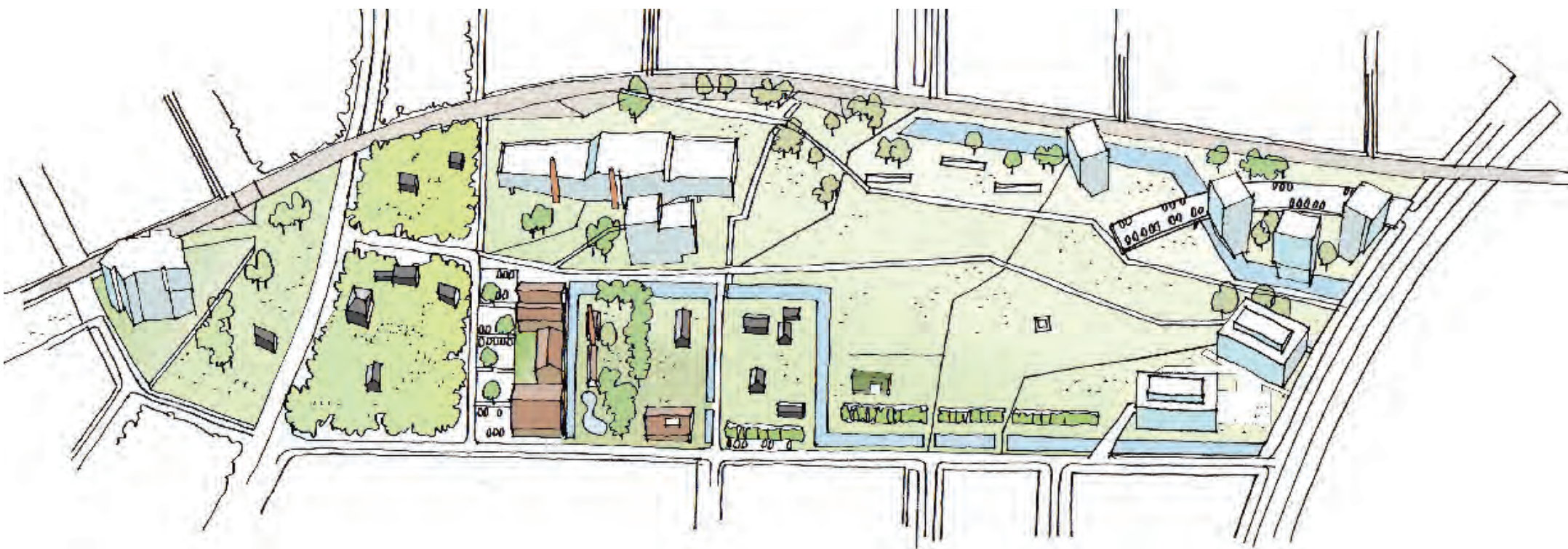
Speelvoorzieningen

De Rijnkennemerlaan wordt een auto-vrij wandelgebied waar kinderen kunnen spelen. Verder komt er een aantal speelvoorzieningen voor kleine kinderen in de plantsoenen in het hart van de wijk. Voor de oudere kinderen zijn er speelvoorzieningen in het Park Groot Zandveld en wordt er een sportveldje aangelegd in de buurt van de Kersenboomgaard in het noord-oosten van De Veiling.

Parkeren

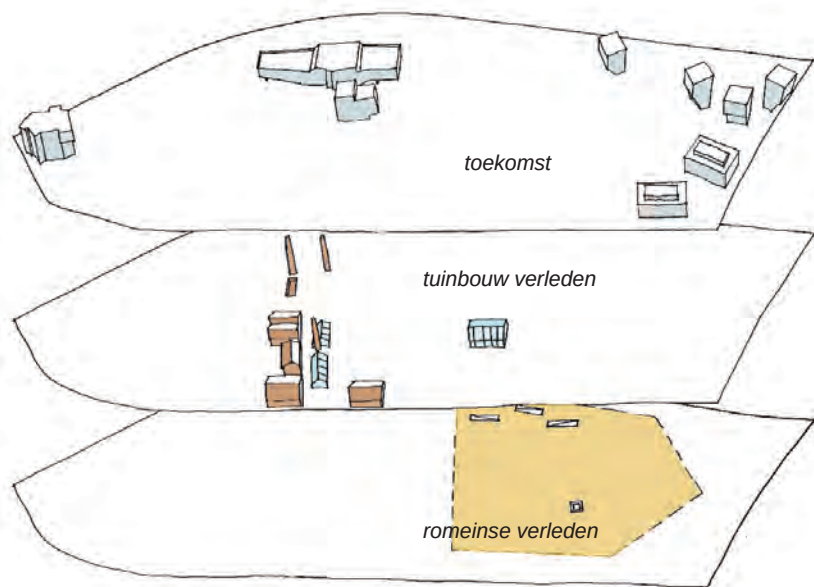
In bijna de gehele Veiling wordt geparkeerd op collectieve parkeerhoven. Hier wordt in principe 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte ingepast. Voor de scholen geldt een parkeernorm van minimaal 0,5 parkeerplaatsen per lokaal. Voor de buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf geldt een parkeernorm van minimaal 0,6 parkeerplaatsen per arbeidsplaats. Ook voor het halen en brengen zijn gemeentelijke richtlijnen vastgesteld. Deze parkeerplaatsen kunnen direct ten noorden van direct ten oosten van het scholencluster worden gerealiseerd. Voor de atelierwoningen geldt een parkeernorm van 1,25 per woning en 0,3 per atelier. Deze parkeerplaatsen

worden direct ten zuiden van de ateliers langs de straat (haaksparkerend) gerealiseerd. Voor het paviljoen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per 125 m², die aan de straat ten zuiden en ten oosten van het paviljoen kunnen komen.

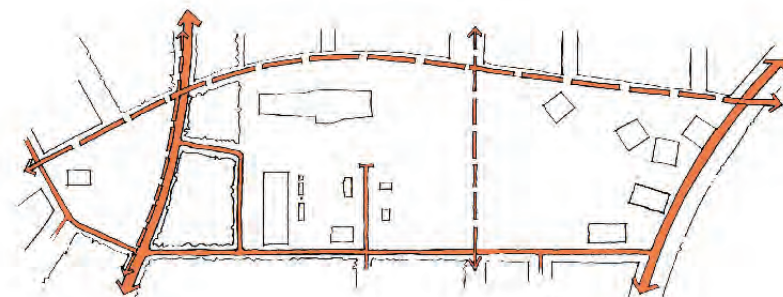


Park Groot Zandveld

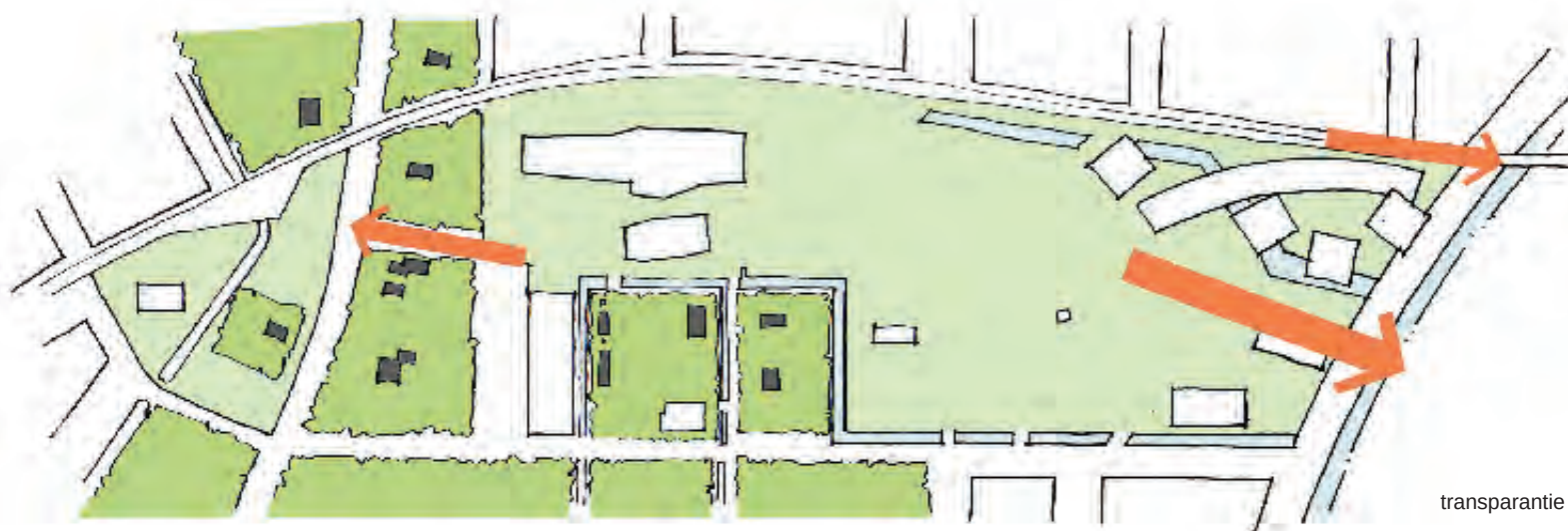
Park Groot Zandveld ligt centraal in Het Zand, ten noorden van de Johanniterweg. Het lint 't Zand loopt aan de westzijde dwars door het park heen. Kenmerkend voor de huidige situatie is, naast de lintbebouwing van de Johanniterweg en 't Zand, een drietal schoorstenen en twee glazen kassen. De schoorstenen maakten deel uit van de met kolen gestookte kassen. De meeste kassen zijn inmiddels gesloopt, de schoorstenen staan er nog. Ten oosten van de schoorstenen ligt een archeologische vindplaats; de overblijfselen van een oude Romeinse nederzetting. Centraal thema bij het ontwerp van Park Groot Zandveld is het tot uitdrukking brengen van de historische gelaagdheid van het gebied.



3 historische lagen



routes



transparantie

Hoofdropzet

Het park bestaat uit drie historische lagen. Het verre verleden wordt belichaamd door het archeologische veld. De te handhaven kavels en tuinen, de gerestaureerde kassen en de schoorstenen representeren het nabije verleden en het heden. De toekomst, tot slot, komt tot uitdrukking in de nieuwe gebouwen die als grote glimmende space-ships in het park staan. Deze inrichting van het park is gebaseerd op de bestaande karakteristiek van het gebied en anticipeert op de toekomstige situatie. De eerste laag, het archeologisch veld, strekt zich uit over een groot gedeelte van het park. Hierdoor is de basis van het park een open groene ruimte (grasveld). Aan de zuid-westzijde van het park bevindt zich een zone met tuinen en vrijstaande bebouwing. Dit is het gebied waar de tweede laag van het park, namelijk het tuinbouwverleden, het sterkst tot uitdrukking komt. De bestaande kavels langs 't Zand en de Johanniterweg worden verdicht met nieuwe kleinschalige bebouwing die qua karakter en sfeer goed passen bij het beoogde groene beeld. De oostelijke grens van deze zone wordt bepaald door de archeologische vindplaats. Uitbreiding van de zone in oostelijke richting is goed denkbaar zolang dit niet conflicteert met de eisen en randvoorwaarden gesteld aan de archeologische vindplaats. Tenslotte komt langs de noordzijde de toekomst tot uitdrukking. Hier worden enkele grote moderne volumes toegevoegd.

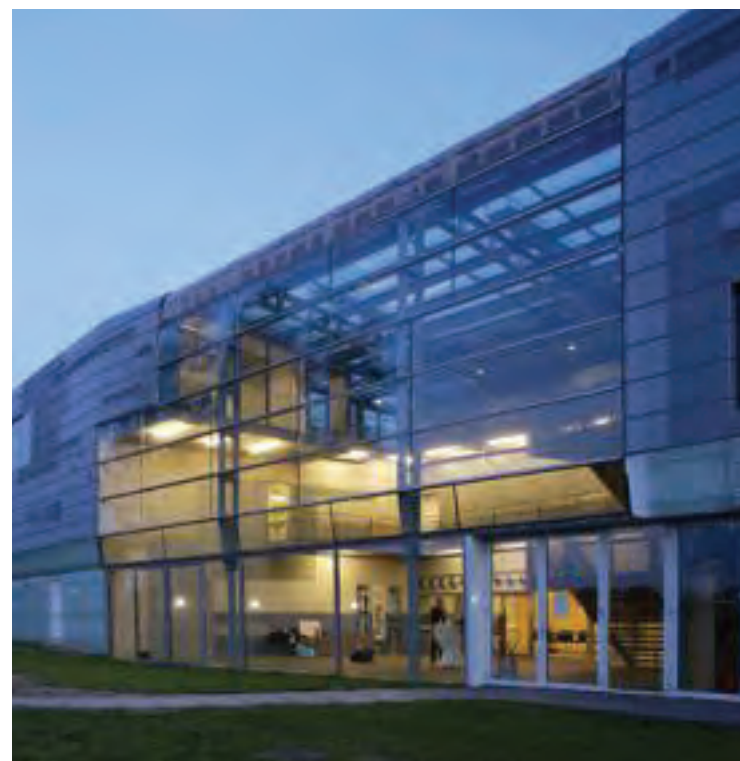
Mede bepalend voor de positie van de gebouwen is het gegeven dat ter plekke van de archeologische vindplaats niet gebouwd of gegraven mag worden.

Het programma voor Park Groot Zandveld bestaat uit appartementen en diverse voorzieningen. Bij voorzieningen moet gedacht worden aan o.a. twee scholen, twee kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, tandartsenpraktijk en horeca. De voorzieningen zijn geconcentreerd in het centrale gedeelte van het park. Een deel van de hiervoor genoemde voorzieningen worden samengebracht in het Kindercluster; namelijk twee scholen met een bijbehorende sportzaal, één kinderdagverblijf, een vrijetijdscentrum met buitenschoolse opvang. Dit Kindercluster wordt gerealiseerd in één van de spaceships. In het oostelijk en westelijk deel van het park is het woonprogramma gesitueerd, in de vorm van vrijstaande bouwvolumes in het groen. Aan de zuidzijde van het park komt een schaapskooi. De Fietsboulevard aan de noordzijde van het park is in de toekomst een belangrijke doorgaande route voor voetgangers en fietsers. Verder wordt Park Groot Zandveld via de zuidzijde ontsloten. Vanaf de Vogelvlinderweg, tussen het park en het Johanniterveld, lopen routes naar de verschillende programmaonderdelen.

Bebouwing

De Spaceships

Los in het park staat een aantal grote bouwvolumes. Deze bouwvolumes structureren het park en verankeren het in de omgeving. Centraal in het park staan twee gebouwen. Een hiervan is een langwerpig horizontaal gebouw, drie lagen hoog. Direct ten zuiden van dit gebouw staat een compact gebouw met een footprint van ca. 23 x 37 meter en een maximale hoogte van 7 bouwlagen. In de twee centraal gelegen gebouwen zijn publieke voorzieningen gepland. Het langwerpige bouwvolume huisvest het Kindercluster. De schoolpleinen zijn deels gesitueerd op het dak van het gebouw. Overige vereiste buitenruimtes bevinden zich hoofdzakelijk aan de zuidzijde van het bouwvolume. In het naastgelegen gebouw zijn een fitnesscentrum, een dansschool, horeca en 12 woningen gepland. Voor het gebouw van de sport-en dansschool is een windtunnelonderzoek verricht. Conclusie is dat er geen sprake is van onaanvaardbare windhinder. In de inrichting van de buitenruimte zullen aanvullende voorzieningen aangebracht worden die een positief effect teweeg brengen, zoals blijkt uit het windtunnelonderzoek. Op basis van zonnestudies op verschillende tijdstippen in het jaar en op de dag blijkt dat de schaduwwerking op de speelplekken van het kindercluster slechts voorkomt in een beperkte periode. Andere grote gebouwen staan op



markante punten, bij entrees tot het park.

Aan de westkant van het park staat 1 gebouw en aan de oostkant van het park 2 groepen van gebouwen. Deze gebouwen bevatten appartementen, de hoogte van deze gebouwen varieert van 6 tot maximaal 9 lagen. De bouwvolumes vormen één familie met eenzelfde uitstraling, architectuur en materialisering; grote glimmende 'space-ships'. Het zijn herkenbare gebouwen met een futuristische uitstraling.

De Tuinbebouwing

Ten zuiden van de twee centraal gelegen 'space-ships' liggen een viertal bouwvolumes. Deze volumes liggen geïntegreerd in de tuinzone met de bestaande kavels. Wat betreft typologie en bebouwingshoogte zijn laatstgenoemde gebouwen verwant aan de overige lintbebouwing. De maximale hoogte is tot 3 bouwlagen. Het programma van de vier kleinschalige gebouwen aan de zuidzijde van het park bestaat uit een kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum, een tandartsenpraktijk en een voorlichtingscentrum voor de A.V.V.N. inclusief tuinen. Laatste programmaonderdeel zijn de tuinen ten behoeve van de N.M.E. (Natuur en Milieu Educatie) en de schaapskooi van 1 bouwlaag met een kap. De schaapskooi heeft een oppervlakte van maximaal 200 m².

Architectonische richtlijnen

De Space-ships

Deze grote gebouwen vormen de uitzondering binnen de overwegend bakstenen en houten architectuur in Het Zand. Kenmerkend voor de gebouwen is hun futuristische uitstraling, in vormtaal en materiaalgebruik. De toe te passen materialen zijn glas, staal, aluminium en zwarte of grijze baksteen. Vanwege hun bijzondere positie en de gestelde randvoorwaarden moeten de gebouwen in één architectonisch handschrift ontworpen worden.

De Tuinbebouwing

Deze refereert aan de naastgelegen villa's in de bestaande linten; een eigentijdse vorm van de traditionele architectuur, met veel oog en aandacht voor het detail, al dan niet met kap.

Overgang openbaar-privé

Dit heeft met name betrekking op de nieuwe bebouwing in de tuinenstrook. Om een zekere eenheid te creëren krijgen de tuinen allemaal eenzelfde erfafscheiding. Momenteel wordt gedacht aan een transparant stalen hekwerk of een haag, vergelijkbaar met het tegenoverliggende Johanniterveld.

Parkeerbalans

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is een parkeerbalans opgesteld voor de omgeving van het kindercluster, waarbij rekening is gehouden met mogelijk dubbelgebruik buiten de schooltijden. Voor de verschillende functies (kindercluster, gezondheidscentrum en apotheek, tandartsenpraktijk, kinderdagverblijf, sport-en dansschool, horeca, A.V.V.N., N.M.E. tuinen en bezoekersparkeren voor de 12 woningen) zijn ongeveer 160 parkeerplaatsen nodig in het openbaar gebied. Voor de 12 woningen die boven de sport-en dansschool worden ontwikkeld, wordt een parkeervoorziening onder het gebouw aangelegd.

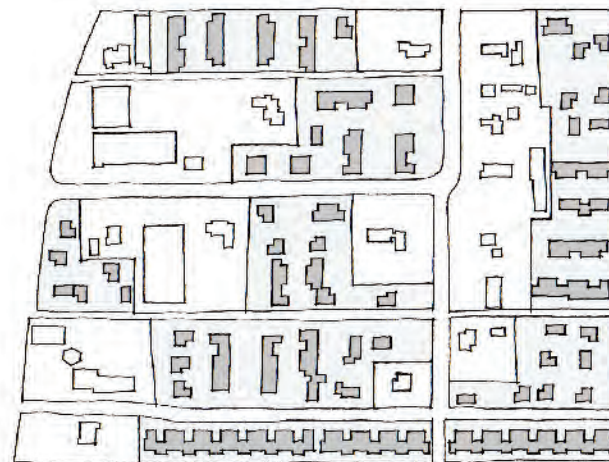


Johanniterveld

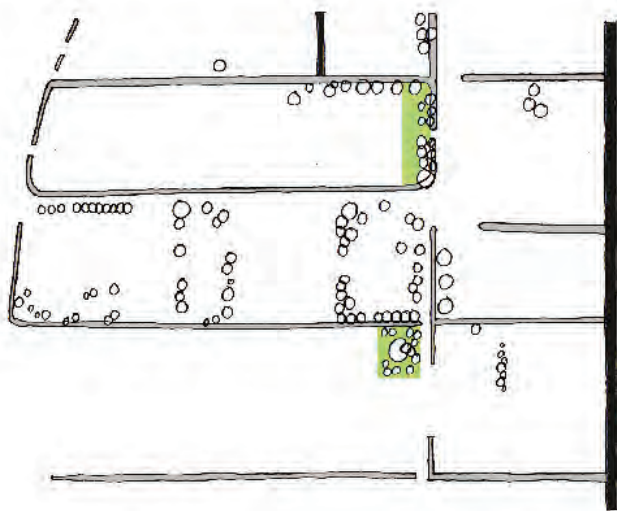
Het Johanniterveld is de woonbuurt rondom de Johanniterweg. De huidige Johanniterweg is een smal landweggetje, begeleid door sloten en grasbermen. Aan weerskanten staat een aantal vrijstaande woningen op ruime kavels. Beeldbepalend is het vele groen in de privétuinen, dit geeft de buurt een parkachtig karakter. Vanwege het doodlopen van de weg vormt het een in zichzelf gekeerd woonbuurtje met een intieme sfeer. In het programma is een aanzienlijke verdichting voor deze buurt beoogd. De uitdaging voor dit plangebied is een verdichting te realiseren die er in slaagt het rustige groene karakter van dit gebied te behouden.



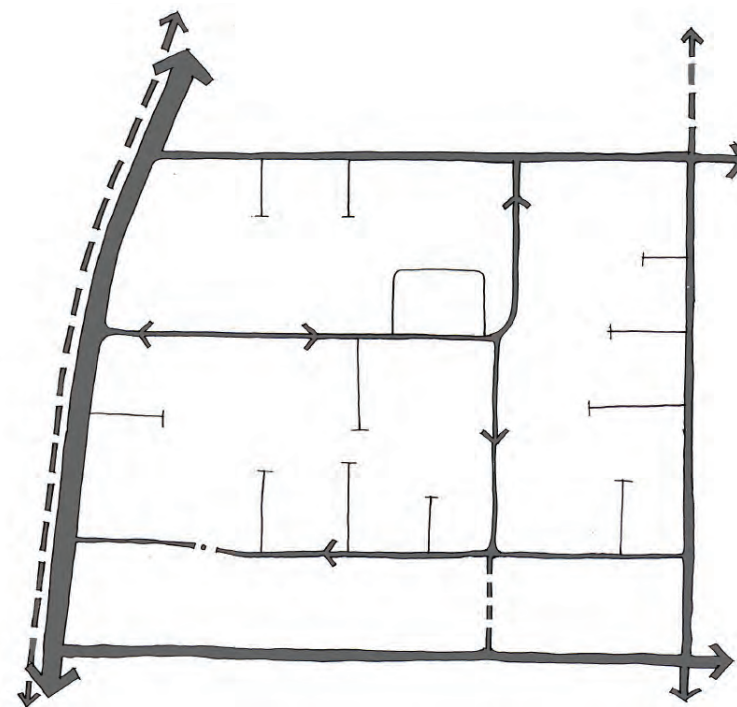
bestaande, te handhaven kavels



nieuwe verkaveling



bomen, waterstructuur en voorzieningen



verkeersstructuur

Hoofddopzet

Uitgangspunt voor de planvorming is het handhaven van de bestaande structuur. Deze wordt gekenmerkt door een minimale hoeveelheid openbare ruimte; alleen een smalle ontsluitingsweg. De huidige doodlopende weg wordt in noordelijke richting verlengd tot aan Park Groot Zandveld, in zuidelijke richting tot in Parkwijk. Daarnaast wordt slechts één nieuwe buurtontsluiting aangelegd, met een vergelijkbaar smal profiel. Vanaf voornoemde wegen lopen smalle, doodlopende ontsluitingspaden naar de individuele kavels toe. Op een ontsluitingspad worden maximaal 10 woningen aangetakt.

De nieuwe kavels zijn schijnbaar willekeurig tussen de bestaande percelen ingepast. Smalle kavels worden afgewisseld met brede kavels, diepe met ondiepe, bestaande met nieuwe etc. Zo ontstaat een gevarieerd beeld, overeenkomstig de bestaande situatie. Op strategische plekken, bv. een entree tot de buurt, zijn de grote kavels gesitueerd om het beeld van een extra groene buurt te benadrukken. De essentie hierbij is de bestaande sfeer zo veel mogelijk te handhaven en tegelijkertijd de relatie met de omgeving te versterken zodat dit zeer karakteristieke buurtje een betekenis verkrijgt voor alle bewoners van Het Zand.

De woningen in het Johanniterveld moeten goed aansluiten bij de bestaande, informele en groene situatie. De kavels worden ontsloten middels een informeel pad. Het grootste deel van de

woningen kan op eigen terrein parkeren, voor het andere deel van de woningen en het bezoekersparkeren zijn er voldoende langsparkerenplaatsen aan een kant van het pad. De bouwhoogte ligt tussen de een en twee lagen met een kap.

Bebouwing

De nieuwe bebouwing van het Johanniterveld bestaat uit een verzameling vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en enkele drie- en vierkappers. De ontwikkelaar is vrij om te bepalen waar op het kavel, binnen het bebouwingsvlak, hij zijn woning wil bouwen. Om een gevarieerd straatbeeld te krijgen dient de bebouwing te bestaan uit delen die haaks op elkaar staan. Hierbij zijn veel verschillende varianten te bedenken. Enkele varianten zijn ter illustratie geschetst. Er is een maximaal bebouwingspercentage van 35 % vastgelegd, om op die manier te zorgen dat er zo veel mogelijk groen over blijft. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaars werken met verschillende architecten en meerdere woningontwerpen zodat er een gevarieerd beeld ontstaat. De volumes bestaan uit één of twee lagen met een kap.

Programma

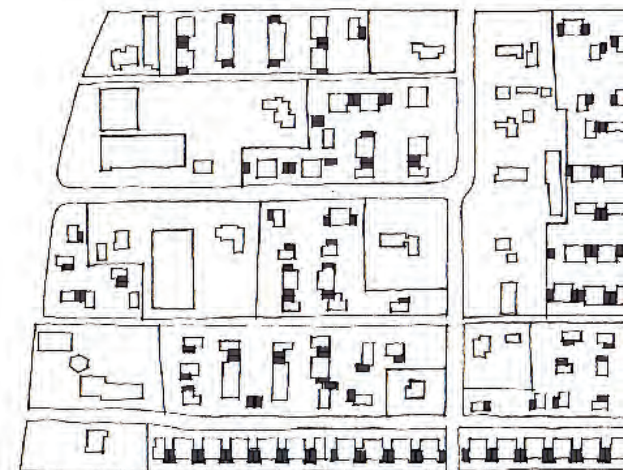
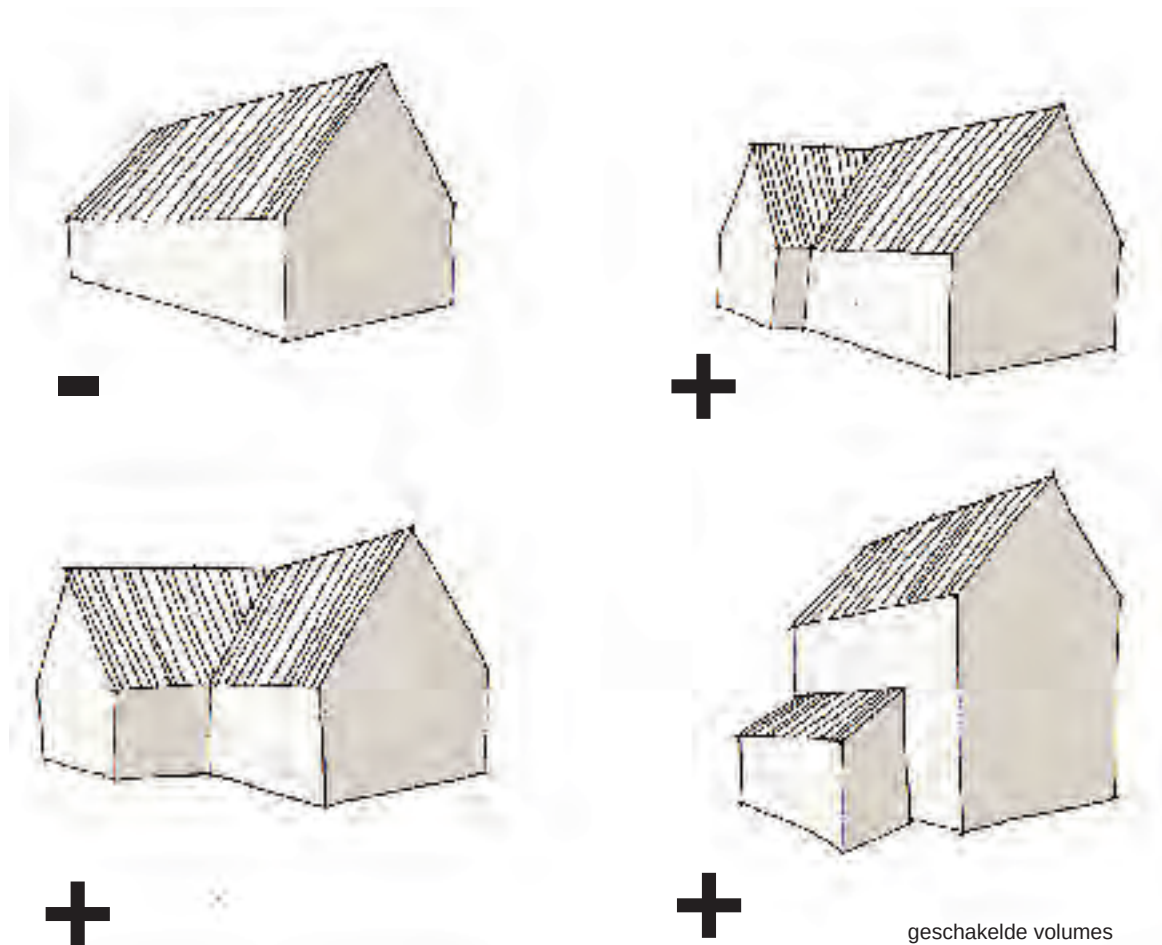
In het Johanniterveld worden 135 woningen gerealiseerd; alleen in de dure financieringscategorieën. De woningen zijn allemaal vrijstaand of twee-onder-één kap. Bijna alle woningen hebben één parkeerplaats op

eigen terrein in de vorm van een carport of garage. De overige parkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte op langsparkerenplaatsen. Voor de carport of garage op eigen terrein moet er altijd ruimte voor een opstelplaats zijn.

Architectonische richtlijnen

Als basismateriaal is gekozen voor de baksteen in donkere gedekte tinten, van rood tot zwart. In aanvulling op baksteen wordt met name aan hout en natuursteen gedacht. Kozijnen, deurstijlen e.d. worden uitgevoerd in blank of wit gelakt houtwerk. Alle woningen hebben een kap. De benodigde parkeerplaatsen worden inpandig gerealiseerd in een integraal mee-ontworpen parkeeroplossing, geen 'later' aangebouwde garages of carports omdat dit ten koste gaat van het groene beeld van de tuinen.

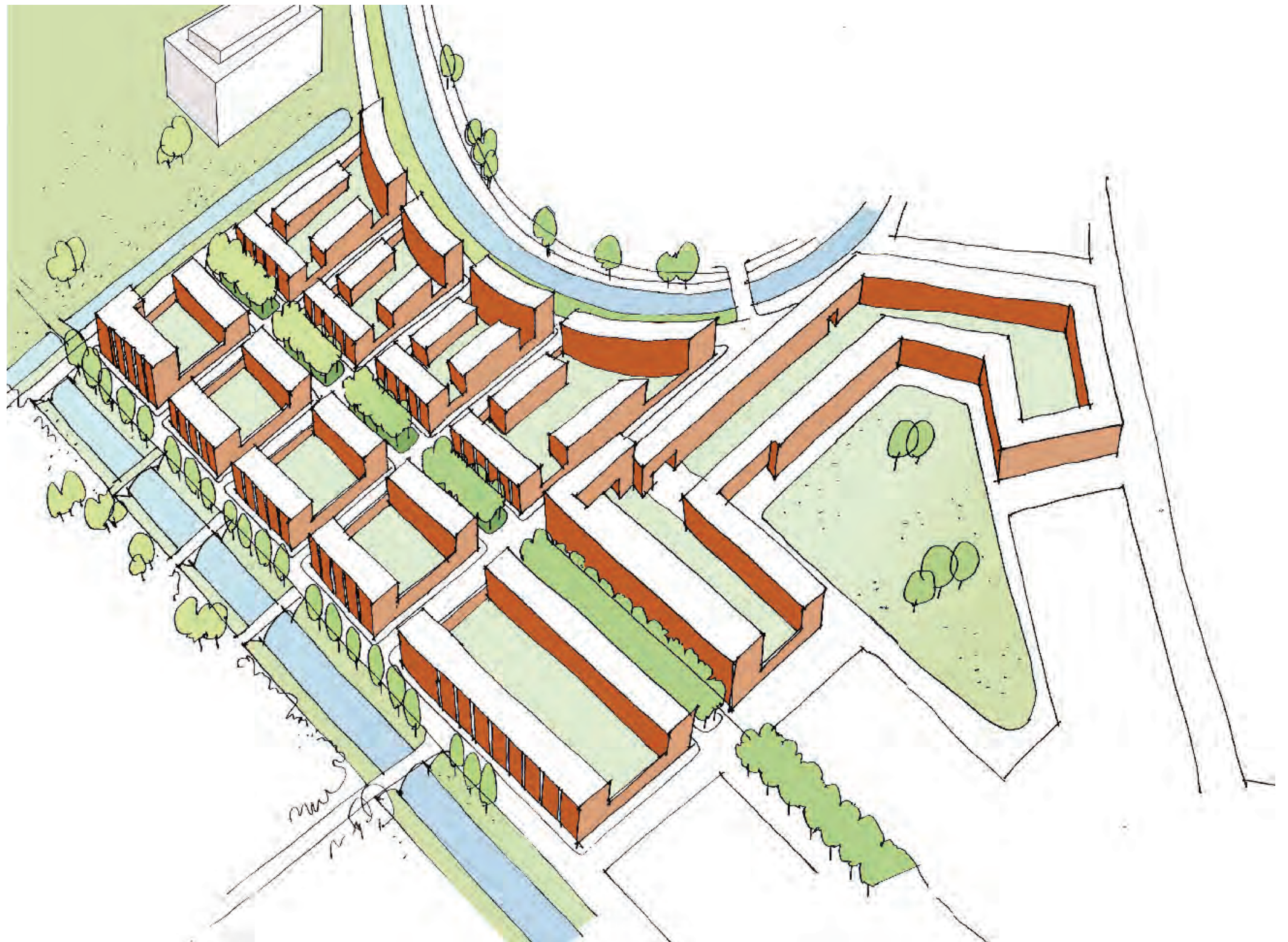
De twee onder een kappers worden op hoofdlijnen in één materiaal ontworpen.



Overgang openbaar-privé

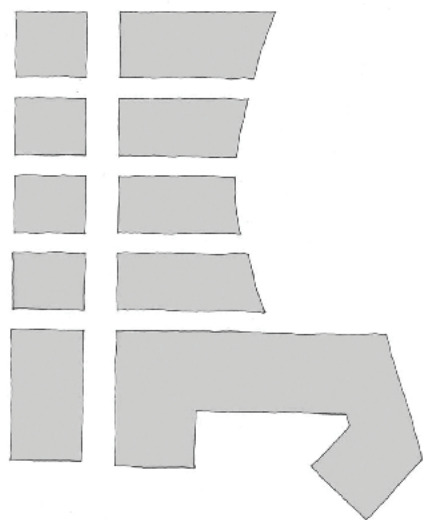
De privé-tuin is het beeldbepalende element in Johanniterveld. De bestaande tuinen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, inclusief de erfafscheiding. De nieuwe tuinen zullen middels een haag van elkaar en de openbare ruimte worden afgescheiden. De voortuinen aan de hoofdroutes zijn minimaal 4 meter en de voortuinen aan de paden zijn minimaal 2 meter.



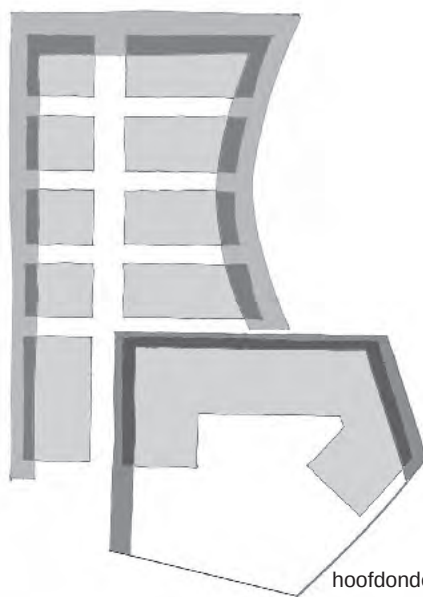


Tussen de Parken

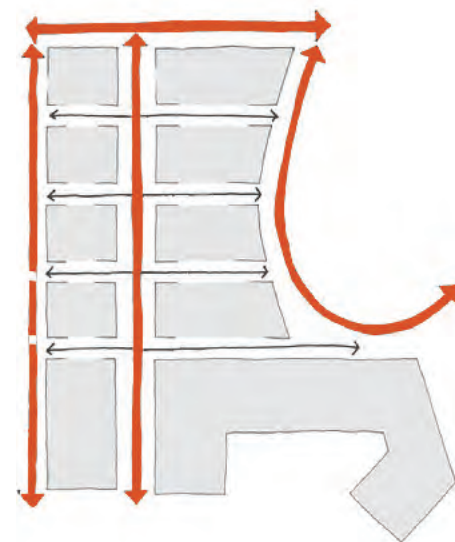
Deze scherf ontleent zijn naam aan de ligging tussen het Groot Archeologiepark (in Parkwijk) en Park Groot Zandveld. Aan de oost- en westzijde van Tussen de Parken liggen de deelgebieden Rijnsche Hout en het Johanniterveld. Van invloed op de stedenbouwkundige opzet van Tussen de Parken is het reeds in aanbouw zijnde gedeelte van Parkwijk. Vanwege de gewenste continuïteit, met name op stedenbouwkundig niveau, is gekozen voor een voortzetting in hoofdlijnen van de structuur van Parkwijk. In aanvulling daarop anticipeert het plan op de ligging tussen het Johanniterveld en Rijnsche Hout. Het programma van Tussen de Parken bestaat uit appartementen en ééngezinswoningen.



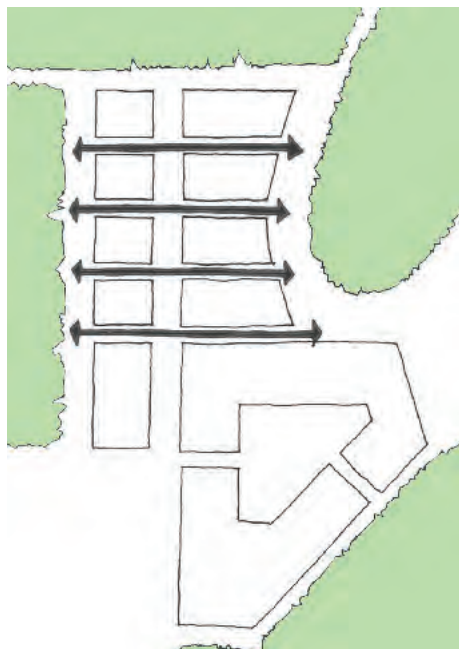
structuur



hoofdonderdelen



routes



opgespannen in het groen

Hoofdropzet

Tussen de Parken kent een helder orthogonaal stratenpatroon. De basis van dit patroon zijn drie noord-zuid lopende lijnen; de beide lanen vanuit Parkwijk en de Vuurvlindersingel. De lijnen hebben alle brede, ruime profielen. Haaks op deze drie wegen staat een aantal smalle straten, opgespannen tussen het Johanniterveld en Rijsche Hout. Deze straten geleiden de lange bouwblokken en bieden een uitzicht vanuit Tussen de Parken op de naastgelegen groene buurtjes. Tevens ontstaat er een ruimtelijke relatie tussen het Johanniterveld en het Rijsche Hout. Omdat Tussen de Parken een relatief hoge dichtheid heeft, en mede daardoor stendig van karakter wordt, is de oriëntatie op het omringende groen van groot belang.

Door de voornoemde opzet wordt de buurt opgedeeld in kleine, overzichtelijke bouwblokken. Een uitzondering vormt het 'superblok' in het zuidoosten van het plangebied. Dit bouwblok, waartoe de aanzet reeds is gegeven in Parkwijk, heeft een dubbele oriëntatie. De buitenzijde is gericht op de omgeving, het interieur op een groot autovrij binnengebied. Het bouwblok heeft een gemiddelde hoogte van vier lagen.

De bebouwing van de overige blokken is met name georiënteerd op de lange noordzuid lijnen. Aan de oostzijde, langs de Vuurvlindersingel, ligt de 'Crescent'. Deze ontleent zijn naam aan de gebogen vorm die gebaseerd is op de kromming van de oorspronkelijke

Rijnloop. De Crescent bestaat uit smalle diepe herenhuizen, vier bouwlagen hoog. Aan de westzijde, tegenover het Johanniterveld, staan ééngezinswoningen met op de noordwesthoek een appartementenblok. De appartementen zijn maximaal 6 lagen hoog, zodat de hoger gelegen appartementen profiteren van het uitzicht over het Johanniterveld en Park Groot Zandveld.

Met uitzondering van het superblok parkeren alle auto's op straat. In de dwarsprofielen zijn daartoe langspaarkeerstroken opgenomen, over het algemeen aan beide zijden van de rijweg.

Bebouwing

Het Superblok

Het Superblok bestaat uit twee grote bouwvolumes. Het zuidelijke volume, in Parkwijk, is reeds in aanbouw. De ruimtelijke contouren en stedenbouwkundige opzet van het noordelijke volume borduurt hierop voort. De belangrijkste rooilijnen worden overgenomen, evenals de bebouwingshoogte (gemiddeld vier lagen) en de principe- verkaveling van het blok met gesloten hoeken. Het binnengebied is toegankelijk voor autoverkeer maar er wordt niet langs de weg geparkeerd. Bij de inrichting van het binnengebied ligt de nadruk op het groene karakter ervan, met een duidelijke verblijfs- en speelfunctie voor omwonenden.

Er wordt één parkeerplaats per woning

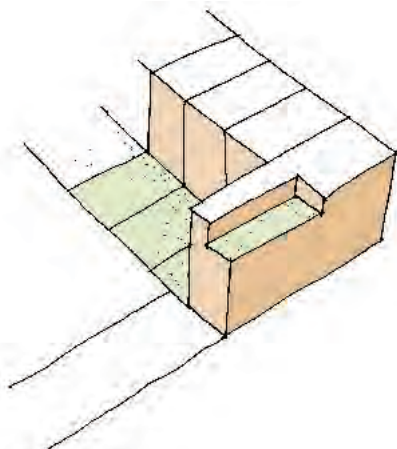
op eigen terrein gerealiseerd, in collectieve parkeerhoven. De overige parkeerplaatsen bevinden zich op het maaiveld. Deze hoven zijn toegankelijk vanuit de omringende straten, vanaf de hoven is er een voetgangersroute naar het binnengebied toe. De bergingen van de woningen bevinden zich in de achtertuin en worden ontsloten via achterpaden.

De Bouwblokken

Met de term 'bouwblokken' wordt alle overige bebouwing bedoeld, met uitzondering van de reeds genoemde Crescent en het Superblok. Het programma van de bouwblokken bestaat voornamelijk uit ééngezinswoningen met een hoogte van twee tot drie lagen. Aan de noordzijde, langs Park Groot Zandveld, zijn de woningen in elk geval drie lagen hoog.

De bouwblokken zijn opgebouwd uit korte, eenvoudige rijtjes woningen. Op de hoeken komen appartementen ten behoeve van bijzondere woonfuncties. Deze zijn ook twee tot drie lagen hoog, en vormen een gesloten hoek van het bouwblok.

De bewoners parkeren voor het merendeel op straat. Bergingen liggen in de achtertuinen, ontsloten via achterpaden. De achterpaden bevinden zich op uitgeefbaar terrein en zijn enkel toegankelijk voor de bewoners.



bijzondere hoek aan de crescent, met dakterras in plaats van tuin



oost-west; gevarieerde buurtstraten



noord-zuid; doorgaande straten met strakke wanden

Architectonische Richtlijnen

Het Superblok

Om te voorkomen dat het Superblok in twee delen uiteenvalt moet het geheel in één architectonisch 'handschrift' uitgevoerd worden. Het gebouw in Parkwijk is reeds gerealiseerd. Bij de architectenkeuze dient hiermee rekening gehouden te worden. Het noordelijke deel zou, bij voorkeur, door dezelfde architect of een architect met affiniteit voor de gehanteerde stijl ontworpen moeten worden

De Bouwblokken

De opgave voor de rijtjeswoningen in de overige bouwblokken is het ontwerpen van een eigentijdse variant op de klassieke Nederlandse ééngezinswoning. In tegenstelling tot het Superblok moet duidelijk zijn dat het een verzameling rijtjeswoningen naast elkaar betreft. Binnen de repetitie van op zich eenzelfde woningtypes is de individuele woning wel herkenbaar, zij het op bescheiden wijze. Het repeterende karakter is zichtbaar in de gevelopbouw. Het doel is nadrukkelijk geen totaalcompositie per blok, maar een verzameling ééngezinswoningen. Ook de ééngezinswoningen hebben aan de straatzijde een zone waarin diverse toevoegingen mogelijk zijn. Deze is bijv. 80cm diep, over 50% van de gevel, en loopt over twee verdiepingen door.

De Crescent

Aangaande de Crescent is reeds gezegd dat bij de architectonische uitwerking de nadruk ligt op de totaalcompositie van de wand. De wand verkrijgt een zekere diepte door het toepassen van erkers, balkons, loggia's ed. Deze elementen geleiden tevens de gevel waardoor de individuele woning tot uitdrukking komt.



Materiaalgebruik

Het basismateriaal voor Tussen de Parken is (een donker getinte) baksteen. Naast baksteen is ook het gebruik van hout, beton of natuursteen denkbaar zij het echter als aanvulling op en niet als hoofdmateriaal. De kozijnen zijn in principe van wit gelakt hout. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor een nauwkeurige, subtiële detaillering.

Overgang openbaar-privé

De toegepaste overgangen tussen openbaar en privé liggen in het verlengde van de gekozen principes in Parkwijk. De meeste woningen hebben geen voortuin en slechts een smalle overgangszone tussen prive en openbaar. Alleen aan de Vuurvlindersingel zijn de voortuinen met circa 5 meter dieper, aansluitend op het profiel van de weg. Dit staat zo in het uitwerkingsplan.

Aan de buitenzijde van het Superblok hebben de woningen een ondiepe overgangszone in de vorm van een plantenbak of stoep, aan de binnenzijde een 4m diepe voortuin. De ondiepe plantenbakken van het superblok keren terug in de smalle dwarsstraten tussen Rijsche Hout en het Johanniterveld.



Rijnsche Hout

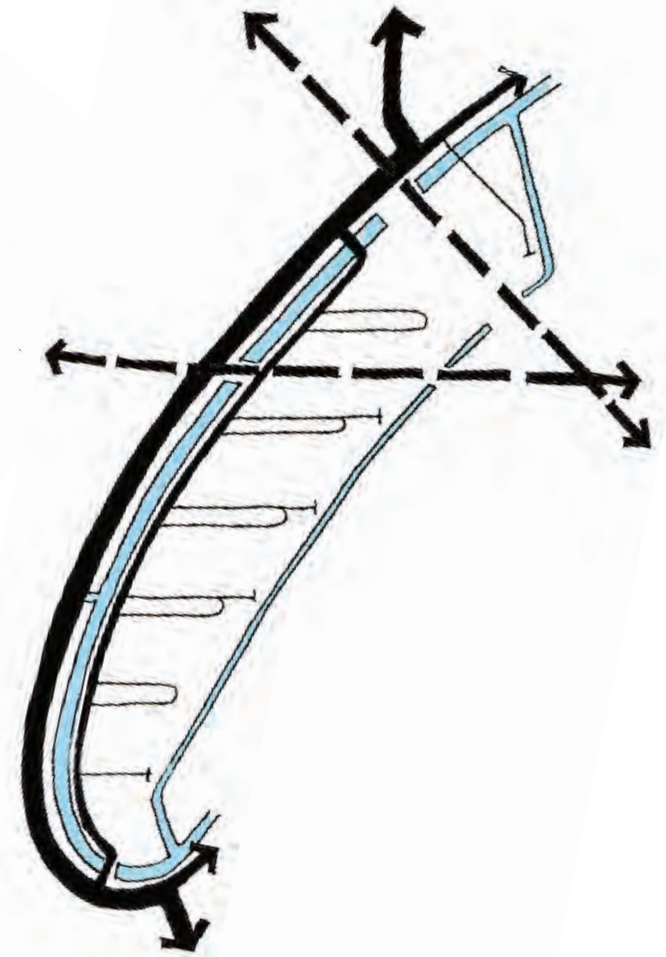
Binnen de stedenbouwkundige opzet van Het Zand neemt de Rijnsche Hout om meerdere redenen een bijzondere positie in. Het is het enige eiland in Het Zand, omgeven door een nieuw te graven singel. De nieuwe singel ligt op de plek waar vroeger de Oude Rijn stroomde.



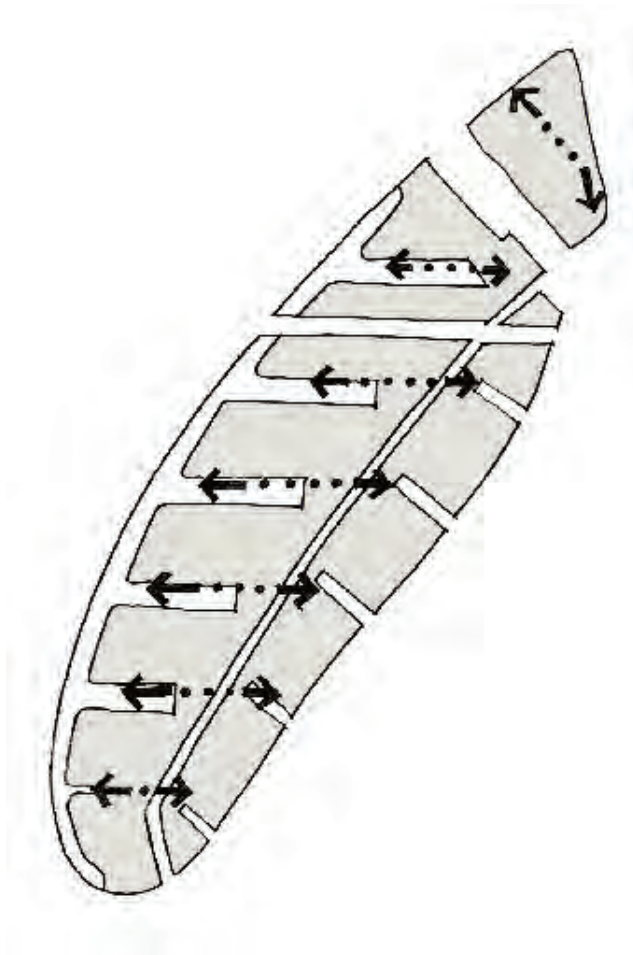
nieuwe verkaveling



hoofdstructuur met bestaande te
handhaven kavels



verkeersstructuur



zichtlijnen

Hoofdopzet

De Rijnsche Hout ligt aan de oostkant van Het Zand, op de overgang naar Parkwijk. Momenteel staan in het plangebied een grote glazen kas en twee woningen. In de toekomst zal de kas verdwijnen. Aan de noordzijde wordt het plangebied gekruist door de Rijnkennemerlaan, één van de structuurbepalende elementen van Leidsche Rijn. Ondanks het eilandkarakter is de Rijnsche Hout geen gesloten enclave. Middels een beperkt aantal bruggen is het eiland aangetakt op z'n omgeving. Bovendien wordt de Rijnsche Hout gekruist door de Fietsboulevard, een belangrijke fietsroute tussen het Leidsche Rijn Park, Het Zand en Utrecht. Veel bewoners van Het Zand zullen daardoor regelmatig het eiland passeren.

Bebouwing

Voor de Rijnsche Hout is het programma gewijzigd; de dure patiowoningen zijn vervangen door goedkopere woningen. Het beeld aan de oude Rijn (Agaatvlindersingel) blijft zoals gepland. De semi-vrijstaande woningen met een grote voortuin benadrukken hier het groene profiel. Achter de vrijstaande woningen liggen de woonhoven waar de goedkopere woningen aan gesitueerd zijn.



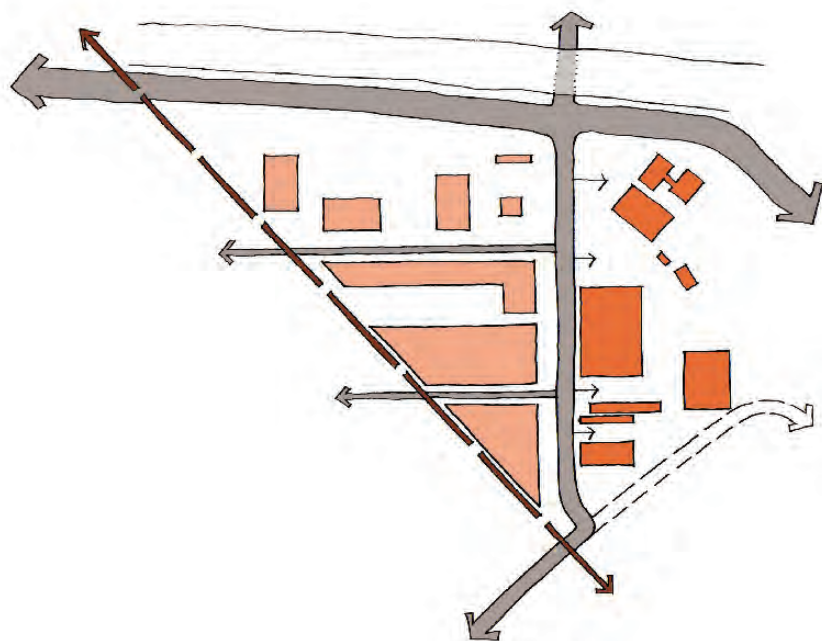


Den Hoet

Op het terrein aan de Noordelijke Stadsas naast de boerderij Den Hoet is een hoofdbrandweerpost en een wijkpost gepland. In deze zone worden een hoogstamboomgaard en een monumentale boerderij (Den Hoet) met bijbehorend terrein gehandhaafd. De twee functies vormen samen een prominente plek in het plangebied bij één van de belangrijke toegangswegen tot het oostelijke gedeelte van Het Zand, de Belcampostraat. De omgeving van de brandweerpost en de wijkpost is overwegend groen van karakter. Integratie van de gebouwen in de groene omgeving is een belangrijk uitgangspunt. Een tweede belangrijk uitgangspunt is het maken van een representatief gebouw waarin de functie van de brandweer als publieke dienst die 24 uur per dag paraat staat duidelijk tot uitdrukking komt.



groen / bebouwd



routes

Hoofdopzet

In het programma van de kazerne is een onderscheid te maken tussen functies met een representatieve uitstraling, inclusief de opstelruimte voor de brandweerwagens, en een aantal visueel onaantrekkelijke buitenruimtes. Het gebouw ligt aan de Belcampostraat. Hier zal geen erfafscheiding komen zodat er een zichtrelatie met de brandweer(auto's) is. Een toren van 10 lagen zal de plek markeren, deze is zo geplaatst dat deze zichtbaar is vanaf de Noordelijke Stadsas, komend vanuit Utrecht, en niet storend voor de buurt. Bezoekers zullen ten noorden van het gebouw parkeren. Aan deze zijde komt de hoofdentree en de uitrit voor de brandweerauto's. Ten zuiden van het gebouw zal de inrit voor brandweerauto's en personeel zijn. De achterliggende terreinen worden aan het zicht onttrokken door hagen en een muur. De ontsluiting voor de wijkpost zal rechtstreeks via de Belcampostraat aan de westzijde gebeuren.

Architectonische richtlijnen

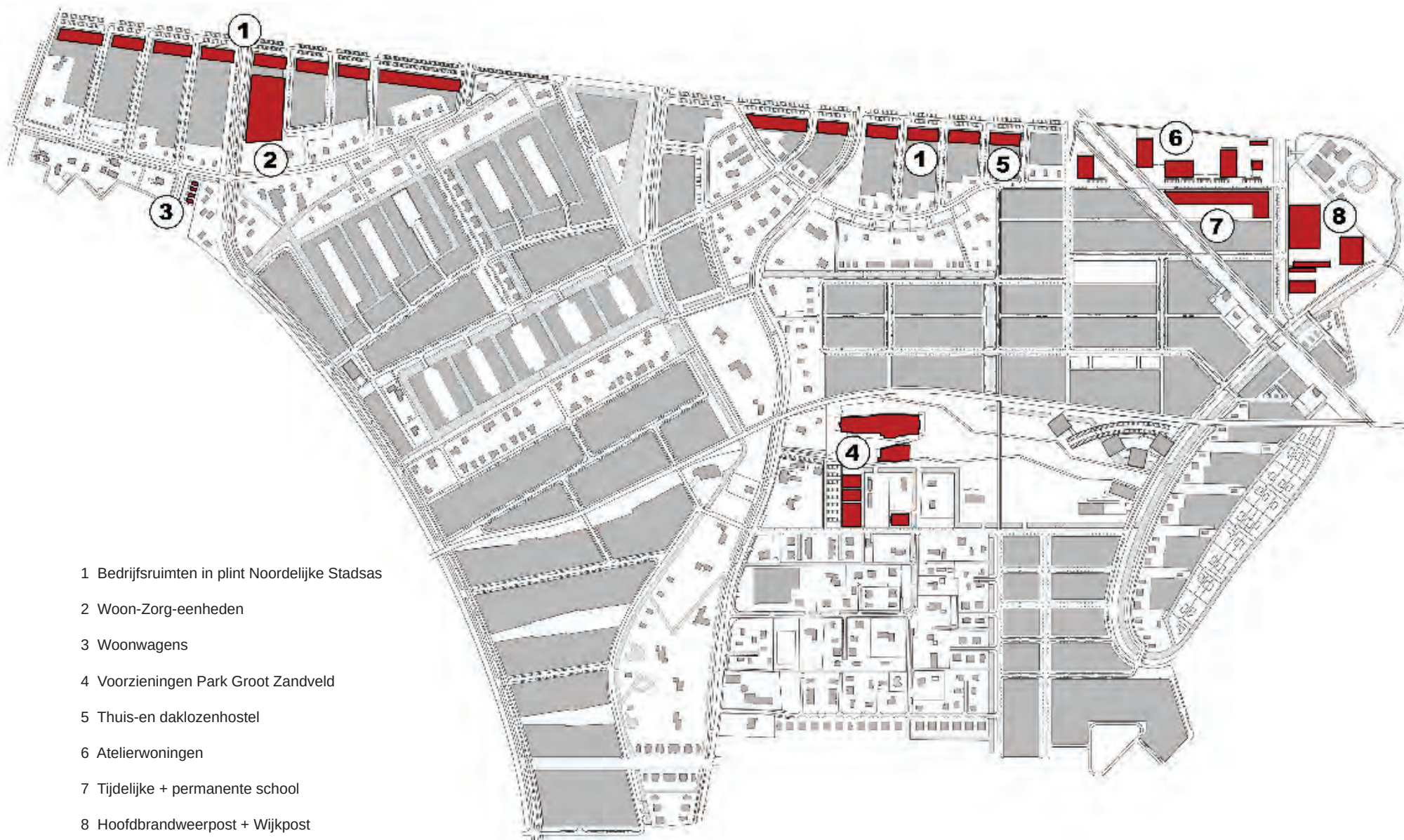
De brandweerkazerne moet een krachtig, herkenbaar gebouw zijn van hoogwaardige kwaliteit. Gedacht wordt aan een strakke ingetogen vormgeving met veel aandacht voor de onderlinge verhoudingen van de volumes en de detaillering. Het materiaalgebruik bestaat uit een beperkt aantal kwalitatief hoogwaardige materialen; bv. baksteen, natuursteen, glas en beton. Voor de wijkpost wordt een gebouw verwacht, dat opvalt door eenvoud,

goede verhoudingen en perfecte detaillering. Voor beide gebouwen geldt dat de inpassing in de groene omgeving van belang is. Het onbebouwd terrein dient een passende uitstraling te krijgen: geen hoge hekken direct aan het openbaar gebied, geen opslag of andere rommel in het zicht.



5 programma

Het te realiseren woonprogramma in Het Zand bedraagt ca. 4350 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor kleinschalige bedrijfsruimten. Andere programmaonderdelen zijn scholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, een gebouw voor de brandweer en een standplaats voor woonwagens. De stedenbouwkundige opzet van het Het Zand biedt een grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypen, met elk hun eigen specifieke kenmerken. Duurzaam bouwen, aanpasbaar bouwen, flexibiliteit (toekomstgericht) en sociale veiligheid zijn belangrijke randvoorwaarden.



- 1 Bedrijfsruimten in plint Noordelijke Stadsas
- 2 Woon-Zorg-eenheden
- 3 Woonwagens
- 4 Voorzieningen Park Groot Zandveld
- 5 Thuis-en daklozenhostel
- 6 Atelierwoningen
- 7 Tijdelijke + permanente school
- 8 Hoofdbrandweerpost + Wijkpost

voorzieningen en bijzondere woonvormen

Wonen

In Het Zand worden in totaal ca. 4350 woningen gerealiseerd, in diverse financieringscategorieën. Daarvan vallen zo'n circa 850 woningen in de sociale sector. Het genoemde totaal is exclusief de bestaande woningen in de linten, die alle gehandhaafd worden. De woningen zijn te verdelen in eengezinswoningen en gestapelde bouw; huur- en koopwoningen; sociale- en marksector. Een groot deel van de woningen zal bestaan uit eengezinswoningen. De verschillende karakteristieken van de deelgebieden worden benut om tot een grote variatie in woningtypen en woonmilieus te komen. Verdeeld over Het Zand komt hierdoor een grote diversiteit aan bewoners te wonen. De ligging van Het Zand geeft aanleiding tot de realisatie van gestapelde bouw. Zo'n 1350 appartementen zullen worden gerealiseerd. Langs de stadsas, die de hoofdader vormt naar het centrum van Utrecht is een stedelijk beeld van gestapelde woningen gewenst. Bovendien maakt de ligging van deze gebouwen vlakbij het station en de hoofdontsluiting het gewenst hier een hoge dichtheid te realiseren in de vorm van appartementen. Het gebied heeft daarnaast meerdere plekken waar appartementen ervoor zorgen dat veel bewoners optimaal van de locatie profiteren: de rand langs het Leidsche Rijn Park en aan Park Groot Zandveld.

Bijzondere woonvormen

In Het Zand komt een aantal bijzonder woonvormen. Woningbouw voor ouderen en begeleid wonen, atelierwoningen voor kunstenaars, woonwagens, een hostel voor thuis-en daklozen, een woonzorgcomplex en bijzondere initiatieven.

Woningbouw voor ouderen en begeleid wonen

De inzet is om bewoners de mogelijkheid te bieden zo lang mogelijk in zijn of haar eigen huis te kunnen blijven wonen of daar de eventueel benodigde zorg te ontvangen. Woningen voor senioren in Het Zand kunnen worden ingedeeld in drie categorieën: ouderenwoningen, zorgwoningen en woningen met zorg en toezicht. Ouderenwoningen zijn woningen op één verdieping. Als de woning niet op de begane grond ligt, is deze per lift bereikbaar. Ouderenwoningen liggen binnen een straal van 500 meter van een halte van openbaar vervoer, winkels en een zorgcluster. De omgeving van zorgcluster Spoor (in Terwijde) en zorgcluster Parkwijk komt hiervoor in aanmerking. Daarnaast is er behoefte aan een aantal zorgwoningen, waar de bewoners zorg aan huis kunnen krijgen. Het gaat om ouderen en lichamelijk gehandicapten. Deze woningen worden op één verdieping gerealiseerd. Met het oog op de snelle levering van zorg liggen ze zo mogelijk binnen een straal van 250 meter van een zorgstation. Hiervoor komt de omgeving van zorgstation Spoor in aanmerking. Tot

de categorie zorg en toezicht behoren twee vormen van geclusterd wonen. Ouderen met 24-uurs toezicht en zorg behoeven een geclusterde woonvorm met gemeenschappelijke ruimten en ruimten voor personeel. De woningen zijn grondgebonden en hoeven niet per se nabij openbaar vervoer, winkels of een zorgcluster te liggen. Wel is zicht op straatactiviteiten gewenst, bijvoorbeeld een schoolplein of een levendig punt. Daarnaast bestaat een vorm van geclusterd wonen die bedoeld is voor anderen dan senioren, te denken valt aan verstandelijk gehandicapten. Dergelijke wooncomplexen bevatten gemeenschappelijke ruimten en ruimten voor personeel. Een complex moet worden opgebouwd uit kleine groepen, met privacy in de vorm van een eenpersoonskamer. Er is onderzoek verricht naar de mogelijkheid seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen aan het programma toe te voegen. Een voor de hand liggende locatie, vanwege de nabijheid van een winkelcentrum en openbaar vervoerverbindingen, is het noordelijke gedeelte langs de stadsas. Daar is, aan de Parkzichtlaan, een zorgcomplex opgenomen.

Andere bijzondere woonvormen

In de plint van de gebouwen langs de stadsas werd gedacht aan ateliers voor kunstenaars. Deze ateliers zijn nu opgenomen ten noorden van de Veiling, in vier vrijstaande gebouwen met atelierwoningen.

Een standplaats wordt gerealiseerd ten behoeve van vier woonwagens. Een standplaats is ca. 800m² groot. De standplaats is gesitueerd ten zuiden van de Utrechtseweg, tussen Rijnsche Maan en Leidsche Rijn Park.

Een hostel voor verslaafden is bedoeld voor een groep dak- en thuislozen die langdurig verslaafd is en geen-of weinig structuur in hun leven hebben. De bewoners krijgen in een hostel voedsel en medische verzorging. Ook worden ze anderszins begeleid. Het hostel is opgenomen in de Leidsche Maan aan de Noordelijke Stadsas.

Voorzieningen

Het voorzieningencuster in Park Groot Zandveld bestaat uit een zogenaamd kindercluster, met o.a. twee 16-klassige basisscholen met bijbehorende gymzaal, een kinderdagverblijf en een vrijetijdscentrum. Daarnaast is er een dansschool, een fitnesscentrum en horecagelegenheid gepland. In de tuinstrook aan de zuidzijde van Park Groot Zandveld zijn een gebouw met kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum, een tandartsenpraktijk en een voorlichtingscentrum voor de A.V.V.N. met bijbehorende tuinen en tuinen ten behoeve van N.M.E. gesitueerd. In de

Veiling, bij de Rijnkennemerlaan, wordt een tweede scholencluster gerealiseerd met twee scholen, gymzaal, een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

In de plint van de bebouwing langs de Noordelijke Stadsas bevinden zich bedrijfsruimten. Wat betreft de invulling van de bedrijfsruimten wordt gedacht aan publieksfuncties, kleine kantoren met een baliefunctie, ateliers ed.

In de uiterste noord-oosthoek van het plangebied, nabij de Noordelijke Stadsas en de boerderij Den Hoet is een hoofdbrandweerpost en een wijkpost voor de Dienst Stads Beheer gepland.

Parkeren

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van de in de Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003 en de in de actualisatie van het gemeentelijk Parkeerbeleid (2008) vastgestelde normen:

Sociale woning	1,25
Dure huur/goedkope koop	1,45
Dure koop	1,65

De normen voor de sociale woningbouw en de woningen in de marktsector zijn inclusief bezoekersparkeren. Wat betreft bedrijfsruimten wordt, gemakshalve, de norm van 2 parkeerplaatsen per 125m² aangehouden. Bij deze norm is geen rekening gehouden met het bezoekersparkeren voor de bedrijfsruimten. Uitgangspunt is dubbelgebruik van parkeerplaatsen op maaiveld. Voor de voorzieningen in Park Groot Zandveld worden ca.

160 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten behoeve van de woonwagens worden geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte gereserveerd. Deze parkeren op eigen terrein.

Berekeningsmethodiek

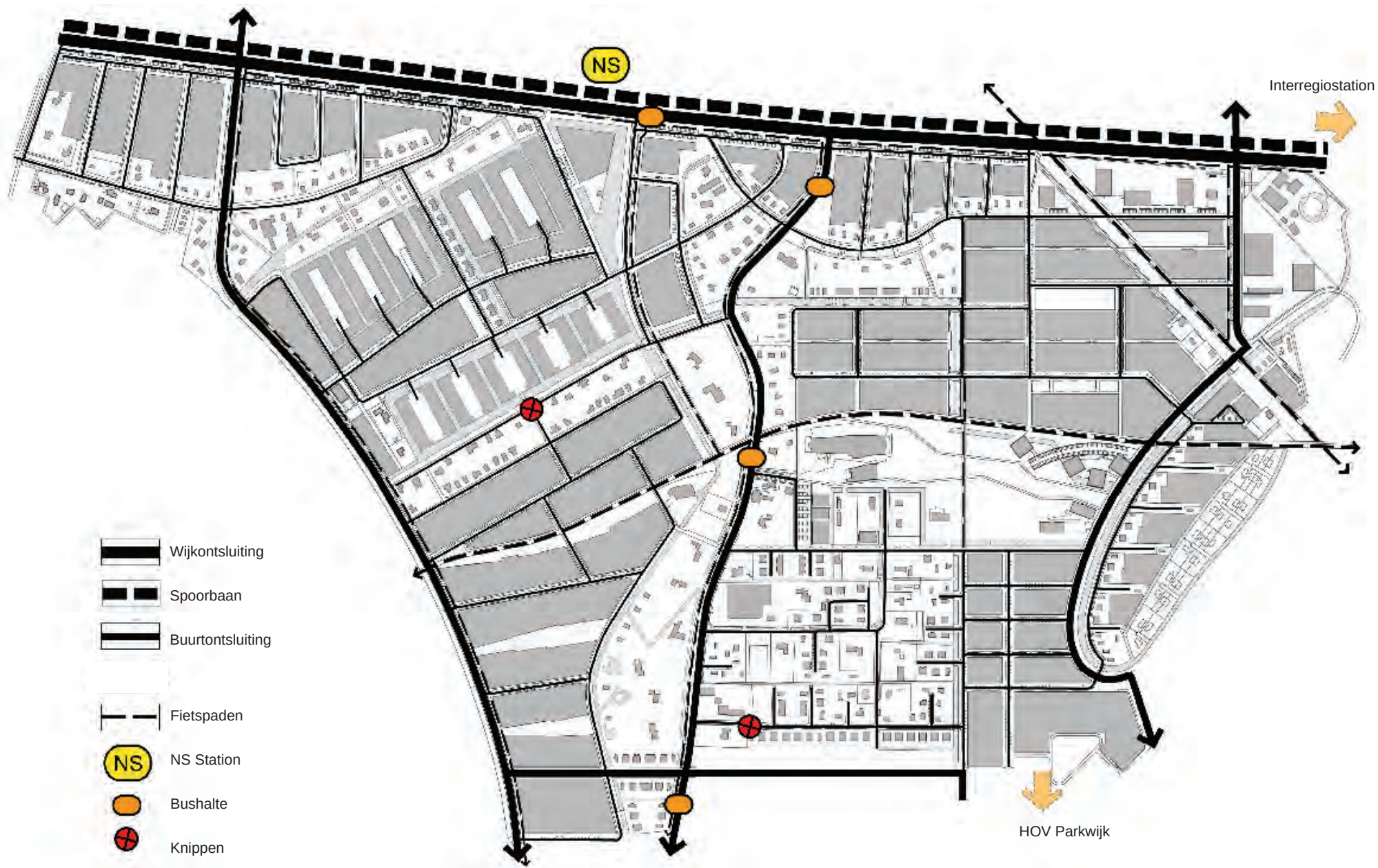
De telwijze wordt conform de geactualiseerde Ontwikkelingsvisie gehanteerd. In eerste instantie is per deelgebied aan de hand van de vastgestelde norm, het woningaantal en de financieringscategorie het aantal te realiseren parkeerplaatsen per deelgebied bepaald. Afhankelijk van de stedenbouwkundige context zijn deze (parkeerplaatsen) onderverdeeld in aantallen te realiseren parkeerplaatsen op maaiveld en op eigen terrein. Hierbij is ook een uitspraak gedaan over de wijze waarop de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden; op collectieve hoven, in gebouwde voorzieningen of individuele carports/garages. Vervolgens is per ruimtelijke eenheid –bijvoorbeeld een bouwblok, een straat, een hof- nauwkeurig gekeken naar het woningaantal en financieringscategorie, de te realiseren parkeerplaatsen en het aantal aanwezige parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen in de vastgelegde oplossingen dient steeds aan de totale parkeerbehoefte per eenheid te voldoen. Dit uitgangspunt garandeert elke bewoner een parkeerplaats dicht bij huis.



6

verkeer en parkeren

De hoofdlijnen met betrekking tot verkeer en parkeren in Leidsche Rijn zijn vastgelegd in diverse nota's. Kernpunten zijn een duidelijk onderscheid in de wegenstructuur tussen verkeers- en verblijfsgebieden, het autogebruik ontmoedigen middels de aanleg van een goed netwerk van fietspaden met overstapmogelijkheden naar het openbaar vervoer en de aanwezigheid van de auto in het straatbeeld terugdringen. Om dit laatste te bewerkstelligen wordt in Het Zand het merendeel van de aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.



verkeer

Openbaar vervoer

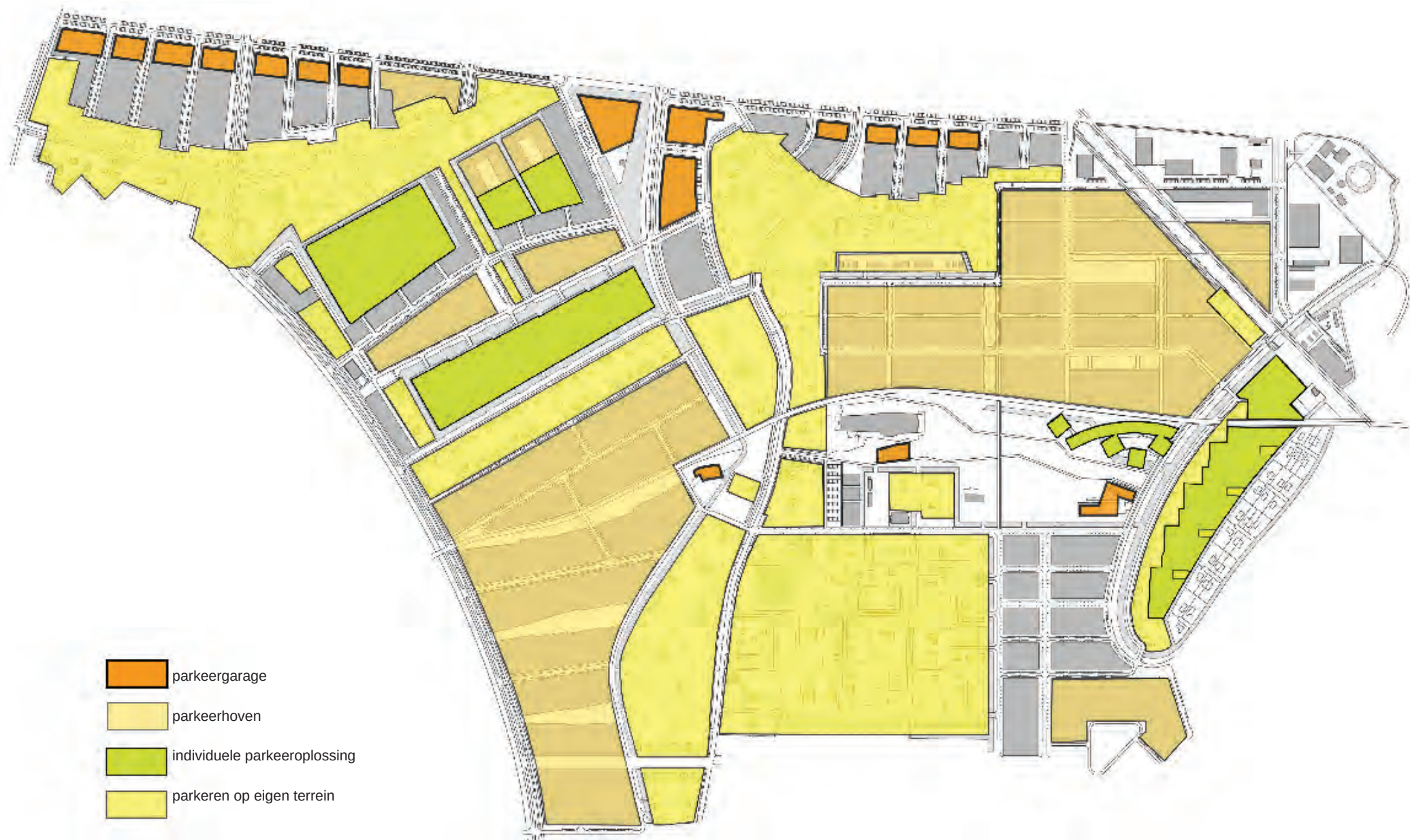
Het Inter Regio-station in het Stadsdeelcentrum Leidsche Rijn is de centrale knoop in het openbaar vervoernet van de wijk. Zowel de HOV-lijn als de trein halteren hier. Bij het station is een grote parkeergarage gepland, voor de gebruikers van het openbaar vervoer. Het Zand valt grotendeels binnen de invloedssfeer van het nieuwe N.S. station Utrecht- West, gelegen aan de Noordelijke Stadsas bij het centrum van Terwijde. Het station vervult een functie op buurtniveau. Bewoners worden geacht te voet of met de fiets naar het station te komen. De loopafstand bedraagt maximaal ca. 800m. Er is geen parkeergelegenheid voor auto's gepland, wel voldoende stallingruimte voor fietsers. Een tweede aansluiting op het openbaar vervoernet is de HOV-halte in Parkwijk, bij het voorzieningencentrum Parkwijk. Deze halte is met name van betekenis voor de bewoners van het zuidelijke gedeelte van De Bongerd. Momenteel wordt onderzoek verricht door de Gemeente Utrecht naar het aantal en de exacte tracés van de busverbindingen. Van belang voor Het Zand is dat de Noordelijke Stadsas en 't Zand in elk geval zijn opgenomen in het netwerk. Nabij het nieuwe station in Terwijde bevindt zich een halte. Er komt een halte in de directe omgeving van het Voorzieningencluster en nabij de Noordelijke Stadsas in verband met overstapmogelijkheden op andere Openbaar Vervoer-verbindingen (Station Terwijde) en het naastgelegen

winkelcentrum.

Fietsers en voetgangers

Binnen Het Zand ligt een aantal hoofdfietsroutes, met vrijliggende fietspaden. Deze routes maken deel uit van het netwerk voor stedelijk en regionaal fietsverkeer. Belangrijke functie van het netwerk is het onderling verbinden van de diverse voorzieningencentra in Leidsche Rijn e.o. De structuur van de hoofdfietsverbindingen binnen het plangebied bestaat uit een tweetal oost-west en een viertal noord-zuid lopende verbindingen. De oost-west routes verbinden globaal gezegd het Leidsche Rijn Park met het centrum van Utrecht en de tussenliggende voorzieningen. De noord-zuid routes lopen vanaf de Zuidelijke Stadsas via Het Zand en de Noordelijke Stadsas naar Terwijde toe. Door deze opzet zijn de afzonderlijke woonbuurten binnen Het Zand direct aangetakt op het hoofdnetwerk. Belangrijke hoofdfietsroutes zijn het vrijliggende fietspad langs de Noordelijke Stadsas, de Fietsboulevard, de Parkzichtlaan, de Kees van Dongensingel, 't Zand en de tweede Oosterparklaan in het verlengde van de Vlindersingel in Parkwijk. Een belangrijke aanvullende route op bovenstaande hoofdverbindingen is de Utrechtseweg. Deze is met name van belang voor fietsverkeer vanuit het centrum van Terwijde naar het Leidsche Rijn Park en naar de Veiling en Park Groot Zandveld toe. Omdat het tracé over een bestaand lint loopt,

met een geringe verkeersintensiteit, is het een aantrekkelijk alternatief voor de route langs de Noordelijke Stadsas. Langs de Utrechtseweg ligt geen vrijliggend fietspad. Gezien de geringe verkeersintensiteit en de inrichting als 30 km-weg is dit ook niet nodig. Alle overige straten in de woonbuurten zijn geschikt voor fietsverkeer. De woonbuurten worden ingericht als 30 km-gebied. Auto's en fietsers delen hetzelfde rijoppervlak. De belangrijke wandelroutes vallen grotendeels samen met de hierboven beschreven fietsroutes. In het straatprofiel is ruimte gereserveerd voor comfortabele trottoirs, overeenkomstig de vastgestelde Atlas Openbare Ruimte.



- parkeergarage
- parkeerhoven
- individuele parkeeroplossing
- parkeren op eigen terrein

parkeren op eigen terrein

Autoverkeer

De verkeersstructuur van Leidsche Rijn is erop gericht het doorgaande autoverkeer te concentreren op de hiervoor bestemde wegen. In de woonbuurten komt alleen bestemmingsverkeer. Elke woonbuurt heeft een heldere, logische interne ontsluitingsstructuur, gekoppeld aan een zo direct mogelijke verkeersafwikkeling naar de wijkontsluitingswegen toe. De wijkontsluitingswegen zijn ontworpen en vormgegeven als 50 km-wegen. De woonbuurten worden ingericht als 30km. gebieden. De belangrijkste wijkontsluitingswegen in het plangebied zijn de Noordelijke Stadsas en de Parkzichtlaan. Een derde belangrijke ontsluitingsweg is 't Zand. Op alle buurtstraten is in principe tweerichtingsverkeer toegestaan, om het verkeer zo snel mogelijk vanuit de buurt naar de wijkontsluitingswegen af te voeren. Uitzonderingen hierop zijn de Westlandsetuin en de Johanniterweg. Het bestaande dwarsprofiel van deze wegen blijft gehandhaafd, en is te smal voor tweerichtingsverkeer. De ontsluiting van Park Groot Zandveld is eveneens eenrichtingsverkeer vanwege de gewenste veilige verkeerssituatie voor de naar school gaande kinderen. De verkeersstructuur in de woonbuurten is zo gemaakt dat sluipverkeer door de buurten ontmoedigd wordt.

Parkeren

Het parkeren in Het Zand is een combinatie van parkeren op eigen terrein en parkeren in de openbare

ruimte. Het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen kan bepaald worden aan de hand van de in Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003 vastgestelde normen.

In veel gebieden is ca. 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte. Bij de ééngezinswoningen ligt de nadruk op kleine, collectieve parkeerhoven op de binnenterreinen. Individuele carports of garages worden niet structureel toegepast vanwege het grote aantal garages dat voor andere doeleinden gebruikt wordt. De appartementen langs de Noordelijke Stadsas parkeren in garages onder de bouwblokken. De vrijstaande woningen in de linten parkeren op eigen terrein. In de meeste straten in het plangebied wordt enkel- of dubbelzijdig langsegeparkeerd. In die vorm domineren de geparkeerde auto's niet het straatbeeld.



- Langsparkeren
- Haaksparkeren

parkeren openbaar gebied

Nood- en Hulpdiensten

Alle straten zijn toegankelijk voor Nood- en Hulpdiensten. In de gewone straten maken Nood- en Hulpdiensten gebruik van de rijweg. In de autovrije straten in De Bongerd zijn de voetpaden zodanig gedimensioneerd en ingericht dat deze ook door Nood- en Hulpdiensten te gebruiken zijn. Ook de Fietsboulevard is toegankelijk voor Nood- en Hulpdiensten, evenals de autovrije straten in De Veiling.



7 profielen

De principeprofielen hebben betrekking op de meest beeldbepalende straten in Het Zand. In de profielen zijn een aantal essentiële uitgangspunten met betrekking tot de inrichting van de straat vastgelegd. Het betreft de dimensionering en opbouw van het straatprofiel, de relatie met de ondergrondse infrastructuur, uitgangspunten m.b.t. de verlichting en overig straatmeubilair, en tot slot de materialisering. In de profielen worden eerst de structuurbepalende lijnen behandeld, daarna de profielen per scherp.



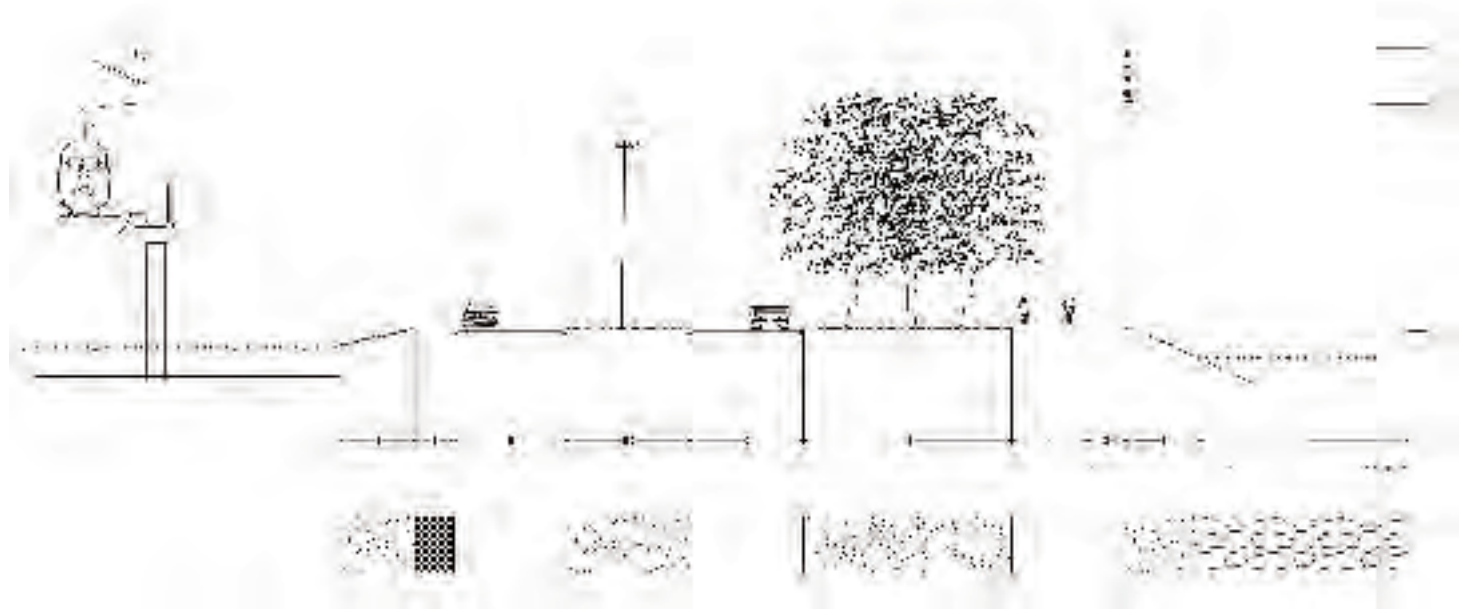
Structuurbepalende elementen

Noordelijke Stadsas en ventweg (Pablo Picassostraat)

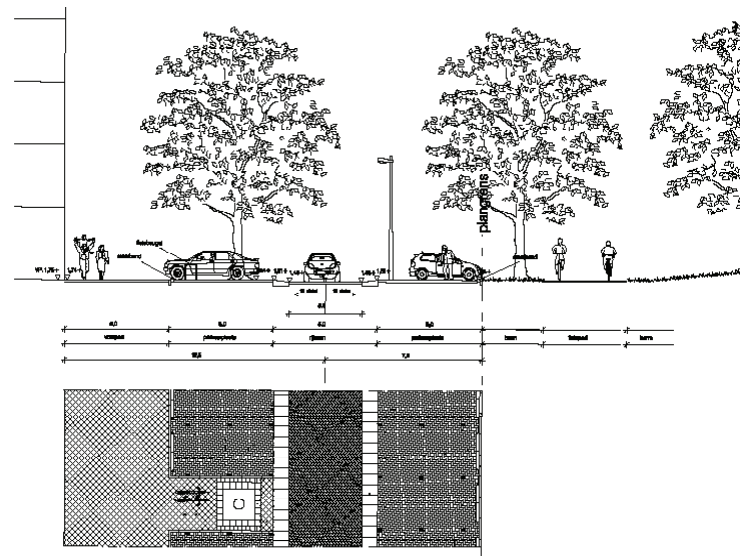
De Noordelijke Stadsas is een belangrijke ontsluitingsweg voor Het Zand en Terwijde. Gezien de te verwachten verkeersintensiteiten zijn in het dwarsprofiel 2x2 rijstroken voor autoverkeer opgenomen, inclusief de benodigde afslagsstroken. Tussen de rijstroken ligt een 6.5m. brede middenberm.

Om het snelle, doorgaande verkeer te scheiden van het bestemmingsverkeer ligt aan de zijde van de bebouwing een ventweg. Aan beide zijden van de ventweg komt haaksparkeren. Op de ventweg is éénrichtingsverkeer 'tegen de richting in' toegestaan. Het verkeer rijdt 'tegen de richting in' vanwege de regelbaarheid van de kruisingen met de Noordelijke Stadsas.

Het éénrichtingsverkeer is ingesteld om sluipverkeer over de ventweg tegen te gaan. Tussen de ventweg en de doorgaande weg bevindt zich een brede groenstrook met een doorgaand fietspad. In de groenstrook staan vier rijen bomen. De stadsas wordt begeleid door grote, stedelijke bouwblokken met een gemiddelde hoogte van 6-7 bouwlagen met hoogteaccenten van 10 tot 15 lagen bij de toegangswegen het gebied in. De bebouwing langs de stadsas sluit rechtstreeks aan op de openbare ruimte.



profiel Noordelijke Stadsas



iat





't Zand

't Zand is het belangrijkste bestaande lint in het plangebied. Het huidige beeld wordt bepaald door het brede groene profiel en de vrijstaande bebouwing. Handhaven van deze karakteristiek is een belangrijk uitgangspunt. Aan weerszijden van de weg bevinden zich onregelmatige bomenrijen en soms sloten en heggen. Omdat 't Zand één van de doorgaande wegen tussen de Noordelijke en Zuidelijke Stadsas is, wordt de weg ingericht als 50km gebied. De 2,75m brede rijstroken worden gescheiden door een middenberm, aan de westzijde van de weg wordt het bestaande vrijliggende fietspad (twee richtingen) gehandhaafd.

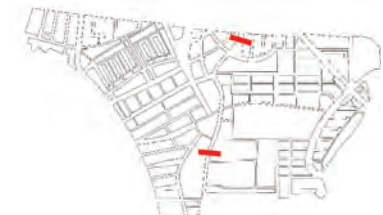
Aan de noordzijde wordt de weg verlengd tot aan de stadsas. Het bestaande profiel in hoofdlijnen loopt door. De weg wordt hier echter niet begeleid door vrijstaande kavels maar door een gesloten wand van drie lagen hoog aan de oostzijde. Aan de westzijde ligt een plantsoentje zodat er vanaf de Noordelijke Stadsas en de ventweg direct zicht is op de achterliggende lintbebouwing.



profiel 't Zand in Leidsche Maan



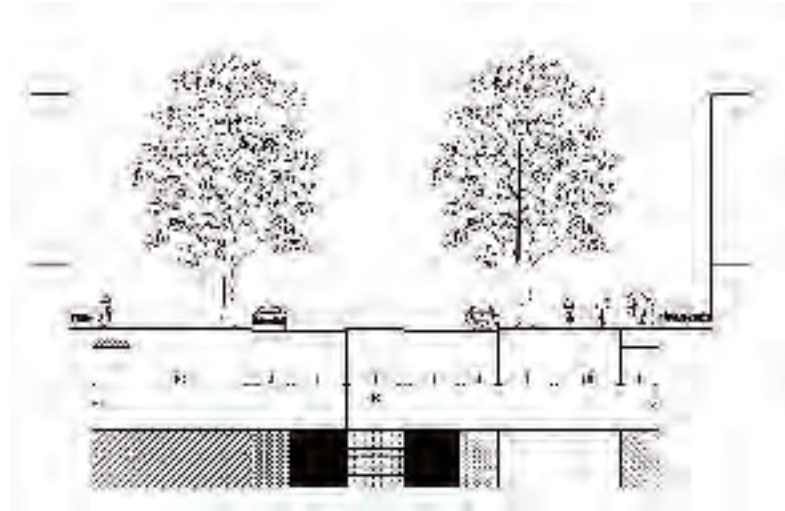
profiel 't Zand



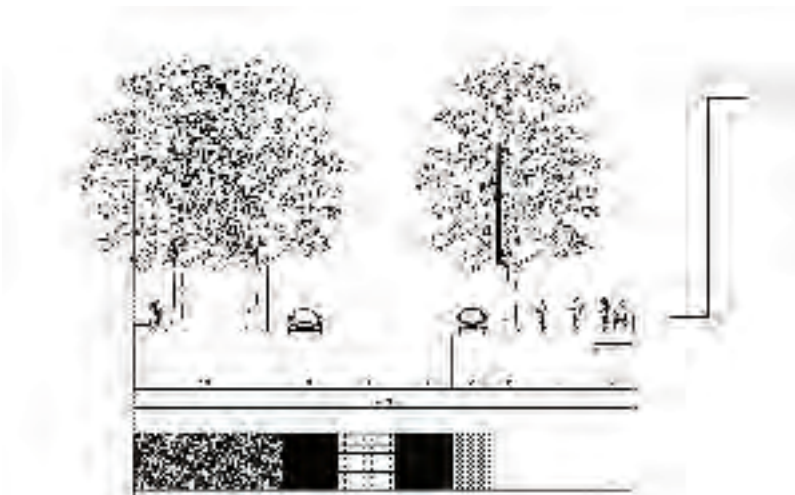


Parkzichtlaan

De Parkzichtlaan markeert de overgang van het Leidsche Rijn Park naar Het Zand. Het is een drukke, doorgaande route tussen de Noordelijke en Zuidelijke Stadsas (Langerakbaan), met een verkeersintensiteit van ca. 11.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. De weg loopt in een flauwe boog, evenwijdig aan het Leidsche Rijn Park. Het profiel bestaat uit twee 3 meter brede rijstroken gescheiden door een middenberm, een langspaarkeerstrook aan de zijde van de bebouwing, een doorgaand fietspad en trottoirs. In het dwarsprofiel zijn drie rijen bomen opgenomen.



profiel parkzichtlaan in Rijsche Maan



profiel Parkzichtlaan





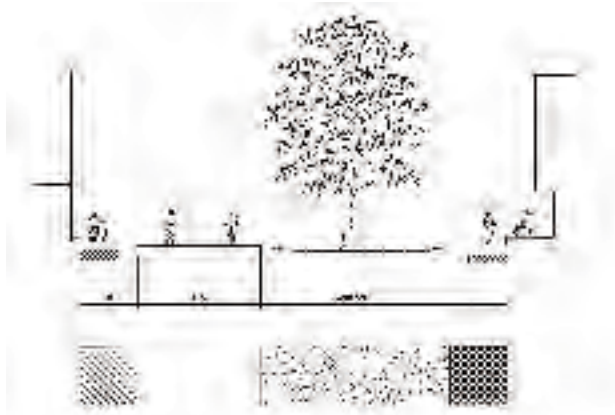
Fietsboulevard

De Fietsboulevard is een specifiek voor fietsers ontworpen verbinding vanuit het Leidsche Rijn Park naar het centrum van Utrecht toe. Het tracé heeft slechts een beperkt aantal kruisingen met autoverkeer en geen knikken of scherpe bochten. De boulevard is om meerdere redenen een aantrekkelijk alternatief voor de route langs de Noordelijke Stadsas. Niet alleen is de vormgeving specifiek op fietsers afgestemd en wordt de verkeersdruk langs de stadsas vermeden. Omdat het tracé dwars door Het Zand en de bestaande linten heenvoert is de route bovendien een stuk afwisselender.

Het dwarsprofiel verschilt per deelgebied. Continue elementen zijn het voet- en fietspad, respectievelijk 3 en 6,5m breed.

In De Bongerd is het standaardprofiel aan de zuidzijde aangevuld met een breed grasveld en verspreid staande

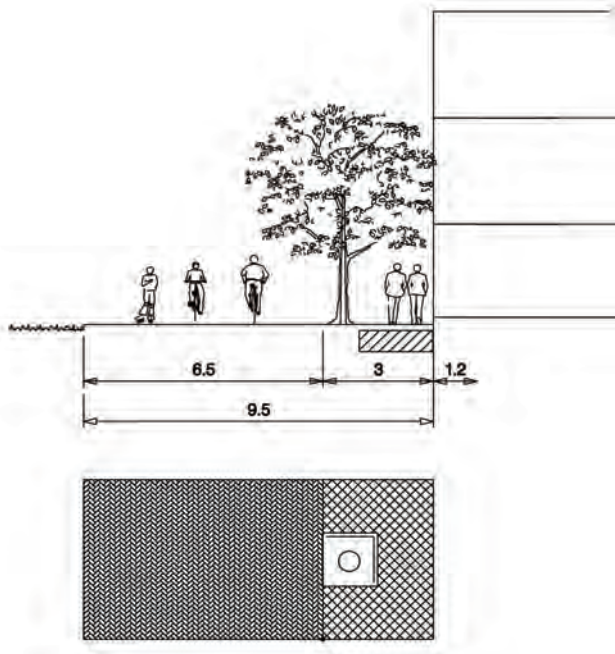
fruitbomen. In tegenstelling tot de uiterste strakke noordelijke gevelwand verspringt de rooilijn van de zuidelijke wand, net als binnen de meeste straten van de Bongerd. In de Rijnsche Hout snijdt de Fietsboulevard als een autonoom element door het grasveld. In De Veiling wordt de boulevard begeleid door een continue wand van drie bouwlagen hoog. Aan de zuidzijde ligt hier Park Groot Zandveld. Op de overgang van fietspad naar park toe ligt een aantal speelvelden. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de Fietsboulevard zijn de kruisingen met verkeerswegen, de exacte breedte van het profiel en de aansluiting op de naastgelegen bebouwing.



profiel fietsboulevard in De Bongerd







profiel fietsboulevard in De Veiling



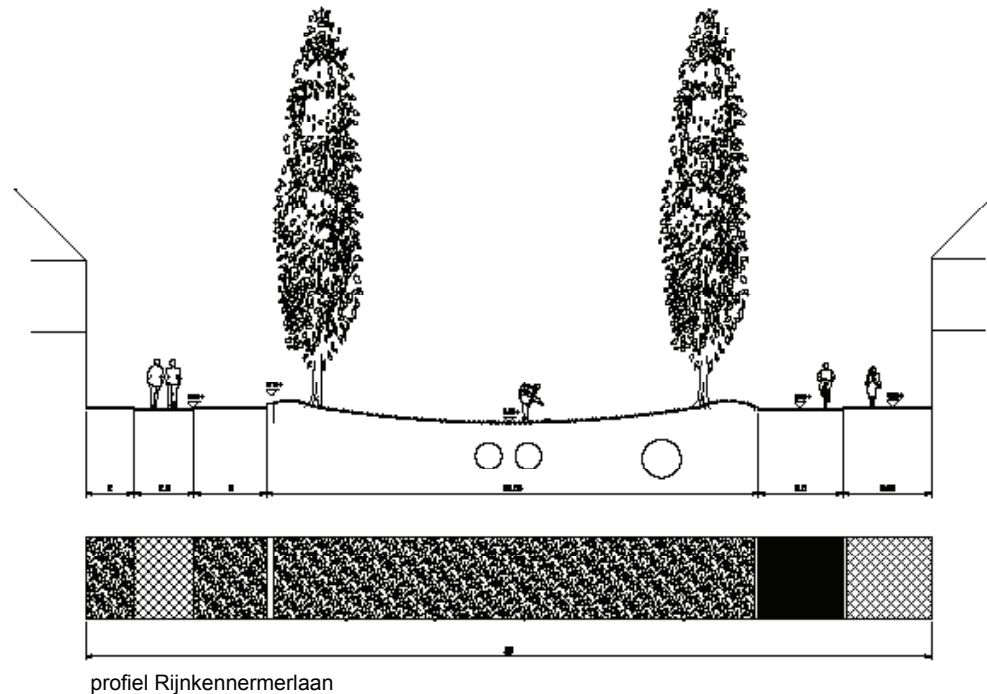
Rijnkennemerlaan

De Rijnkennemerlaan is de langste laan in Leidsche Rijn. De ligging van de laan wordt bepaald door de onderliggende waterleidingen vanuit de Rijn bij Utrecht naar de Kennemerduinen toe. De laan heeft alleen een functie voor langzaam verkeer. Door zijn grote lengte doorsnijdt de laan diverse deelgebieden, die alle verschillend van karakter zijn. Om de continuïteit van de laan in de lengterichting te bewaren is gekozen voor een eenduidig profiel. Beeldbepalend element in het dwarsprofiel van de laan is een 20m brede holle grasbaan. In de grasbaan staan twee rijen populieren. Aan de noordzijde van de grasstrook loopt

een dubbelzijdig fietspad en een smal voetpad. Het fietspad, het voetpad en de grasstrook zijn de continue elementen in het profiel.

Aan de randen van het profiel is een variabele strook opgenomen om de aansluiting om de naastgelegen buurt uit te werken.

Bij De Veiling bestaat deze strook uit gras. Ter hoogte van Rijnsche Hout ligt aan weerszijden van de laan een waterloop met een steil talud. Deze is onderdeel van de waterloop rondom het eiland. De breedte van de laan bedraagt ca. 35m. Aan de laan liggen meerdere parken en recreatieve voorzieningen zoals Het Groot Archeologiepark en Park de Hoge Weide (in Parkwijk).

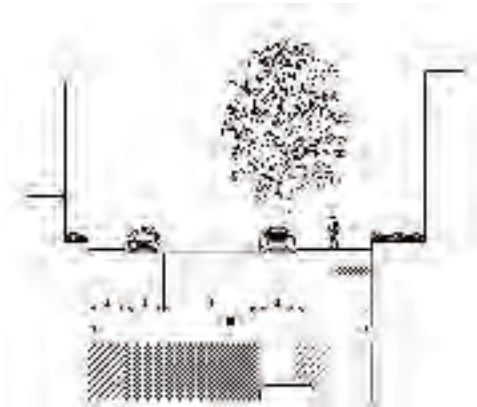




Rijnsche Maan

Woonstraten

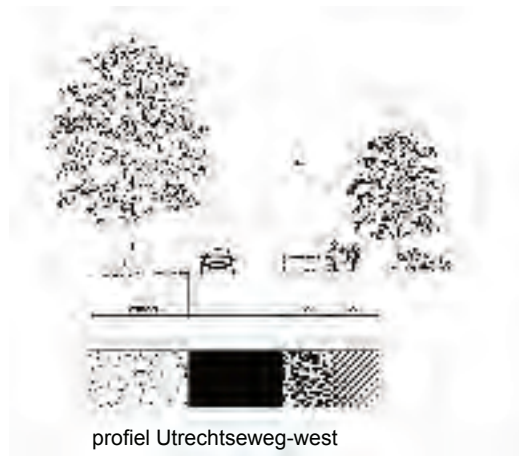
De woonstraten zijn besloten, rustige straten. Het profiel bestaat uit trottoirs, twee langspaarkeerstroken en een rijloper. De woonstraten hebben een asymmetrisch profiel. De oostzijde, de best bezonde zijde van de straat, heeft een breder trottoir en daardoor voldoende ruimte voor bomen. Aan de westzijde van de straten zijn entrees tot de parkeergarages gemaakt. De hellingbanen van de garages worden in de bebouwing opgelost.



profiel woonstraat Rijnsche maan

Utrechtseweg-west

Karakteristiek voor de Utrechtseweg is het beeld van vrijstaande bebouwing in het groen. Handhaven van deze karakteristiek is een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van de Utrechtseweg. Het westelijke deel van de Utrechtse weg verandert in de toekomst van verkeersfunctie. In plaats van de huidige doorgaande 50 km- weg krijgt deze straat de status van 30 km-gebied. Dit heeft consequenties voor de inrichting van het profiel. De totale breedte blijft gehandhaafd. De weg wordt echter versmald naar 5 meter en



profiel Utrechtseweg-west

de bestaande fiets-suggestiestroken verdwijnen. Autoverkeer en fietsers delen dezelfde rijstrook, in de geest van het beleid betreffende de inrichting van 30 km-gebieden. Aan weerszijden van de weg bevindt zich een trottoir. Een nieuw element is de haag tussen het trottoir en de rijstrook aan de noordzijde van de weg. Hagen in het straatprofiel zijn een veelvuldig voorkomend element in de bestaande linten in Het Zand.





Waterwijk

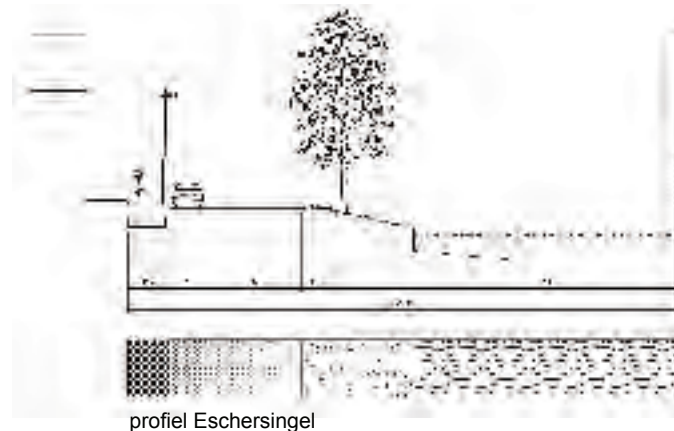
Theo van Doesburgstraat.

Deze straat heeft een stedelijk karakter. Het profiel van de straat bestaat uit een 5 meter brede rijstrook, twee langspaarkeerstroken en trottoirs. Vanwege de oost-west ligging is gekozen voor een asymmetrische indeling van het profiel. Het trottoir aan de goed bezonede noordzijde is breder dan het trottoir aan de zuidzijde. In de parkeerstrook aan de noordzijde is ruimte voor een rij bomen van de eerste grootte. De plantvakken worden iets verhoogd uitgevoerd om te voorkomen dat teveel water in de boomkransen terecht komt.



Eschersingel

De singel is de tweede straat dwars op het Leidsche Rijn Park. Het profiel bevat een stoep met erfscheiding aan de woningzijde, een rijbaan met een langspaarkeerstrook, aan weerszijden van de weg trottoirs, en een ruime grasberm naar het water. In de grasberm staan bomen van de eerste grootte, zodat ze vrij uit kunnen groeien. Tussen de grasberm en het water liggen afwisselend natuurlijke en beschoeide oevers. Op deze wijze zijn recreatief gebruik van de oever en uitzicht over het water ook op langere termijn gegarandeerd.



Noord-Zuid (Paul Citroen) straat

In tegenstelling tot de twee oost-west straten is deze straat een doorsnijding van de stedenbouwkundige structuur. Het profiel is smal en strak gehouden. De bebouwing aan de oostzijde van de straat ligt met (zij)tuinen aan de straat, zodat heesters en bomen in deze tuinen het straatbeeld mede zullen bepalen. Zo zal deze straat toch een groen karakter krijgen, ook al staan er geen bomen in het profiel. Ter hoogte van het Middenblok verbreedt het profiel zich aan de westzijde van de straat. Hier bevindt zich een speelpleintje.



profiel Paul Citroenstraat



profiel de Paul Citroenstraat bij de speelplek



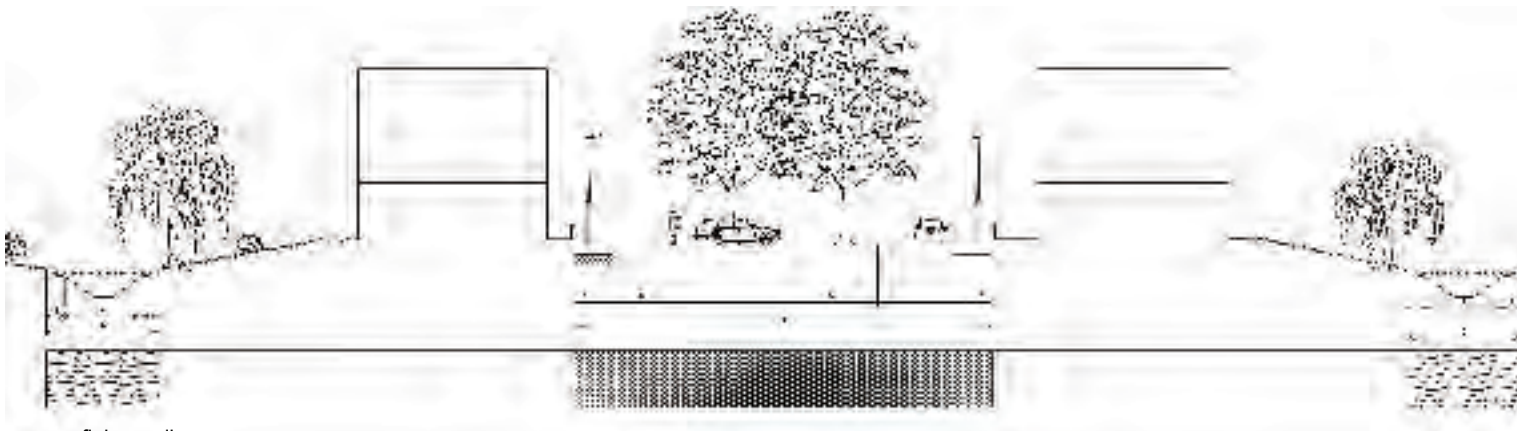


Noordhoven

De toegangsstraatjes naar de noordelijke hoven bevatten een rijbaan voor tweerichtingverkeer, met aan beide zijden een trottoir. Belangrijk is dat langs deze straatjes over de gehele lengte de erfafscheidingen de achtergelegen zijtuinen aan het zicht onttrekken. Het dwarsprofiel van het zuidelijke gedeelte van de noordelijke hoven bestaat uit een 5meter brede ontsluitingsweg direct grenzend aan de woningen en een brede middenstrook. In de middenstrook wordt dubbelzijdig haaks geparkeerd en staan enkele grote bomen. Bij de entree tot de hof ligt een plantsoentje. Het noordelijke deel van de hoven is autovrij.



profiel toegangsstraat noordhoven



profiel noordhoven





Zuidhoven

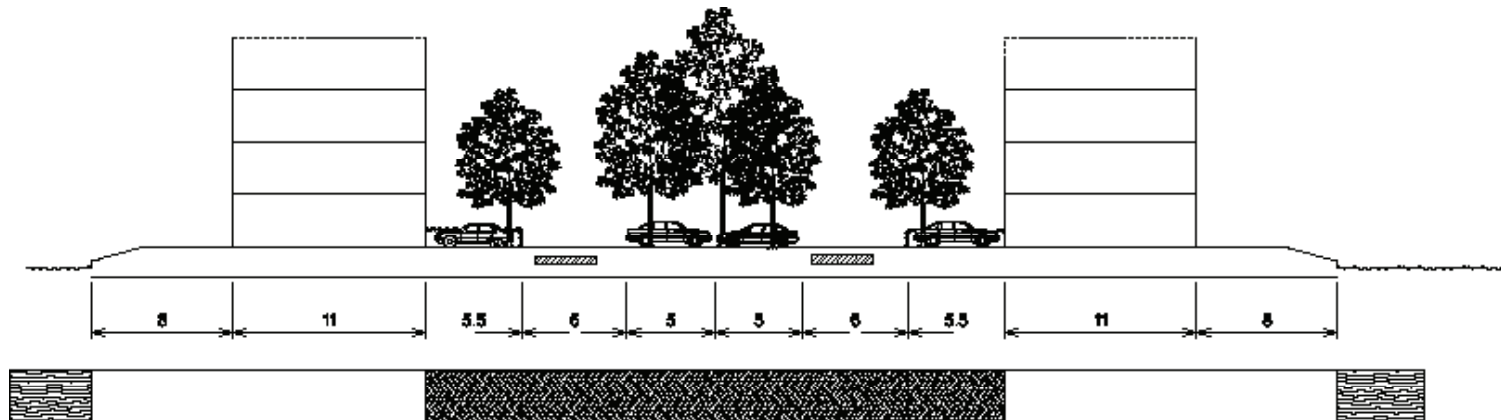
De zuidelijke hoven worden ontsloten middels een 8 meter brede brug. Het profiel van de brug bestaat uit een 5 meter brede rijbaan voor het autoverkeer met aan weerszijden trottoirs. In het hof ligt een ontsluitingsweg en een enkelzijdige haakspaarkeerstrook.

Westlandse Tuin

Dit smalle straatje fungeert als ontsluitingsstraat voor aanwonenden en een gedeelte van de woningen langs de parkrand. De lintbebouwing wordt verdicht met nieuwe vrije kavels. De bestaande ligusterhaag langs de weg blijft behouden of opnieuw aangeplant. Tussen de nieuwbouw van Waterwijk en de Westlandse Tuin ligt een 15 meter brede waterloop. In de grasberm is ruimte voor enkele bomen in groepen.



profiel Westlandse Tuin



profiel zuidhoven





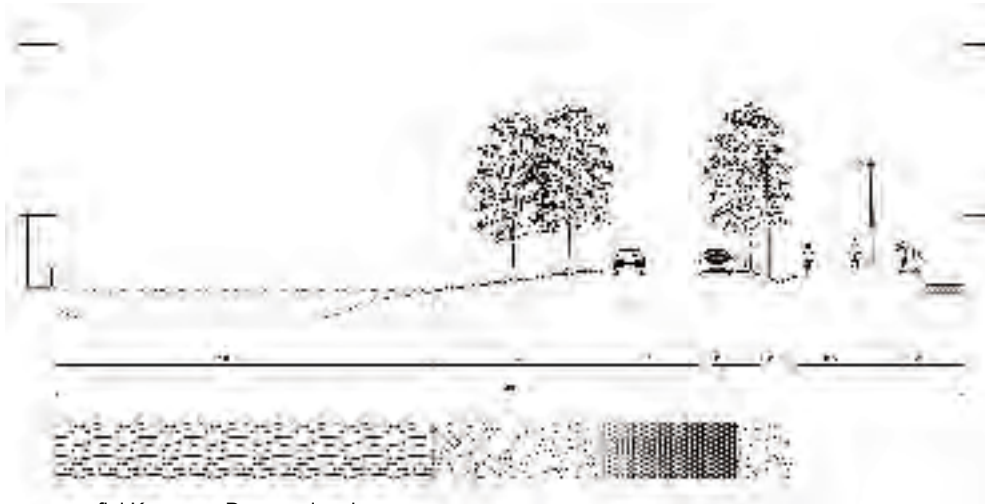
Stationsomgeving

Kees van Dongensingel

De Kees van Dongensingel is een belangrijke verbindingroute voor voetgangers en fietsers tussen Het Zand en Terwijde. Het is een voor fietsers aantrekkelijke route omdat het tracé voert langs de lintbebouwing van (de achterzijde van) 't Zand. De naastgelegen weg is een rustige buurtstraat met alleen bestemmingsverkeer. Het noordelijk deel, ter plekke van de kruising met de stadsas, is aanzienlijk drukker. Naast het functionele belang als verbindingroute is de singel ook ruimtelijk een belangrijk element in de vormgeving van de overgang tussen de Stationsomgeving in Het Zand en het

Waterwinpark in Terwijde.

Het standaardprofiel van de straat is opgebouwd uit de volgende onderdelen: een voetpad, een vrijliggend dubbelzijdig fietspad, een langspaarkeerstrook en een vijf meter brede rijweg. Tussen de parkeerstrook en het fietspad bevindt zich een schampstrook, waarin ook bomen gedacht zijn. Langs de singel ligt een 9 meter breed talud. Ook hierin worden bomen geplaatst.



profiel Kees van Dongensingel

Eschersingel

Deze weg verbindt de Eschersingel uit Waterwijk en de Kees van Dongensingel met de doorgaande route 't Zand. Ondanks de relatief korte lengte heeft de weg twee verschillende karakteristieken. Ter hoogte van de Stationsomgeving ligt de weg tussen twee gesloten bouwblokken. Bij de aansluiting op 't Zand liggen aan weerszijden van de weg vrije kavels. Het profiel van de weg verandert echter niet. Aan beide zijden van de rijloper bevinden zich langspaarkeerstroken en voetpaden.

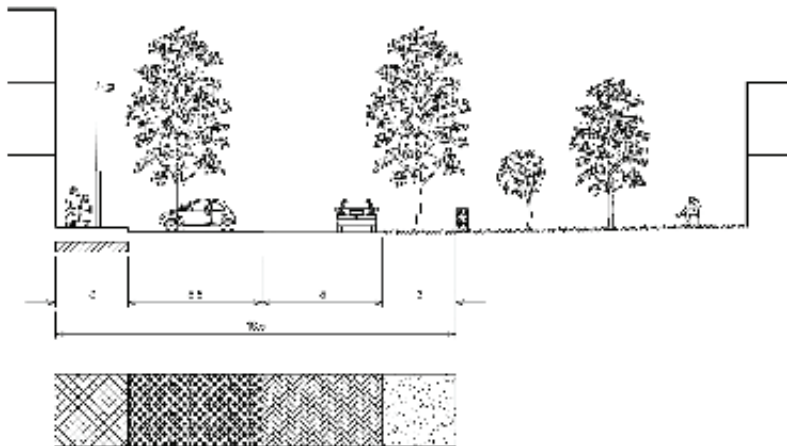


profiel verlengde Kees van Dongensingel



Jopie Huismanstraat

Dit is één van de interne ontsluitingswegen binnen de Stationsomgeving. De weg loopt vanaf de Westlandsetuin naar de Kees van Dongensingel. Aan de oostzijde van de weg liggen vrije kavels, aan de westzijde bevindt zich een gesloten wand in hoogte variërend van 3 tot 4 bouwlagen. Naast ontsluiting is parkeren een tweede belangrijke functie van de weg. Aan de oostzijde van de weg wordt over de gehele lengte haaks geparkeerd. Verspreid in de straat staan bomen.



profiel Jopie Huismanstraat



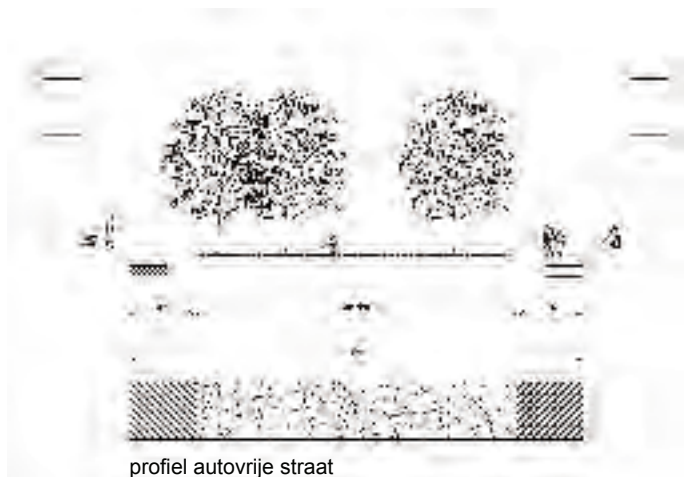


De Bongerd

Autovrije straat

Deze straten worden ingericht als groene verblijfsgebieden. Het profiel bestaat uit gras en een breed voetpad langs de woningen. In het gras staan fruitbomen. Om deze ruimte zo groot mogelijk te houden, en het gebruik ervan te bevorderen hebben de aangrenzende woningen geen voortuin. Iedereen woont direct aan het verblijfsgebied.

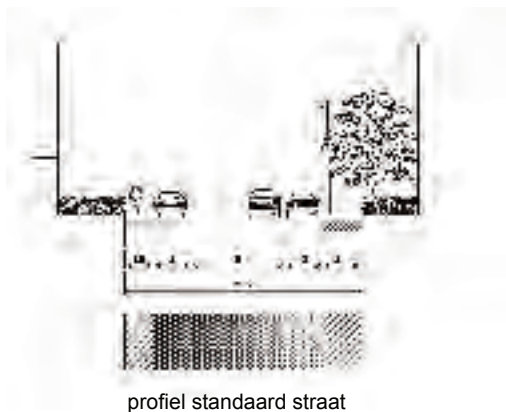
Het gevoel in een boomgaard te zijn wordt nog versterkt door het feit dat soms ter plekke van bestaande fruitbomen de bebouwing van de straatwand is onderbroken.





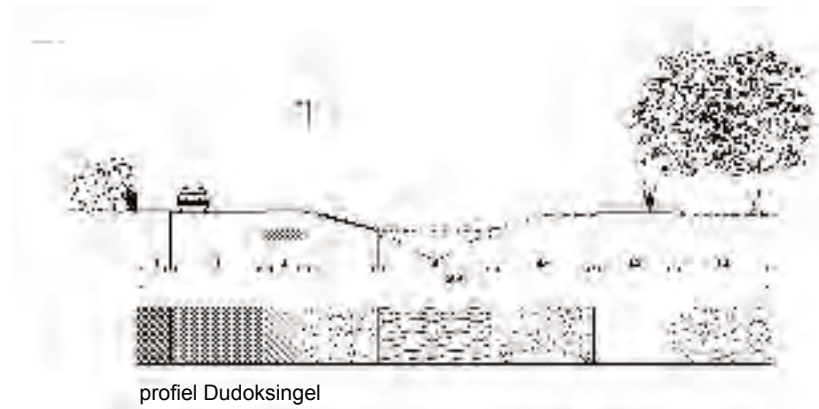
Standaard straat met autoverkeer

Het profiel van de straat is opgebouwd uit de volgende onderdelen: diepe voortuinen aan beide zijden van de straat, een 5m. brede rijstrook centraal in het profiel, langsparkeren aan beide zijden van de weg en 1,5 meter brede trottoirs. De voortuinen, variabel in diepte door de onregelmatige rooilijn, worden afgeschermd door hagen.



Dudoksingel

Dit is een nieuwe straat, gelegen aan de achterzijde van 't Zand. Deze weg kruist de Fietsboulevard. Ten zuiden van de weg heeft de singel een functie voor zowel auto- als fietsverkeer, aan de noordzijde hoofdzakelijk voor fietsverkeer. Kenmerkend voor het profiel zijn de diepe tuinen met wisselende maten. Aan de oostzijde van de rijweg bevindt zich een langsparkerstrook. Ter plekke van de bestaande vijvers wordt de parkeerstrook onderbroken door openbaar groen, zodat vanaf de weg en de aanliggende woningen de vijvers goed zichtbaar en bereikbaar zijn.



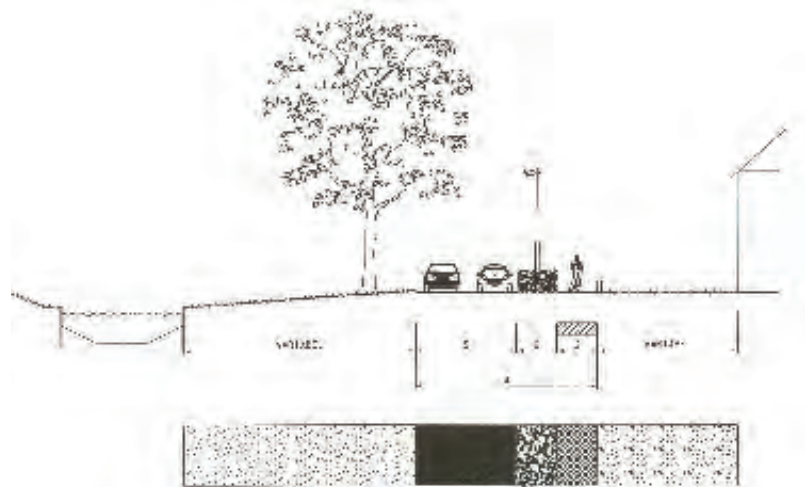


Leidsche Maan

Utrechtseweg-oost

Het oostelijke deel van de Utrechtse weg verandert in de toekomst van verkeersfunctie. In plaats van de huidige doorgaande 50 km-weg krijgt deze straat de status van 30 km-gebied. Dit heeft consequenties voor de inrichting van het profiel. De totale breedte blijft gehandhaafd. De weg wordt echter versmald naar 5 meter en de bestaande fiets-suggestiestroken verdwijnen. Autoverkeer en fietsers delen dezelfde rijstrook, in de geest van het beleid betreffende de inrichting van 30 km-gebieden. Aan de noordzijde van de weg bevindt zich een trottoir en een haag.

Aan de zuidzijde van de weg ligt een bestaande sloot, met talud en karakteristieke bomenrij. Deze worden gehandhaafd en in het profiel opgenomen.



profiel Utrechtseweg-oost





De Veiling

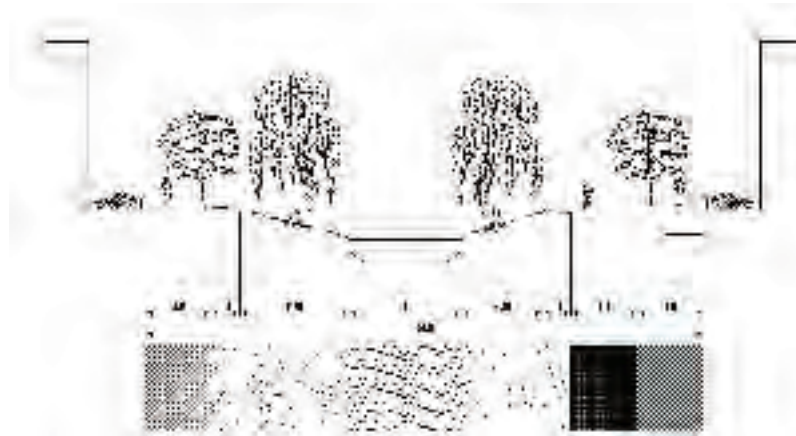
Verlengde Vlindersingel

De verlengde Vlindersingel ligt in het verlengde van de Vlindersingel in Parkwijk. Het lengteprofiel van de weg valt in twee delen uiteen. Het zuidelijke deel is een variant op het in Parkwijk ingezette singelprofiel, bestaande uit een trottoir, een rijweg en een waterloop met talud. De waterloop is het centrale element in het profiel. Om dit beeld te versterken is gekozen voor een symmetrisch profiel. Aan de overzijde van de singel ligt, in plaats van een weg, een breed wandelpad. De totale breedte van het profiel bedraagt hier 29,50m

In het noordelijke deel versmalt het profiel omdat de waterloop afbuigt in westelijke richting. Het fietspad loopt door tot aan de Utrechtseweg. Aan de westzijde van de weg staat een aantal vrije kavels. Tussen de rijweg en de vrije kavels ligt een 1,5m brede groenstrook.

noord-zuidstraten

Deze straten hebben een symmetrisch profiel, bestaande uit een rijloper, twee langspaarkeerstroken en 3,5m brede trottoirs. In beide trottoirs is een bomenrij opgenomen, op ca. 75cm uit de band. De lantaarnpalen staan in één rij met de bomen. De totale breedte van het profiel bedraagt 16m.



profiel Verlengde Vlindersingel





oost-weststraten

In tegenstelling tot de noord-zuidstraten is hier gekozen voor een asymmetrisch profiel. De goed bezonde noordzijde heeft een 3,5 meter breed trottoir, aan de zuidzijde is het trottoir 2 meter breed. Het profiel bestaat verder uit een rijloper en twee langsparkeerstroken. In de noordelijke parkeerstrook is een bomenrij opgenomen.



profiel noord-zuidstraten



profiel oost-weststraten

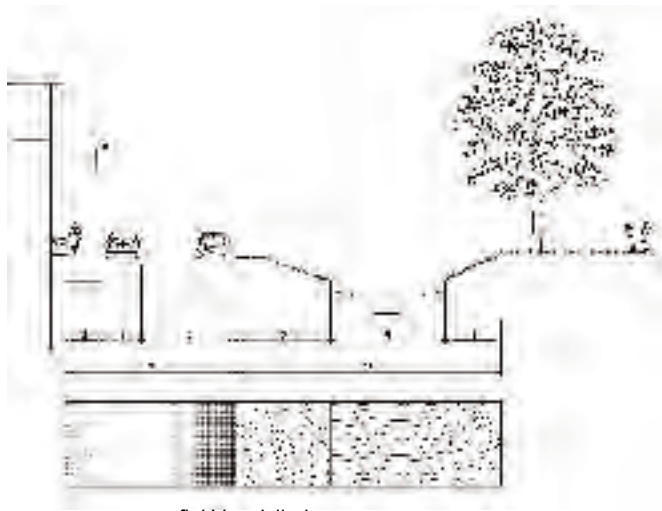




Park Groot Zandveld

Vogelvlinderweg (zuidelijke parkrand)

Het standaard-profiel van de weg bestaat uit een smal trottoir aan de huizenzijde, een langspaarkeerstrook en een 5m brede rijweg. In het oostelijke gedeelte ligt langs de weg een sloot met groene taluds, meer westelijk grenst de weg direct aan de bestaande kavels en de nieuwe geplande voorzieningen.



profiel Vogelvlinderweg





Johanniterveld

Johanniterweg

Het bestaande profiel wordt niet gewijzigd, ook de asfaltlaag wordt gehandhaafd en gerestaureerd. Bij het verlengen van de weg wordt het bestaande profiel gecontinueerd.

Nieuwe buurtstraat

De Vogelvlinderweg heeft een 5m brede rijloper, geschikt voor tweerichtingverkeer. Aan de noordzijde bevindt zich een langsparkeerstrook. Overeenkomstig de bestaande wegen heeft de Vogelvlinderweg deels geen trottoirs maar een grasstrook aan weersijden van de weg.

Ontsluitingspaden

De ontsluitingspaden zijn duidelijk te onderscheiden van de doorgaande wegen. Zowel de maatvoering als het verhardingsmateriaal verandert. De paden zijn ca. 6m breed. Langs een drie meter brede rijstrook liggen langsparkeerplaatsen. Er is geen gelegenheid tot keren. De paden zijn nooit langer dan 40 meter, en kunnen (indien nodig) achteruitrijdend worden verlaten.



profiel Johanniterweg



profiel nieuwe buurtstaat





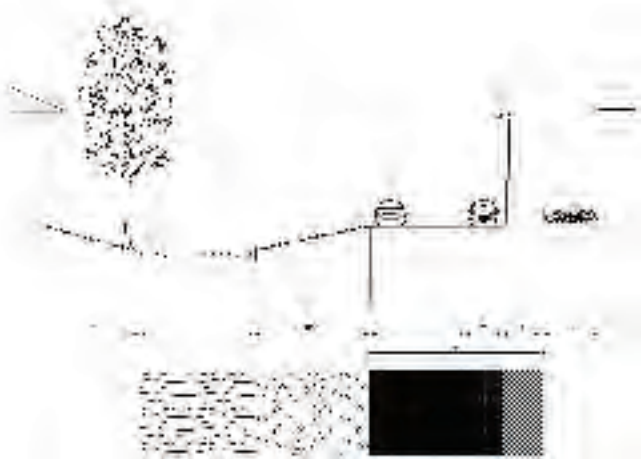
Tussen de Parken

De Purpervlindersingel

Deze buurtontsluitingsstraat ligt in het verlengde van een hoofdverkeersroute in Parkwijk. Om het verschil in functie duidelijk te maken wordt het in Parkwijk ingezette profiel niet gecontinueerd. Het nieuwe dwarsprofiel bestaat uit een 5 meter brede rijweg met aan weerszijden een langspaarkeerstrook. Aan de huizenzijde bevinden zich 3 meter brede trottoirs. Tussen het trottoir en de parkeerstrook is een groenstrook met bomen gepland.

Vlindersingel

Deze weg ligt in het verlengde van de Vlindersingel in Parkwijk. Omdat de functie van beide straten overeenkomt wordt het bestaande profiel van de Vlindersingel in Parkwijk doorgezet. Kenmerkend voor het profiel is de waterloop met een breed groen talud. In het profiel zijn geen bomen gedacht



profiel Vlindersingel

om het contrast met het naastgelegen Johanniterveld aan te scherpen.

Buurtstraten

De buurtstraten hebben een smal symmetrisch profiel bestaande uit een rijloper, twee langspaarkeerstroken en trottoirs. In het profiel zijn geen bomen



profiel buurtstraat



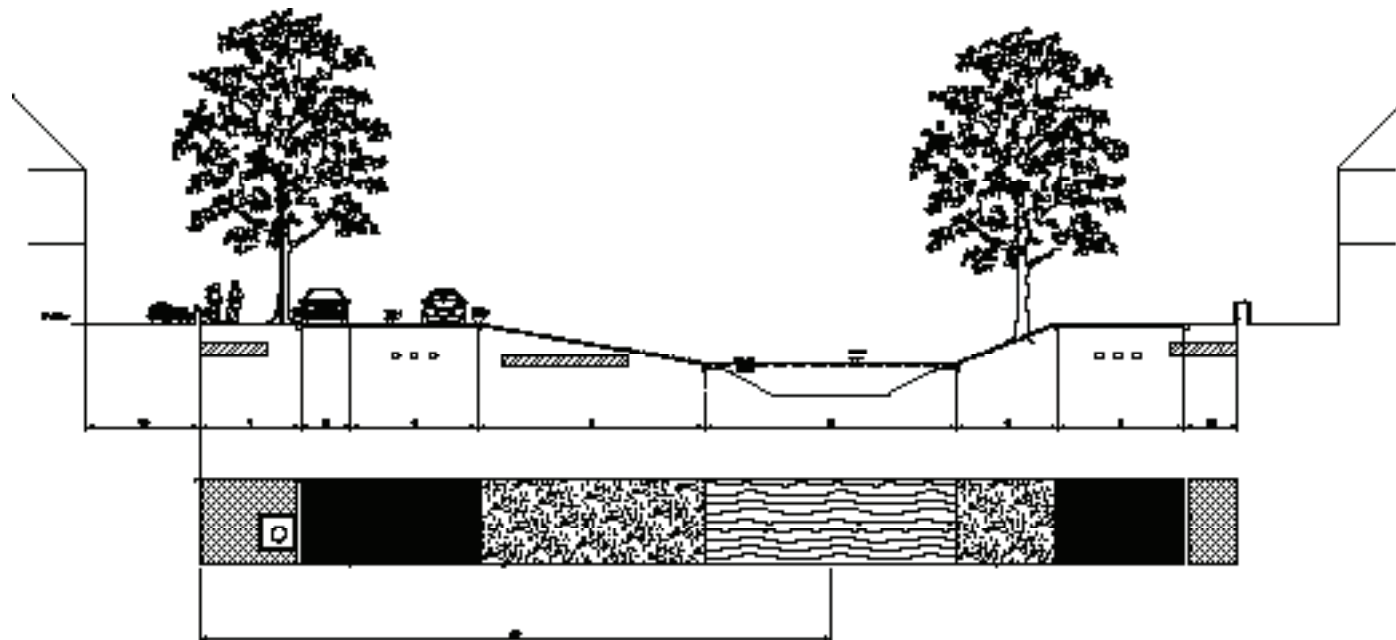


opgenomen omdat vanuit de straten zicht is op het groen van zowel het Johanniterveld en Rijsche Hout.

De Vuurvlindersingel

De Vuurvlindersingel loopt vanaf de Noordelijke Stadsas naar Parkwijk. Voor het oostelijke deel van Het Zand is het de belangrijkste ontsluitingsroute naar de stadsas toe. De karakteristieke gebogen vorm van het zuidelijke deel van de weg wordt bepaald door de vroegere bedding van de Oude Rijn. Naast vorm wordt ook het karakter van de weg in belangrijke mate bepaald door de voormalige rivier. Deze wordt nu opnieuw uitgegraven waardoor de weg verandert in een singel. Het profiel van de singel bestaat uit een

10 meter brede waterloop, een breed groen talud, een 5 meter brede rijweg (twee-richtingsverkeer) en trottoirs. In het standaard-profiel van de singel wordt geparkeerd aan de huizenzijde. Ter hoogte van Park Groot Zandveld echter niet zodat het zicht tussen de singel en het park niet verstoord wordt door geparkeerde auto's.



profiel Vuurvlindersingel/ Agaatvlindersingel





Rijnsche Hout

De Rijnsche Hout heeft met de Agaatvlindersingel één centraal gelegen hoofdweg (in twee-richtingsverkeer). Vanaf hier worden de individuele hoven ontsloten.

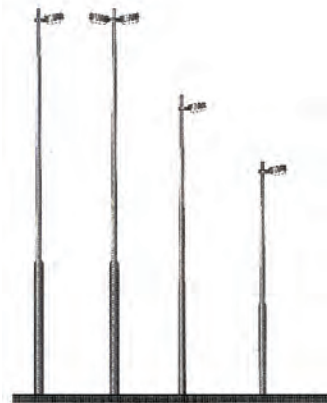




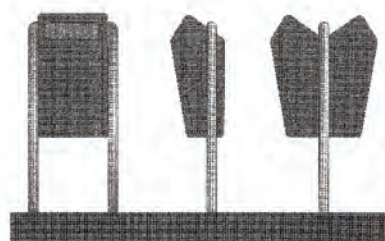
8

openbare ruimte

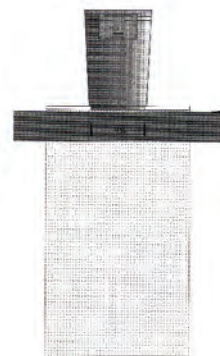
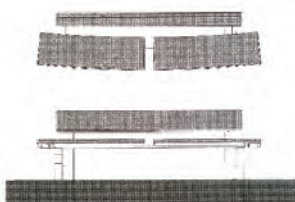
Straten hebben een eenvoudige en rustige inrichting, conform de Atlas Openbare Ruimte Leidsche Rijn. Inzet van het ontwerp is het gebruik van de straat als publiek domein, als ontmoetings- en verblijfsruimten voor de bewoners te bevorderen. Om dit te bewerkstelligen worden een aantal maatregelen genomen. Zo parkeert een aanzienlijk deel van de auto's op de binnenterreinen zodat de auto het straatbeeld niet domineert. Bij de indeling van de woningen ligt de nadruk op een verblijfsfunctie aan de straatzijde, of een representatieve entreepartij. In combinatie met de consequente toepassing van een overgangszone tussen openbaar en privé wordt zo niet alleen het gebruik van de straat gestimuleerd maar neemt tevens de sociale controle en levendigheid op straat toe.



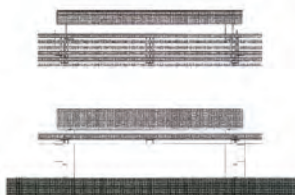
straatverlichting



afvalbakken



vuilniscontainer



bankjes

Maaiveldinrichting

Materiaalgebruik

De bestrating in het Zand sluit aan op eerder gemaakte keuzes in de overige deelgebieden van Leidsche Rijn. Gekozen is voor een betonnen stoeptegel van 20x20 cm, een betonnen straatsteen van 10x20 cm voor de rijloper en de parkeerstroken. De betonnen straatstenen hebben per scherf een andere kleur. De overige bestratingselementen worden in eenzelfde kleur uitgevoerd: antraciet. Hoogteverschillen in de vorm van stoepranden e.d. zullen minimaal zijn. De rust in de openbare ruimte zal zo een tegenwicht bieden, een neutrale ondergrond vormen voor de relatieve drukte van de privé-tuinen en individuele gevels.

Verkeersremmende maatregelen

Met uitzondering van de Parkzichtlaan en 't Zand wordt Het Zand ingericht als 30 km-gebied in de geest van 'duurzaam veilig'. De toegangen tot de buurt markeren de overgang van 50- naar 30 km-gebied. Ter plekke van de overgang bevinden zich inritconstructies, zodat het bij binnenkomst duidelijk is dat een woongebied wordt betreden. Vervolgens zijn in bijna alle straten verkeersdrempels gesitueerd. De aansluitingen van buurtstraten op de Noordelijke Stadsas wijken af van bovengenoemd principe. In verband met de verkeersintensiteiten en de regelbaarheid van de kruisingen kan de

overgang van 50- naar 30 km-regime niet direct aan de kruising liggen. Er is voor gekozen de overgang te situeren in de buurtstraat wanneer dit verkeerstechnisch mogelijk is.

Integrale Toegankelijkheid

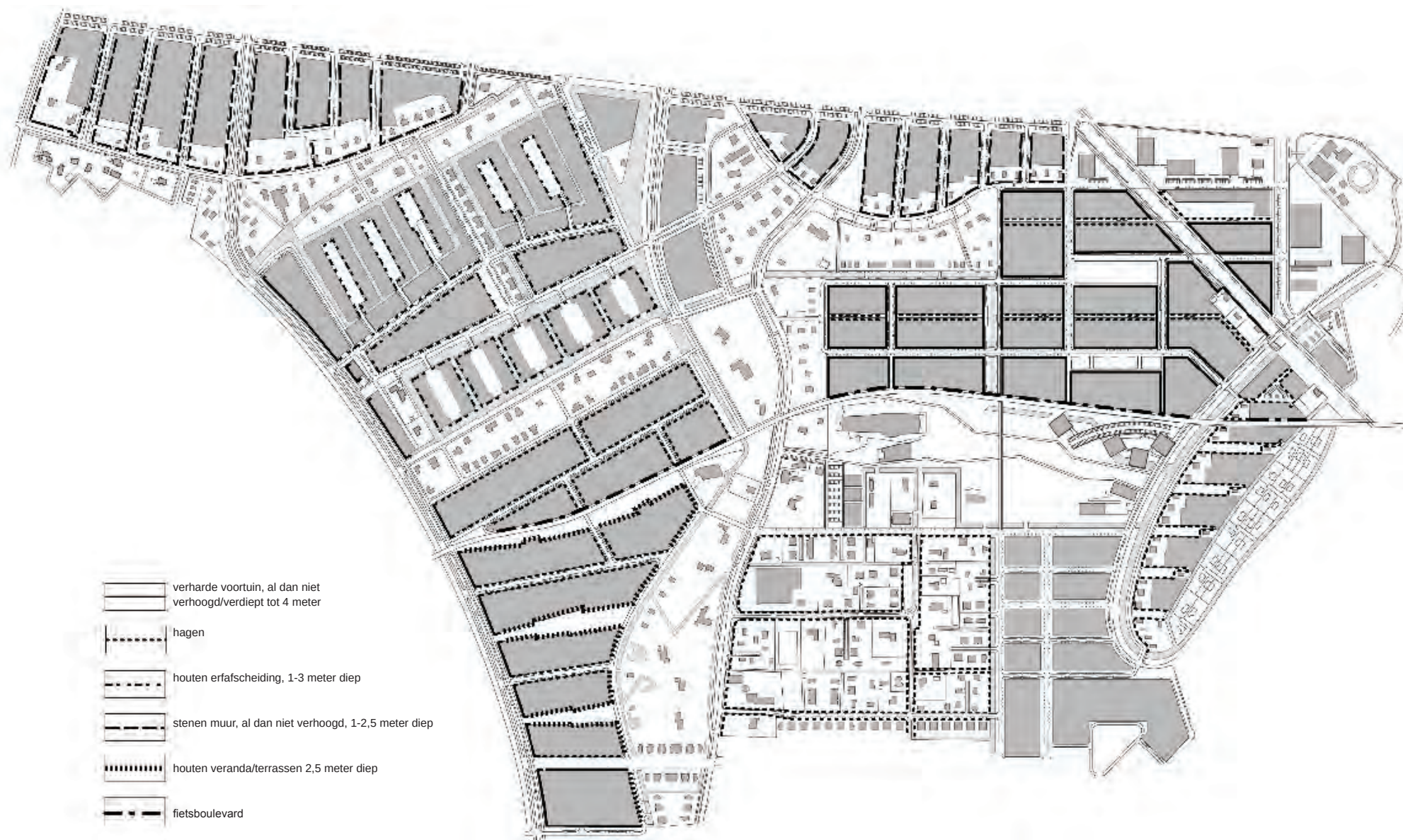
Hoogteverschillen in de vorm van trottoirbanden e.d. zullen minimaal zijn. Een standaard trottoirband is ca. 10cm hoog. Om de toegankelijkheid voor mindervaliden te garanderen zullen of verlaagde hoeken worden toegepast of zal plaatselijk het trottoir verlaagd worden (of een combinatie van beiden). De uitwerking hiervan vindt plaats in de op te stellen inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. In de openbare ruimte bevinden zich geen zodanige hoogteverschillen dat, in het kader van Integrale Toegankelijkheid, speciale voorzieningen getroffen moeten worden. Bij het ontwerpen van de diverse bruggen in Het Zand zijn de eisen vanuit de Integrale Toegankelijkheid maatgevend voor de maximale bolling van het brugdek. In de deelgebieden Rijnsche Maan en Leidsche Maan liggen de ééngezinswoningen ca. 60cm verhoogd ten opzichte van het maaiveld. De vastgestelde overgangszone tussen openbaar en privé is niet diep genoeg om hier een hellingbaan in te realiseren die aan de eisen van Integrale Toegankelijkheid voldoet. Voorgesteld wordt de toegankelijkheid van deze woningen voor mindervaliden te regelen via de collectieve parkeerhoven en achterpaden. Dit past binnen de

voorwaarden Integrale Woningkwaliteit.

Straatmeubilair

Verlichting

Voor de functionele verlichting van Leidsche Rijn is een familie van verlichtingsarmaturen ontwikkeld. Langs de Parkzichtlaan worden deze armaturen op 8 meter hoge masten geplaatst, met een maximale onderlinge afstand van 36 meter. De masten staan 0,7 meter uit de kant van de rijbaan. In de overige straten met autoverkeer worden de armaturen op 6 meter hoge masten geplaatst. De onderlinge afstand bedraagt gemiddeld ca. 24 meter. Langs de wandel- en fietspaden in het plangebied en in de autovrije straten van De Bongerd worden de armaturen op een vier meter hoge mast geplaatst.



overgang openbaar-privé

Overig straatmeubilair

Het overige straatmeubilair bestaat uit de volgende standaard-elementen:

- afvalbakken
- stadsbank
- afzetpalen
- ondergrondse afvalcontainer

Het exacte aantal en de situering van het straatmeubilair is uitgewerkt in de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte van de afzonderlijke deelgebieden.

Tuinen, parkeerhoven en voortuinen

In het hoofdstukje 'Overgang openbaar-privé' (hoofdstuk4: Het plan in hoofdlijnen) wordt kort ingegaan op het belang van de overgang van openbaar naar privé. Binnen Het Zand is het type overgangszone en de materialisering ervan per deelgebied bepaald. Van invloed op de keuze is het karakter van de buurt. De meer stedelijke buurten krijgen over het algemeen ondiepe overgangszones, variërend van 1 tot 2,5 meter met een stenen erfafscheiding. De diepte is mede afhankelijk van de oriëntatie op de zon. De Bongerd, daarentegen, kenmerkt zich door met heggen omzoomde voortuinen, variërend in diepte.

Om het beoogde beeld van groene buitenkamers te verzekeren mag de breedte van de hagen variëren tussen de 50 en 75cm, en de hoogte tussen de 1 en 1,5 meter. Daartoe moeten de hagen minimaal 1 x per jaar gesnoeid worden.

De nieuwe vrije kavels in de bestaande linten krijgen grote voortuinen, passend

bij het bestaande groene karakter van de linten. Het type erfafscheiding bij deze tuinen is vrijgelaten. Enige voorwaarde is dat er geen schutting of muur hoger dan 1 meter wordt geplaatst.

Achtertuinten

Achtertuinten grenzen in principe nergens aan de openbare ruimte. Waar dit onvermijdelijk is worden de achtertuinten aan het zicht onttrokken door een zorgvuldig ontworpen erfafscheiding. Bij de gesloten bouwblokken zijn de achtertuinten middels een achterpad bereikbaar vanaf de parkeerhoven. Tegen het achterpad staan de schuurtjes. De achtertuinten in het noordelijke gedeelte van Waterwijk zijn niet bereikbaar vanaf de straat.

Parkeerhoven

Gezien het grote aantal, en hun situering, zullen de parkeerhoven van grote invloed zijn op de kwaliteit van het binnenterrein. Het ontwerp en de inrichting ervan vereist daarom extra aandacht.

De parkeerhoven zijn alleen toegankelijk voor bewoners.



groenstructuur

Groenstructuur / bomenparagraaf

In Het Zand wordt de groenstructuur in eerste instantie bepaald door de bestaande linten. In aanvulling daarop worden een aantal nieuwe groenelementen geïntroduceerd. Genoemd zijn reeds de groene, autovrije straten in De Bongerd. De inrichting ervan bestaat uit een met fruitbomen beplant grasveld. Gemaaide grasstroken zullen afgewisseld worden met beperkt gemaaide velden. Zo zal het beeld in deze straten worden bepaald door het ruig uitgroeiende gras. Dit benadrukt het informele karakter van deze velden, terwijl het ter plekke van de goed gemaaide stroken toch mogelijk zal zijn makkelijk het veld over te steken of een balletje te trappen. De overige (nieuwe) straten, singels en hoven in het plangebied worden alle met bomen beplant. Een derde element zijn de openbare oevers langs het water. Deze worden deels, met name de op het zuid-westen georiënteerde oevers, aangelegd als natuurvriendelijke oever. Een natuurvriendelijke oever bestaat uit verontdiepingen in het water om de groei van riet en moerasplanten te bevorderen. Indien deze beplanting de continuïteit van het openbare karakter van de waterpartijen onderbreekt, worden echter begaanbare en te maaien oevers met een beschoeiing aangelegd. Ook Park Groot Zandveld neemt een vooraanstaande positie in. Vanwege de centrale ligging zijn alle deelgebieden georiënteerd op het Park. Het belang van Park Groot Zandveld schuilt niet

zozeer in een dichte beplanting maar in de openheid van de grasvlakte, met zijn vele gebruiksmogelijkheden. Tot slot mogen de tuinen niet onvermeld blijven. Deze bevinden zich weliswaar op privé-terrein, maar zullen naar verwachting een aanzienlijke bijdrage leveren aan het groene karakter van de buurt

Bestaande boombeplanting

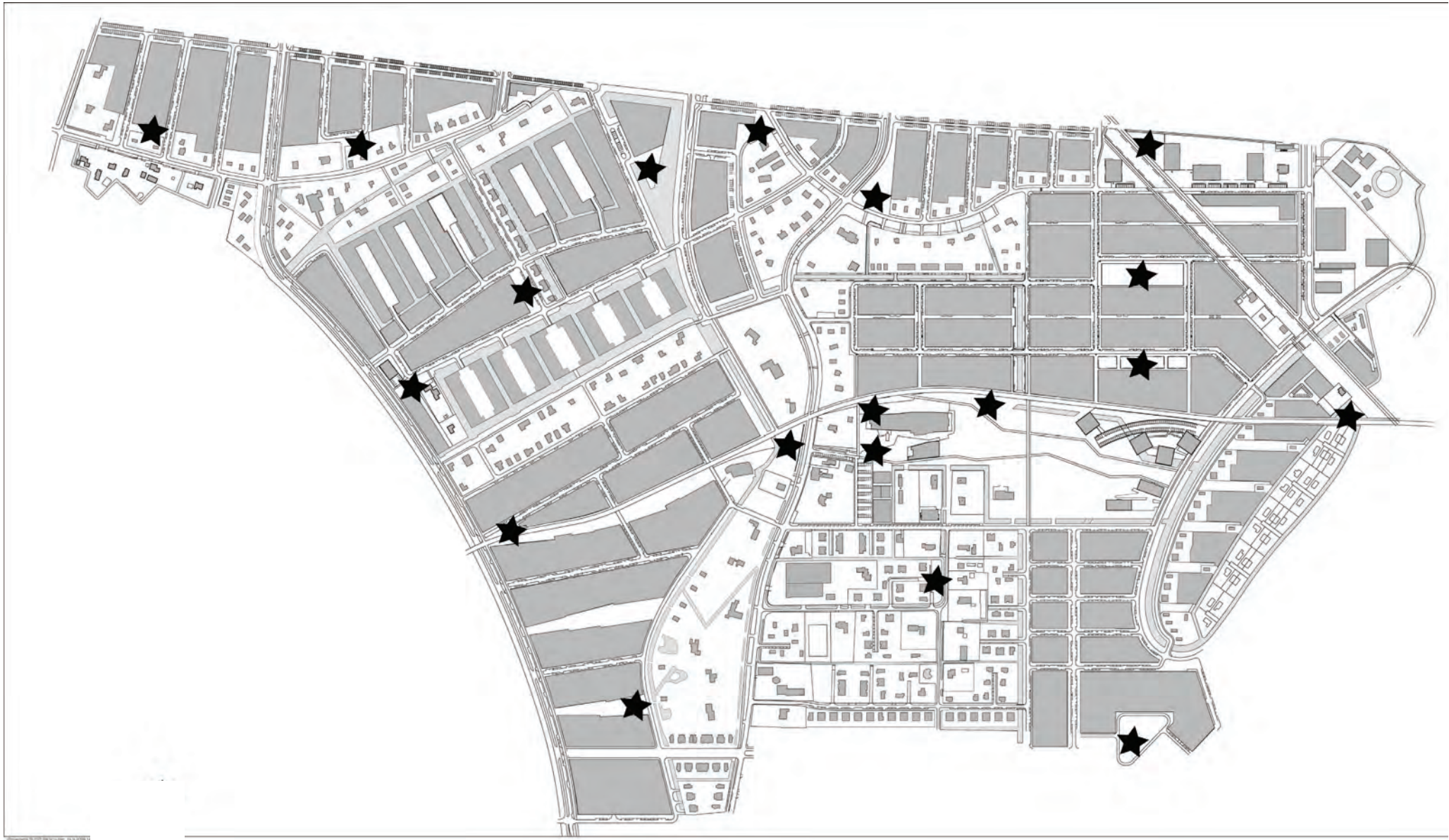
Naast de bestaande bomen in de linten, die zoveel mogelijk gehandhaafd worden, is dit thema met name aan de orde in De Bongerd. In deze buurt staat een groot aantal fruitbomen en de bijbehorende windsingels. Zo veel mogelijk van de bestaande hoog- en halfhoogstam fruitbomen worden behouden. De bomen in de windsingels, overwegend populieren en elzen, zullen vanwege hun moeizame inpasbaarheid worden gerooid. Om de te behouden bomen zo goed mogelijk te integreren in de nieuwe woonbuurt is de verkavelingsstructuur aangepast aan de bestaande boomgaarden en is een nieuwe weg –de Dudoksingel- verbreed ter plaatste van de boomgaarden. De niet in te passen fruitbomen worden indien mogelijk verplaatst, en elders in De Bongerd geplant. De verplaatste fruitbomen worden niet in de bestrating gezet, maar op de veldjes bij de ingangen naar de parkeerhoven, of in de voortuinen. In aanvulling hierop zal in de aanleg van de buurt, en bij het graven van kabels en leidingentracés, nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met het (brede) wortelpakket

van de bomen. Ook zullen tijdens de bouw de bomen voldoende beschermd moeten worden.

De fruitbomen zullen minimaal eens per drie jaar moeten worden gesnoeid. Als dit niet gebeurt ontstaat het gevaar van spontane takbreuk. Het beheer zou kunnen geschieden in samenwerking met de buurt; bijvoorbeeld via een vereniging van eigenaren of middels vrijwilligers, onder leiding van een ervaren snoeier. De jaarlijkse vruchtopbrengst kan op een spontane manier worden geplukt, maar ook via een gezamenlijke buurtactiviteit (jaarlijkse plukweek in de De Bongerd) kunnen worden georganiseerd. Hier zouden ook de scholen uit de omgeving aan mee kunnen doen. Een ander opvallend element is de kersenboomgaard aan de noordzijde van de Veiling. Deze wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Het noordelijke deel van Rijnsche Hout is grotendeels beplant met voornamelijk bosplantsoen, omgeven door een vrij uitgroeiende elzenhaag. De bomen staan dicht op elkaar en zijn van matige kwaliteit. Om die reden is ervoor gekozen het bosje met elzenhaag in z'n geheel te rooien.

Nieuwe boombeplanting

Voor Het Zand als geheel is een bomenstructuurplan opgesteld. Hierin is de boomkeuze per deelgebied of straat vastgelegd en worden bijzondere accenten bepaald. De keuze anticipeert op het specifieke karakter van het deelgebied of de straat en de



speelplekken

groeimogelijkheden van de boom. Langs de Noordelijke Stadsas worden vier rijen lindes geplant, dit zijn bomen met een transparante kruin zodat het beeld op de stadsas niet al te somber en donker wordt. In de woonstraten van de Rijnsche Maan en de Leidsche Maan is gekozen voor de iep, eveneens een boom met een transparante kruin. De iep is een typisch stedelijke boom die goed gedijt in verharding. Waterwijk wordt beplant met elzen. Deze boomsoort past niet alleen qua beeld goed in het straatbeeld maar groeit ook goed in straten en langs het water. Als accenten zullen langs de openbare oevers in Waterwijk en langs de Westlandsetuin enkele treurwilgen geplaatst worden. In de Stationsomgeving zijn de bomen 'uitgestrooid' over het plangebied. Omdat de bomen niet zozeer in strakke ritmes of dicht op elkaar staan is gekozen voor een wat forsere boom met een flinke kruin; de eik. Kenmerkend voor De Bongerd zijn de fruitbomen. In de middenberm van de Derde Westerparklaan, aan de zuidzijde van De Bongerd, komen twee rijen kastanjes: een doorzetting van het profiel uit Parkwijk. Langs de bestaande linten en in het Johanniterveld worden geen bomen aangeplant in de openbare ruimte. Hier ligt de nadruk op het vele groen in de privétuinen. Langs de noord-zuidstraten in de Veiling worden meidoorns geplaatst, in de oost-weststraten rode paardenkastanjes. De boomsoort langs de singel wordt vastgelegd in

het betreffende inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Beheer

Voor het openbare groen gelden de gebruikelijke beheersvoorschriften. Een uitzondering vormt het grasveld in Park Groot Zandveld. Voorgesteld wordt dit door een kleine kudde schapen te laten onderhouden. Rijkswaterstaat verzorgt op deze wijze het beheer van een deel van de Nederlandse dijken. Wanneer nodig kan de kudde enkele dagen op het grasveld grazen. Een dergelijke vorm van beheer is niet alleen goedkoop en ecologisch gezien interessant, het brengt ook leven in de buurt.

Water en waterinfiltratie

Het Zand heeft een uitgebreid stelsel van bestaande en nieuw aan te leggen sloten en waterlopen die met elkaar in verbinding staan. Dit stelsel vormt geen in zichzelf gekeerd systeem maar maakt deel uit van de (hoofd) waterstructuur van Leidsche Rijn zoals vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie. Conform de Ontwikkelingsvisie staat het stelsel in verbinding met de omringende watersystemen in Terwijde, het Leidsche Rijn Park en Parkwijk.



geplande hondentoiletten

Waterinfiltratie

Uitgangspunt binnen Leidsche Rijn is het regenwater merendeels (streven 80%) direct te infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater. Directe infiltratie geschiedt via de tuinen en de groenstroken. Waar nodig worden op het maaiveld infiltratievoorzieningen aangelegd.

De in de bouwblokken opgenomen collectieve parkeerterreintjes worden voorzien van waterdoorlatende bestrating zodat ze ook functioneren als infiltratievoorziening. Achterpaden tussen de achtertuinen zullen worden uitgevoerd in een waterdoorlatende bestrating waardoor hier geen aparte infiltratievoorzieningen nodig zijn. Regenwater dat op daken valt zal via genoemde infiltratievoorzieningen in de bodem terecht komen en geleidelijk afstromen naar het oppervlaktewater.

Beschoeiingen

Alle (nieuwe) waterlopen worden beschoeid, behalve daar waar tussen het water en de openbare oever een natuurvriendelijke oever wordt aangelegd of de bebouwing rechtstreeks aan het water grenst. De beschoeiing worden uitgevoerd conform de Atlas voor de Openbare Ruimte Leidsche Rijn.

Waterbeheer

De waterlopen zullen met een maaiboot schoongehouden worden. In het ontwerp is rekening gehouden met een inlaatplaats voor een boot van 3m breed, met een helling van 1:6.

Overig

Sociale Veiligheid

Het streven is het politiekeurmerk te krijgen. De parkeerterreinen zijn zo ingericht dat ze overzichtelijk zijn. De belangrijkste privéruimten zijn aan de binnenzijde van woonblokken geplaatst. De achtertuinen liggen veelal binnen geheel gesloten bouwblokken. Achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte zijn zoveel mogelijk voorkomen. Aan de belangrijke fietsroutes, zoals de fietsboulevard, liggen de voorkanten van bebouwing. In de appartementengebouwen streven we naar woon-werkfuncties en portieken op de begane grond. Aan de straat zijn geen grote dichte delen met parkeergarages of bergingen geplaatst.

Speelplaatsen

Verspreid over Het Zand ligt een aantal speelplaatsen. Een gemiddelde speelplaats is ca. 600 m² groot. De speelplaatsen liggen op centrale punten in de woonbuurten, bij voorkeur in de autovrije of autoluwe gedeeltes. In verband met een goede bereikbaarheid zijn zij gekoppeld aan de hoofdroutes voor langzaam verkeer. De maximale loopafstand vanaf de woning tot de dichtstbijzijnde speelplaats bedraagt ca. 200 meter. Omdat de speelplaatsen hun stempel zullen drukken op het beeld van de openbare ruimte zal speciale aandacht worden gegeven aan de kwaliteit van de inrichting en de te gebruiken speeltoestellen. Centraal thema bij deze speelplaatsen is zand,



geplande afvalinzamelingplekken

op verschillende manieren toegepast. De invulling van de speelplaatsen zal in overleg met bewoners tot stand komen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de leeftijdscategorieën 0-6 jaar, 6-12 jaar en 12-16 jaar. Binnen het westelijk deel van Het Zand ligt de nadruk op speelplekken voor 6 tot 12 jarigen. Op het plein in de Stationsomgeving komt een speelplek voor 12 tot 16 jarigen. De meeste speelvoorzieningen voor deze leeftijdscategorie liggen in het nabijgelegen Park Groot Zandveld en het Leidsche Rijn Park. De grotere loopafstand is naar verwachting geen probleem omdat deze kinderen al ietwat mobieler en zelfstandiger zijn. Voor de jongere kinderen tot 6 jaar worden speciale speelplaatsen aangelegd

Hondentoiletten

In heel Leidsche Rijn komt een netwerk van hondentoiletten. Zo wordt voorkomen dat het openbaar gebied te veel vervuild. Elk toilet is ongeveer 75m². groot en bestaat uit gras met een laag hekje en een aantal markeringspaaltjes rondom. Vanuit de woning liggen ze op maximaal 250 meter loopafstand.

De hondentoiletten liggen op goed bereikbare plekken, gekoppeld aan doorgaande wandelroutes.

Afvalinzameling

Het huisvuil wordt ingezameld middels een systeem met ondergrondse opslagunits. De maximale loopafstand van de woning tot het inzamelpunt

bedraagt 75m. Vrijstelling kan worden verleend voor uitzonderingen tot 125 meter. De inzamelpunten zijn geschikt voor de GFT- en restafval. Per fractie wordt een ondergrondse ruimte gereserveerd van 1,85 x 1,85. Bij een containerinhoud van 5m³ worden per inzamelpunt maximaal 34 eengezinswoningen bediend. Op centrale locaties in Leidsche Rijn komen inzamelpunten voor de fracties papier, glas, metaal, textiel etc. Randvoorwaarden met betrekking tot het plaatsen van de ondergrondse units zijn vastgelegd in de notitie 'richtlijnen plaatsen ondergrondse vuilcontainers, Gemeente Utrecht'. In aanvulling op genoemde loopafstand doen deze eisen o.a. een uitspraak over de minimale afstand tussen container en erfpachtgrens/gevel van de woning, de toegankelijkheid en het gebruik door mindervaliden en ouderen, randvoorwaarden met betrekking tot de inzameling. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar genoemde nota. De gestelde eisen worden verwerkt in de op te stellen inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.



9 ecologie

Binnen de ecologische hoofdstructuur van Het Zand en Leidsche Rijn fungeert Het Zand als verbindingszone tussen het Leidsche Rijn Park, een zogenaamd kerngebied, en de woonbuurten. Kerngebieden zijn grote, groene gebieden waar de beoogde plant- en diersoorten zich zelfstandig kunnen handhaven.

De ecologische infrastructuur van Het Zand is, conform de Ontwikkelingsvisie, gericht op twee specifieke doelgroepen; water- en oeverorganismen en kleine zoogdieren.



ecologie

Kleine zoogdieren

Voor de kleine zoogdieren zijn met name de bestaande linten van belang. Het volwassen groen in de linten -bomen, hagen, struiken- zorgt voor een gunstig verblijfsklimaat voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Het meest belangrijke lint is 't Zand. Via de Westlandsetuin is het Leidsche Rijn Park verbonden met dit lint en het achterliggende Johanniterveld en Park Groot Zandveld. De Utrechtseweg-west met de boomrijke aanliggende tuinen is niet zozeer een verbindingszone maar een uitloper van het Leidsche Rijn Park voor kleine zoogdieren.

Een tweede element van ecologische waarde vormen de bestaande sloten en bermen langs 't Zand. In de berm staan onregelmatige bomenrijen en op sommige plekken een haag. De benodigde herprofilering van de rijweg leidt tot een (geringe) verbreding van het profiel met ca. 1.5m. De verbreding is zorgvuldig ingepast, zodat dit niet ten koste gaat van de bomen, sloten of hagen. Wel moet de bestaande berm enigszins versmald worden.

Vanaf 't Zand lopen er twee verbindingzones in oostelijke richting; langs de Utrechtseweg en via het Johanniterveld en Park Groot Zandveld naar Rijsche Hout toe.

Water- en oeverorganismen

De waterlopen in Waterwijk e.o. vormen voor water- en oeverorganismen de verbinding tussen het Leidsche Rijn Park en het Waterwinpark. Om deze functie te versterken zullen op diverse

plekken natuurvriendelijke oevers worden aangelegd, die met elkaar in verbinding staan. De natuurvriendelijke oevers bevinden zich met name in de openbare ruimte -langs Kees van Dongensingel, de singel in Waterwijk en de Westlandsetuin- om het onderhoud en beheer te vereenvoudigen. Omdat de Alendorperwetering binnen het netwerk van waterlopen een belangrijke rol speelt als verbinding tussen Leidsche Rijn Park, Waterwijk en Terwijde krijgt ook deze een natuurlijke oever aan de noordzijde, alhoewel dit (de noordoever) geen openbare ruimte is.

Een bijzonder element binnen de ecologische structuur van Het Zand zijn drie bestaande vijvers aan de oostzijde van De Bongerd die gehandhaafd worden. In de vijvers leven o.a. salamanders.

Enkele bestaande sloten in Waterwijk worden gehandhaafd. Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen ze speciaal beschermd moeten worden. De sloten mogen niet vergraven worden, niet [tijdelijk] gedempt en bouwafval moet terstond verwijderd worden.

In het oostelijke deel van Het Zand fungeren de sloten en waterlopen met name als uitbreiding van en aanvulling op de hoofdstructuur in het westelijke deel. Beide systemen zijn gekoppeld via een tweetal verbindingen in 't Zand. Om de verblijfskwaliteit voor water- en oeverorganismen te verbeteren zullen op een aantal plaatsen ecologische oevers worden aangelegd. De overige nieuw aan te leggen waterlopen krijgen allemaal brede, groene

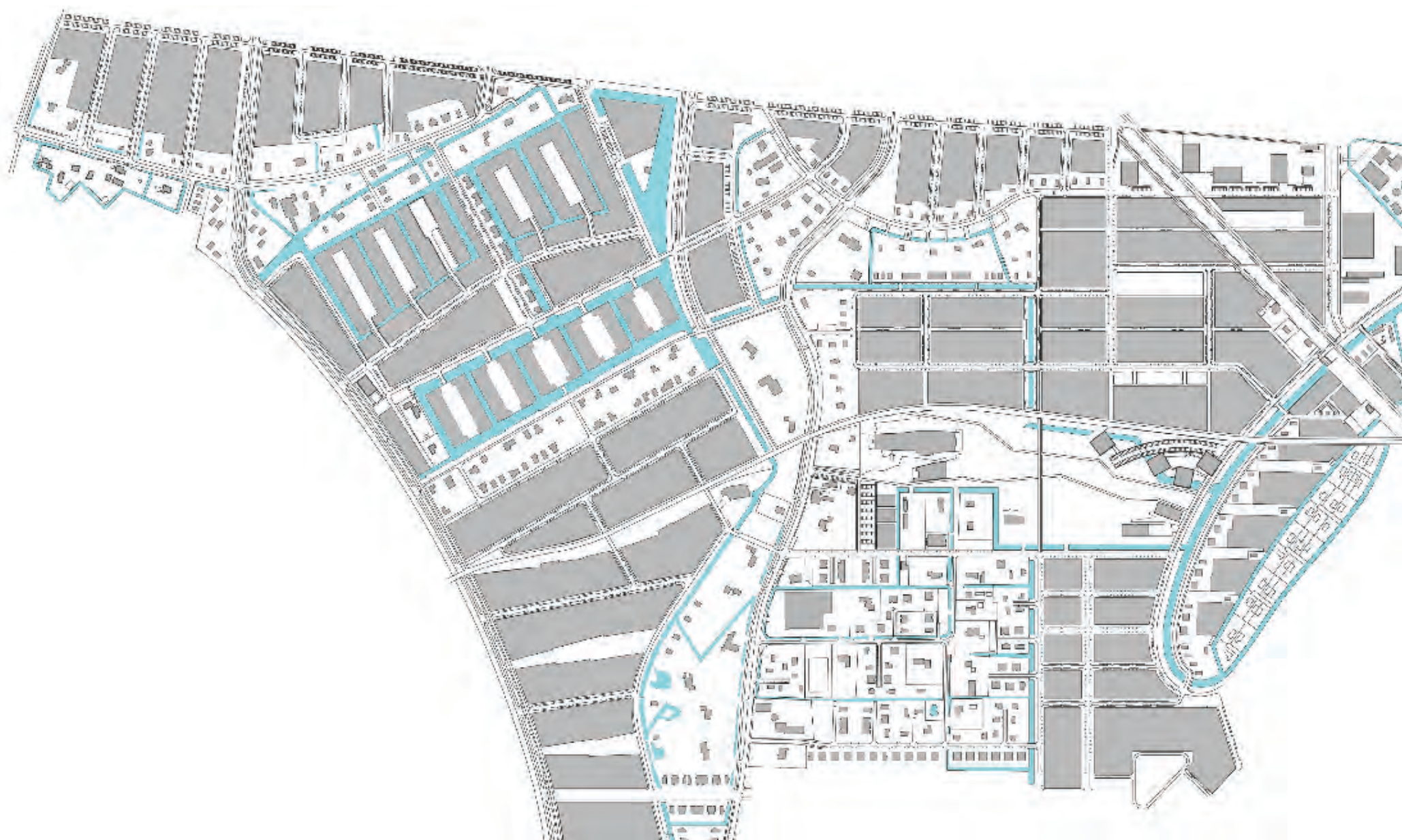
taluds. De bestaande sloten, langs de Utrechtseweg, 't Zand en in het Johanniterveld, worden in de originele staat gehandhaafd.



10

civiele techniek

Om de geschetste ambities waar te maken zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten nauwkeurig afgestemd op de civiel-technische aspecten. Dit is niet alleen van belang voor de nieuwbouw maar met name voor de (bebouwing in de) bestaande linten. Handhaven van bv. bestaande bomen is alleen mogelijk indien maaiveldhoogtes en de waterhuishouding niet ingrijpend wijzigen, onder invloed van de geplande ontwikkelingen. De ondergrondse infrastructuur is ingepast in de nieuwe en bestaande profielen waarbij rekening is gehouden met de daaraan gestelde eisen met betrekking tot de benodigde breedte, de gewenste flexibiliteit en het toekomstig beheer.



waterhuishouding

Oppervlaktewater

Structuur

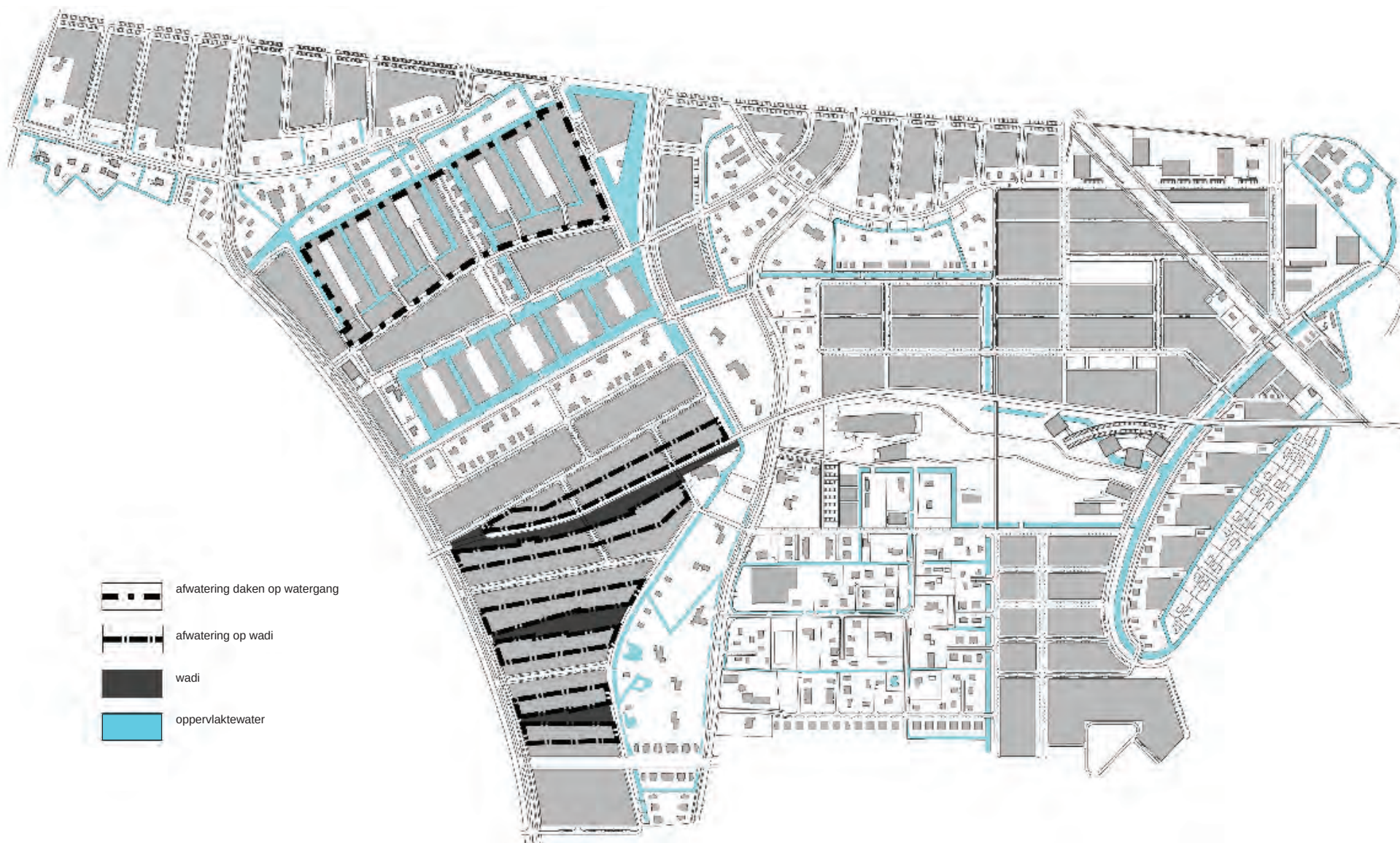
In de oppervlaktewaterstructuur is een aantal bestaande waterlopen gehandhaafd, namelijk de Alendorper Wetering, de sloten langs de linten ('t Zand en Utrechtseweg), een drietal poelen ten westen van 't Zand en de singel langs de westzijde van Het Zand die de grens vormt tussen Het Zand en het Leidsche Rijn Park. Naast de gehandhaafde waterlopen zijn er diverse deels gehandhaafde en nieuwe waterlopen in de oppervlaktewaterstructuur opgenomen. De deels gehandhaafde en het gros van de nieuw geplande waterlopen zijn gesitueerd in Waterwijk. Verder is in De Bongerd een nieuwe noord-zuid waterloop gepland. De waterloop loopt langs de drie te handhaven poelen in De Bongerd, maar staat niet in directe verbinding met de poelen. Reden hiervoor is dat de amfibieën in de poelen anders wegspoelen. In de Stationsomgeving is een vijverpartij opgenomen. Deze vijver sluit in het zuiden aan op het oppervlaktewater in Waterwijk, in het noorden op de duiker onder de stadsas en het spoor door naar deelgebied Terwijde en tot slot in het westen op de Alendorper Wetering. Omdat de Alendorper Wetering van groot belang is voor de waterhuishouding in het Leidsche Rijn Park is de vijverpartij een belangrijke schakel voor het watersysteem van Leidsche Rijn. De norm voor het oppervlaktewater is 6%.

Peilen

Het grootste deel van Het Zand krijgt een peil van NAP+0,15m tot NAP+0,00m. Hierop zijn twee uitzonderingen. Het zuidwesten van Het Zand krijgt een peil dat varieert tussen NAP+0,30m en NAP+0,15m. Het hoogste peil wordt gehandhaafd in de watergang ten zuidoosten van Rijsche Hout. Het streefpeil varieert hier tussen NAP+0,45m en NAP+0,15m. In de peilgebieden sluit het te voeren peilbeheer aan op het huidige peilbeheer met dien verstande dat er momenteel een zogenaamd zomer- en winterpeil wordt gevoerd, terwijl in de toekomstige situatie een variabel peilbeheer zal worden gevoerd. Dit betekent dat in de huidige situatie het hoge peil optreedt in de zomer, terwijl dat in de toekomstige situatie in natte perioden –veelal in de winter- zal gaan optreden. Evenzo treedt momenteel het lage peil op in de winter, terwijl dat in de toekomst in droge perioden –veelal in de zomer- zal gaan optreden.

De deels te handhaven bestaande bebouwing langs de linten zijn de aanleiding voor het zoveel mogelijk willen aansluiten op het huidige peilbeheer. De kans op het veroorzaken van overlast voor de bestaande bebouwing door de nieuwbouwontwikkelingen is daarmee geringer dan bij het invoeren van een significante peilwijziging. Wel kunnen de grondwaterstanden mede door het “omklappen” van het peilbeheer in natte perioden hoger komen te staan en in

droge perioden lager. De gevoeligheid van de te handhaven bebouwing voor een mogelijke significante wijziging van de grondwaterstanden zal door middel van bouwtechnische onderzoek in beeld worden gebracht. Indien nodig zullen gerichte maatregelen worden getroffen. Bijvoorbeeld door het realiseren van aanvullende drainage. Als blijkt dat er geen bouwtechnische bezwaren zijn kan, in plaats van 0,15 m, een seizoensfluctuatie van 0,3 m worden overwogen. De twee peilgebieden krijgen dan een peil dat varieert van NAP+0,30 m tot NAP+0,00 m respectievelijk NAP+0,15 m en NAP-0,15 m. De seizoensfluctuatie van 0,3 m sluit aan op de gangbare fluctuatie in Leidsche Rijn.



waterinfiltratie

Ten aanzien van drooglegging* en ontwateringsdiepte* zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

- De minimum drooglegging bedraagt 1,0 m bij laag peil.
- De minimum ontwateringsdiepte ter plaatse van wegen is 0,8 m.
- De minimum ontwateringsdiepte ter plaatse van openbaar groen en tuinen is 0,5 m.
- De minimum ontwateringsdiepte ter plaatse van nieuwbouw woningen is 0,5 m indien kruipruimteloos wordt gebouwd. Bij nieuwbouw met kruipruimten en bij bestaande woningen is de minimum ontwateringsdiepte 0,8m ten opzichte van de begane grondvloer. Om te hoge grondwaterstanden te voorkomen worden de straten voorzien van drainage.

*Drooglegging is het verschil tussen maaiveld en hoogste oppervlaktewaterpeil.
Ontwateringsdiepte is het verschil tussen maaiveld en grondwaterstand.

Riolering

Afvalwater

De inzameling van het afvalwater in Het Zand gebeurt met een vuilwaterstelsel. Dit stelsel voert de droogweerafvoer onder vrij verval naar een rioolgemaal, dat het water verpompt naar de zuivering. Elke wijk krijgt een eigen (hoofd-)rioolgemaal. Daarnaast worden ondergemalen toegepast in delen van het gebied die zijn omsloten door oppervlaktewater ('eilanden'). De

reden hiervan is dat de kruising van vrijvervalriolering met een watergang leidt tot een te diepe ligging van het riool, waardoor de aanlegkosten van de riolering hoog worden.

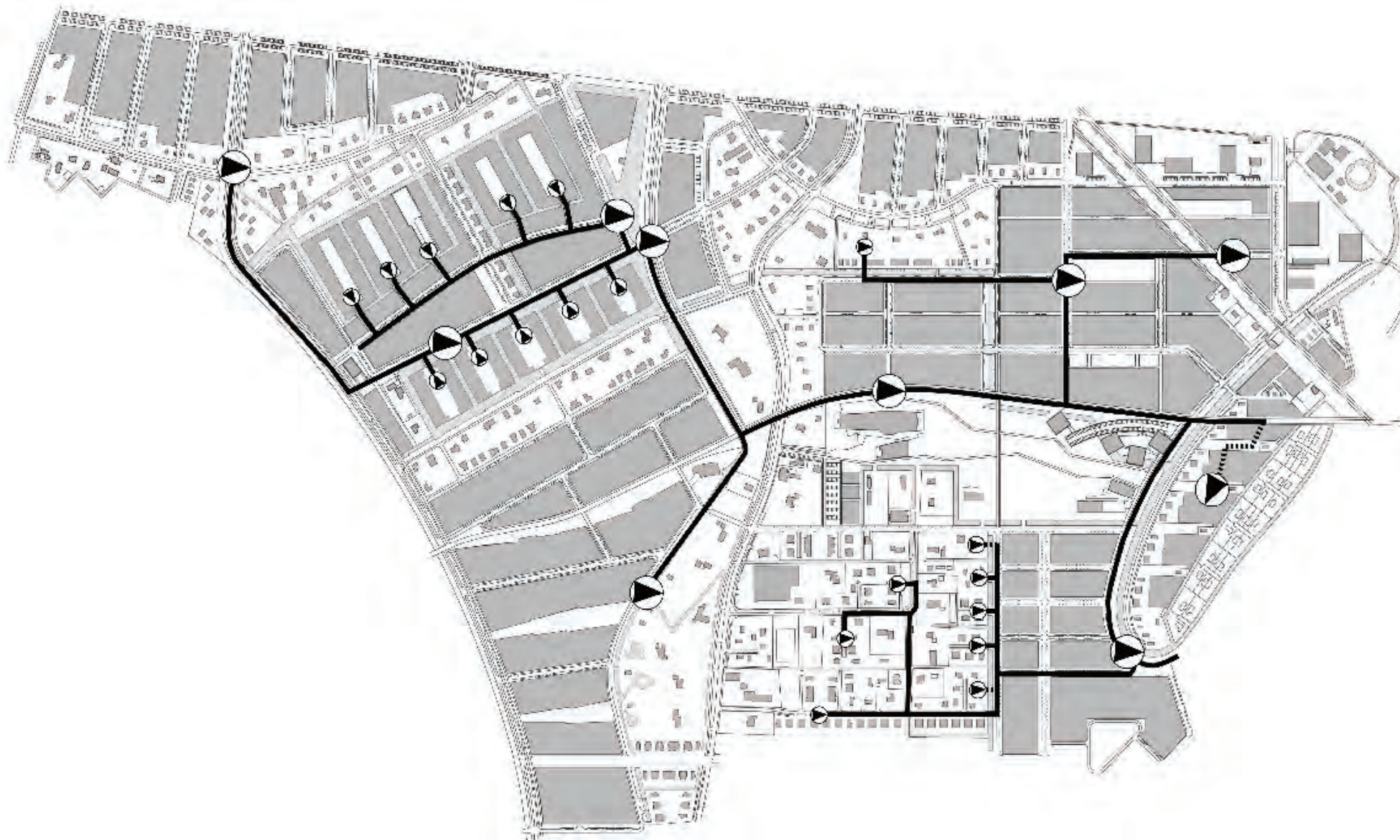
De locatie van de hoofdgemalen is zo gekozen dat de diepteligging van de riolering zo klein mogelijk is. De tekening geeft ook een overzicht van de persleidingenstructuur. Het afvalwater van Het Zand wordt met één persleiding verpompt naar het hoofdrioolgemaal van Parkwijk Noord en van daar verder naar de rwzi Leidsche Rijn.

De fasering van de aanleg van de riolering is bij voorkeur van benedenstrooms naar bovenstrooms, oftewel vanaf de locatie van de hoofdrioolgemalen naar de randen van de wijken. Deze fasering is echter niet dwingend. Bij een afwijkende fasering kan het afvalwater met tijdelijke rioolgemalen en persleidingen afgevoerd worden. De persleiding van Het Zand naar Parkwijk Noord dient wel zo vroeg mogelijk aangelegd te worden.

Regenwater

De afvoer van regenwater van verharde oppervlakken vindt op diverse wijzen plaats. De daken van woningen die direct aan oppervlaktewater zijn gesitueerd voeren via open goten af naar het oppervlaktewater. Dit is met name aan de orde in Waterwijk. In De Bongerd wordt deels geïnfiltreerd via wadi's in de brede groenstroken. Het zijn de dakoppervlakken en verhardingen die direct aan de brede

groenzones zijn gesitueerd. De Parkzichtlaan voert af naar een wadi in de groenzone tussen de weg en het oppervlaktewater. Regenwater van de overige verharde oppervlakken in Het Zand wordt geïnfiltreerd via zogenaamde infiltratieverhardingen. Vanwege bestaande maaiveldhoogtes wordt in Rijsche Maan een ander watersysteem toegepast.



geplande riolering

Nutsleidingen

Hoofdinfrastructuur

In het gehele gebied in Leidsche Rijn wordt nieuwe nutsinfrastructuur aangelegd, bestaande ingepast of verwijderd. In het masterplan Nutsinfrastructuur zijn hoofdtracés bepaald. Gelijktijdig met de planontwikkeling van de deelplannen worden de geplande tracés ingepast. De nutsleidingen zijn zoveel mogelijk ontworpen conform de atlas nutsleidingen opgesteld door de ENECO.

Leidingstraten

De tracés met benodigde breedtes zijn vastgelegd. Gezien het feit dat de daadwerkelijke bouwrouting afhankelijk is van vele factoren en derhalve kan wijzigen, is de opzet van de nutsleidingen zo flexibel mogelijk gehouden.

Gas

Momenteel wordt er aardgas geleverd aan de bestaande klanten, die het gas toepassen voor de verwarming van woningen en tuinderskassen. Van de huidige bebouwing zal een groot deel worden verwijderd. Daar ter plaatse zal een gasleidingstelsel niet meer nodig zijn. Niettemin wordt nog een aantal woningen gehandhaafd en ingepast binnen het nieuwe plan. Deze woningen blijven van gas voorzien worden. De aansluitingen zullen worden gevoed vanuit het 100mbar gasnet. Ten behoeve van de verdeling van gas zijn

geen extra verdeelstations nodig.

Waterleidingnet

In Het Zand wordt één waterleidingnet aangelegd. Voor huishoudelijk gebruik wordt het drinkwater toegepast.

Electra

De bestaande voorzieningen in het gebied zijn alleen geschikt voor de huidige lintbebouwing en zijn volstrekt onvoldoende voor de toekomstige bebouwing. Dit houdt in dat er een geheel nieuw systeem zal worden aangelegd.

In het Zand zal de ENECO diverse netstations realiseren. Globaal zal 1 netstation per 200-250 woningen volstaan. Vanuit de netstations worden laagspanningskabels gelegd in de trottoirs, waarop huisaansluitingen kunnen worden afgetakt. Gebruik wordt gemaakt van zogenaamde compactstations. Zoals de naam aangeeft betreft het hier een unit met minimale afmetingen van ca. 2,00 m x 1,85 m en een hoogte van 1,50 meter. De stations kunnen in diverse kleuren en uitvoeringen geleverd worden. Inzet is om deze mee te ontwerpen en integreren in de erfafscheidingen (of schuurtjes). Ten aanzien van de lokaties van de schakelstations geldt dat er voldoende ruimte gereserveerd wordt voor veilige ondergrondse aanleg van kabeltracés.

Warmtedistributie

Voor de warmtedistributie wordt gebruik gemaakt van restwarmte uit de

electriciteitsproductie. Het water wordt vanuit de ex UNA-centrale (nu Reliant) getransporteerd naar zogenaamde WOS (warmteoverdrachtstations). Van hieruit wordt de warmte door distributieleidingen verder verspreid. Het distributienet bestaat uit tracés met aanvoer- en retourleidingen die in ringen rond en tussen de WOS'sen gebouwd worden. Op deze leidingen worden verdeelstations afmetingen aangesloten die de warmte verder distribueren naar gemiddeld 250 woningen per station.

Telecom en CAI

Het telecomnet zowel als het CAI-netwerk in Leidsche Rijn zijn nieuw te stichten (stervormige) netwerken. Bij de aanleg van de netwerken wordt rekening gehouden met nieuw in te voeren technieken. CAI-kastjes kunnen in diverse kleuren besteld worden. Gekozen is voor de standaard uitvoering antracietgrijs. De kastjes zullen in de erfafscheidingen, spouwmuren of bergingen geplaatst moeten worden.



kabels en leidingen westelijk deel

Beheer

Om het aangelegde netwerk van nutsvoorzieningen en de daarboven gelegen infrastructuur in goede staat te behouden is beheer nodig. Opbrekingen van wegen dienen tot een minimum te worden beperkt. De haalbaarheid van aanleg loze mantelbuizen ten behoeve van voorkoming schade door toekomstig aan te leggen kabels en leidingen is in onderzoek.

Naast voornoemde optie worden tevens de financiële haalbaarheid en wenselijkheid van netsharing van een glasfibre kabel bekeken. Netsharing is een methode waarbij één kabel door meerdere kabelaanbieders wordt benut. Het systeem op basis van glasfiber speelt in op toekomstige ontwikkelingen zoals beeldtelefoon, snelle internettoepassingen en dergelijke. Verder heeft dit systeem kwalitatieve voordelen op het gebied van programmering (schier onbeperkt aantal zenders mogelijk). Tevens geeft het een concurrentie-element tussen de diverse aanbieders.

Voor de verdeling van de diverse nutsleidingen zijn veelal verdeelstations nodig. De diverse verdeelstations (electriciteitstrafo's en cai-kastjes) zijn ingepast in het plan. Deze voorzieningen zullen eveneens in de erfscheiding geplaatst moeten worden.

Bouwrijp maken

Algemeen

Bij het bouw- en woonrijp maken van deelgebied 't Zand spelen geotechnische aspecten een belangrijke rol. Bij het bouwen van huizen en infrastructuur worden bepaalde eisen gesteld aan de bodem, zoals draagkracht, stabiliteit en drooglegging.

Herbruikbaarheid zand

De bodem van 't Zand bestaat voor grote delen uit zand of zeer zandig materiaal. Bij het graven van bijvoorbeeld rioolsleuven, cunetten of kruipruimtes komt grond vrij. Onderzocht is of dit vrijkomende zand gebruikt kan worden voor ophoging en/of voor wegfundaties. Uit de resultaten blijkt dat het ondiepere aangetroffen zand (tot circa 1,5 m onder maaiveld) in categorie 2 valt en daardoor niet direct als wegzand is te gebruiken. Het grovere zand dat valt onder categorie 1 wordt pas hieronder aangetroffen. Zowel diepte en kwaliteit van het zand variëren echter door het gebied.

Zettinggevoeligheid

In het noordelijk deel van Het Zand worden slappere lagen in de bodem aangetroffen. Dit zijn klei- en veenlagen. Bij een ophoging zullen deze samengedrukt worden. Benodigd is een netto ophoging van maximaal 0,80 m om het planpeil van NAP +1,30 m te bereiken. Verwacht wordt een zetting van enkele decimeters, zodat maximaal

een bruto ophoging van circa 1 m à 1,20 m te verwachten is. De verwachte benodigde zettingstijd is minder dan 1 jaar.

In de overige delen van 't Zand is de bodem minder zettinggevoelig of ligt het maaiveld reeds voldoende hoog of nagenoeg voldoende hoog. Er zijn daar dan ook geen problemen te verwachten bij het ophogen voor wegen of tuinen, de verwachte zettingen zijn daar rond 0,10 m of kleiner dan circa 0,10 m.

De stabiliteit van nog te graven watergangen is kort beschouwd. Voorlopig kan worden uitgegaan van taluds van circa 1:2 op de plaatsen met een zandige toplaag van de bodem en 1:3 op de plaatsen met een slappe toplaag (klei/veen). In een later stadium zal dit verder onderzocht worden.



geplande bruggen en duikers

Bruggen en Duikers

In het plangebied is een groot aantal oeververbindingen. Deze zijn onder te verdelen in bestaande bruggen en nieuwe bruggen, duikerbruggen en duikers. De keuze voor een bepaald type verbinding is, naast financiën, afhankelijk van de ligging en functie ervan.

Op de prominente plekken in het plangebied, die duidelijk in het zicht liggen, zijn bruggen gepland. Voorbeelden hiervan zijn de oeververbinding tussen Waterwijk en de Stationsomgeving over de Kees van Dongensingel en het merendeel van de bruggen over de doorgaande waterlopen in Waterwijk. Toegangen tot vrije kavels in de bestaande linten worden, indien deze een sloot kruisen, ook uitgevoerd als brug. Dit past in het bestaande beeld van de linten. Mooie voorbeelden hiervan zijn de bestaande bruggen over de Alendorperwetering. Waterlopen die deel uitmaken van een (hoofd)verbindingroute voor water- en oeverorganismen worden in principe ook gekruist door bruggen, om de barrièrewerking van de oeververbinding te minimaliseren.

De nieuwe bruggen zullen in onderlinge samenhang ontworpen worden. De bruggen naar de vrije kavels maken deel uit van de ontwerpopgave van de kavels.

Het stelsel van bruggen, duikerbruggen en duikers is zodanig opgezet dat alle watergangen toegankelijk zijn voor onderhoud vanuit een maaiboot. Verdere randvoorwaarden met

betrekking tot het onderhoud van de watergangen, te-water-laat-plaatsen en opslagplekken voor baggerafval worden uitgewerkt in de op te stellen inrichtingsplannen voor de openbare ruimte van de diverse deelgebieden.



11 milieu

Voor elk deelgebied binnen Leidsche Rijn zijn in de Ontwikkelingsvisie enkele milieuthema's benoemd. Dit is nodig omdat niet op alle thema's maximaal ingezet kan worden. Binnen Het Zand heeft het handhaven en zo mogelijk versterken van de bestaande situatie de grootste prioriteit gekregen.

De bodemkwaliteit is over het algemeen goed. Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot de te verwachten luchtkwaliteit in de openbare ruimte.

Energie

Voor Leidsche Rijn als geheel is in het Masterplan en de Ontwikkelingsvisie een hoog ambitieniveau vastgelegd voor de duurzaamheid, vooral voor energiebesparing en vermindering van de uitstoot van CO₂. De wettelijk vastgelegde minimum Energie Prestatie Coëfficiëntienorm (EPC) is (momenteel) 1. De norm die in de contracten met ontwikkelaars is vastgelegd, is 0,98. Alle woningen krijgen een aansluiting op de stadsverwarming, een milieuvriendelijke en comfortabele methode van warmtevoorziening, aangezien de restwarmte van de elektriciteitsproductie wordt gebruikt.

Geluid

Langs de Noordelijke Stadsas, het noordelijke deel van de Kees van Dongensingel en de twee doorgaande wegen - 't Zand en de Parkzichtlaan- wordt de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder overschreden. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde langs de stadsas en de Kees van Dongensingel wordt veroorzaakt door zowel het auto- als treinverkeer. Hier dient bij de nadere uitwerking een geluidsonderzoek voor uitgevoerd te worden. Wel is duidelijk dat maatregelen getroffen moeten worden.

Om de geluidsoverlast van het treinverkeer bij de bron te beperken wordt aan de zijde van Het Zand een 1,5 meter hoog scherm langs het spoortalud geplaatst en een 3 meter hoog scherm tussen het tweede en

derde spoor. Om de geluidsoverlast van het autoverkeer te beperken wordt de Noordelijke Stadsas in dubbellaags ZOAB uitgevoerd, met op de kruisingen SMA 0-6. Deze maatregelen zijn echter niet voldoende. Langs de stadsas worden de woningen voorzien van een dove gevel (*). Bij alle woningen dienen (mogelijk) geluidsisolerende maatregelen getroffen te worden waardoor het geluidsniveau binnen de woning de 35 dB(A), conform de eisen van het Bouwbesluit, niet overschrijdt. Voor woningen waar een overschrijding van de voorkeurswaarde plaatsvindt en geen dove gevel(s) wordt toegepast dient een ontheffing te worden ingezet. De hoogte van de ontheffing en het exacte aantal ontheffingen wordt bepaald en vastgelegd op het moment van de bouwvergunningverlening. Het aantal woningen waarvoor naar verwachting een ontheffing ingezet dient te worden moet blijken uit de afstemming van de stedenbouwkundige en akoestische inzichten. Het aantal ontheffingen voor het deelgebied Het Zand (-West) wijkt naar alle waarschijnlijkheid af van het gestelde in de ontheffingsvraag ten tijde van het bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999. Reden hiervoor zijn de gewijzigde inzichten inzake de verkeersstructuur in Het Zand. In het bestemmingsplan is de Parkzichtlaan een 30km. weg waardoor voor de aanliggende bebouwing geen ontheffingsaanvragen ingezet hoeven te worden. Inmiddels is dit een 50 km-weg geworden en dienen er wel ontheffingsaanvragen ingezet te

worden.

Langs 't Zand en de Parkzichtlaan wordt de voorkeurswaarde van de Wet Geluidhinder overschreden ten gevolge van het autoverkeer. Het geluidsniveau blijft hier echter beneden de, voor Leidsche Rijn, maximale ontheffingswaarde (60dB(A)). Van invloed op het geluidsniveau op de gevel zijn de verkeersintensiteiten op de betreffende wegen, het bestratingsmateriaal, de afstand van de weg-as tot de gevel en de bebouwingshoogte.

Aan de hand van de uitkomsten van deze berekeningen is de minimaal vereiste afstand van de weg-as tot de bebouwing bepaald, waarbij uitgegaan is van een maximaal geluidsniveau van 60 dB(A) op de gevel. Langs de Parkzichtlaan is dit 8m., langs 't Zand 11m. (bron: MER-onderzoek). Aanvullende eisen vanuit de Wet geluidhinder en de beschikking Hogere grenswaarde behorende bij het bestemmingsplan Leidsche Rijn zijn o.a.:

- een geldige reden om van de voorkeurswaarde af te wijken (afschermend bouwen);
- elke woning moet beschikken over een geluidsluwe gevel;
- de buitenruimte dient gesitueerd te worden aan de geluidsluwe gevel, situering van een buitenruimte aan de belaste zijde is mogelijk indien er binnen de woning aan de geluidsluwe zijde een 'gelijkwaardig' alternatief is;
- de verblijfsruimten van de woning dienen zoveel mogelijk aan de

geluidsluwe zijde gesitueerd te worden. Vanuit deze verblijfsruimten dient er de mogelijkheid te zijn vanuit de luwe gevel de ruimte te doorspuien. Voor 't Zand zijn alleen ontheffingen nodig voor de nieuw te bouwen woningen. Voor de bestaande woningen is dit niet nodig, tenzij de geluidsbelasting door een wijziging aan de weg zal toenemen met 2dB(A) of meer .

(*) Woningen met een dove gevel zijn woningen waarvan de gevel aan de geluidsbelaste zijde(n) geen delen heeft die open kunnen of ventilatieopeningen aanwezig zijn. Gevels waarin geen te openen delen, waaronder ventilatieopeningen, zitten hoeven vanuit de Wet geluidhinder niet getoetst te worden. Voor deze gevels hoeft dan ook geen ontheffing te worden ingezet. Wel moet aan het gestelde in het Bouwbesluit ten aanzien van geluidswering van buiten worden voldaan.

Bodem

De bodemkwaliteit van Het Zand is vanuit historisch perspectief onderzocht. De onderzoeksgegevens zijn weergegeven in de Bodemkwaliteitsatlas Leidsche Rijn. De algemene bodemkwaliteit in het gebied staat als redelijk goed bekend.

Colofon 2003

De samenstellers danken op deze plaats de leveranciers van kaarten, onderzoeksgegevens en teksten.

Projectbureau Leidsche Rijn

Job van Staalduinen, projectmanager wonen
Karin van der Weele, projectleider Het Zand
Monique van Kampen, projectleider Het Zand
Iris Vliegenberg, projectleider Het Zand
Amanda Roubos, projectleider vrije kavels
Jessica Waaijers, projectsecretaris
Samantha Pompies, secretaresse
Gregor Sven van Raalte, tekenaar
Heleen Wijtmans, planeconoom
Dick Vlot, kostendeskundige
Jeanne Bogers, ass. wijkmanager
Jadranka Strbac, ass. wijkmanager
Fon Maas, sr. vastgoedadviseur
Pieter Oomen, verkeersdeskundige
Martine Sluijter, verkeersdeskundige
Herre Wynia, adviseur archeologie
Dymph Hoffmans, adviseur Milieu en duurzaamheid
Dirk de Bie, stagiair
Jurjen Thomas, stagiair
Lars Kleiverda, stedenbouwkundige
Hans Ophuis, landschapsarchitect
Fred Bransen, civiel technicus (ICU/Tauw)
Paul Mantén, civiel technicus (ICU/Tauw)
Bas de Jonge, adviseur water (ICU/Tauw)
Maartje Rieter, ass. planner (Triode)

Hans Ebberink Stedebouwkundig Bureau

Hans Ebberink
Jessica Hammarlund Bergmann
Wim Hendriks
Frank de Volder
Jaap Brouwer
Ronald Lara
Tijl Dejonckheere
Joanne Wissink

Landschapsarchitecten

Urban van Aar, Bureau voor water en landschapsarchitectuur

Pim Vervuren, Emile Daale
(Rijnsche Maan, Waterwijk)

Joram Schaap, Joost Wezenaar
Eker & Schaap, landschapsarchitectuur
(De Bongerd)

Harm Veenenbos/Martijn Al
Veenenbos en Bosch,
landschapsarchitecten
(Stationsomgeving)

Architecten

Johanna de Jager/Martin Lette
De Jager en Lette architecten
(De Bongerd)

Christian Rapp/Sander Hazevoet
Rapp en Scheulen, architecten
(Stationsomgeving)

Bart Mispelblom/Stefan Dähnel
Tangram architecten
(Waterwijk)

Illustraties/fotografie

Hans Ebberink Stedebouwkundig Bureau
Urban van Aar, Bureau voor water en landschapsarchitectuur
Eker & Schaap, landschapsarchitectuur
Veenenbosch en Bosch, landschapsarchitecten
De Jager en Lette architecten
Rapp en Scheulen, architecten.
Tangram architecten
Claus en Kaan Architecten

Colofon 2011

Karin van der Weele,
projectmanager wonen

Carla Mesman,
projectleider Het Zand

Roeland Hop,
projectondersteuner Het Zand

Hans Ebberink,
Stedenbouwkundige

Jessica Hammarlund Bergmann,
Stedenbouwkundige

colofon

Volkshuisvestingsbeleid Gemeente Utrecht

Algemeen beleid

In het Utrechtse deel van Leidsche Rijn worden de komende twintig jaar 20.000 woningen gerealiseerd, waarvan 30 procent in de sociale sector. Eenderde deel van deze 20.000 woningen wordt gestapeld; de rest wordt uitgevoerd als eengezinswoning. De totale woningbouwproductie vormt een zeer gevarieerd geheel, met een scala aan woningtypologieën in een breed spectrum aan woonmilieus. In de Ontwikkelingsvisie zijn de randvoorwaarden geformuleerd voor de verdeling van het woningbouwprogramma over het totale plangebied. Variatie is een uitdrukkelijk uitgangspunt. De bedoeling is om gebieden met een verschillend karakter te realiseren. Variëren met het woningbouwprogramma is één van de middelen daartoe.

De Utrechtse woningmarkt is al geruime tijd zeer gespannen. Er is een fors tekort aan woningen. Dit blijkt uit de hoge prijzen in de koopsector en de lange wachttijden in de huursector. Deze lange wachttijden worden mede veroorzaakt door mensen die wel willen kopen, maar geen geschikte koopwoning kunnen vinden. Hierdoor worden de wachttijden voor degenen die echt afhankelijk zijn van de huurwoningen verder verlengd.

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, neergelegd in de nota Wonen naar wens (mei 2000) richt zich op de optimalisatie van de samenstelling van de woningvoorraad in kwantitatief en kwalitatief opzicht, conform het scenario van de Vitale Stad. Dit komt neer op een doorstroomgericht woningbouwprogramma, waarbij het huidige aantal bereikbare woningen gelijk blijft. Dit betekent ook een differentiatie van de woningvoorraad op wijkniveau, rekening houdend met de woonbehoeften en gebruikmakend van de beschikbare veranderruimte in de stad.

Dit komt neer op:

1. Aanpak van het kwantitatieve woningtekort, vooral in de koopsector. Hierdoor worden huishoudens met hogere inkomens voor de stad behouden, en de wachttijden voor de huishoudens die afhankelijk zijn van huurwoningen bekort.
2. Voldoen aan de - huidige en toekomstige - kwalitatieve vraag. Hierdoor wordt voorkomen dat mensen gaan verhuizen omdat de woning en de omgeving niet meer aan hun verwachtingen voldoen.
3. Beperken van de tegenstellingen binnen de stad; aanpakken van leefbaarheidproblemen.

Nieuwbouw kan deels antwoord geven op de vraag naar woonmilieus met een hoge kwaliteit. In Leidsche Rijn wordt voor 70 procent in de marktsector

gebouwd. Deze flinke bouwproductie biedt ook goede mogelijkheden om aan de vraag naar bijzondere woonmilieus te voldoen.

Om de kwaliteitsslag te maken in wijken met (toekomstige) leefbaarheidsproblemen is het -onder meer- nodig om de woningdifferentiatie daar te vergroten. Dit betekent dat hoogwaardige woningen worden toegevoegd, voor een deel ten koste van goedkope woningen. Om voldoende huisvesting te bieden aan de lagere inkomensgroepen, is het noodzakelijk om ook in de uitbreidingsgebieden - zoals Leidsche Rijn - 30 procent sociale woningbouw te realiseren.

Algemene kwaliteitseisen voor de woningbouw

De woningen in Leidsche Rijn worden voor de toekomst gebouwd. Teneinde deze toekomstgerichtheid te garanderen gelden allerlei randvoorwaarden. Het landelijk Bouwbesluit formuleert het minimale kwaliteitsniveau waaraan woningen in heel Nederland moeten voldoen. Daarbovenop stelt de gemeente Utrecht een aantal extra kwalitatieve randvoorwaarden voor de woningbouw in Leidsche Rijn. De woningbouwplannen moeten aan deze randvoorwaarden voldoen. Ze worden hieronder beschreven.

beleidkader Integrale Woningkwaliteit

Tenzij in privaatrechtelijke overeenkomsten anders is overeengekomen, geldt voor de sociale woningbouw en

de koopwoningen het beleidskader Integrale Woningkwaliteit (IWK). Dit document is de herziening van het Convenant Duurzame Nieuwbouw van Woningen en Richtlijnen voor Aanpasbaar Bouwen in Utrecht. Het beleidskader en de maatregelenlijst sluiten aan bij de landelijke Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, het Politiekeur Veilig Wonen, het Handboek voor toegankelijkheid en het Seniorenlabel.

De initiatiefnemer is verplicht deze richtlijnen toe te passen. Om stagnatie in de planontwikkeling te voorkomen, moet de initiatiefnemer/architect in het kader van de planbeoordeling in een vroegtijdig stadium (vanaf het stedenbouwkundig model) aan de afdeling Bouwbeheer/Beleid en Programmering van de Dienst Stadsontwikkeling toelichten hoe hij/zij deze richtlijnen heeft verwerkt. Daarnaast kijkt de WAC ook naar andere kwaliteitsaspecten die de woonconsument aangaan. Deze aspecten worden onder andere verwoord in de WAC-top tien. De afdeling Bouwbeheer/Beleid en Programmering van de Dienst Stadsontwikkeling beoordeelt de plannen op VO- en DO-niveau in alle financieringscategorieën op bovengenoemde IWK-kwaliteitseisen, kwaliteit en kosten, aantallen van de financieringsdifferentiatie en de overgangen tussen deze differentiatie.

Kwaliteit en kosten

Een belangrijke indicatie voor de samenhang tussen kosten en kwaliteit is de grootte van de woning. De woningen moeten een minimale beukmaat van 5,40 meter hebben. Dit is het uitgangspunt, tenzij vanuit stedenbouwkundige of andere redenen gewenst is hiervan af te wijken.

Kosten-kwaliteitstoets

De afdeling Bouwbeheer/Beleid en Programmering van de Dienst Stadsontwikkeling beoordeelt de plannen in alle financieringscategorieën op bouw- en woontechnische kwaliteit, aanpasbaar bouwen en duurzaam bouwen. De woningen zullen op VO- en DO-niveau worden getoetst. Tenzij in privaatrechtelijke overeenkomsten anders is afgesproken, wordt bij de sociale woningbouw en de koopwoningen de relatie tussen kosten en kwaliteit door een onafhankelijke (SWK-) kostendeskundige getoetst. Deze toetsing gebeurt volgens de Nationale Beoordelingsrichtlijnen kosten-kwaliteitstoets woningbouw-plannen in opdracht van de ontwikkelaar. De toetsing vindt plaats in het stadium van bestek en bestektekeningen.

bijlage

Besluitenlijst: SP-aanpassingen, preciseringen en uitwerkingen

I. Stedenbouwkundig Plan Het Zand

Stedenbouwkundig Plan Het Zand april 2003 & aanpassingen SP Het Zand augustus 2003.

Het SP is een uitwerking van het SPvE Het Zand dat door de raad op 4 juli 2002 is vastgesteld. In de uitwerking is ook het resultaat van de herijking opgenomen. Overleg met bouwparticipanten, marktontwikkelingen en noodzakelijke bezuinigingen voor een sluitende grondexploitatie maken een aantal aanpassingen nodig. Deze zijn als oplossingsrichtingen verwoord in de bijlage "Aanpassingen Stedenbouwkundig Plan Het Zand".

B&W 23/09/2003 (744)

1. Akkoord wordt gegaan met het Stedenbouwkundig Plan als uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. In het SP zijn de belangrijke items: de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouw van buurtjes met een eigen karakter en een gedifferentieerd programma waarin de herijkingsafspraken zijn verwerkt.

2. De directeur van het Projectbureau Leidsche Rijn te mandateren om de wijzigingen zoals voorgesteld in de bijlage "Aanpassingen aan het Stedenbouwkundig Plan" in overleg met de bouwparticipanten nader uit te werken.

3. De ontwikkeling van het plangebied Het Zand op basis van de bovengenoemde besluiten voort te zetten.

4. Bij de ontwikkeling uit te gaan van een verhoogde taakstelling ten opzichte van de bestuursrapportage 2002 van 4 miljoen euro (netto contante waarden 0,4 miljoen).

5. Wethouder Lenting wordt gemachtigd om redactionele aanpassingen in de uitgaande stukken aan te brengen.

Ter informatie naar de commissie

II. Stedenbouwkundig Plan Johanniterveld

B&W 28/06/2005 (452): LRU 05.108145

1. Ingestemd wordt met een woningbouwprogramma van circa 132 woningen in de wijk Johanniterveld in deelgebied

Het Zand;

2. Het Stedenbouwkundig Plan Het Zand/Johanniterveld wordt vastgesteld met in hoofdlijn het programma als bij beslispunt 1;

3. De commissie Stedelijke Ontwikkeling informeren.

Ter informatie naar de commissie

III. Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand: Zuidhoven/Waterwijk

B&W 15/11/2005 (756): LRU 05.124048

In te stemmen met de aanpassing van het Stedenbouwkundig Plan Het Zand voor wat betreft de zuidelijke hoven van Waterwijk.

IV. Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand: Johanniterveld

LRU 06.020348

Vastgesteld door gemandateerde wethouder Lenting 10/01/2006:

In te stemmen met de aanpassing van het bestuurlijk vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Johanniterveld (d.d. 28/06/05), met name voor wat betreft de langere rijtjes, het aantal woningen en het buiten het eerder vastgestelde bebouwingsveld vallen van de woningen.

V. Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand: Sport- en dansschool

LRU 06.023032

Vastgesteld door gemandateerde wethouder Lenting 10/02/2006:

In te stemmen met de aanpassing van het bestuurlijk vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Het Zand (d.d. 23 september 2003) ten behoeve van de ontwikkeling van de sport- en dansschool op de volgende punten; toevoeging functie woningbouw binnen het reeds vastgestelde bouwvolume en ontsluiting ondergrondse parkeergarage t.b.v. bewoners.

**VI.Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand:
Rijnsche Maan**

LRU 06.074759

Vastgesteld door gemandateerde wethouder Bosch 06/07/2006

In te stemmen met de aanpassing van het programma voor blok 1.5b (in Rijnsche Maan) in het bestuurlijk vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Het Zand (d.d. 23/09/03), nl. het ver-ruimen van de functie wonen naar woon/zorgeenheden.

**VII.Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand:
Leidsche Maan**

LRU: 07.095841

Vastgesteld door gemandateerde wethouder Bosch 13/11/2007

1.In te stemmen met de aanpassing van het bestuurlijk vast-gestelde Stedenbouwkundig Plan Het Zand (d.d. 23 september 2003) voor wat betreft het veranderen van het woningtype van 4 eengezinswoningen goedkope koop naar meergezinswoningen sociale huur.

2.In te stemmen met de aanpassing van het bestuurlijk vast-gestelde Stedenbouwkundig Plan Het Zand (d.d. 23 september 2003) voor wat betreft het parkeren. Dit wordt gerealiseerd op het openbaar terrein in plaats van in (half) verdiepte garages onder het gebouwencomplex zover dit past binnen de parkeernorm.

**IX.Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand:
Bouwhoogten Stadsas**

LRU 07.096361

Vastgesteld door gemandateerde wethouder Bosch 13/11/2007

Geactualiseerde tekst van het Stedenbouwkundig Plan Het Zand vast te stellen, overeenkomstig de kaart met bouwhoogten in het SP Het Zand.

**X.Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand:
Leidsche Maan**

LRU: 07.106993

Vastgesteld door gemandateerde wethouder Bosch
22/01/2008

1.In te stemmen met de aanpassing van het bestuurlijk vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Het Zand (d.d. 23 september 2003) voor wat betreft het veranderen van het woningtype in bouwblok 5.6 en 5.7 van eengezins-woningen sociale huur naar meergezinswoningen sociale huur, waarbij de opgave voor Portaal gelijk blijft.

2.In te stemmen met de aanpassing van het bestuurlijk vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Het Zand (d.d. 23 september 2003) voor wat betreft het parkeren voor de sociale woningbouw in bouwblok 5.6 en 5.7. Dit wordt gerealiseerd op het openbaar terrein in plaats van in (half) verdiepte garages onder het gebouwencomplex.

**XI.Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand:
Groot Zandveld, tandartspraktijk**

LRU: 08.020699

Vastgesteld door gemandateerde wethouder Bosch
13/02/2008

1.In te stemmen met de tekstuele aanpassing (zie bijlage) van het bestuurlijk vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Het Zand (d.d. 23 september 2003) voor wat betreft het melden van en tandartsenpraktijk bij het gezondheidsclus-ter in Park Groot Zandveld.

**XII.Aanpassing Stedenbouwkundig Plan:
Sport- en dansschool Het Zand/Leidsche Rijn**

B&W 02-06-2008: (08.047675)

1.In te stemmen met bijgevoegde partiële aanpassing van het Stedenbouwkundig Plan Het Zand, ten behoeve van de ontwikkeling van de sport- en dansschool, op enkele punt-en zoals bouwhoogtekaart, toevoeging van een paragraaf inzake de parkeerbalans, windhinder en schaduwwerking en een minder globale plankaart.

2.Het bijgevoegde Definitief Inrichtingsplan Openbare Ruimte als bijlage bij het partieel aangepaste Steden-bouwkundig Plan Het Zand vast te stellen.

XIII.Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand/Leidsche Rijn; Hoogtekaart Leidsche Maan

B&W 13/11/2008 - (08.080518)

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De hoogtekaart voor Leidsche Maan gewijzigd vast te stellen, voor wat betreft het verhogen van de bouwhoogtes van 12 naar 15 lagen en van 7 naar 9 lagen van 2 kopblokken aan de Stadsas (bouwblok 5.3a en 5.4a)

XIV.Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Het Zand; De Veiling

B&W 06/03/2009 - (09.029653)

Vastgesteld door gemandateerd wethouder Bosch 06/03/2009

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De partiele aanpassing van het Stedenbouwkundig Plan Het Zand, ten behoeve van de wijk De Veiling, vast te stellen.

XV.Stedenbouwkundig Plan Het Zand – De Veiling (onderdeel kunstpaviljoen)

LRU: 09.065294

Vastgesteld door gemandateerd wethouder Bosch 06/03/2009

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De tekst in het Stedenbouwkundig Plan Het Zand (De Veiling) gewijzigd vast te stellen, ten aanzien van de bouwhoogte van het kunstpaviljoen bij de kersenboomgaard.

XVI.Gedeeltelijke tekstaanpassing SP Rijnsche Maan en Leidsche Maan, Het Zand

LRU: 09.082011

Vastgesteld door gemandateerd wethouder Bosch 31/08/2009

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De tekst in het Stedenbouwkundig Plan Het Zand (Rijnsche Maan en Leidsche Maan) gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de bebouwing van de vrije kavels zodat ook de bouw van twee-onder-één-kapwoningen mogelijk wordt.

XVII. Rijnsche Maan, Waterwijk, SP Precisering 15 woningen Plané

LRU: 10.049221

Vastgesteld door gemandateerd wethouder Bosch

08/06/2010

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Vooruitlopend op het toekomstige uitwerkingsplan bijgevoegde partiële SP-plankaart vast te stellen met betrekking tot 15 kavels in Het Zand.

Context: In het SP Het Zand wordt het mogelijk gemaakt om tussen de bestaande lintbebouwing in Rijnsche Maan en Waterwijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen te bouwen van twee lagen met kap.

XVIII. De Veiling, SP Precisering voor fase 1 t/m 5 (354 woningen)

LRU: 11.042494

Vastgesteld door gemandateerd wethouder Bosch

30/03/2011

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Ten behoeve van de voorgenomen bouwplannen fase 1 t/m 5 in het gebied De Veiling, een definitieve precisering van het Stedenbouwkundig Plan Het Zand De Veiling vast te laten stellen.

XIX. Waterwijk, SP Precisering voor Villa Sculptura

LRU: 11.041327

Vastgesteld door gemandateerd wethouder Bosch

18/02/2011

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Ten behoeve van het voorgenomen bouwplan Villa Sculptura in het gebied Waterwijk, een definitieve precisering van het Stedenbouwkundig Plan Het Zand-Waterwijk-Villa Sculptura vast te laten stellen.

XX. Park Groot Zandveld, SP Precisering voor schaapskooi

LRU: 11.050027

Vastgesteld door gemandateerd wethouder Bosch
26/04/2011

Het college van burgemeester en wethouders besluit:
Ten behoeve van het voorgenomen bouwplan van de schaapskooi in het gebied Groot Zandveld, een definitieve precisering van het Stedenbouwkundig Plan Het Zand/ Park Groot Zandveld/ Schaapskooi, vast te laten stellen.

XXI. Leidsche Maan, SP Precisering voor 11 villa's

LRU: 11.069938

Vastgesteld door gemandateerd wethouder Bosch
23/08/2011

Het college van burgemeester en wethouders besluit:
Ten behoeve van het voorgenomen bouwplan voor 11 woningen in het gebied Leidsche Maan, een definitieve precisering van het Stedenbouwkundig Plan Het Zand vast te laten stellen.

A. Herijking van het woningbouwprogramma

Gemeenteraad 9/01/2003 (jaargang 03, nr. 17).

B. Bomenparagraaf

B&W 20/09/2006

Heeft besloten dat er voortaan in beleidsstukken, plannen en andere relevante documenten een "bomenparagraaf" wordt opgenomen.

C. Voorontwerp uitwerkingsplannen Stationsomgeving, Tussen de Parken, en De Bongerd

B&W 01/03/05 (143):

- a. Ingestemd wordt met het voorontwerp van de uitwerkingsplannen De Bongerd, Stationsomgeving en Tussen de Parken, gelegen in gebied Het Zand, Leidsche Rijn.
- b. Er wordt inspraak verleend over de voorontwerp uitwerkingsplannen.
- c. De commissie Stedelijke Ontwikkeling informeren.
Ter informatie naar de commissie

D. Vastgesteld door B&W 05/07/05 (485):

- a. Ingestemd wordt met de verwerking van de inspraakresultaten van de uitwerkingsplannen De Bongerd, Tussen de Parken en Stationsomgeving in deelgebied Het Zand en van het bestemmingsplan Het Zand 31 en de daaruit voortvloeiende aanpassingen van de plannen.
- b. De insprekers na besluitvorming informeren over de verwerking van de inspraakreacties en de vervolgpcedure.
- c. Het presidium van de gemeenteraad wordt voorgesteld over bovenstaand collegebesluit de commissie Stedelijke Ontwikkeling te horen op 20 september 2005.

Commissie Stedelijke ontwikkeling 27/09/05 (uitloop) pag 15 verslag.

Commissie SO stemt in met de verwerking van de inspraakreacties.

Bestemmingsplan 't Zand 31

B&W 01/03/05 (144):

1. Ingestemd wordt met het voorontwerp bestemmingsplan 't Zand 31.
 2. Er wordt inspraak verleend over het voorontwerp bestemmingsplan.
 3. Het voorontwerp wordt vrijgegeven voor een beperkt overleg ex artikel 10 Besluit Ruimtelijke Ordening.
 4. De commissie Stedelijke Ontwikkeling informeren.
- Ter informatie naar de commissie

B&W 05/07/05 (485):

1. Ingestemd wordt met de verwerking van de inspraak-resultaten van de uitwerkingsplannen De Bongerd, Tussen de Parken en Stationsomgeving in deelgebied Het Zand en van het bestemmingsplan 't Zand 31 en de daaruit voortvloeiende aanpassingen van de plannen.
2. De insprekers na besluitvorming informeren over de verwerking van de inspraakreacties en de vervolgprocedure.
3. Het presidium van de gemeenteraad wordt voorgesteld over bovenstaand collegebesluit de commissie Stedelijke Ontwikkeling te horen op 20 september 2005.

Uitwerkingsplan Tussen de Parken

B&W 6/6/06 (360)

- a. In te stemmen met het (aangepaste) ontwerp van het uitwerkingsplan Tussen de Parken, gelegen in gebied Het Zand, Leidsche Rijn.
- b. Af te zien van het opnieuw verlenen van inspraak en het ontwerp uitwerkingsplan terinzage te leggen.

Uitwerkingsplan Tussen de Parken

B&W 29/08/06 (520)

- a. Het uitwerkingsplan Tussen de Parken van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 inclusief de ambtshalve wijzigingen en geïnformeerd de commissie, vast te stellen.
- b. De commissie voor Stedelijke Ontwikkeling te informeren.
- c. Wethouder Bosch te mandateren de commissiebrief vast te stellen.

Uitwerkingsplan Stationsgebied

B&W 29/08/06 (521)

- a. Het uitwerkingsplan Stationsomgeving van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, geïnformeerd de commissie, vast te stellen.
- b. De commissie voor Stedelijke Ontwikkeling te informeren.
- c. Wethouder Bosch te mandateren de commissiebrief vast te stellen.

Uitwerkingsplan De Bongerd

B&W 21/11/06 (776)

- a. De zienswijze van reclamant CMS Star Busman, mr. R.J. Lucassen, namens Ovast Ontwikkeling B.V. deels ongegrond te verklaren conform het bijgevoegde vaststellingsrapport en in te stemmen met de daarin voorgestelde uit de zienswijze voortvloeiende aanpassing van het uitwerkingsplan.
- b. De zienswijzen van de reclamanten Slagmaat advocaten, mr. T. Bogers, namens mevrouw Kocken-Minderman (eigenaar 't Zand 27) en de heer Hamersma (eigenaar 't Zand 29) ongegrond te verklaren conform het bijgevoegde vaststellingsrapport.
- c. In te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief de voorstellen voor ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren.
- d. Het uitwerkingsplan De Bongerd, gegeven de beslispunten 1 tot en met 3 gewijzigd en geïnformeerd de commissie, vast te stellen.
- e. De commissie voor Stedelijke Ontwikkeling te informeren.

Onteigeningsplannen

Tussen de parken (Roodenburg):

- Raadsbesluit tot ter visie legging op 7/12/06 (nr. 2006.241)
- Ter visie legging: duurt 6 weken, start op 12/1/07. Er is een zienswijze binnengekomen van Roodenburg (reclamant beroept zich op zelfrealisatie).
- Raadsbesluit tot onteigening: 31/05/07 (nr. 2007.132)
- 1. over te gaan tot onteigening ten name van de gemeente Utrecht van het perceel kadastraal bekend: gemeente Utrecht, sectie V, nr. 326, groot 10820 m2 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend: gemeente Utrecht, sectie

V, nr. 307 ter grootte van 6910 m2, plaatselijk bekend Johanniterweg 15.

- Op 11 juni 2007 heeft Roodenburg (Johanniterweg 15) een afschrift ontvangen met dit raadsbesluit.
- Onteigeningsprocedure is in 2008 stopgezet ivm een vormfout.

Stationsomgeving (diversen):

Op 7 juni 2007 is de laatste aanbieding gedaan aan van Rhebergen en Bronkhorst en hebben zij het ontwerp raadsbesluit voor onteigening ontvangen.

- Ter visie legging: duurt 6 weken, van 15 juni tot 1 augustus 2007.
- Raadsbesluit tot onteigening 29/11/07 (nr. 2007.250)
 - 1 de heer Rhebergen in zijn zienswijze te ontvangen;
 - 2 de zienswijze genoemd onder 1. ongegrond te verklaren en
 - 3 ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, met name ten behoeve van het uitwerkingsplan Het Zand-Stationsomgeving te besluiten tot onteigening ten name van de gemeente Utrecht van de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie V, nrs. 171 (gedeeltelijk) en 152 (geheel) ter grootte van respectievelijk 151 en 4415 m2, plaatselijk bekend respectievelijk achter Utrechtseweg 85 en 't Zand 11A, e.e.a. zoals aangegeven op grondplanktekening A 35.338a.
- Daarna wordt ook dit besluit voorgelegd aan VROM voor een Koninklijk besluit.
- Koninklijk Besluit 12-09-2008, no. 08.002623: Het besluit van de raad van de gemeente Utrecht (SO 07.065673) goed te keuren, behalve voor zover het strekt tot onteigening van het gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie V, no. 152, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart en lijst, aan welk deel van het raadsbesluit de goedkeuring wordt onthouden.

De Bongerd (Kippersluis):

Laatste bod is op 23/11/2006 gedaan.

- Raadsbesluit tot ter visie legging 15/03/07 (nr. 2007.4)

- Ter visie legging: sinds 26 maart 2007 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen (ook niet van Kippersluis)
- College heeft op 3/7 conform besloten (besluit 516)
- Raadsbesluit tot onteigening: raadsbesluit verwacht op 4 oktober 2007 om in te stemmen met de onteigening (commissie 4/09/07).
- De Raad van State heeft het beroep tegen het uitwerkingsplan De Bongerd ongegrond verklaard, bij uitpraak van 12-12-2007 (zie www.raadvanstate.nl). Het uitwerkingsplan is onherroepelijk. Dossiernummer 200703588/1.

