



www.leidscherijn.nl



Concept Stedenbouwkundig Plan

Leidsche Rijn Centrum Oost

September 2015



Gemeente Utrecht



Concept Stedenbouwkundig Plan

Leidsche Rijn Centrum Oost

September 2015

Vogelvlucht Leidsche Rijn Centrum Oost



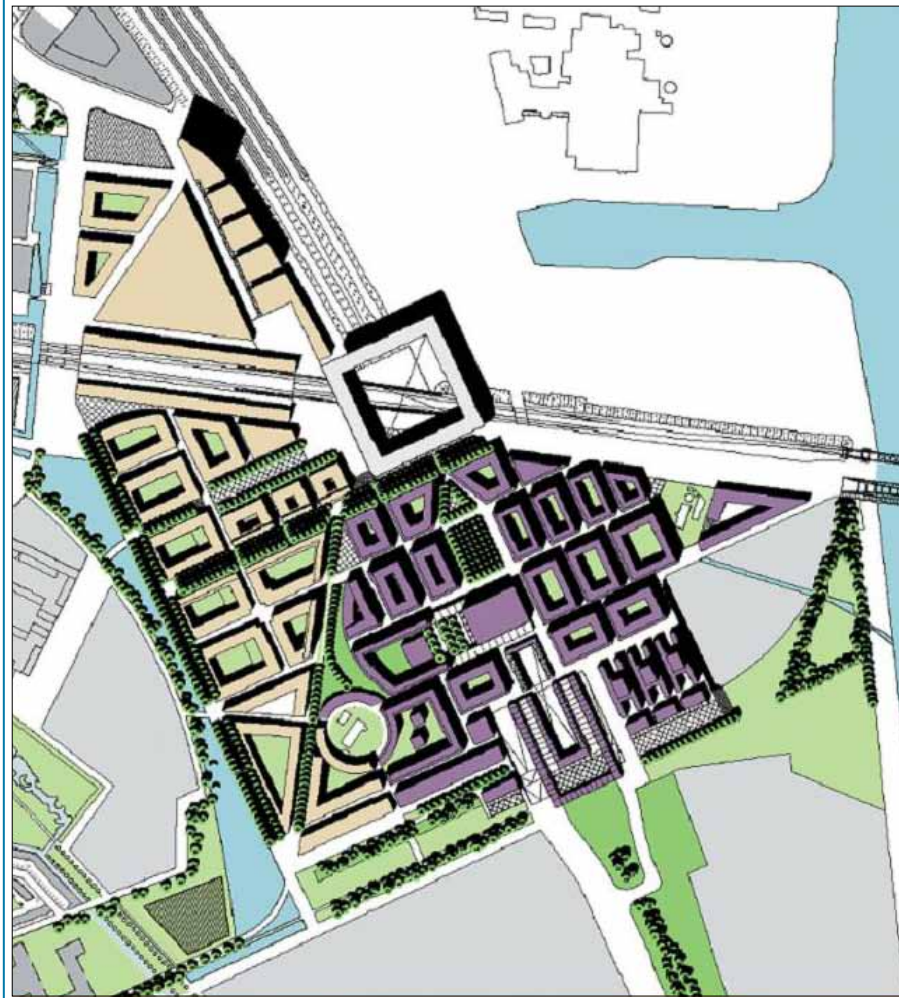
INHOUD

	Straatnamen en bouwblokken	7			
1	Inleiding	9			
2	Visie en Ambitie	11			
	2.1 Centraal en bereikbaar	11			
	2.2 Tweede centrum van Utrecht	11			
	2.3 Een levend centrum	11			
3	Beschrijving van het gebied	13			
	3.1 Leidsche Rijn Centrum	13			
	3.2 Leidsche Rijn Centrum Oost	15			
4	Stedenbouw	17			
	4.1 Context	17			
	4.2 Kaders ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp	19			
	4.3 Stedenbouwkundig concept	21			
5	Architectonische vormgeving	23			
	5.1 Bouwstenen en uitgangspunten	23			
	5.2 Beschrijving deelgebieden	27			
6	Openbare Ruimte	31			
	6.1 Type openbare ruimtes	31			
	6.2 Profielen	35			
	6.3 Materialisering	35			
	6.4 Spelen	37			
	6.5 Bomen	37			
	6.6 Huidige bomen	39			
7	Verkeer	41			
	7.1 Gemotoriseerd verkeer	41			
	7.2 Openbaar vervoer	41			
	7.3 Langzaam verkeer	43			
	7.4 Parkeren	43			
	7.5 Vleutensebaan	47			
8	Programma	49			
	8.1 Woningbouw	51			
	8.2 Kantoren	53			
	8.3 Commerciële voorzieningen (geen detailhandel)	53			
	8.4 P&R / openbare parkeergarage Leidsche Rijn Centrum	53			
			8.5 Maatschappelijke voorzieningen incl. religieuze voorzieningen	55	
			8.6 Horeca	55	
			8.7 Cultuur en leisure (vrijtijdsbesteding)	55	
			8.8 Detailhandel	55	
			8.9 Bioscoop	57	
9	Milieu	59			
	9.1 Geluid	59			
	9.2 Luchtkwaliteit	59			
	9.3 Bodemkwaliteit	59			
	9.4 Ecologie	59			
	9.5 Externe veiligheid	61			
	9.6 Duurzaamheid	61			
	9.7 Archeologie	63			
10	Civiele Techniek	65			
	10.1 Huidige situatie	65			
	10.2 Op hoogte brengen en bouwrijp maken plangebied	65			
	10.3 Riolering en waterhuishouding	65			
	10.4 Boerderij Rood Noot	65			
	10.5 Parkeergarages	67			
	10.6 Kabels en leidingen	67			
11	Veiligheid en leefbaarheid	69			
12	Gezondheid	71			
13	Regie	73			
	13.1 Uitgifte	73			
	13.2 Communicatie	73			
	13.3 Financiële Haalbaarheid	75			
	13.4 Planning en fasering	75			
14	Afwijking Masterplan	77			
	14.1 Overtuin	77			
	14.2 Programma	77			
	14.3 Stedenbouwkundige opzet	77			
Bijlagen		81			
	1 Vastgestelde straatnamen	82			
	2 Precisering kunstwerk NOUW2 en keerwand Rood Noot t.b.v. aanleg Vleutensebaan				
	Colofon	87			

Straatnamen en bouwblokken



Masterplan Leidsche Rijn Centrum 2006



Actualisatie Masterplan Leidsche Rijn Centrum 2014



LEGENDA

- Leidsche Rijn Centrum Noord
- Leidsche Rijn Centrum Kern
- Leidsche Rijn Centrum Zuid
- Leidsche Rijn Centrum Oost
- Plangrens LRC Oost

1 INLEIDING

De planontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum is gestart in 2003. In 2004 is de Visie Leidsche Rijn Centrum, 'Het Levende Centrum' bestuurlijk vastgesteld. Vervolgens is in 2006 het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (ontworpen door Jo Coenen) vastgesteld door de gemeenteraad. In het Masterplan (het Stedenbouwkundig Programma van Eisen) zijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor geheel Leidsche Rijn Centrum uitgewerkt. Dit vormt het kader voor de uit te werken stedenbouwkundige plannen voor elk deelgebied van Leidsche Rijn Centrum, te weten Kern, Noord, Zuid en Oost.

Voor u ligt het Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Oost. Dit is voor deelgebied Oost de uitwerking van het Masterplan uit 2006.

Voor de deelgebieden Kern, Zuid en Noord zijn al stedenbouwkundige plannen vastgesteld. Voor deze deelgebieden is inmiddels ook een onherroepelijk bestemmingsplan.

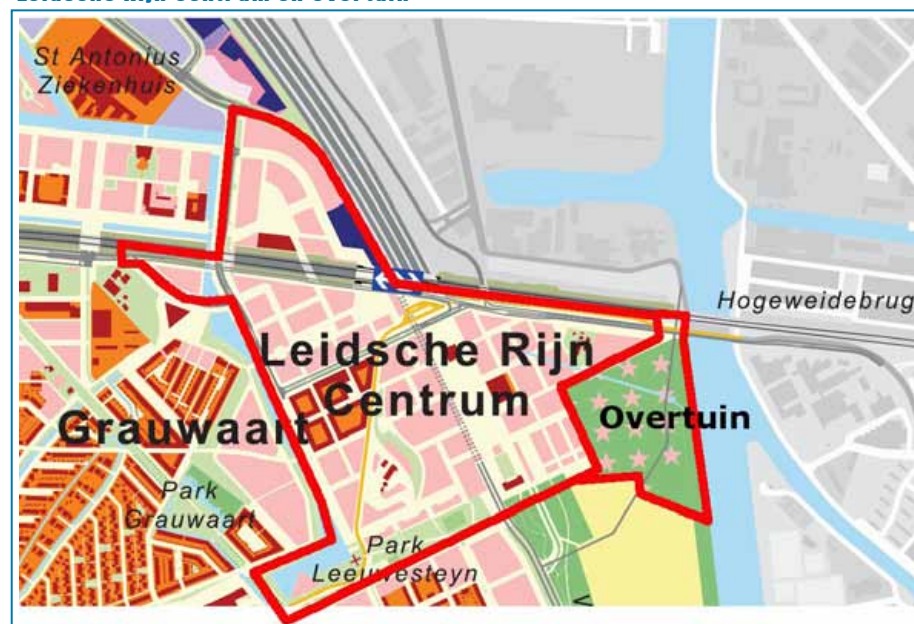
Vooruitlopend op dit stedenbouwkundig plan is in 2013 het Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Oost Fase 1 gemaakt. Dat stedenbouwkundig plan is het ontwikkelingskader voor de bioscoopvoorziening met toebehoren in het deelgebied Oost. Het beschrijft onder andere de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, het gemeentelijk beleid en de ambitie en (beeld)kwaliteit van de locatie. Dit stedenbouwkundig plan voor fase 1 wordt nu ingebed in het voorliggende stedenbouwkundig plan voor het totale gebied Oost.

Er is voor gekozen om in dit stedenbouwkundig plan de ontwikkeling van het deelgebied Overtuin mee te nemen en voor het totale gebied één uitwerking te maken. De overwegingen hiervoor zijn enerzijds een optimalisatie van het programma en toename van het uitgeefbaar terrein en anderzijds de marktomstandigheden die vragen om een meer gedifferentieerd woonaanbod binnen Leidsche Rijn (Centrum). Eengezinswoningen voor stedelijk georiënteerde gezinnen, in een stedelijke gebied met dito uitstraling en een relatief hoge dichtheid nabij hoogwaardige voorzieningen, passen hier goed in.

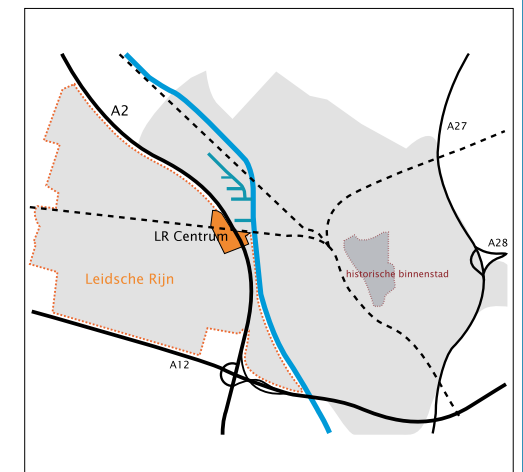
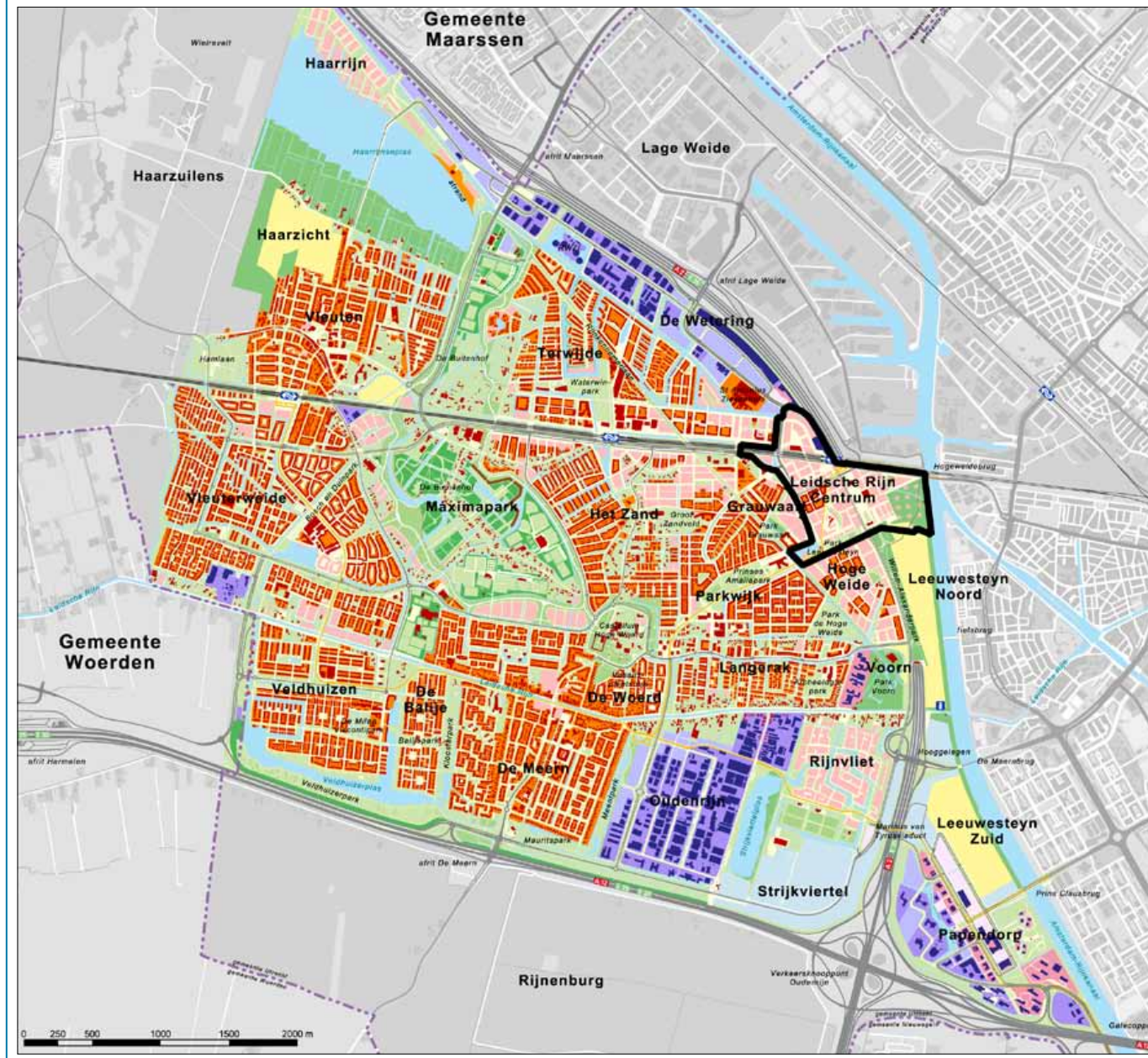
Dit stedenbouwkundig plan is het ontwikkelingskader voor de bouwplannen in dit deelgebied. Het beschrijft de ambitie en (beeld)kwaliteit van het plangebied. Daarmee is het stedenbouwkundig plan het kader voor zowel de aanleg van de openbare ruimte door de gemeente, alsmede het toetsingskader voor de bouwplannen bij de uitgifte van de kavels.

Het plan wordt gekenmerkt door een hoge mate van flexibiliteit in programma en verkavelingsopzet (ter plaatse van de eengezinswoningen) en is zeker geen blauwdruk. Het plan dient in te springen op toekomstige ontwikkelingen en vragen vanuit de markt en consument. Van groot belang is dat het programma grote flexibiliteit biedt om op actuele marktontwikkelingen in te spelen. Het programma is tevens uitwisselbaar tussen de verschillende bouwblokken.

Leidsche Rijn Centrum en Overtuin



Positie Leidsche Rijn Centrum in Utrecht



2 VISIE EN AMBITIE

De visie voor Leidsche Rijn Centrum is beschreven in de Visie Leidsche Rijn Centrum, 'Het Levende Centrum' en is bestuurlijk vastgesteld in 2004. Resumerend zijn drie belangrijke kernwaarden voor Leidsche Rijn Centrum aan te geven:

- centraal en bereikbaar
- tweede centrum van Utrecht
- een levend centrum

2.1 Centraal en bereikbaar

Leidsche Rijn Centrum ligt centraal in Utrecht en Leidsche Rijn. Ook is Leidsche Rijn Centrum strategisch gelegen ten opzichte van de infrastructuur op het snijpunt van het spoor en de A2. In de visie is Leidsche Rijn Centrum aangewezen als meest stedelijke locatie van stadsdeel Leidsche Rijn.

2.2 Tweede centrum van Utrecht

Leidsche Rijn Centrum is van en voor de inwoners van Leidsche Rijn. Maar Leidsche Rijn Centrum is er ook voor alle andere Utrechters en de regio. De gemeenteraad heeft daarom besloten dat Leidsche Rijn Centrum in hiërarchie het tweede centrum van Utrecht wordt, een centrum dat complementair is aan het centrum in de binnenstad van Utrecht.

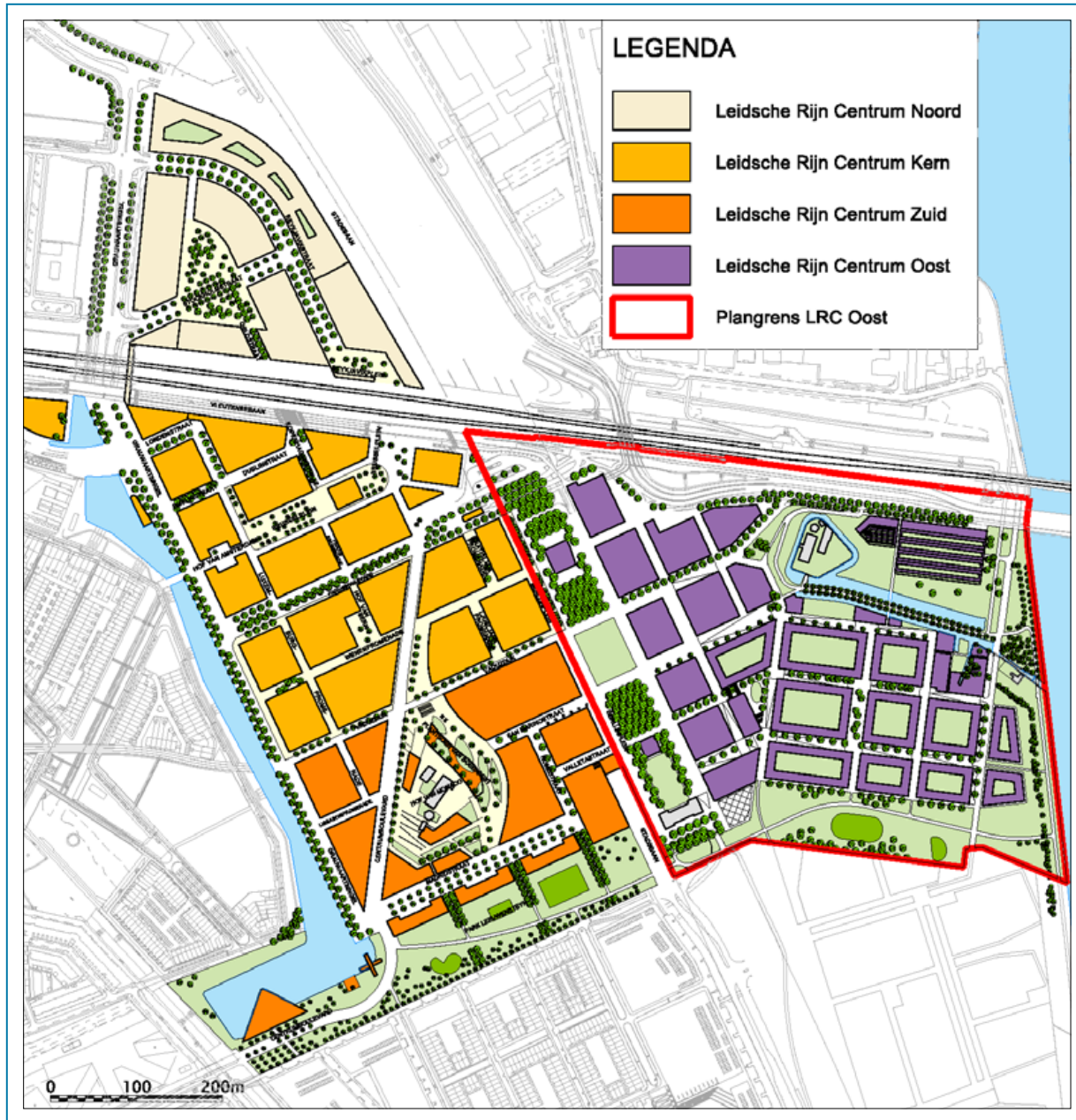
2.3 Een levend centrum

Het is de ambitie van de gemeente Utrecht om van Leidsche Rijn Centrum een 'levend centrum' te maken. De levendigheid wordt bevorderd door een zo gevarieerd mogelijk programma, met onder meer winkels, woningen, horeca, kantoren, maatschappelijke en culturele voorzieningen. Om de levendigheid op straat te bevorderen komt er geen overdekt winkelcentrum en wordt er een groot belang toegekend aan de openbare ruimte.

Met deze visie als uitgangspunt is het Masterplan Leidsche Rijn Centrum opgesteld, dat in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het Masterplan zijn de genoemde ambities uitgewerkt in:

- klassieke stedenbouw met veelal gesloten bouwblokken
- omringd door singel en parken
- een glooiend maaiveld
- hoge bebouwingsdichtheid
- sterke functiemenging

Actualisatie Masterplan Leidsche Rijn Centrum 2014



3 BESCHRIJVING VAN HET GEBIED

3.1 Leidsche Rijn Centrum

Leidsche Rijn Centrum vormt samen met Leeuwesteyn de schakel tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad, die aan de oostzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd in het oostelijke deel van Leidsche Rijn, waar twee hoofdinfrastructurele lijnen elkaar kruisen: de rijksweg A2 en de spoorlijn Utrecht - Den Haag /Rotterdam. Leidsche Rijn Centrum bestaat uit de deelgebieden Noord, Kern, Zuid en Oost. Het deelgebied Noord ligt ten noorden van de spoorlijn en de deelgebieden Kern, Zuid en Oost ten zuiden van de spoorlijn. De spoorlijn verdeelt Leidsche Rijn Centrum in twee zones, die door middel van drie onderdoorgangen toch fysiek en ruimtelijk aan elkaar zijn gekoppeld.

Verder is Leidsche Rijn Centrum gepositioneerd tussen de nieuwe woonwijken van Leidsche Rijn en de bestaande (binnen)stad. Bijzonder is dat hierdoor Leidsche Rijn Centrum geografisch gezien centraal in Utrecht komt te liggen. Een belangrijk gegeven daarbij is dat de A2 overkapt is over een lengte van ruim anderhalve kilometer. Tezamen met de aanleg van een nieuwe brede brug over het Amsterdam-Rijnkanaal zorgt deze overkapping voor het verdwijnen van de bestaande (verkeers)barrières tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad. Als gevolg van het doortrekken van het centrum over de A2-kap (Berlijnplein) ontstaan interessante hoogteverschillen in Leidsche Rijn Centrum, die bijdragen aan een onderscheidend karakter.

De opbouw van Leidsche Rijn Centrum borduurt voort op de traditie van de West-Europese stad: hoogteverschillen, gesloten bouwblokken met gelijkmatige bouwhoogte en een netwerk van levendige openbare stedelijke ruimten en pleinen met afwisselende sferen en belevingen. De pleinen en straten krijgen hun specifieke betekenis door afmeting, inrichting en beoogd gebruik. Ook de gevels van de bebouwing eromheen, de accenten in bouwhoogte en de programmatische invulling van de bebouwing dragen bij aan de betekenis van de pleinen en straten. De bouwblokken en openbare ruimte vullen elkaar zo aan. Samen maken ze het centrum tot een geheel met een eigen, sterke identiteit. Het centrum wordt omzoomd door randen, zoals de Grauwaartsingel en parken. Op deze wijze wordt de identiteit en herkenbaarheid van Leidsche Rijn Centrum vergroot.

De ambitie voor Leidsche Rijn Centrum is een uitgesproken stedelijk karakter dat een contrast vormt met de omliggende woonwijken. De basis hiervoor ligt in het gridpatroon (ofwel dambordpatroon) van gesloten bouwblokken met een gemiddelde bouwhoogte van

vijf tot acht lagen en een hoge bebouwingsdichtheid. De bouwblokken zijn opgebouwd met een publieke en/of commerciële plint. Boven de plint wordt veelal gewoond in appartementen.

Ook de hoge mate van functiemenging onderstreept het hoogstedelijk karakter van Leidsche Rijn Centrum. Leidsche Rijn Centrum is een plek om te wonen, te werken, te winkelen en uit te gaan. Daarbij vinden ook diverse maatschappelijke voorzieningen een plek in het centrum. Een levendig centrum betekent een levendige openbare ruimte. Dit betekent extra aandacht voor functies in de plint van de gebouwen, dat wil zeggen het straatniveau van de gebouwen.

Stedenbouwkundig ontwerp Leidsche Rijn Centrum Oost 2014



3.2 Leidsche Rijn Centrum Oost

Deelgebied Oost vormt, zoals de naam al suggereert, het oostelijke gedeelte van Leidsche Rijn Centrum. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door het spoor Utrecht - Den Haag/Rotterdam. De oostgrens wordt bepaald door het Amsterdam-Rijnkanaal. Leeuwesteyn vormt de zuidelijke grens van het gebied. Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid begrenzen de westkant van het gebied. Het totale plangebied meet circa 25 ha.

Leidsche Rijn Centrum Oost bouwt voort op de stedelijke setting van de deelgebieden Kern en Zuid. Er is ook hier sprake van een niveauverschil van circa zeven meter, tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het Berlijnplein (A2-kap). Dit hoogteverschil vormt een duidelijke karakteristiek en geeft het centrum zijn identiteit. De verbindingen tussen de hoger en lager gelegen delen worden vaak gevormd door langzaam oplopende straten.

De gesloten bouwblokken en publieke plint is ook hier (gedeeltelijk) kenmerkend voor dit deelgebied. Op bepaalde plekken in het gebied is bewust gekozen voor contrastrijkere overgangen, zoals trappen en muren. Dit om bepaalde plekken te accentueren en belangrijk te maken. Voor het lagere gedeelte zijn eengezinswoningen gepland in een stedelijke setting met bijbehorende stedelijke uitstraling.

De omgeving van de historische boerderij Rood Noot, midden in het gebied, is zo'n contrastrijke plek. De boerderij is gebouwd in 1880 en heeft de status van gemeentelijk monument. Momenteel is er een gelijknamig kunstenaarsgezelschap in gevestigd. De stal en landjes daaromheen worden door Stal Thamen tijdelijk gebruikt om paarden en schapen te laten grazen. De naam Rood Noot is een omkering van de namen van de voormalige eigenaren Door en Toon. De boerderij vormt een unieke plek, centraal gelegen in Leidsche Rijn Centrum Oost. Door de veranderde context krijgt de boerderij een andere functie en betekenis in het gebied.

De bereikbaarheid van Leidsche Rijn Centrum Oost is voor fietsers en openbaar vervoer goed. De Fietsboulevard loopt door Leidsche Rijn Centrum Oost en heeft een directe verbinding met andere delen van het centrum, Leidsche Rijn en de binnenstad van Utrecht. Op de kop van het Berlijnplein is het busstation van Leidsche Rijn Centrum gelegen en over het Berlijnplein zijn meerdere buslijnen geprojecteerd. De automobilist bereikt Leidsche Rijn Centrum Oost via de Stadsbaan. Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in parkeergarages onder de bebouwing en in parkeervakken op de binnenterreinen achter de woningen. Een klein percentage van het parkeren vindt plaats aan de straatzijde.

Het gebied wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies en voorzieningen. Er zijn culturele, leisure- en horecafuncties vertegenwoordigd langs de 'Cultuuras'.

Hier bevindt zich onder andere een bioscoop. Ook boerderij Rood Noot kan hierin een belangrijke rol spelen. In het plangebied is plek voor een religieuze voorziening. Leidsche Rijn Centrum Oost is daarnaast vestigingsplaats voor kleinschalige kantoren (woonwerkunits) en heeft een gedifferentieerd woningaanbod van studentenwoningen tot appartementen en eengezinswoningen.

Groen en recreatie zijn goed vertegenwoordigd, met twee verschillende parken binnen de plangrenzen. De zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal is qua functie en uitstraling georiënteerd op het stedelijk gebied. Dit park strekt zich uit tot Leeuwesteyn.

Het Park Leeuwesteyn aan de zuidkant van het gebied is niet alleen gericht op Leidsche Rijn Centrum Oost, maar vormt tevens het verbindend element tussen Leidsche Rijn Centrum Oost, Leeuwesteyn en het Willem-Alexanderpark op het dak.

Rondom boerderij Rood Noot is een groene ruimte gecreëerd, die via de Vleutenschewetering is verbonden met de groene ruimte rondom het sluiscomplex.

Context



Masterplan Leidsche Rijn Centrum.



Grid- of dambordpatroon



Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn Utrecht 2006



Nieuwe kaders voor Leidsche Rijn Centrum

4 STEDENBOUW

4.1 Context

Leidsche Rijn Centrum vormt de schakel tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad. Een ambitie uit het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is het uitgesproken stedelijke karakter, dat een contrast vormt met de woonwijken eromheen. De basis hiervoor wordt gelegd door een grid- of dambordpatroon met gesloten bouwblokken. Het stedelijke karakter komt tot uiting in een relatief hoge en dichte bebouwing. Het centrum wordt omzoomd door landschappelijke zones, zoals singels en parken. Op deze manier wordt de identiteit en herkenbaarheid van het centrum versterkt.

Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn Utrecht

In de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn Utrecht (vastgesteld in 2006) wordt Leidsche Rijn Centrum uitgebreid beschreven.

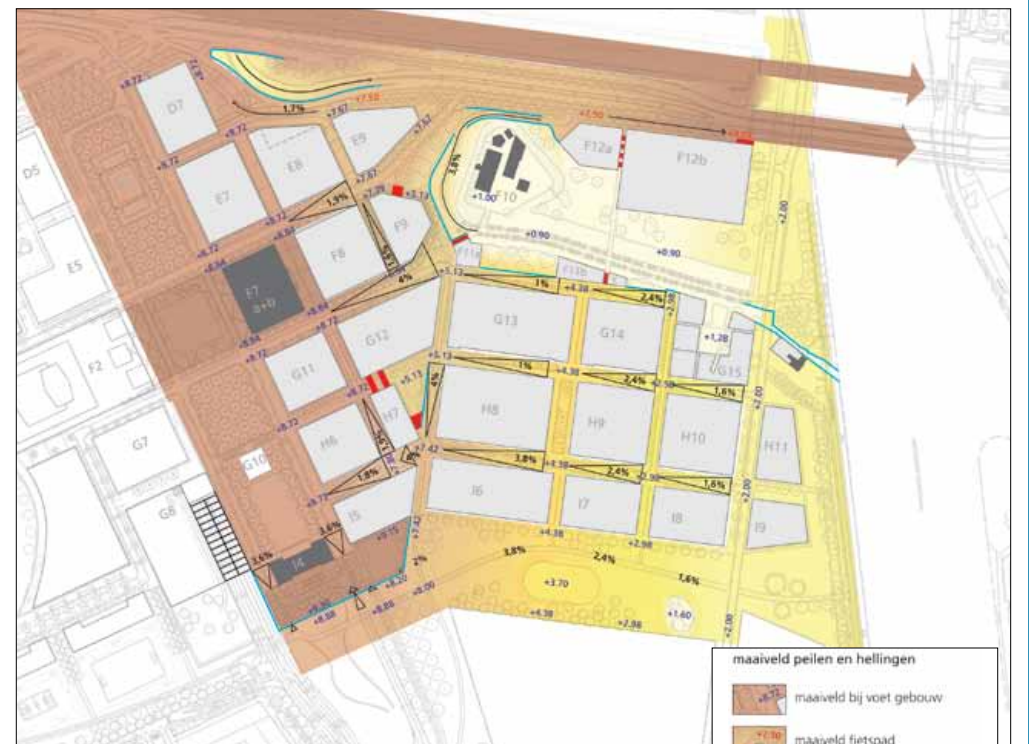
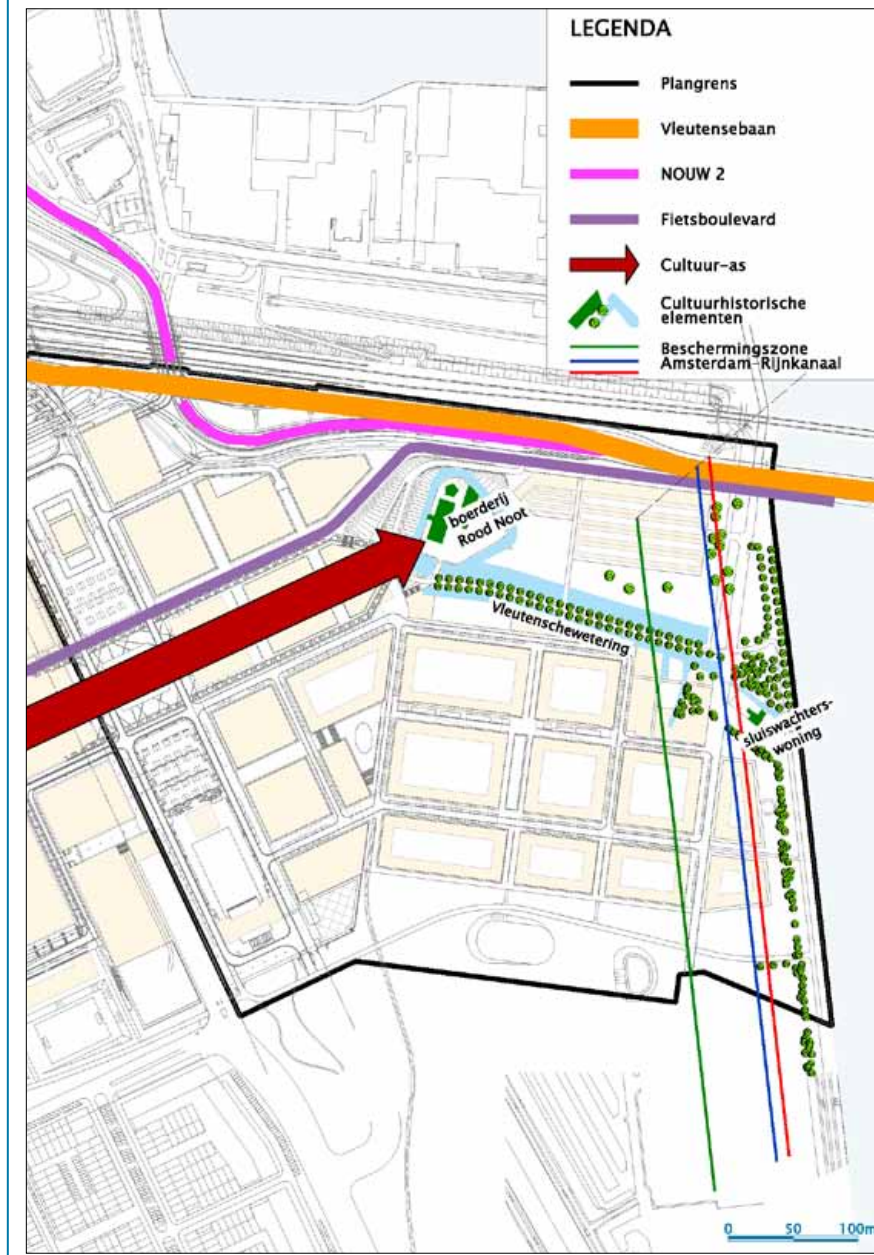
De ruimtelijke structuur van de Centrale Zone wordt bepaald door het maken van goede verbindingen met de bestaande stad.

De Centrale Zone moet een stevige relatie aangaan met het Amsterdam-Rijnkanaal.

De veranderende marktomstandigheden en wijzigingen in het programma hebben effect op de stedenbouwkundige opzet van de genoemde plandelen Oost en Overtuin. Plandeel Overtuin wordt nu samengevoegd met Leidsche Rijn Centrum Oost. Deze samenvoeging heeft consequenties voor de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in het Masterplan Leidsche Rijn Centrum en de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn Utrecht:

- Leidsche Rijn Centrum uitbreiden tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal met grondgebonden woningen.
- Park Leeuwesteyn tussen Leidsche Rijn Centrum Oost en Leeuwesteyn zuidelijker verschuiven, zodat een nieuwe woonbuurt in Leidsche Rijn Centrum ontstaat.
- Het opnemen van de monumentale boerderij Rood Noot en het historische sluiscomplex, die met elkaar verbonden worden door de Vleutenschewetering.
- Het doorzetten van de fiets- en wandelroute in Park Leeuwesteyn naar het Amsterdam-Rijnkanaal.
- Het zogenaamde Richelpad vanuit het Willem-Alexanderpark doorzetten in Leidsche Rijn Centrum Oost.
- Het opnemen van een uitkijkpunt langs het Richelpad.

Kaders ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp



Niveaunderschillen



Boerderij Rood Noot



sluiswachterswoning

4.2 Kaders ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp

De volgende onderdelen zijn bepalend geweest voor de uitwerking van de stedenbouwkundige verkaveling.

Cultuurhistorische elementen

Belangrijke cultuurhistorische elementen in het gebied zijn:

- 1 boerderij Rood Noot, gemeentelijk monument
- 2 Vleutenschewetering
- 3 het sluiscomplex met sluiswachterswoning.

Bestaande bomen

Zoveel mogelijk bestaande bomen langs het Amsterdam-Rijnkanaal en rondom het sluiscomplex worden ingepast.

Programma

Vanwege de veranderde marktomstandigheden is het programma van Leidsche Rijn Centrum Oost gewijzigd ten opzichte van het Masterplan.

- 1 Er is meer ruimte voor grondgebonden woningen, die aansluiten bij het stedelijke centrum en deze sfeer in buurtvorm doorzetten.
- 2 Een transferium in de vorm van een Park & Ride dichtbij het (bus)station.

Infrastructuur

De Noordelijke Ontsluiting Utrecht West (NOUW2) wordt definitief ingepast als alternatief voor de Spoorlaan. In combinatie met de Vleutensebaan, de naastgelegen HOV-baan en hoofdfiets- en voetgangersroute vormt dit een zware verkeerskundige knoop in het gebied.

Fietsboulevard

De Fietsboulevard doorsnijdt het plangebied. Deze Fietsboulevard is een 6,5 meter breed fietspad van drie kilometer lang van het Amsterdam-Rijnkanaal tot aan het Máximapark. De Fietsboulevard loopt over de Grauwaartsingel langs het winkelgebied, de culturele voorziening, het Berlijnplein, de bioscoop en boerderij Rood Noot richting de Hogeweidebrug.

Cultuuras

In het stedenbouwkundig plan voor Leidsche Rijn Centrum Zuid is het belang van een Cultuuras voor een levendig centrum, waarin culturele en leisurevoorzieningen niet mogen ontbreken, reeds omschreven. De Cultuuras loopt vanuit de Grauwaartsingel en

boerderij Hofstede ter Weide in Leidsche Rijn Centrum Zuid over het Berlijnplein naar boerderij Rood Noot in Leidsche Rijn Centrum Oost. Het bijzondere programma, de aansluiting van verschillende plekken en de ligging op verschillende hoogtes maken de Cultuuras bijzonder. Een plek om naar de bioscoop te gaan, of om een hapje te gaan eten of om een culturele activiteit te beleven. Op het Berlijnplein, dat is gelegen op de A2-tunnel, kunnen diverse culturele initiatieven en evenementen plaats vinden.

Amsterdam-Rijnkanaal

Rondom het Amsterdam-Rijnkanaal bevindt zich een drietal beschermingszones van Rijkswaterstaat. Tussen de rode lijn en het kanaal (kernzone) mag nu niet gebouwd worden. De overige lijnen geven zones aan waarbinnen extra randvoorwaarden worden gesteld aan bebouwing.

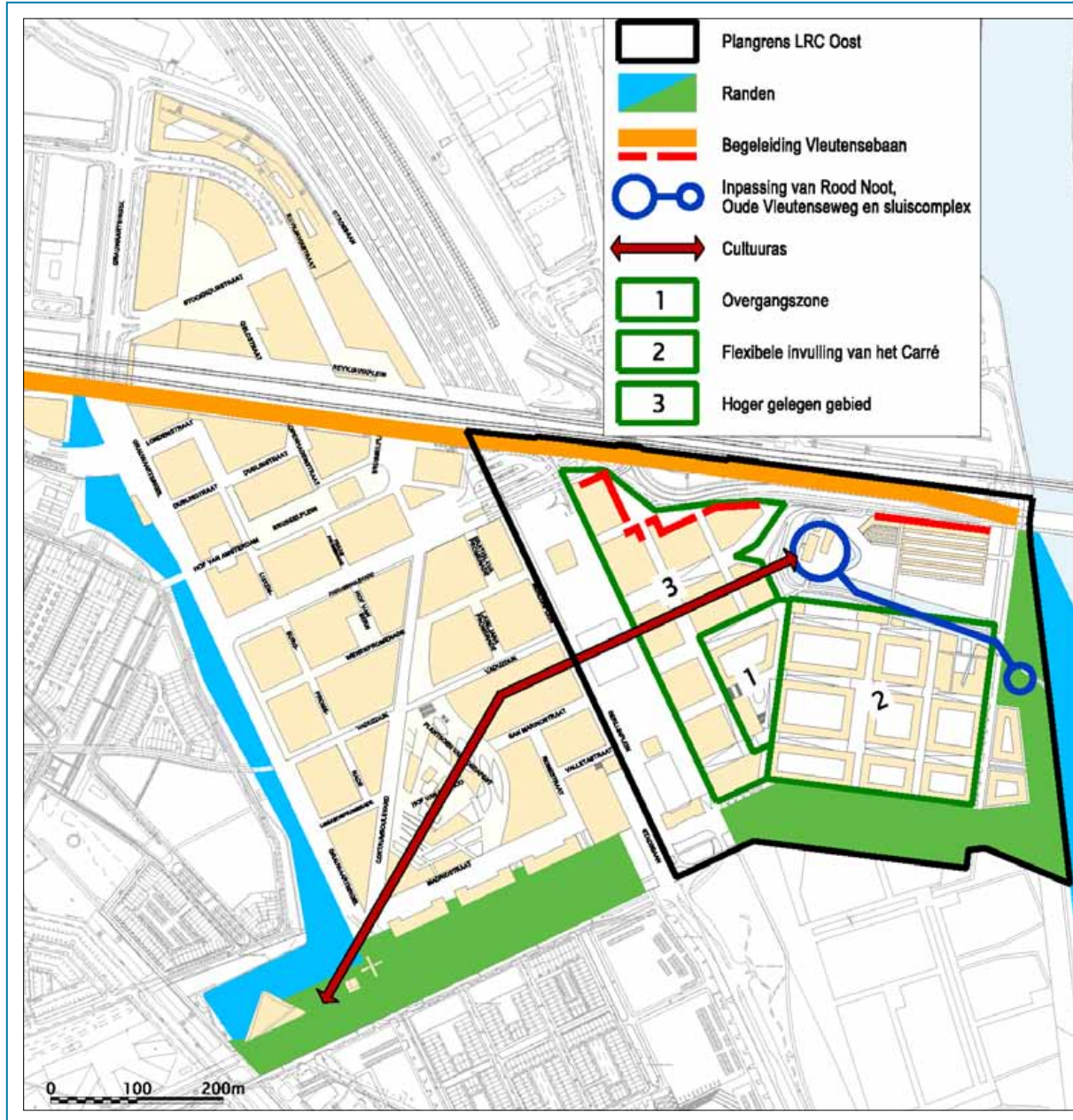
Voor het bouwen binnen de beschermingszone geldt: 'nee, mits'

Voor het bouwen binnen de buiten beschermingszone geldt: 'ja, tenzij'.

Niveaoverschillen

Er is sprake van een niveaoverschil van circa zeven meter tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het Berlijnplein. Dit hoogteverschil gaat mede de identiteit van het centrum bepalen.

Stedenbouwkundig concept



4.3 Stedenbouwkundig concept

Leidsche Rijn Centrum Oost bouwt voort op de stedelijke setting van deelgebieden Kern en Zuid.

Opbouw van het centrum

Het stedenbouwkundig plan voor Leidsche Rijn Centrum bestaat grofweg uit drie delen. Het gedeelte waar zich het stedelijk milieu met bebouwing van maximaal 8 lagen bevindt (langs Berlijnplein en Vleutensebaan), een gedeelte waar zich het stedelijke laagbouw-milieu bevindt (het Carré) met bebouwing van maximaal 5 lagen en de overgangszone. De overgangszone bevindt zich op het snijvlak van beide milieus en hier kan de bouw-hoogte verschillen. Afwijkingen door hoogte accenten zijn mogelijk. In het stedelijke laagbouw-milieu voeren grondgebonden woningen in een stedelijke setting de boventoon.

Verbindingen met bestaande stad

Ten westen van de Hogeweidebrug start de Cultuuras die een belangrijke rol speelt bij de verbinding van Leidsche Rijn met de bestaande stad. De Cultuuras vormt de plek waar de oude en de nieuwe stad elkaar letterlijk kunnen ontmoeten.

Begeleiding Vleutensebaan

Leidsche Rijn Centrum Oost heeft een belangrijke positie in Leidsche Rijn Centrum als verbindende schakel met de bestaande stad. Het vormt de entree tot Leidsche Rijn. Reeds vanaf de brug over het Amsterdam-Rijnkanaal moet men direct het gevoel hebben in het centrum van Leidsche Rijn te zijn beland. De begeleiding van de Vleutensebaan met stede-lijke bebouwing is daarmee een belangrijk uitgangspunt.

Randen

Ook Leidsche Rijn Centrum Oost wordt omringd door groen en water (Park Leeuwesteyn en het Amsterdam-Rijnkanaal). Dit maakt de bijzondere positie van het centrumgebied zichtbaar en versterkt zijn identiteit.

Niveaoverschillen

De eerste rij bouwblokken in Oost aan het Berlijnplein zijn gelegen op het hoge niveau van het plein. Ter plaatse van het Carré, lage niveau, draait de grid-structuur van de bouwblokken. In het Carré loopt het maaiveld geleidelijk af tot aan het Amsterdam-Rijn kanaal. Park Leeuwesteyn ten zuiden van het Carré loopt ook af naar het kanaal. Rondom boerderij Rood Noot vormt zich een sterk contrast in hoogteverschillen,

vergelijkbaar met de hoogteverschillen die te zien zijn in de Stadstuin rondom de boerde-rij in Leidsche Rijn Centrum Zuid.

Inpassing van Rood Noot, Oude Vleutenseweg en sluiscomplex

Rondom boerderij Rood Noot wordt een grote groene ruimte gecreëerd die via de Vleutenschewetering aansluit op het park langs het Amsterdam Rijnkanaal (Verthorenpark).

Ter plaatse komen verschillende verkeersstromen samen: de Vleutensebaan, de NOUW2 en verschillende fietsroutes.

Deze verkeersstromen komen op een niveau te liggen dat zo'n zes tot acht meter hoger is dan het peil van de boerderij, het water en het dijkje naar de sluis.

Flexibele invulling van het Carré

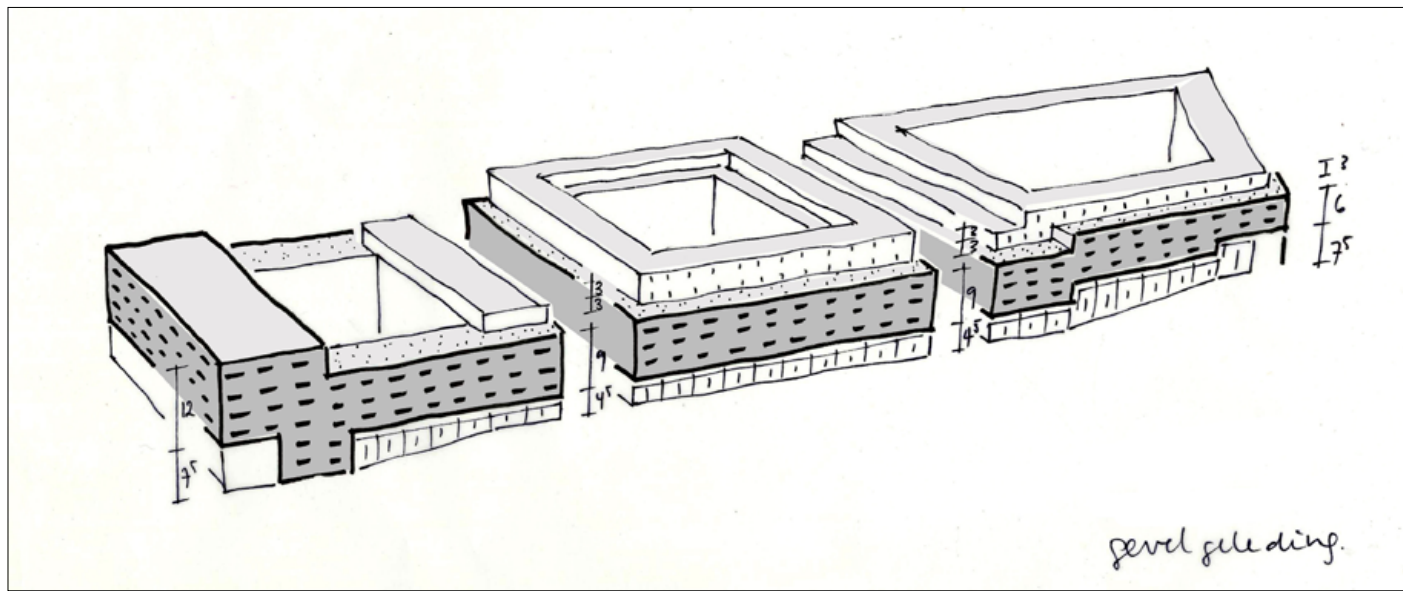
Het Carré is in principe flexibel invulbaar met bouwblokken van verschillende formaten. De richting van de bouwblokken is wel altijd evenwijdig aan de gedraaide gridstructuur. In het stedenbouwkundig plan is nu een bepaalde configuratie en verkaveling voorgesteld die past. Dit is echter geen blauwdruk. Een andere configuratie zou zeer wel mogelijk zijn. De opzet van het Carré leent zich er namelijk voor om binnen enkele vastgestelde lijnen het programma op een flexibele wijze in te passen, zodat maximaal geanticipeerd kan worden op ontwikkelingen in de toekomst.

Funcities

In het stedenbouwkundig plan voor Leidsche Rijn Centrum Oost is een flexibele invulling van de funcities mogelijk. Een zo groot mogelijke mix aan funcities wordt nagestreefd, met een nadruk op een zo levendig mogelijke invulling van de plint

Er is een aantal plekken waar bepaalde funcities dominant zijn. Belangrijk hierin is de Cultuuras, waarin de funcities cultuur, leisure, horeca en andere voorzieningen hun plaats krijgen.

Architectonische bouwstenen



5 ARCHITECTONISCHE VORMGEVING

5.1 Bouwstenen en uitgangspunten

5.1.1 Bouwhoogtes

Bouwhoogtes in het hoge gedeelte zijn maximaal acht lagen hoog. De terugliggende dakopbouw, 'setbacks', als bekroning van de gebouwen sluit als thema aan op de bebouwing in Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid. In het Carré zijn de bouwhoogtes lager door de invulling met veel grondgebonden woningen. Maximale hoogtes zijn vijf lagen.

Afwijkingen door hoogteaccenten zijn, zowel in het hoge gedeelte als in het Carré, mogelijk.

5.1.2 Opbouw van de bouwblokken

Plint

Door het hele gebied kennen de bouwblokken in het hoge gedeelte een begane grond met een verdiepingshoogte van 4,5 meter. De plint is veelal uitgevoerd in natuursteen en is helder af te lezen, maar mag ook één geheel vormen met de architectuur van de bovenbouw.

Silhouet en kroon

De overgang van de hoger naar de lager gelegen delen van het centrum wordt geaccentueerd in de bebouwing. In het silhouet van de gebouwen wordt een getrapte opbouw nagestreefd, in de vorm van terugliggende lagen, 'setbacks'. De terugliggende lagen vormen de 'kronen' van de bouwblokken. Met deze lagen wordt gevarieerd, zodat er een afwisselend daklandschap kan ontstaan, dat zich aftekent als een oplopend en gevarieerd silhouet in het centrum. Op een aantal plekken bestaat de mogelijkheid om een (hoogte) accent te maken. Om de massiviteit en continuïteit van het silhouet te benadrukken wordt aanbevolen om setbacks, dakopbouwen e.d. in dezelfde materialen als de onderbouw uit te voeren. Het silhouet is een van de belangrijkste bestanddelen van het stadsontwerp voor Leidsche Rijn Centrum.

5.1.3 Gevelontwerp

Geleding van de gevel is een belangrijke inzetbare karakteristiek om samenhang te creëren. Te onderscheiden zijn de horizontale, verticale en vierkante patronen.

Verticale geleding moet het beeld van een verfijnde schaal en statuur ondersteunen. Horizontale geleding ondersteunt de grotere eenheden.

De gevels kenmerken zich door een massieve plint, in het hoge gedeelte veelal uitgevoerd in natuursteen en in baksteen. De gevel wordt door ornamenten verrijkt met rijke baksteen tegelplateaus en tektoniek (vormgeving van de constructie), zodat een rustig maar divers beeld ontstaat.

Op sommige plekken is bijzondere bebouwing gewenst. Hier wordt een hogere norm aan de kwaliteit van de afwerking gesteld. Bijzonder gedetailleerde hoge entreepartijen en hoekoplossingen verrijken het straatbeeld.

Dieptewerking, neggen (opvallende muurdelen rond kozijnen), balkons, erkers, ritmiek, versiering en reliëf verrijken het beeld.

In het hoge gedeelte dienen de gevels binnen een bouwblok als één geheel benaderd te worden. De architectuur draagt bij aan een samenhangende stedelijke ruimte. De architectonische onderdelen laten zich als een sterke eenheid aflezen, door hun overeenkomsten dan wel in hun verscheidenheid. Als binnen een bouwblok verschillende ontwerpen gemaakt worden, dan staan de panden als afzonderlijke gebouwen stevig naast elkaar en versterken ze elkaar. Hiervoor is sterke afstemming tijdens het ontwerpproces noodzakelijk. In de gevel van het hoge gedeelte zijn plint (4,5 m) en dakrand duidelijk af te lezen.

Aan het Berlijnplein is de plint hoger en over twee lagen af te lezen om een sterk stedelijk front te vormen. Zowel plint als silhouet accentueren het oplopende maaiveld. De opbouw van de gevel is goed van verhouding, rustig, gevarieerd en gestileerd.

Referenties gevelzone carré



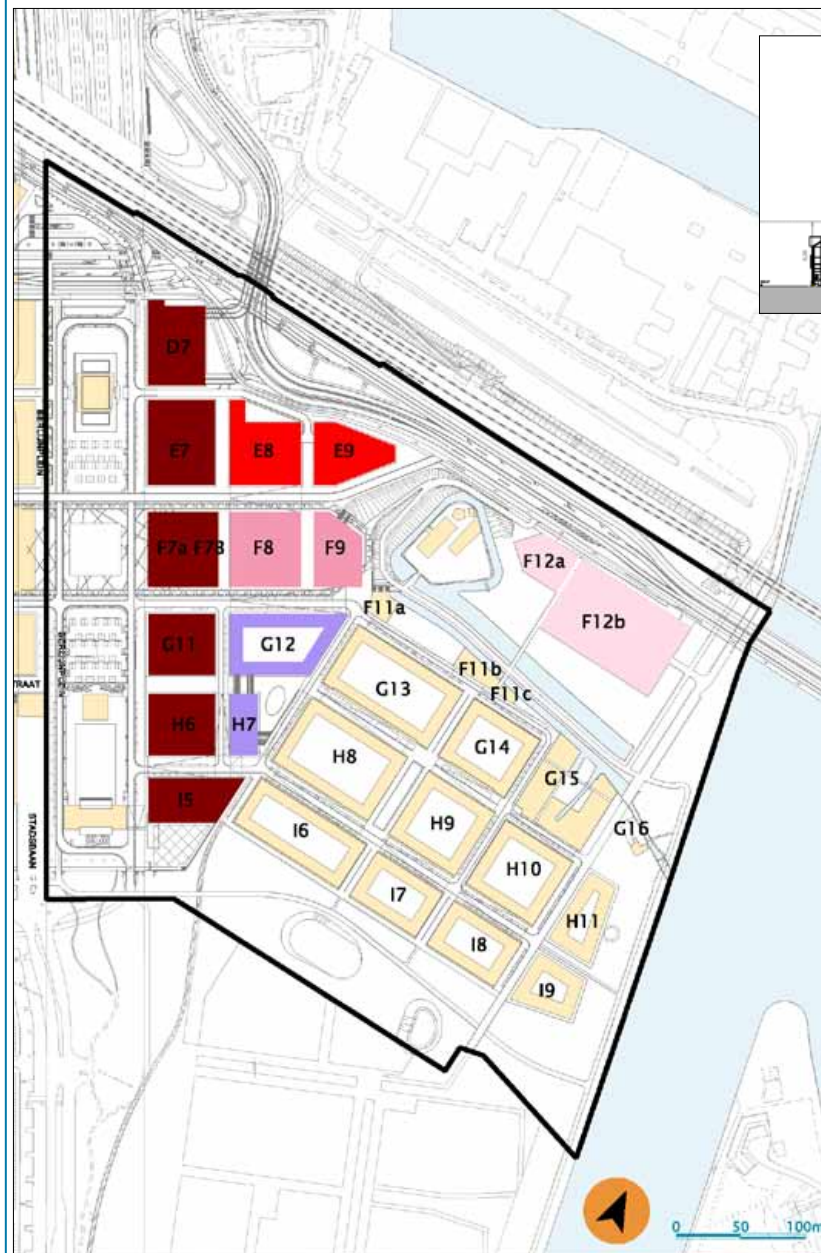
Gevelzone Carré

In het Carré zal met name worden gewoond. De zone aan de gevel is een overgangszone tussen openbaar en privé. Deze zone is mede van belang om de entrees van de woningen in het hellende maaiveld te maken. Deze gevelzone verrijkt het straatbeeld en kan worden ingevuld met een verharde ruimte voor bordessen, kelders, erkers en trappen en op andere plekken is ruimte voor bomen en/of tuinen.

5.1.4 Rooilijnen

In het Carré wordt flexibel omgegaan met de exacte positie van de rooilijnen. De rooilijnen van de Laan van Moskou en de Laan van Sofia, die aansluiten op de hoofdstructuur rondom het centrum en de verbinding maken naar de andere zijde van het Berlijnplein, liggen wel vast.

Referenties hoge gedeelte



F12A/B



F7A



diverse



diverse



F12A/B



diverse



diverse



diverse

Overzichtskaart

5.2 Beschrijving deelgebieden

Aan het Berlijnplein en Vleutensebaan

D7: Parkeergarage/P&R

Op de meest noordelijke kavel in Leidsche Rijn Centrum Oost bij het busstation en aan het Berlijnplein komt een P&R-voorziening en/of een openbare parkeergarage.

E7, G11, H6, I5: Aan het Berlijnplein

De opbouw van deze bouwblokken sluit aan bij de opbouw van Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid.

F8-F9: Aan de Cultuuras

Deze bebouwing is gelegen in de Cultuuras, tussen het Berlijnplein en boerderij Rood Noot. Het bouwblok F9 presenteert zich naar de groene ruimte rondom Rood Noot.

E8-E9: Vleutensebaan

Net als gebouw F9 is E9 gelegen aan Rondom Rood Noot, maar ook aan de Vleutensebaan, waarmee het gebouw een prominente positie inneemt.

Bouwblok E8 neemt een neutralere positie in en kan onderverdeeld worden in meerdere panden.

F12A/B: Terraswoningen

Kavel F12A/B ligt aan zowel de Vleutensebaan als de Oude Vleutenseweg. Het hoogteverschil dat op deze kavel moet worden overbrugd bedraagt 7 tot 9 meter.

Uitgangspunt is om de route van de Vleutensebaan vanaf de brug een stedelijke begeleiding te geven, zodat direct de stedelijkheid van Leidsche Rijn Centrum wordt ervaren.

Het bouwblok aan de Vleutensebaan kent een bouwhoogte van maximaal acht lagen, terwijl de achtergelegen bebouwing al dan niet vertrappt in hoogte kan variëren richting de Oude Vleutenseweg.

Het bouwblok dient zo gebouwd te worden, dat er voldoende (groene) ruimte rondom boerderij Rood Noot wordt gecreëerd.

Overgangszone

G12

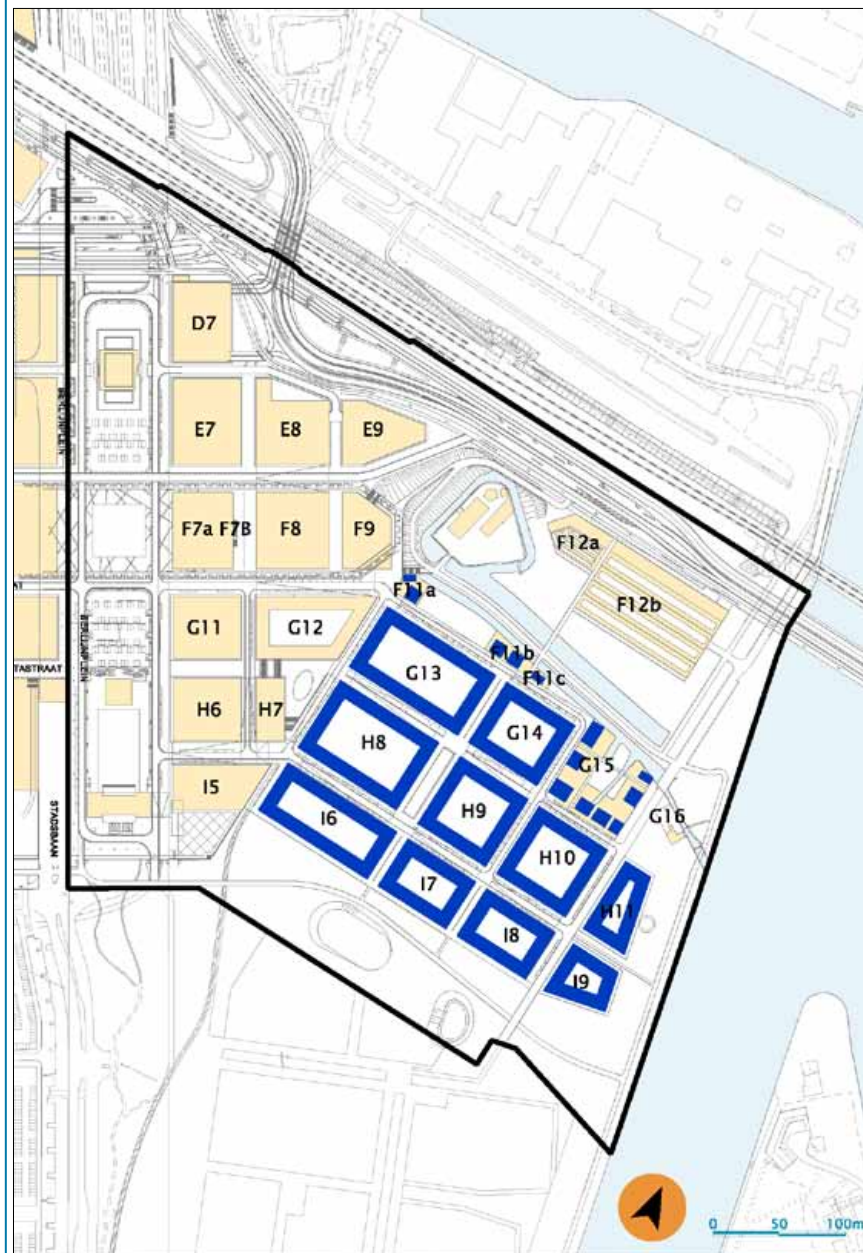
Dit bouwblok ligt op de overgang van het hogere gedeelte en het Carré en kan zowel hoogstedelijk als laagstedelijk worden uitgewerkt.

H7: Publiek gebouw

Op de overgang van het hogere gedeelte en het Carré is een pleinruimte gelegen, die de schakel vormt tussen deze twee delen. Op dit punt wordt het grootste contrast in hoogteverschil ervaren.

Het gebouw vormt een scharnierfunctie in het hart van Leidsche Rijn Centrum Oost en is zeer geschikt voor een maatschappelijke/religieuze functie en/of wonen.

Referenties Het Carré



Overzichtskartaal



Binnengebied



F11A-B-C



Binnengebied



G15



Binnengebied



G15



Binnengebied



Hoekoplossing

Het Carré

F11A-B-C, G13-15, H8-11, I6-9

Het Carré onderscheidt zich van andere woonwijken van Leidsche Rijn doordat het een onderdeel is van het centrum met de bijbehorende functies, levendig straatleven en compacte bebouwing.

Uitgangspunt voor het Carré is om met zo veel mogelijk grondgebonden gezinswoningen een stedelijke sfeer te maken, die aansluit op de andere gebieden in Kern en Zuid. Dit kan worden bewerkstelligd door diversiteit, gesloten bouwblokken, stedelijke zones voor bordes, kelder, erkers, tuinen en trappen, gesloten gevelwanden ook ter plaatse van de hoeken, hoogwaardige parkeerconcepten en hoekoplossingen.

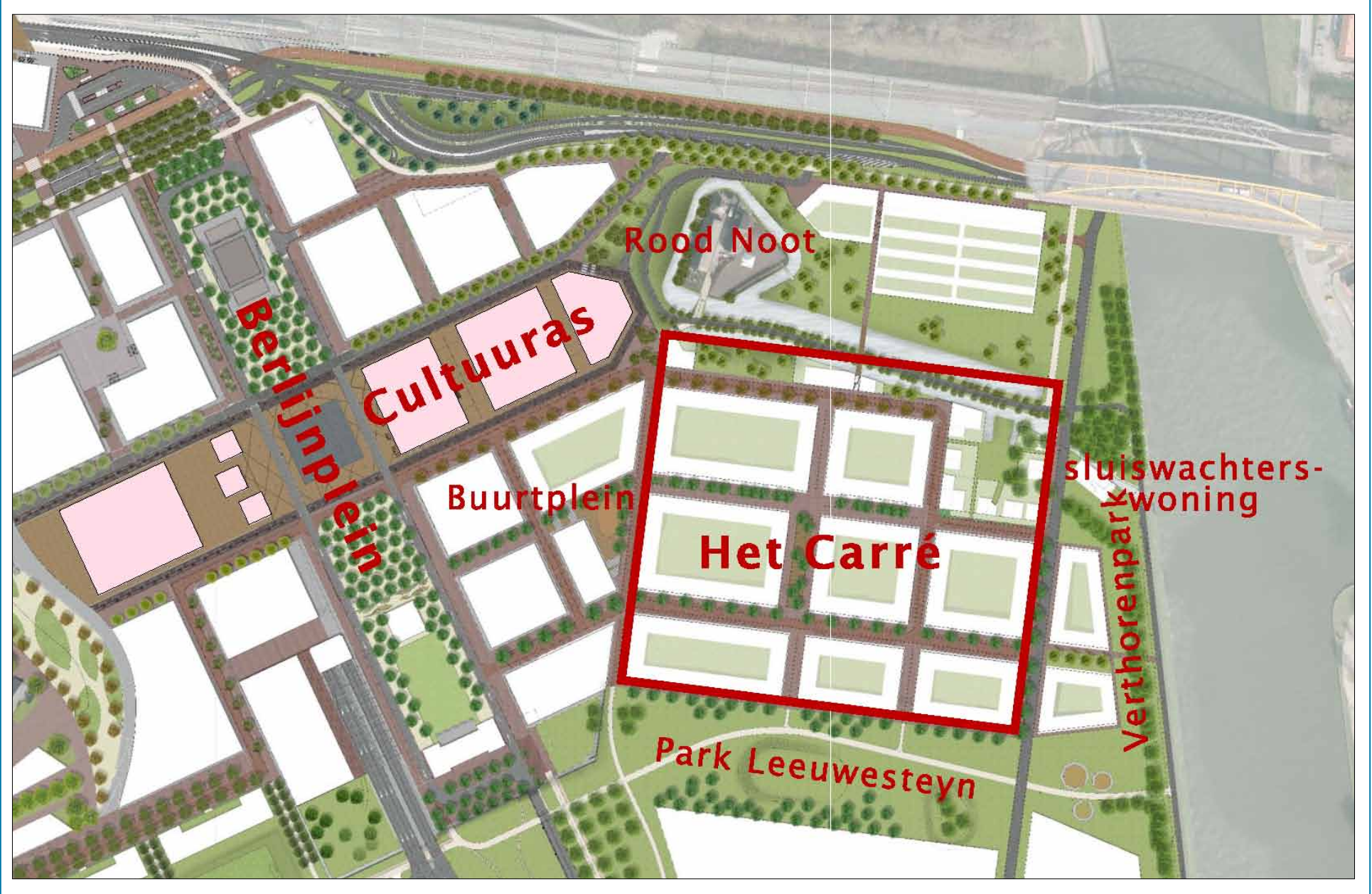
Voor de grondgebonden woningen zijn naast de standaard rijtjeswoning ook patio-woningen, woon-werkwoningen, split-levelwoningen, appartementen, etc. mogelijk. Er is flexibiliteit voor het in te vullen programma met een verscheidenheid aan typologieën en beukmaten.

G15

Bouwblok G15 in het Carré neemt een belangrijke en afwijkende positie in. Door dit gebied loopt het water van de Vleutenschewetering, die de sluis met boerderij Rood Noot verbindt. Een aantal bestaande bomen wordt ingepast. Op deze groene plek wordt het principe van het gesloten bouwblok losgelaten. De bebouwing bestaat uit vrijstaande of geschakelde woningen of urban villa's (vrijstaand appartementenblokje). Panden bij het water kunnen met één zijde direct in of net naast het water staan.

G16

Bestaande sluiswachterswoning met uitbreidingsmogelijkheden aan de westzijde.



6 OPENBARE RUIMTE

Naast het voorliggende stedenbouwkundig plan is ook een schetsontwerp inrichtingsplan opgesteld.

6.1 Type openbare ruimtes

Leidsche Rijn Centrum Oost bestaat uit verschillende types openbare ruimte:

6.1.1 Groene omzoming centrum

Het centrum wordt omringd door groen en water van het Park Leeuwesteijn en de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal (Verthorenpark). Hierdoor wordt de bijzondere positie van het centrumgebied in Leidsche Rijn duidelijk zichtbaar en wordt zijn identiteit versterkt.

6.1.2 Cultuurass

De Cultuurass, waarin de functies cultuur, leisure, horeca en maatschappelijke functies gepland zijn, vormt een verbindend element tussen de oost- en westzijde van het Berlijnplein. De Cultuurass vormt een belangrijke publieke zone, die wordt vormgegeven als een zone voor voetgangers, voor flaneren en evenementen.

6.1.3 Rondom Rood Noot

Boerderij Rood Noot en de bijzondere plek bij de sluis met de sluiswachterswoning en de bestaande bomen vormen plekken van hoge waarde, die zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan. Beide plekken worden door een reconstructie van de Oude Vleutenseweg en de Vleutenschewetering met elkaar verbonden.

Het profiel van de Groenedijk in Leidsche Rijn dient als voorbeeld voor de nieuwe route tussen boerderij Rood Noot en het sluiscomplex.

Door de vraag naar minimaal 0,5 ha aan waterberging worden de sloten rondom boerderij Rood Noot verbreed en worden de boerderij en de sluis met elkaar verbonden door een dijkprofiel met aan weerszijden water.

Muren, trappen en bruggen en andere bouwkundige onderdelen van het stedenbouwkundig plan in de openbare ruimte zorgen voor de overbrugging van hoogteverschillen en waterlopen.

Belangrijke hoge en grondkerende muren zijn te vinden rondom de op het lage niveau gelegen boerderij en bij de onder het spoor door krullende Noordelijke Ontsluiting Utrecht West (NOUW2).

6.1.4 Het Buurtplein

Langs de Zagrebstraat ligt een mogelijk driehoekig plein voor de buurt. De inrichting en vorm van dit plein is nog mede afhankelijk van de invulling van bouwblok H7.

6.1.5 Carré

In het hart van het Carré is geen plaats voor de auto. Het is enkel voor voetgangers (en nood- en hulpdiensten) toegankelijk. Het voetgangersgebied wordt gekenmerkt door laag groen, kleine speelplaatsen en een passende materiaalkeuze.

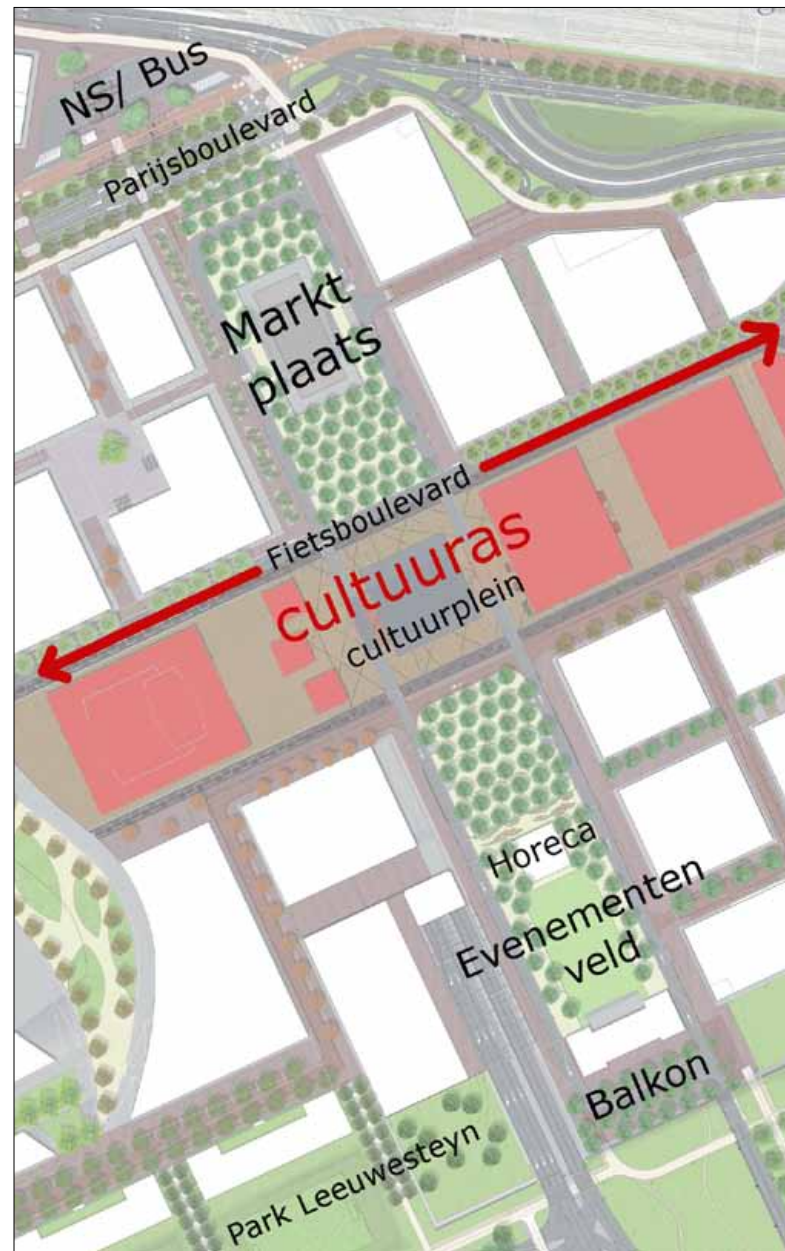
6.1.6 Verthorenpark

Het Ontwikkelingskader Amsterdam-Rijnkanaalzone werkt de ambitie van "Parkzone Amsterdam-Rijnkanaal" uit en vertaalt deze op hoofdlijnen in kansen, opgaven, uitgangspunten en inrichtingsprincipes. Hiermee wordt op de langere termijn de samenhang van de openbare ruimte langs het kanaal geborgd en wordt een kader geboden om de levendigheid langs het kanaal te vergroten.

Bij de nadere uitwerking en inrichting van het Verthorenpark, langs het Amsterdam-Rijnkanaal, zullen we zoveel mogelijk aansluiten bij dit ontwikkelingskader. Enkele aandachtspunten voor het Verthorenpark, Leidsche Rijn Centrum Oost;

- Ontwikkelingen van een hotspot (attractieplek) langs het kanaal
- Doorzetten van het dijkje met bomen en route voor langzaam verkeer voor zowel fietsers, voetgangers, hardlopers als skeelers.
- Verbeteren van de verbinding voor voetgangers vanaf de Hogeweidebrug naar de kanaalzone, door middel van een meer directe opgang, bijvoorbeeld in de vorm van een goede trap met fietsgoot.

Berlijnplein



6.1.7 Berlijnplein

Het Berlijnplein is inmiddels aangelegd.

Uitgangspunten Inrichting Berlijnplein

Het plein vormt een belangrijk verbindend element tussen enerzijds Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid en anderzijds Leidsche Rijn Centrum Oost. Dwars over het plein loopt de Cultuuras, die geflankeerd wordt door de Fietsboulevard.

Geleding van het plein

Het Berlijnplein is een ruimte van circa 500 x 85 m. Daarnaast ligt het 7 meter boven zijn omgeving. Deze lengte vraagt om een heldere geleding van het plein.

Het plein bestaat uit een reeks van plekken met verschillende sferen en voorzieningen.

Station

Ten noorden van het plein ligt het busstation, geflankeerd door het NS-station.

Perron 9

Op het plein is een gedeelte van de historische perronoverkapping (Perron 9) van het Centraal Station van Utrecht teruggebouwd.

Dit object kan gebruikt worden voor allerlei activiteiten, waaronder een markt.

Cultuurplein

De Cultuuras staat dwars op het Berlijnplein. De beoogde begeleiding van de Cultuuras door lichtelementen geeft overdag en 's avonds een bijzondere sfeer.

Aan het cultuurplein zijn de bioscoop en de culturele voorziening gevestigd.

Evenementenveld en horecapaviljoen

In de architectuur van het dienstengebouw van Rijkswaterstaat voor de A2-landtunnel zijn een podium en verschillende voorzieningen opgenomen voor evenementen, die op het grasveld ervóór kunnen worden gehouden.

Aan de rand van het veld is een horecapaviljoen gepland, zodat deze plek ook buiten de evenementen om levendigheid kent.

Kop

Aan de zuidkant van het Berlijnplein ligt de noordelijke beëindiging van het Willem-Alexanderpark. Deze plek is vormgegeven als een stedelijk 'balkon' met uitzicht naar beide zijden van de A2-kap.

Randen van het plein

Ook de randen van het plein langs de bebouwing kunnen uitnodigen tot verblijf. Aan de oostzijde ligt het trottoir in de middagzon, zodat het een goede plek is voor terrassen.

Verkeer

Rondom het Berlijnplein is een weg aangelegd die toegankelijk is voor auto's, bussen en fietsers. Door de inrichting, materialisatie en wegbreedte wordt benadrukt dat gemotoriseerd verkeer te gast is op het Berlijnplein. Op het Berlijnplein bevinden zich twee parkeervelden onder de bomen.

Impressies



Impressie Skopjestraat



Impressie Laan van Sofia



Vogelvlucht Berlijnplein (juli 2015)

6.2 Profielen

De straatprofielen dragen bij aan een stedelijk woonmilieu. Kenmerk van deze relatief smalle profielen zijn de beperkte ruimte voor parkeren, kabels & leidingen en bomen. Daaruit volgt dat vaak aan één zijde van de straat bomen worden gecombineerd met parkeren.

Uitzondering is de Laan van Sofia, die tweezijdig parkeren heeft, zodat sprake kan zijn van een sluitende parkeerbalans.

6.3 Materialisering

De materialisering van Leidsche Rijn Centrum Oost bouwt voort op de openbare ruimte van de overige deelgebieden van Leidsche Rijn Centrum. De Cultuuras heeft hierbij een bijzonder motief langs de rand om het bijzondere karakter te benadrukken.



Spelen in het plangebied



Bomen in het plangebied



6.4 Spelen

Het compacte laagbouwmilieu in het Carré heeft een stedelijke sfeer. Spelen kan deels in de eigen tuin, maar ook de straat heeft een belangrijke rol. Daarvoor ligt in het hart van het plan een voetgangersgebied zonder parkeren en met extra groenvoorziening. De parken rondom het gebied zijn zeer nabij, met speelvoorzieningen die om meer ruimte en groen vragen. De openbare ruimtes bij Rood Noot en het sluiscomplex bieden speelaanleidingen.

6.5 Bomen

Boomposities zijn bepaald door de parkeerbehoefte en de beperkte ondergrondse ruimte voor kabels en leidingen. De soort wordt bepaald door de mate waarin deze de lijnen van de stedenbouwkundige opbouw versterken. De soort wordt verder bepaald door het stadsklimaat en beperkte bovengrondse ruimte (minimale afstand tot gevel 4 meter). Het betreft doorgaans bomen met smalle kronen.

Foto's bomen in het plangebied



6.6 Huidige bomen

Alle bomen en bosvakken met bomen in het plangebied zijn geïnventariseerd, ongeacht de diktemaat.

Om het hoogteverschil tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het Berlijnplein (A2-kap) te kunnen overbruggen, moeten grote delen van het plangebied worden opgehoogd. Het gevolg is dat niet alle aanwezige bomen kunnen worden ingepast, maar met een deel van de bomen lukt dit wel.

Te handhaven en in te passen bomen

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundigplan is rekening gehouden met het behouden van bestaande bomen in het plangebied.

Rondom de boerderij

De kavel van Boerderij Rood Noot en het sluiscomplex blijven straks op het huidige maaiveld liggen. Een aantal bomen in die directe omgeving kan daardoor gehandhaafd blijven. Een aantal bomen dient echter te worden gekapt. Dit vanwege de slechte conditie, vanwege het feit dat de maaiveldhoogte zal veranderen of omdat er extra water wordt gecreëerd.

Langs het Amsterdam-Rijnkanaal

Langs het Amsterdam-Rijnkanaal worden in principe alle bomen gehandhaafd. Deze bomen en het dijkprofiel worden gezien als grote kwaliteit van het gebied en geven een meerwaarde en uitstraling aan het park.

Rondom het sluiscomplex

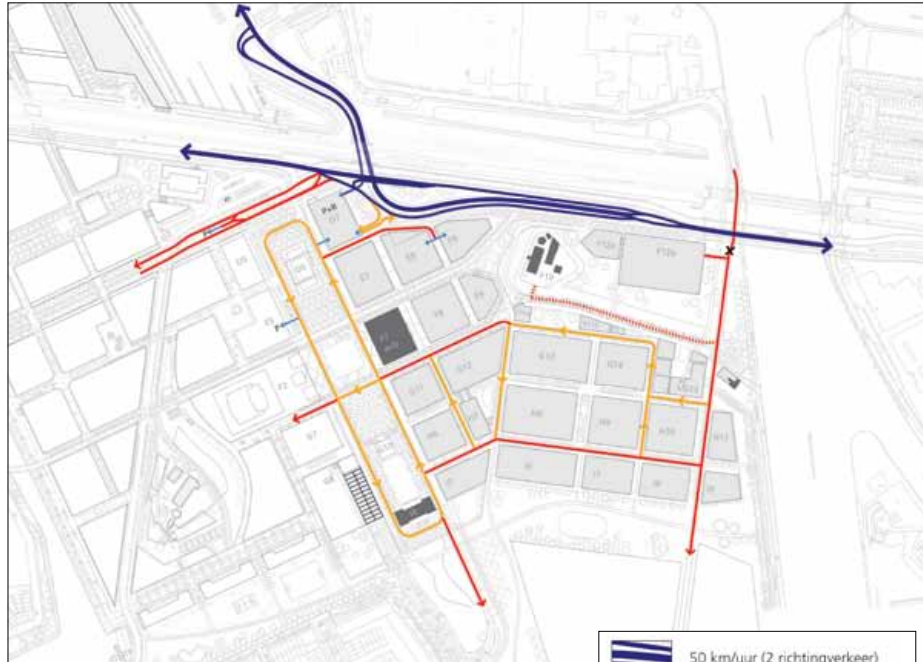
Rondom het sluiscomplex worden de bomen ingepast. Ook hier creëren de bomen een bepaalde sfeer en uitstraling die in het plangebied gewenst is.

Er worden naar schatting 210 van de ca. 515 bomen in het plangebied gehandhaafd. Door de ophoging van het gebied (naar het tunneldak van de A2) is het niet mogelijk om meer bomen te laten staan. Uit de bomeninventarisatie van Leidsche Rijn Centrum Oost blijken de bomen niet of moeilijk verplantbaar. De overlevingskansen bij verplanten van deze bomen is gering.

De bomen in Leidsche Rijn Centrum Oost zullen gefaseerd worden geveld. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met het nieuw aanplanten van circa 500 bomen, waarvan de eerste 130 bomen al op het Berlijnplein staan. Per saldo komen er in Leidsche Rijn

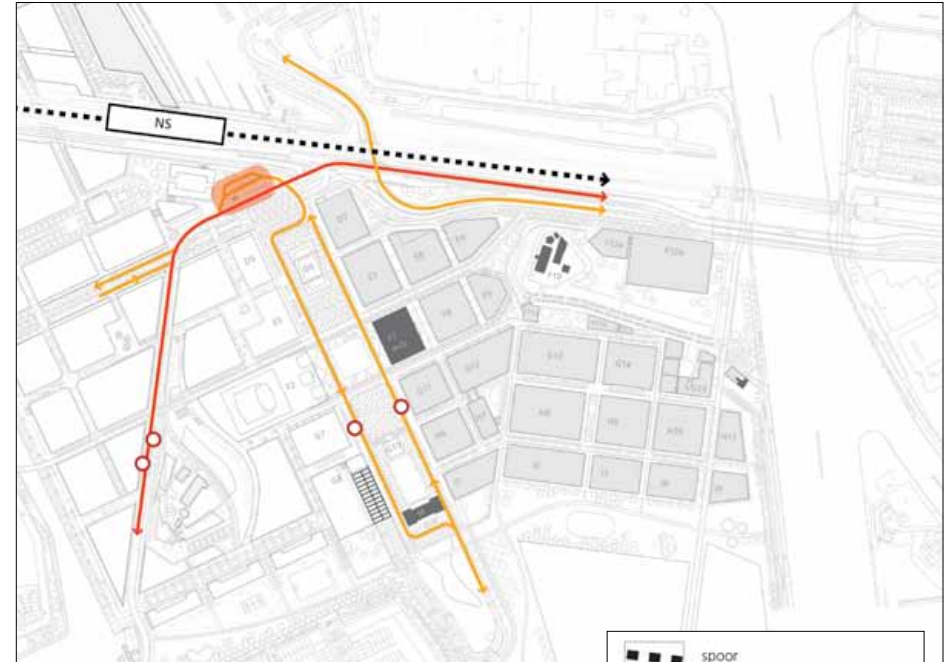
Centrum Oost straks ruim 200 bomen meer in het plangebied dan er op dit ogenblik staan.

Verkeersstructuur



Auto

	50 km/uur (2 richtingverkeer)
	30 km/uur (2 richtingverkeer)
	30 km/uur (1 richtingverkeer)
	afsluiting weg dmv paaltjes
	entree parkeergarage
	tunnels en viaducten



Openbaar vervoer

	spoor
	treinstation Utrecht Leidsche Rijn
	HOV baan
	bus op rijbaan
	busstation
	bushalte

7 VERKEER

Voor het goed functioneren van Leidsche Rijn Centrum Oost is een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid voor alle verkeer van essentieel belang. Dit geldt voor de auto, fiets, voetganger, het openbaar vervoer en voor vrachtwagens die laden en lossen. In het stedenbouwkundig ontwerp hebben zowel de automobilist als de voetganger en de fietser ruime mogelijkheden om het gebied te bereiken. Gezien de hoge dichtheid en de relatief kleine oppervlakte is de ruimte voor parkeren in de openbare ruimte schaars. Parkeren gebeurt dan ook in de ondergrondse en/of gebouwde parkeervoorzieningen bij de bouwblokken. Voor de eengezinswoningen vindt parkeren op straat plaats.

7.1 Gemotoriseerd verkeer

Leidsche Rijn Centrum Oost is goed ontsloten vanuit verschillende richtingen. Om doorgaand verkeer door de wijk te voorkomen, is er geen directe verbinding met de Vleutensebaan. Voor gemotoriseerd verkeer is er een aansluiting via het Berlijnplein op de (parallel aan de westzijde van de A2 lopende) Stadsbaan. Deze aansluiting is met verkeerslichten geregeld en verbindt zowel Leidsche Rijn Centrum Oost als Zuid met de hoofdwegenstructuur.

Hoofdontsluiting

- vanaf de A2
 - vanaf het noorden: vanaf afrit 7 via de Soestwetering en Stadsbaan(tunnel)
 - vanaf het zuiden: vanaf de aansluiting Hooggelegen via de Stadsbaan
- vanuit Leidsche Rijn
 - via de Vleutensebaan, Grauwaartsingel, Madridstraat, Berlijnplein
 - via de Langerakbaan en Stadsbaan
- vanuit de bestaande stad Utrecht
 - via de Vleutensebaan, Grauwaartsingel, Madridstraat, Berlijnplein
 - via Hooggelegen en de Stadsbaan

Daarnaast is het gebied bereikbaar vanaf de Kanaalzichtlaan, die een verbinding vormt met Leeuwesteyn.

De Laan van Sofia en de Laan van Sarajevo, de op twee na zuidelijkste straten in Leidsche Rijn Centrum Oost, vormen de verbinding tussen de Kanaalzichtlaan aan de oostzijde en de ontsluitingswegen via Berlijnplein en Stadsbaan aan de westzijde van de wijk.

De overige wegen voor autoverkeer hebben meer het karakter voor bestemmingsverkeer, doordat ze zijn vormgegeven met een smal eenrichtingsprofiel of doodlopend zijn.

Kanaalzichtlaan

De Kanaalzichtlaan wordt enkel voor nood- en hulpdiensten aangesloten op de Elektronweg (Lage Weide). Voor het (vracht)autoverkeer is het niet mogelijk richting het bedrijventerrein Lage Weide verder te rijden. De knip in deze route is nu zo gelegd om te voorkomen dat vracht- en sluijverkeer naar Lage Weide en vice versa door de woongebieden Leeuwesteyn en Leidsche Rijn Centrum Oost gaat rijden.

Bij veranderde inzichten is een eventuele verbinding voor gemotoriseerd verkeer in de toekomst echter niet onmogelijk.

De meeste routes door het gebied van Leidsche Rijn Centrum Oost maken onderdeel uit van een verblijfsgebied met een snelheidsregime van 30 km/u. De Vleutensebaan maakt onderdeel uit van een snelheidsregime van 50 km/u en heeft om sluijverkeer te voorkomen geen directe autoverbinding met het gebied. De wegen binnen het gebied ontsluiten de diverse functies in het gebied, inclusief bevoorrading en parkeren.

7.2 Openbaar vervoer

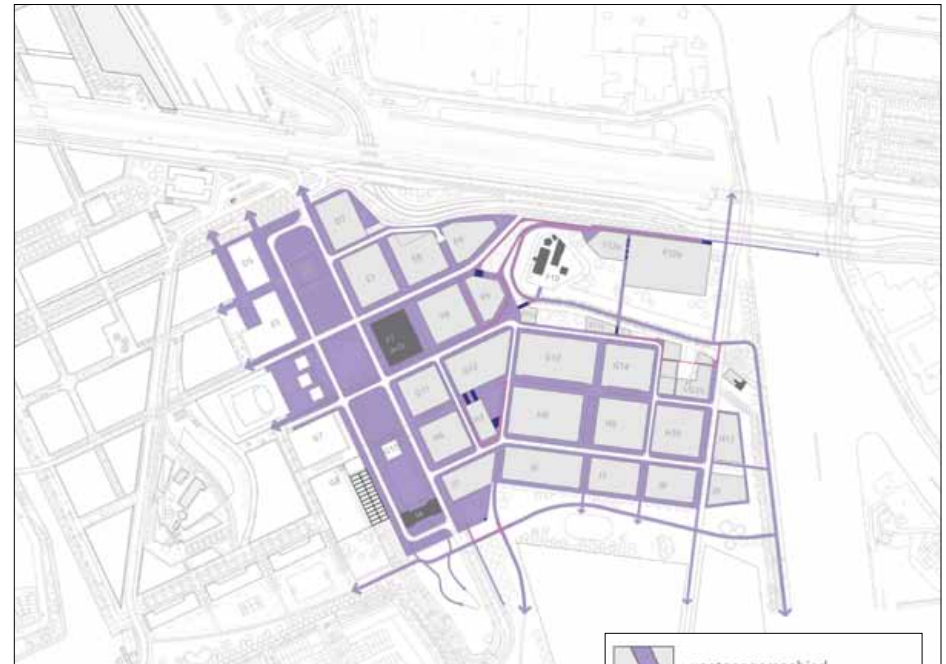
Het station Utrecht Leidsche Rijn is een belangrijk openbaar-vervoersknooppunt voor Leidsche Rijn Centrum en daarmee voor Leidsche Rijn Centrum Oost. De functies in Leidsche Rijn Centrum Oost, zoals bijvoorbeeld de bioscoop, liggen op loopafstand van het treinstation. Het treinstation is vooralsnog een Randstad Spoor Station (RSS). De ambitie is dat het station, mede door het programma in Leidsche Rijn Centrum, op termijn een intercity-status krijgt.

Aan de zuidzijde van het treinstation komt een groot busstation. Op dit station stoppen HOV-buslijnen (Hoogwaardig Openbaar Vervoer), stadsbuslijnen en een aantal streekbussen. Over het Berlijnplein rijden straks verschillende buslijnen van en naar het station. Op het Berlijnplein is tevens een in- en uitstaphalte.

Verkeersstructuur



Fiets



Voetgangers



7.3 Langzaam verkeer

Fietsroutes

De wegen rond het plangebied maken onderdeel uit van het netwerk van hoofdfietsroutes:

- Aan de west- en noordkant de Fietsboulevard en de Vleutensebaan
- Aan de zuidkant de routes langs het Willem-Alexanderpark en Leeuwesteyn over het Berlijnplein.

De Fietsboulevard loopt van de Grauwaartsingel langs het winkelgebied, de culturele voorziening, de bioscoop en boerderij Rood Noot richting de Hogeweidebrug.

De overige wegen in het gebied zijn voor fietsen toegankelijk, maar hier zijn geen specifieke fietsvoorzieningen.

De meest in het oog springende hoofdfietsroute is de route die vanaf de hooggelegen Vleutensebaan rond de boerderij Rood Noot naar beneden krult en overgaat in het dijkprofiel van de gereconstrueerde Oude Vleutenseweg en vervolgens de verbinding legt met de kade van het Amsterdam-Rijnkanaal en vice versa.

Voetgangers

De wegen in en rondom het plangebied hebben alle aan tenminste één zijde een trottoir. Een deel van het gebied met eengezinswoningen maakt onderdeel uit van een voetgangersgebied, waar de auto te gast is.

7.4 Parkeren

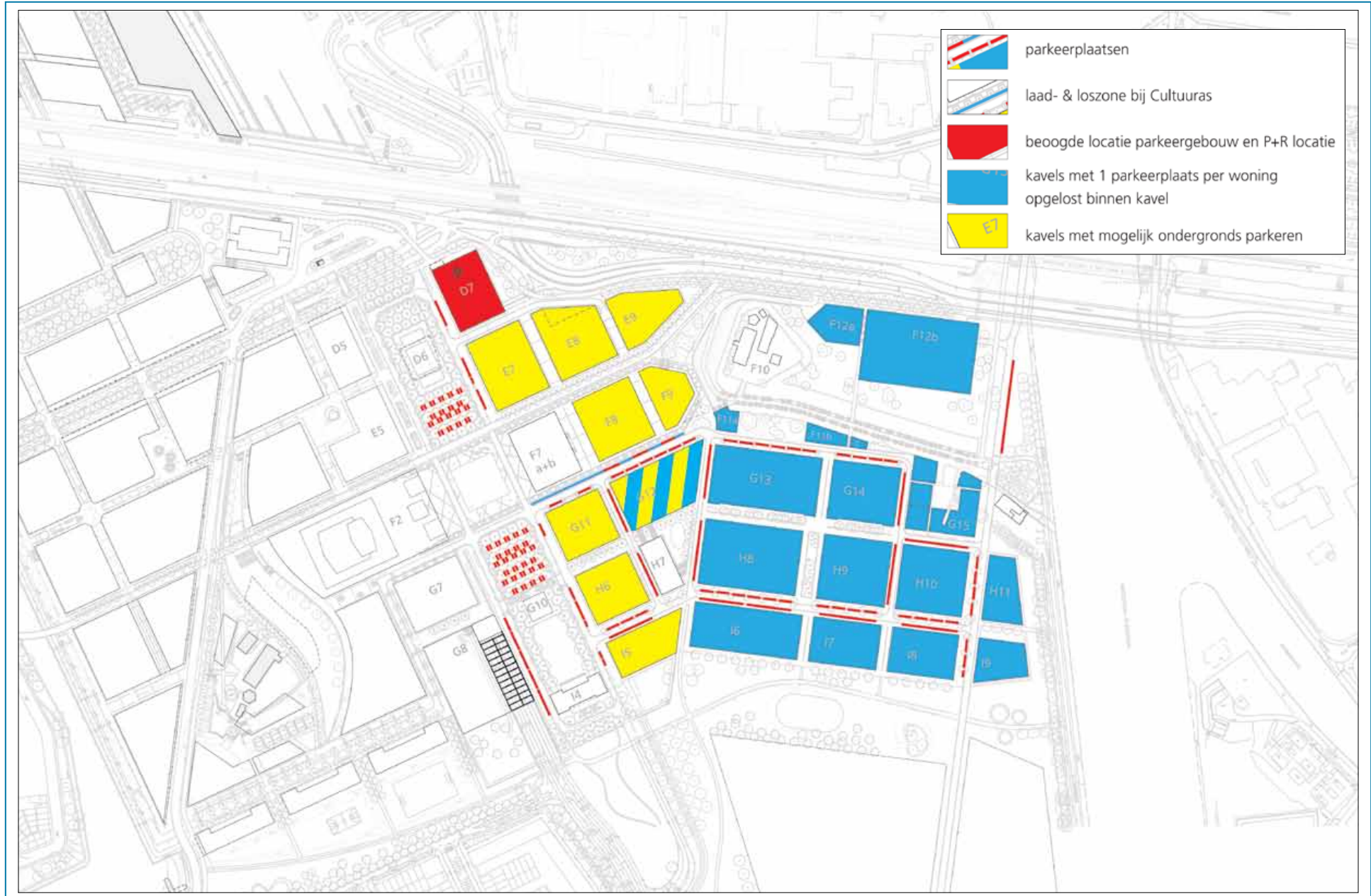
Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in parkeergarages onder de bebouwing en op parkeerterreinen op de binnenterreinen achter de woningen. Een percentage van het parkeren vindt plaats aan de straatzijde.

Tabel: Parkeernormen Leidsche Rijn Centrum Oost

Functie	Nota 'Stallen en parkeren'	Eenheid
Woningen tot 55 m ² bvo	0,5-0,8 (aandeel bezoek 0,2)	woning
Woningen 55-80 m ² bvo	1,1-1,2 (aandeel bezoek 0,25)	woning
Woningen 80-130 m ² bvo	1,2-1,4 (aandeel bezoek 0,3)	woning
Woningen boven 130 m ² bvo	1,3-1,5 (aandeel bezoek 0,3)	woning
Café/Lunchroom/Horeca	4,0-6,0	100 m ² bvo
Horeca-Restaurant	8,0-10,0	100 m ² bvo
Kantoor	0,6-1,3	100 m ² bvo
Leisure en cultuur	1,0	100 m ² bvo
Cultuur	1,0	100 m ² bvo
Commerciële voorziening	1,0	100 m ² bvo
Religieuze voorzieningen	0,1	stoel
Bioscoop	1,0-8,2	100 m ² bvo
Congressen	3,0-4,0	100 m ² bvo

Parkeernormen uit nota 'Stallen en parkeren'

Parkeren



Parkeerbalans

Voor Leidsche Rijn Centrum Oost is een parkeerbalans opgesteld. Bij het maken van de parkeerbalans zijn de parkeernormen gehanteerd die in de Nota 'Stallen en parkeren' zijn opgenomen (zie tabel). De parkeerbalans geeft inzicht in de parkeerbehoefte versus het parkeeraanbod. Dat is in kaart gebracht door voor een aantal momenten in de week de vraag naar parkeerplaatsen af te zetten tegen de beschikbare capaciteit. Uit de balans blijkt dat de avond van een werkdag de maatgevende periode in dit gebied is. Dan is de vraag naar openbare parkeerplaatsen het grootst.

Openbare parkeerplaatsen

Bij de parkeernormen gehanteerd in de nota 'Stallen en Parkeren' hoort een vraag van circa 1000 openbare parkeerplaatsen. In totaal bevinden zich ca. 350 parkeerplaatsen op de straat (inclusief ca. 130 op het Berlijnplein). Het grootste aantal openbaar parkeerplekken bevindt zich in het Carré. De overige benodigde openbare parkeerplaatsen worden opgelost door gebouwde parkeervoorzieningen.

Woningen

Voor de berekening van de parkeerbalans is uitgegaan van een verdeling in woningcategorieën van 30% 'sociaal'/'midden' en 70% 'duur' per woonblok. Voor de categorie 'midden' en 'duur' is de parkeernorm voor 'middenduur' aangehouden. Voor de eengezinswoningen is 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein toegepast, het deel van de parkeernorm boven de 1 is openbaar (tweede auto en bezoek). Dit is conform de parkeerbalans voor de overige delen van Leidsche Rijn Centrum. Voor de overige functies wordt uitgegaan van openbaar parkeren.

Voor leisure en cultuur is de gemiddelde parkeernorm voor deze functies aangehouden: dat is 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

Parkeergebouw en P&R locatie

In het plangebied is ruimte gereserveerd voor een Park & Ride (P&R) met een openbare parkeergarage, die enerzijds een P&R-functie heeft voor de bezoekers aan de stad en anderzijds voorziet in de parkeerbehoefte voor de bioscoop en de overige bouwblokken in Leidsche Rijn Centrum Oost.

Berlijnplein

Op het Berlijnplein zijn circa 130 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de voorzieningen rondom het Berlijnplein en zullen in de toekomst vermoedelijk betaalde parkeerplaatsen worden. Invoering van het betaald parkeren en tarifiering daarvan zullen nog nader worden bepaald.

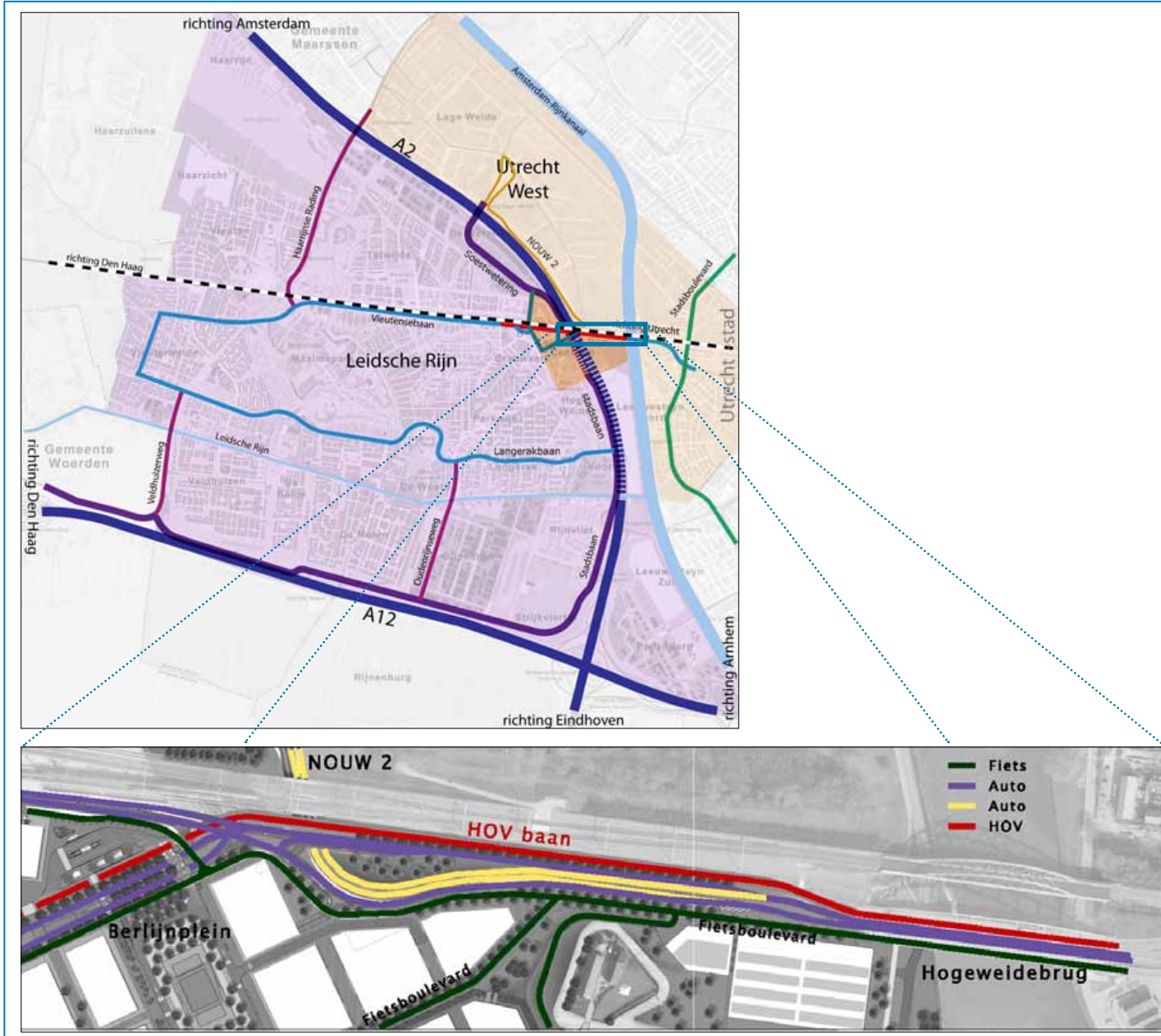
sluiswachterswoning

In het park langs het Amsterdam-Rijnkanaal ligt de sluiswachterswoning, een mogelijke pleisterplaats met horeca. Voor deze voorziening wordt, binnen de gestelde bandbreedte, naar behoefte een aantal parkeerplaatsen langs de Kanaalzichtlaan aangelegd.

Fietsparkeren

Voorzieningen voor fietsparkeren worden op de troittoirs opgenomen.

Overzichtskaart Infrastructuur



7.5 Vleutensebaan

De Vleutensebaan is een van de belangrijkste verbindingswegen tussen Leidsche Rijn en de stad Utrecht en vice versa. Deze weg loopt van de Haarrijnse Rading tot aan de Hogeweidebrug parallel aan het spoor Utrecht-Rotterdam/Den Haag. Deze weg verbindt en ontsluit onder andere de wijken Terwijde en Het Zand voor het autoverkeer, fietsers, voetgangers en openbaar vervoer.

Vleutensebaan en Leidsche Rijn Centrum

De Vleutensebaan begint vanuit het westen bij het brandstofverkoop punt te stijgen om de Grauwartsingel te overbruggen en uiteindelijk uit te komen op de hoogte van het Berlijnplein. Vervolgens blijft deze op hoogte in Leidsche Rijn Centrum Oost en sluit deze aan op de Hogeweidebrug.

Vleutensebaan en Leidsche Rijn Centrum Oost

In Leidsche Rijn Centrum Oost ligt de Vleutensebaan op een hoogte van circa 8 meter +NAP parallel aan het spoor.

Op deze plek bevindt zich ook de aansluiting van de Noordelijke Ontsluiting Utrecht West (NOUW2) op de Vleutensebaan. De NOUW2 is de rechtstreekse verbinding vanaf de A2 (afrit 7) naar de stad. De NOUW2, die als Wolfgang Pauliweg langs Lage Weide parallel aan de A2 loopt, komt aan de noordkant op het bestaande maaiveld onder het spoor aan en draait het plangebied in om vervolgens tussen de rijbanen te stijgen naar het niveau van de Hogeweidebrug.

Er is geen directe ontsluiting of afslag van Leidsche Rijn Centrum Oost op de Vleutensebaan voor gemotoriseerd verkeer. Enkel de Park & Ride /openbare parkeervoorziening heeft een aansluiting op de Vleutensebaan. Er bevindt zich tevens een aansluiting van de P&R / openbare parkeervoorziening op het bestaande maaiveldniveau vanaf de NOUW2 aansluiting en mogelijk van het Berlijnplein.

De Vleutensebaan krijgt ter hoogte van Leidsche Rijn Centrum Oost 2x1 rijstroken. De NOUW2, ofwel de verbinding tussen de Stadsboulevard en de A2, krijgt ook 2x1 rijstroken.

Fietser

Parallel aan de Vleutensebaan (zuidkant) ligt een doorgaande fietsroute in twee richtingen en een voetpad. Fiets- en voetpad sluiten aan op de Hogeweidebrug. Halverwege het plangebied sluiten de Fietsboulevard en de fietsroute richting Amsterdam-Rijnkanaal en Lage Weide (langs Rood Noot) op elkaar aan. Ook is er een fietsverbinding met de toekomstige woonwijk Leeuwesteijn.

HOV-baan

Door Leidsche Rijn Centrum loopt een verbinding voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer, die Leidsche Rijn verbindt met de bestaande stad. Deze verbinding komt vanuit Parkwijk en loopt dwars door Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid naar het busstation. Vervolgens loopt deze HOV- baan in Leidsche Rijn Oost, op hoogte, parallel aan het spoor en de Vleutensebaan door naar de bestaande busbaan op de Hogeweidebrug.

Kunstwerken

Er zitten twee kunstwerken (keerwand Rood Noot en een viaduct) in de Vleutensebaan in Leidsche Rijn Centrum Oost. Een nadere uitwerking van deze kunstwerken is, i.v.m. de te doorlopen binnenplanse anticipatieprocedure, uitgewerkt in een apart document, dat als bijlage bij dit stedenbouwkundig plan is gevoegd.



Impressie Vleutensebaan

3D Leidsche Rijn Centrum



8 PROGRAMMA

Leidsche Rijn Centrum Oost heeft een gevarieerd programma, wat het hoogstedelijk karakter van het plangebied onderstreept. De functies in Oost lopen uiteen van een-gezinswoningen en appartementen tot aan religieuze voorzieningen, culturele, leisure- en horecavoorzieningen.

Het is van groot belang dat het programma ruime flexibiliteit biedt om op toekomstige ontwikkelingen en vragen vanuit de markt te kunnen inspelen. Het programma is daarom uitwisselbaar tussen de verschillende bouwblokken.

Tabel: Programma Leidsche Rijn Centrum Oost

Programma	m ² bvo	Aantal
Wonen, appartementen/studentenhuisvesting	min. 65.000	min. 540
Wonen, eengezinswoningen	min. 40.000	min. 360
Kantoren	0	
Detailhandel	400	
Commerciële voorzieningen	2.000 - 3.000	
Horeca	6.000 - 7.000	
Leisure incl. culturele voorzieningen	14.000 - 16.000	
Maatschappelijke voorzieningen incl. religieuze voorzieningen	10.000 - 11.000	
Congressen/educatie	4.000 - 5.000	
P&R/Parkeervoorziening	ca. 20.000	ca. 750 parkeerplaatsen

Bovenstaand programma vormt een inschatting van de programmatische ruimte in Leidsche Rijn Centrum Oost. Dit programma kan in de toekomst nog naar boven of beneden afwijken, maar blijft binnen de bestuurlijk vastgestelde kaders voor Leidsche Rijn Centrum. M.b.t. de programmatische ruimte van commerciële voorzieningen, horeca, leisure, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, religieuze voorzieningen, congressen en educatie is de als zodanig specifiek benoemde beschikbare ruimte in het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006) en het Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Kern (2010) (grotendeels) verbruikt bij het vaststellen van de bestemmingsplannen LRC Kern en Zuid (2012), bestemmingsplan LRC Noord (2014) en het SP LRC Oost, fase 1 (bioscoop). Bij de genoemde bestemmingsplannen is dat gebeurd uit oogpunt van gewenste flexibiliteit daarin. Ten opzichte van het Masterplan LRC is voor het invullen van programmatische ruimte in het

onderhavige SP mede gebruik gemaakt van de in het Masterplan destijds nog niet specifieke benoemde 'Programma Nader in te vullen' à 86.000 m² bvo.

Referenties woningbouw



8.1 Woningbouw

Het betreft hier een hoogstedelijk woonmilieu op een locatie die goed ontsloten is, zowel met de fiets, auto als met het openbaar vervoer. In de directe nabijheid bevinden zich hoogstedelijke functies als bioscoop, een culturele voorziening, een hoogwaardig winkelcentrum, treinstation en vele andere commerciële en culturele voorzieningen. Tegelijkertijd vormt het gebied een overgang van de hoge dichtheden in de kern richting een lagere dichtheid langs het kanaal. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een variatie aan woningtypes.

Deze locatie vraagt daarom om een woningbouwprogramma dat recht doet aan de stedelijkheid van deze plek. Stedelijkheid is niet synoniem aan appartementenbouw. In een aantrekkelijk hoogstedelijk gebied is er sprake van veel afwisseling in woningtypes. Kwalitatief hoogwaardige appartementen bieden een levensloopbestendig woonmilieu voor studenten, starters en senioren, als ook voor meer in het algemeen stedelijk geörienteerde één- en tweepersoonshuishoudens.

Daarnaast dient er ruimte te zijn voor eengezinswoningen. De stad wordt meer en meer als aantrekkelijk woonmilieu gezien door stedelijk geörienteerde gezinnen. Eengezinswoningen die in een relatief hoge dichtheid worden gerealiseerd nabij hoogwaardige voorzieningen, passen hier goed in. De stedelijkheid maakt het ook acceptabel om daarbij kleinere tuinen of zelfs, zoals bij hoekoplossingen, geen tuin te hebben.

Van groot belang is dat het programma grote flexibiliteit biedt om op actuele marktontwikkelingen in te spelen. Zo kunnen woningbouwcomplexen ook goed in fases gerealiseerd worden. Ook wordt er met betrekking tot de grootte van woningen en de woningplattegronden veel flexibiliteit geboden. Er is ruimte voor de inbreng van de koper/huurder bij de uiteindelijke vormgeving van de woning. De financieringscategorieën liggen zo min mogelijk op voorhand vast en zijn bij voorkeur zoveel mogelijk op de wensen van de toekomstige bewoner afgestemd.

Er is vanuit ondernemers in Leidsche Rijn behoefte aan kleinschalige commerciële ruimte en behoefte aan levendigheid in Leidsche Rijn Centrum. Daarom behoort het tot de mogelijkheden om in de woonbebouwing kleinschalige commerciële units (max. 100 m² per unit) te reserveren voor startende internetbedrijfjes, vernieuwende kleinschalige concepten e.d. In het bestemmingsplan moet dit straks worden mogelijk gemaakt, óók de mogelijkheden zal worden bekeken om het werken aan huis tbv zzp'ers te verruimen. Daarnaast is er ruimte om 400 m² detailhandel te realiseren.

De gemeente stelt het Politiekeurmerk Veilig Wonen als randvoorwaarde voor alle woningen.

3D Leidsche Rijn Centrum



8.2 Kantoren

Plangebied Oost ontwikkelt zich meer als het woongebied binnen Leidsche Rijn Centrum en wat minder als een centrumgebied waarin grote kantoren een plaats hebben. Voor de grote kantoren is deelgebied Noord meer de geschikte locatie.

Voor kleine kantoren is in Leidsche Rijn Centrum zeker ruimte. Binnen Leidsche Rijn Centrum Oost bestaat dan ook de mogelijkheid om kleinschalige kantoren te vestigen. Kleine kantoren zijn bedoeld voor de doelgroep die zich in een centrum willen vestigen. Voor deze groep is het van groot belang dat kleine kantoren op een goed zichtbare en levendige locatie geplaatst worden. De plekken aan het Berlijnplein zijn hiervoor uitermate geschikt.

Leidsche Rijn Centrum Oost is geschikt als locatie voor woon-werkhuizen. Recent onderzoek onder kleine bedrijven in Utrecht wijst uit dat de meeste ZZP-ers en kleine bedrijven graag vanuit huis (blijven) werken. Voor kleine bedrijven aan huis die de keukentafel ontgroeien, zijn woon-werkunits aantrekkelijk. Het gaat hier dan om een extra grote woning (150-250 m²), waarbij de bewoner geheel vrij is de ruimte te gebruiken als woonruimte of kantoorruimte, creatieve ruimte, dienstverlening etc. Zware bedrijvigheid is uitgesloten. De woon-werkunits hebben een flinke 'footprint' nodig, een ruime en eventueel uit te bouwen beganegrondoppervlakte, die desgewenst in zijn geheel als bedrijfsruimte gebruikt kan worden.

Leidsche Rijn Centrum Oost biedt de mogelijkheid om (kleine) kantoren te vestigen. Het stedenbouwkundig plan is dermate flexibel dat de toekomstige vragen vanuit de markt binnen het plangebied kunnen worden opgevangen en gefaciliteerd. Er is nog wel overleg en besluitvorming nodig, in het kader van gemaakte afspraken over kantoorlocaties, om een ontwikkeling te kunnen faciliteren.

8.3 Commerciële voorzieningen (geen detailhandel)

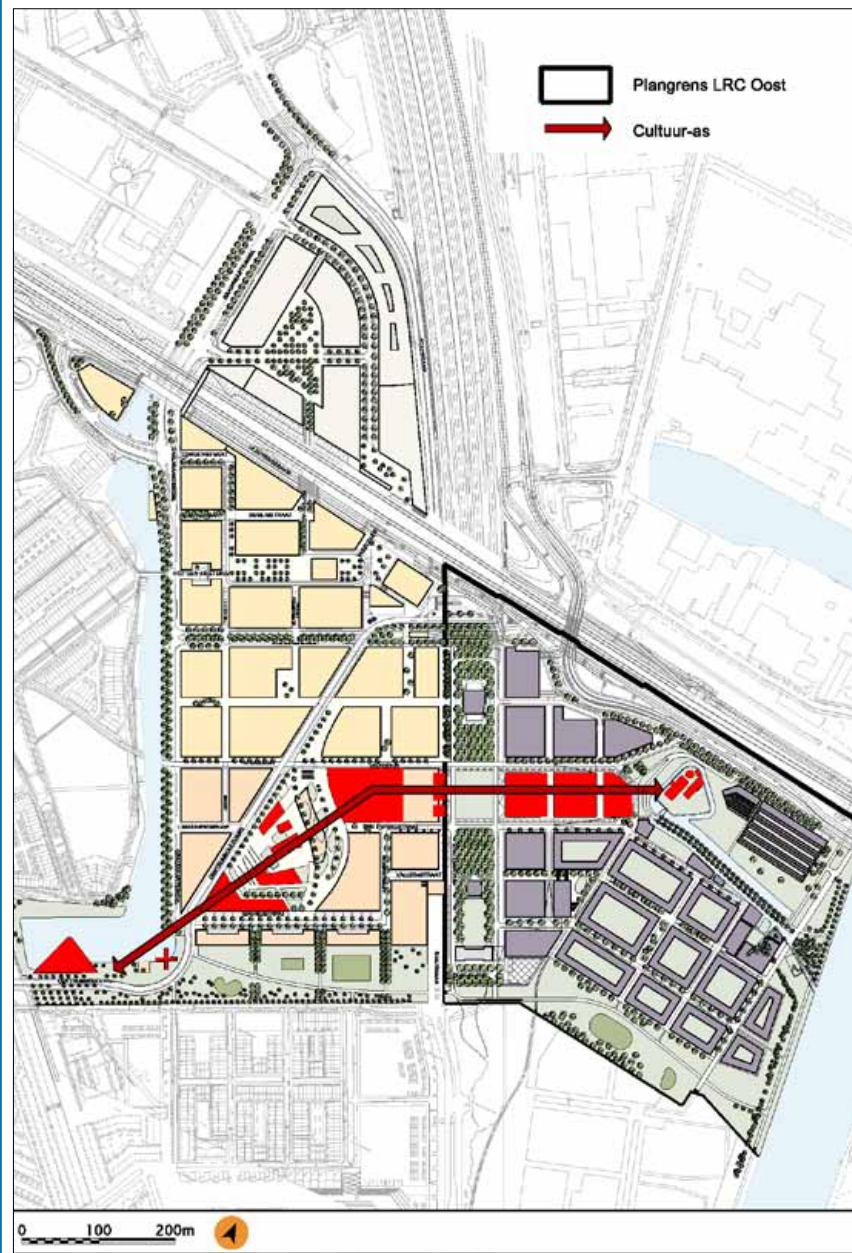
Commerciële functies zijn belangrijk voor de compleetheid van het centrum en creëren meerwaarde voor uiteenlopende groepen gebruikers. Het programmaonderdeel 'commerciële voorzieningen' is een categorie met diverse functies. Daarbij kan globaal een onderscheid worden gemaakt naar publieksfuncties en naar meer besloten functies. Bij publieksfuncties kan worden gedacht aan baliefuncties, zoals uitzendbureaus en reisbureaus, en verder aan internetcafés, kapsalons, beautycentra, stomerijen en kunstgalerieën. Het merendeel is vooral consumentgericht, een deel heeft een gemengde doelgroep en richt zich ook op de zakelijke markt (bijvoorbeeld kopieer/printshops). Een voorbeeld van besloten functies zijn ateliers voor kunstenaars en creatieve ondernemers.

8.4 P&R / openbare parkeergarage Leidsche Rijn Centrum

Onder andere in bouwblok D7 is een parkeergarage voorzien. Het aantal plaatsen in de garage zal voorshands in beginsel circa 750 bedragen. Daarvan is een deel aangeduid als P&R. Afhankelijk van de behoefte kan de capaciteit opgehoogd worden; de plaatsen binnen de parkeervoorziening zullen, wat betreft de functie P&R resp. overig, zoveel mogelijk uitwisselbaar en uitbreidbaar zijn.

De parkeergarage voorziet in het faciliteren van de parkeerbehoefte vanuit Leidsche Rijn Centrum, maar door de P&R-functie draagt de garage ook bij aan het milieu- en mobiliteitsbeleid van de gemeente. Het doel is zoveel mogelijk autoverkeer aan de randen van de stad af te vangen. Het na-transport richting de binnenstad vindt plaats per Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Leidsche Rijn Centrum is met het NS-station en de HOV-buslijnen de aangewezen plaats voor een Park & Ride.

Cultuuras in Leidsche Rijn Centrum



8.5 Maatschappelijke voorzieningen incl. religieuze voorzieningen

Voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren zijn mogelijk in Leidsche Rijn Centrum Oost. In heel Leidsche Rijn Centrum zijn in principe religieuze voorzieningen mogelijk. Ook bouwblok H7 zou hiervoor een geschikte plek kunnen zijn.

8.6 Horeca

In Leidsche Rijn Centrum wordt gezocht naar horecafuncties die kunnen bijdragen aan een eigen karakter en uitstraling van het centrumgebied. Daarbij is ook de groeiende diversiteit van culturele, bevolkings- en leeftijdsgroepen een belangrijke factor. Het aanbod dient aan te sluiten op het woningbouwprogramma dat nadrukkelijk ook voor doelgroepen als starters, jongeren, ouderen en kleine huishoudens in Leidsche Rijn Centrum wordt gerealiseerd. Horeca in clusters of in combinatie met andere functies resulteert vaak in synergie. Leidsche Rijn Centrum Oost biedt de bewoners en (zakelijke) bezoekers een complete voorzieningenmix met winkels, horeca, diensten en vermaak. Tijdens zakenlunches of na het shoppen is het aangenaam vertoeven in één van de café-restaurants in het gebied, aan het Berlijnplein en rond de boerderij.

Sluiscomplex

In Verthorenpark ligt een oud sluiscomplexje. Dit is een ideale plek om te transformeren naar een pleisterplaats met horecagelegenheid, een 'hotspot'.

8.7 Cultuur en leisure (vrijtijdsbesteding)

Wil Leidsche Rijn Centrum als volwaardig stadscentrum op de kaart worden gezet, dan is een spraakmakend programma op het gebied van cultuur en leisure (vrijtijdsbesteding) noodzakelijk.

Cultuuras

De Cultuuras loopt van Leidsche Rijn Centrum Zuid naar Leidsche Rijn Centrum Oost via het Berlijnplein. Het bijzondere programma, de verschillende schaalniveaus, de aaneenschakeling van verschillende plekken, versterkt door de ligging op verschillende hoogtes,

maakt van de Cultuuras een bijzondere ruimte. Een plek om naar de bioscoop te gaan, een hapje te gaan eten of een culturele activiteit te beleven. Een plek om aan te wonen, een plek voor iedereen. Op het Berlijnplein zijn culturele initiatieven en evenementen in de open lucht en onder de kappen van 'Perron 9' welkom.

Boerderij Rood Noot

De boerderij zou een culturele annex horecafunctie kunnen vervullen in het gebied, met wonen als ondergeschikte functie.

8.8 Detailhandel

In het plan is ruimte voor 400 m² detailhandel met een maximale unitgrootte van 100 m² bvo.

Impressies en foto Bioscoop



8.9 Bioscoop

Vooruitlopend op het nu voorliggende stedenbouwkundig plan is het Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Oost fase 1 gemaakt. Dit is het ontwikkelingskader voor een bioscoopvoorziening met toebehoren, ofwel een Multi Media Educatie Centrum. Het beschrijft de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling en de ambitie en (beeld)kwaliteit van de locatie.

Ook zet dit stedenbouwkundig plan de bioscoopvoorziening in de bredere context van het gemeentelijk beleid.

Multi Media Educatie Centrum

Het Multi Media Educatie Centrum is primair een bioscoop waar alle nieuwe films worden gedraaid. Daarnaast wil de exploitant zich gaan richten op het live streamen van concerten en van colleges vanuit universiteiten over de hele wereld. Dit concept wordt nu al succesvol toegepast in Ede. Daarnaast zal het gebouw gebruikt gaan worden voor conferenties en congressen. Het wordt op deze manier intensief gebruikt en dit genereert de hele dag levendigheid in de plint van het gebouw. Het gebouw krijgt circa 2000 stoelen in zeven verschillende zalen, aangevuld met horeca, congres- en studiefaciliteiten.

Locatie van de bioscoop

De bioscoop ligt aan het Berlijnplein aan de Cultuuras. Door de centrale ligging aan een mooie openbare ruimte, de directe synergie met andere levendige functies en de uitstekende zichtbaarheid kan het gehele centrum profiteren van zijn uitstraling.

Architectuur van het gebouw

Het gebouw is vanaf het ingerichte maaiveld van het Berlijnplein circa 26,5 meter hoog. Het gesloten bouwblok heeft rondom een open transparante, terugliggende plint van circa 6,5 meter met daarboven vijf verdiepingen, waar zich onder andere de zalen bevinden. Het dak wordt ingericht met een pergolaconstructie, die iets terugligt van de gevel. Tussen deze constructie kunnen nog terrassen of een kleine bebouwing worden geplaatst.

Entrees

De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de westkant, aan het Berlijnplein, op circa 8,5 m +NAP.

Een andere entree bevindt zich aan de oostkant van het gebouw.



Impressies Bioscoop interieur

Luchtfoto plangebied



9 MILIEU

9.1 Geluid

Het plangebied van Leidsche Rijn Centrum Oost wordt omringd door meerdere geluidsbronnen die vanuit de Wet geluidhinder relevant zijn.

Uit de berekeningen blijkt dat de A2, de Vleutensebaan, de Kanaalzichtlaan en de Stadsbaan zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor deze geluidsbronnen zal een ontheffingsprocedure moeten worden doorlopen ('hogere waarde'). Nieuw te bouwen woningen moeten in dit gebied voldoen aan de randvoorwaarde van een luwe gevel en er gelden aanvullende voorwaarden voor buitenruimtes en woningindeling.

Ook het geluid dat afkomstig is van industrieterrein Lage Weide komt in het plangebied boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt echter niet overschreden.

Op enkele hoog gelegen gevels nabij de tunnelmond van de A2 zal de maximale ontheffingswaarde vanwege deze rijksweg worden overschreden. Eventuele geluidsgevoelige bestemmingen kunnen hier alleen met een dove gevel worden gerealiseerd. Ook het spoor Utrecht-Woerden zorgt voor niveaus boven de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt in de noordoosthoek nabij de spoorbrug overschreden. De Vleutensebaan zorgt bij vrijwel de hele eerstelijns bebouwing voor een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde. Hier kunnen alleen woningen met een dove gevel (eenzijdig richting zuiden georiënteerd) of niet-geluidsgevoelige gebouwen worden gerealiseerd.

Invulling van het plan is goed mogelijk met inachtneming van het gecumuleerde geluidsniveau.

9.2 Luchtkwaliteit

Het programma voor Leidsche Rijn Oost is onderdeel van het totale geplande programma van Leidsche Rijn, dat is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (Wm art 5.16 lid d). Aparte berekeningen voor de luchtkwaliteit zijn op dit moment daarom niet noodzakelijk.

9.3 Bodemkwaliteit

Voor zover nu bekend uit historisch onderzoek zijn er geen (grote) bodemverontreinigingen in het gebied. Bij een bouwaanvraag dient nog wel met een rapportage, volgens de norm NEN 5740 voor verkennend bodemonderzoek, aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

In het plangebied zijn op een aantal plekken bodemonderzoeken gedaan. Ter plaatse van de oude (reeds verwijderde) A2 zijn de gronden inmiddels door Rijkswaterstaat overgedragen aan de gemeente Utrecht. Ten behoeve van deze overdracht zijn de gronden allemaal 'uitgekeurd' en zo nodig gesaneerd.

Op andere plekken in het plangebied zijn de gronden nog niet beschikbaar voor onderzoek. De tijdelijke Verlengde Vleutenseweg loopt nog door het gebied en het tijdelijke parkeerterrein van de bioscoop bevinden zich in het plangebied.

De grond die straks wordt opgebracht in het gebied dient te voldoen aan de kwaliteit die past bij de functie.

9.4 Ecologie

Het plangebied is onderdeel van het groenstructuurplan Utrecht (mei 2007).

Het voorliggende plan past hier voor een groot gedeelte binnen. Het Prinses Amaliapark is doorgetrokken over de A2 naar het Amsterdam-Rijnkanaal en de groenzone langs het Amsterdam-Rijnkanaal is doorgezet. Het openbaar groen van Overtuin is met dit plan gedeeltelijk verdwenen.

9.4.1 Flora en Fauna

In opdracht van de gemeente Utrecht is onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor het omvormen van het huidige plangebied tot Leidsche Rijn Centrum Oost. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van enkele mogelijke aandachtspunten en effecten in het kader van de Flora- en faunawet. Hier zal nader onderzoek naar worden gedaan. In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de aandachtspunten en effecten.

Wanneer dit noodzakelijk is, zal een ontheffingsaanvraag of een mitigatieplan worden ingediend.



A2-tunnel



Dienstengebouw A2-tunnel, vanaf Berlijnplein

9.5 Externe veiligheid

A2-tunnel

Bij het ontwerp van het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' is rekening gehouden met alle toekomstige projecten langs de A2-tunnel, inclusief Leidsche Rijn Centrum Oost. Vanuit Basisnet zijn op landelijk niveau keuzes gemaakt voor de maximale vervoersstromen per traject. In de bestemmingsplanfase moet het groepsrisico worden berekend. De verantwoording zal in lijn liggen met de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van het Basisnet. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 levert daarmee geen belemmeringen voor het Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Oost.

Horecavoorziening op het Berlijnplein (A2-kap)

Op het Berlijnplein is ruimte om een horecagelegenheid op te richten. In het bestemmingsplan zullen de externe veiligheidsaspecten nader worden onderzocht.

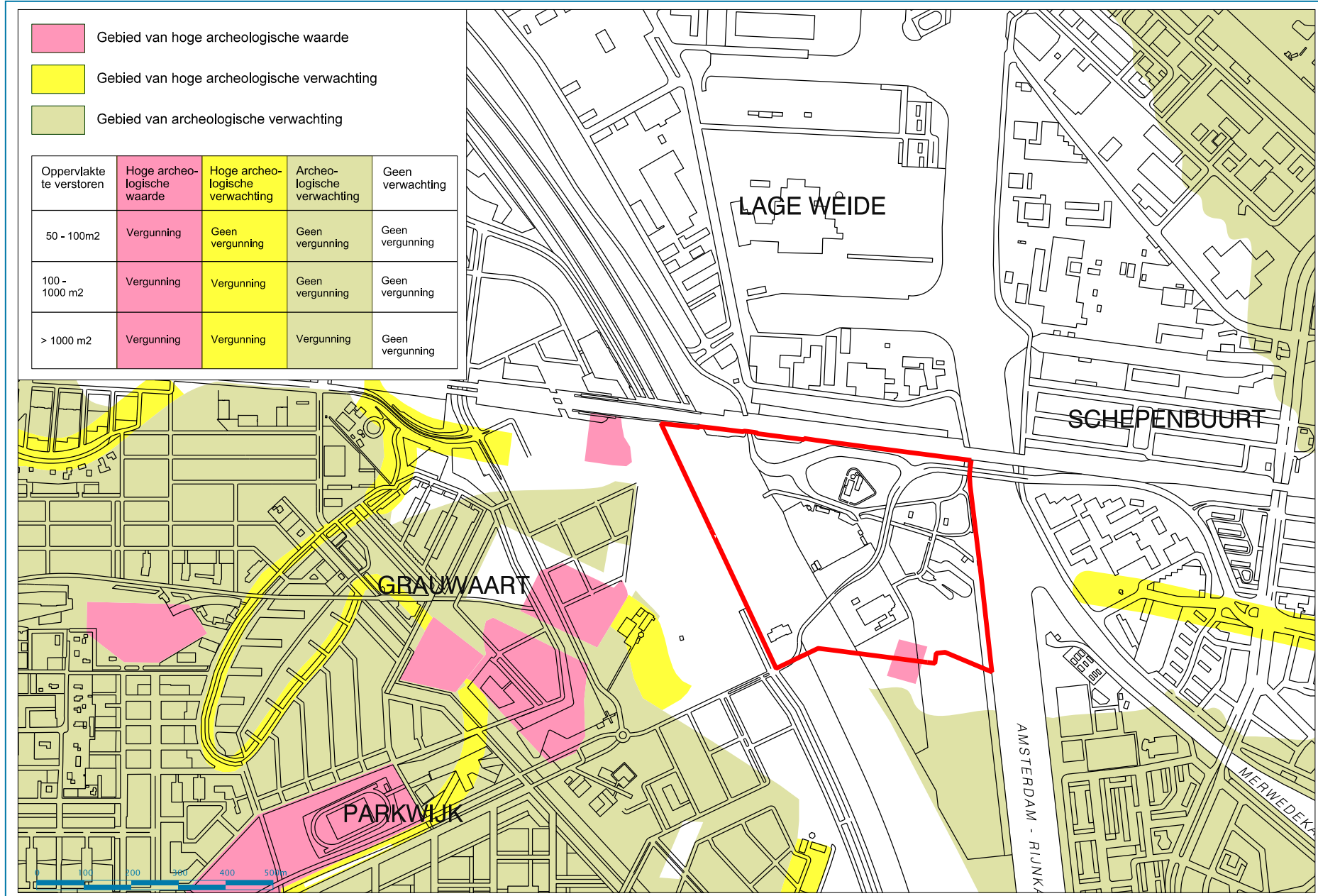
9.6 Duurzaamheid

De gemeente Utrecht hecht veel belang aan duurzaam bouwen in de stad. Dit heeft zich vertaald in een aantal beleidsstukken, die zijn te vinden op de gemeentelijke webpagina 'Duurzaam bouwen beleid' (Dubo) (zie <http://www.utrecht.nl/?id=23390>):

- Kadernota Duurzaam bouwen
- Milieubeleidsplan
- FSC Convenant
- Utrecht creëert nieuwe energie

De uitwerking van de verschillende bouwblokken zal zoveel mogelijk aansluiten bij dit beleid.

Cultuur Historische Waardekaart



9.7 Archeologie

Wet- en regelgeving

Het door Nederland geratificeerde Verdrag van Malta beoogt een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke-orderingstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk ter plekke, 'in situ', in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie 'ex situ', door opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is, dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium plaatsvindt, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het principe 'de verstoorder betaalt'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen te worden betaald door de initiatiefnemer van de bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

Het Verdrag van Malta heeft geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden. In de nieuwe wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld. Op grond van deze wet moet een bestemmingsplan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Hiervoor moet onderzoek worden gedaan, veelal bureauonderzoek. De resultaten daarvan worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan bijdraagt aan de bescherming van de archeologie.

De gemeente Utrecht verwijst in bestemmingsplannen naar de gemeentelijke verordening op de archeologische monumentenzorg. Waar van toepassing wordt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Verstoringen van de bodem zijn vergunningplichtig in gebieden en vanaf een oppervlakte en diepte die zijn aangegeven op de gemeentelijke Archeologische Waardenkaart. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de Provincie Utrecht. Van initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten in deze gebieden is een inspanning vereist om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

Archeologische rijksmonumenten zijn beschermd op grond van de Monumentenwet. Voor dubbel ruimtegebruik is een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist.

Naast beschermde monumenten onderscheidt de wet:

- gebieden van hoge archeologische waarde (rood)
- gebieden van hoge archeologische verwachting (geel)
- gebieden met een archeologische verwachting (groen)
- gebieden waarvoor geen archeologische verwachting of vergunningstelsel geldt (wit).

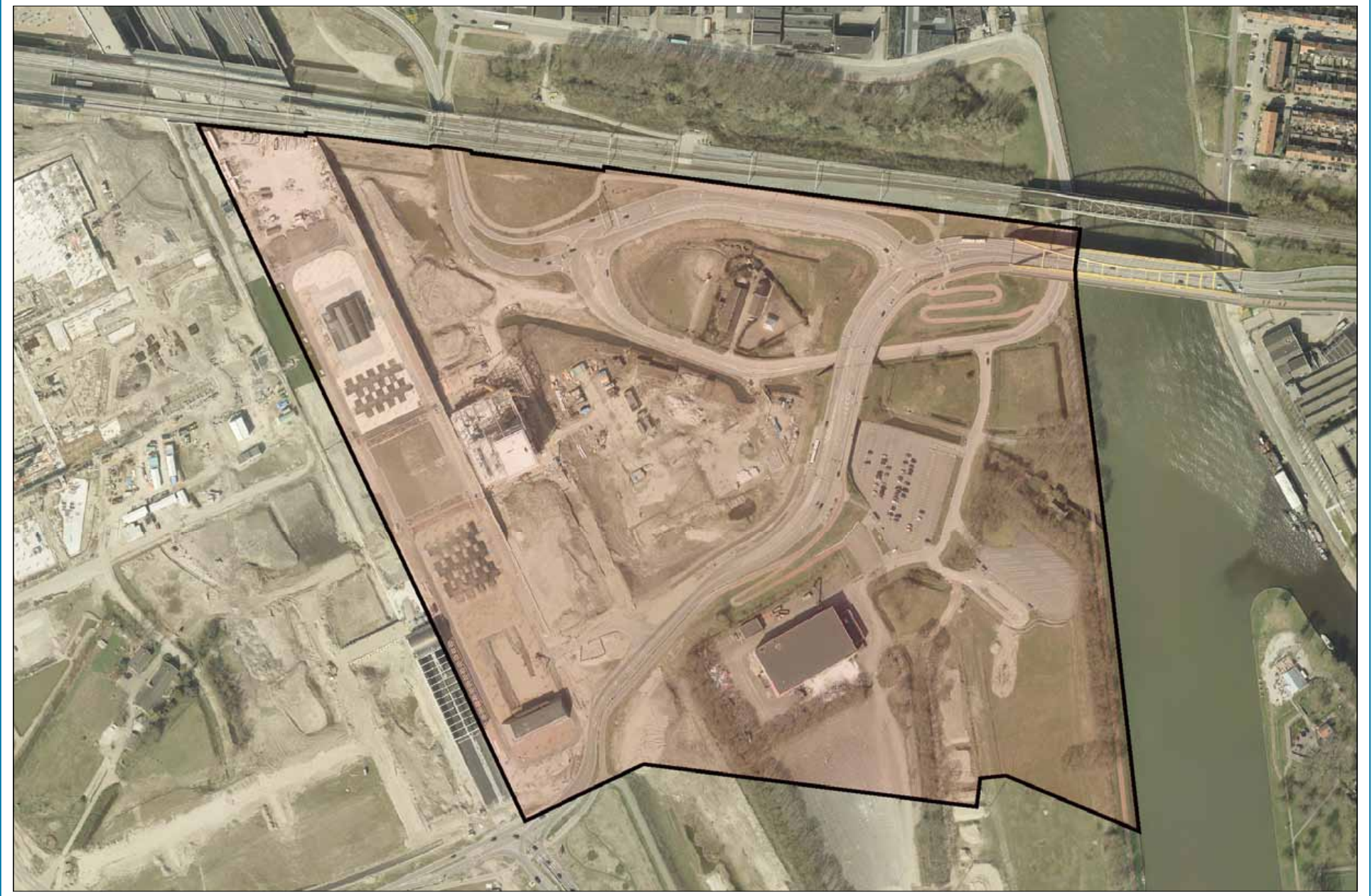
Situatie plangebied

Het plangebied Leidsche Rijn Centrum Oost is voor het grootste gedeelte gesitueerd in een wit gebied (zie uitsnede Archeologische Waardenkaart). Er is hier geen archeologische verwachtingswaarde. Voor deze locatie is dus ook geen onderzoeksplicht of een omgevingsvergunning nodig.

Uitzondering daarop betreft het Park Leeuwesteyn waar een gebied is aangewezen met hoge archeologische waarde in verband met de situering van de voormalige buitenplaats Leeuwesteyn. Hier zal onderzoek naar worden gedaan.

Indien bij uitvoering van werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gedaan bij het team Cultuurhistorie van de gemeentelijke afdeling Stedenbouw en Monumenten en bij het Ministerie van OCW.

Luchtfoto plangebied (mei 2015)



10 CIVIELE TECHNIEK

10.1 Huidige situatie

Het oorspronkelijk grondgebruik van het gebied was voornamelijk agrarisch. Door dit agrarische gebied liep onder andere de Vleutenseweg als ontsluitingsweg, met daaraan de monumentale boerderij Rood Noot.

Het oorspronkelijk maaiveld varieerde globaal tussen 0,70 tot 0,80 m + NAP. Het waterpeil ter plaatse bedraagt 0,15 m zomerpeil tot 0,00 m NAP winterpeil. De vaste zandlaag begint op een variabele diepte tussen globaal 3 m -NAP en 4 m -NAP, met een enkele uitschieter naar boven (1,20 m -NAP) en beneden (4,5 m -NAP). De toplaag bestaat uit een mengsel van zand met klei, veen of slib.

10.2 Op hoogte brengen en bouwrijp maken plangebied

De nieuwe landtunnel van de A2, die circa 7 meter boven het maaiveld uitsteekt, is straks helemaal ingepakt en weggewerkt in het landschap. In de uiteindelijke eindsituatie is het overgrote deel van het maaiveld opgehoogd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De geleidelijke overgang loopt van circa 2,50 m +NAP, ter plaatse van het Amsterdam-Rijnkanaal naar ongeveer 8,80 m +NAP bovenop de tunnelbak.

De ophogingen zullen voornamelijk plaatsvinden in het openbaar gebied en onder de eengezinswoningen. De bouwblokken (uit te geven kavels) langs het Berlijnplein en de Fietsboulevard worden grotendeels voorzien van ondergrondse parkeergarages. Voor de ophogingen moet straks afgewogen worden of de bestaande toplagen worden afgegraven tot de vaste zandlaag of dat de toekomstige wegprofielen worden voorbelast met zand en/of grond. Bij het eerste methode komt veel grond vrij; de tweede manier vergt meer doorlooptijd. Uitgangspunten hierbij zijn de zettingseisen van de toekomstig gemeentelijk beheerder: Stadswerken.

10.3 Riolering en waterhuishouding

Riolering

In dit plangebied is gekozen voor de aanleg van een Infiltratie Stelsel (IT) voor de afvoer van hemelwater (zie schetsplan riolering Leidsche Rijn Centrum Oost). Hierbij wordt de neerslag in het gebied geborgen en geïnfiltreerd. Bij hevige regenval zal overtollig water overstorten op het oppervlaktewater.

Waterhuishouding

In Leidsche Rijn Centrum Oost ligt een deel van de Vleutenschewetering. Deze zal voor een deel worden gereconstrueerd in het nieuwe plan. Het huidige variabele peil, dat ligt tussen +0,15 m en 0,00 m NAP, blijft gehandhaafd. Door middel van het bestaande inlaatgemaal aan het Amsterdam-Rijnkanaal zal het oppervlaktewater op peil worden gehouden. Het gemaal kan tevens dienst doen om de kwaliteit van het oppervlaktewater goed te houden. De afvoer zal plaatsvinden nabij het bestaande gemaal.

Voor dit plan moet een aantal sloten worden gedempt. Deze slootdempingen worden één op één gecompenseerd in extra gegraven open water in het plangebied.

10.4 Boerderij Rood Noot

Het handhaven van de monumentale boerderij Rood Noot vergt speciale aandacht in de nadere planuitwerking. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Waterhuishouding. De boerderij komt in een 'kuil' te staan. Aandacht is nodig voor de afvoer van hemelwater vanuit dit gebied en de eventuele aanvoer van grondwater uit hogere delen rondom de boerderij. Door het behouden van de watergangen rond de boerderij kan dit verantwoord geregeld worden.
- Grondwaterpeil. Veranderingen van grondwaterpeil kunnen gevolgen hebben voor de fundering van de boerderij of vernatting veroorzaken en ook kunnen ze gevolgen hebben voor te handhaven bomen. Daarom zal het huidige peil gehandhaafd blijven.
- Ophogingen. Ophogingen rondom de boerderij mogen geen negatieve gevolgen hebben voor (de stabiliteit van) de fundering van de boerderij.
- Nutsaansluitingen. In de nadere planuitwerking moet worden besloten op welke wijze de boerderij op de diverse nutsvoorzieningen wordt aangesloten.



10.5 Parkeergarages

In de opgehoogde delen van het plangebied is de afstand van het maaiveld tot het grondwater straks groter. Hierdoor ontstaat meer ruimte onder de bouwblokken om parkeergarages te kunnen maken. Uitgangspunt is de parkeergarages zoveel mogelijk boven de grondwaterstand te realiseren.

Wel dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat infiltrerend regenwater 'overlast' veroorzaakt voor ondergrondse parkeergarages.

10.6 Kabels en leidingen

Verwarming

In Leidsche Rijn Centrum Oost wordt geen gas geleverd, maar alleen stadsverwarming aangelegd.

Drinkwater

Leidingwerk voor het drinkwatersysteem is opgenomen in nutstracés.

Afval

Afvalinzameling is in de openbare ruimte een factor die de nodige ruimte vraagt en die ook de nodige hinder kan geven door het inzamelen van afval met grote auto's en vervuiling van de straten.

In het zogenaamde Carré wordt uitgegaan van de standaard ondergrondse afvalcontainers zoals deze in geheel Leidsche Rijn worden toegepast. In het overige deel van Leidsche Rijn Centrum Oost wordt uitgegaan van inpandige afvalinzameling.

Warmte- en koude-opslag

Gekozen is om geen collectieve systemen aan te leggen, maar om dit aan de ontwikkelende partijen over te laten. In de profielen van de openbare ruimte is dan ook geen ruimte gereserveerd voor eventuele transportleidingen ten behoeve van warmte-koude-opslag.

Bluswater

Voor de brandweer dient een bluswaternet te worden aangelegd. Streven hierbij is om deze zoveel mogelijk te integreren in het te ontwerpen drinkwaternet.

11 VEILIGHEID EN LEEFBAARHEID

Voor het goed functioneren van Leidsche Rijn Centrum Oost, een gebied dat wordt gekenmerkt door een zeer grote verscheidenheid aan functies en voorzieningen, moet de veiligheid en leefbaarheid hoog in het vaandel staan. Anders wordt het nooit het prettige, levendige, stedelijke gebied dat nu voor ogen staat.

De doelstelling is om mensen zich veilig en prettig te laten voelen in Leidsche Rijn Centrum Oost en om zoveel mogelijk overlast en criminaliteit te voorkomen.

De kwaliteit van de openbare ruimte en de beleving van veiligheid wordt bepaald door een combinatie van:

- ontwerp en inrichting
- gebruik
- beheer en toezicht

In het stedenbouwkundig plan en in de latere planuitwerkingen worden alle drie de aspecten meegenomen.

- 1 In het hele plangebied wordt overlast door (geparkeerde) auto's zoveel mogelijk voorkomen door het realiseren van openbare parkeerplaatsen onder de bouwblokken en achter de woningen. Hierdoor ontstaat een overzichtelijk en verkeersveilig centrum.
- 2 De sociale veiligheid en leefbaarheid in Leidsche Rijn Centrum is een belangrijk aandachtspunt.
- 3 Uitgangspunt voor de hoofdfietsroute (Fietsboulevard) en wandelroutes is de ligging langs winkels, voorzieningen en woningen, waardoor altijd goed toezicht gegarandeerd is.
- 4 Bij eventuele calamiteiten zijn alle plekken voor hulpdiensten goed toegankelijk en snel te ontruimen.
- 5 Wat betreft de inrichting van het gebied is voor Leidsche Rijn Centrum Oost budget gereserveerd voor een hoogwaardige inrichting.

Veiligheid en leefbaarheid ontstaat niet automatisch: partijen moeten in de verdere planvorming, tijdens de bouw en ook daarna samen aan veiligheid blijven werken.



12 GEZONDHEID

Vanuit gezondheidsoogpunt is het doel een aangename, groene leefomgeving te creëren, die uitnodigt tot een gezonde leefstijl.

Rondom Leidsche Rijn Centrum Oost bevinden zich verschillende parken, groene ruimtes en water, die uitnodigen tot sporten, wandelen fietsen, spelen en ontspannen.

Ook zijn (culturele) voorzieningen op loop- en fietsafstand aanwezig en is het openbaar vervoer dichtbij. Deze zaken kunnen bijdragen aan een gezonde leefstijl.

Tegelijkertijd kunnen (en moeten) toekomstige bewoners beschermd worden tegen luchtverontreiniging door wegverkeer en scheepvaart en tegen hoge geluidbelasting van wegverkeer en railverkeer.

In dit plan is, of wordt in de uitwerking, rekening gehouden met de onderstaande punten:

- Er komen geen gevoelige bestemmingen binnen 50 m van drukke verkeerswegen (met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal). Gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, verzorgingshuizen en verpleeghuizen.
- De Vleutensebaan wordt een drukke weg. Aangezien er geen kantoren in Leidsche Rijn Centrum Oost zijn opgenomen is woningbouw de enige mogelijkheid langs de Vleutensebaan. Daar waar de maximale ontheffingswaarde voor geluid wordt overschreden komen dove gevels. De nadere planuitwerking moet mogelijke negatieve gezondheidseffecten tot een minimum beperken en de woonkwaliteit borgen.
- Op locaties waar de maximale ontheffingswaarde net niet wordt overschreden dient men streng op de geluidniveaus binnen toe te zien. Omdat hier geen dove gevels hoeven worden toegepast, krijgen deze woningen de hoogste geluidbelasting. Daar kunnen nadelige gezondheidseffecten optreden.
- De buitenruimte van de woningen langs drukke wegen ligt zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde. Hier kunnen bewoners zonder geluidhinder ontspannen.
- Goede loop- en fietsverbindingen naar de voorzieningen maken dat lopen en fietsen de makkelijkste opties zijn om van huis naar de lokale voorzieningen te gaan. Denk hierbij aan fietsparkeren, zowel bij huis als bij voorzieningen, een fijnmaziger netwerk voor de fiets dan voor de auto en voorrang voor langzaam verkeer.
- Leidsche Rijn Centrum Oost is een plek met een hoge woningdichtheid. Bewoners bewegen het meest in een gebied met hoge woningdichtheid, winkelvoorzieningen in de directe nabijheid en hoge parkeerdruk.
- In het Carré is tussen de eengezinswoningen in het voetgangersgebied ruimte gecreëerd voor spelen en ontmoeten.
- Het omliggende groen kan in de toekomst samen met de (toekomstige) bewoners verder worden ingevuld. Dit vergroot de kans op het gebruik van het groen en op het medebeheeren van het groen. Een multifunctioneel park op loopafstand genereert beweging en draagt bij aan ontspanning, herstel en ontmoeting.
- Er is geprobeerd om de woningen zoveel mogelijk zicht op het groen te geven. Denk hierbij aan bomen (indien dit niet in de straat past dan achter de woning), geveltuinten, daktuinen, bloembakken. Zicht op groen draagt bij aan de gezondheid van de bewoners.
- In hellend gebied wordt qua hellingspercentage rekening gehouden met rollators en wandelwagens e.d.
- Woningen langs een drukke weg worden bij voorkeur zo ingedeeld dat bewoners aan de schoonste en stilste zijde kunnen slapen.

3D Leidsche Rijn Centrum Oost



13 REGIE

De gemeente Utrecht voert de regie over de planontwikkelfase, de uitvoeringsfase, de uitgiftefase, met de begeleiding van bouwplannen, en de beheerfase.

Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de uitgifte van gronden, waarbij nog enigszins geschoven kan worden met rooilijnen van de bouwvlakken.

Bepaalde delen van Leidsche Rijn Centrum Oost kunnen niet ontwikkeld worden zolang de tijdelijke Verlengde Vleutenseweg nog door het gebied loopt en tijdelijke voorzieningen in het gebied aanwezig zijn.

13.1 Uitgifte

De grond is, behoudens de A2-tunnel, 100% in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente de gronden ook zelf uitgeeft aan ontwikkelende partijen.

De gemeente beslist afhankelijk van de situatie op welke wijze zij een ontwikkelaar selecteert. Dat kan door aanbesteding (tender), maar ook onderhandse uitgifte is mogelijk. Alvorens de gemeente de gronden uitgeeft, doorloopt de gemeente in nauwe samenwerking met de ontwikkelaars de ontwerpfase. Hiertoe sluit zij met een ontwikkelende partij een intentie-overeenkomst, waarin naast de hiervoor genoemde werkwijze ook de organisatie (het werken met een planteam en/of ontwerpsteam) en de essentialia voor de uitgifte worden vastgelegd, zoals de kavel, kavelgrootte en grondprijs. De ontwerpfase bestaat uit een Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp. Elke ontwerpfase wordt afgesloten met een goedkeuring door de Stedenbouwkundig Supervisor ook namens de Welstandcommissie.

13.2 Communicatie

Het bijzondere karakter van Leidsche Rijn Centrum Oost zorgt ervoor dat het aantal geïnteresseerden voor het gebied naar verwachting groot zal zijn. Daarbij is het belangrijk dat het gebied in de juiste context geplaatst wordt: de communicatie moet er toe bijdragen dat mensen weten dat Leidsche Rijn Centrum Oost goed aansluit bij de overige plannen voor Leidsche Rijn Centrum.

De volgende communicatiedoelgroepen worden onderscheiden:

Huidige gebruikers

De huidige tijdelijke gebruiker van boerderij Rood Noot is de culturele Stichting Rood Noot. Verder bevinden zich in het gebied de bewoners (huis-oppasdienst) van de sluiswachterswoning aan de J.C. Verthorenkade en in de toekomst en naar verwachting, de tijdelijke studentenhuisvesting en Skaeve Huse (begeleid wonen).

Toekomstige gebruikers

Om de afzetbaarheid te vergroten zal, mogelijk in samenwerking met de ontwikkelaars, op de juiste momenten naar buiten getreden moeten worden over Leidsche Rijn Centrum Oost. Dit kan via vele kanalen, bijvoorbeeld via social media (o.a. twitter), nieuwsbrieven en de website van Leidsche Rijn Centrum.

Bewoners omliggende wijken

Bewoners van omliggende deelwijken zullen geïnteresseerd zijn in de plannen van Leidsche Rijn Centrum Oost. Op dit moment betreft dit voornamelijk mensen uit Graauwaart, Parkwijk en Hoge Weide. Gaandeweg de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Oost zullen ook bewoners van het toekomstige Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid en Leeuwesteijn betrokken worden bij de plannen. Ook dit gebeurt via social media (o.a. twitter), nieuwsbrieven en de website van Leidsche Rijn Centrum. Ook via Wijkraadbijeenkomsten, wijkberichten en informatiebijeenkomsten kan men te zijner tijd worden geïnformeerd.

Ontwikkelaars

Om de uitgifte van de locaties te bevorderen, worden diverse communicatiemiddelen ingezet, waaronder internet, social media en beurzen. Het doel is ontwikkelende partijen goed op de hoogte te brengen van de mogelijkheden. Door de randvoorwaarden en ambities goed te communiceren, verhoogt de gemeente de afzetbaarheid en de kwaliteit.

Gemeente

Verschillende afdelingen van de gemeente Utrecht hebben actief geparticipeerd in de vervaardiging van dit stedenbouwkundig plan. Het plan is daarnaast voorgelegd aan de verschillende toetsende organisaties.

13.3 Financiële Haalbaarheid

Inleiding

Op basis van het voorliggende stedenbouwkundig plan is de grondexploitatie geactualiseerd.

Hierbij zijn de grondexploitaties van Leidsche Rijn Centrum Oost en Overtuin samengevoegd. Het plangebied is tevens iets uitgebreid ten koste van Leeuwesteyn (ca. 0,6 ha). En in het MPSO 2015 zijn de kosten voor de Vleutensebaan afgezonderd, en opgenomen in een aparte grondexploitatie voor de gehele Vleutensebaan (die zowel in LRC Kern als in LRC Oost ligt).

De kosten en de opbrengsten zijn geraamd en het nieuwe saldo van de grondexploitatie is bepaald. Hieronder wordt dit toegelicht en worden de verschillen met het MPSO (Meerjaren Programma Stedelijke Ontwikkeling) 2015 aangegeven en verklaard.

Kosten en opbrengsten

De totale kosten zijn iets gestegen, omdat meer (groene) openbare ruimte wordt gerealiseerd rond boerderij Rood Noot.

De opbrengsten zijn ook iets gestegen: er zijn woningen weggehaald nabij Rood Noot, wat is gecompenseerd door langs het Amsterdam-Rijnkanaal weer een aantal (wat duurder) woningen toe te voegen.

Saldo Grondexploitatie

Dit stedenbouwkundig plan past binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn Centrum. Het saldo sluit aan bij de vastgestelde MPSO 2015 voor Leidsche Rijn.

Kostenverhaal

Het gehele plangebied is (met uitzondering van de A2-tunnel) in eigendom van de gemeente. De gemeente voert hier zelf de grondexploitatie. De kosten uit de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengsten van de uitgifte van bouwrijpe grond. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Bij het toekomstige bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

13.4 Planning en fasering

Bij het opstellen van dit stedenbouwkundig plan is uitgezocht hoe de realisatie van het programma het beste kan plaatsvinden en wanneer gestart kan worden met de bouw. De fasering van het gebied is onder andere afgestemd op de beschikbaarheid van de gronden.

Bepaalde delen van Leidsche Rijn Centrum Oost kunnen niet ontwikkeld worden zolang de tijdelijke Verlengde Vleutenseweg nog door het gebied loopt en tijdelijke voorzieningen in het gebied aanwezig zijn, zoals toekomstige studentenhuysvesting, Skeave Huse, P&R en het parkeerterrein van de bioscoop.

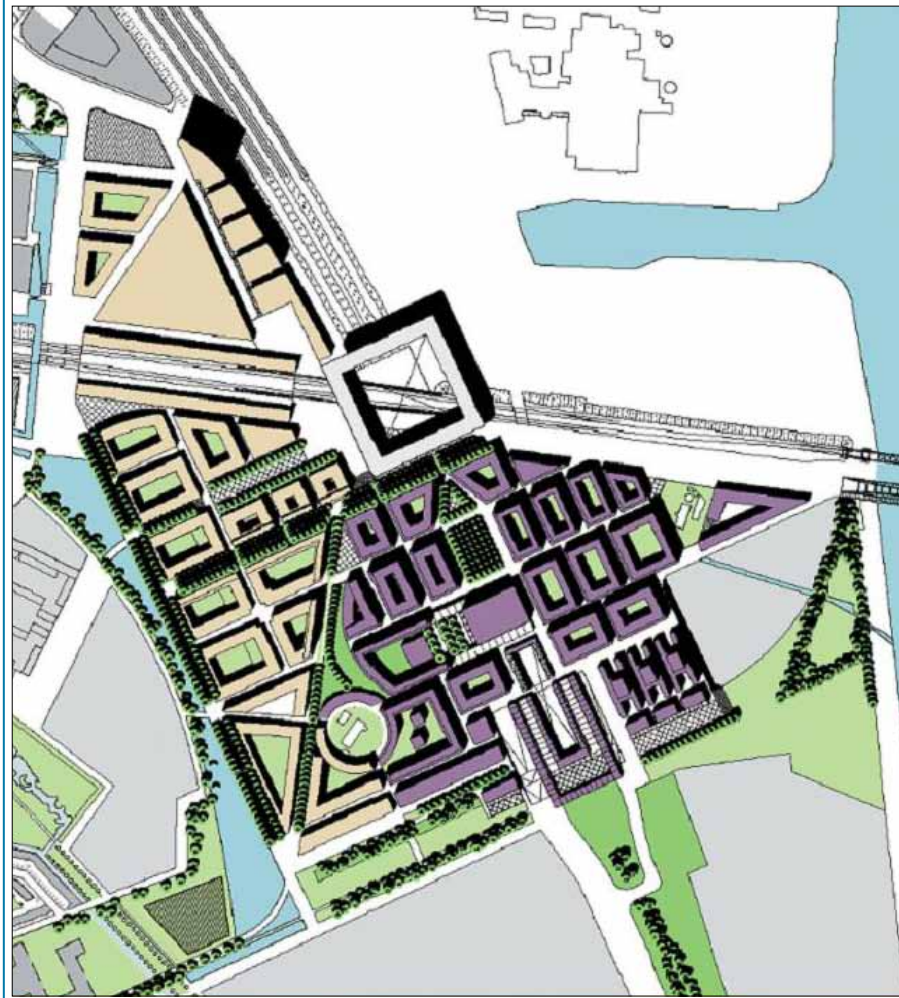
Planning

De bestuurlijke besluitvorming over het Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Oost is in september 2015 voorzien. Na vaststelling wordt direct gestart met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied en kunnen de eerste tenderprocedures worden voorbereid voor de verschillende bouwblokken.

Het vroegste moment van start bouw van de eerste bouwblokken is gepland in 2017. Op dat moment is het bestemmingsplan zeer waarschijnlijk vigerend en is de tijdelijke Verlengde Vleutenseweg vervangen door de Vleutensebaan. Ook is het zaak dat de P&R/ openbare parkeergarage zo spoedig mogelijk gerealiseerd wordt, zodat het tijdelijke parkeerterrein van de bioscoop kan worden opgeheven..

In de tussentijd kan worden gewerkt aan de verfijning van inrichtingsplannen, bouwplanontwerpen en de technische voorbereiding.

Masterplan Leidsche Rijn Centrum 2006



Actualisatie Masterplan Leidsche Rijn Centrum 2014



- LEGENDA
- Leidsche Rijn Centrum Noord
 - Leidsche Rijn Centrum Kern
 - Leidsche Rijn Centrum Zuid
 - Leidsche Rijn Centrum Oost
 - Plangrens LRC Oost

14 AFWIJKING MASTERPLAN

Het Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Oost wijkt op een aantal punten af van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006), met name op stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. De grootste afwijking is het opnemen van deelgebied Overtuin in het plangebied Leidsche Rijn Centrum Oost.

14.1 Overtuin

Er is voor gekozen om in dit stedenbouwkundig plan de ontwikkeling van het deelgebied Overtuin mee te nemen en voor het totale gebied één uitwerking te maken.

De overwegingen hiervoor zijn enerzijds een optimalisatie van het programma en toename van het uitgeefbaar terrein en anderzijds de marktomstandigheden die vragen om een meer gedifferentieerd woonaanbod binnen Leidsche Rijn (Centrum). Eengezinswoningen, voor stedelijk georiënteerde gezinnen, in een stedelijke gebied met dito uitstraling en een relatief hoge dichtheid nabij hoogwaardige voorzieningen passen hier goed in.

14.2 Programma

Het definitieve programma in dit stedenbouwkundig plan is bepaald op basis van een iteratief proces tussen stedenbouwkundig ontwerp, mogelijkheden vanuit de markt en uitgangspunten van de grondexploitatie van Leidsche Rijn Centrum Oost.

Woningbouwprogramma

Het totaal aantal vierkante meters woonoppervlakte is toegenomen ten opzichte van het Masterplan.

Het appartementenprogramma is weliswaar afgenomen, maar het programma voor eengezinswoningen is toegenomen.

Cultuuras

Met het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Zuid is ingezet op de realisatie van de zogenaamde Cultuuras. Daarin vormen de boerderij Rood Noot, boerderij Hofstede ter Weide, het Cultuurforum Leidsche Rijn en de bioscoop belangrijke onderdelen. Voor dit programma aan leisure, horeca en cultuur is ook in Leidsche Rijn Centrum Oost ruimte gereserveerd.

Kantoren

Vanwege veranderende marktomstandigheden en gemeentelijke/ regionale afspraken is het kantorenprogramma in principe op 0 gezet ten opzichte van het Masterplan. Het plan voor Leidsche Rijn Centrum Oost is dermate flexibel dat de mogelijkheid bestaat om (kleinschalige) kantoren te vestigen. Er is echter nog wel overleg en besluitvorming nodig, in het kader van gemaakte afspraken over kantoorlocaties, om een ontwikkeling te kunnen faciliteren.

P&R

In bouwblok D7 is een parkeergarage voorzien. Het aantal plaatsen in de garage zal voorschijns in beginsel circa 750 bedragen. Daarvan is een deel aangeduid als P&R. Afhankelijk van de behoefte kan de capaciteit opgehoogd worden; de plaatsen binnen de parkeervoorziening zullen, wat betreft de functie P&R resp. overig, zoveel mogelijk uitwisselbaar en uitbreidbaar zijn.

Religieuze voorzieningen

Religieuze voorzieningen zijn ook in Oost mogelijk. Afhankelijk van de vraag kan worden gekeken waar deze kan worden ingepast.

14.3 Stedenbouwkundige opzet

Samenvoeging met Overtuin

Op de plankaart van Leidsche Rijn Centrum is te zien hoe Leidsche Rijn Centrum Oost en Overtuin zijn samengevoegd. Leidsche Rijn Centrum maakt ter plaatse van Oost een knik in het stedelijk grid en Leidsche Rijn Centrum Oost strekt zich vervolgens uit tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal en maakt hierdoor de verbinding van Leidsche Rijn Centrum met de bestaande stad aan de oostzijde van het kanaal zo groot mogelijk.

Hoogteverschillen

In het Masterplan lag geheel Leidsche Rijn Centrum Oost tussen het Berlijnplein en de Hogeweidebrug op één hoogte. Nu loopt het centrum geleidelijk af naar het Amsterdam-Rijnkanaal.

3D van Leidsche Rijn Centrum op basis van het masterplan



Geen directe verbinding op de Vleutensebaan

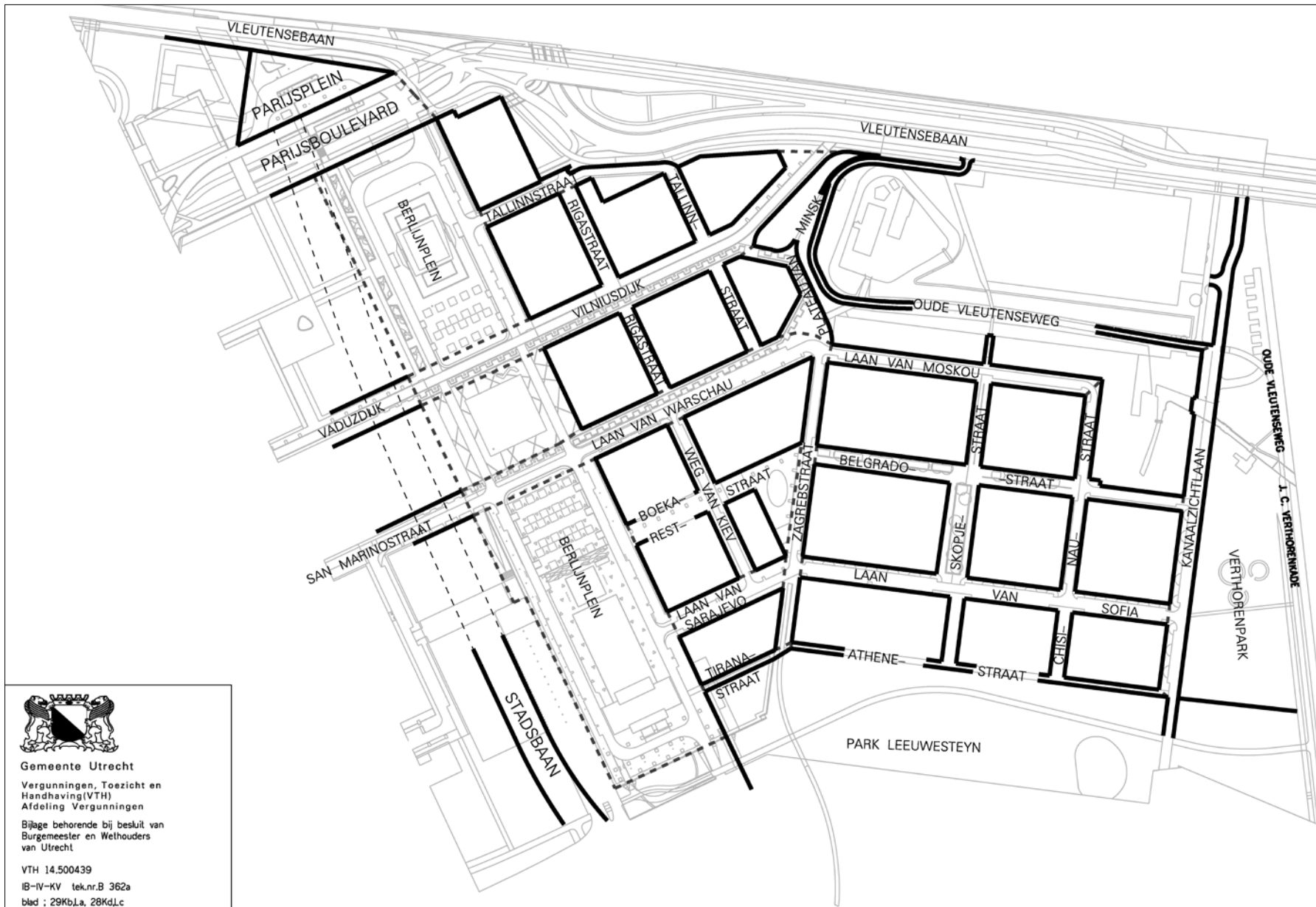
Er is geen directe autoverbinding meer voor Leidsche Rijn Centrum Oost op de Vleutensebaan, behoudens de verbinding met de parkeergarage in bouwblok D7.

Fietsboulevard

De Fietsboulevard is ten opzicht van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum één bouwblok naar het noorden opgeschoven. De Fietsboulevard komt op deze manier recht aan op boerderij Rood Noot.

De aanleiding voor deze verschuiving ligt in Leidsche Rijn Centrum Zuid. Daar is een zeer moeilijke kruising vermeden met het lager gelegen maaiveld van de boerderij en ook is de route van de Fietsboulevard op deze manier meer centraal gelegen in het centrum en vormt deze een verbindend element tussen Kern en Zuid.

BIJLAGEN



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en
Handhaving (VTH)
Afdeling Vergunningen

Bijlage behorende bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

VTH 14.500439

IB-IV-KV tek.nr.B 362a

blad : 29KbLa, 28KdLc

2 Precisering kunstwerk NOUW2 en keerwand Rood Noot t.b.v. aanleg Vleutensebaan

Separaat bijgeleverd

Colofon

Projectgroep Leidsche Rijn Centrum Oost

Jeen Kootstra	Projectmanager Leidsche Rijn Centrum
Pieter Eckhardt	Projectleider Leidsche Rijn Centrum Oost
Angelique Cosentino	Projectsecretaris
Paul Vreeken	Programmamanager Leidsche Rijn

Jo Coenen	Stedenbouwkundige/ Stedenbouwkundig Supervisor Jo Coenen en Co architecten
Willem Lucassen	Stedenbouwkundige/ Projectarchitect Jo Coenen en Co architecten

Lodewijk Baljon	Landschapsarchitect/ Supervisor Openbare Ruimte Lodewijk Baljon landschapsarchitecten
Marita Koch	Landschapsarchitect/ projectleider Lodewijk Baljon landschapsarchitecten

Nico van Selm	Planeconoom
Jorn Westhof	Adviseur/ Projectleider Civiele Techniek
Cees Verbokkem	Adviseur Verkeer
Helen Verouden	Accountmanager Milieu
Reinier Balkema	Milieuadviseur Geluid
Wiet Baggen	Milieuadviseur Lucht
Berand Jan Brijder	Adviseur Wonen
Manon den Blanken	Adviseur horeca, leisure en detailhandel
Klaas Beerda	Adviseur Kantoren
Fon Maas	Adviseur Uitgifte

Tekstredactie

Ytzen Lont	Stylo
------------	-------

Eindredactie

Bureau NegenTien

Grafische vormgeving

Hans Smeijsters	Grifontwerp
-----------------	-------------

Beeldmateriaal

Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten
Bureau Jo Coenen en Co Architecten
CAD-Atelier Bureau NegenTien

Gemeente Utrecht

Bureau NegenTien
Leidsche Rijn Centrum
Postbus 8613
3503 RP Utrecht
Telefoon 030-2864799
www.utrecht.nl/leidscherijn

wijzigingsdatum: 24-08-2015



