

Leeuwesteyn

Leidsche Rijn | Utrecht

Opdrachtgever	<i>Gemeente Utrecht</i>
Jaar	<i>2014-heden</i>
Globaal programma	<i>900-1200 woningen (30% sociaal, 40% middenduur, 30% vrije sector), basisschool, kindcentrum, commerciële ruimte</i>
Plantype	<i>Stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan, beeldkwaliteitskader en supervisie</i>

De aanleiding

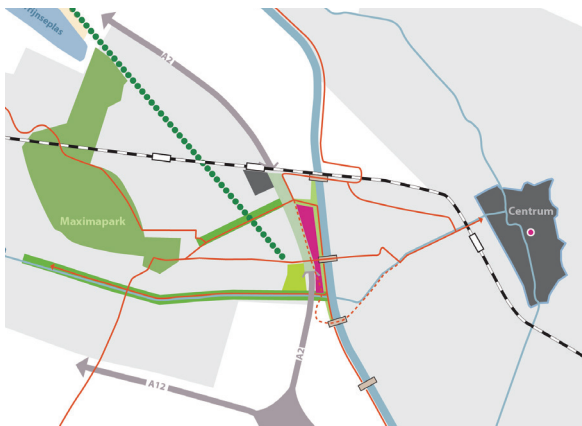
De gemeente Utrecht heeft in 2014 een Europese aanbesteding uitgeschreven voor het laatste deelgebied van Leidsche Rijn. BGSV heeft deze aanbesteding gewonnen en vervolgens het stedenbouwkundig plan en het ruimtelijk raamwerk voor Leeuwesteyn opgesteld. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan voor de buitenruimte opgesteld, in samenwerking met G84 landschapsarchitectuur, Erik van Oosten.

De woonvelden zijn in tenders uitgewerkt door verschillende architecten met voor de binnentuinen een landschapsarchitect. Margien Oepts van BGSV is supervisor.

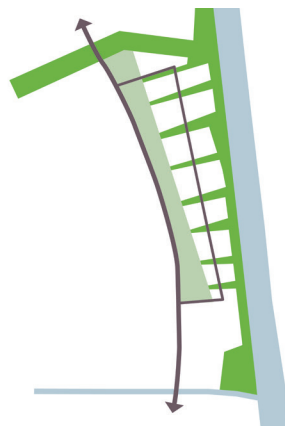
De vraag

Op de locatie moesten circa 900-1200 woningen en een school gerealiseerd worden op een grondgebied van 22 ha. Dit leidde tot een dichtheid van 50 woningen/hectare, dit is dichter dan tot dan toe gebruikelijk was in Leidsche Rijn (ca. 33 wo/ha).

De locatie is bijzonder omdat deze met de rug tegen de overkluizing van de A2 ligt en er op een smal stuk (230-100m breedte) een hoogteverschil van 7 meter overbrugd moet worden tot aan het Amsterdam Rijnkanaal.



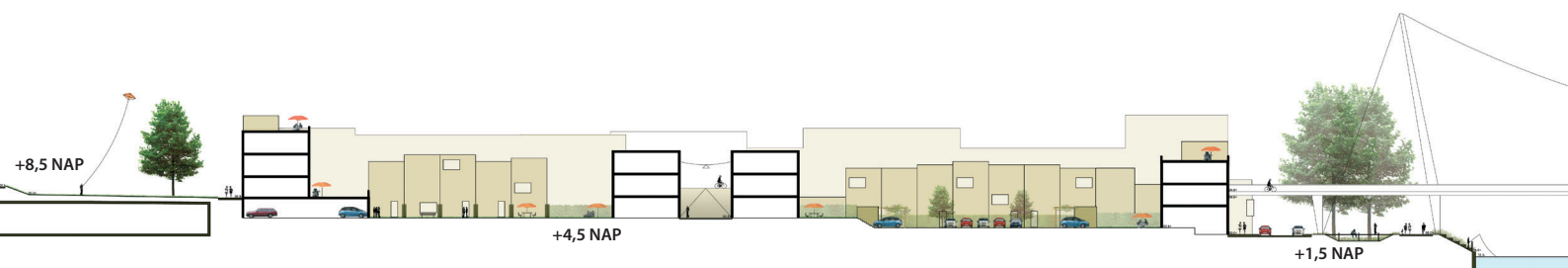
ligging in de stad

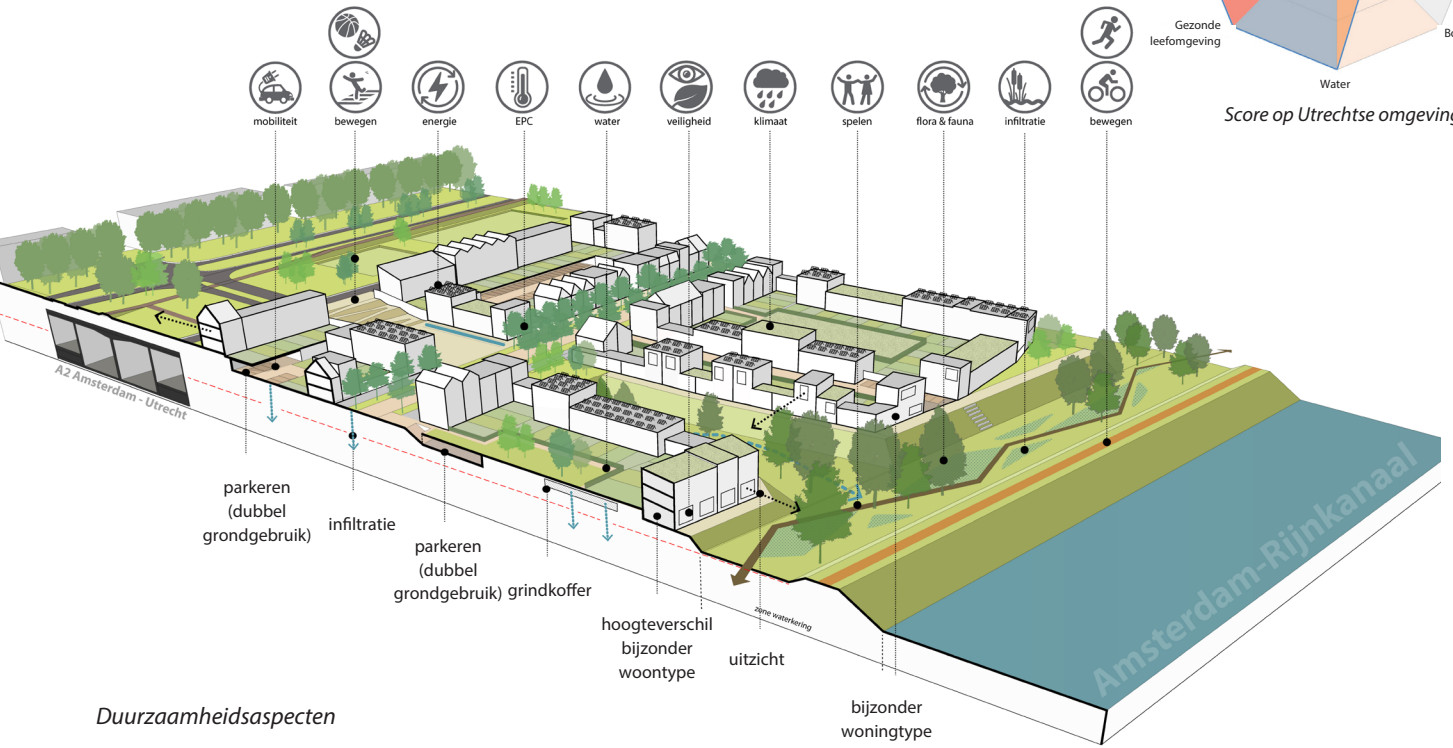


concepttekening ontsluiting en vizieren



luchtfoto



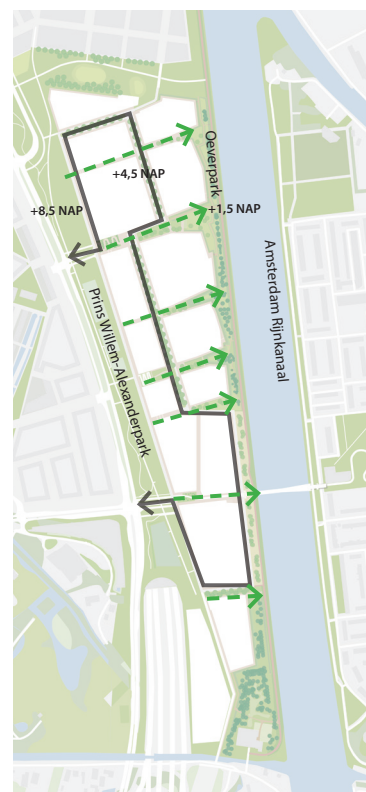


Score op Utrechtse omgevingswijzer

Duurzaamheidsaspecten



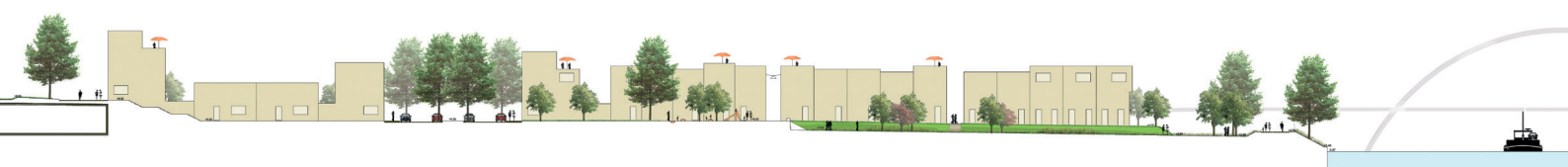
vizieren en woonvelden



vizieren en ontsluitingsstructuur



ruimtelijk raamwerk







schets aanbestedingsfase vizier



realisatie vizier

BGSV heeft de vraag voor zichzelf vertaald in de volgende uitgangspunten:

1. De wijk moet de schakel gaan vormen met de bestaande stad, waarbij het beste van twee werelden gecombineerd wordt: het rustige groene wonen in Leidsche Rijn en het stedelijke van de oude stad, die op 10 minuten fietsafstand van de locatie ligt. Dit doen we door een stedelijke dichtheid, beeldkwaliteit, zicht op de stad en de verbinding naar de stad met de fietsverbinding over de Daphne Schippersbrug.
2. De hoogteligging van het gebied (hoog aan de Leidsche Rijn zijde en 7 meter lager aan de stadse zijde) niet uitvlakken, maar gebruiken om een bijzondere wijk te realiseren.
3. De hoge dichtheid willen we samen laten gaan met een groene woonomgeving, door de aansluiting te zoeken met het Willem Alexanderpark en het Oeverpark langs het Amsterdam Rijnkanaal. Daarnaast is de lat voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen samen met de gemeente hoog gelegd.
4. De ambitie op het gebied van gezond stedelijk leven is om fietsgebruik te stimuleren (t.o.v. autogebruik), eenzaamheid te voorkomen en een prettige groene omgeving te scheppen.

De oplossing

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een raamwerk van openbare ruimte waarbinnen zowel de hoofdontsluiting is opgenomen als de belangrijkste groen- en verblijfsgebieden. Hierbinnen kan dit stuk stad gaan groeien. In het raamwerk is de stedelijke identiteit vastgelegd en onafhankelijk gemaakt van de daadwerkelijke invulling van de bouwvelden.

De wijk kent een terrasvormige opzet. Hoogteverschillen worden landschappelijk gedramatiseerd in plaats van geleidelijk opgelost. Eén slingerende, flauwe autoroute ontsluit het gebied zodanig dat alle plekken toegankelijk zijn voor iedereen. Vanaf de ontsluitingslaan wordt steeds een ander perspectief geboden op de omgeving. Haaks op de laan staan verschillende groene vizieren waar het hoogteverschil zichtbaar is en die de verbinding vormen tussen twee parken. Het gebied sluit hoog aan op het Prins Willem Alexanderpark en 7 meter lager op het ecologische oeverpark. Via de autovrije vizieren lopen fiets- en wandelroutes die verschillende speelplekken met elkaar verbinden.

1. Hoewel onderdeel van Leidsche Rijn heeft de locatie een stedelijke oriëntatie bedoeld voor doelgroepen met een stedelijke leefstijl. De fietsverbinding over het Amsterdam Rijnkanaal slaat letterlijk de brug naar de oude stad. In de verkaveling zijn verschillende stedelijke typologieën gekozen zoals het gesloten bouwblok met collectieve tuinen en gebouwde parkeeroplossingen. De wijk is zo georiënteerd dat groene vizieren een sterke visuele relatie leggen richting stad. Hiermee wordt het gevoel versterkt dat de wijk met haar gezicht naar de Domstad ligt gekeerd. In het beeldkwaliteitsplan wordt een statige maar afwisselende bebouwing voorgesteld. Het thema 'ronduit Utrecht' beschrijft de kenmerken van intieme stegen en hoven en borgt de samenhang binnen het benoemde architectonisch eindbeeld. Ornamenten die refereren aan de art deco stijl, geïnspireerd op Utrechtse voorbeelden, zijn een terugkerend thema. De doorlopende laan sluit aan bij de buitenruimtestijl van Leidsche Rijn, de rest van het raamwerk is uitgevoerd in gebakken klinkers volgens de materialisering die specifiek is voor Leeuwesteyn.
2. De aanwezige hoogteverschillen worden benut om het gebied een herkenbare en eigen identiteit te geven en om bijzondere (verblijfs)plekken te creëren. Vizieren van boven naar beneden met daarin bijzondere fiets-, wandel- en speelroutes begeleiden het hoogteverschil. Door het slim inzetten van de hoogteverschillen kan veel van het parkeren uit het zicht worden opgelost. De bouwvelden liggen als bastions in het oeverpark met zicht op de stad. In de inrichting van de buitenruimte is het contrast gezocht tussen smalle stegen en brede groene taluds. Dit is bepalend voor de sfeer van het groene stedelijke woonmilieu. Het hoogteverschil wordt ook ingezet om water te laten afstromen wat in de ecologische zone infiltreert.



gerealiseerde woonvelden

- In het plan is de ligging tussen twee parken maximaal benut door de zeven vizieren wijd uit te laten lopen richting het oeverpark. Hierdoor hebben meer woningen een weids uitzicht op het kanaal en de te behouden boomgroepen. De vizieren zijn zo geplaatst dat zo veel mogelijk waardevolle bomen behouden konden blijven, waardoor de ecologische kwaliteit van de lange lijn langs het Amsterdam Rijnkanaal versterkt wordt. De vizieren zijn ingericht met een groot palet aan inheemse planten- en boomsoorten. Natuurinclusieve maatregelen moeten de Utrechtse diersoorten ondersteunen. Hierdoor is een egelsnelweg geïntegreerd en nestkasten voor diverse soorten. Er is er veel ruimte voor infiltratie, ecologie en groen. Deels is dit verankerd in de planopzet en het raamwerk, waarbij bestaande bomen zijn ingepast en er veel ruimte is voor infiltratie. Daarnaast worden in de tenders hoge ambities meegegeven op het gebied van energie, natuurinclusiviteit, circulariteit en waterberging. Het water moet voor 100% worden opgevangen en vastgehouden in het woonveld.
- Gezond stedelijk leven is een belangrijk begrip in Utrecht. Op elke plek in het plan is het sneller om de fiets te nemen. Fietsbergingen zijn goed bereikbaar en je kunt een deelbakfiets nemen. Er is veel aandacht besteed aan de ontmoetingsplekken en de hoogteverschillen dagen uit tot bewegen.

Schakel tussen uitleglocatie en stad

Het robuuste ruimtelijk raamwerk heeft het groenstedelijk wonen verankerd in de omgeving door alle aanwezige kwaliteiten maximaal in te zetten en zoveel mogelijk groene (autovrije) ontmoetingsruimtes vast te leggen in een verder rationeel te ontwikkelen wijk. Hierdoor hoefden ontwikkelaars geen moeilijke hoogteverschillen op te lossen in de woning, maar is maximaal ingezet op een rijke architectonische uitstraling, gebouwde parkeeroplossingen en verregaande duurzaamheidsmaatregelen.

Duurzaamheidsambities zijn een belangrijk onderdeel in de tenders. De ambities worden vervolgens onderdeel van het contract tussen marktpartij en gemeente, waardoor ook in de realisatie de kwaliteit hoog blijft.

Voor een plan dat is opgesteld in de tijd van de woningbouwcrisis, was het van essentieel belang dat er gemakkelijk kan worden ingespeeld op economische ontwikkelingen en programmatische behoeften. Dit plan, dat ooit begon met een programma van rijwoningen, biedt nu een scala aan nieuwe woningtypes, zowel betaalbaar als vrije sector. Door de opzet met gesloten hoeken ontstaan bijzondere types, die wat kleiner zijn en dus op lange termijn betaalbaarder. Ook zijn er juist grotere woningtypes zoals kangoeroewoningen met een zelfstandig woondeel voor een familielid of een annexwoning met ruimte voor een bedrijf aan huis. Of een hof met een combinatie van zorgwoningen en sociale woningen waarbij wordt gestimuleerd dat bewoners bijdragen aan de gemeenschap rond het hof. Er zijn kleine commerciële ruimtes opgenomen in het plan en een school. Het raamwerk is flexibel genoeg gebleken om de rijkheid van nieuw programma te faciliteren. Zo is Leeuwesteyn in de loop van de jaren uitgegroeid tot een wijk die de brug slaat van uitleglocatie naar stad.

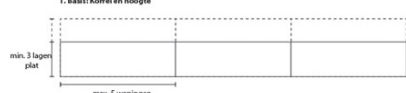
Willem Alexanderpark en het Balkon

Oeverpark

Laan

UITGANGSPUNT

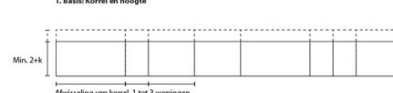
1. Basis: Korrel en hoogte



1. Basis: Korrel en hoogte

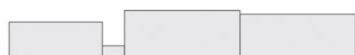


1. Basis: Korrel en hoogte



BASIS

2. Korrel door kleur, gevelindeling, goothoogte en dakvorm



Dakvorm en richting nok

2. Korrel door dakvorm of goothoogte



Dakvorm en nok richting

2. Korrel door goothoogte en dakvorm, ondersteund door kleur



Dakvorm en nokrichting

VERSTERKEN



Kleur



Kleur

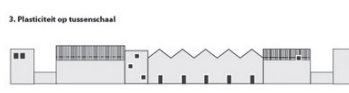


Kleur, enkel wanneer dakvorm of goothoogte wisselt

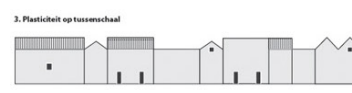
TUSSEN SCHAAL



Ten minste 1 kader per korrel, ondersteund door plasticiteit



3. Plasticiteit op tussenschaal



3. Plasticiteit op tussenschaal

MOGELIJK RESULTAAT



Stapje bebouwing



Gevalideerde samenhang



Stapje en afwisselend