

Stedenbouwkundig Plan **Papendorp Noord**



April 2001

Leidsche Rijn Utrecht

Naamsverklaring Papendorp

In 1050 door bisschop Bernulf aan de St. Paulusabdij geschonken ontginningsgebied. Het betrof een kleine nederzetting aan de Oude Rijn 'Papenthorp' geheten, zonder opgave van grootte maar wel inclusief rechtsmacht. Deze abdij hield zich in de 11e eeuw bezig met ontginning en heeft een curtis op de oeverwal van de Oude Rijn gesticht.

Inhoudsopgave



1 Plangebied en omgeving	pag 6	6 Civiele techniek	pag 38	Bijlagen	pag 51
1.1 Papendorp		6.1 Hydrologische opbouw bodem		I Afwijkingen ten opzichte van SPVE	
1.2 Van SPVE naar SP		6.2 Afkoppeling		II Energiekeuzes in gebouwen	
1.3 SP Papendorp Zuid		6.3 Drainage			
1.4 SP Papendorp Noord		6.4 Riolering			
1.5 Afbakening SP		6.5 Waterhuishouding			
1.6 Karakter		6.6 Ophoging			
1.7 Relaties met andere projecten		6.7 Zonering leidingtracés			
2 Programma	pag 9	7 Milieu	pag 41	Colofon	pag 53
2.1 Positionering		7.1 Duurzaamheid			
2.2 Doelgroepen		7.2 Ecologie			
2.3 Vestigingscriteria		7.3 Luchtkwaliteit			
2.4 Kantoren- en bedrijvenprogramma		7.4 Geluid			
2.5 Voorzieningen Taatsenplein		7.5 Bodemkwaliteit			
2.6 Woningbouwprogramma		7.6 Externe veiligheid			
3 Stedenbouwkundige visie	pag 14	7.7 Bedrijfsmilieuzonering			
3.1 Planstructuur		7.8 Windhinder			
3.2 De Taats Noord		8 Planning en organisatie	pag 45		
3.3 Nieuwerijn Noord		8.1 Juridisch planologisch kader			
3.4 Architectuur		8.2 Fasering van ontwikkeling en realisatie			
4 De openbare ruimte	pag 26	8.3 Locatiegewijze aanpak parkeren			
4.1 Ambitie		8.4 Beheer en parkmanagement			
4.2 Strategie/spelregels		8.5 Gebiedsgewijze ontwikkeling			
4.3 Bijzondere openbare ruimte		8.6 Uitgifte in erfpacht			
4.4 Profielen		9 Grondgebruik en grond- exploitatie	pag 48		
5 Verkeer	pag 34	9.1 Grondgebruiksanalyse			
5.1 Bereikbaarheid		9.2 Financieel resultaat			
5.2 Gemotoriseerd verkeer		9.3 Fasering			
5.3 Openbaar vervoer		10 Communicatie	pag 50		
5.4 Langzaam verkeer		10.1 Positionering Papendorp Noord			
5.5 Parkeren		10.2 Communicatie bij ontwikkeling SP			
5.6 Vervoersmanagement		10.3 Communicatie bij uitwerking SP			
5.7 Tijdelijke ontsluiting					



Plangebied en omgeving Hoofdstuk 1

1.1 Papendorp

De locatie Papendorp maakt deel uit van het VINEX-programma Leidsche Rijn in Utrecht. Papendorp is het eerste kantorengedrag van Leidsche Rijn Utrecht dat in ontwikkeling wordt gebracht. Naast de kantoren (320.000 m² bvo), wordt 32 hectare nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein gerealiseerd, een hotel en enkele commerciële voorzieningen in het kantorengedrag, circa 1.500 woningen, 7,8 hectare bruto sportfaciliteiten gecombineerd met volkstuinen, een Transferium en HOV-station bij Hoogelegen en een 'zorgcluster' (voorzieningencentrum) ten behoeve van woningbouw in Strijkviertel, Papendorp en ten noorden van de Ds. Martin Luther Kinglaan.



figuur 1: Plankaart Leidsche Rijn, bestaande stad Utrecht en bestaande kernen Vleuten en De Meern

Papendorp ligt in het noord-oostelijke kwadrant van verkeersplein Oudenrijn. De begrenzing wordt aan de zuid- en westzijde gevormd door het rijkswegenstelsel A12/A2, aan de noordzijde door de Ds. M.L. Kinglaan en aan de oostzijde door het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK). De totale oppervlakte van Papendorp bedraagt bruto 150 hectare, 60 hectare is openbaar gebied, 84 hectare is uitgeefbaar en 6 hectare is bestaand bedrijventerrein (RWS).

1.2 Van SPVE naar SP

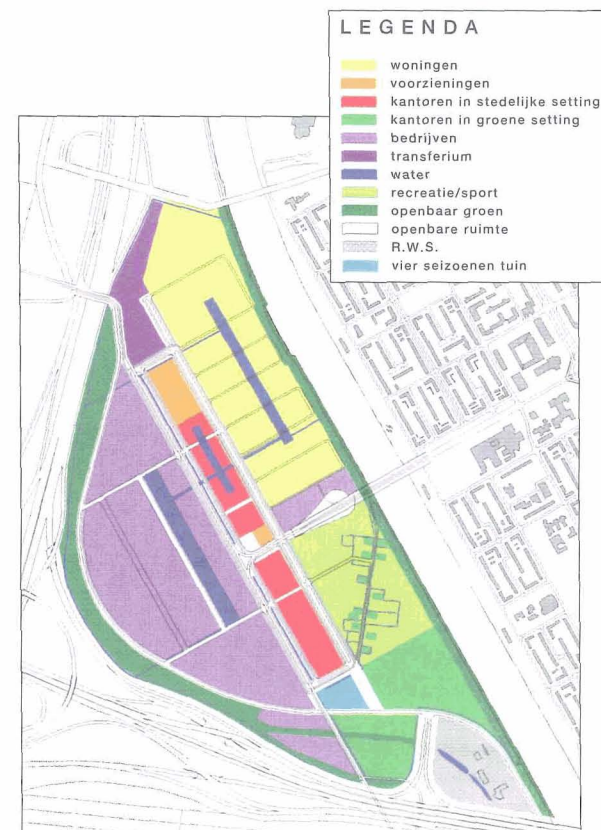
Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) Papendorp is op 17 december 1998 vastgesteld door de Gemeenteraad van Utrecht. Hiermee is de basis gelegd voor verdere uitwerking in stedenbouwkundige plannen (SP) en voor de onderhandelingen met marktpartijen.

1.3 SP Papendorp Zuid

Na het SPVE is allereerst de ontwikkeling van het zuidelijk deel van Papendorp ter hand genomen (fase 1). Het Stedenbouwkundig Plan voor Papendorp Zuid is op 19 januari 1999 bestuurlijk vastgesteld.

Het totale plangebied van Papendorp Zuid is 55,1 hectare. Het uitgeefbare deel bedraagt in totaal 36,5 hectare, waarvan 8,9 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein, 230.000 m² bvo kantoren en bruto 7,8 hectare voor sportvoorzieningen en volkstuinen. Een groot deel van dit plangebied is inmiddels al uitgegeven en de eerste bouwactiviteit is in november 2000 gestart.

Het plangebied van Papendorp Zuid wordt globaal begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal in het oosten, door de A12 en de A2 in het zuiden en westen en het verlengde van de aanlanding van de Papendorpse brug in het noorden.



figuur 2: Functiekaart SPVE Papendorp

1.4 SP Papendorp Noord

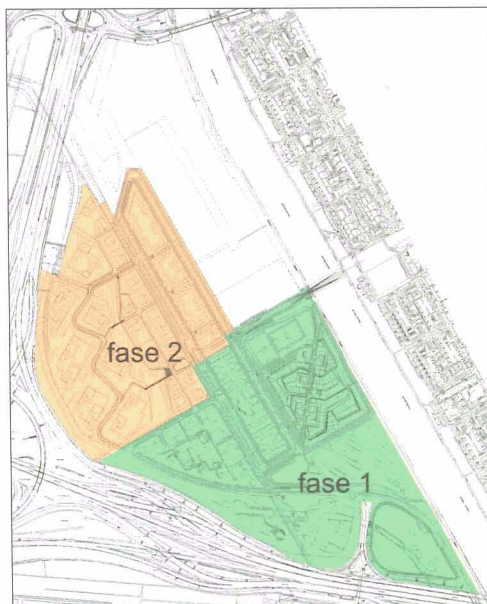
Op 18 januari 2000 is door de Raadscommissie besloten het Stedenbouwkundig Plan voor het noordelijk deel van Papendorp (Papendorp Noord) versneld te ontwikkelen (fase 2). Aansluitend is begonnen aan de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan. De afwijkingen van dit Stedenbouwkundig Plan ten opzichte van het SPVE zijn opgenomen in bijlage I.

Het totale plangebied van Papendorp Noord is 44,2 hectare. Het uitteefbare deel bedraagt in totaal 27,0 hectare, waarvan 21,4 hectare uitteefbaar bedrijventerrein en 90.000 m² bvo kantoren (4,9 ha). Bepaalde delen van Papendorp Noord zijn al vanaf 2001 uitteefbaar.

Het SP is tot stand gekomen in een gemeentelijke projectgroep, die extern is ondersteund door stedenbouwkundig bureau Wissing en landschapsbureau West 8.

Tussentijds heeft een globale markttoets plaatsgevonden, waarin de ideeën van de projectgroep over Papendorp Noord aan diverse partijen zijn voorgelegd. Deze partijen konden zich in hoofdlijnen vinden in het voorgestelde plan.

Na bestuurlijke vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan zal, samen met de bedrijven die hebben laten weten geïnteresseerd te zijn in



figuur 3: Fase 1 en 2 Papendorp

vestiging in Papendorp, worden gewerkt aan de uitwerking van hun plannen. Hierbij is sprake van een intensieve afstemming met de uitwerking van het inrichtingsplan (IP) en de voorlopig ontwerpen (VO's) van de bouwplannen. Dit kan mogelijk leiden tot aanpassing van het SP, wanneer dit leidt tot optimalisatie van het plan in ogen van de Gemeente.

1.5 Afbakening SP

Het deelgebied Papendorp Noord ligt in het noord-westelijke deel van Papendorp. Het wordt globaal begrensd door de Mercatorlaan en het woongebied Leeuwestein in het oosten, door de A12 en de A2 in het westen, door het verlengde van de aanlanding van de Papendorpse brug in het zuiden en door het Transferium in het noorden.

Na de ontwikkeling van Papendorp Noord zal de ontwikkeling van Papendorp worden voortgezet met de ontwikkeling van het Transferium en het woongebied langs het Amsterdam-Rijnkanaal (Leeuwestein) vanaf 2007.

Een nadere omschrijving van het plangebied en de inpassing op het schaalniveau van Leidsche Rijn Utrecht als totaal, is te vinden in het eerder genoemde SPVE Papendorp. Ook is in het SPVE aangegeven hoe met bestaande elementen in en om het plangebied wordt omgegaan.

Buiten het plangebied van het SP is een ruimtelijke ingreep nodig voor de aansluiting van het plangebied op de rijksweg A2 via knooppunt Hooggelegen.

1.6 Karakter

Papendorp was oorspronkelijk een polder met een landelijke uitstraling. Het gebied was in gebruik als grasland, en werd doorsneden door sloten en dijkes, soms met knotwilgen. Inmiddels is het gebied van Papendorp Zuid opgehoogd. Papendorp Noord bestaat nog grotendeels uit grasland met een aantal gebouwen.



figuur 4: Ophogen gebied Papendorp Zuid

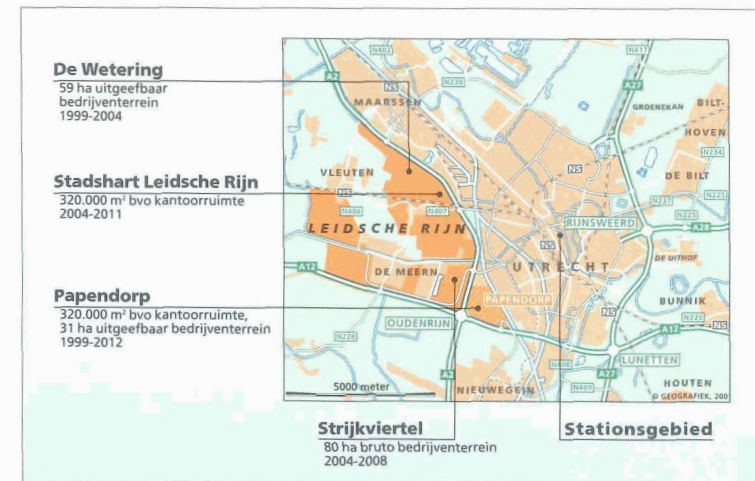


figuur 5: Zicht vanuit Papendorp op de overkant van het ARK (Kanaleneiland)

- **1.7 Relaties met andere projecten**
 Papendorp kent een aantal plangrensoverschrijdende structurerende elementen, bepaald op een hoger planniveau:
- het verkeersplein Hooggelegen
 - de Papendorpse brug
 - de aansluitingen op de A12 en de A2
 - de HOV zuid radiaal en de tangent.
- In het SPVE zijn de verschillende afhankelijkheidsrelaties met bovenstaande projecten en met het Stationsgebied e.o. en De Wetering beschreven. ■



figuur 6: Beeld Papendorpse brug - DHV/van Berkel en Bos/Halcrow



figuur 7: De nieuwe kantoren- en bedrijventerreinen in de gemeente Utrecht

Hoofdstuk 2 Programma



2.1 Positionering

Papendorp is de nieuwe toplocatie voor zakelijke dienstverlening in Utrecht. Het gebied ontwikkelt zich in hoog tempo tot een locatie waar bedrijven in het hoogste marktsegment van de ICT-sector en de zakelijke dienstverlening gehuisvest worden. Dit sluit aan op de unieke kwaliteitskenmerken van Papendorp: centrale ligging in Nederland, in de noordoost-kwadrant van knooppunt Oudenrijn, hoogwaardige parkachtige uitstraling, parkmanagement en veel aandacht voor de gebouwen en de omgeving.

De eerste vestigers in Papendorp Zuid zijn toonaangevend voor de verdere invulling van de locatie: marktleiders in de sector ICT en hoofdkantoren van zakelijke dienstverleners vervullen een sterke trekkersfunctie voor Papendorp. Hierdoor ontstaan clusters van elkaar versterkende bedrijven en ontstaat een klimaat waar ook bedrijven in andere sectoren zich graag mee associëren (bijvoorbeeld creatieve dienstverlening, kennisintensieve bedrijvigheid en medisch/farmaceutische bedrijven).

2.2 Doelgroepen

De oriëntatie van de beoogde doelgroepen voor heel Papendorp is (inter)nationaal en bovenregionaal. Hierna volgt een overzicht van de bedrijfsdoelgroepen en voorkeurslocaties in Papendorp Noord:

<i>Doelgroepen Papendorp Noord</i>	<i>Voorkeurslocaties</i>
<i>ICT-dienstverlening</i> hard- en software ontwikkeling ICT-technologie, advisering, ondersteuning ICT-opleiding/training communicatie-technologie groothandel ICT, kennisintensieve producten	De Taats Noord, Nieuwerijn Noord
<i>Creatieve kantoor-/bedrijfsactiviteiten</i> uitgeverijen communicatie-, ontwerp-, reclamebureaus architectenbureaus multimedia, persbureaus en nieuwsbureaus	De Taats Noord, Nieuwerijn Noord
<i>Kennisintensieve zakelijke dienstverlening</i> accountancy consultancy rechtskundige diensten ingenieursbureaus research en wetenschappelijke instellingen	De Taats Noord
<i>Kennisintensieve bedrijvigheid</i> ICT toeleverende bedrijven hoogwaardige kennisintensieve productie installatiebedrijven met een hoog percentage kantoor ingenieursbureaus industriële bedrijven waar software belangrijke rol speelt research en wetenschappelijke instellingen	Nieuwerijn Noord
<i>Financiële dienstverlening</i> banken verzekeraars vermogensbeheerders	De Taats Noord
<i>Medisch/farmaceutische activiteiten</i> medische instrumenten en apparaten farmaceutische industrie en groothandel	Nieuwerijn Noord

► **ICT-dienstverlening**

Doordat ICT een steeds belangrijker positie in het bedrijfsleven inneemt, verandert het karakter van de bedrijfsomgeving meer en meer in een kantoorachtig concept. De ICT kan gezien worden als verbindend element tussen de verschillende sectoren. Andere doelgroepen associëren zich graag met het hoogwaardige technologische karakter van ICT-bedrijven. Daarbij gaat het met name om bedrijven waar ICT-toepassingen worden gezien als onmisbaar element in het eindproduct en essentieel bij de ondersteuning.

Creatieve dienstverlening

De sector creatieve dienstverlening is in de regio Utrecht sterker in opkomst dan andere sectoren. Creatieve dienstverleners zijn bijvoorbeeld bureaus voor ontwerp, reclame en communicatie. Creatieve dienstverleners zijn door steeds verdergaande specialisatie en branchevervaging meer en meer geneigd om met elkaar samen te werken. Dat betekent vaak ook dat men zich in elkaars nabijheid vestigt.

Kennisintensieve zakelijke dienstverlening

De kennisintensieve zakelijke dienstverlening, zoals accountants en consultants, in Utrecht is de laatste jaren sterk gegroeid. De Taats Noord is met name voor "uitvliegekantoren" interessant. Het gaat daarbij om grotere kan-

toren van zakelijke dienstverleners met een groot aandeel hoog opgeleide adviseurs in de buitendienst.

Kennisintensieve bedrijvigheid

De kennisintensieve bedrijvigheid is nog een relatief kleine sector in Utrecht. De zogenaamde "mid-tech" bedrijven zijn de meest interessante doelgroep. Het gaat hierbij met name om de "kop-staart" bedrijven en software-intensieve bedrijven die zich alleen concentreren op het ontwikkelen en verkopen van hun producten. Productie en distributie vindt dan elders plaats.

Financiële dienstverlening

Utrecht is na Amsterdam het tweede financiële centrum van Nederland. In een turbulente markt waarin het onderscheid tussen banken, verzekeraars, vermogensbeheerders en andere financiële diensten steeds verder vervaagt, zijn landelijke en internationale fusies en overnames aan de orde van de dag. Mede door de centrale ligging scoort Utrecht hoog als vestigingsplaats voor fuserende financiële instellingen, met name het Stationsgebied van Utrecht. Vanwege het overwegend administratieve karakter van veel financiële instellingen is in de optiek van de Gemeente Utrecht het Stationsgebied dan ook de eerst aangewezen vestigingslocatie voor deze bedrijven. Vestiging in Papendorp komt in beeld als het Stationsgebied geen passende mogelijkheden kan bieden.

Medisch/farmaceutische activiteiten

Utrecht kent een flink aantal bedrijven dat gerekend kan worden tot de medisch/farmaceutische sector (medische industrie, Research & Development, groothandel en ziekenhuizen). Nieuwerijn Noord is met name interessant voor Research & Development, bedrijven in medische technologie en farmaceutische industrie en groothandel.

2.3 Vestigingscriteria

De belangrijkste vestigingscriteria voor de verschillende doelgroepen in De Taats Noord en Nieuwerijn Noord zijn:

- goede autobereikbaarheid en parkeer-gelegenheid
- sociale veiligheid, parkmanagement
- goede OV-bereikbaarheid
- hoogwaardige uitstraling van omgeving en gebouwen
- veel groenvoorzieningen
- goede woonomgeving in de nabijheid
- zichtlocatie: eigen identiteit en zichtbaarheid in een parkachtige werkomgeving
- synergie: nabijheid van andere gerelateerde bedrijven
- diversiteit aan verschillende gebouwen en gebruikers
- arbeidsmarktpotentieel op alle opleidings-niveaus
- high-tech vestigingslocatie met telecom-infrastructuur, glasvezelkabels, etc.



figuur 8: Verschillende referentiebeelden

2.4 Kantoren- en bedrijvenprogramma

De Taats Noord

Het programma voor De Taats Noord omvat (vooral) 90.000 m² bvo kantoren in de stedelijke ruggengraat van Papendorp, in het verlengde van De Taats Zuid.

In het Stedenbouwkundig Plan is een ruimtelijke reservering gemaakt voor 15.000 m² bvo extra kantooroppervlakte na 2005.

In paragraaf 2.5 is beschreven dat het eventueel mogelijk is om woningbouw aan de oostzijde van De Taats Noord te realiseren. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, ontstaat een extra ruimtelijke reservering van circa 49.000 m² bvo kantooroppervlakte, waarmee in totaal een reservering van 64.000 m² bvo kantooroppervlakte ontstaat.

De Taats Noord bedient nadrukkelijk het hoogste segment van de Utrechtse kantorenmarkt en biedt ruimte aan middelgrote en grotere kantoren voor eigenaar-gebruikers. Er bestaat de mogelijkheid een gebouw te bestemmen als businesscenter.

Businesscenter

De kantorenmarkt in Utrecht en andere grote steden wordt steeds flexibeler. Er is een groeiende behoefte aan businesscenters waar kantoorruimte en ondersteunende faciliteiten op maat worden aangeboden. Dit zijn bijvoorbeeld:

- kleinschalige kantoorruimten voor korte en middenlange termijn, inclusief meubilair, kantoorapparatuur en secretariële ondersteuning
- kleinschalige presentatie- en ontvangstruimten met ICT-apparatuur en personele ondersteuning
- grotere werkruimten voor de duur van een project.

Nieuwerijn Noord

Nieuwerijn Noord is een parkachtige omgeving voor kennisintensieve bedrijven die naast kantoorruimte ook een gedeelte intensieve bedrijfsruimte nodig hebben. De bedrijven kunnen sterk variëren in omvang, van kleinschalig en middelgroot tot grootschalig. Per gebouw en per bedrijf wordt 50-70% van de bruto vloeroppervlakte gebruikt als kantoor. De overige 50-30% wordt gebruikt als bedrijfsruimte.

Steeds meer vormen van hoogwaardige bedrijvigheid vragen om een hoogwaardige, schone en arbeidsintensieve werkomgeving. De huisvesting van die bedrijven schuift op in de richting van een kantoorachtige omgeving en uitstraling. Het gebruik en de inrichting van die ruimten heeft wel een duidelijk bedrijfsmatig karakter. Het gaat bijvoorbeeld om:

- high-tech, research, laboratoria
- proef- en testruimten/installatie-apparatuur
- atelier-, ontwerp-, studioruimte
- training/opleiding in een technische omgeving
- servers/apparatuur, anders dan voor normaal kantoorgebruik
- zakelijke presentatieruimte voor producten.

Nieuwerijn Noord omvat ca. 129.000 m² bvo kantoorachtige bedrijvigheid, waarvan 31.000 m² bvo in Nieuwerijn II en 98.000 m² bvo in Nieuwerijn III.

De locatie biedt vrijstaande vestigingsmogelijkheden voor eigenaar-gebruikers: middelgrote bedrijven (2.000-5.000 m² bvo) en grote bedrijven (vanaf 5.000 m² bvo, met enkele mogelijkheden tot 20.000 m² bvo). Er bestaat de mogelijkheid een gebouw te bestemmen als verzamel-service-concept voor kleinschalige startende bedrijven.



figuur 9: Deelgebieden in Papendorp Noord

Verzamel-service-concept

Papendorp biedt vooral ruimte aan volwassen bedrijven in de kerndoelgroepen ICT, zakelijke dienstverlening en high-tech bedrijvigheid. Startende, kleinschalige en veelbelovende ondernemingen in de beoogde doelgroepen kunnen profiteren van en groeien in de slipstream van grotere gevestigde namen in Papendorp als het juiste huisvestings- en serviceconcept wordt aangeboden. Hierbij moet gedacht worden aan een modern flexibel totaal-concept, bedoeld voor starters en snelle doorgroeiers tussen de 100 en 500 m² bvo.

Aan dit concept blijkt behoefte te zijn onder veelbelovende startende ondernemingen in de doelgroep voor Nieuwerijn Noord (ICT, high-tech, creatief, medisch/farmaceutisch). Belangrijk aspect is dat het service-concept in Nieuwerijn Noord voor iedere individuele huurder gaat om de mix tussen kantoorruimte (50-70%) en bedrijfsruimte (30-50%).

2.5 Woningbouwprogramma

In het oostelijk deel van De Taats Noord bestaat de mogelijkheid voor een woningbouwprogramma van 578 woningen in het duurder segment. Of woningbouw daadwerkelijk mogelijk blijkt te zijn, is sterk afhankelijk van de geluidsbelasting op de gevels en aanwezige hindercontouren.

2.6 Voorzieningen Taatsenplein



figuur 10: Impressie van het Taatsenplein

Hotel

Op de locatie Taatsenplein is ruimte gereserveerd voor een hotel. Dit hotel zal een belangrijke functie vervullen voor de zakelijke doelgroep in Papendorp en Utrecht. Het hotel heeft maximaal 200 kamers en krijgt een 4-sterrenkwalificatie, omdat dit aansluit bij de behoeften van de zakelijke doelgroep. Verder zal het hotel voorzien in de behoefte van deze doelgroep aan lunch- en dinerfaciliteiten (twee restaurants in verschillende prijssegmenten), een café/bar met terras, overnachtingsfaciliteiten, vergaderaccommodaties en sportfaciliteiten. Het hotel is gepland aan de noordwest-kant van het Taatsenplein. Hiermee ontstaat op het plein ruimte voor een terras. De bouwhoogte is tussen de 60 en 65 meter. Het hotel krijgt hiermee een zeer prominente plek in Papendorp. Er worden diensgevolge hoge eisen gesteld aan de kwaliteit en de uitstraling van het gebouw. Parkeren ten behoeve van het hotel vindt ondergronds plaats conform de gehele Taats.

Commerciële voorzieningen

Centraal in Papendorp zijn voorzieningen ten behoeve van de werknemers van de bedrijven en kantoren in Papendorp gepland. Deze voorzieningen zijn geprojecteerd rond het Taatsenplein, hetgeen het stedelijke karakter van de directe omgeving versterkt.

Het Taatsenplein moet als kloppend hart van Papendorp een stedelijke plein worden, mooi ingericht, waar de HOV-stations zijn gelegen. De geplande functies: een vier-sterren hotel, sportfaciliteiten, detailhandel, verschillende horeca-mogelijkheden met terras en de dienstverlening, dienen goed op elkaar afgestemd te worden. Hiermee wordt het plein een verblijfskwaliteit gegeven waarmee Papendorp zich duidelijk onderscheidt van monofunctionele kantoren- en bedrijvenlocaties. De mogelijke omvang van de voorzieningen (winkels en commerciële dienstverlening) op het Taatsenplein is begrensd op maximaal 1.600 m² bvo, waarvan maximaal 1.000 m² detailhandel. Van dit totale programma wordt 1.000 m² bvo in De Taats Zuid gerealiseerd, de overige 600 m² in De Taats Noord.

De doelgroep voor de voorzieningen wordt gevormd door de circa 20.000 werknemers die het totale gebied straks zal tellen. Ook het voorzieningencluster bij transferium Hooggelegen is mede voor deze doelgroep gepland. Daarnaast is Hooggelegen bedoeld als basisvoorziening voor de 1.500 tot 2.000 woningen die in het gebied Leeuwestein in Papendorp vooralsnog zijn voorzien.

Op dit moment is echter onzeker aan welke zijde van de A2 de voorzieningen Hooggelegen zullen worden gerealiseerd en in welke mate dit cluster dan ook voor Papendorp zelf een centrale rol kan gaan spelen. Ook is nog geen uitsluitsel te geven over de definitieve omvang van het woningprogramma in Leeuwestein.

In verband met deze onzekerheden is een optimale flexibiliteit in de opzet van Taatsenplein wenselijk. Uitgangspunt blijft dat het draagvlak voor de voorzieningen wordt gevormd door een belangrijk deel van de werknemers van gevestigde bedrijven in Papendorp.

Het Taatsenplein is een bijzondere locatie, waarvoor in de Detailhandelsnota in principe een maximum van 400 m² bvo aan winkels is toegestaan. Kenmerkend voor detailhandel op dit type locatie is dat zij faciliterend is ten opzichte van reeds aanwezige bezoekersgroepen en geen autonome trekkracht ontwikkelt. Gezien de bijzondere aard van de locatie, de combinatie van HOV-halte en centrumgebied en de mogelijk daaruit te verwachten passantenstroom, is een uitbreiding van dit maximum tot 1.000 m² bvo detailhandel toegestaan. Daarbij zijn ondergenoemde randvoorwaarden onverkort van toepassing.

Detailhandel

De detailhandelsfunctie richt zich op aanbod voor passerende forensen en lunchpauzebestedingen. Gedacht wordt aan een beperkt aantal vestigingen, zoals een tijdschriftenhandel, drogist, bloemist, cadeauwinkel en vlaai- of gebakswinkel.

Binnen het hotel is beperkt detailhandel als ondergeschikte functie toegestaan. Indien deze winkelruimte maximaal 50 m² groot is, alleen via het hotel toegankelijk is en geen eigen buitentoegevoel heeft valt dit oppervlak bestemmingsplanmatig buiten het hiervoor aangegeven maximum metrage aan winkels.

Dienstverlening

Dienstverlening (baliefuncties) verdient tevens een plaats in Papendorp. Deze diensten zullen zich met name op de zakelijke markt richten. Hierbij wordt gedacht aan een reisbureau, uitzendbureau en een copy-shop. Daarnaast kan worden gedacht aan meer publieksgerichte functies als een stomerij, hakkenbar, kapper, bank of postkantoor.

Horeca

Horeca vormt een goede aanvulling op de voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan een lunchroom, grand café, restaurant en cateringbedrijf.

Randvoorwaarden

- Kandidaten voor de winkelunits worden getoetst door een brancheringscommissie, conform de opzet voor de overige winkelvoorzieningen in Leidsche Rijn.
- De unitgrootte wordt in principe beperkt tot maximaal 100 m² bvo om het kleinschalige karakter van de winkels te bewaken. Afwijking hiervan dient te worden getoetst door de brancheringscommissie.
- De uitvoering van panden dient aan heden-daagse eisen ten aanzien van hoogte, gevelbreedte, stramienmaten, etc. voor detailhandel te voldoen. Alle units dienen aan de achterzijde via een distributiegang te worden ontsloten; beleving via de publiekszijde dient te worden voorkomen. Voor afvalscheiding en -verwerking dient een gezamenlijke aanpak te worden uitgewerkt.
- In geval er een cateraar met wegbrenghandigheid (bijv. pizzakoerier) wordt gehuisvest, zullen de leveranciers hun voertuigen (auto's, brommers, scooters) niet op het plein maar aan achterzijde of elders uit het zicht moeten (kunnen) parkeren.

- De bouwkundige opzet van de panden en de omschrijving in de uitwerking van het bestemmingsplan moet zodanig zijn dat deze panden in een later stadium eventueel als kantoor kunnen worden gebruikt.
- Voor economische publieksfuncties zoals winkels en dienstverleners is bereikbaarheid van primair belang. Dat houdt onder meer in dat deze geconcentreerd dienen te worden gesitueerd. Binnen het Taatsenplein moeten alle winkels een zichtrelatie met elkaar hebben. Visuele eenheid en oversteekbaarheid van het plein voor voetgangers is van groot belang om de aansluiting van noord- en zuidzijde te garanderen. Spreiding van publieksfuncties in de rest van De Taats wordt niet wenselijk geacht.

Bij de gronduitgifte zullen richtlijnen worden opgenomen over de afstemming van gevels, reclame-uitingen e.d., zowel onderling als wat betreft het kwaliteitsniveau en de uitvoering van de openbare ruimte, teneinde de kwaliteitsuitstraling van het plein als geheel te versterken. ■



Stedenbouwkundige visie Hoofdstuk 3

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige visie op het geheel en de onderdelen van de planstructuur van het Stedenbouwkundig Plan van Papendorp Noord. De planstructuur behandelt de ruimtelijke opbouw, de beeldkwaliteit, de bebouwingsvorm en de relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte. Per plandeel wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur, de functionele organisatie, gebouwtypen en architectonische uitgangspunten.

3.1 Planstructuur

De planstructuur voor Papendorp Noord is gebaseerd op de hoofdplanstructuur, zoals deze is weergegeven in het Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) Papendorp. Kenmerkend voor deze hoofdplanstructuur is de midden in het gebied gelegen langgestrekte strook bebouwing van circa 1100 meter lang en circa 90 meter breed, De Taats, geflankeerd door twee brede lanen: de Mercatorlaan aan de oostzijde en de Orteliuslaan aan de westzijde. De Taats wordt omgeven door een bomenrijk park- en bedrijvenlandschap, een compact volkstuinen- en sportpark met een kinderdagverblijf en acht kantoorvilla's en in de noord-oosthoek in de toekomst een woonwijk.

Papendorp is reeds ontsloten vanaf de A12. De afslag vanaf de A12 wordt zodanig vormgegeven dat deze is gedimensioneerd op de ontwikkelingen in Papendorp. Tevens wordt een aansluiting vanaf de A2 gerealiseerd. Vanuit de stadskant wordt het gebied - volgens de huidige planning - vanaf eind 2002 ontsloten via een nieuwe brug over het Amsterdam-Rijnkanaal.

Er loopt een traject voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) over de brug en langs de



figuur 11: Plankaart Papendorp



figuur 12: Plankaart SP Papendorp Noord

- westzijde van De Taats dat in de toekomst het centrum van de stad, Nieuwegein en de overige delen van Leidsche Rijn met Papendorp verbindt.

De bebouwing van De Taats zal als een langgerekt stedelijk bouwblok boven het omringende parklandschap zichtbaar zijn vanaf de rijks- wegen en Kanaleneiland. De bedrijven in het omringende parkgebied zullen, als de bomen volwassen zijn, veelal slechts bescheiden boven het groen uitsteken.

De Mercatorlaan en de Orteliuslaan worden, samen met het Taatsenplein, beschouwd als de meest prominente openbare ruimten in het gebied. De lanen worden in belangrijke mate vormgegeven door de lange wanden van De Taats.

Aansluiting op andere deelgebieden

Papendorp Noord vormt één geheel met het eerder ontworpen plan voor Papendorp Zuid. Dit komt tot uitdrukking in het doorzetten van de bebouwing van De Taats met dezelfde hoogte over de gehele lengte. Ook de deelgebieden Nieuwerijn II en III zijn een voortzetting van respectievelijk Nieuwerijn I en De Cope in Papendorp Zuid.

De aansluiting op toekomstige ontwikkelingen in het noorden van Papendorp is beperkt tot het aangeven van de hoofdontsluiting voor alle verkeerssoorten. Daarnaast is een voortzetting van de bebouwingsstructuur ten noorden van De Taats aangegeven, teneinde de bebouwing zoveel mogelijk als effectieve geluidwering in te

zetten ten behoeve van het toekomstige woon- gebied Leeuwestein in het noordoostelijk deel van Papendorp.

Op de komst van het woongebied Leeuwestein wordt geanticipeerd door het introduceren van een mogelijkheid van woningbouw in De Taats Noord aan de zijde van de Mercatorlaan. Of woningbouw daadwerkelijk mogelijk is, is sterk afhankelijk van de geluidsbelasting op de gevels en aanwezige hindercontouren. Zie hiervoor ook paragraaf 7.4.

De Taats Noord

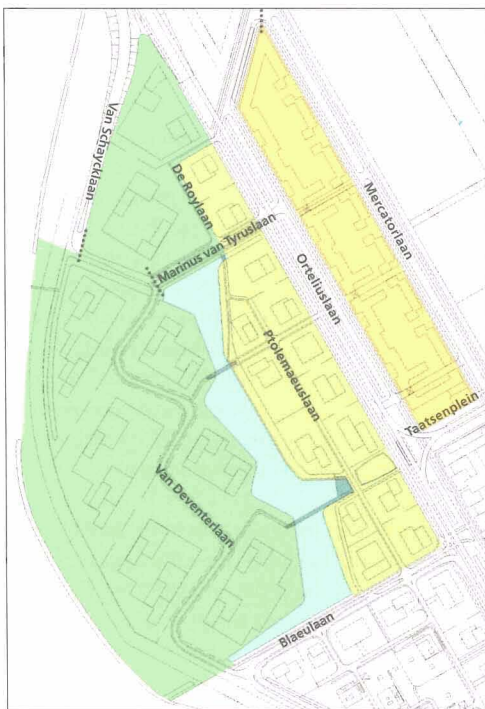
Conform het SPVE is De Taats Noord uitgewerkt als kantorenlocatie met een stedelijk karakter. Tevens is de oostzijde – dit in afwijking van het SPVE – zodanig vormgegeven dat in de toekomst ook woningbouw mogelijk is.

De Taats Noord ligt in het verlengde van De Taats Zuid en heeft over de gehele lengte dezelfde hoogte als in het zuidelijk deel. De Taats Noord wordt, behalve door een route voor de ontsluiting van de hotelvestiging aan het Taatsenplein, doorsneden door twee langzaam verkeerstraten waarmee ook in Papendorp Noord routes worden gemaakt tussen de Mercatorlaan en de Orteliuslaan en daarmee tussen Nieuwerijn Noord en in de toekomst het noordoostelijk gelegen woongebied Leeuwestein.

In het noorden wordt De Taats Noord schuin doorsneden door de Orteliuslaan. Voor deze richting is gekozen, omdat deze een geluidswerende werking heeft voor het toekomstige woongebied Leeuwestein.



figuur 13: Isometrie Papendorp Noord



figuur 14: Straatnamen Papendorp Noord

Nieuwerijn Noord

Aan de westzijde van De Taats Noord bevindt zich het gebied Nieuwerijn Noord. Dit gebied bestaat uit de delen Nieuwerijn II en III, die de bebouwingsvormen voortzetten, zoals die in Papendorp Zuid eerder werden uitgewerkt.

Nieuwerijn II

Nieuwerijn II is de voortzetting van het deelgebied Nieuwerijn I in Papendorp Zuid. Er wordt een beeld nagestreefd van bedrijfsgebouwen in een park in een orthogonaal patroon. Dit patroon sluit aan bij de richting van De Taats en de Orteliusslaan. De gebouwen zijn zodanig gesitueerd dat zij fungeren als begeleiding van de Orteliusslaan. Kenmerkend voor Nieuwerijn II

is dat geparkeerde auto's geheel aan het beeld onttrokken zijn.

In tegenstelling tot Nieuwerijn I zijn de gebouwen in Nieuwerijn II groter qua omvang naar aanleiding van ervaringen met het ontwikkelen van bouwplannen in Nieuwerijn I. De bebouwingshoogte is echter hetzelfde gebleven, met uitzondering van de twee locaties tegenover het Taatsenplein, die een grotere hoogte hebben gekregen.

De Ptolemaeuslaan (parallel aan de Orteliusslaan) ontsluit, net als de Janssoniuslaan in Nieuwerijn I, aan weerszijden de gebouwen in Nieuwerijn II.

Nieuwerijn III

Nieuwerijn III is, als voortzetting van De Cope in Papendorp Zuid, een park waarin bedrijfs- en kantoorgebouwen op een campusachtige wijze in het groen liggen verspreid. De inrichting van de openbare ruimte én de inrichting van het aansluitende uitgegeven parkgebied is samenghangend en over het gehele gebied van hoge kwaliteit. Ook in Nieuwerijn III zijn geparkeerde auto's, net als in Nieuwerijn II, geheel aan het beeld onttrokken.

De Van Deventerlaan die – in afwijking van het SPVE – niet langs maar door Nieuwerijn III loopt, is de voortzetting van de Papendorpseweg in Papendorp Zuid. Deze weg ontsluit de gebouwen aan de westzijde van de waterpartij. De ligging en vorm van deze weg hebben verschillende voordelen:

- de weg is op deze manier onaantrekkelijk gemaakt voor sluipverkeer dat drukte op het kruispunt van rijkswegen wil ontlopen
- er is nu slechts één weg nodig die alle bedrijven in dit plandeel ontsluit
- de weg biedt een wisselend perspectief op de omgeving, waardoor onder andere de waterpartij en het Taatsenplein gezien kunnen worden

- de weg beantwoordt aan een parkconcept waarin niet alle wegen kaarsrecht door het gebied hoeven te lopen.

Anders dan in het SPVE is ervoor gekozen de Van Deventerlaan, komende vanaf knooppunt Hooggelegen, over een beperkt deel niet loodrecht op De Taats te laten aanlopen. Ook hier is de zichtlijn op het Taatsenplein, gekenmerkt door de twee hoge torens in De Taats, het motief geweest.

Voor de opstelling van gebouwen in Nieuwerijn III is, in vervolg op de aanpak in De Cope in Papendorp Zuid, gekozen voor een verkavelingsrichting en clustering van gebouwen die telkens ruime doorzichten biedt vanuit verschillende ooghoeken. Deze afwijkende bebouwingsrichting zorgt er tevens voor dat De Taats zich nog duidelijker onderscheidt. Ook de Van Deventerlaan, die Nieuwerijn III ontsluit, en de waterpartij – ook een belangrijk landschapselement in Papendorp – hebben een vorm gekregen die zich losmaakt van de strakke orthogonaliteit van De Taats en omringende lanen.

De hoogte van de gebouwen is zodanig gekozen dat vanaf de snelweg het overheersende beeld van De Taats goed zichtbaar blijft. Voor de bebouwing dicht op De Taats reiken vrijwel alle gebouwen tot de helft van de hoogte van De Taats. De gebouwen dicht op de snelweg worden (aanmerkelijk) hoger uitgevoerd (zie voor bebouwingshoogten paragraaf 3.2 en 3.3.).

Het contrast tussen het stedelijk karakter van De Taats en het park eromheen wordt eveneens tot uitdrukking gebracht door de inrichting van de buitenruimte en de bebouwingstypen. In De Taats is sprake van dichte, aaneengesloten bebouwing omgeven door verhard gebied en in het er tegenover gelegen Nieuwerijn II en III gebouwen in een parkomgeving. ►

- Opvallend in Nieuwerijn III is de bepaling van te bebouwen plekken, omgeven door parkzones die expliciet open blijven. Binnen de te bebouwen plekken zijn meerdere oplossingen mogelijk: een groep van gebouwen voor verschillende gebruikers of één groter vrijstaand gebouw. Hiermee is flexibiliteit met betrekking tot de invulling van de bebouwingsvlek voor de toekomst gewaarborgd.

3.2 De Taats Noord



figuur 15: De Taats Noord

De Taats Noord is het tweede deel van een langgerekt gesloten stedelijk bouwblok, op enkele plekken doorsneden door openbare langzaam-verkeerroutes, aan weerszijden begrensd door respectievelijk de Mercatorlaan en de Orteliustaan. Het programma bestaat

(vooral nog) 90.000 m² bvo kantoorruimte, in verschillende aaneengesloten projecten. Aan de zijde van de Mercatorlaan is De Taats - in afwijking van het SPVE - zodanig vormgegeven dat in de toekomst ook woningbouw mogelijk is, indien gewenst en mogelijk. Het gaat dan om 578 woningen in het duurdere segment.

Hoogbouw bij de oprit van de brug

Aan het Taatsenplein, bij de aanlanding van de brug, wordt een hotel gerealiseerd, waarvan de kamers zich in een met De Taats verbonden toren op het plein bevinden. Deze keuze is gemaakt op basis van een uitgevoerd windhinderonderzoek door TNO.

Dit hotel heeft een bouwhoogte van 60 tot 65 meter. Samen met de andere toren, die zich op de kop van De Taats in Papendorp Zuid bevindt, vormt de hoteltoeren een vizier voor verkeer dat over de brug het gebied nadert. Ze vormen tevens de bakens voor het centrum van Papendorp.

Bebouwingshoogte

De bebouwingshoogte voor het gehele blok, met uitzondering van de hoteltoeren, is bepaald op 30 meter (8 bouwlagen) vanaf de begane grond. Deze hoogte dient, met een marge van een halve meter naar beneden of naar boven, terug gevonden te worden in de dominante daklijn aan de voorgevel. De vloerhoogte van de eerste ver-

dieping bevindt zich op minimaal 4,60 meter vanaf het trottoirniveau.

Oriëntatie entrees

De kantoren in De Taats zijn allen gericht op de lanen. Dit betekent dat de entrees (ook voor invaliden) en de belangrijkste gevels aan de lanen zijn gesitueerd. Door de individualiteit van de gebouwen in de architectuur tot uitdrukking te brengen (verschillende architecten) ontstaat tegelijk samenhang in het blok in combinatie met een grote mate van beelddiversiteit. De individualiteit van de kantoren komt verder tot uitdrukking in de vormgeving van de entrees, de invulling van de begane grond en de inrichting van de binnenhoven (semi-openbaar).

Twee van de drie dwarsstraten in De Taats Noord zijn uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer. De derde, achter de bebouwing aan het Taatsenplein, is ook voor auto's toegankelijk. Vanuit deze straten mogen de entreehallen van de kantoren gezien worden, maar hier bevinden zich niet de hoofdentrees. Naast secundaire entrees van de gebouwen bevinden zich hier eventueel de ingangen voor voetgangers en fietsers op weg naar de ondergrondse parkeergarage of naar de fietsenstalling. Alle dwarsstraten liggen op hetzelfde niveau als de trottoirs om De Taats heen.



figuur 16: Referentiebeeld De Taats



figuur 17: Referentiebeelden De Taats

Massa, ritme en individualiteit

In de massa van de wanden van De Taats zit een ritmiek. Deze begint bij de opdeling in bouwblokken en wordt geaccentueerd door het naar voren en naar achteren plaatsen van de gevelwand. De verfijning vindt tenslotte plaats in de kleurnuances en raamindelingen in de gevel. De naar voren geplaatste volumes staan in de rooilijn en hebben in hun architectonische vormgeving ook werkelijk massa (zie ook paragraaf 3.5), de naar achteren geplaatste gevels zijn licht en transparant van karakter (vliesgevels met veel glas). Door de terugliggende gevelwanden zijn de achterliggende binnenhoven met tuin- of pleininrichting zichtbaar. Anders dan in De Taats Zuid kunnen er aan de westzijde, langs de Orteliuslaan, geen openingen in de gevelwand worden gemaakt, omdat De Taats in het noorden in de toekomst een geluidsafschermende werking dient te zijn voor de erachter gelegen woningbouw (Leeuwestein).

Een uitzondering hierop vormt een tweetal poorten met een minimale hoogte van 4,60 meter en



een maximale hoogte van 7,20 m, ter ontsluiting van de dwarsstraten voor voetgangers. Aan de oostzijde worden uitdrukkelijk wel openingen gemaakt in de dwarsstraten om licht op het trottoir en wegdek van de Mercatorlaan te laten vallen. Bij een te gesloten wand zouden, vanwege de oriëntatie op de zon, het gevelbeeld en de openbare ruimte teveel gedomineerd worden door schaduwvlak.

Een eigen stoep en luifel

De rooilijn van het gehele blok ligt 3 meter terug ten opzichte van de uitgiftegrens. Daarmee krijgt elk gebouw de ruimte voor een eigen stoep, die verbreed wordt bij de terugliggende gevelwanden. Deze private stoep wordt overdekt door een

individuele luifel die samen met de luifels van de aanliggende bebouwing een aaneengesloten beschutte route vormt rond De Taats. De vorm van de luifel mag per gebouw verschillen, de hoogte van de voorzijde van de luifel bevindt zich telkens op een vaste hoogte van 4.60 meter boven trottoirniveau. Onder de luifel maakt de realisator van het gebouw de eigen stoep, direct naast en op dezelfde hoogte als het trottoir, met bij het gebouw passend bestratingsmateriaal.

De binnenhoven

De ruimte achter de gebouwen aan de binnenzijde van het bouwblok wordt ingericht als gemeenschappelijke binnentuin of plein en is semi-openbaar. Bovendien kan via deze hoven daglichttoetreding tot de parkeergarage plaatsvinden.

Parkeren en magazijnen ondergronds

Ondergronds is in één of twee lagen verdiept een parkeergarage onder het gehele complex geprojecteerd. Ook het intern goederentransport ►

- vindt ondergronds plaats. De voeding hiervoor vindt plaats vanaf centrale laad- en losruimten aan vier expeditiestraten, waarvan er drie ofwel via de kortste weg over de binnenhof lopen of ondergronds worden aangebracht. In elk compartiment van De Taats Noord bevindt zich één expeditiestraat. Deze drie expeditiestraten zijn afsluitbaar. De vierde valt samen met de dwarsstraat achter het hotel.

De parkeergarage bestaat uit met elkaar doorverbonden compartimenten. De compartimen-

ten worden begrensd door de dwarsstraten. Elk compartiment heeft een in- en uitgang aan de Orteliusslaan én aan de Mercatorlaan, gekoppeld aan de plekken waar expeditieverkeer De Taats Noord binnenkomt. De garage onder het hotelblok wordt ontsloten vanuit de dwarsstraat achter de bebouwing aan het plein.

Inpandige fietsenstallingen

In elk blok moeten voor personeelsleden en bezoeker gemakkelijk te gebruiken fietsenstallingen aanwezig zijn. Deze worden inpandig

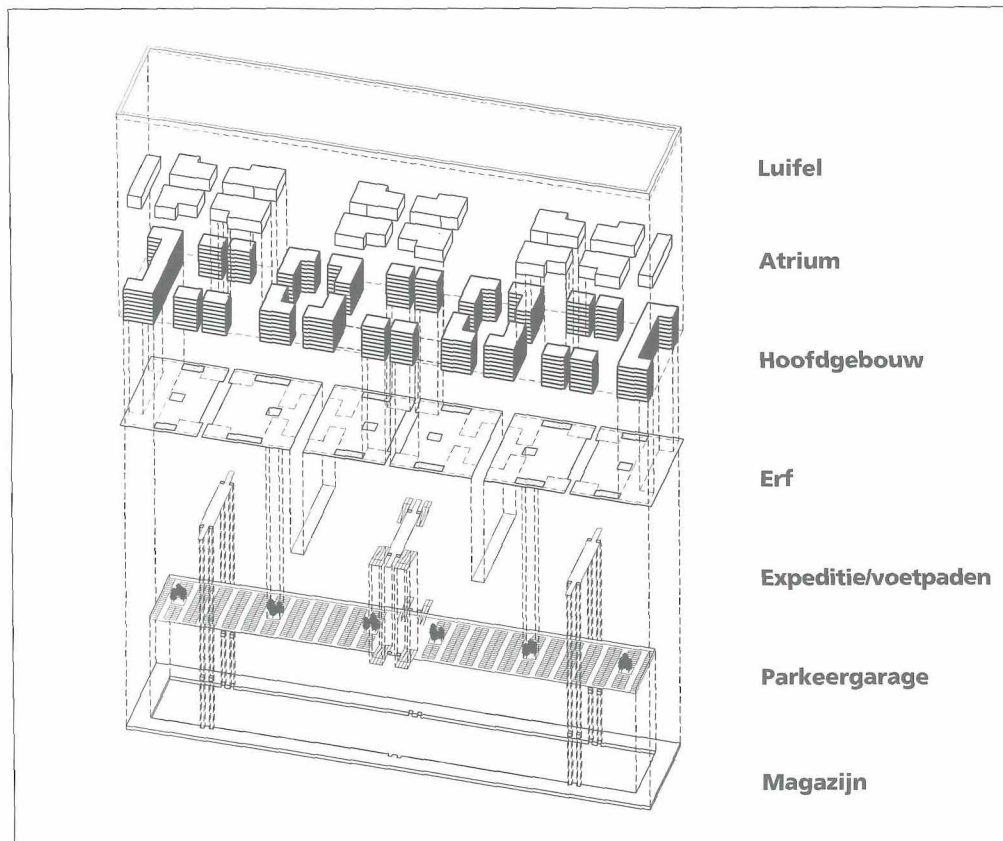
gesitueerd. Een entree gekoppeld aan ofwel de auto-entrees ofwel de dwarsstraten ligt voor de hand.

Woningbouw aan de Mercatorlaan

Aan de oostzijde van De Taats Noord wordt in een belangrijk aandeel van de bouwmassa rekening gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst eventueel woningbouw te realiseren. Voor de woningen is de realisering van een geluidsluwe zijde van groot belang. Om die reden is de bouwmassa van de woningen opgedeeld in bouwblokken die te allen tijde een geluidsluwe zijde hebben. In verband met te verwachten geluidhinder bij de opgang naar de brug en nabij de scherpe hoek aan de noordzijde van De Taats is de eventuele woningbouw wat verder weg van deze plekken gesitueerd.

Bij de woningbouw wordt er van uitgegaan dat een gemeenschappelijke tuin in de binnenhof ten behoeve van kantoorpersoneel én bewoners gerealiseerd moet kunnen worden.

Bij de verdere randvoorwaarden wordt thans uitgegaan van kantorenbouw, gezien de grote onzekerheid of woningbouw op die locatie mogelijk is vanwege de hoge geluidsbelasting en aanwezige hindercontouren. Mocht alsnog voor woningbouw worden gekozen, dan zijn de stedenbouwkundige basisvoorwaarden aanwezig. Nadere randvoorwaarden worden dan bepaald.



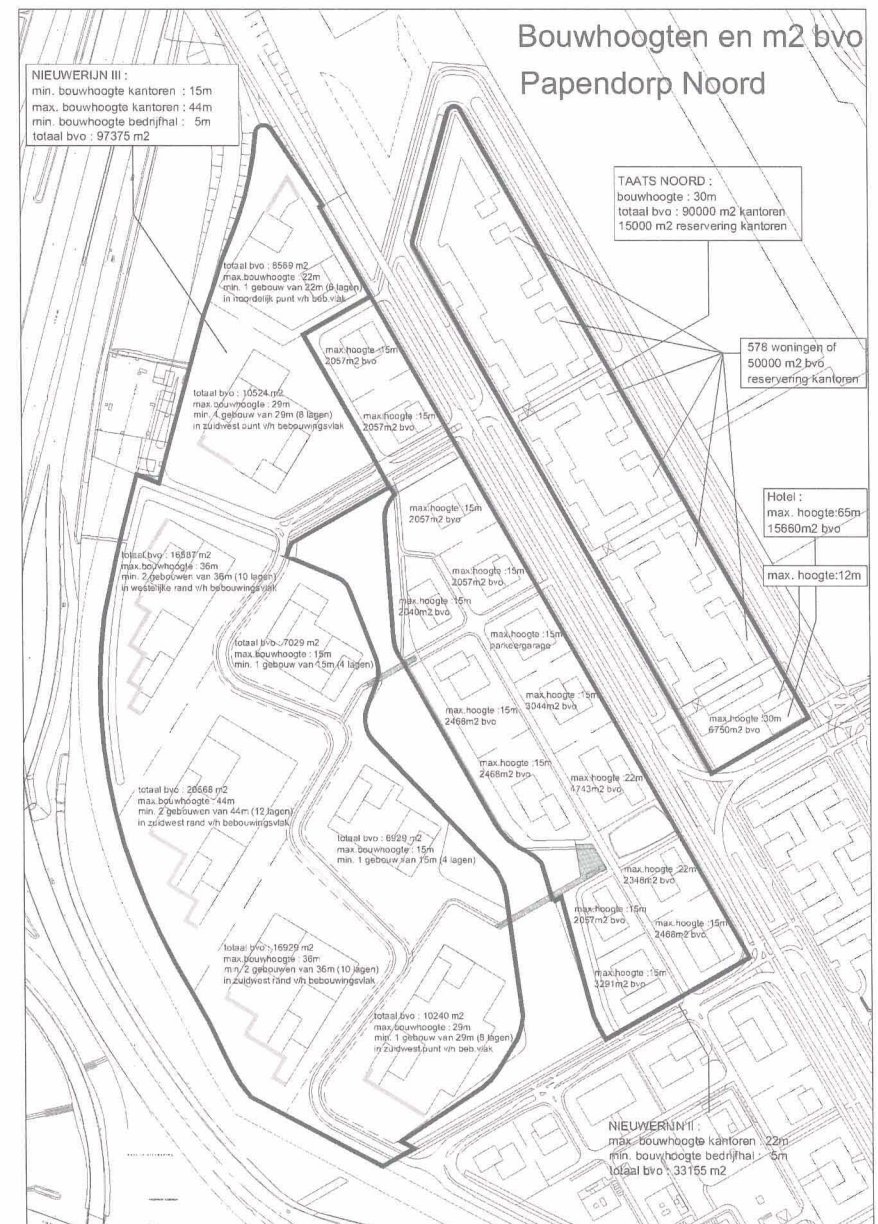
figuur 18: Exploded View van De Taats

Ten westen van De Taats Noord ligt het bedrijven- en kantorenterrein Nieuwerijn Noord, bestaande uit Nieuwerijn II en III. In Nieuwerijn worden hoogwaardige bedrijven gehuisvest, waarvan een relatief groot deel van de gebouw-omvang (50% tot 70%) kantooroppervlakte is. Er wordt een beeld nagestreefd van gebouwen en gebouwcomplexen in een open parklandschap waarin de boombeplanting zich van het westen naar het oosten steeds meer verdicht. De gebouwen hebben een alzijdig representatief karakter. De gebouwen hebben geen buitenopslag en laad- en losactiviteiten bij de gebouwen worden aan het oog van de passant onttrokken.



Het verschil tussen het stedelijk karakter van De Taats Noord en het parkachtig karakter van Nieuwerijn Noord wordt ook tot uitdrukking gebracht door een groene zoom van 10 meter breedte langs de bedrijven in Nieuwerijn II aan de Orteliuslaan.

Deze zoom ligt tegenover de stenen sfeer (stoep, luifel en aaneengesloten bebouwing) van De Taats Noord. Hoewel 10 meter teruggelegen ten opzichte van de erfgrans aan de Orteliuslaan en vrij omgeven door groen, zijn de gebouwen wel in een rooilijn geplaatst om de belangrijke positie van de Orteliuslaan te ondersteunen.



Stedenbouwkundig Plan Papendorp Noord ■ Stedenbouwkundige visie 21

► Nieuwerijn II



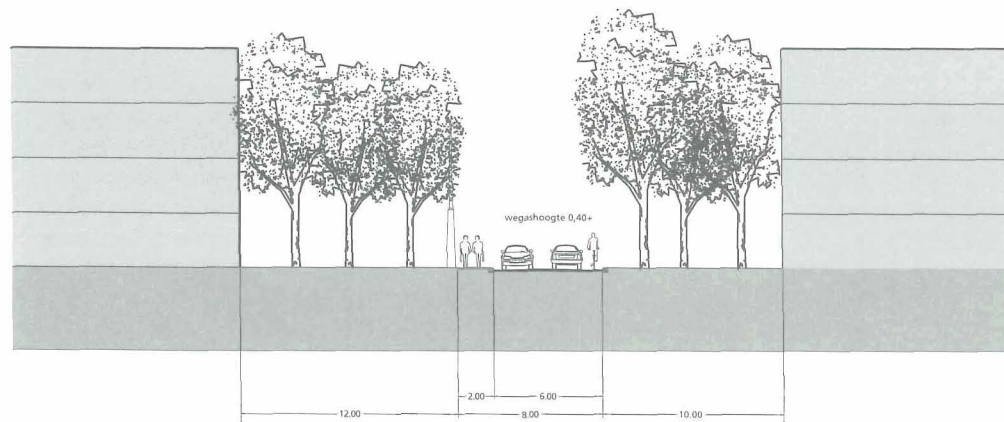
figuur 22: Nieuwerijn II

Oriëntatie

In Nieuwerijn II zijn de kleinere percelen gesitueerd. In verband met de dominante rol van de Orteliusslaan als structurerend element in Papendorp zijn de gebouwen hier met hun voorzijde op de laan georiënteerd. Bij deze gebouwen staat het hoogste deel van het volume, meestal het kantoorgedeelte, in de rooilijn aan de Orteliusslaan. Achter deze eerste linie van kleinere bouwvolumes staat een tweede reeks van eveneens kleinere gebouwen in dezelfde orthogonale opstelling als de eerste linie. Deze gebouwen profiteren van het uitzicht op de centrale waterpartij.



figuur 24: Referentiebeelden Nieuwerijn II



figuur 23: Profiel Nieuwerijn II

Bebouwingshoogten

De bebouwingshoogte in dit deelgebied wordt op minimaal 10 meter en maximaal 15 meter bepaald. Hierdoor krijgen de gebouwen een goede maat ten opzichte van de omringende bomen en wordt tevens De Taats (8 lagen hoog) zo helder mogelijk aan de horizon gepresenteerd, ofwel dit beeld wordt zo min mogelijk vertroebeld met hoge gebouwen dicht op De Taats. Voor de twee locaties ten westen van het Taatsenplein wordt een uitzondering gemaakt: hier is de hoogte op 6 lagen (22 meter) vastgesteld. De bij de bedrijven behorende hallen mogen in

principe onbeperkt worden gestapeld, zolang de aangegeven bebouwingshoogte niet wordt overschreden.

Ontsluiting en parkeren

De bedrijven in Nieuwerijn II worden voor autoverkeer ontsloten via de Ptolemaeuslaan. Deze straat takt aan op de Blaeulaan, die is aangesloten op de Orteliusslaan. In de noordelijke driehoek van Nieuwerijn is over een kortere afstand in een zelfde type ontsluiting tussen de Orteliusslaan en de Marinus van Tyruslaan voorzien.

Er is een gezamenlijke parkeervoorziening die centraal in het gebied is gelegen. De parkeervoorziening biedt plaats aan de helft van de parkeerbehoefte in Nieuwerijn II. Er wordt gestreefd naar een zelfde parkeeroplossing als in Nieuwerijn I in Papendorp Zuid. De overige parkeerplaatsen dienen, net als de fietsenstalling, binnen de uitgegeven kavels te worden gerealiseerd, uit het zicht (bijvoorbeeld onder een overstek van een gebouw).

De entrees van de gebouwen langs de Orteliusslaan zijn voor voetgangers en fietsers altijd vanaf deze laan te bereiken.

Bouwhoogten en m2 bvo Papendorp Noord

NIEUWERIJN III :

min. bouwhoogte kantoren : 15m
max. bouwhoogte kantoren : 44m
min. bouwhoogte bedrijfhof : 5m
totaal bvo : 97375 m2

TAATS NOORD :

bouwhoogte : 30m
totaal bvo : 90000 m2 kantoren
15000 m2 reservering kantoren

578 woningen of
50000 m2 bvo
reservering kantoren

Hotel :
max. hoogte: 65m
15660m2 bvo

max. hoogte: 12m

max. bouwhoogte : 22m
min. 1 gebouw van 22m
(6 lagen) in noordelijk punt
van het beb.vlak

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 15m

max. bouwhoogte : 29m
min. 1 gebouw van 29m (8 lagen)
in zuidwest punt van bebouwingsvlak

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 15m
parkeergarage

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 30m

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 15m

max. bouwhoogte : 44m
min. 2 gebouwen van 44m
(12 lagen) in zuidwest rand
van het bebouwingsvlak

max. bouwhoogte : 15m
min. 1 gebouw van 15m
(4 lagen)

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 15m

max. bouwhoogte : 36m
min. 2 gebouwen van 36m
(10 lagen) in zuidwest rand
van het bebouwingsvlak

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 15m

max. bouwhoogte : 29m
min. 1 gebouw van 29m
(8 lagen) in zuidwest punt
van het bebouwingsvlak

max. hoogte: 15m

max. hoogte: 15m

NIEUWERIJN II :
max. bouwhoogte kantoren : 22m
min. bouwhoogte bedrijfhof : 5m
totaal bvo : 33155 m2

ONISSIA

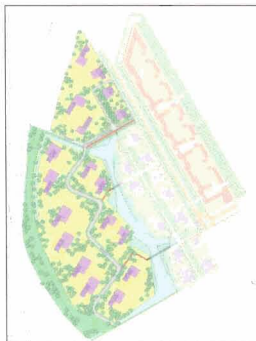


88 Nieuwerijn III
Papendorp Noord

1:5000

1:5000

Nieuwerijn III



figuur 25: Nieuwerijn III

Oriëntatie

Voor de gebouwen en gebouwcomplexen in Nieuwerijn III geldt dat de grote volumes een richting aannemen die het zicht vanaf de snelweg op de centrale 'ruggengraat' van Papendorp, De Taats, zo min mogelijk belemmert. Die richting is bepaald op 60° op De Taats en aangegeven op de plantekening. Dit uitgangspunt houdt tevens in dat deze grote volumes ook een

richting kunnen aannemen door een duidelijke contrasterende lengte- en breedtemaat. De complexen in dit deelgebied kennen ofwel een goede zichtbaarheid vanaf de snelweg, ofwel een bijzondere ligging aan de waterpartij.

Bebouwingshoogten

In Nieuwerijn III is onderscheid gemaakt in de zone langs de snelweg en de zone ten oosten van de Van Deventerlaan. Voor deze laatstgenoemde zone geldt, net als voor Nieuwerijn II, een maximale bouwhoogte van 15 meter, zodat De Taats goed zichtbaar blijft.

Voor de zone langs de snelweg is dit gevaar van vertroebeling van het beeld op De Taats niet meer aanwezig en zijn hoogten van 30 tot 45 meter aangegeven voor de buitenste rand. Als wachters aan de rand van het park bepalen ze, zowel van buitenaf als van binnenuit, de omvang van Papendorp.

Ook in Nieuwerijn III geldt dat de bij de bedrijven behorende hallen in principe onbeperkt mogen worden gestapeld.

Ontsluiting en parkeren

Alle bedrijven in dit deelgebied worden ontsloten via de Van Deventerlaan, die zich door het gebied heen slingert. Elk cluster (een groep gebouwen binnen een aangegeven bebouwingsvlek) heeft in principe één toegang vanaf deze weg, maar wanneer er zich meerdere bedrijven binnen één cluster vestigen, bestaat de mogelijkheid voor een tweede entree.

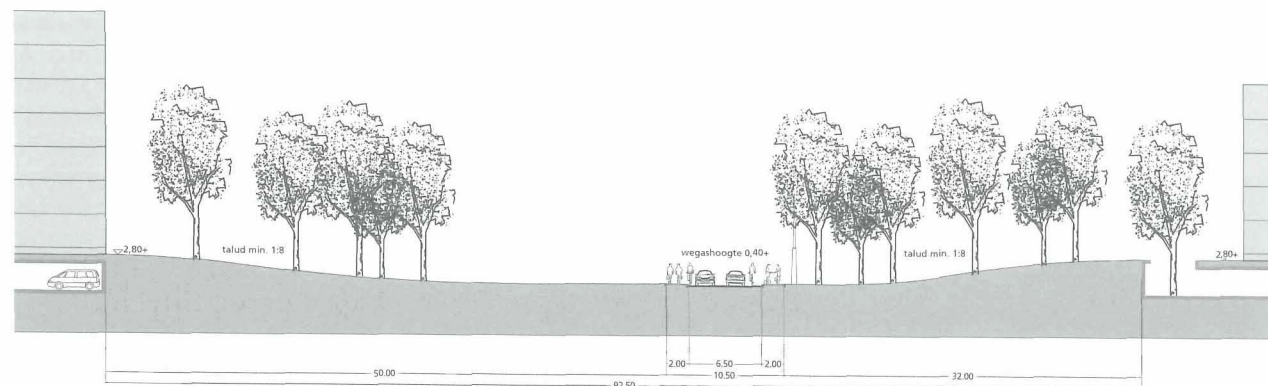
Wat betreft parkeren geldt voor Nieuwerijn III dat de gebouwen dit binnen de cluster oplossen: meerdere bedrijven kunnen een gezamenlijke parkeeroplossing realiseren, met dien verstande dat ook hier het parkeren binnen het hoofdvolume van het complex of ondergronds wordt opgelost.

Fietsenstallingen moeten wél per gebouw in het bouwvolume worden gerealiseerd. Hier geldt de conditie dat bij de ondergrondse oplossing, waarbij het dak van de garage onder de footprint uitkomt en aansluit op het omringende landschap, het dak van de parkeergarage ►

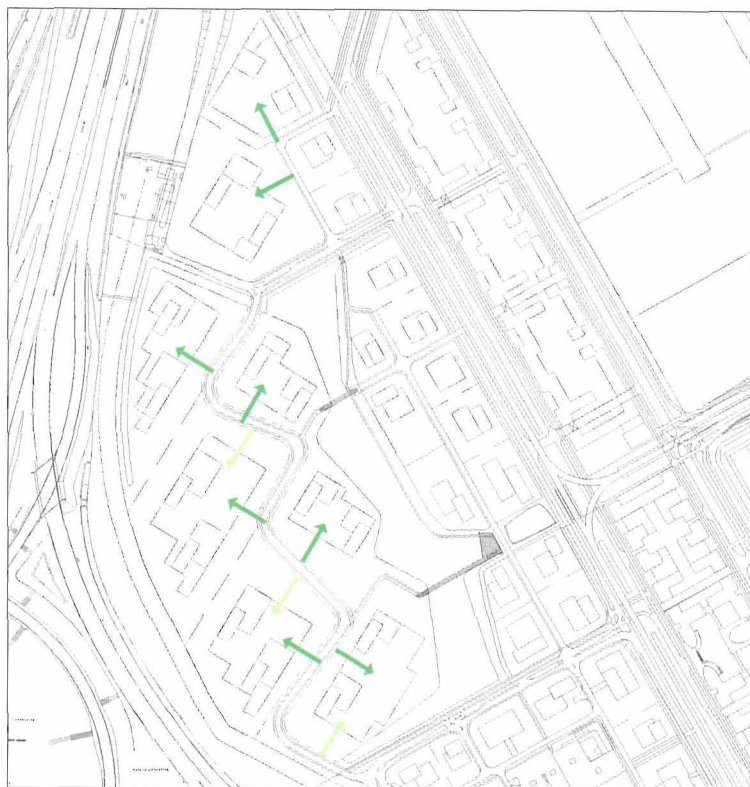


figuur 26: Referentiebeelden Nieuwerijn III





figuur 27: Profiel Nieuwerijn III



figuur 28: Entree van bedrijven in Nieuwerijn III

► beplant moet kunnen worden als ware het een logische voortzetting van het aansluitende parklandschap. De ondergrondse oplossing mag ook hier opgevat worden als een verborgen garage in een glooiend landschap waarbij het dak van de garage – inclusief de leeflaag – boven het straatniveau mag worden opgetrokken. De hele cluster wordt dan omringd door een glooiing die overgaat in het dak van een garage (of een andere gebouwfunctie, zoals bedrijfshal, magazijnen, etc.). Het hellingspercentage van deze glooiing mag gemiddeld niet meer dan 12,5% bedragen (plaatselijk mag de helling dus steiler, maar daar staat dan tegenover dat deze elders minder steil moet worden vormgegeven).

3.4 Architectuur

Architectuur De Taats

Er wordt gestreefd naar een sterke wederzijdse ondersteuning van bebouwingsvorm en inrichting van de buitenruimte. De Taats wordt voorgesteld als een compacte stedelijke bebouwingsvorm in een architectuur van hoog niveau. De bebouwing staat op een platform van pleinen, binnentuinen en stoepen, ingekaderd door brede stedelijke lanen.

Als basismateriaal in de gevels moet gedacht worden aan een kleurrijke baksteen. Dit materiaal komt in elk blok in wisselende kleurnuances terug. De gebouwen zijn verder met moderne constructiematerialen afgebouwd. Hierbij moet gedacht worden aan natuursteen, glas, roestvrij staal, aluminium, geëmailleerde beplating en ceramische tegels. Afwerkingen en details zijn verzorgd.

De vorm van de bebouwing wordt sterk gestuurd door de volumesuggestie in het stedenbouwkundig plan. De dakvorm van de afzonderlijke gebouwen in De Taats is overwegend plat. Terugspringen van de gevel is toegestaan. Voorwaarde is echter dat de hoogste en dominante daklijn in de voorgevel van een bouwplan

niet meer dan een halve verdieping verspringt ten opzichte van de overwegende daklijn op 30 meter hoogte van De Taats als geheel. Boven de 30 meter zijn alleen opbouwen in bescheiden en teruggelegen vorm toegestaan ten behoeve van bijvoorbeeld technische installaties. De hoteltoeren vormen in dit opzicht een uitzondering: hier is een hoogte van 60 tot 65 meter vereist. Deze toren staat (bijna) vrij op het Taatsenplein; middels een lager tussengebouw van maximaal 12 meter hoog is deze toren verbonden met de kop van de noordelijke Taats. Van deze hoteltoeren wordt een architectuurcontrast gevraagd ten opzichte van de toren die op de ertegenover gelegen hoek in De Taats Zuid is gedacht (architect R. Stern). De voorwaarden omtrent de toepassing van gebakken materiaal in de gevel blijven daarbij wel van kracht.

'Massieve' en 'transparante' gevels

Er is sprake van afwisselend 'massieve' en 'transparante' gevels. Een massieve gevel staat voor een gevel, waarin baksteen het overwegende materiaal is en de ramen als perforaties in het gevelvlak moeten worden opgevat. Transparante gevels staan voor vliesgevels, waarin dunne constructiedelen en vooral glas het gevelbeeld bepalen.

Met betrekking tot de verhouding tussen openheid en geslotenheid van de gevels, staan de 'gesloten' delen (de massa) voorgeschreven in de rooilijn. De gesloten geveldelen in de rooilijn presenteren zich als gevels met massa. De open gedeelten tussen deze gevels in staan naar achteren ten opzichte van de rooilijn en zijn zo transparant mogelijk.

Geleding

Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de geleding, grafiek en textuur van de grote gevelvlakken. Tot circa 4.60 meter vanaf trottoirniveau is in het gevelbeeld een plint onder-



figuur 29: Beelden architectuur

scheiden die een ander karakter heeft dan het erboven gelegen gevelvlak. Al eerder is aangegeven dat een doorgaande luifel tegen de gevel moet worden aangebracht tussen de voorgevel-rooilijn van de naar voren staande blokken en de uitgiftegrens. De vorm van de luifel mag per gebouw verschillen, de hoogte van de voorzijde van de luifel bevindt zich telkens op een vaste hoogte van 4.60 meter boven trottoirniveau.

Architectuur Nieuwerijn

De gebouwen onderscheiden zich van elkaar met een eigen identiteit en architectuur. Bij de vorm van de gebouwen wordt gestreefd naar een eenvoudige hoofdvorm. Overdaad aan groot-schalige plasticiteit is niet gewenst. De kwaliteit van de architectuur wordt naast een zorgvuldige detaillering vooral gevonden in een materiaal- en kleurgebruik dat recht doet aan de ligging in het groen. Ook hier wordt gestreefd naar functionele vormgeving, representatief én sober, waarbij het arsenaal aan moderne constructiematerialen aangevuld mag worden met 'natuurlijke' materialen. Naast glas, beton, staal en aluminium en dergelijke is er ruimte voor toepassing van

hout, baksteen en natuursteen. Naast de natuurlijke kleur die bij al deze materialen hoort, worden voor de afwerking 'aard'-kleuren (terra, oker, sepia etc. maar ook zwart en wit) gesuggereerd. Artificiële kleuren worden geweerd.

Aan de dakvorm van de bebouwing worden, afgezien van de voorwaarde van een eenvoudige hoofdvorm, geen strikte regels gesteld. Als het dakvlak zichtbaar is vanuit de omgeving dient het afdekkingsmateriaal in overeenstemming te zijn met het representatieve karakter van de gevels.

Reclame-uitingen Papendorp

Reclame-uitingen dienen integraal te worden opgenomen in de architectuur van het gevelvlak van het betreffende gebouw (dus niet op het dak). ■



De openbare ruimte Hoofdstuk 4

4.1 Ambitie

Een belangrijke eigenschap van stedenbouwkundige plannen is dat deze over meerdere jaren worden uitgevoerd. Het stedenbouwkundig plan moet meerdere, daarbij dikwijls nog onbekende, bouwwerken opnemen zonder afbreuk te doen aan de harmonieuze opzet en de interne samenhang. Het plan moet lenig genoeg zijn om veranderingen in de markt op te kunnen vangen. Een strategie voor een eenduidige inrichting van de openbare ruimte en de particuliere kavels geeft het gebied een hoogwaardige, verzorgde uitstraling. Er is gekozen voor een groene inrichting van Papendorp, die het gebied een eigen identiteit en kwaliteit geeft. Een sterke identiteit maakt een flexibele inrichting mogelijk.

De bezoeker van Papendorp bevindt zich bij binnenkomst vanaf de snelweg in een park. Grote bomen, in hoofdzaak eiken, bieden tussen de stammen door, doorzichten op de bedrijfsgebouwen. Papendorp is een kwalitatief hoogwaardige en bovenal groene bedrijven- en kantorenlocatie.

Het park omvat een stedelijke kern. De Orteliuslaan en de Mercatorlaan, twee ruime lanen langs De Taats, vormen de groene dragers van Papendorp. Het stedelijk leven dat zich met de jaren zal ontwikkelen, speelt zich af langs deze assen, op brede trottoirs en aansluitende binnenpleinen en tuinen, onder vier rijen brede platanenkronen.

De bomenweiden in het bedrijvenpark kennen een geleidelijke gradatie in dichtheid. In Papendorp Zuid is dit als volgt vormgegeven. De kavels in Nieuwerij I zijn beplant met aan-



figuur 30: Inrichtingsplan Papendorp Noord

eengesloten groepen bomen. Hier vormen de bomen een gesloten, groene achtergrond voor de gebouwen. De coulissen geven een indirect zicht vanaf de rijksweg A12 en de Papendorpseweg op de locatie.

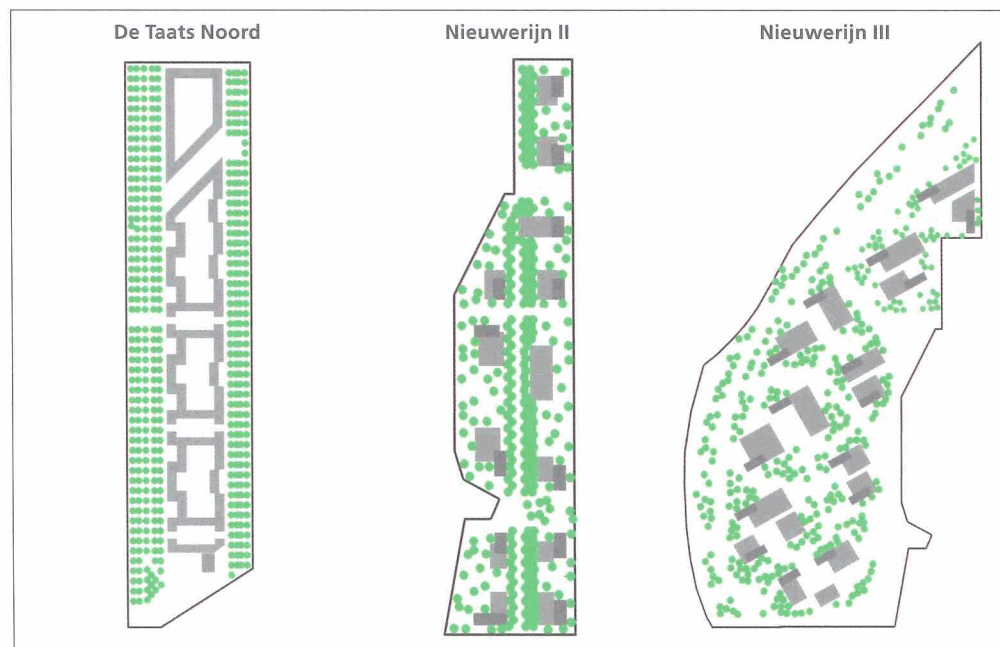
De Cope Noord is beplant met boomgroepen in een bloemrijk gazon. Over de weides zijn doorzichten naar het Amsterdam Rijn kanaal. De Cope Zuid is dichter beplant. Een weide met bomen voegt zich tussen de gebouwen en sluit aan op de bomen in het talud van de A2.

In Papendorp Noord worden de bomenweiden, zoals deze zijn voorgesteld in Papendorp Zuid, voortgezet.

In Nieuwerijn II wordt, in aansluiting op Nieuwerijn I in Papendorp Zuid, het beeld met aaneengesloten groepen bomen doorgezet langs de Orteliuslaan. Zo ontstaat er een eenheid in de laan met enerzijds de stedelijke wand van De



figuur 31: Moeraseik, plataan en zomereik



figuur 32: Gradatie van dichtheid bomen

Taats Noord en anderzijds het dichte bladerdak van Nieuwerijn II.

De boomweiden rond de Van Deventerlaan in Nieuwerijn III zijn vergelijkbaar met die van De Cope Zuid en sluiten aan op de taluds in de overgang tussen de A2 en de A12. De Van Deventerlaan slingert tussen de boomgroepen door en biedt wisselende doorzichten op het water en de omgeving.

In heel Nieuwerijn Noord wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke toegankelijkheid van het parklandschap. Hekwerken worden niet toegestaan; er ontstaat een open veld met bomen als drager voor de verschillende vormen van architectuur. Indien tuinen worden aangelegd, zijn deze omsloten door bebouwing. Deze tuinen zijn bijvoorbeeld gesitueerd op binnenplaatsen,

in atria of patio's van gebouwen en worden geheel aan de inzichten van de gebruikers/eigenaren overgelaten.

4.2 Strategie/spelregels

Het parkkarakter van Nieuwerijn Noord biedt een aantrekkelijk werkmilieu en tevens (extensieve) recreatieve mogelijkheden. Om de samenhang te waarborgen is een aantal algemene spelregels geformuleerd voor de inrichting van de parkachtige gebieden in Nieuwerijn Noord en een aantal specifieke spelregels voor Nieuwerijn II en Nieuwerijn III. De strategie houdt het midden tussen het formuleren van randvoorwaarden en het maken van een inrichtingsplan. Hiermee zal onafhankelijk van de vorm, grootte en uitstraling van de toekomstige bebouwing het gewenste, groene werkmilieu ontstaan. ►

- Voor de inrichting van de parkachtige gebieden in Nieuwerijn Noord geldt een aantal algemene spelregels:

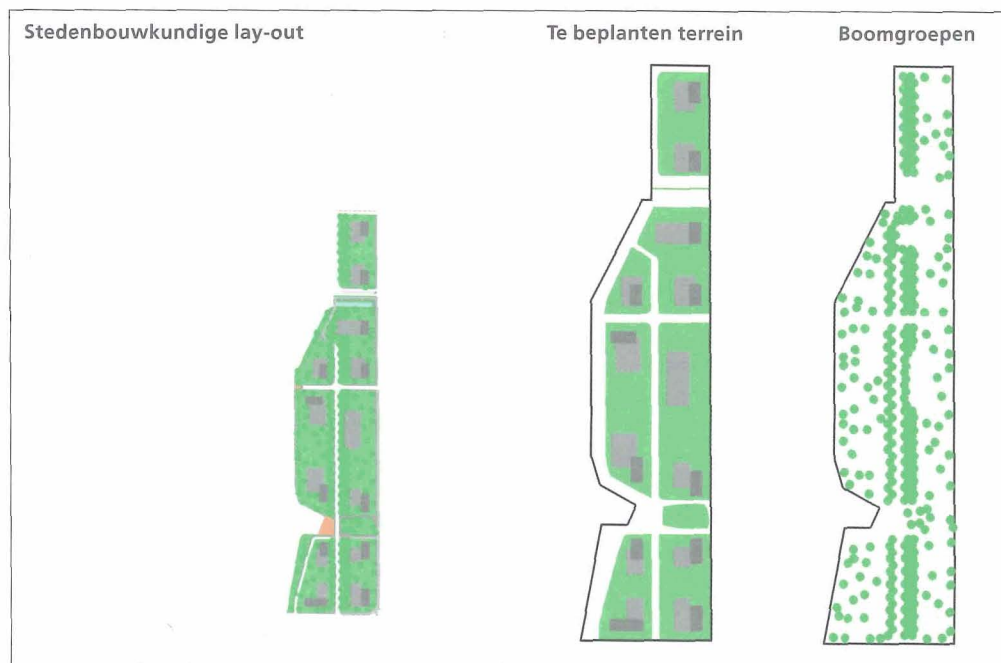
- bij aanplant hebben de bomen een stamomtrek van minimaal 18-20 centimeter en worden ze voorzien van 3 boompalen, goede boomgrond en beluchting.
- vanwege de gewenste doorzichten tussen de gebouwen en boomgroepen zijn struiken en heesters niet toegestaan.
- onder de bomen wordt een kruidenrijk grasmengsel gezaaid.
- in een zone van 10 meter om de gebouwen en 5 meter langs de wegen wordt het gras intensief gemaaid (gazon). Het overige gras wordt slechts enkele malen per jaar gemaaid en ontwikkelt zich tot een kleurrijke kruidenweide.

- de kavels worden niet omgeven door een hek.
- alle parkeervoorzieningen zijn uit het zicht en bevinden zich binnen (onder) de uiterste bebouwingsgrens van de gebouwen.

Daarnaast gelden specifieke spelregels voor de twee deelgebieden, Nieuwerijn II en III.

Nieuwerijn II

In Nieuwerijn II ontstaat een coulissenlandschap. Doordat een derde van de kavels beplant wordt met dicht op elkaar staande bomen ontstaat het beeld van een bos waaruit gaten zijn gehakt, waarin de gebouwen worden geplaatst. De gebouwen zijn georiënteerd op de wegen. Het groen is een compacte achtergrond.



figuur 33: Spelregels Nieuwerijn II

Specifieke spelregels Nieuwerijn II:

- 30% van de kavel aaneengesloten beplanten met bomen. De bomenclusters worden of achter op de kavel of aan een van de zijkanten van de kavel geplant.
- op het overige deel van de kavel worden solitair bomen aangeplant.
- de beplanting bestaat voor 80% uit zomereiken (*Quercus robur*) en voor 20% uit Amerikaanse eiken (*Quercus rubra*).
- de maat van de bomen (stamomtrek) is 18-20 cm.
- de plantafstand is 5 meter.
- de bomen staan dicht op de wegen en het bedrijfsgedeelte van de gebouwen.
- uitgaande van een kroondiameter van 10 meter betekent dit voor het beplante deel van de kavel 67 bomen per hectare. Voor de kavel als geheel is de dichtheid 20 bomen per hectare.
- parkeren vindt voor 50% plaats binnen (onder) de uiterste bebouwingsgrens van de gebouwen (uit het zicht) en voor 50% in een gemeenschappelijke parkeervoorziening.

Nieuwerijn III

In Nieuwerijn III worden bomen in groepen geplant. De kroonprojectie van de bomen neemt in totaal 20% van de oppervlakte van de kavel in beslag. De boomgroepen staan verspreid over de niet bebouwde ruimten op de kavels. Het beeld dat ontstaat is van een park op een tapijt van groen gras.

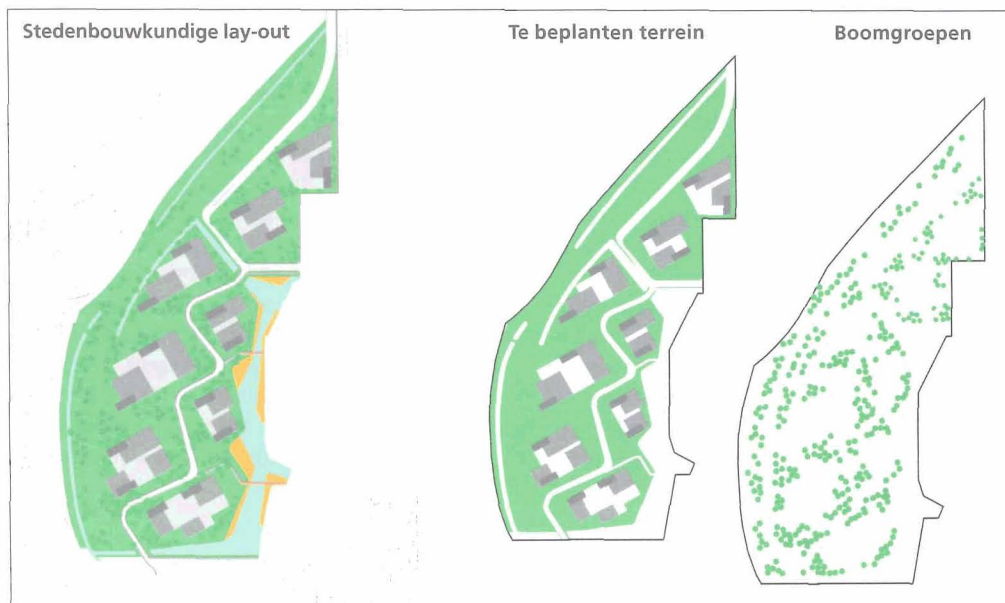
In de parkeergarages zijn vides opgenomen, waardoor het zonlicht en de buitenlucht in de garages kan doordringen. In de vides staan grote bomen en het maaiveld rondom de garages gaat geleidelijk over in het maaiveld van de groene daken, zodat overal om de gebouwen een zelfde campus-achtig gebied ontstaat.

Alle kavels hebben een (semi-)openbaar karakter. Doordat de kavels niet fysiek van elkaar zijn

gescheiden is het bijvoorbeeld mogelijk overal langs de waterkant te wandelen en te verblijven.

Specifieke spelregels Nieuwerijn III:

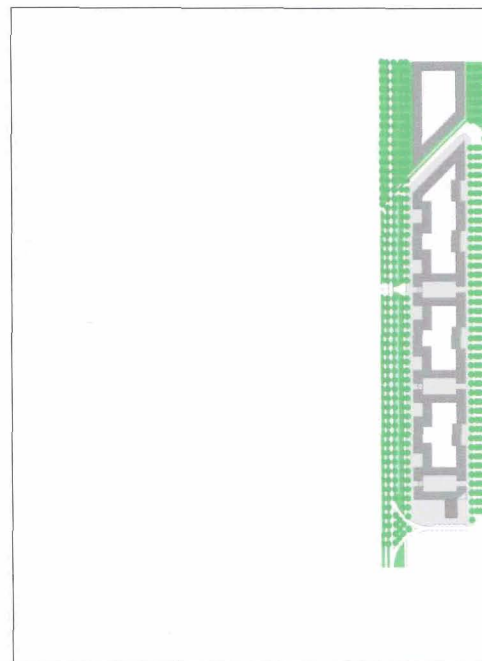
- 20% van de kavels beplanten met boomgroepen.
- de boomgroepen zijn tenminste 5 en maximaal 15 bomen groot.
- de hoofdsoort is zomereik, 70% (*Quercus robur*). De overige 30% bestaat uit een selectie uit de volgende boomsoorten: kastanjes (*Aesculus hippocastanum*), beuken (*Fagus sylvatica*, *Asplenifolia* en *Purpurea*), lindes (*tilia europaea*, 'koningslinde') en Amerikaanse eiken (*Quercus rubra*).
- de plantafstand van de bomen in de groepen is minimaal 4 en maximaal 10 meter.
- uitgaande van een kroondiameter van 10 meter betekent dit voor een kavel een dichtheid van 18 bomen per hectare.
- het dak van de parkeervoorziening dient een leeflaag met beplanting te bevatten als de voorziening buiten de footprint van het gebouw komt. Deze beplanting dient een natuurlijke voortzetting te zijn van de voorgeschreven parkinrichting.
- de houtwallen langs de snelweg worden in overleg met Rijkswaterstaat gedund. Als de duurzame houtsoorten (eik, iep, els en esdoorn) die er nu staan worden gehandhaafd, ontstaat een groene beschutting van de locatie met om de 10 meter een waardevolle boom. De open plekken in het talud worden aangeplant met zomereiken, zodat er in de toekomst voor het gehele talud hetzelfde beeld ontstaat.
- in de WRK-zone kunnen geen bomen geplant worden (binnen 7 meter van het hart van het tracé).



figuur 34: Spelregels Nieuwerijn III

4.3 Bijzondere openbare ruimte

De Taats is omsloten door de Orteliusslaan en de Mercatorlaan. De trottoirs in deze brede laanprofielen zijn de belangrijkste openbare ruimten in Papendorp met daaraan de entrees van de kantoren en voorzieningen.



figuur 35: Openbare ruimte rond De Taats Noord

Het Taatsenplein, bij de aanlanding van de brug, is voor reizigers met het openbaar vervoer en voor fietsers vanuit de stad de entree tot Papendorp. Vanaf dit plein loopt een fiets- en voetgangersroute tot aan de brede waterpartij in het centrum van Nieuwerijn Noord. Deze route wordt begeleid door de aanplant van een rij met allerlei verschillende boomsoorten aan weerszijden van de route. De waterkant vormt de belangrijkste openbare ruimte in dit gebied met een goed verblijfsklimaat en uitzicht over het water. ►

► Taatsenplein

Het plein wordt doorsneden door de HOV-baan en omgeven door de twee lanen en bebouwing van De Taats. Dit wil zeggen dat de laanprofielen zoveel mogelijk worden doorgezet langs het plein en de pleinruimte de breedte van De Taats heeft (90 meter). Op het plein is een hotel gedacht, met aan de zuidzijde een terras. Een aantal grote bomen zorgt voor beschutting op het plein. Meubilair, zoals telefooncellen en informatieborden, staan bij de busstations.



figuur 36: Impressie wandelpad van Taatsenplein naar waterpartij

Waterpartij Nieuwerijn Noord

De wateroppervlakte in Nieuwerijn Noord heeft een bergend vermogen voor de opvang van regenwater uit het omliggende gebied, inclusief de dakvlakken van de bebouwing. Het open water fungeert als een spil in het landschap. Het water biedt een aantal goede doorzichten in het gebied en vereenvoudigt de oriëntatie. Aan de oostzijde van de waterpartij wordt een wandelpad gerealiseerd langs de oever en in het verlengde van het Taatsenplein is aan de waterkant de mogelijkheid opengehouden voor een klein paviljoen. Twee voetgangersbruggen verbinden de oevers en enkele rietkragen zorgen voor een gevarieerd en kleurrijk beeld.



figuur 37: Impressie waterpartij Nieuwerijn Noord

Binnenhoven De Taats Noord

De binnenhoven krijgen een (semi-)openbaar karakter, maar worden ingericht door de eigenaren van de kantoren.

Enkele doorsteken in De Taats Noord maken de binnenhoven toegankelijk voor publiek en verbinden de Orteliusslaan met de Mercatorlaan.

Zone A12/A2

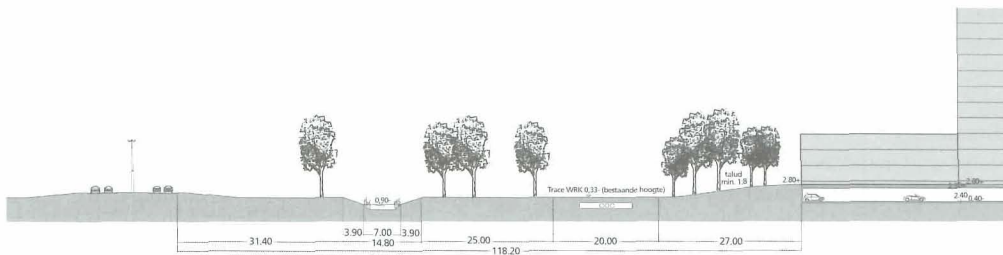
Het hele gebied tussen het snelwegenknooppunt en de Van Deventerlaan wordt op dezelfde wijze ingericht met grasweiden en boomgroepen. Rond de gebouwen wordt het gras kort gemaaid. Het overige gras wordt slechts enkele malen per jaar gemaaid en ontwikkelt zich tot een kleurrijke kruidenweide. Binnen 7 meter uit het hart van de WRK-leiding mogen geen bomen geplant worden. Boomgroepen worden zo dicht mogelijk tegen deze grasstrook geplant. Een deel van de berm van de snelweg, het talud op het terrein van Rijkswaterstaat, is beplant met een dichte houtwal. Een groot deel van de heesters in deze houtwal wordt gerooid. Duurzame boomsoorten worden uitgespaard. Deze waardevolle bomen staan ongeveer 10 meter uit elkaar. Na de dunning heeft de passerende automobilist beperkt zicht op de nieuwe bedrijfsbebouwing. Kijkend in de rijrichting vormen de bomen een transparant scherm. Kijkend dwars op de rijrichting is de bebouwing goed te zien. Na de voltooiing van het bedrijventerrein vormt de landschappelijke

inrichting één geheel, waarin het talud, de nieuwe boomweides en de WRK-zone niet meer afzonderlijk herkenbaar zijn.



figuur 38: Maaiveldbeheer en kruidenweide

Aan de voet van het talud van de snelweg komt kwelwater boven. Kwelwater is grondwater, dat na een lange reis door de bodem geheel is gezuiverd van voedingsstoffen. Enkele, zeldzame plantensoorten krijgt juist in deze omstandigheden de kans te groeien, omdat zij niet worden weggeconcentreerd door algemeen voorkomende soorten. Door het oostelijk talud van de bestaande sloot af te graven tot een 10 meter brede en 50 centimeter diepe zone, ontstaat een strook met een interessante, gevarieerde en kleurrijke drasvegetatie.



figuur 39: Profiel Nieuwerijn III - zone A12/A2

4.4 Profielen



figuur 40: Overzicht profielen

Mercator- en Orteliuslaan

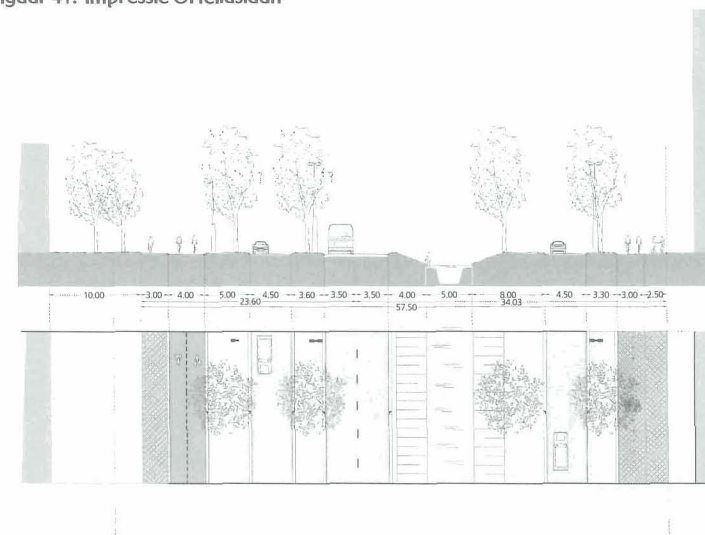
Twee brede lanen langs De Taats zijn de groene dragers van Papendorp. Ten oosten van De Taats bevindt zich de Mercatorlaan en ten westen van De Taats de Orteliuslaan. De laanprofielen van deze lanen uit Papendorp Zuid worden zonder wijzigingen doorgezet in Papendorp Noord. Beide lanen zijn herkenbare openbare ruimten in Papendorp, waarlangs voetgangers hun weg vinden. De gebouwen in De Taats hebben hun entrees aan de lanen.

Beide lanen worden gevormd door vier rijen platanen (plantafstand 15 meter). De brede kronen van deze typische stadsbomen overspannen de gehele ruimte. De bomen staan in brede grasstroken. Niet het verkeer bepaalt het beeld, maar het groen. Doordat de bomen in ruime groenstroken staan, zullen zij de kans krijgen vele decennia door te groeien.

In principe hebben beide lanen een zelfde opbouw: gescheiden rijbanen met een brede, groene middenberm. In de middenberm van de Orteliuslaan ligt de HOV-baan en een watergang. De rijbanen zijn 4,50 meter breed en binnen het profiel is een reservering gemaakt voor de uitvoegstroken, zodanig dat de bomenstructuur niet wordt aangetast. Zowel de Mercator- als de Orteliuslaan hebben aan weerszijden een trottoir en een fietspad. De trottoirs



figuur 41: Impressie Orteliuslaan



figuur 42: Profiel Orteliuslaan (profiel 1)

- ▶ aan de zijden van De Taats zijn breed. De vier fietspaden zijn alle in twee richtingen te berijden.

Langs de lanen zijn geen parkeervoorzieningen. Alle werknemers en bezoekers parkeren in de parkeergarage onder De Taats of op het eigen terrein van de bedrijven. Laden en lossen vindt plaats in de expeditiestraten.

Beide lanen hebben over de gehele lengte hetzelfde profiel: vier continue bomenrijen in brede grasstroken, gescheiden rijbanen met 30 centimeter brede banden en aan beide zijden een trottoir en fietspad. De rijbanen zijn uitgevoerd in asfalt. Beide rijbanen zowel in de Mercator als de Orteliusslaan worden begeleid door een 30 centimeter brede trottoirband van donkergrijs beton. De fietspaden worden in asfalt uitgevoerd. De trottoirs hebben een bestrating van betontegels. Alle stoepen zijn uitgevoerd in 20x20 antraciet in diagonaal blokverband. De verlichtingsmasten staan in lijn met de buitenste bomenrijen.

Blaeulaan en Marinus van Tyruslaan

Deze wegen vormen samen de hoofdontsluiting van Nieuwerijn Noord, de Blaeulaan richting het zuiden en de Marinus van Tyruslaan richting het noorden.

Beide wegen hebben hetzelfde profiel: twee gescheiden rijbanen met een middenberm, aan de ene zijde met een dubbel fietspad en een voetpad, aan de andere zijde met alleen een voetpad. In de middenberm zijn de lichtmasten opgenomen.

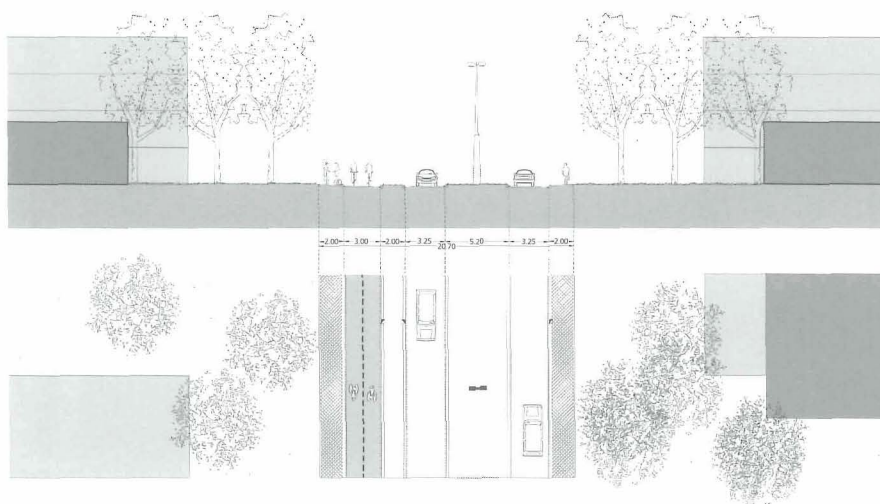
Ptolemaeuslaan

Deze straat vormt de ontsluitingsweg voor Nieuwerijn II en is 6 meter breed. De straat heeft aan één zijde een voetpad en fietsers bevinden zich op de rijbaan.

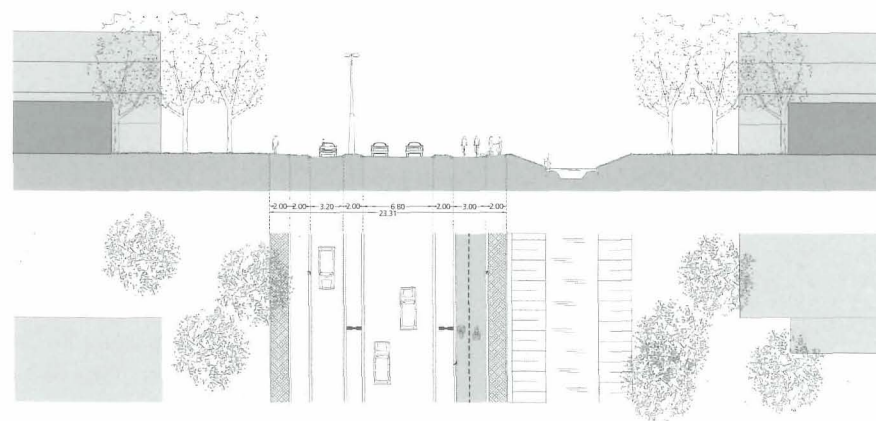
De vele bomen op de aangrenzende kavels geven deze straat een besloten karakter.

Van Deventerlaan

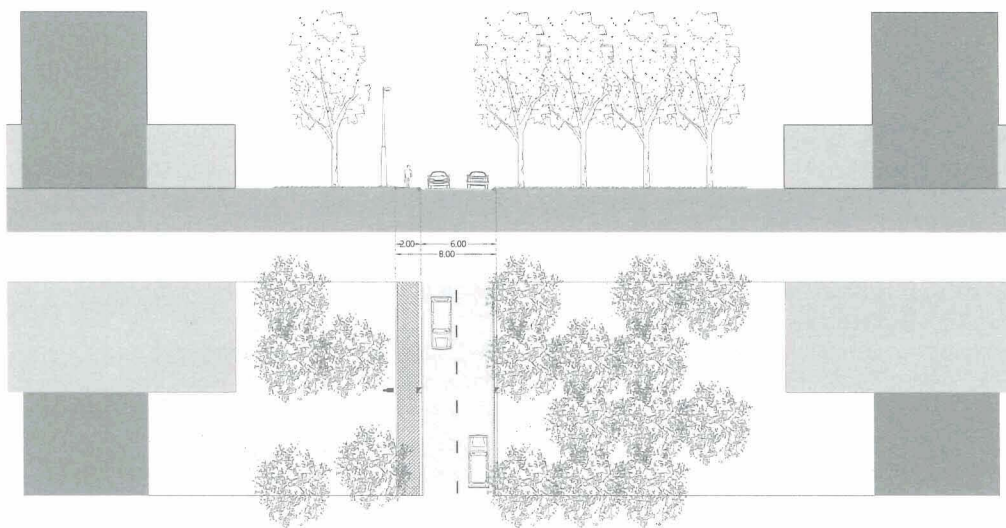
De slingerende Van Deventerlaan in Nieuwerijn III vormt een landschappelijke weg met doorzichten op de omgeving en het water. De weg is 7 meter breed en aan beide zijden is de weg voorzien van een voetpad. Ook hier bevinden de fietsers zich op de rijbaan. ■



figuur 43: Profiel Blaeulaan (profiel 2)



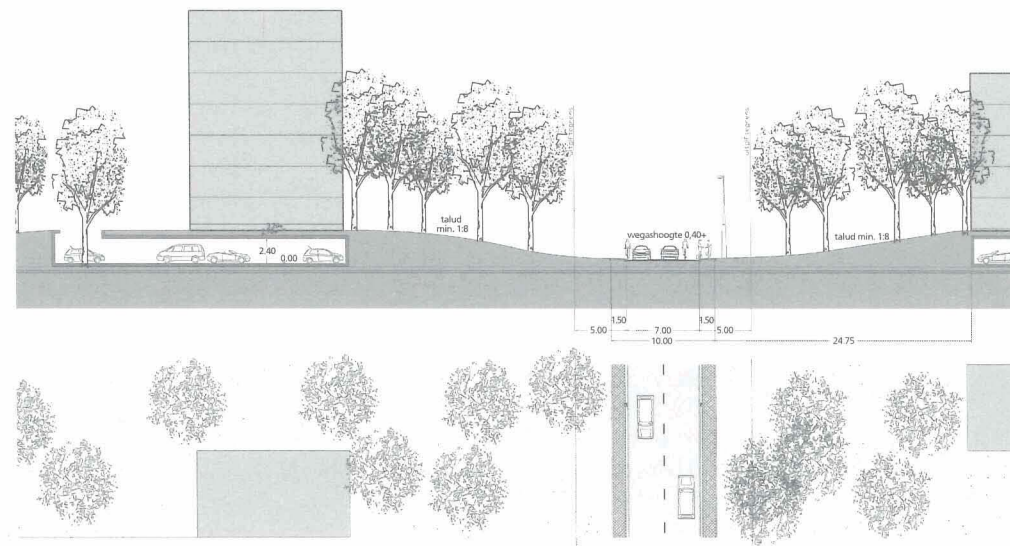
figuur 44: Profiel Marinus van Tyruslaan (profiel 3)



figuur 45: Profiel Ptolemaeuslaan (profiel 4)



figuur 46: Impressie Van Deventerlaan



figuur 47: Profiel Van Deventerlaan (profiel 5)



Verkeer Hoofdstuk 5

Papendorp ligt ten westen van de bestaande stad Utrecht. Het gebied wordt omsloten door de rijkswegen A12 en A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze driehoek ligt geïsoleerd ten opzichte van de omringende gebieden. Het plangebied moet bereikbaar zijn voor de inwoners van de omliggende wijken en de wijk zelf alsmede voor de werknemers, bezoekers en leveranciers van de kantoren, bedrijven en voorzieningen. Door de harde scheidelijnen rond het gebied, zijn duidelijke en heldere verbindingen noodzakelijk om het gebied te verbinden met zijn omgeving. Dit geldt voor zowel het fietsverkeer, het openbaar vervoer, als voor het gemotoriseerde verkeer.

5.1 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van een gebied is van belang voor het functioneren van dat gebied. Een goede bereikbaarheid van de gebouwen in Papendorp voor personen (werknemers, bezoekers) en goederen geldt als één van de doelen bij de ontwikkeling van het gebied. Bereikbaarheid kan worden onderverdeeld in autobereikbaarheid, bereikbaarheid met openbaar vervoer, fietsers en voetgangers. Middelen om bereikbaarheid te optimaliseren zijn onderdelen van het flankerend beleid, waarbij zowel pull-maatregelen als push-maatregelen gebruikt worden. Voorbeelden van pull-maatregelen zijn bijvoorbeeld aanvullend openbaar vervoer en stallingsvoorzieningen. Als voorbeelden van push-maatregelen kunnen het parkeerbeleid en het prijsbeleid worden genoemd.

Het goed functioneren van de diverse activiteiten in het plangebied dient voorop te staan bij

het afwegen van belangen. Voor het verkeer dat niet noodzakelijkerwijs van de auto gebruik moet maken, zullen goede alternatieven worden geboden.

Zowel voor het functioneren van Papendorp op stedelijk niveau als op lokaal niveau is het gewenst dat de ontsluitingswegen en straten alleen voor Papendorp een functie hebben. Dit wordt verkregen door de verkeersstructuur van Papendorp zodanig op te zetten dat deze geen hinder vormt voor bestemmingsverkeer, maar dat het voor niet-bestemmingsverkeer voldoende onaantrekkelijk wordt gemaakt de straten in Papendorp te gebruiken.

Daarnaast moet door de wijze van inrichting ongewenst autogebruik in Papendorp zoveel mogelijk worden vermeden. Dit betekent onder andere bij de inrichting voorrang ten behoeve van het openbaar vervoer, het (brom)fietsverkeer, het goederenvervoer en het faciliteren hiervan, zowel op openbaar terrein als bij de kantoren en op de bedrijventerreinen.

De bereikbaarheid van Papendorp kan op twee niveaus worden aangegeven:

1. voor de ligging van Papendorp binnen de stedelijke structuur
2. voor de situatie in Papendorp zelf.

De bereikbaarheid heeft een relatie met de verwachte modal split. Deze modal split van verkeer van en naar Papendorp is:

- autoverkeer 59%
- openbaar vervoer 18%
- fietsverkeer 23%

Het aandeel openbaar vervoer is relatief hoog.

Dit heeft te maken met de situering van het HOV-overstappunt. Voor verbindingen met de regio zijn het openbaar vervoer en het autoverkeer van belang. Voor verbindingen met de bestaande stad en overig Leidsche Rijn zijn het openbaar vervoer en de fiets van belang.

5.2 Gemotoriseerd verkeer

Voor het gemotoriseerde verkeer van en naar Papendorp is sprake van een drietal ontsluitingsvormen, te weten:

- aansluiting op de A12 (zowel aan Utrecht-zijde als Nieuwegein-zijde)
- aansluiting op de A2 (via knooppunt Hooggelegen)
- via de Papendorpse brug met de bestaande stad

De aansluiting op de A12 is reeds aanwezig en wordt aangepast aan het extra verkeersaanbod als gevolg van de ontwikkelingen in Papendorp. Daarnaast zal een nieuwe aansluiting worden gerealiseerd op de A2 (knooppunt Hooggelegen).

Een duurzaam veilig verkeerssysteem is uitgangspunt in Leidsche Rijn. Dit betekent dat een onderscheid wordt gemaakt naar de functies: stromen, ontsluiten en verblijven. Het ontwerp van het verkeerssysteem is hier op afgestemd. De straten in het plangebied zullen worden ingericht als straten met een 50 km/u regime of minder. Hierbij wordt van onderstaande verdeling uitgegaan.

Gebiedsontsluitingswegen:

- Van Deventerlaan op de uiteinden ter plaatse van de aansluitingen met de A2 en A12 (70 km/u, waarbij geen directe ontsluiting van percelen mogelijk is)

- de wegen rondom De Taats (Orteliuslaan en Mercatorlaan met 50 km/u regime, met beperkt directe ontsluiting van percelen)
- de wegen (Marinus van Tyruslaan en Blaeu-laan) die de verbinding vormen tussen de Orteliuslaan en Mercatorlaan (De Taats) en de Van Deventerlaan (50 km/u met zeer beperkt directe ontsluiting van percelen).

Erftoegangswegen:

- de wegen dieper in het plangebied met onbeperkte ontsluiting van percelen en een snelheidsregime van 50 km/u of minder. Dit zijn de Ptolemaeuslaan in Nieuwerijn II en de Van Deventerlaan in Nieuwerijn III.

Ten behoeve van de afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer worden de volgende kruispunten (mogelijk) geregeld door middel van verkeersregelininstallaties (VRI) (nader onderzoek moet echter uitwijzen of een VRI noodzakelijk is):

- het kruispunt Van Deventerlaan met de Marinus van Tyruslaan
- het kruispunt Marinus van Tyruslaan met de Orteliuslaan
- het kruispunt Orteliuslaan met de HOV
- het kruispunt Mercatorlaan met de weg naar de Bevrijdingslaan.

Ter plaatse van de passage met de HOV-baan zal prioriteit worden gegeven aan het openbaar vervoer.

Als gevolg van het toepassen van verkeersregelininstallaties is het noodzakelijk dat hiervoor de benodigde opstelvakken (lay-out van het kruispunt) worden gerealiseerd. De exacte vormgeving van de kruispunten zal in de volgende fase (inrichtingsplan) nader worden vormgegeven. In dit Stedenbouwkundig Plan is daartoe een aanzet gegeven.

Voor de vormgeving c.q. maatvoering van de verschillende wegen in het gebied wordt verwezen naar de profielen die zijn weergegeven in paragraaf 4.4.

5.3 Openbaar vervoer

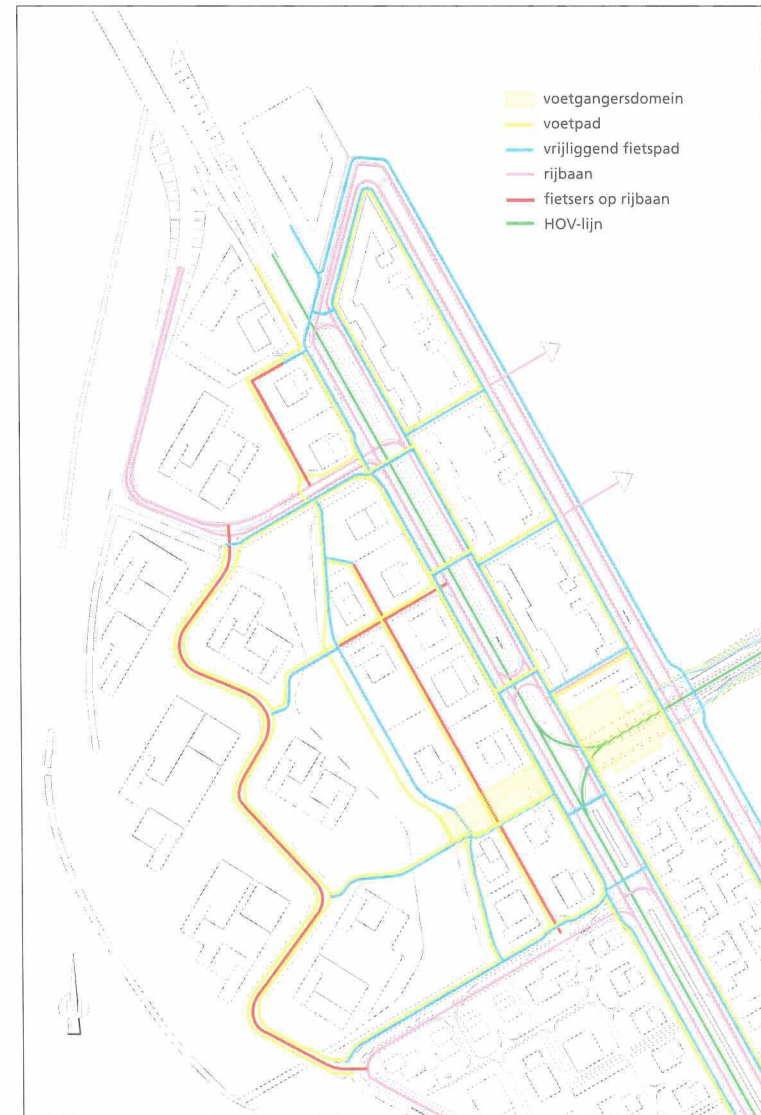
Papendorp wordt aangesloten op het regionale netwerk van HOV-verbindingen. Door het gebied lopen twee HOV-lijnen met een tweetal stations, die zich bevinden aan het Taatsenplein en bij het Transferium. De twee HOV-lijnen zijn:

- de zuidelijke HOV-radiaal tussen CS via Papendorp door Leidsche Rijn naar Vleuten en vice versa
- de tangentiële tussen Maarssen en Nieuwegein/Houten.

In het ontwerp is rekening gehouden met een mogelijke bypass van de SUN-lijn (sneltram) naar Nieuwegein.

Het grootste deel van Papendorp ligt binnen de invloedssfeer van het HOV, een straal van 600 - 800 meter binnen het invloedsgedebied van de beide HOV-stations. De aantrekkingskracht van het station neemt toe naarmate de afstand tot het station afneemt.

Tot het moment dat het HOV voor 100% operationeel is, zal echter sprake moeten zijn van tijdelijke openbaar vervoervoorzieningen. Naar verwachting zullen er vanaf het begin van de ontwikkelingen in Papendorp (spits)bussen rijden (die het gebied bereiken via de afrit van de A12 en zodra de Papendorpse brug gerealiseerd is over deze brug), zodat op het moment dat de eerste gebruikers zich in Papendorp vestigen sprake is van een goed en toegankelijk openbaar vervoer van en naar Utrecht CS. ►



figuur 48: Ontsluitingsstructuur voor verschillende verkeersmodaliteiten

- De bereikbaarheid van Papendorp met openbaar vervoer is in vier fasen opgedeeld:
 - *Fase 1: tot oplevering brug*
Spitsbussen tussen Utrecht CS en Papendorp via de afrit van de A12 voor de eerste gebruikers van het gebied. Tussen de spitsen (daluren) hoort, bij voldoende vraag, een vraagafhankelijk aanbod tot de mogelijkheden.
 - *Fase 2: Zuidradiaal tot Papendorp*
Zodra de Papendorpse brug gereed is zullen er - volgens de huidige planning - (spits)bussen rijden tussen Utrecht CS en Papendorp via deze brug. Deze route is iets langer, maar kan sneller gereden worden (de storingskans op de A12 verdwijnt).
Naar verwachting rijdt de Zuidradiaal tussen Utrecht CS en Papendorp vanaf het jaar 2003.
 - *Fase 3: Zuidradiaal totaal*
De totale Zuidradiaal zal - volgens de huidige planning - in 2007 operationeel zijn.
 - *Fase 4: Tangent*
Op zijn vroegst vanaf het jaar 2007 zal de Tangent door Papendorp rijden. De stations in Papendorp worden dan overstapstations.

5.4 Langzaam verkeer

De bereikbaarheid voor het fietsverkeer is van groot belang. Rechtstreekse en directe routes naar de in het gebied gelegen bedrijven en voorzieningen zijn derhalve noodzakelijk. Hiertoe is een stelsel van vrijliggende fietspaden gesitueerd. In de Orteliuslaan is aan de zijde van Nieuwerijn een hoofd langzaam verkeersroute gesitueerd. Dit fietspad heeft een breedte van 4,00 meter en kan in twee richtingen worden bereden. Dit fietspad sluit aan de zuidzijde aan op de oorspronkelijke Groenewoudsedijk en vormt een verbinding met het gebied Galecop in Nieuwegein, terwijl aan de noordzijde de aansluiting met Strijkviertel en de rest van Leidsche Rijn wordt gevonden.

Het fietspad vanaf de Papendorpse brug sluit bij het Taatsenplein aan op bovengenoemde route. Om De Taats heen, langs de Ortelius- en Mercatorlaan, is een stelsel van vrijliggende fietspaden - in twee richtingen bereden - geprojecteerd met een breedte van 3,00 meter. Deze fietspaden geven zo een directe verbinding met de kantoren die binnen De Taats gelegen zijn.

Langs de Marinus van Tyruslaan wordt aan de zuidzijde een vrijliggend fietspad gerealiseerd met een breedte van 3,00 meter dat in twee richtingen kan worden bereden. Dit zelfde geldt voor de Blaaulaan, maar hier is het fietspad aan de noordzijde gesitueerd.

Op de erftoegangswegen, zoals de Ptolemaeuslaan en de Van Deventerlaan, wordt het fietsverkeer gemengd met het gemotoriseerde verkeer.

Als gevolg van de bundeling van het gemotoriseerde verkeer is het aantal passages van de verschillende fietspaden tot een minimum beperkt. Hiermee wordt de verkeersveiligheid voor met name deze langzaam verkeersdeelnemers gewaarborgd.

In principe is langs elke weg in het plangebied een voetpad aan één of twee zijden geprojecteerd. Zie hiervoor ook de profielen, zoals beschreven in paragraaf 4.4.

5.5 Parkeren

In Papendorp Noord worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Het aanbieden van individuele parkeervoorzieningen is inefficiënt en niet flexibel.

Maatwerk is gewenst, gericht op de gedifferentieerde marktvraag en dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De parkeernormen zijn vastgelegd in het uitwerkingsplan.

In het verlengde van De Taats in Papendorp Zuid wordt het parkeren in De Taats Noord ondergronds uitgevoerd.

In Nieuwerijn II wordt, evenals in Nieuwerijn I het geval is, de helft van het parkeren gerealiseerd in een gezamenlijke parkeervoorziening. Er wordt gestreefd naar een zelfde parkeeroplossing als in Nieuwerijn I in Papendorp Zuid. De overige parkeerplaatsen dienen binnen de uitgegeven kavels te worden gerealiseerd, uit het zicht (bijvoorbeeld onder een overstek van een gebouw).

In Nieuwerijn III is, als gevolg van de gespreide ligging en de afmetingen van de kavels, de daarmee gepaard gaande grotere loopafstanden en de situering ten opzichte van de HOV-stations op het Taatsenplein, geen centrale parkeervoorziening mogelijk. Hier wordt het parkeren per cluster van gebouwen opgelost (zie hiervoor ook paragraaf 3.3).



figuur 49: Parkeren in De Taats Noord



figuur 50: Parkeren in Nieuwerijn III

Papendorp is volgens het huidige rijksbeleid een B-locatie. Hierdoor is het aantal parkeerplaatsen gelimiteerd. Binnen Papendorp is locatiegewijze ontwikkeling mogelijk.

Gemiddeld genomen bedraagt de norm voor heel Papendorp 1 parkeerplaats per 125 m² bvo / 1 parkeerplaats per 5 werknemers voor de kantoren en bedrijven. Zolang het huidige ABC-locatiebeleid van kracht is, blijft deze norm gelden.

Binnen Papendorp mag deze norm echter gedifferentieerd worden. Omdat Papendorp Zuid in totaal qua norm lager zit dan 1:125 m² bvo/1:5 werknemers, dienen deze parkeerplaatsen in Papendorp Noord te worden gecompenseerd bij de kantoren en bedrijven. Dit betekent dus dat de parkeernorm in Papendorp Noord - bij gelijkblijvend rijksbeleid - strenger zal zijn dan in Papendorp Zuid.

5.6 Vervoersmanagement

Een belangrijk instrument ten aanzien van de bereikbaarheid van de bedrijven in Papendorp is het inzetten van vervoersmanagement.

Voorbeelden zijn een deelautosysteem (of Greenwheels), call-a-car, bedrijfsvervoerplannen, carpoolen, Vanpoolen en City taxi. Bij parkmanagement wordt hier in ruime mate aandacht aan besteed.

De bedrijven die zich in Papendorp vestigen zijn verplicht met een (goedgekeurd) bedrijfsvervoerplan te komen.

5.7 Tijdelijke ontsluiting

De realisatie van de aansluiting van Papendorp Noord op de A2 via het knooppunt Hooggelegen loopt achter op de realisatie van Papendorp Noord. Uitgifte van kavels in Nieuwerijn Noord is oorspronkelijk gepland vanaf 2002 en uitgifte van kavels in De Taats Noord is gepland vanaf 2005. Bepaalde delen van Papendorp Noord zijn zelfs al vanaf 2001 uitgeefbaar. De passage over de A2 is echter – volgens de huidige planning – pas begin 2006 gereed en het knooppunt Hooggelegen pas begin 2008.

Om de verkeersafwikkeling tot die tijd in juiste banen te leiden, dient een tijdelijke ontsluiting te worden gerealiseerd. Deze tijdelijke ontsluiting kan op verschillende wijzen plaatsvinden, namelijk:

- via de Taatsendijk en daarmee het bestaande knooppunt Hooggelegen
- via de Papendorpse brug
- via de zuidelijke aansluiting op de A12.

De consequenties voor de verkeersafwikkeling van het plangebied Papendorp in zijn totaliteit (en de aangrenzende gebieden) dienen daartoe nader in beeld gebracht te worden. De uitkomsten van deze studie moeten duidelijk maken of een acceptabel afwikkelingsniveau kan worden bereikt.

Als gevolg van het mogelijk niet tijdig in bezit hebben van een stuk grond ter plaatse van de Mercatorlaan, is wellicht de eerste tijd geen doorgaande verbinding via deze weg mogelijk. Om de percelen gelegen aan de Mercatorlaan toch bereikbaar te maken en de verbinding met de bestaande stad via de Papendorpse brug te realiseren, wordt de meest zuidelijke dwarsdoorsteek in De Taats Noord (ten noorden van het hotel) zo nodig tijdelijk geschikt gemaakt voor doorgaand verkeer. ■



Civiele Techniek Hoofdstuk 6

6.1 Hydrologische opbouw van de bodem

De doorlatendheid van de bovenste grondlagen is matig tot slecht. Ten gevolge van de ophoging en zetting zullen de bovenste grondlagen op veel plaatsen onder de grondwaterspiegel zakken en zal de doorlatendheid van de opgebrachte grond derhalve maatgevend worden. Uit metingen van de stijghoogten van de verschillende watervoerende pakketten blijkt dat nauwelijks een uitwisseling plaatsvindt tussen het oppervlaktewater en het eerste watervoerende pakket.

6.2 Afkoppeling

In het SPVE is beschreven dat er naar gestreefd moet worden een afkoppelingspercentage van 30 % te realiseren. Om dit te bereiken dienen de dakvlakken afgekoppeld te worden en aangesloten te worden op de watergangen. Dit geldt niet alleen voor de percelen langs de waterpartijen, maar ook voor percelen die niet direct langs de watergangen zijn gelegen. De waterafvoer zal hierbij in sommige gevallen plaatsvinden over naastgelegen uitgeefbare terreinen. In het geval van afvoer over uitgeefbaar terrein dient dit door de ontwikkelaar/eigenaar te worden geregeld. Alle waterafvoeren van de wegen dienen op het gemeentelijk rioolstelsel te worden aangesloten.

6.3 Drainage

Om de draagkracht van de bodem te waarborgen en overlast van grondwater te voorkomen, is een goed beheer van het grondwater noodzakelijk. Bij het beheer van het grondwater zijn zowel drooglegging als ontwateringsdiepte belangrijke begrippen. De drooglegging is het verschil tussen het waterniveau in de waterpartijen en de aanleghoogte van het maaiveld.

Bij zware of langdurige regenval zal tussen de watergangen de grondwaterstand enigszins hoger komen te liggen. Door de grondwaterstroming naar de watergangen ontstaat er opbolling van de grondwaterstand. Derhalve is de ontwateringsdiepte het verschil tussen de drooglegging en de opbolling.

In de eindsituatie geldt dat het percentage verharding van de kavels in Nieuwerijn II en Nieuwerijn III rond de 50 % uitkomt. In De Taats Noord zal dit percentage 100 % verhard bedragen. Voor het openbaar gebied geldt dat het percentage verhard rond de 70% uitkomt. Als gevolg hiervan wordt er niet of nauwelijks water afgevoerd naar de opgebrachte zandlaag.

Er is voor gekozen om alleen de weginfrastructuur in Papendorp Noord door middel van zand-ophoging op het gewenste peil te brengen. Er wordt onderzocht of in de eindsituatie een drainagesysteem in De Taats Noord en Nieuwerijn II noodzakelijk is. Indien de ontwikkelaar/eigenaar op het eigen terrein kiest voor elementenverharding met enige doorlatendheid, dan is de aanwezigheid van drains zeer aan te bevelen bij grote kavels of kavels niet grenzend aan watergangen.

Om in Nieuwerijn III in de eindsituatie de gewenste ophoging en landschappelijke vormgeving te kunnen realiseren, zal het uitgeefbare terrein in Nieuwerijn III met grond worden afgewerkt op een afwerkhoogte van ca. N.A.P. +1,25 m.

De aanwezigheid van drains bij de laaggelegen gedeelten tussen kavels (niet grenzend aan watergangen) is ook hier zeer aan te bevelen.

In de eindfase dient in Nieuwerijn III door de ontwikkelaar/eigenaar een watergang of drain bij de kavels grenzend langs de weg te worden aangelegd om het oppervlaktewater van de uitgeefbare terreinen in op te vangen.

In de bouwfase zullen gedurende langere perioden gebieden wel onverhard zijn, waardoor tijdelijke ontwateringmaatregelen noodzakelijk zijn.

6.4 Riolering

Het rioleringsstelsel dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld door de technisch beheerder (Dienst Stadsbeheer van de gemeente) en de waterkwaliteitsbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden). Dit betekent onder meer dat de belasting vanuit het rioolwaterstelsel naar het oppervlaktewater minimaal moet voldoen aan de eisen van een verbeterd gescheiden stelsel.

Voor Papendorp Noord betekent dit dat het gebied in de eindsituatie via een persleiding, onder de A2 door, afvoert richting RWZI. Bij het opstellen van het basis rioleringsplan wordt met de volgende factoren rekening gehouden: maximale aanlegdiepte, afvoermogelijkheden van oppervlaktewater, kruisingen met leidingen en het beperken van het aantal rioolgemalen.

In de Orteliuslaan en de Mercatorlaan wordt aan weerszijden (onder elke rijstrook) een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit is noodzakelijk omdat het profiel dermate breed is (van hart weg tot kant uitgeefbaar terrein meer dan 15,00 meter) dat anders de aansluitingen naar de bedrijven onaanvaardbaar lang zouden worden.

De nieuwe hoofdrioolgemalen zijn gelegen bij de centrale parkeervoorziening in Nieuwerijn I (Papendorp Zuid) en in de nabijheid van de verbindingsweg tussen de Marinus van Tyruslaan en de Orteliuslaan.

6.5 Waterhuishouding

Binnen het plangebied is in het SPVE een waterstructuur aangegeven. Op basis van het SPVE-ontwerp voor geheel Papendorp en de uitwerking in het SP-ontwerp Papendorp Noord is de hydraulische berekening gemaakt. Gezien de oppervlakken van de watergangen en de bijbehorende profielen lijkt dit te voldoen.

Als waterpeil wordt aangehouden N.A.P. -0.90 m. De grondwaterstand zal hoger liggen, maar wordt met name bepaald door de afstand tussen de watergangen en de aan te brengen drains. De minimale ontwateringsdiepte bedraagt 0.90 m.

In Papendorp Noord wordt één waterpeil ingesteld. De definitieve wegashoogte in De Taats Noord en Nieuwerijn II en III wordt op N.A.P. +0.40 m. vastgesteld en het daarbijbehorende waterpeil bedraagt N.A.P. -0.90 m. De waterdiepte bedraagt 1,30 m.

6.6 Ophoging

De weginfrastructuur in heel Papendorp Noord wordt volledig afgegraven tot de vaste zandlaag en aangevuld met zand op N.A.P. +0,40 m. De uitgeefbare gebieden in Nieuwerijn II worden met grond afgewerkt op N.A.P. +0,40 m. Om in de eindsituatie de gewenste ophoging en landschappelijke vormgeving te kunnen realiseren, zal het uitgeefbare terrein in Nieuwerijn III met grond worden afgewerkt op een afwerkhoogte van ca. NAP +1,25 m.

De te verwachten zettingen in het uitgeefbaar gebied in Nieuwerijn II zijn berekend op 0,10 m.

tot 1,00 m. bij een ophoging tot N.A.P. +0,40 m. Voor de ophoging van het uitgeefbaar gebied in Nieuwerijn III (ophoging tot ca. N.A.P. +1,25 m.) is uitgegaan van gemiddelde zettingen. Er is echter geen zettingsberekening uitgevoerd. Tevens is geen zettingberekening uitgevoerd voor de ophogingen in de eindfase (N.A.P. +3,20 m.).

Er kan dan ook niet worden gegarandeerd dat de uitgeefbare gebieden in Papendorp Noord zettingsvrij zullen zijn. Dit betekent tevens dat de ontwikkelaar/eigenaar alle overtollige of tekortkomende grond in het uitgeefbaar gebied in Papendorp Noord moet aan- of afvoeren.

6.7 Zonering leidingtraces

Bestaande kabels en leidingen

In het noordwesten van het plangebied, langs de bestaande Taatsendijk, bevindt zich een aantal kabels en leidingen. Een deel van deze leidingen kan worden verwijderd en een deel moet worden omgelegd.

Hoofddistributie

De hoofddistributie van de kabels en leidingen zijn langs het Amsterdam Rijnkanaal, in de Orteliuslaan, langs het talud van de Papendorpse brug en op de grens van Groenewoud (Papendorp Zuid) geprojecteerd.

Nutsleidingen

De nutsleidingen worden aangelegd in het openbaar gebied. De ruimte onder trottoirs en fietspaden (indien uitgevoerd in elementenverharding) wordt gebruikt voor de kabels en leidingen. De buizen voor de warmtedistributie worden grotendeels onder trottoirs, fietspaden en rijbaan aangebracht. Waar dit niet mogelijk blijkt, zullen de buizen in de groenstrook direct naast de rijbaan worden gesitueerd.

Er dient naar te worden gestreefd de gebouwde voorzieningen (verdeelstations) voor de nutsbedrijven, na uitwerking van het ontwerp van de kabels en leidingen, te integreren in de bebouwing.

In het kader van ontwikkelingen inzake liberalisering van de energielevering kunnen de aansluitkosten voor de levering van energie in vergelijking met tot nu toe bekende tarieven relatief hoog zijn.

Centraal glasvezelnetwerk

In Papendorp Noord wordt een centraal glasvezelnetwerk aangelegd (gemeentelijk kabelnet). Tussen de aanbieders van telecommunicatiediensten (providers) en de gemeente is een overeenkomst gesloten dat de providers hun diensten via dit centrale glasvezelnet aan gebruikers zullen aanbieden. Dit betekent dat er in de toekomst geen nieuwe glasvezelnetten mogen worden aangelegd.

Riolering

De riolering (Droog Weer Afvoer en Regen Water Afvoer) wordt gesitueerd onder de rijbaan.

Brandblusvoorzieningen

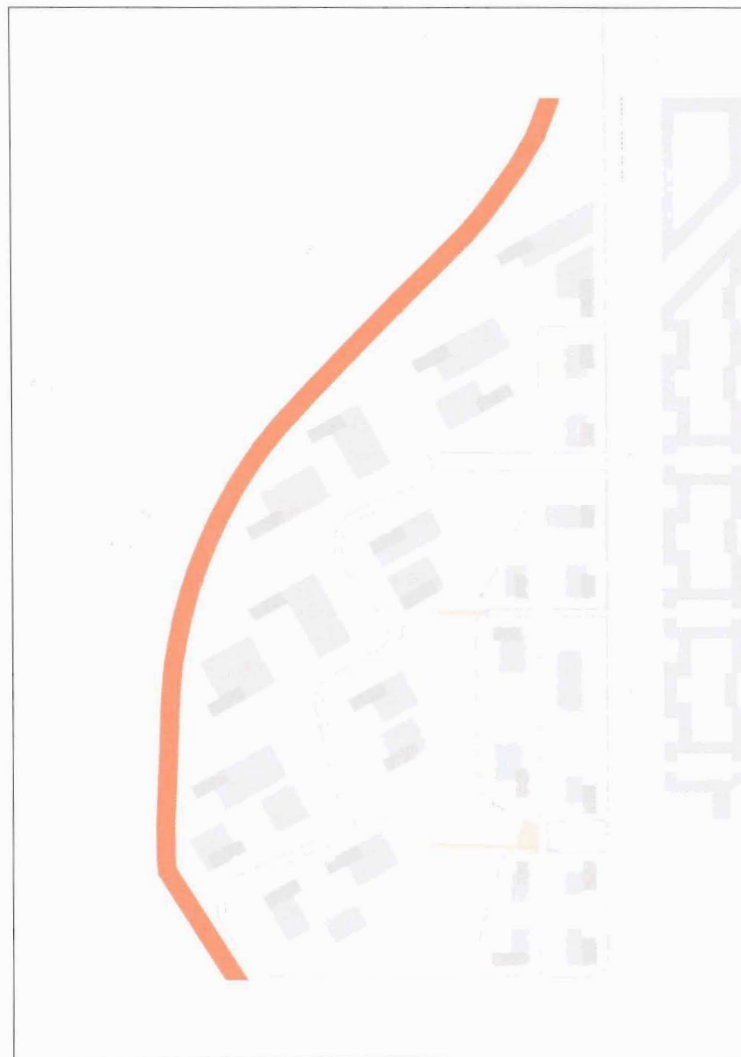
In Papendorp ligt geen apart centraal brandbluswaterleidingnet. Op dit moment wordt onderzocht of kan worden volstaan met brandkranen die zijn aangesloten op het drinkwaterleidingnet.

Niet voor alle bedrijven zijn brandkranen echter voldoende. In het kader van de bouwvergunning kan de Brandweer aanvullende maatregelen op het gebied van brandblusvoorzieningen eisen. ►

► **WRK-leiding**

Bedrijven die zich willen vestigen in de zone langs de WRK-leiding in Nieuwerijn III, moeten rekening houden met randvoorwaarden die worden gesteld ten aanzien van de bebouwing door het Waterleidingbedrijf Rijn Kennemerland.

Met name voor ondergronds bouwen en grondwateronttrekking is een vergunning van het waterleidingbedrijf vereist. ■



figuur 51: Situering WRK - leiding



7.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid is - naast compactheid en identiteit - één van de drie peilers van Leidsche Rijn. Ook in de uitwerking en realisatie van Papendorp Noord zal dit gestalte krijgen.

Ruimte

Duurzaamheid begint bij het zo veel mogelijk behouden van en aansluiten bij bestaande waarden in het gebied. Papendorp Noord is nu een groen weidegebied met veel sloten. Bij de ruimtelijke inrichting van de locatie is aandacht besteed aan flexibiliteit, leefkwaliteit van de omgeving, groen in de directe werkomgeving en bereikbaarheid.

Bij de inrichting van het gebied, met name van Nieuwerijn Noord, wordt ruimte gegeven voor ontwikkeling van natuurwaarden en recreatiemogelijkheden.

De wegenstructuur is zodanig opgezet dat het verkeer makkelijk op de bestemming kan komen, waardoor zoekverkeer wordt beperkt. Tevens is de wegenstructuur zodanig vormgegeven dat deze onaantrekkelijk is voor sluipverkeer van de A12 naar de A2. Hiermee wordt voorkomen dat veel niet bestemmingsgebonden verkeer in dit deelgebied komt, hetgeen het leefmilieu (geluid, lucht) extra zou belasten.

Gebouwen

Duurzaam bouwen in de sector utiliteitsbouw is de laatste jaren sterk ontwikkeld. Er is een groot scala aan maatregelen mogelijk op het gebied van energiebesparing, waterbesparing, binnenklimaat, materiaalkeuze etc. Om alle maatregelen door te voeren gaat meestal te ver. Daarom kan door de opdrachtgever of architect een thema worden gekozen dat goed bij het

gebouw past. Een kantoor van een waterleidingbedrijf bijvoorbeeld kan zo veel mogelijk maatregelen op het gebied van water doorvoeren, een kantoor van een ziektekostenverzekeraar kan zich richten op binnenklimaat en een gebouw met een mooie ligging kan zich richten op ecologie en materiaalkeuze. Kortom bij de ontwikkeling van een gebouw hoort een visie op het (soort) gebouw en de duurzaamheid ervan.

Van elk kantoor dat in Papendorp Noord wordt ontwikkeld, wordt een visie-document "duurzaam bouwen" bij aanvang van de planontwikkeling verwacht, waarin het gekozen thema is uitgewerkt.

Naar aanleiding van dat visiedocument wordt een aantal maatregelen doorgevoerd, een zogenaamd maatregelenpakket. Er is een zeer groot scala aan maatregelen. Een goed overzicht geeft het "Nationaal pakket Duurzaam Bouwen - Utiliteitsbouw". Het nationale pakket geeft per thema (6 thema's), per ontwikkelingsfase (drie fases) en per prijsklasse (5 klassen) een overzicht van te nemen maatregelen. Afhankelijk van de visie en het ambitieniveau wordt hieruit een pakket van maatregelen geselecteerd dat wordt toegepast in het gebouw. Er zijn vaste maatregelen en variabele maatregelen. De vaste maatregelen hebben altijd een milieuvoordeel, zijn altijd toepasbaar en hebben geen of nauwelijks meerkosten. Deze dienen altijd te worden toegepast. De variabele maatregelen zijn duurder en kunnen niet in alle situaties worden toegepast.

Er bestaat een rekenmethodiek speciaal voor utiliteitsbouw, waarmee berekend kan worden hoe een gebouw scoort op het gebied van duurzaamheid. Deze methodiek, het greencalc systeem (ook genoemd in het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen), pakt daarbij duurzaamheid breed op: naast materiaalkeuze, energie en water worden bijvoorbeeld ook mobiliteit en compactheid van de bouw meegenomen. Met greencalc kan een ontwerp getest worden en wordt duidelijk waar de eventuele winstpunten liggen bij aanpassing of verdere uitwerking. Alle kantoren/bedrijfsruimten die worden ontwikkeld in Papendorp dienen te worden doorgerekend met de green-calc methodiek en moeten hierin een minimale score van 125 halen (referentiekader Rgd maatregelen 1995; index 100).

Materialen

Materialen die worden gebruikt, kunnen meer of minder duurzaam zijn en/of kunnen bij productie meer of minder energie vragen. De mogelijkheid voor hergebruik verschilt ook per materiaal. Bij de constructie kan worden geprobeerd verschillende materialen zo min mogelijk te vermengen, zodat in de eindfase bij sloop hergebruik van materialen beter mogelijk is. Indien hout als materiaal wordt gebruikt, moet dit hout zijn met een milieu- en/of FSC-keurmerk. Gezien het waterplan van Leidsche Rijn worden de metalen zink, koper en lood ten eerste afgeraden.

► **Energie**

Voor utiliteitsbouw zijn de volgende minimale energieprestatie normen verplicht (Bouwbesluit):

Type	EP
Bijeenkomstgebouwen	2.4
Cellengebouwen	2.2
Gezondheidszorg (niet-klinisch)	1.8
Gezondheidszorg (klinisch)	3.8
Horecagebouwen	1.9
Kantoorgebouwen	1.6
Logiesgebouwen	2.1
Onderwijsgebouwen	1.5
Sportgebouwen	2.2
Winkelgebouwen	3.5

In het kader van het streven naar een hoog ambitieniveau voor duurzaamheid is in 1999 in het SPVE een streefnorm EP van 1,5 vastgesteld. Gezien de snelle ontwikkelingen in technieken van energiebesparing is dit nu, anno 2000, zeker een haalbare norm voor de gebouwen die in Papendorp worden gerealiseerd. Alle bouwplannen zullen worden bekeken en beoordeeld op uitwerking van energiebesparingsmogelijkheden.

In Papendorp wordt stadsverwarming aangelegd. Stadsverwarming maakt gebruik van de restwarmte van de elektriciteitscentrale die via warmtekrachtkoppeling aan gebouwen wordt geleverd. Vanuit milieu-oogpunt is dit een gunstige energielevering. Stadsverwarming kan zowel worden gebruikt voor verwarming als (door middel van absorptietechnieken)

voor koeling. Zeker bij de geplande clustering van gebouwen is het toepassen van bijzondere of soms nieuwe technieken de moeite waard. Overleg hierover met ontwikkelaars en andere betrokkenen van grote gebouwen of gebouwclusters wordt geïnitieerd.

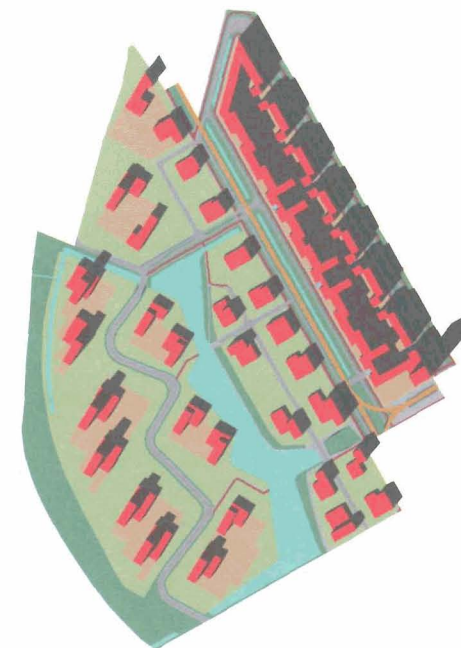
Een andere techniek die voor kantoren/bedrijfsruimten kan worden toegepast, is die van "PV", Photo Voltaic, de zogenaamde zonnepanelen die zonlicht omzetten in elektriciteit. Daarnaast dient elke kantoor/bedrijfsruimte natuurlijk zo te zijn ingericht, voorzieningen getroffen en van apparatuur voorzien dat het intern elektriciteitsverbruik zo laag mogelijk is.

Kantoren en bedrijven hebben een specifieke energiebehoefte die verschilt van woningen. In kantoren wordt veel energie gebruikt ten behoeve van apparatuur. Hier kan ook de nodige warmte bij vrijkomen. Kantoren en bedrijven hebben in het algemeen meer energie nodig voor koeling dan voor verwarming. Het is nodig de oriëntatie van de gebouwen te optimaliseren voor een zo gunstig mogelijke verhouding voor benutting van passieve zonne-energie en de behoefte aan koelte. Zeker de kantoorgedeelten van de gebouwen dienen zo min mogelijk op het zuiden te worden georiënteerd.

Bijlage II biedt een overzicht van de energiekeuzes die bij het ontwerpen van gebouwen gemaakt kunnen worden.

Water

In de woningen van Leidsche Rijn wordt huishoudwater toegepast. In kantoren en bedrijven is het waterverbruik zo laag dat het zowel vanuit financieel als vanuit milieukundig oogpunt niet verantwoord is om een tweede waterleidingnet aan te leggen. Zowel voor consumptie als voor huishoudgebruik (WC, schoonmaak etc.) zal gebruik worden gemaakt van schoon drink-



figuur 52: Bezonning Papendorp Noord
(21 maart 15:00 uur)

water. Het is daarom extra belangrijk in de kantoren en bedrijven apparatuur en installaties toe te passen die een zo laag mogelijk waterverbruik hebben.

Voor het afkoppelen van de dakvlakken van de gebouwen wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

7.2 Ecologie

De ecologische kwaliteit van het huidige gebied is niet zodanig hoog dat hier bij de nieuwe inrichting veel mee kan worden gedaan. Bestaande bomen dienen zo veel mogelijk te worden behouden. De inrichting langs de groenstrook van de A2 en de A12 wordt zodanig vormgegeven en beheerd dat hier een kwelvegetatie kan ontstaan. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3 (zone A12/A2).

7.3 Luchtkwaliteit

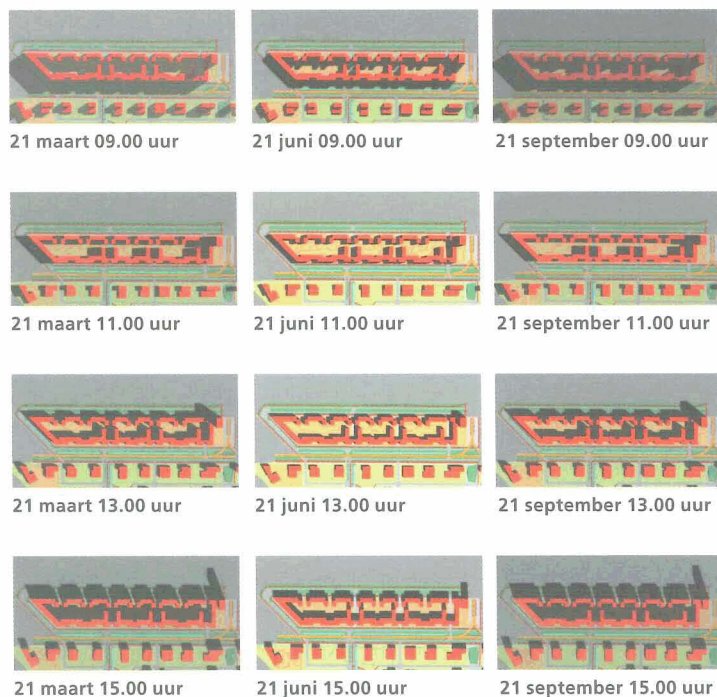
De ligging van Papendorp Noord ten opzichte van de A2, A12 en het verkeersknooppunt Oudenrijn en de hoge verkeersintensiteit op deze wegen zorgt voor een minder goede kwaliteit van de lucht in de omgeving. De groenstroken langs deze wegen mogen niet worden ingericht als recreatie- c.q. verblijfsgebieden.

Kantoren en bedrijven worden niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen en mogen dus in een zone met slechte luchtkwaliteit worden gebouwd. Wel dienen kantoren en bedrijven binnen een zone van 500 meter van de snelweg extra aandacht te besteden aan het binnenmilieu en met name de luchtkwaliteit. Aanzuiging van buitenlucht dient plaats te vinden in de luwte

van het gebouw. Kantoren aan de rand van het gebied dienen hun lucht zeker niet aan de zuid- of westzijde van het gebouw aan te zuigen. Verder dient aandacht te worden besteed aan zuivering van de buitenlucht voordat deze in de binnenruimten wordt verspreid. De binnenlucht dient te voldoen aan de normen van het Bouwbesluit.

Afvoer van de lucht uit parkeergarages dient op een zodanige plaats en hoogte te gebeuren dat het geen negatieve invloed heeft op de omgeving van voetgangers en fietsers. Ook dient de lucht-afvoer van parkeergarages of andere ruimten vanzelfsprekend niet gemengd te kunnen worden met de aan te zuigen lucht voor de binnenruimten.

Ook de luchtkwaliteit in het toekomstige woongebied in het noord-oosten van Papendorp (Leeuwestein) wordt negatief beïnvloed door de omringende hoge verkeersintensiteit. Bij de uitwerking van dit deelgebied dient onderzocht te worden of normen niet worden overschreden en welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn.



figuur 53: Bezinning De Taats Noord

7.4 Geluid

Het geluidsniveau in heel Papendorp is erg hoog vanwege de naastgelegen rijkswegen A2 en A12. Kantoren en bedrijven gelden in de wet Geluidhinder echter niet als gevoelige bestemmingen en mogen hier dus wel worden gebouwd. Hier geldt ook, net als bij de luchtkwaliteit, dat extra aandacht moet worden besteed aan geluidsisolatie opdat het geluidsniveau binnen acceptabel wordt. Het geluidsniveau in de verblijfsruimten mag maximaal 40dB(A) bedragen (Bouwbesluit).

Voor de geplande woningbouw in Leeuwestein is gekeken of de inrichting en bebouwing van Papendorp Noord en met name De Taats Noord een bijdrage zou kunnen leveren aan afscherming van het geluid van rijksweg A2. De oorspronkelijk geplande bebouwing en dichtheid van kantoren was te laag om het geluid af te schermen.

In het huidige plan is de bebouwing van De Taats Noord aan de westzijde sterk verdicht. Hierdoor is er een dichte aangesloten wand van kantoren mogelijk die als een "geluidsscherm" voor de woningbouw fungeert. Ook de schuine doorsnijding van De Taats in het noorden door de Ortelijslaan draagt bij aan het terugdringen van de geluidbelasting van de A2 op het woongebied Leeuwestein. Met de schuine doorsnijding overlappen de beide puntvormige bouwmassa's elkaar. Daarmee wordt de geluidbelasting aanzienlijk teruggebracht. Er worden nog andere maatregelen getroffen, zoals plaatsing van gebouwen in het noorden van Nieuwerijn III en de afscherming middels de opritten van de Van Schaycklaan naar het viaduct bij knooppunt Hooggelegen.

Door de gekozen bebouwingsvorm van De Taats Noord kan aan de oostzijde van De Taats Noord (de westzijde van de Mercatorlaan) eventueel ►

- ook worden gedacht aan de bouw van woningen in plaats van kantoren. Woningbouw is hier mogelijk als de woningen aan de voorzijde afgeschermd worden voor het geluidsniveau van het verkeer op de Mercatorlaan (dove gevel); aan de achterzijde hebben de woningen een luwe gevel, omdat ze in de "geluidsschaduw" van de kantoren vallen.

Bij het ontwerp van de woningen dient nog wel aandacht te worden besteed aan geluidsbelasting van eventuele zijgevels.

Vooralsnog is woningbouw in De Taats Noord aan de zijde van de Mercatorlaan echter niet mogelijk, vanwege de hindercontouren van de huidige aanwezige bedrijven (KWS en Nedal).

De geplande woningbouw in Leeuwestein zal voor een deel, wat betreft geluid van de A2, worden afgeschermd door het voorliggende ontwerp van De Taats Noord en andere maatregelen. Het is echter onwaarschijnlijk dat deze maatregelen voldoende zijn voor het totale geplande woningbouwgedeelte in Leeuwestein. Bij uitwerking van dit deelgebied van Papendorp zal zeker nog veel aandacht moeten worden besteed aan de invloed van geluid van de A2 ten noorden en ten zuiden van De Taats, geluid door verkeer van Hooggelegen, de Ds. Martin Luther Kinglaan en van de Papendorpse brug.

7.5 Bodemkwaliteit

De huidige bodemkwaliteit is niet zodanig dat er een sanering plaats dient te vinden. Bij het bouwrijp maken van de grond worden lichte bodemverontreinigingen gesaneerd, zodat voor alle gebieden de kwaliteit van de bodem aansluit bij de bestemming van het deelgebied.

7.6 Externe veiligheid

Het transport over de A2 en A12 van gevaarlijke stoffen levert enige beperkingen in bebouwing direct langs de wegen. De wegen zijn zo breed

IR-zone		Zone groepsrisico		Opmerkingen
		Afstand tot wegas zonder bebouwing	Bijbehorende toegestane dichtheid in aanliggende zone tot 200 m.	
A2 bij Hooggelegen	0 m.	70 m.	150 pers./ha	
		80 m.	200 pers./ha	
		90 m.	350 pers./ha	
		100 m.	> 600 pers./ha	
A2 zuidelijker	0 m.	40 m.	30 pers./ha	Lage dichtheid i.v.m. bebouwing westzijde van de A2. 110 m. is achter WRK-zone.
		60 m.	40 pers./ha	
		70 m.	50 pers./ha	
		90 m.	125 pers./ha	
		110 m.	250 pers./ha	
A2/A12 oksel	0 m.	30 m.	130 pers./ha	90 m. is achter WRK-zone.
		50 m.	200 pers./ha	
		70 m.	300 pers./ha	
		90 m.	400 pers./ha	

Afstanden vanaf het midden van de wegas (dichtheden in personen/hectare)

dat het individueel risico (10 -6) in Papendorp niet wordt overschreden. De aanbevolen normen met betrekking tot groepsrisico leveren enige beperkingen op. Deze beperkingen vallen echter samen met de zone langs de A2 die niet bebouwd kan worden vanwege de WRK-leiding. Voorbij de WRK-zone zijn er geen beperkingen meer bij de stedenbouwkundige invulling en dichtheid, zoals deze in dit SP zijn voorgesteld.

7.7 Bedrijfsmilieuzonering

Bedrijven die zich vestigen in Papendorp Noord dienen wat betreft milieuzonering te vallen in categorie 1, 2 of 3. Voor De Taats Noord geldt als maximum categorie 2. Bedrijven in Nieuwerijn II en III kunnen vallen onder categorie 1, 2 of 3 (maximale afstand waarin mogelijk hinder kan worden ervaren is 100 meter).

Het plangebied valt gedeeltelijk in de, in het bestemmingsplan vastgelegde, zone industrielawaai van de huidig aanwezige bedrijven (KWS en Nedal). Voor kantoren of bedrijven levert dit geen beperkingen op (dat zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen in de wet Geluidhinder).

7.8 Windhinder

In verband met de hoteltoeren in De Taats Noord is een windtunnelonderzoek uitgevoerd door TNO naar het windklimaat op het Taatsenplein in Papendorp.

Het in de windtunnel bepaalde windklimaat wordt gebruikt bij het inrichten van het plein en bij het toekennen van gebruiksfuncties aan de verschillende delen van het plein. ■

Hoofdstuk 8 Planning en organisatie

8.1 Juridisch planologisch kader

Voor het plangebied Leidsche Rijn Utrecht is in 1999 een globaal bestemmingsplan met een verplichting tot uitwerking in procedure gegaan. Dit bestemmingsplan is op 28 oktober 1999 door de Raad vastgesteld en zal naar verwachting begin 2001 grotendeels vigerend zijn. Zolang dit bestemmingsplan niet vigeert, moet bij de bouw aanvragen gebruik worden gemaakt van de zogenaamde artikel 19 procedure. Vanaf het moment dat het moederplan vigerend is, kan bij bouw aanvragen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden van binnenplanse anticipatie, waarbij geanticipeerd wordt op het vigerend zijn van het uitwerkingsplan.

Het uitwerkingsplan voor Papendorp Noord wordt in combinatie met het inrichtingsplan en de voorlopige ontwerpen van de bouwplannen uitgewerkt. Met de Provincie is afgesproken dat, voorafgaand aan de ter-inzage-legging van bouwplannen, inspraak over het concept voorontwerp uitwerkingsplan moet plaatsvinden. Belanghebbenden hebben zo voldoende juridische mogelijkheden om te reageren op het totale plan.

Na de inspraak op het concept voorontwerp wordt het product uitgewerkt tot een voorontwerp en wordt het ter informatie bij de bouw aanvragen ter inzage gelegd. De formele ter-inzage-legging van het ontwerp uitwerkingsplan volgt pas als het globale bestemmingsplan vigeert en de gegevens van alle bouwplannen vaststaan en zijn verwerkt in het ontwerp uitwerkingsplan.

8.2 Fasering van ontwikkeling en realisatie

De gronden van het deelgebied Papendorp Noord zijn allen verworven en vrij van gebruik, dus beschikbaar, met uitzondering van een klein stuk grond ter plaatse van de Mercatorlaan. Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan wordt begonnen met het opstellen van het inrichtingsplan en vervolgens het bestek voor het bouwrijpmaken. Tevens is het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan het startmoment voor de voorbereiding van het ophogen. Alvorens de ophoogwerkzaamheden kunnen starten, dienen de vereiste vergunningen (kapvergunning en verklaring van geen bezwaar) te zijn verleend. De overige bouwrijpmaakvergunningen worden aangevraagd nadat het inrichtingsplan klaar is.

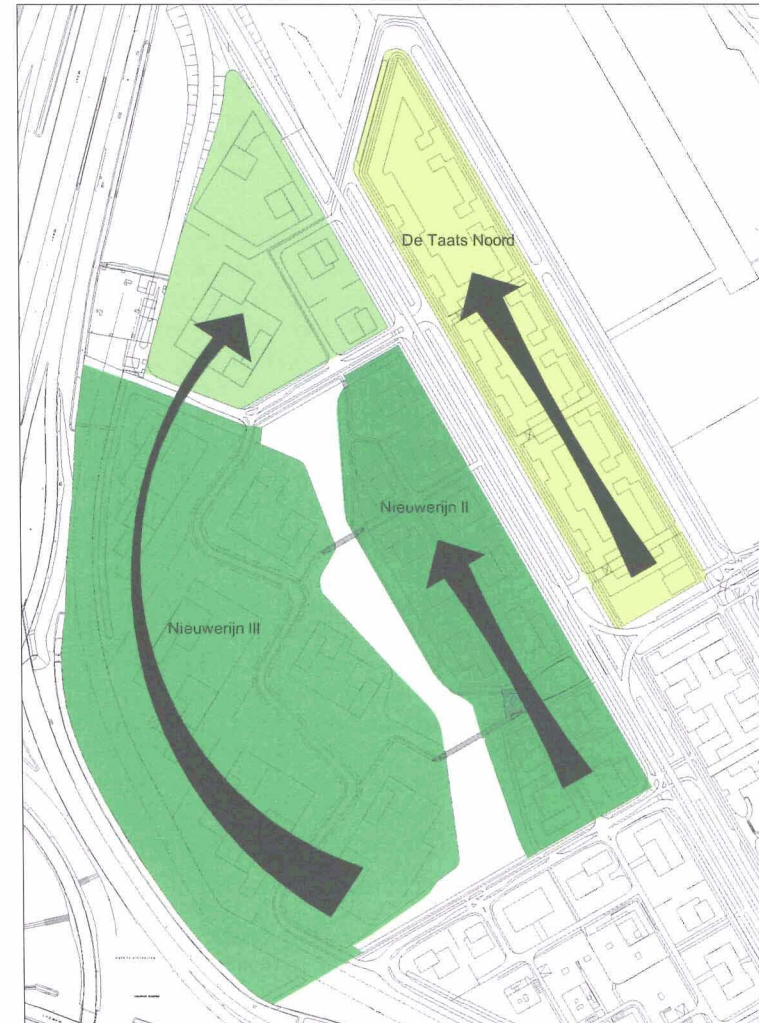
De terreinen van Papendorp Noord worden in principe vanaf najaar 2002 bouwrijp opgeleverd. Bepaalde delen zijn echter al vanaf 2001 uitgifbaar.

Op de faseringskaart wordt de aangegeven opleverrichting weergegeven. Zo mogelijk wordt hiervan afgeweken, afhankelijk van waar de aangemelde bedrijven zich willen vestigen.

8.3 Locatiegewijze aanpak parkeren

Papendorp is volgens het huidige rijksbeleid een B-locatie. Hierdoor is het aantal parkeerplaatsen gelimiteerd. Binnen Papendorp is locatiegewijze ontwikkeling mogelijk. Gemiddeld genomen bedraagt de norm voor heel Papendorp 1 parkeerplaats per 125 m² bvo / 1 parkeerplaats per vijf werknemers voor de kantoren en bedrijven. Zolang het huidige ABC-locatiebeleid van kracht is, blijft deze norm gelden.

Binnen Papendorp mag deze norm echter gedifferentieerd worden toegepast.



figuur 54: Faseringskaart Papendorp Noord

- Omdat Papendorp Zuid in totaal qua norm lager zit dan 1:125 m² bvo / 1:5 werknemers, dienen deze parkeerplaatsen in Papendorp Noord te worden gecompenseerd bij de kantoren en bedrijven. Dit betekent dat de parkeernorm in Papendorp Noord - bij gelijkblijvend rijksbeleid - strenger zal zijn dan in Papendorp Zuid.

In het uitwerkingsplan van Papendorp Zuid zijn vorenstaande locatiegewijze aanpak en afspraken hieromtrent opgenomen. Dit zal eveneens in het uitwerkingsplan voor Papendorp Noord geschieden.

8.4 Beheer en parkmanagement

In Papendorp Noord wordt parkmanagement ingevoerd. Kort gezegd houdt parkmanagement het integraal beheren van een complete kantoren- en bedrijvenlocatie in. In overleg met de gebruiker(s), ontwikkelaar(s) en belegger(s) (voor zover bekend) wordt het totale denkbare pakket aan voorzieningen, services en beheer- en onderhoudsmaatregelen uitgewerkt. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld bewegwijzering, groenvoorziening en beveiliging.

De belangrijkste doelstelling van parkmanagement is het realiseren en op lange termijn behouden van een hoog kwaliteitsniveau van de kantoren- en bedrijvenlocatie. Bij parkmanagement zijn bedrijven en Gemeente er samen verantwoordelijk voor dat de terreinen er van het begin af aan goed en verzorgd uitzien en dat de kwaliteit ook op langere termijn gewaarborgd blijft. Collectiviteit is hierbij een belangrijke voorwaarde.

Elke onderneming of instelling die zich in Papendorp vestigt, verplicht zich bij de ondertekening van het erfpachtcontract tot afname en betaling van het basispakket. In onderstaande tabel is omschreven wat dit basispakket inhoudt.

Basispakket parkmanagement

Beheer en onderhoud openbaar gebied

Beheer en onderhoud representatieve elementen private kavels

Terreinbeveiliging

Bedrijfsbewegwijzering

Afvalinzameling/verwerking

Vervoersmanagement

Stedenbouwkundige en architectonische voorschriften

Management beheerorganisatie

Parkeermanagement

Daarnaast kan elke onderneming lid worden van de parkmanagementvereniging. Van deze vereniging is ook de Gemeente Utrecht lid. Met het lidmaatschap verkrijgen de ondernemingen democratisch stemrecht over de gezamenlijke invulling van parkmanagement, waarbij het basispakket het uitgangspunt is. Het aantal stemmen dat bedrijven in de ledenvergadering hebben, hangt af van hun vierkante meters bruto vloeroppervlakte.

De vereniging sluit een contract af met een beheerorganisatie, die voor de feitelijke uitvoering van parkmanagement zorg draagt. Op haar beurt huurt de beheerorganisatie onderaannemers in die het uiteindelijke werk op de terreinen verrichten. Daarnaast onderzoekt de beheerorganisatie waaraan de bedrijven - boven op het basispakket - nog meer behoefte hebben en biedt dit aan de bedrijven als optioneel pakket aan. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere telecomfaciliteiten, pandbeveiliging, kinderopvang en gevelreiniging. Deze organisatievorm is niet alleen democratisch, ook ontstaan hele korte lijnen voor klachten van bedrijven. De beheerorganisatie is namens de

vereniging hét direct aanspreekpunt voor de bedrijven. De beheerorganisatie regelt daarnaast alle verenigingszaken als vergaderingen, beleidsstukken en verslagen, zodat de leden en het bestuur daar niet extra mee worden belast. De leden dragen naar rato bij in de kosten van het parkmanagement. De Gemeente Utrecht neemt de kosten van het volledige beheer en onderhoud van de openbare ruimte voor haar rekening, alsmede een deel van de kosten van management en bewegwijzering.

8.5 Gebiedsgewijze ontwikkeling

In Papendorp Zuid is op twee plaatsen gebiedsgewijze ontwikkeling toegepast: in De Taats Zuid wordt 40.000 m² bvo kantoren door middel van een prijsvraag ontwikkeld en in Nieuwerijn I 27.000 m² bvo bedrijven.

De grond is uitgegeven aan een marktpartij/alliantie van belegger en ontwikkelaar die hierop de door de Gemeente gewenste bestemmingen voor eigen rekening en risico ontwikkelt. Hiertoe is een getrapte selectieprocedure opgezet, waarbij het doel was de meest gerede

marktpartij/alliantie voor deze ontwikkeling te vinden.

Bekendmaking van deze procedure heeft plaatsgevonden door middel van een advertentie in de vakpers en door aanschrijving van reeds bij het Projectbureau bekende partijen.

In de eerste selectietrap is een aantal marktpartijen/allianties geselecteerd aan de hand van minimeisen en selectiecriteria.

In de tweede selectietrap is aan marktpartijen/allianties gevraagd een aanbieding te doen, bestaande uit een ontwikkelingsplan en een financiële aanbieding. De selectiecommissie, bestaande uit personen van verschillende disciplines, heeft op basis van een aantal van tevoren bekendgemaakte selectiecriteria de meest gereede marktpartij/alliantie geselecteerd.

Voor Papendorp Noord wordt mogelijk op termijn ook aan een gebiedsgewijze ontwikkeling gedacht.

8.6 Uitgifte in erfpacht

Het beleid van de Gemeente Utrecht is dat de gronden in eeuwig-durende erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat de uitgiften in Papendorp zullen geschieden onder "de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden in de Gemeente Utrecht (AV 1989)".

De uitgifte in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd, waarbij de canon eenmalig wordt afgekocht. Naast de betaling van de overeengekomen grondprijs is er nog een aantal financiële aspecten dat een rol speelt bij de overdracht van de grond, onder andere reserveringsvergoeding en indexering van de grondprijs.

De normale procedure wat betreft de uitgifte in erfpacht van een perceel grond is dat in eerste instantie een intentie-overeenkomst wordt afgesloten met een kandidaat-erfpachter waarin een aantal intenties c.q. afspraken wordt vastgelegd omtrent architectenselectie, bouwaanvraag en prijs. Na ondertekening van de intentie-overeenkomst door beide partijen, die ter goedkeuring aan het bestuur wordt voorgelegd, dient optievergoeding te worden betaald. Deze wordt verrekend met de uitgifteprijs. Na een goedgekeurd Voorlopig Ontwerp door de Welstandskamer wordt een uitgifte-overeenkomst opgesteld die wederom ter goedkeuring aan het bestuur wordt voorgelegd. ■



Grondgebruik en grondexploitatie Hoofdstuk 9

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid van het Stedenbouwkundig Plan Papendorp Noord. Daartoe is een exploitatieberekening uitgevoerd. In deze berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- prijspeil 01.01.2000, exclusief B.T.W.
- kostenstijging 2,5%
- opbrengstenstijging 2,5%
- rente 7,3%.

9.1 Grondgebruiksanalyse

Netto plangebied	44,2 ha
Uitgeefbaar	27,0 ha
• kantoren	4,9 ha
• bedrijven	21,4 ha
• HOV	0,7 ha
Groen (incl. water)	11,4 ha
Verharding	5,8 ha

9.2 Financieel resultaat

Om de vergelijking met het saldo uit het SPVE Papendorp te kunnen maken, is uit de exploitatie SPVE Papendorp het deel ten behoeve van Papendorp Noord gedestilleerd.

Het financiële overzicht van het SP Papendorp Noord, in relatie tot het financiële overzicht voor Papendorp Noord zoals dat in het SPVE is opgenomen, geeft het volgende beeld:

	SPVE Papendorp Noord	SP Papendorp Noord	Vershil
Kosten	NLG 59.380.652,-	NLG 55.706.788,-	- NLG 3.673.864,-
Opbrengsten	NLG 137.247.477,-	NLG 139.011.535,-	+ NLG 1.764.058,-
Saldo (nominaal)	NLG 77.866.825,-	NLG 83.304.747,-	+ NLG 5.437.922,-

Bij vergelijking van het SPVE Papendorp en SP Papendorp Noord kan het volgende worden geconstateerd:

Opbrengsten

Ten opzichte van het SPVE is het kantoorvolume in De Taats Noord met 10.000 m² bvo toegenomen en zijn er geen gronden meer gereserveerd voor een VO-school. Daarnaast is het oppervlak uitgeefbaar bedrijventerrein met 0,3 hectare toegenomen. Indien rekening wordt gehouden met de voor de grondexploitatie gehanteerde rekenprijzen voor de uitgifte, dan bedragen de meeropbrengsten NLG 1.764.058,-.

Kosten

Naast een verandering in het grondgebruik zijn ten opzichte van het SPVE de methode van ophogen, de ontsluitingsstructuur, de waterhuishouding en het budget voor VAT-kosten gewijzigd. Ten aanzien van de kosten heeft dit de volgende consequenties:

Ophogen

In het SPVE is rekening gehouden met een integrale ophoging van het plangebied tot 0,4 m. Om grote zettingen van de riolering te voorkomen is in het SPVE tevens rekening gehouden met aanbrengen van een extra zandpakket ter plaatse van het tracé van de riolering.

In de exploitatie van het SP Papendorp Noord wordt het plangebied niet integraal opgehoogd, maar wordt het principe van de cunettenmethode toegepast. Ter plaatse van de toekomstige wegen wordt een cunet tot de vaste zandlaag ontgraven en aangevuld met zand tot de ashoogte van de wegen. Tevens is de riolering in het cunet van het wegprofiel gelegen. De uitgeefbare terreinen worden echter opgehoogd met grond tot de gewenste afwerkhoogte. De totale meerkosten ten opzichte van het SPVE als gevolg van deze aanpassingen bedragen NLG 448.452,-.

Verharding

Ten opzichte van het SPVE is de ontsluitingsstructuur van Nieuwerijn gewijzigd. Hierdoor is het oppervlak aan verharding afgenomen. Ook zijn in het SP Papendorp Noord de profielen van de Van Deventerlaan, de Ptolemaeuslaan en de Marinus van Tyruslaan gewijzigd ten opzichte van de profielen die in het SPVE zijn bepaald. De profielprijzen voor deze wegen zijn opnieuw berekend en liggen in het algemeen lager dan de profielprijzen die in het SPVE zijn gehanteerd. Samen met de aan verharding gerelateerde normen, zoals lichtmasten en micromilieu, bedraagt de totale besparing ten opzichte van het SPVE als gevolg van deze aanpassingen NLG 6.205.477,-.

Groen en water

In tegenstelling tot het SPVE is in het SP Papendorp Noord de groene hinderzone tussen Nieuwerijn en de rijksweg A2 kleiner in omvang. Deels wordt het verlies aan groen gecompenseerd binnen Nieuwerijn Noord en met name in de omgeving van de waterpartij. De totale besparing op groenvoorzieningen bedraagt NLG 412.810,-.

Ten aanzien van de waterhuishouding is in het SP de waterpartij in De Taats Noord kleiner van omvang. Hierdoor wordt ten opzichte van het SPVE in het SP geen autobrug gerealiseerd en wordt er minder kademuur gerealiseerd. Tegenover deze besparing zijn echter ook meerkosten. Zo is in het SP rekening gehouden met extra kosten voor duikers. Om het watersysteem van Papendorp Noord in verbinding te brengen met het watersysteem van het toekomstige woongebied Leeuwestein is rekening gehouden met twee duikers onder het deelgebied De Taats Noord door. Tevens zijn in het SP een terrasvlonder en twee fietsbruggen opgenomen, waarmee in het SPVE geen rekening was gehouden. Ten aanzien van de waterhuishouding bedragen de meerkosten NLG 2.947.148,-.

VAT-kosten

Doordat de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn afgenomen, betekent dit dat ook het budget voor de VAT-kosten (percentage 14 %) is verlaagd. In totaal bedraagt de besparing NLG 451.177,-.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat ten aanzien van de kosten van het SP Papendorp Noord de volgende besparingen en meerkosten zijn te verwachten:

Ophogen	+ NLG	448.452,-
Verharding	- NLG	6.205.477,-
Groen en water	+ NLG	2.534.338,-
VAT-kosten	- NLG	451.177,-
Totaal minder kosten	- NLG	3.673.864,-

9.3 Fasering

Het nominaal saldo van het SP Papendorp Noord is ten opzichte van het SPVE in positieve zin verbeterd met NLG 7.128.074,-.

In het SP is rekening gehouden met een versnelde ontwikkeling van De Taats Noord ten opzichte van het SPVE. Voor de kantoren en de eventuele woningen is rekening gehouden met een uitgifteperiode vanaf 2003 tot en met 2006. In het SPVE was voor de uitgifte van kantoren rekening gehouden met een uitgifteperiode van 2005 tot en met 2008. De ontwikkeling van Nieuwerijn Noord komt in grote lijnen overeen met het SPVE. ■



Communicatie Hoofdstuk 10

Communicatie speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van Papendorp om, in samenwerking met huidige en toekomstige belanghebbenden, tot invulling te komen van een hoogwaardige kantoren- en bedrijvenlocatie.

10.1 Positionering Papendorp Noord

Bedrijven- en kantorenlocatie Papendorp is de nieuwe toplocatie voor zakelijke dienstverlening in Utrecht. Papendorp heeft unieke kwaliteitskenmerken: centrale ligging in de Nederland, in het noordoost-kwadrant van knooppunt Oudenrijn, hoogwaardige parkachtige uitstraling, parkmanagement en veel aandacht voor de gebouwen en de omgeving.

Papendorp is de eerste kantoren- en bedrijvenlocatie van Leidsche Rijn die in ontwikkeling wordt gebracht. Papendorp Noord is een voortzetting van en vormt één geheel met het eerder ontworpen plan voor Papendorp Zuid.

Samen met de bedrijven die geïnteresseerd zijn in vestiging in Papendorp Noord, zal worden gewerkt aan de uitwerking van hun plannen. Het gaat dan om intensieve afstemming bij de uitwerking van een inrichtingsplan (IP), de voorlopige ontwerpen (VO's) en definitieve ontwerpen (DO's) van bouwplannen.

10.2 Communicatie bij ontwikkeling SP

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit Stedenbouwkundig Plan (SP) zijn verschillende partijen gevraagd om hun oordeel. De daarmee ontvangen opmerkingen en ideeën zijn verwerkt in dit SP Papendorp Noord.

Het SP is in 2000 een aantal keer informeel gepresenteerd, te weten aan de Raadscommissie op 13 september, het Kwaliteitsteam dat

betrokken is bij Leidsche Rijn op 27 september, de Welstandskamer in september en december, en het Milieu-overleg Leidsche Rijn op 17 november.

Op 2 oktober 2000 is een markttoets gehouden, waar het SP informeel is gepresenteerd aan deskundigen. Doel van deze bijeenkomst was te toetsen of de geplande ontwikkeling van Papendorp Noord, qua marktprofiel en stedenbouwkundige opzet, marktconform is, en dus past bij de vraag in de markt.

Binnen het projectbureau Leidsche Rijn is het SP voorgelegd aan de Regiestaf op 16 oktober en aan het Management Overleg op 21 november 2000.

10.3 Communicatie bij uitwerking SP

Een concreet (beknopt) communicatieplan zou de uitwerking kunnen begeleiden. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende doelgroepen en middelen:

- *bedrijven die een nieuwe locatie zoeken:* een algemene folder over de kenmerken van Papendorp kan interesse opwekken voor vestiging in dit gebied.
- *zich vestigende bedrijven:* deze worden nauw betrokken bij de verdere uitwerking van het gebied. Ook de werknemers van deze bedrijven kunnen op de hoogte worden gehouden van de vorderingen. Een periodieke nieuwsbrief kan hierin voorzien.
- *huidige bewoners, bedrijven en belanghebbenden:* zowel belanghebbenden in het huidige gebied als in de omgeving, bijvoorbeeld in Kanaleneiland, kunnen op de hoogte worden gehouden van de vorderingen.
- *pers:* deze zal geïnformeerd worden naar aanleiding van de besluitvorming over het SP.

Daarnaast is voorzien in algemene communicatiemiddelen. Zowel op internet (www.leidscherijn.nl) als ook in het Informatiecentrum Leidsche Rijn wordt informatie over Papendorp aangeboden. ■

Bijlage I Afwijkingen ten opzichte van SPVE

In Papendorp Noord wordt op de volgende punten afgeweken van het SPVE Papendorp:

- De oostzijde van De Taats Noord is zodanig vormgegeven dat in de toekomst - indien gewenst - ook woningbouw mogelijk is.
- De Van Deventerlaan loopt niet langs, maar door Nieuwerijn III.
- Komende vanaf het knooppunt Hooggelegen loopt de Van Deventerlaan voor een deel niet loodrecht op De Taats aan. De zichtlijn op het Taatsenplein, gekenmerkt door de twee hoge torens in De Taats, is hiervoor het motief geweest.
- De hoeveelheid water in Nieuwerijn Noord is enigszins minder dan in het SPVE. Dit zal worden gecompenseerd in het woongebied Leeuwestein.
- De Orteliuslaan loopt schuin in De Taats in plaats van recht in verband met de geluidwerende werking.
- De lengte van De Taats is ingekort in verband met het niet beschikbaar zijn van bepaalde stukken grond.
- Er is 600 m² bvo commerciële voorzieningen toegevoegd in De Taats Noord in overleg met de afdeling Economische Zaken van de dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Utrecht. ■

Energiekeuzes in gebouwen Bijlage II

	<i>Ontwerp</i>	<i>Verlichting</i>	<i>Ventilatie</i>	<i>Koeling</i>	<i>Interieur</i>
<i>Kleine- en middelgrote gebouwen tot 1.500m²</i>	Voldoende gebouwmassa Materiaalgebruik Raam 25% Oriëntatie	HF-verlichting in combinatie met daglicht afhankelijke schakelingen en veegschakeling	Natuurlijke ventilatie	Beperken koelbehoefte d.m.v. verkleinen interne warmtelast, zonwering en zomernacht ventilatie Absorptiekoeling	Plaatsing Bureaus Tochtsluizen Tegelvloeren Witte muren Zuinige apparatuur
<i>Grote gebouwen 1.500-10.000m²</i>	Voldoende gebouwmassa Materiaalgebruik Raam 25% Oriëntatie	HF-verlichting in combinatie met daglicht afhankelijke schakelingen en veegschakeling	<i>Voorkeur 1</i> Natuurlijke ventilatie <i>Voorkeur 2</i> Deels mechanische ventilatie	Beperken koelbehoefte Indien extra koeling nodig: koelvloeren Absorptiekoeling	Plaatsing Bureaus Tochtsluizen Tegelvloeren Witte muren Zuinige apparatuur
<i>Zeer grote gebouwen > 10.000m²</i>	Voldoende gebouwmassa Materiaalgebruik Raam 25% Oriëntatie	HF-verlichting in combinatie met daglicht afhankelijke schakelingen en veegschakeling	<i>Voorkeur 1</i> Natuurlijke ventilatie <i>Voorkeur 2</i> Deels mechanische ventilatie	Beperken koelbehoefte Indien extra koeling nodig: koelvloeren Absorptiekoeling	Plaatsing Bureaus Tochtsluizen Tegelvloeren Witte muren Zuinige apparatuur

Samenstelling projectgroep

Gemeente Utrecht

projectmanager

Nora Hugenholtz

projectleider

Marjan Klein

economische zaken

Klaas Beerda

verkeer

Ron Linschoten

milieu

Dymph Hoffmans

planeconomie

Erik Raad

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving, Barendrecht

Peter Verschuren

Armand Blommaert

West 8 landschapsarchitecten, Rotterdam

Theo Reesink

Jacco Stuy

Grontmij, Houten

Herman Vianen

Triode, Amsterdam

Frank Rouers

Beelmateriaal

Wissing

West 8

OMA

Geografiek

Grafische vormgeving en productie

Lines & Letters, Soest

*Voor informatie over Papendorp kunt u contact opnemen
met Nora Hugenholtz (projectmanager), tel. 030 – 286 40 60,
Projectbureau Leidsche Rijn, Utrecht.*

*Voor aanmelding van bedrijven kunt u contact opnemen
met Klaas Beerda, tel. 030 – 286 36 77, Dienst Stadsontwikkeling,
afdeling Economische Zaken.*



Leidsche Rijn Utrecht

Waar mensen plezierig werken

Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht

Postbus 8613, 3503 RP Utrecht

telefoon (030) 286 47 99

telefax (030) 286 48 14