

# Vastgoedmarkt/...

**AD HOC**  
Sterk aanwezig  
in leegstand  
Kijk op [www.adhocbeheer.nl](http://www.adhocbeheer.nl)  
of bel 070 - 312 03 33

**Top 100 winkel-  
formules** in  
aantal en vierkante  
meters, pagina 36

**CompaNanny**  
verhoogt verhuur-  
baarheid pand,  
pagina 39

**Huisvester asiel-  
zoekers** altijd op  
zoek naar panden,  
pagina 47

**PROVADA  
EDITIE '08**

Vastgoedmarkt is het onafhankelijke nieuwsblad voor commercieel onroerend goed, 35e jaargang, juni 2008

Uitkomst kan invloed hebben op toekomst Zuidas

## ABP onderzoekt huisvesting

Het pensioenfonds ABP heeft - samen met het pensioenuitvoeringsbedrijf Cordares - een oriënterende opdracht gegeven om de eigen huisvesting onder de loep te nemen. Het gaat hier om in totaal 5.000 medewerkers. Het betreft dus ook de huisvesting van het ABP-hoofdkantoor in Heerlen en het Cordares-hoofdkantoor in Amsterdam Sloterdijk. Dat heeft Vastgoedmarkt in de markt vernomen.

In april van dit jaar tekenden ABP en Cordares een overeenkomst voor een eerder aangekondigde fusie. ABP en Cordares stelden eind vorig jaar samen te willen gaan om door schaalvergroting sterker te staan op de internationale pensioen- en vermogensbeheermarkten. De nieuwe organisatie gaat een pensioenvermogen beheren van 245 miljard euro voor bijna 4 miljoen mensen. De stichting pensioenfonds ABP verzorgt sinds 1922 de oudedagsvoorziening voor werkgevers en werknemers in de sectoren overheid en onderwijs. Met een vermogen van ongeveer 220 miljard euro is ABP een van de grootste pensioenfondsen in de wereld. Cordares is specialist in pensioenbeheer, uitvoering van bedrijfstakeigen regelingen en inkomensverzekering voor meer dan één miljoen Neder-

landers. Cordares werkt voor cliënten (zoals onder andere BPF Bouw en SPW), die gezamenlijk een vermogen vertegenwoordigen van ruim 26,5 miljard euro. Het is commercieel vastgoed belegde vermogen - vaak indirect - ligt ruim boven de 30 miljard euro. Hoewel het om een oriënterend onderzoek gaat en het hoogst onwaarschijnlijk is dat alle 5.000 medewerkers, inclusief de 500 die bij Cordares in dienst zijn, ook inderdaad moeten verhuizen (het ABP-kantoor in Heerlen is net voor vele miljoenen gerenoveerd), lijkt het wel zeker dat voor de directie en de top van het vermogensbeheer naar een nieuwe locatie in de Randstad wordt gekeken.

Lees verder op pagina 5

## Credit Suisse koopt portefeuille Fortress

Fortress heeft de kantoorgebouwen Spectrum en Teleport Towers in Amsterdam Teleport verkocht aan Credit Suisse. De in Frankfurt gevestigde belegger koopt deze portefeuille voor zijn vastgoedfonds CS Real Estate International Fund. De koopsom is door de partijen niet bekendgemaakt. Kantoorgebouw Spectrum aan de Gatwickstraat 9-39 in Amsterdam heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van 7.685 m<sup>2</sup>. Het object is volledig verhuurd voor een huurperiode van tien jaar aan DPA Flex. Kantoorgebouw Teleport Towers aan de Kingsfordweg 151 in Amsterdam heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van 12.199 m<sup>2</sup>. Het object is volledig verhuurd aan Regus. Bij deze transactie is Credit Suisse geadviseerd door Houthoff Buruma, technisch adviseur CVO International en vastgoedadviseur 3stone Real Estate.

## AM en ING tekenen voor winkelcentrum Helmond

De gemeente Helmond heeft een overeenkomst getekend met AM vastgoedontwikkeling en ING Real Estate over de uitbreiding van het winkelcentrum in het stadscentrum. Het winkelcentrum wordt in omvang verdubbeld tot 32.000 m<sup>2</sup>.

In de overeenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder AM en ING bij het bouwen van het nieuwe winkelcentrum gronden van de gemeente zullen kopen. Die gronden zijn nog niet allemaal in het bezit van de gemeente. Met RWE Obragas en Woonpartners wordt daarover onderhandeld. Het contract wordt wel kosteloos ontbonden als de gemeente de benodigde grond niet binnen vijf jaar in haar bezit heeft.

In het plan is ook de bouw van 800 woningen en een nieuwe bibliotheek met een oppervlakte van 4.200 m<sup>2</sup> opgenomen. In principe is er ook een hotel van 4.500 m<sup>2</sup> in het plan opgenomen. Dat hotel kan, net als de geplande horeca aan de zijde van het kanaal, nog worden geschrapt als daar een aanleiding voor is.



Fortis Vastgoed / Vesteda



AM / IPMMC / Wilhelm



ING RE Development / Proper Stok



Multi / BAM / Synchron



Bouwfonds MAB

## Wat Utrechters niet konden kiezen

Het gemeentebestuur van Utrecht heeft - zoals verwacht - besloten de ontwikkeling van het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn Centrum (LRC) te gunnen aan de combinatie Fortis Vastgoed Ontwikkeling / Vesteda. Het gaat hier om een investering van een half miljard euro.

Het plan van de combinatie Fortis Vastgoed Ontwikkeling/Vesteda voldoet volgens het gemeentebestuur van Utrecht aan de uitgangspunten die de gemeente stelt bij de realisatie van het tweede centrum van Utrecht. De vier andere combinaties die hebben meegedaan aan de tender maar in een eerder stadium werden gediskwalificeerd, zullen niet tegen de beslissing van het gemeentebestuur

in beroep gaan. Daarmee staat niets meer in de weg om nog voor de zomervakantie de definitieve gunning aan Fortis Vastgoed Ontwikkeling en Vesteda te verlenen. De eerste paal voor de uitvoering van het winkelgebied wordt naar verwachting in 2010 geslagen.

Voor de ontwikkeling van het kernwinkelgebied Leidsche Rijn is vanaf oktober vorig jaar een Europese aanbestedingsprocedure gevolgd. Deze openbare aanbesteding was volgens de gemeente Utrecht verplicht, omdat er ook een openbare parkeergarage en flink wat publieke voorzieningen in de opdracht zijn meegenomen. Uiteindelijk werden vijf marktcombinaties geselecteerd. Naast de winnende combinatie Fortis Vastgoed Ontwikkeling / Vesteda waren dat ING Real Estate Development en Proper Stok, AM / IPMMC / Wilhelm, Bouwfonds MAB, en Multi Development / BAM / Synchron (voorheen Johan Matser). Deze vier combinaties vielen uit de boot, omdat zij weigerden akkoord te gaan met de gestelde voorwaarden. Ze hebben weliswaar plannen ingediend en ook een bod gedaan, maar weigerden daarbij een garantie zonder voorwaarden af te geven. Vervolgens werden ze voor de aanbesteding gediskwalificeerd.

Een probleem bij de aanbesteding vormde voor de meeste combinaties de overeenkomst die de gemeente Utrecht heeft afgesloten met het beursgenoteerde vastgoedfonds Corio. Dit fonds en de gemeente Utrecht ondertekenden begin dit jaar - na jaren van voorbereiding - een ook politiek omstreden overeenkomst voor de ontwikkeling van het Utrechtse stationsgebied, van Openbaar Ver-

voer Terminal tot en met Vredenburg. Tot de deal hoorde echter ook een realisatieovereenkomst waarmee Corio de definitieve positie van de eindbelegger verwerft voor het winkelvastgoed in Leidsche Rijn Centrum.

Door deze deal is de grondwaarde voor het kernwinkelgebied Leidsche Rijn Centrum vooraf vastgesteld op 118 miljoen euro. Dat is vanwege het met Corio al van tevoren vastgelegde gunstige aanvangsrendement voor het winkelgedeelte. Volgens vier van de vijf combinaties was dat tussen de 30 en 40 miljoen euro te hoog. De afgelopen maanden hebben de vier nu afgevalen combinaties geprobeerd om alle partijen tot dezelfde stellingname in de aanbesteding te bewegen. Ook werd de Neprom ingeschakeld. Deze pogingen liepen op niets uit, omdat de combinatie Fortis Vastgoed Ontwikkeling / Vesteda zich wel bereid verklaarde de voorwaarden te aanvaarden en financiële garanties af te geven, zoals in de aanbesteding was beschikt.

Door de diskwalificatie hebben de vier combinaties hun plannen niet kunnen presenteren. Omdat niemand - en zeker het grote publiek niet - de plannen van deze combinaties heeft kunnen zien of beoordelen, geeft Vastgoedmarkt hen de gelegenheid ze in deze Provada-editie te presenteren. Het gaat dus om plannen die Utrechters niet hebben kunnen kiezen en die ook niet meer zullen worden gerealiseerd. De publicatie van deze plannen in deze uitgave impliceert op geen enkele wijze een diskwalificatie van de plannen van Fortis Vastgoed Ontwikkeling en Vesteda. Bij een tender vallen er nu eenmaal partijen af. Wel laten de plannen zien, dat alle betrokken combinaties hun uiterste best hebben gedaan op een eigen manier een ruimtelijke invulling te geven aan een opdracht, die tot een van de meest uitdagende van de afgelopen jaren kan worden beschouwd.

Ingezonden mededeling

**UNIQUE LOCATION  
MEDIA DYNAMICS  
EXCELLENT MATCH!**

Lease of 'Muziekfabriek', Sumatralaan 45  
Media Park, Hilversum - 1.000 sq m  
Tenant: Veronica Holding  
Lessor: Media Park Enterprises

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

## Uitgangspunten ontwikkeling Leidsche Rijn Centrum

Het kernwinkelgebied is het eerste deel van Leidsche Rijn Centrum dat wordt gerealiseerd. De ontwikkeling omvat in totaal ongeveer 150.000 m<sup>2</sup> aan centrumfuncties. Het gebied wordt het hart van het centrum met winkels, terrassen, horeca en andere commerciële voorzieningen. Daarnaast worden 800 woningen gerealiseerd en komt er ongeveer 13.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Door het hoogteverschil, dat ontstaat doordat Leidsche Rijn Centrum deels op de overkapping van de rijksweg A2 wordt gebouwd, ontstaat een afwisselend winkelgebied. Een belangrijke winkelstraat wordt gevormd door een 12 meter brede voetgangerszone die oploopt van de Graauwaartsingel naar de overkapping van de A2. Dwars hierop liggen brede winkelstraten (voetgangersgebied) waarvan een aantal uitkomt op het stadsplein. Hier is ruimte voor onder meer terrassen en een markt. Leidsche Rijn Centrum moet het tweede stadshart van Utrecht worden. De aanbesteding omvat twee deelgebieden. Het kernwinkelgebied omvat 26.500 m<sup>2</sup> detailhandel, waarvan het beursgenoteerde

vastgoedfonds Corio eigenaar wordt; 13.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte met parkeerplaatsen; 1.400 m<sup>2</sup> ruimte voor commerciële voorzieningen; 2.500 m<sup>2</sup> voor horeca; openbaar groen en openbare ruimten; ondergrondse infrastructuur en ondergronds systeem voor laden en lossen; 100.200 m<sup>2</sup> woonruimte in vijf lagen met parkeergarages; twee openbare parkeergarages voor in totaal 1.000 auto's en optioneel 4.000 m<sup>2</sup> voor een bibliotheek/wijkservicecentrum. Het overgrote deel van het parkeren vindt plaats in parkeergarages onder het verhoogde maaiveld. Het laden en lossen vindt plaats in een grote, niet-openbare, ondergrondse laad- en losstraat onder het kernwinkelgebied. Naast het nu aanbestede deel van het Leidsche Rijn Centrum komen er nog eens 1.800 woningen. Verder krijgt de multifunctionele toren Belle van Zuylen met een omvang van 96.000 m<sup>2</sup> (opdrachtgever Burgfonds) een plek in Leidsche Rijn Centrum. De plannen voor het project vergen in totaal een investeringswaarde van 2 miljard euro.



Veel winkelstraten komen uit op het Stadsplein. Hier is ruimte voor onder meer terrassen en een markt.

Ontwikkeling Leidsche Rijn Centrum volgens Fortis Vastgoed Ontwikkeling / Vesteda

## Aandacht voor menselijke maat

De ontwikkelaars hebben zich laten leiden door de visie Het Levende Centrum en het masterplan Leidsche Rijn Centrum van Jo Coenen. Deze heeft de historische Europese stad als inspiratiebron gebruikt, een stad met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een vormgeving, waarin de historie van de stad zich weerspiegelt. Fortis Vastgoed Ontwikkeling en Vesteda zagen als doel deze wordingsgeschiedenis in te brengen in een werkmethode waarin achtergrond, stijlen en ambities van alle bij het ontwerp betrokkenen direct resulteren in een visie op het fenomeen 'stadscentrum'. Daartoe zijn zeer regelmatig workshops gehouden waarin deze visie gestalte heeft gekregen, zowel in het individuele gebouwontwerp als in de stedelijke structuur en het openbare gebied.

Europese binnensteden worden over het algemeen erg gewaardeerd door hun bewoners en gebruikers. Vaak begonnen vanuit een kleinschalige middeleeuwse kern en vervolgens sterk gegroeid in periodes van grote welvaart, hebben zij de tijd genomen om uit te groeien tot de karaktervolle centra die ze nu zijn. Het gemengde gebruik, de programmatische diversiteit, een heldere stedelijke ruimte en de rijke verspreiding maken samen de hoge kwaliteit. De explosieve toename van het autoverkeer en de eisen van commercie en logistiek vormen echter een bedreiging voor deze steden. Nieuwe steden zijn vaak beter toegerust voor de grote toestroom van auto's en de vraag naar gemakkelijk bereikbare parkeergelegenheid. De dominante rol van de auto, gecombineerd met een sterke functionele scheiding van stedelijke programma's in een open stedelijke structuur, dragen niet bij aan werkelijke waardering. Zeker niet vanuit het perspectief van de voetganger. De unieke opbouw van het nieuwe centrum voor Leidsche Rijn kan nu beide kwaliteiten samenbrengen: boven het maaiveld een levendig gemengd milieu, waarin alle gebruikers samenkomen; beneden het maaiveld de efficiënte logistieke machine die de bovenwereld voedt en ontlast.

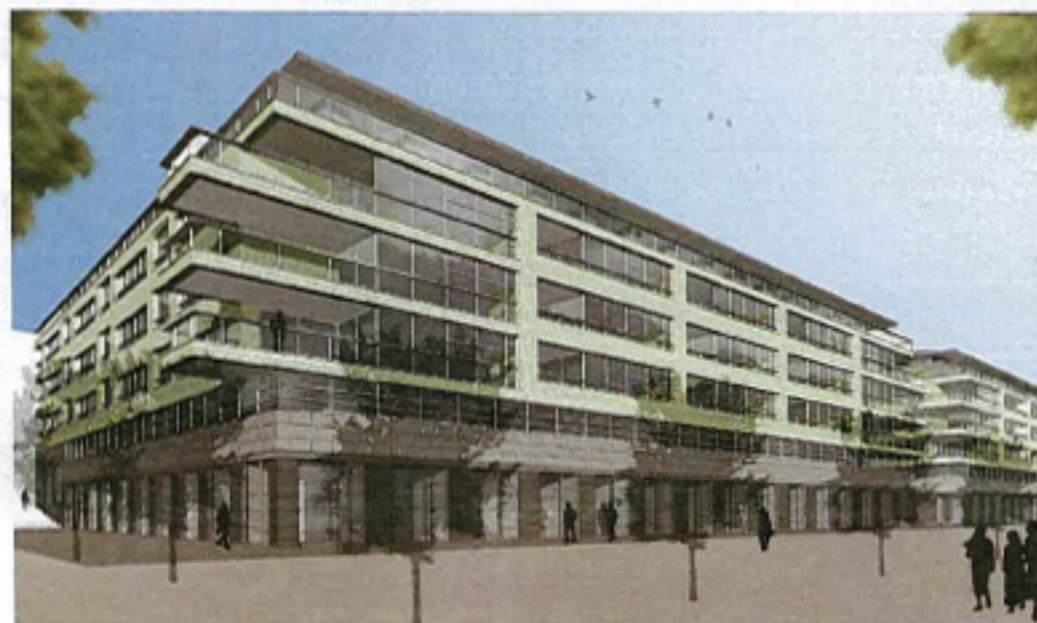
### Architectenteam

De gepresenteerde en al geaccepteerde plannen van Fortis Vastgoed Ontwikkeling en Vesteda zijn ontworpen door AWG Architecten Antwerpen, Prof. Hans Kollhoff Berlijn/Zürich/Rotterdam, Geurst & Schulze Den Haag, DOK Architecten Amsterdam (Liesbeth van der Pol), en Cruz y Ortiz Arquitectos Sevilla / Amsterdam. Het openbare gebied wordt vormgegeven door Buro Lubbers Den Bosch en de constructie duurzaam en heidlogistiek door het bureau Arup Londen/Amsterdam. Verder hebben de adviesbureaus Inbo, PRC, Spark en Mansholt aan de plannen bijgedragen. Het

voetgangers domineren, ook wat groter als ze de ruimte om zich heen hebben. Van bijna individuele panden aan het Marktplein met cultuur en vertier, tot aan de grotere gebouwcomplexen aan de Singel en het Stadspark. Ook de programma's wisselen, met in de plinten altijd de meer publieke functies en hogerop meer privé.

### Dynamiek

Al deze zelfstandige gebouwen vormen samen vervolgens weer de stad met al zijn dynamiek, zoals in zovele steden in Europa, van Antwerpen via Hamburg tot Zurich. De structuur van het winkelgebied is opgespannen tussen het Marktplein met het station en de uitgangen van de publieke parkeergarage, het cluster van supermarkten en het nog te ontwikkelen cultuurhart boven de A2. De winkelroute kruist zo in wisselend karakter door het gebied, op de hoeken begeleid door meest tweelaagse winkels. De Petit Boulevard heeft een statig en voornaam karakter. Dwars daarop lopen de korte winkelstraten die de grote hoogteverschillen opvangen, uitlopend in de lange winkelstraat en het intieme binnenplein. Hier zijn de straten kleinschaliger, door de maat van de gebouwen en de breedte van de straat. Het aantal dwarsstraten is enigszins teruggebracht, zodat de blokken de juiste maten kunnen krijgen voor een hoogwaardig woonprogramma



Gevelimpresie van Singel.

en de route vanzelfsprekend wordt. De belangrijkste hoeken, ook zichtbaar op grotere afstand, hebben een extra (hoogte-)accent. Op deze manier ontstaan interessante routes met wisselende zichten en lange lijnen.

Langs de Singelkade staan de grotere gebouwcomplexen die door een tweelaagse plint een sterke samenhang krijgen. In deze blokken liggen de ontsluitingsroutes voor fietsers en de (tijdelijke) expeditiestraat met voetgangersverbinding tussen winkelstraat en kade. Bovenop deze ingang ontstaat een uitzicht- en rustpunt. Wanneer de expeditietoegang hier kan verdwijnen, vormt deze entree zich om tot commerciële ruimte. De fietsroute beweegt zich dwars door het multifunctionele singelgebouw in een interessante route van ruimte en licht, om uit te komen op het Marktplein, waar de grootste concentratie horeca zich bevindt.

Als aanvullend voorstel wordt een vergelijkbare oplossing gesuggereerd voor de belangrijkste entree van de publieke parkeergarages. Door de overdekte toegang al aan de singel te leggen, kan boven een rijkere gebruiksruimte ontstaan die niet wordt gedomineerd door (wachtend) autoverkeer. Als de publiekegarage dan ook nog ondergronds wordt doorgelopen, kan een werkelijk soepel lopende parkeermachine worden gemaakt.

De hoogteverschillen in het gebied zijn ingezet om de individuele panden zich te laten aftekenen, om perspectieven te versterken en om meerlaagse ruimtes te kunnen ontsluiten. Bij voorkeur zijn de verschillen met eenvoudig beloopbare hellingen opgelost, nergens is het hoogteverschil bij trappen zo hoog dat het doorzicht wordt belemmerd.

### Materiaalgebruik

Het openbare gebied heeft dezelfde hoogwaardige materiaalgebruik en detaillering als de aangrenzende gevels, zodat een rijkgeschakeerde eenheid ontstaat. De algemene indruk is stevig en stevig, warm en gekleurd. De binnenhoven, die zo een glimp bieden van deze groene kwaliteit. Om het centrum in zijn stedelijkheid nog verder te versterken, kan aan het programma een stadsmuseum worden toegevoegd en te combineren met kunst op straat en in de gebouwen.

De bibliotheek zou in die situatie op de eerste laag van de Petit Boulevard kunnen worden geplaatst.



Het plan heeft een rijkdom aan bijzondere plekken, zoals dit stadshof met levendige terrassen.



Bijzonder is deze op het water drijvende ijsbaan die het gebied tot 'a year around place of adventure' moet maken.



Het stadshof met belangrijke cultuurfuncties als het Rietveldmuseum en het Limesmuseum. Het lichtspel veroorzaakt de parkeergarage.

Ontwikkeling Leidsche Rijn Centrum volgens AM, IPMMC en Wilhelm

## 'Moderne stad, klassieke schoonheid'

Het plan van AM Vastgoedontwikkeling, IPMMC en Wilhelm & Co voor Leidsche Rijn Centrum speelt integraal in op de lagen van cultuurhistorie, programma en een aantrekkelijk contemporair beeld. Het is een uiterm voorbeeld hoe een nieuw stadscentrum kan worden ontworpen. Dit plan voor Leidsche Rijn Centrum (LRC) onderscheidt zich van de binnenstad van Utrecht en geeft het nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn een heel eigen identiteit met een internationale uitstraling.

Het consortium AM, IPMMC en Wilhelm & Co heeft in zijn visie op Leidsche Rijn Centrum een plan uitgewerkt dat voorziet in de creatie van een stadscentrum, die zich qua uitstraling en programmering op het hoogste niveau van de contemporaine architectuur bevindt. Een stad die een antwoord is op de geschiedenis, intimiteit en centrale plek van Utrecht en Leidsche Rijn in Nederland.

### Architectenteam

Om tot een stad te komen, die vanuit zijn stratenpatroon zo rijk is aan beeld en architectuur alsof hij organisch is gegroeid, heeft het consortium samengewerkt met een zeer divers en internationaal team van architecten. De partijen hebben in samenspraak met de conceptafdelingen van AM en IPMMC een visionaire ontwerpfilosofie gepresenteerd. Elke architect heeft een eigen blok ontworpen; gezamenlijk heeft het ontwerpteam de architectuurtaal van straten en pleinen en de maat en de schaal van de blokken vastgesteld. Zo heeft Leidsche Rijn Centrum een zeer divers gezicht op masterplanniveau gekregen met een rijkdom aan bijzondere plekken en een eenduidige monumentaliteit aan de hoofdassen.

Het architectenteam dat hiervoor was aangehouden, bestond uit Claus en Kaan Architecten (Rotterdam), Conix Architects (Brussel), Dunnett Craven (Londen), Jean-Paul Viguier (Parijs), Köther Salman Koedijk Architecten (Amsterdam), Meyer en van Schooten (Amsterdam), Search (Amsterdam), NL Architecten (Amsterdam) en landschapsarchitect Agence Ter (Parijs).

### Romeinse stad

Voor de ontwerpfilosofie is een aantal ingrediënten bepalend geweest. Het masterplan van Coenen en Co bevat een zogenaamde 'stedelijke grammatica' van openbare ruimten, neergelegd in een aantal precieze regels. Vanuit de cumulatieve beweging en opeenstapeling van functies ontstonden de belangrijkste trekkers. Hij voorzag de stad op voorhand met een rijkdom aan architectuur, een uitmuntend daklandschap, middenbouw en plint, ruime balkons en levendige bakstenen gevels. Zijn wens was om ook de gevel reliëf te geven.

Voor de gelaagdheid van de stad van AM, IPMMC en Wilhelm bleek dit niet genoeg. Cultuurhistorie is een leidmotief geweest in dit plan. Leidsche Rijn Centrum is gepositio-

neerd binnen de invloedssfeer van de Limes. Een door wegen verbonden stelsel van steden en legerplaatsen die samen de grens van het Romeinse Rijk vormden. Leidsche Rijn Centrum heeft eenzelfde orthogonale stratenpatroon als de Romeinse stad. Een hoofdlijn, een dwarsas en een gridmatig opgezet stelsel van wegen, waarin de specifieke positie van publieke gebouwen de drager is. Mariet Schoenmakers van AM Concepts: 'In de klassieke wereld is de keuze van de plek, van een stad, van de grootste betekenis. Deze keuze bepaalt zijn geschiedenis. De Romeinse stad met zijn centrale assen, de cardo en decumanus is onze metgezel geworden. Basilica, Templum, Capitolium, Thermen, Theatrum, Arcus, en niet in het minst het Forum op het hart van de assen, hebben wij een nieuw leven gegeven in dit plan. Zij zijn de inspiratiebron voor de bijzondere publieke gebouwen in ons plan. Wij hebben ze getransformeerd tot de gebouwen van deze moderne stad.' De ontwikkelaars hebben samen met de architecten een specifieke architectuurtaal voor LRC willen ontwikkelen: elegant, eigentijds, klassiek. Deze ontwerpstrategie telt vijf componenten:

- Een team van negen architecten die samen in verbondenheid een palet aan beelden en identiteiten ontwerpen.
- Een monumentale expressie met raffinement; oog voor detail in een divers beeld voor individuele beleving. De lichte tint geeft hierbij een stedelijke ambiance.
- Publieke programmering voor een stedelijk leven.
- Gebouwen die elk in betekenis en thematiek, samen een verhaal vertellen als straatwanden in een openbare ruimte.
- Specifieke straatwanden en gevoel voor kleur; de plasticiteit van de gevel, het daklandschap en kleur zijn bij het ontwerp van groot belang.

### Nieuwe stedelijkheid

Het ontwerpteam heeft de openbare ruimte geprogrammeerd door een samenspel van ontwerp en activiteiten om een nieuwe betekenislaag in LRC te geven voor een directe herkenbaarheid en onderscheidend vermogen. Het winkelprogramma en het circuit zijn minutieus uitgezocht. Ze zorgen voor een onweerstaanbare aantrekkingskracht en constante levendigheid. Een in het water drijvende ijsbaan is een van de features die van Leidsche Rijn Centrum 'a year around place of adventure' moet maken. En passant wordt in het gebouw langs de kade de expeditie geïntegreerd, wat zorgt voor een waardige entree tot het winkelgebied. De openingen geven de stad achter deze blokken de kans om ook van de singel te

genieten. Het Stadshof krijgt belangrijke cultuurfuncties: het Rietveldmuseum en het Limesmuseum aan het stadshof, een bibliotheek in de pleinholte van de parkeergarage, met boven op een multifunctionele opbouw als ontmoeting op het plein. Daarnaast wordt er een toren toegevoegd als Urban Life Centre, een functionele mix van grand café, fitness, party en clubbing met een verrassend lichtbaken.

De arcaden met hun helder verlichte strepen in vloer en plafond verleiden de bezoeker naar het Leidsche Rijn Centrum te gaan. In het winkelgebied kun je buiten zitten, in De Lounge en in het Binnenhof bij de Utrechtse singel, lunchen in de antichambre en dineren op de kruising van de Petit Boulevard en de diagonaal. Leidsche Rijn Centrum geeft bewoners en bezoekers de stedelijke ambiance en het welbehagen dat zij zoeken.

De variatie in gebouwen zijn mede bepaald door de diversiteit aan woningtypes, woonoppervlaktes en ontsluitingswijze, gevoegd naar de wensen van stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze doelgroepen krijgen daarnaast vrij indeelbare woningen in samenhang met statige entreepartijen, ruime buitenruimtes, gebruiksvriendelijke bergingen en parkeergarages.

De thema's voor de winkels zijn duurzaamheid, jong, onweerstaanbaar en spannend. In samenhang met dag- en avondhoreca, het culturele aanbod van musea en bibliotheek, het Urban Life Center en de Urban Auping is het 'levendig centrum' een feit.



De Romeinse stad was een inspiratiebron voor de bijzondere publieke gebouwen.

Ingezonden mededeling

Beleggingsonroerendgoed.nl



Klassiek stedelijke elementen zijn de boulevard, de arcades, het plein, de verborgen, groene binnenhoven.

Ontwikkeling Leidsche Rijn Centrum volgens ING Real Estate en Proper Stok

# De gelaagde stad

Een autonoom stadshart met een klassieke, gelaagde uitstraling. Dát zag de ontwikkelingscombinatie ING Real Estate en Proper-Stok Ontwikkelaars voor ogen bij haar inzending voor Leidsche Rijn Centrum. Gelaagdheid in woon-, winkel- en verblijfsniveaus met een uiteenlopend karakter, op een klassiek stedenbouwkundig patroon. Een spannende 'Europese' binnenstad.

Leidsche Rijn Centrum heeft in het plan van ING Real Estate en Proper-Stok een gelaagdheid op verschillende niveaus: een functionele gelaagdheid, architectonische en culturele gelaagdheid, maar natuurlijk ook een gelaagd reliëf. Het oplopende maalfeld, richting de overkapping van de snelweg A2, nodigt uit tot het stapelen van functies en belevingen.

## Architectenteam

Onno Wittebrood, namens ING Real Estate verantwoordelijk voor het concept; 'Naast coördinerend bureau Diederendirrix hebben we maar liefst zes Nederlandse en Zwitserse architectenbureaus uitgenodigd. Met alle betrokken architecten, de landschapsarchitect en specialisten in cultuur, infrastructuur en duurzaamheid hebben we in een serie workshops de principes uitgewerkt. De intensiteit van dat traject, met een verregaande multidisciplinaire aanpak, is werkelijk uniek in de tenderfase van projectontwikkeling. Maar het past bij zo'n ingrijpende gebiedsontwikkeling, meenden wij.' Het architectenteam namens ING RED bestaat uit: Diederendirrix Architecten (hoofdarchitect); de Nederlandse architecten Vera Yanovstchinsky, Bedaux de Brouwer en Monadnock; de Zwitserse architecten EM2N, Silvia Gmür en Stücheli; en landschapsarchitect Karres en Brands.

## Negentiende-eeuwse stad

Het stedenbouwkundige ontwerp interpreteert de stijkenmerken van de negentiende-eeuwse stad. Dat wil zeggen: het traditionele gridpatroon is bewerkt naar een meer open ontwerp. Klassiek stedelijke elementen zijn zonder meer de boulevard, de arcades, het plein, de verborgen, groene binnenhoven. Wittebrood: 'Door verspreid architectonische accenten aan te brengen, ontstaat een stedelijk ritme van herkenning en verrassing. Van logica en het doorbreken van logica. Daarom hebben we ook het strenge grid waarin de stadblokken staan, licht laten trillen: De roo lijnen liggen een beetje uit het gelid.' 'We hebben gezocht naar architectonische eenheid in verscheidenheid. Een vitaal, dynamisch centrum met een grote verscheidenheid aan sferen en intieme plekken. Toch blijft de essentiële samenhang en rust overeind.'

Dat concept sluit prima aan bij de gewenste schakering van woonmilieus. Bob van Ree, namens Proper Stok verantwoordelijk voor de inzending, daarover: 'Elk bouwblok vertegenwoordigt een levensstijl. De architectuur en de binnenhoven zijn hierop afgestemd. De opbouw van de gevels is consequent, rustig en afgewogen in verhouding. De gevels refereren aan de klassieke driedeling, met plinten in natuursteen en baksteengevels met een rijke tektoniek. We zien een lichte, elegante architectuur en woongevels met ruime loggia's, dakterrassen, veranda's en balkons.'

## Krachtig horecaconcept

Wittebrood noemt het horecaconcept exemplarisch voor de werkwijze van het consortium: 'Samen met landelijke en lokale horeca-ondernemers hebben we een concept ontwikkeld voor het Hofje en het Stadsplein. De horeca zou daar in één klap op de kaart worden gezet, waarbij ondernemers elkaar versterken. Kwaliteitsrestaurants liggen in een intieme sfeer in het Hofje. Klassiek ingericht met een moderne twist. Ideaal ook voor zaken-diners, mede door de ongekend goede bereikbaarheid (het parkeren is samen met Q-park intelligent en op een ruime schaal opgelost). Smaakvol ingericht en financieel gezond. Dat zijn onze uitgangspunten. Het vraagt wel de nodige waarborgen in de voor ondernemers uiterst kwetsbare opstartfase. Er is behoefte aan een realistisch plan dat enerzijds voorziet in een krachtig concept, anderzijds in financiële garanties voor pioniers, die eigenaar worden van hun etablissement. We zagen het Stadsplein als een ontmoetingsplek die van alle markten thuis is: Van koffie met gebak in de ochtend tot een borrel en een eenvoudige maaltijd aan het begin van de avond.'

## Levendig winkelgebied

Een belangrijke succesfactor voor Leidsche Rijn Centrum is de ontwikkeling van onderscheidende retail. Het kernwinkelgebied is immers de drager van grootstedelijke beleving. Door de hoogteverschillen in het gebied ontstaan bijzondere winkelroutes met spannende zichtlijnen, die de consument een verrassende oriëntatie bieden. Een belangrijk aandachtspunt is dat de consument geen hinder ondervindt van die hoogteverschillen. Gemak is een groot goed in Leidsche Rijn Cen-

trum. Een combinatie van oplossingen, zoals de positionering van enkele roltrappen, maakt ze soepel en subtiel. Zo zijn drie heldere niveaus gecreëerd met een anchor store over twee lagen als verbinding tussen twee hoogteniveaus.

Door deelgebieden thematisch te labelen ontstaan herkenbare en aansprekende winkelroutes. Retailers ervaren complementaire voordelen van de nabijheid van branchegenoten. Bovenal creëert de indeling logische routes binnen het gebied tussen bronpunten en tussen de verschillende deelgebieden. Wittebrood: 'De uitgangspunten hebben geleid tot vier themagebieden: Fashion, Cook & Co, Eat & Drink en Home. Ze bieden de

gewenste identiteit, routing en logica aan in het winkelgebied. Cook & Co is een winkelomgeving waar je benodigdheden en ervaringen voor uitgebreid koken vindt. Daarnaast kan de consument hier exclusieve, lokale winkels vinden. Eat & Drink doet ons enerzijds denken aan Mosae Gusto in Maastricht waar mensen elkaar ontmoeten en genieten van een cappuccino, anderzijds aan gezellige stadspieren met sfeervolle terrassen. Consumenten kunnen ten slotte in de wereld van Home terecht voor producten die de sfeer in en om het huis bevorderen.'

Die flexibiliteit en diversiteit van retailfaciliteiten kun je rechtstreeks vertalen naar het woonprogramma, verzekert Van Ree: 'Veel starters op de woningmarkt zullen zich agetrokken voelen tot het stedelijke woonmilieu. In de oude stad kunnen zij geen betaalbare woning vinden. Om een betere doorstroming te bevorderen, hadden wij als lokale belanghebbende woningcorporatie Mitros bij ons plan betrokken. Ook de wooneisen van senioren vinden een plek. Zij blijken vooral te verlangen naar luxe, comfort, veiligheid, hoogwaardige voorzieningen en stedelijkheid. De woonhoven in de stadblokken hebben een eigen karakter en identiteit, om zo uiteenlopende leefstijlen te bedienen. En de meeste appartementen zijn flexibel in te delen.'

## Duurzaam

Wittebrood: 'Ons plan stelt bijzonder ambitieuze doelen aan de duurzaamheid. Zo zijn de woningen maar liefst 25 procent energiezuiniger zijn dan is voorgeschreven.'

Maar duurzaamheid geldt ook op andere niveaus: In Leidsche Rijn Centrum duiken op allerlei plaatsen, vaak op verrassende wijze, natuurlijke elementen op in het straatbeeld en in de binnenhoven.

Het gelaagde groen en de diverse watervoorzieningen vormen zo een beleving op zichzelf. De stedelijke flora en fauna zullen zichtbaar, hoorbaar en voelbaar zijn. De woningen krijgen vegetatiedaken die voor een vertraagde afvoer van regenwater zorgen en een buffer vormen voor warmte-instraling en -uitstraling.

Lees verder op pagina 59



Het traditionele gridpatroon is bewerkt naar een meer open ontwerp.

Ingezonden mededeling

DHVG

PROPERTY SOLUTIONS

BELEGGINGSPORTEFEUILLE € 300 MILJOEN,  
270.000 M<sup>2</sup> IN ONTWIKKELING.

WWW.DHVG.NL • ACTIEF IN ONDERNEMEND NEDERLAND EN EUROPA

Ontwikkeling Leidsche Rijn Centrum volgens Multi Vastgoed/BAM/Synchroon (voorheen Johan Matser)

# 'Een meerlaagse stad: double deck city'

De afgelopen periode heeft het consortium Multi Vastgoed/BAM/Synchroon met een groot team en vol overgave gewerkt aan de planvisie op het nieuwe centrum van Leidsche Rijn. Het team is ervan overtuigd dat het op basis van het vele voorwerk dat al eerder door de opdrachtgever is verricht, een duurzame en eigenzinnige planinterpretatie aanbiedt van het door Jo Coenen opgestelde stedenbouwkundige plan.

Een team van ontwerpers heeft onder leiding van stedenbouwkundige Joan Busquets de plannen van Jo Coenen verder geïnterpreteerd, verfijnd en verrijkt. De gepresenteerde masterplanvisie is door Busquets samen met de Italiaanse ontwerper Cino Zucchi, de drie jonge Nederlandse architectenbureaus 24H, Onix, M3H, en het in-house ontwerp bureau van Multi Vastgoed T+T Design uitgewerkt tot een rijke variatie van ideeën, oplossingen en beelden. Het ontwerpteam beschouwt deze planuitwerking als een eerste aanzet tot het ontwerpproces. Het team moet samen met de opdrachtgever vorm gaan geven aan gewenste diversiteit in het centrumgebied. Het team wil het centrumgebied verrijken met markante plekken, icoongebouwen en een gebruikersgericht winkel-, woon- en verblijfsgebied. Alleen dan kan sprake zijn van een duurzaam stedelijk gebied dat zijn positie als tweede centrum van het nieuwe Utrecht pakt.

## Double deck city

Uitgangspunt in onze planvisie is de ontwikkeling van een duurzame ruimtelijke structuur, ondersteund door een doordachte programmatische invulling en markante thema's. In dit plan vormen het Stadsplein, de Petit Boulevard, de Diagonaal en de hoofd-winkelstraat belangrijke dragers van de uiteindelijke kwaliteit. Een aantal elementen is hier nog aan toegevoegd, wat neerkomt op de essentie van de planverfijning.

Centraal staat het streven naar een meerlaagse stad: de 'double deck city'. Het gebruik van een meerlaags maaiveldniveau vermijdt dat functies worden gescheiden in een benedenwereld en een bovenwereld. Juist het mengen van functies en bezoekersstromen maakt dat een stadsgebied leeft en wordt beleefd. In het verlengde hiervan wil het ontwerpteam functies zodanig hergroeperen dat een 'domeinstructuur' ontstaat met groei-potentieel. Vanuit de beleving van de bezoeker wordt gepleit voor een 'compact kern-winkelgebied'. Voor het wonen is het cruciaal dat de 'binnenhoven een verrassende, groene woonwereld creëren' in een rijk, stedelijk gebied.

Markante ontwerpelementen illustreren de planvisie van Multi Vastgoed/BAM/Synchroon. Het verlaagde stadsplein Sunken Plaza, de Petit Diagonaal en de bijzondere Binnenho-

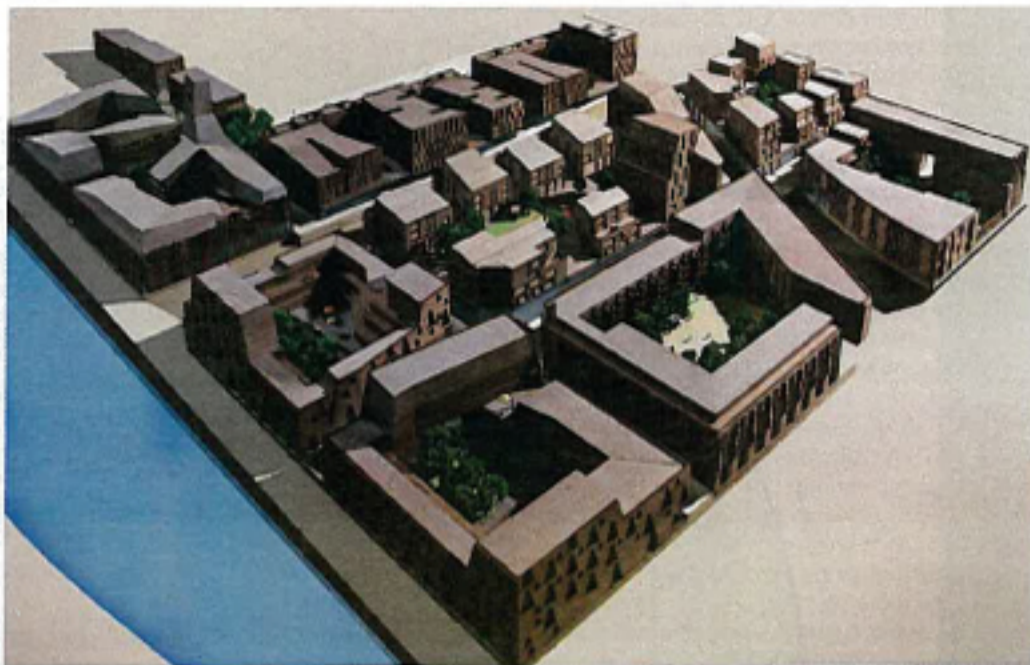
ven van de woonclusters maken het centrumgebied tot een stedelijk gebied, waar de spanning, de verrassing en de potentie van de locatie wordt geraakt. Een goede bereikbaarheid, een toegankelijk verblijfsgebied en een verrassende sfeer moeten de binding van de bezoekers met dit nieuwe centrum versterken. Al deze elementen maken dat het centrum van Leidsche Rijn zich kan onderscheiden van andere winkel- en woongebieden op suburbane locaties en aantrekkelijk wordt voor vele doelgroepen.

Voor de architectuur is het team van mening dat een jonge, frisse kijk op de gebouwontwerpen een pijler is van het plan. De ontwikkelaars willen nadrukkelijk jonge Nederlandse architecten een kans geven mee te ontwerpen aan dit nieuwe centrumgebied. Uiteindelijk zal een grote groep van architecten zorgdragen voor de diversiteit in het beeld dat wordt nagestreefd. In deze groep is er ook behoefte aan de benodigde senioriteit en ervaring met complexe ontwerpgevallen. Te allen tijde moeten de gebouwontwerpen passen in een stedenbouwkundige envelop, waarbij supervisie en de plankwaliteit van de openbare ruimte nimmer uit het oog mogen worden verloren. De ontwikkelaars vinden dat in deze planvisie een aantal planoptimalisaties zit waarvan het intellectueel eigendom ook het consortium toebehoort.

## Winkelinfilling en woningbehoefte

Wat betreft de winkelinfilling en de woningbehoefte zijn de beoogde ontwikkelaars van mening dat een ongekende potentie aanwezig is op deze locatie. Naast Leidsche Rijn en Utrecht is er ook een bovenregionale aantrekkingskracht te verwachten. Deze potentie zal in de loop van de tijd zijn invloed doen gelden op de uitgangspunten voor de planvorming. De kunst is om een flexibel raamwerk te creëren dat feitelijk deze potentie uitsluitend moet faciliteren.

Voor het wonen in Leidsche Rijn Centrum ligt de focus op het faciliteren van diverse 'woonbelevingsgroepen'. In de planvisie komt op consumentenwensen inspelen en een grote differentiatie aan 'woonproducten' aanbieden tot uitdrukking. Een rijke schakering van verschillende typen appartementen is een belangrijke succesfactor in het plan Multi Vastgoed/BAM/Synchroon. De hoge kwaliteit van de diverse woonproducten, de



De hoge kwaliteit van de diverse woonproducten, de verrassende groene binnenhoven en een veelzijdig centrumgebied moet de mensen verleiden in Leidsche Rijn Centrum te komen wonen.

verrassende groene binnenhoven en een veelzijdig centrumgebied zal de mensen verleiden om in Leidsche Rijn Centrum te komen wonen.

Op winkelgebied zien de ontwikkelaars volop kansen om een onderscheidende aantrekkingskracht te creëren. Een unieke samenwerking met de retailsector is de beste ondersteuning van de stellige overtuiging dat levendigheid en binding met de bezoekers belangrijke succesfactoren zijn voor een nieuw centrumgebied. Daarom bieden de ontwikkelaars ruimte voor zelfstandig ondernemerschap. Naast de internationale retailers, het landelijk filiaal- en ketenbedrijf is het 'zelfstandig ondernemerschap' op basis van aansprekende bedrijven met een bewezen track record, een belangrijke onderscheidende factor. In de beleving van de bezoekers staan zij garant voor service, betrokkenheid en herkenbaarheid. Het consortium heeft het initiatief genomen om voor het eerst in Nederland in een zo vroegtijdig mogelijk stadium 'input' te krijgen vanuit MKB Nederland en dan vooral de brancheorganisatie Mitex.

## Duurzaamheid

Naast een ruimtelijke en programmatische planvisie heeft de opdrachtgever ook gevraagd om 'duurzame kwaliteit'. De ontwikkelaars Multi Vastgoed/BAM/Synchroon zijn van mening dat, gezien de lange looptijd van de ontwikkeling, de complexiteit van de bouwopgave en de volatilititeit van de markt,

beide partijen zo spoedig mogelijk moeten samenwerken waarbij verdere planoptimalisatie, efficiency- en synergievoordelen de kernbegrippen zijn. Een pure klassieke opdrachtgever/opdrachtnemerrelatie biedt onvoldoende ruimte voor een succesvol ontwikkelingsproces met een kwalitatief en economisch zo optimaal mogelijk resultaat. Bij een planopzet met deze allure en dit ambitieniveau hoort een passende innovatieve contractvorm. Het consortium denkt daarbij aan het zogenaamde 'Alliantiemodel'. De ontwikkelaars willen samen met de opdrachtgever een ontwikkelingsvisie voor plangebied A en B uitwerken die recht doet aan de locatie en die de potentie daarvan weerspiegelt. De basis van de samenwerking is alle marktpotenties benutten en niet beperkingen vastleggen waardoor de creativiteit, de kwaliteit en de waardeoptimalisatie worden ingeperkt. Dit principe past bij de doelstelling van het 'Alliantiemodel' en de gewenste duurzame kwaliteit.

Tot slot benadrukt het consortium Multi Vastgoed/BAM/Synchroon zeer te zijn geïnteresseerd in de ontwikkeling en realisatie van plangebied A en B. Gezien de ruimtelijke samenhang en de functionele relatie tussen beide plangebieden geeft het consortium nadrukkelijk aan het logisch te vinden dat de ontwikkeling en realisatie van deelgebied A en B in één hand is. Met deze planvisie hoopt het consortium haar ambitie te onderstrepen en de opdrachtgever te overtuigen van de door haar voorgestelde plankwaliteit.

## De gelaagde stad

Vervolg van pagina 13

ling. Achter de vegetatiedaken bergen enkele vijvers het regenwater.

'Daktuinen, groene binnenhoven en de publieke ruimte van straten, pleinen, plantsoenen en parken vormen een integrale, gelaagde ervaring', licht Wittebrood toe. 'Waar je je ook bevindt, je beleeft altijd ergens groen. Het laat zich zien op daktuinen, in monumentale bomenlanen en door hoge poorten en grote gevelopeningen.'

Terugkijkend op het tendertraject blijft Wittebrood vooral het waardevolle proces bij: 'We hebben de opgave gezien vanuit het grote geheel. De integrale benadering bracht ons ertoe bijvoorbeeld een workshop cultuur te organiseren, met diverse sleutelfiguren uit de stad en regio. Om samen na te denken over de identiteit van het geheel. Het was de eerste keer dat door zo'n breed en divers gezelschap over cultuur in Leidsche Rijn werd gesproken. Alle deelnemers hebben de workshop als zeer inspirerend ervaren. Ambassadeurs zijn nodig om ambitie en visie uit te dragen. En door het sluiten van allianties met hen, zou je die visie kunnen waarmaken.'



Het plandoel wil het centrumgebied verrijken met markante plekken en icoongebouwen.



Allies and Morrison Architects (Verenigd Koninkrijk) tekenen voor het ontwerp van het Knooppgebouw.

## Ontwikkeling Leidsche Rijn Centrum volgens Bouwfonds MAB Stadshart met zichtlijnen

Het plan van Bouwfonds MAB voor Leidsche Rijn Centrum is de bundeling van infrastructuur en modaliteiten en de daaraan verbonden samenkomst van routes. De integratie met de overkapping van de A2 zorgt voor een geprononceerd hoogteverschil met als resultaat spannende en afwisselende zichtlijnen.

Deze elementen zijn geen toevalligheden, maar zorgvuldig geënceneerde voorwaarden voor het realiseren van een stedelijk en bruisend centrum met intensief ruimtegebruik en bijzondere vormgeving van openbare ruimte en gebouwen. Deze voorwaarden staan in het masterplan Leidsche Rijn Centrum van Jo Coenen in een intrigerende combinatie. Enerzijds de klassieke negentiende-eeuwse stad met gesloten bouwblokken in een gevarieerd raster, anderzijds een stadsontwikkeling uit de 21ste eeuw met een vergaande fysieke integratie van gebouwen, logistiek en infrastructuur. De opzet van het masterplan en deze voorwaarden creëerden voor Bouwfonds MAB een reeks van kansen voor een bijzondere ruimtelijke en programatische inrichting van het kernwinkelgebied. Wel is daarbij – om een zo optimaal mogelijk functionerend kerngebied te ontwerpen – van enkele randvoorwaarden afgeweken. De eigen keuzen van Bouwfonds MAB betreffen het vergroten van het winkelprogramma in het plan, waarbij de intensivering mogelijk is gemaakt door het zo optimaal benutten van de ruimtelijke kwaliteiten. Verder door het diversifiëren van het woonprogramma; en het herontwikkelen en inrichten van de parkeergarage en de expeditiestraten.

### Architectenteam

Voor de uitwerking van het plan Leidsche Rijn Centrum heeft Bouwfonds MAB een aantal toonaangevende architectenbureau ingeschakeld. Dat zijn: Allies and Morrison Architects (Verenigd Koninkrijk) voor het ontwerp Knooppgebouw; RKW Architektur + Städtebau (Duitsland) voor de gebouwontwerpen Boulevard, en Kernwinkelstraat; en Studio Schaefer Architecten (Nederland) voor de gebouwontwerpen Boulevard en Singel en Winkelstraat. Als consultants zijn opgetreden: Locatus, Pieters Bouwtechniek, Okeys advies en Mission.

De onderscheidende sfeer van Leidsche Rijn Centrum zal ontstaan uit een klassieke concentratie van functies, zoals afgesloten bouwblokken van verschillende lagen op multifunctionele plinten, gelegen op het hoogteverschil van de overbouwde rijksweg A2. De

bijzondere functie voor het kernwinkelgebied als onderdeel van het centrum is dat het aan de hoogste concentratie van routes in het centrum ligt. Het grid van het masterplan creëert een serie verbindingen tussen hoog en laag; de belangrijkste routes met de Petit Boulevard en de Diagonaal lopen echter door het kernwinkelgebied en geven het in belangrijke mate zijn sfeer. Het ensemble van pleinen, met het stadsplein en twee stationspleinen op twee niveaus, is daarin het bepalende verzamel- en omslagpunt. De hoofdroutes komen hier bij elkaar in de vorm van bus- en treinstation en de grote openbare parkeergarage onder het stadsplein. De Singel als stedelijke wand vormt een contrast met de laagbouw van Graauwaart aan de overliggende oever. Daarmee is het tegelijkertijd onderdeel van het grotere contrast van het stedelijke centrum en zijn suburbane omgeving. Het uitgangspunt voor het maken van straten en pleinen in Leidsche Rijn Centrum is het stedelijk bouwblok. De onderlegger van het bouwblok is het perceel. Daarom stelt Bouwfonds MAB voor om de bouwblokken in het kernwinkelgebied steeds door verschillende architecten perceelsgewijs te laten ontwerpen om een rijke menging te verkrijgen

van ontwerpen en beelden. Hierin mogen contrasten en verschillen zichtbaar zijn, maar zullen de rooi- en daklijnen van de stedelijke bouwblokken aangevuld met vormgevingsleidraden een samenhangend totaalbeeld waarborgen. Het streven is naar harmonie zonder uniformiteit.

De maat van percelen zal tegelijkertijd dienen om de cadans van gebouwen in verschillende straatgevels aan te passen aan de beoogde schaal van de aangrenzende openbare ruimte. De Petit Boulevard en de Diagonaal worden door een geleiding met grote percelen, vaak één gebouw per blok, van een statige uitstraling voorzien. De wanden van het plein en de winkelstraten worden bepaald door een meer informeel ritme van verschillende percelen per blok.

### Dynamische ruimten

De openbare ruimte wordt in de plannen van Bouwfonds MAB opgebouwd uit dynamische en statische ruimten die de voetgangers- en voertuigbewegingen organiseren. Formele en informele routes worden gevoed door natuurlijke aansluitingen tussen het parkeerniveau en de voetgangersgebieden. Ze zijn allemaal onderdeel van het palet van openbare ruimten die een prettige omgeving met verschillende samenhangende functies moet vormen. Individuele gebouwen worden ondergeschikt aan het stedelijk blok. Deze blokken definiëren samen de openbare ruimte. Door



Om het Leidsche Rijn Centrum goed te bedienen hebben de ontwikkelaars het winkelprogramma verruimd met ongeveer 17.000 m<sup>2</sup>.

prioriteit aan de kwaliteit van de openbare ruimte te geven zal een duurzame basis ontstaan voor het succes van deze nieuwe centrale omgeving.

### Winkelgebied

Aan het hart van het voorstel van Bouwfonds MAB ligt een geïntegreerd netwerk van winkelstraten in een omgeving met een hoge menging van functies. De entrees voor honderden woningen zijn onderdeel van de winkelfronten van het gebied, aangevuld met werk- en dienstverleningsfuncties.

De dragers van het kernwinkelgebied zijn echter de kracht en het succes van het winkelaanbod – nauw verweven met de kwaliteit van de openbare ruimte. Het moet een regionaal winkelbrandpunt worden als verzilvering van zijn uitstekende regionale bereikbaarheid. Het functioneert complementair, in plaats van concurrerend op de Utrechtse binnenstad en tegelijkertijd als het lokale winkelhart van het nieuwe Leidsche Rijn. Een winkelgebied van deze omvang en kwaliteit is niet te realiseren zonder een gevorderd systeem van parkeren en expeditie. Het verhoogde maaiveld creëert de mogelijkheid om winkelunits te expediëren zonder impact te hebben op het winkelgebied.

Het succes van het winkelaanbod hangt af zowel van de kwaliteit als de kwantiteit van de aangeboden winkelmeters. Om een gebied van deze omvang te bedienen hebben de ontwikkelaars het winkelprogramma verruimd met ongeveer 17.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Het meeste is op de eerste verdieping toegevoegd. Hiermee wordt een betere 'fit' gerealiseerd voor de behoefte van de ondernemers; vooral die van de belangrijkste trekkers.

### Functievermenging

De winkels en hun uitstraling zijn in belangrijke mate bepalend voor de belevenis van het kernwinkelgebied. Echter de authentieke stedelijkheid ontstaat pas door een rijke mix aan functies met een goede aanwezigheid en diversiteit in de plinten en straatwanden. Behalve door winkels zullen de plinten in het kernwinkelgebied worden bepaald door de entrees van de vele woningen, woon- en werkruimten, ateliers, dienstverlening, een kantoor met conferentiefaciliteiten en diverse horeca. Het station en de bibliotheek dragen eveneens bij aan een druk en divers beeld in de plinten en de openbare omgeving.

De parcellering van de bouwblokken vertaalt zich in een gedifferentieerde daklijn, die ontstaat vanuit de hoogteverschillen, verspruingen en verschillende dakrandbehandelingen. Om licht- en zontoetreding in de binnenhoven te verbeteren lopen gebouwhoogten af vanuit de hoger gelegen noordoostelijke hoek naar de zuidwest gelegen gedeelte.

### Duurzaamheid

In het plan zal zo min mogelijk milieubelastend worden ontwikkeld en gebouwd met als resultaat een duurzame leefomgeving. Dat is van Bouwfonds MAB het centrale uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling. Dat betekent in de praktijk dat de milieumanager vanaf het eerste begin bij de planvorming wordt betrokken om zijn kennis en ervaring in te brengen op het gebied van milieu. Zo worden aspecten als water, lucht, geluid, bodem en energie al in een vroeg stadium in het ontwerp meegenomen.

Duurzaam ontwikkelen betekent ook voortdurend zoeken naar een optimale balans tussen milieu, ruimtelijke ontwikkeling en financiële randvoorwaarden. Ambities moeten wel financieel haalbaar zijn en de gekozen oplossingen moeten economisch rendabel zijn.

Voor energievoorziening in de klimaatinstallaties van Leidsche Rijn Centrum zou een LTOE-installatie (Lange Termijn Energie Opslag) kunnen worden ontwikkeld. Voorwaarde is wel dat de bodem geschikt is voor toepassing. Bouwfonds MAB is van mening dat een zuinig energieverbruik van gebouwen en de inzet van duurzame energiebronnen essentieel is. Dat is niet alleen in het belang van het milieu, maar ook van de eindgebruiker.