

De Wetering-zuid

Actualisatie Stedenbouwkundig Plan 2020

Versie 03
29 april 2020

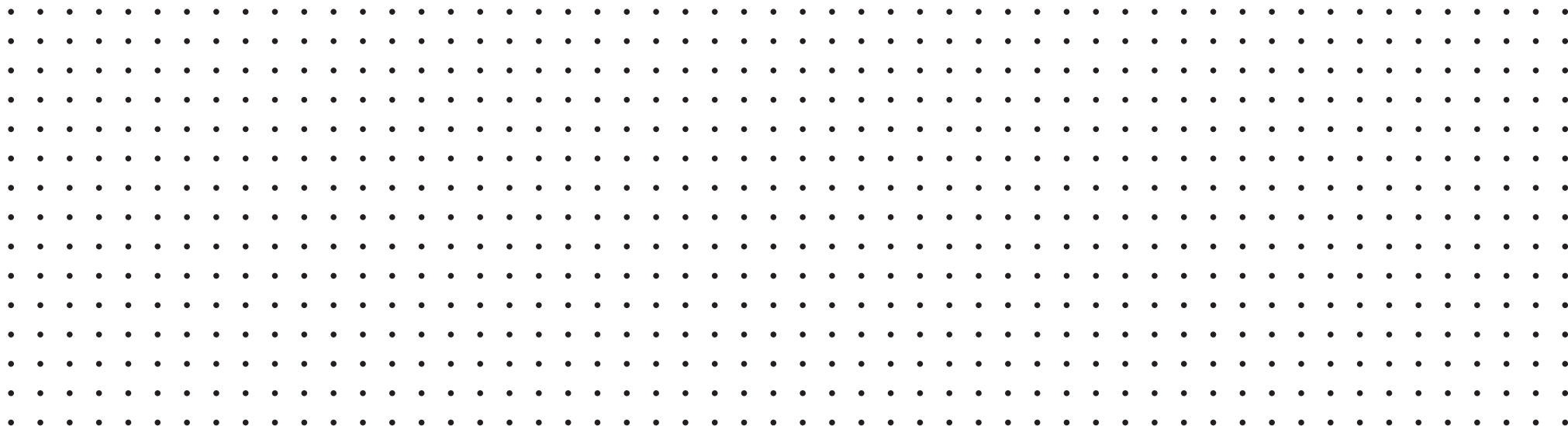
ruimtelijke
denkers

wissing



Gemeente Utrecht





Opdrachtgever: Gemeente Utrecht

Documentnaam:
0726-Wetering Zuid-Stedenbouwkundig plan en Kavelpaspoorten

Wijzigingsdatum:
29 april 2020

ruimtelijke
denkers

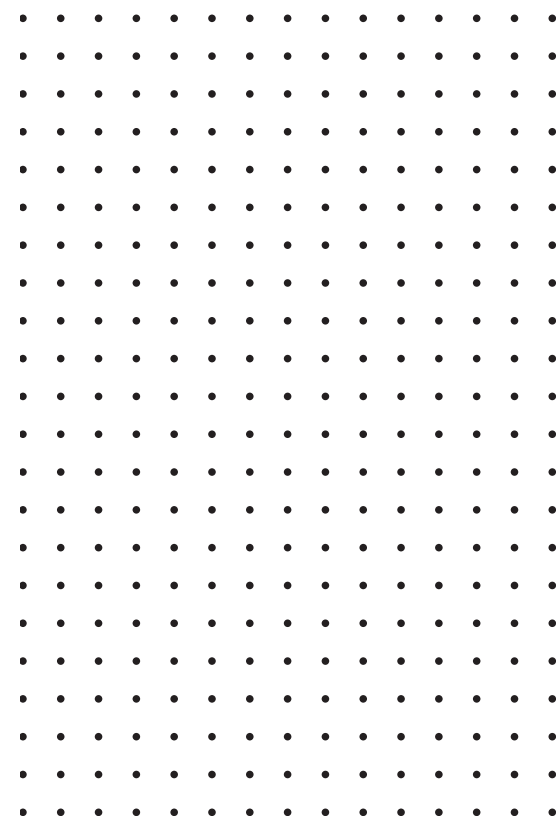
wissing

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 De Wetering	4
1.2 Planhistorie	4
1.3 Planuitwerking	4
1.4 Beoordeling bouwplannen	5
2. Stedenbouwkundige visie	6
2.1 Ruimtelijke ambities	6
2.2 Ruimtelijke opbouw	8
2.3 Deelgebieden	10
2.4 Bijzondere plekken	12
2.5 Geluidsmuur	14
3. Beeldkwaliteit	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Hoofdropzet	16
3.3 Stedenbouwkundige criteria	16
3.4 Representatieve zone	17
3.5 Architectonische criteria	18
3.6 Reclame	21
4. Openbare ruimte en verkeer	22
4.1 Hoofdropzet	22
4.2 Verkeer	22
4.3 Profielen	26
4.4 In- en uitritten	31
4.5 Inrichting	31
4.6 Parkeren	31

5. Programma	32
5.1 Kwalitatieve mix van functies	32
5.2 Bedrijven	32
5.3 Geluidsmuur (H, I, J)	33
5.4 Ziekenhuis en zorgboulevard (L, M, N)	34
5.5 Centraal eiland (K)	35
6. Duurzaamheid	36
6.1 Inleiding	32
6.2 Hemelwater	32
6.3 Natuurinclusief	33
6.4 Circulaire economie	34
6.5 Energie	35
7. Gebiedspaspoorten	40
Gebiedspaspoort G	42
Gebiedspaspoort H	48
Gebiedspaspoort I	54
Gebiedspaspoort J	60
Gebiedspaspoort K	66
Gebiedspaspoort L	72
Gebiedspaspoort M	78
Gebiedspaspoort N	84

1. Inleiding

1.1 De Wetering

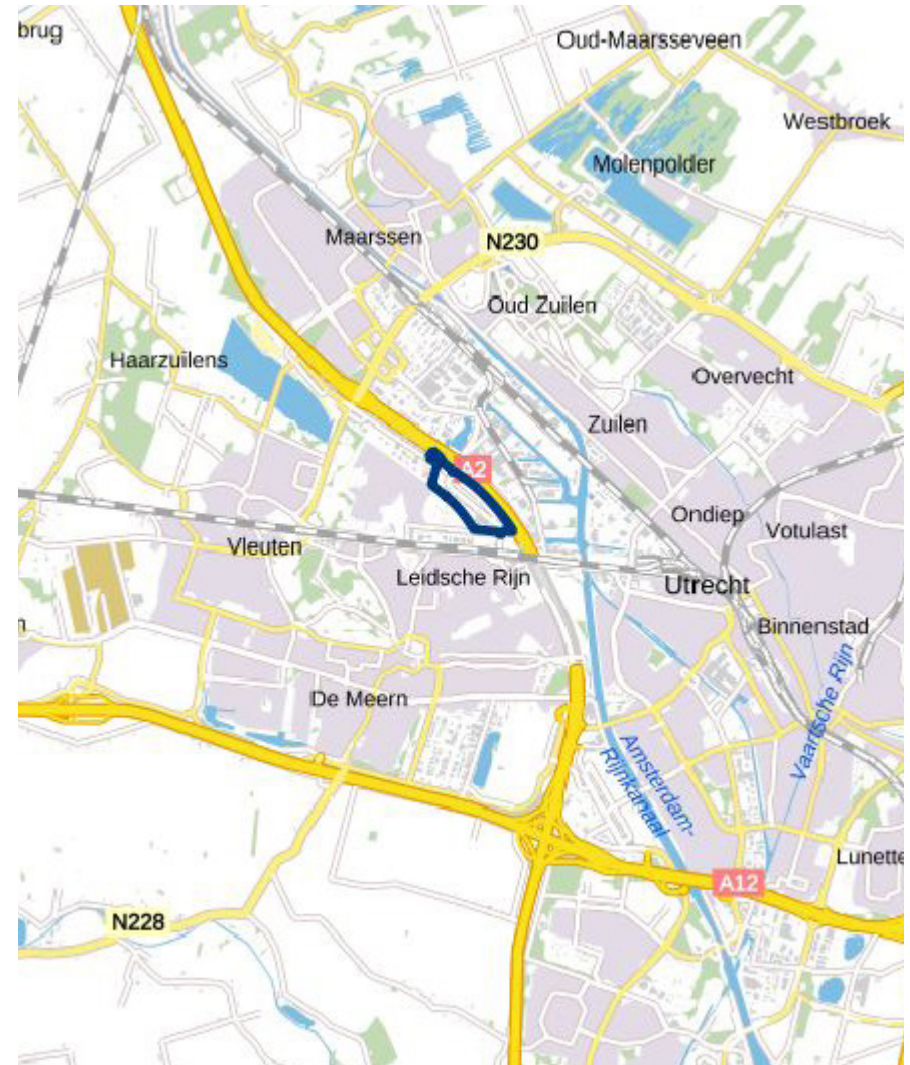
De locatie De Wetering ligt in het hart van Nederland, direct aan één van de belangrijkste transportassen: de rijksweg A2. De Wetering maakt deel uit van het VINEX-programma Leidsche Rijn in Utrecht. Het totale gebied bestaat uit een relatief smalle strook van circa 2 km lang en maximaal 450 meter breed. De Wetering ligt in de binnenbocht van rijksweg A2, tegenover bedrijventerrein Lage Weide.

Het plangebied van De Wetering-zuid wordt aan de noordoostzijde begrensd door de A2, aan de noordwestzijde door bedrijventerrein De Wetering-noord, aan de zuidwestzijde door de watergang Liesveldse Wetering met daarachter woongebied Terwijde en aan de zuidoostzijde door Leidsche Rijn Centrum. Door de ontwikkeling van De Wetering-zuid ontstaat één langgerekte bedrijvenlocatie, De Wetering, die in het noorden aansluit op bedrijventerrein Haarrijn. De locatie sluit goed aan bij bedrijventerrein Lage Weide aan de overzijde van de A2 en bij Leidsche Rijn Centrum.

1.2 Planhistorie

Voor De Wetering is in 1998 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht. Hiermee is de basis gelegd voor de verdere uitwerking in stedenbouwkundige plannen en voor de onderhandelingen met de marktpartijen. In eerste instantie is begonnen met de ontwikkeling van De Wetering-noord. De eerste bedrijven zijn hier vanaf 2000 gevestigd.

De planvorming voor De Wetering-zuid zou oorspronkelijk starten in 1998, zodat eind 2000 de eerste kavels zouden kunnen worden uitgegeven. Er was op dat moment echter nog geen zekerheid over het exacte tracé van de A2 en het viaduct over de A2, dat de toegang tot De Wetering-zuid vormt. Omdat deze infrastructuur de begrenzing vormt van De Wetering-zuid, is de start van het SP uitgesteld. Nadat er eind



2001 duidelijkheid was over zowel de A2 als het viaduct over de A2, is de planvorming van het SP De Wetering-zuid in januari 2002 van start gegaan. Het Stedenbouwkundig Plan is uiteindelijk in november 2002 vastgesteld. Sinds 2004 van het Stedenbouwkundig plan zijn de eerste kavels uitgegeven en zijn verschillende ontwikkelingen gerealiseerd in De Wetering-zuid.

Sindsdien hebben verschillende preciseringen van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden:

- Eiland kavel K1 - bouwplan Dela (vastgesteld 18 november 2013);
- Precisering kavels G12, G14, M2a (vastgesteld 2 mei 2018);
- Precisering kavel J2 (vastgesteld 14 januari 2018).

1.3 Planuitwerking

Vanaf 1999 gold voor De Wetering-zuid het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, waarmee de eerste ontwikkelingen in De Wetering-zuid tot stand kwamen. Na een aantal jaren van ontwikkeling op De Wetering-zuid is op 4 februari 2016 het bestemmingsplan 'De Wetering' vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de uit te geven kavels in De Wetering-zuid voornamelijk als Gemengd (uit te werken) bestemd (artikel 16 uit het bestemmingsplan).

Binnen deze nog uit te werken bestemming mag gebouwd worden in overeenstemming met een vastgesteld uitwerkingsplan, of wanneer de bebouwing in overeenstemming is met een document zoals een concept-uitwerkingsplan, waaruit de inpasbaarheid in de integrale uitwerking redelijkerwijs overzienbaar is. Hierbij dient een ieder in de gelegenheid gesteld te worden zijn zienswijze tegen het ontwerp van het bouwplan mondeling en/of schriftelijk kenbaar te maken.

Het voorliggende document betreft een actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan van november 2002. Deze actualisatie wordt gezien als een document zoals een concept-uitwerkingsplan. Zodoende

kan voor bouwplannen een omgevingsvergunning aangevraagd worden wanneer wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden uit deze actualisatie.

1.4 Beoordeling bouwplannen

Wanneer een bouwplan in overeenstemming is met hetgeen vastgesteld in dit document, kan een omgevingsvergunning verleend worden. De actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan geldt als zodanig als toetsingskader voor bouwplannen in De Wetering-zuid. De toetsingscriteria zijn samengevat in het gebiedspaspoort, waarin alle geldende criteria overzichtelijk zijn gebundeld.

De toetsing van bouwplannen aan de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan en de gebiedspaspoorten wordt uitgevoerd door de supervisor van De Wetering-zuid. Bij de toetsing van bouwplannen gaat het om de intentie van de actualisatie van het Stedenbouwkundig plan en het gebiedspaspoort. Afwijkingen van de actualisatie van het Stedenbouwkundig plan en het gebiedspaspoort zijn enkel mogelijk na schriftelijke accordering door de supervisor.

2. Stedenbouwkundige visie

2.1 Ruimtelijke ambities

Het bedrijventerrein De Wetering-zuid is bestemd voor de huisvesting van economische commerciële activiteiten en een ziekenhuis. Deze functies worden ingepast in een ruimtelijk samenhangend geheel, dat het resultaat is van ontwerpgegevens van landschap, stedenbouw en architectuur.

Voor De Wetering als geheel zijn de volgende ontwerppuntgangspunten geformuleerd:

- Een krachtige groenstructuur geeft het terrein een eigen identiteit en kwaliteit.
- Het gebied is langgerekt en wordt daarom onderverdeeld in lineaire zones, die van elkaar zijn gescheiden door ontsluitende wegen. Binnen deze zones vindt de verkaveling plaats. Een ruimtelijke en functionele verscheidenheid per zone is goed denkbaar.
- In de zone langs de Liesveldse Wetering worden de gebieden voor bedrijfsvestiging afgewisseld met 'eilanden', die zich goed lenen voor toepassing van een ander thema (zoals de eilanden voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de boerderij in De Wetering-noord).
- Richting Leidsche Rijn Centrum krijgt het bedrijventerrein een intensiever en hoogwaardiger gebruik.

Samenspel in beeld en functie zorgt voor hoogwaardige uitstraling.

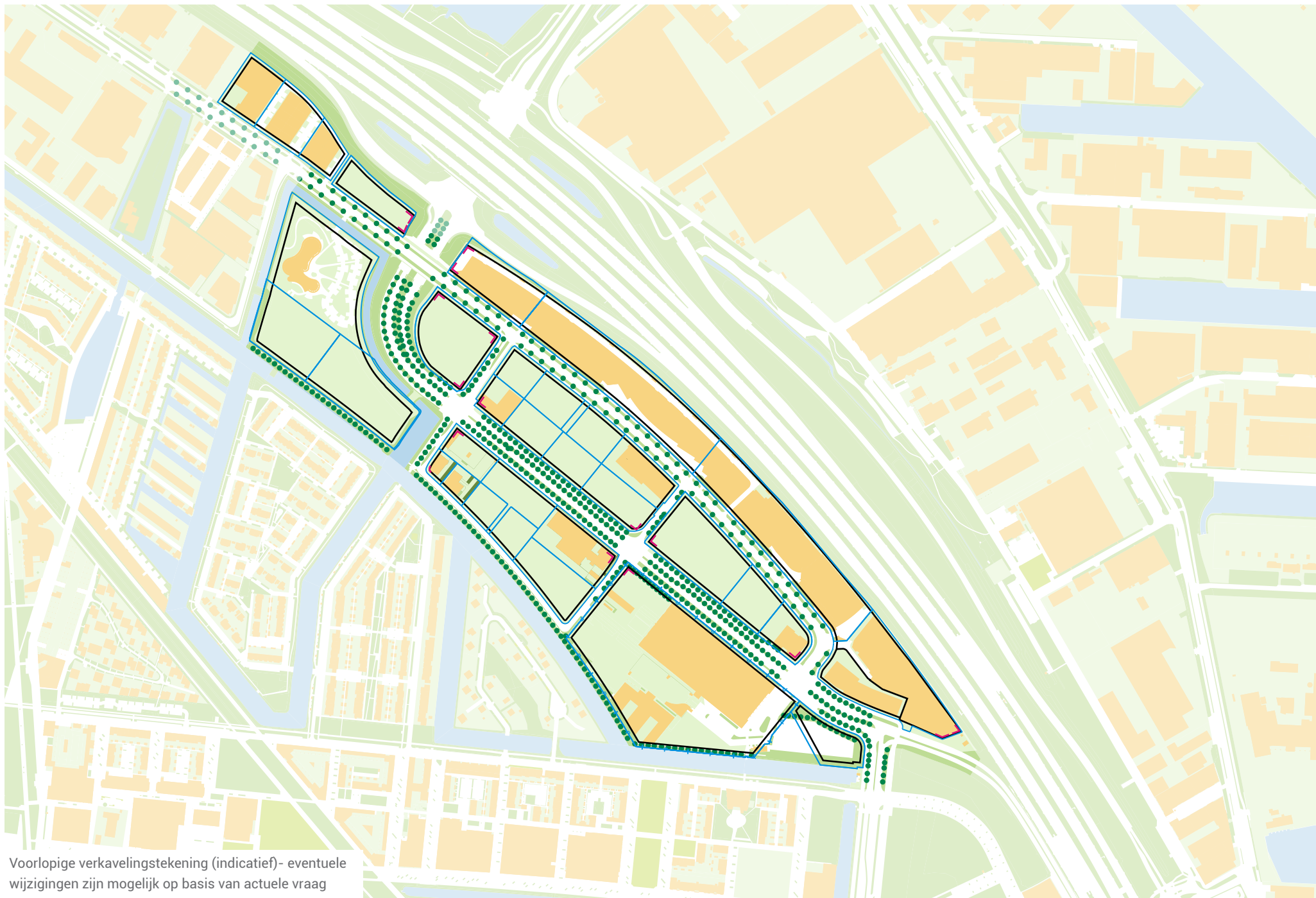
Voor de achtereenvolgende uitwerkingen van het bedrijventerrein in onderdelen, De Wetering-noord en De Wetering-zuid, zijn kwaliteitseisen gesteld aan de volgende ontwerpaspecten:

- De functionaliteit en architectonische vormgeving van de individuele bedrijfsgebouwen;
- De onderlinge relatie van die gebouwen;
- De specifieke plaats van die gebouwen binnen de stedenbouwkundige opzet;
- De inrichting van de representatieve zijde van de particuliere kavels;
- De functionaliteit van het gebied.
- De inrichting van de openbare ruimte;

Tussen deze aspecten dient een samenspel in beeld en functie te ontstaan, waardoor het totale bedrijventerrein samenhang gaat vertonen en een hoogwaardige uitstraling krijgt.

Als aanvullende eisen zijn specifiek voor De Wetering-zuid de volgende ruimtelijke ontwerppuntgangspunten geformuleerd:

- De Wetering-zuid is de poort naar Leidsche Rijn Centrum en moet dat poortkarakter benadrukken.
- Het ambitieniveau voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en voor de uitstraling van de bedrijven is hoog.
- Een grotere diversiteit aan functies met een gebruik van 50% kantoor en 50% hoogwaardige bedrijvigheid.
- Voorkeur voor zo veel mogelijk intensief ruimtegebruik en zo min mogelijk extensieve bedrijven.
- De kans om, aansluitend bij het St. Antonius Ziekenhuis, zorg gerelateerd en medische bedrijven te vestigen, waarmee een overgangszone naar Leidsche Rijn Centrum kan worden gecreëerd.
- De aaneengesloten muur van bebouwing langs de A2 presenteert De Wetering-zuid (en betrokken bedrijven) op een bijzondere wijze richting de A2.
- Met de verkeersafwikkeling moet goed worden omgegaan, bijvoorbeeld door een heldere wegenstructuur en scheiding van verkeerssoorten.



Voorlopige verkevelingstekening (indicatief)- eventuele
wijzigingen zijn mogelijk op basis van actuele vraag

Hoekgebouw als onderdeel
van de geluidswering langs
de A2.

Bron: Ronald Correljé

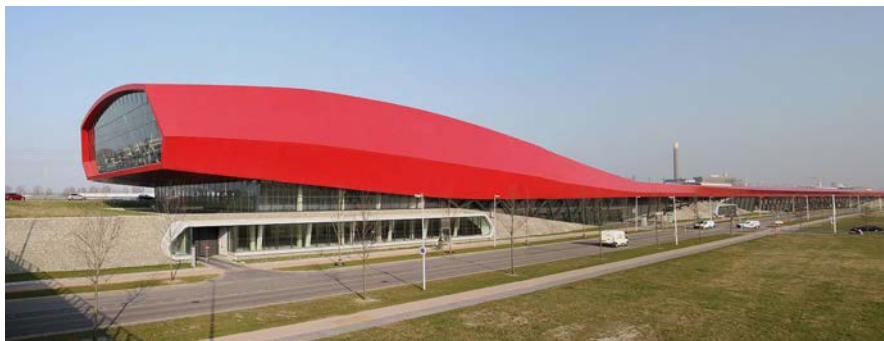
2.2 Ruimtelijke opbouw

Drie ruimtebepalende lijnen, die zichtbaar zijn in De Wetering-noord, zijn ook structurerend voor De Wetering-zuid. Het gaat om de rand (geluidswering) langs de A2, de ontsluitingsroute Proostwetering/Hertogswetering met begeleidende bomen en de Liesveldse Wetering met haar groene oevers die de scheiding vormt met de woonwijk Terwijde. Daaraan is de Soestwetering toegevoegd, de belangrijkste route door het gebied vanaf de op- en afrit van de A2 richting Leidsche Rijn.

Geluidswering A2

De strook langs de A2 is een continu element in de ruimtelijke opbouw van De Wetering hoewel de vormgeving hiervan in De Wetering-zuid anders uitgewerkt dan in De Wetering-noord. In De Wetering-noord is een circa 5,5 meter hoge geluidswal met daarop een ongeveer 7,5 meter hoog scherm gerealiseerd, waarin één bijzonder gebouw is opgenomen (genaamd de Cockpit). In De Wetering-zuid langs de A2 geen geluidswal, maar een 'muur' van aaneengesloten bebouwing van ongeveer 1 kilometer lengte en 12,5 meter hoogte, die een geluidswerende functie heeft voor de woningen in Terwijde. Deze geluidsmuur heeft een specifieke invulling, met grootschalige detailhandel en kantoren, in The Wall is ook ruimte voor functies op het gebied van leisure en horeca.

The Wall,
geluidswering langs
de A2.
Bron: Ronald Correljé



Proostwetering/Hertogswetering

Het profiel van de Proostwetering met aan weerszijden bomen is doorgezet op de Hertogswetering in De Wetering-zuid. De weg kruist de Soestwetering ongelijkvloers bij het viaduct over de A2. De Soestwetering sluit aan op het viaduct over de A2 en vormt de doorgaande route naar de zuidelijker gelegen delen van Leidsche Rijn. De Hertogswetering komt hier uiteindelijk op uit. De zichtas van de Hertogswetering wordt beëindigd door een bijzondere bouwvorm, die als herkenningspunt dient. De Hertogswetering ontsluit de bedrijfskavels aan weerszijden. De dwarsverbindingen, Rijpwetering en Woudwetering, werken ruimtelijk als zichtlijnen in de breedterichting. Vanuit het bedrijfengebied zijn op deze manier doorzichten mogelijk naar het woongebied aan de overkant van de Liesveldse Wetering. Door middel van deze zichtlijnen in de breedterichting zijn, samen met de zichtassen van de Proostwetering/Hertogswetering en de Soestwetering, de maten van het bedrijfengebied te onderscheiden. Het bedrijfengebied is daardoor overzichtelijk en de ruimtelijke structuur is helder.

Samenhang tussen de deelgebieden én variatie in karakter.

2.3 Deelgebieden

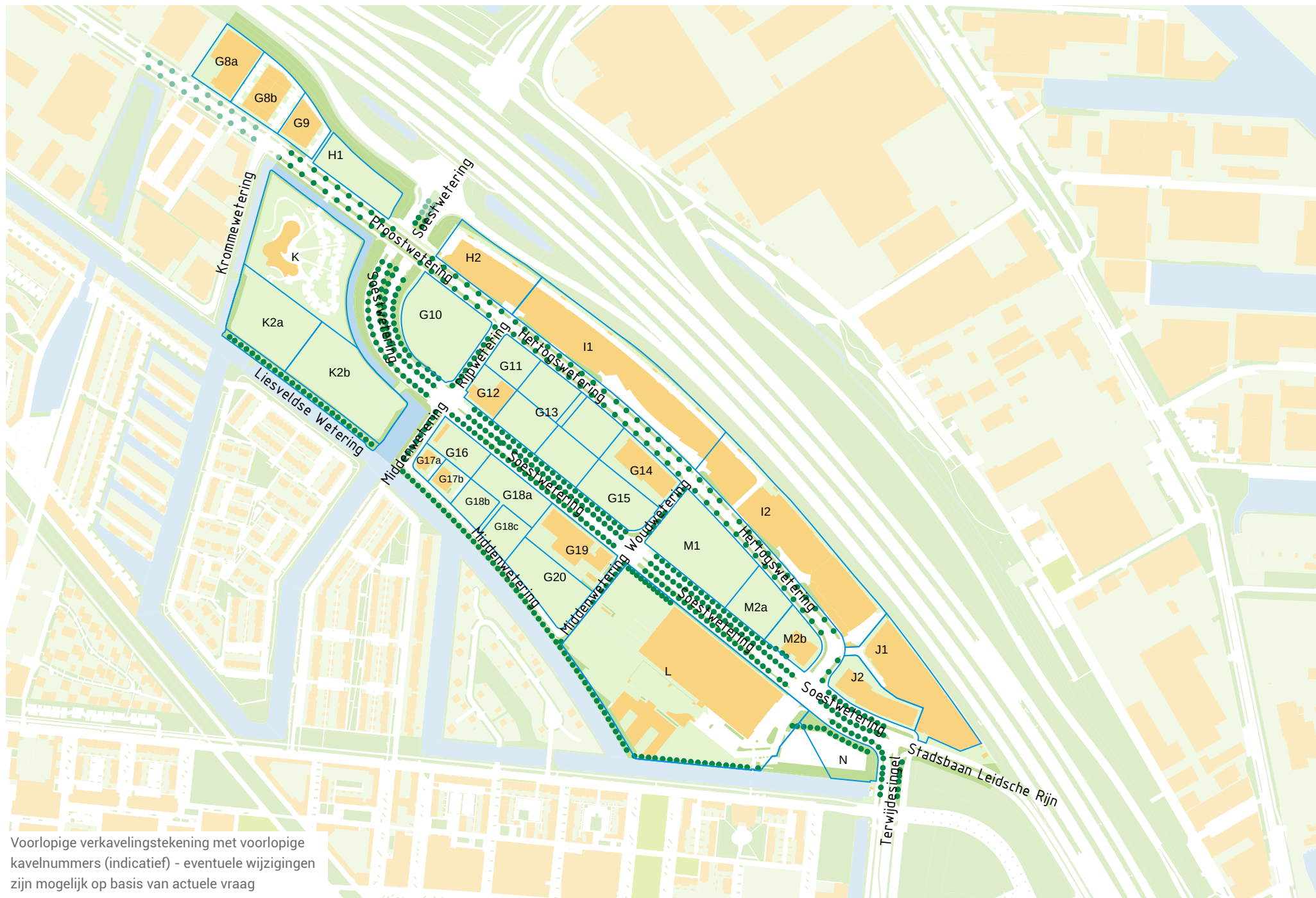
Om op de ruimtelijke karakteristieken van elke plek binnen het plangebied in te spelen is De Wetering-zuid in deelgebieden onderverdeeld.

De deelgebiedenkaart laat de volgende onderverdeling zien:

- (G) bedrijven/maatschappelijke voorzieningen (deels gerealiseerd)
- (H) poortgebouwen (onderdeel geluidsmuur) (deels gerealiseerd)
- (I) geluidsmuur (gerealiseerd)
- (J) punt geluidsmuur (deels gerealiseerd)
- (K) centrale eiland/ maatschappelijke voorzieningen (deels gerealiseerd)
- (L) ziekenhuis (gerealiseerd)
- (M) zorggerelateerde / medische bedrijven
- (N) paviljoen met ziekenhuis gerelateerd bedrijf/kantoor

Het deelgebied G laat in beginsel in de ruimtelijke structuur qua beeld een voorzetting zien van de bedrijfsbebouwing in De Wetering-noord. Ook voor deelgebied M is dat qua presentatie het geval, zij het dat dit deelgebied functioneel bij voorkeur, in samenhang met het ziekenhuis, een zorg en medisch karakter krijgt. De beide poortgebouwen (H) vormen de toegang tot De Wetering-zuid vanaf het viaduct over de A2. De poortgebouwen vormen aan de noordkant het beginpunt van de geluidsmuur. De geluidsmuur (H, I en J) komt als afzonderlijk element in een volgende paragraaf aan de orde. Hetzelfde geldt voor de bijzondere plekken; het eiland (K) en het ziekenhuis en paviljoen (L en N).

In de volgende paragrafen volgt eerst een beschrijving van de bijzondere plekken en de geluidsmuur. Daarna worden in een overzicht per deelgebied, alle randvoorwaarden opgesomd, die van toepassing zijn op de uitwerking van dat deelgebied (eisen aan bebouwingshoogte, bebouwingsoppervlakte, rooilijnen, etc.).



Gerealiseerd paviljoen
(uitvaartcentrum) op
eiland K



Referentiebeeld
bedrijfspaviljoen



2.4 Bijzondere plekken

Eén van de ontwerpuitgangspunten voor De Wetering als geheel is, dat in de zone langs de Liesveldse Wetering de gebieden voor bedrijfsvestiging worden afgewisseld met bijzondere plekken, 'eilanden', die zich goed lenen voor toepassing van een ander thema. In De Wetering-noord zijn twee bijzondere plekken aanwezig: het eiland met de rioolwaterzuiveringsinstallatie en het boerderijeiland. In De Wetering-zuid zijn eveneens twee van die bijzondere plekken aan te wijzen: het centrale eiland en het ziekenhuis met aangrenzend paviljoen.

Centrale eiland (K)

Het centrale eiland maakt deel uit van het bedrijfengebied, maar heeft een ander karakter en een ander type bebouwing. Het eiland ligt tegen de bocht van de Soestwetering aan, daar waar de Soestwetering afdaalt van het viaduct over de Proostwetering naar het maalveld. Het eiland is daarmee voor de weggebruiker; die het gebied vanaf de A2 op 6 meter hoogte binnenkomt, goed te overzien. Het is de bedoeling om de bebouwing op dit eiland zo te plaatsen dat ook woongebied Terwijde aan de andere kant van de Liesveldse Wetering goed te zien is vanaf de Soestwetering. Op het eiland is reeds een uitvaartcentrum gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling op de rest van het eiland aansluit bij de paviljoen-achtige opzet van het uitvaartcentrum. Uitgangspunten voor de planvorming van dit eiland zijn in ieder geval:

- De bebouwing moet een paviljoenachtig karakter krijgen met losse paviljoens in het groen (zoals de transparantie naar Terwijde wordt gewaarborgd).
- Het eiland moet een 'landschappelijk karakter' krijgen door het eiland geheel met groene oevers te omgeven. Voor de inrichting van de oevers kan gedacht worden aan rietkragen, inheemse bomen (bijvoorbeeld eiken), hooiland op flauwe taluds etc.
- Auto's moeten zoveel mogelijk in het middengedeelte van het eiland worden geparkeerd, zodat ze worden onttrokken aan het beeld vanaf de

Soestwetering en vanaf de andere wegen rondom het eiland.

- Langs de oever van de Liesveldse Wetering moet een (openbaar toegankelijk) pad worden aangelegd als onderdeel van de wandelroute over de gehele lengte van De Wetering.

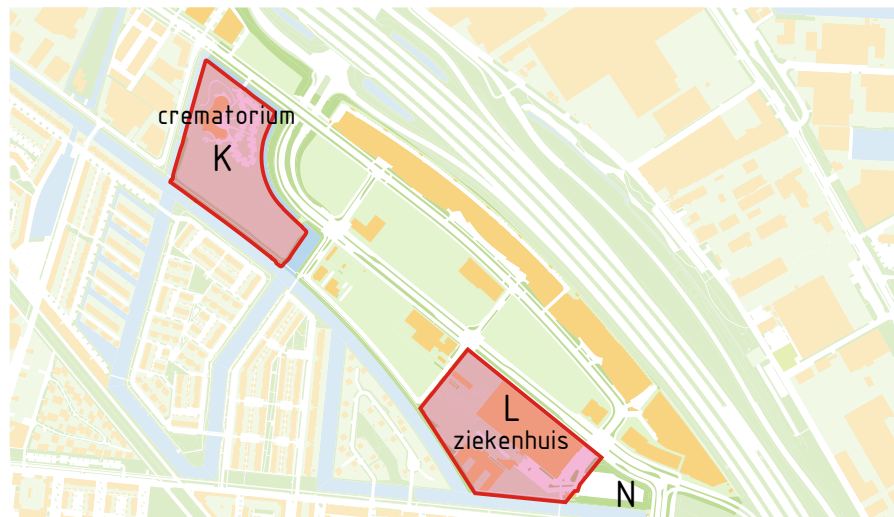
Ziekenhuis en aangrenzend paviljoen (L en N)

Het andere bijzondere element is het ziekenhuis. Op kavel L is inmiddels het St. Antonius Ziekenhuis gerealiseerd. Evenwijdig aan de Soestwetering staat het beddenhuis. Dit langgerekte bouwdeel vormt de begeleiding van de Soestwetering. Dit beddenhuis mag tot 40 meter hoog worden (het gerealiseerde beddenhuis is ongeveer 30 meter hoog). Het ziekenhuis heeft een groene inkadering. Dit gebeurt langs de Soestwetering met een brede blokhaag, aan de Liesveldse Wetering met een tenminste 7 meter brede groene oever met doorgaand wandelpad. Voor de hoofdentree, op kavels L en N komt een landschappelijk vormgegeven voorterrein. In dit park mag niet op maaiveld geparkeerd worden. Mogelijk zal het parkeren in een gebouwde voorziening (half) verdiept worden opgelost onder het park, en kan dit voorterrein een hoogteverschil krijgen. Alle grasvelden in het park en langs het water worden ingericht op dezelfde manier als op het centrale eiland.

Het park wordt doorgezet op de aangrenzende kavel (deelgebied N) in het zuiden. Deze kavel is uitgegeven aan het St. Antonius Ziekenhuis, de invulling is nader te bepalen. Hiervoor zal een studie uitgevoerd worden.



St. Antonius
Ziekenhuis.
Bron: Ronald Correljé



Bijzondere plekken

2.5 Geluidsmuur

De geluidsmuur (deelgebied H, I, J) is een beeldbepalend bijzonder element voor De Wetering-zuid. Op kavels H2 en I is de geluidsmuur al gerealiseerd in de vorm van The Wall, op kavel J1 is een kantoorpand ontwikkeld dat onderdeel uitmaakt van de geluidsmuur. Met deze bebouwing is een herkenbaar gezicht van De Wetering-zuid gerealiseerd langs de A2. Van de geluidsmuur is nog één kavel beschikbaar voor ontwikkeling: H1. Bij de ontwikkeling van dit kavel is het van cruciaal belang om de vormgeving vanaf de A2 gezien goed uit te werken. De veiligheid van de weggebruiker dient, naast de eisen ten aanzien van het geluidwerend effect en het beeldbepalend karakter, bij deze uitwerking voorop te staan. Voor de gehele A2 tussen Amsterdam en het knooppunt

Oudenrijn wordt door Rijkswaterstaat gestreefd naar eenheid in de vormgeving van de geluidswerende voorzieningen. De geluidsmuur in De Wetering-zuid vormt daar een onderdeel van. Bij de uitwerking van het laatste kavel van de geluidsmuur dient derhalve overleg te worden gevoerd met de wegbeheerder, Rijkswaterstaat.

Kavel H1 geldt daarnaast als poortgebouw, vanwege de ligging aan de entree van De Wetering-zuid en Leidsche Rijn vanaf de A2. De invulling kan bestaan uit grootschalige functies, aansluitend bij de werkgelegenheidsaspecten op het gebied van Gezond Stedelijk Leven (in de marktgroepen gezondheid, digitaal, bouw en energietransitie) of een leisure functie (kartbaan, disco). De gehele rooilijn langs de A2 dient vanwege de geluidswerende functie van de bebouwing bebouwd te worden. Om te kunnen voldoen aan de geluidswerende eisen dient deze 'rug' overal tenminste 12,5 meter hoog te zijn. De bebouwing daarachter kan variëren in hoogte en kan dus hoger of lager zijn dan 12,5 meter.

The Wall vormt een herkenbaar gezicht van De Wetering-zuid langs de A2.

The Wall, geluidsmuur
langs de A2
Bron: VTP Versteeg



3. Beeldkwaliteit

3.1 Inleiding

Om van De Wetering-zuid een samenhangend en herkenbaar gebied te maken met de juiste kwaliteit is het noodzakelijk de beoogde beeldkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit hoofdstuk biedt dat inzicht en geeft bovendien heldere criteria waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst. Voor het overzicht in criteria is onderscheid gemaakt tussen de hoofdopzet, stedenbouwkundige criteria en representatieve zone, architectonische criteria en reclame.

3.2 Hoofdopzet

Voor de vormgeving van de bedrijfsgebouwen is in De Wetering-zuid, net als in De Wetering-noord, gekozen voor het uitgangspunt 'eenheid in hoofdlijnen en verscheidenheid in detail'. De architectuur ontkent daarbij niet het bedrijfsmatige karakter van het gebouw, maar gebruikt deze eigenschap juist als inspiratiebron. Dit uitgangspunt leidt tot een ingetogen zakelijke architectuur en een bijpassend terughoudend kleur- en materiaalgebruik. Variatie zal plaatsvinden bij de architectonische detaillering van het gebouw.

3.3 Stedenbouwkundige criteria

Situering

Bebouwing staat altijd binnen het bouwvlak op het kavel.

Bebouwingshoogte

De hoogte van de bebouwing is op de meeste plekken maximaal 15 meter (G, K, M, N). Zo ontstaat een basis voor het gebied. Op enkele plekken is aanleiding om hoger te bouwen, zoals bij de poortgebouwen aan de A2 (H), de geluidsmuur (I), het ziekenhuis (L) en het hoekgebouw (J1). De exacte bebouwingshoogte is per gebied vastgelegd in de gebiedspaspoorten.

Bebouwingspercentage

In de basis worden de kavels 50-70% bebouwd (G, L, M). Zo blijft er ruimte voor een groene invulling op de kavels. Langs de A2 is vanwege de geluidswerende functie van de bebouwing een hogere bebouwingsgraad toegestaan van 50-90% (H, I, J). Het centrale eiland K krijgt een veel groenere invulling en heeft een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Het paviljoen op kavel N ligt in het park voor het ziekenhuis en heeft een bebouwingspercentage van 20-30%.

Rooilijn

Om het groene beeld aan te zetten is de rooilijn overwegend 5 meter achter de uitgiftelijn. In enkele gevallen wordt hiervan afgeweken, zoals langs de A2. Exacte rooilijnen zijn per gebied vastgelegd in de gebiedspaspoorten.

Gevelwand

Langs de wegen in De Wetering-zuid is het van belang een eenduidige gevelwand te realiseren. De dichtheid van deze gevelwand verschilt per weg en per gebied. Langs de A2 is de rooilijn bijvoorbeeld volledig bebouwd, maar op andere plekken verschilt dit. Daarom is per gebied vastgelegd welk percentage van de rooilijn verplicht moet worden bebouwd. De exacte percentages bebouwing in de rooilijn zijn vastgelegd in de gebiedspaspoorten.

Gesloten hoeken

Op verschillende punten in de planstructuur zijn gesloten hoeken in de bebouwing van belang, bijvoorbeeld omdat een zichtlijn hier op uitkomt of omdat het van belang is voor een eenduidige gevelwand. De gesloten hoeken zijn aangegeven in de gebiedspaspoorten.

Ontsluiting

In het algemeen wordt per kavel slechts één in- en uitrit toegestaan. Deze in- en uitrit is maximaal 7 meter breed. Aan de Soestwetering komen geen in- en uitritten. In sommige gevallen zijn vanwege de ligging van een kavel of gebied aanvullende eisen gesteld aan de ontsluiting, deze zijn aangegeven in de gebiedspaspoorten.

Parkeren

In De Wetering-zuid wordt het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. Er is geen parkeren ingericht in de openbare ruimte, al het parkeren gebeurt op eigen terrein. Afhankelijk van de ligging van een kavel of gebied betekent dit dat het parkeren achter de rooilijn aan de zij- of achterkant van de bebouwing, omzoomd is door groen of in een gebouwde voorziening gebeurt. In de gebiedspaspoorten zijn per gebied de exacte voorwaarden voor het parkeren vastgelegd.

Laden en lossen

Ook voor het laden en lossen geldt dat dit op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht dient te gebeuren. Het gebeurt aan de zij- of achterkant van de bebouwing of via een gebouwde parkeervoorziening.

Erfscheiding

Met erfscheidingen wordt zeer terughoudend omgegaan. Als er toch erfscheidingen noodzakelijk zijn, dan worden hieraan eisen gesteld, zodat een eenduidig beeld ontstaat voor De Wetering-zuid. Verder geldt dat langs de Proostwetering / Soestwetering de eerste 5 meter achter de uitgiftegrens is beplant met gras. Langs de overige wegen staat, direct achter de uitgiftegrens, een blokhaag van 2 meter breed en 1 meter hoog. Blokhagen waarachter geen bebouwing staat zijn 1,5 meter hoog. In sommige gevallen zijn aanvullende eisen aan de erfscheiding gesteld. Alle eisen aan de erfscheiding zijn per gebied vastgelegd in de gebiedspaspoorten.

Terreininrichting

De terreininrichting is passend bij de ingetogen zakelijke sfeer van De Wetering-zuid (gras, blokhagen, bomen etc.) Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten en diversiteit in beplanting ter voorkoming van ziektes. Wanneer parkeerplaatsen niet in een gebouwde voorziening komen, gelden eisen aan de verharding. Op enkele kavels worden aanvullende eisen gesteld aan de terreininrichting (zie gebiedspaspoorten).

De criteria zorgen voor een ingetogen zakelijke beeld van bebouwing en openbare ruimte.

3.4 Representatieve zone

Zone

De representatieve zones betreffen de eerste 20 meter langs de Soestwetering en Proostwetering / Hertogswetering en de eerste 10 meter langs de overige wegen achter de uitgiftegrens. Deze zones liggen prominent in het zicht vanaf de openbare ruimte en daarom gelden hier aanvullende eisen.

Vormgeving & gevels

De vormgeving van de bebouwing is tenminste over de eerste 2 bouwlagen (6 meter) representatief (kantoor, showroom en/of etalage). In totaal is tenminste 50% van het geveleppervlak representatief vormgegeven.

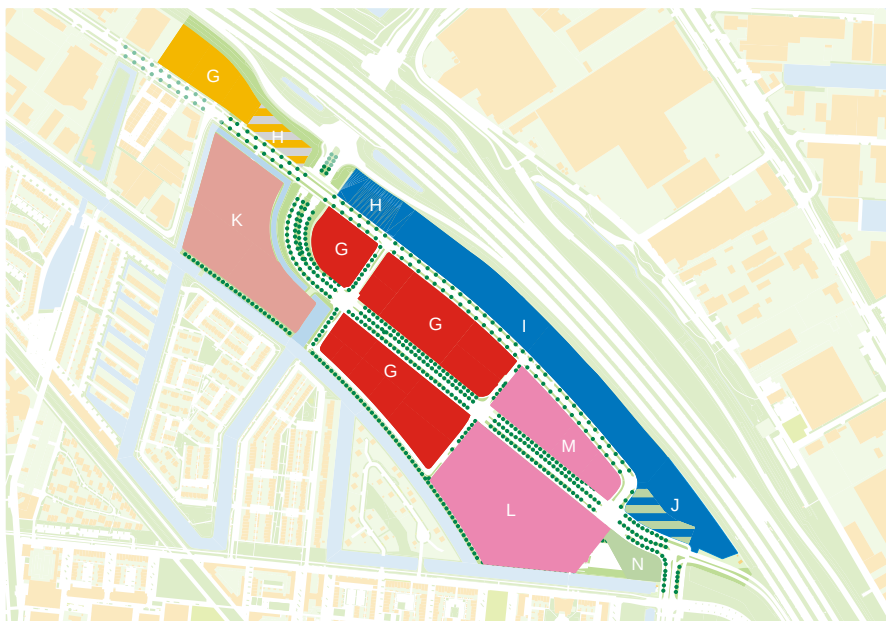
3.5 Architectonische criteria

De architectonische criteria geven een richting aan de architectonische uitwerking van de bouwplannen. Ze scheppen een kader waarbinnen voldoende vrijheid is voor het ontwerp, maar waarmee ook een zekere samenhang en herkenbaarheid voor De Wetering-zuid wordt bereikt. Op bijzondere plekken kunnen de criteria afwijken. Alle architectonische criteria staan per gebied in de gebiedspaspoorten.

Stijl

De toegepaste stijl in De Wetering-zuid is ingetogen zakelijk. Daar waar er aanleiding voor is kan in overleg met de supervisor een meer uitbundig ontwerp worden toegepast.

Architectonische eenheden



Referentiebeeld: veel glas in representatieve gevels



Samenhang

Verschillende gebieden in De Wetering-zuid hebben een samenhang met elkaar, zodat de functionele samenhang ook in de architectuur terugkomt (zie kaart architectonische eenheden). Deze samenhang zit in de gedetailleerde uitwerking van de plannen, binnen de overkoepelende stijl (ingetogen zakelijk).

Volume

De volumes zijn helder, er wordt terughoudend omgegaan met sprongen, hoekverdraaiingen, luifers, gekleurde biezen en veelheid aan materialen.

Gevels

De gevels kennen een rustige opbouw, de geleding is horizontaal. De detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting is zorgvuldig. Er is plasticiteit in de gevels door de vormgeving van plint en dak.

De bebouwing die grenst aan de openbare ruimte is representatief. Glas speelt een grote rol in deze gevels, tenminste een derde bestaat uit glas.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer is onzichtbaar vanaf de buitenkant en opgelost in het gebouw.

Nuts en technische ruimte

Alle benodigde ruimte voor nuts-voorzieningen en de technische ruimte zijn weggewerkt in de bebouwing. Aparte bouwwerken voor nuts en technische ruimten zijn niet toegestaan.

Materiaal

Het materiaalgebruik bestaat uit metaal, hout, glas, natuur-, beton-, en/of baksteen. Alle materialen worden in hun natuurlijke staat toegepast.

Kleur

Het kleurgebruik is neutraal en natuurlijk, zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic. Bedrijfsgerelateerde kleuren worden beperkt toegestaan, bijvoorbeeld in accenten.

Plint

Bij het bedrijfsmatige gedeelte wordt een 50 centimeter hoge plint toegepast. De plinten worden uitgevoerd in baksteen, natuursteen, betonsteen of stucwerk in een donkere kleur.



Referentiebeeld:
helder hoofdvolume
met horizontale
geleding, doorbroken
door staande ramen



Referentiebeeld: veel
glas in de gevel en
neutraal kleurgebruik



**De architectuur onderstreept
het bedrijfsmatige karakter
van de bebouwing.**

3.6 Reclame

Positie

Reclame-uitingen aan de gevel zijn altijd onder de dakrand gesitueerd. Losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan.

Ontwerp

De reclame-uitingen bestaan uit losse doosletters. De letter- en logogrootte is in verhouding met en afgestemd op de gevelindeling (bijvoorbeeld door uitlijning met de gevelopeningen) en beslaat maximaal 10% van de gevelhoogte.

Bij inrit

Vermelding van de bedrijfsnaam bij de inrit is toegestaan, conform de bebording van De Wetering-noord.

Masten

Langs de Hertog- en Soestwetering zijn per kavel maximaal 3 masten toegestaan met een maximale hoogte van 12 meter en een onderlinge tussenafstand van 4 meter. Langs de Midden-, Woud- en Rijkswetering zijn per kavel maximaal 3 masten toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter en een onderlinge tussenafstand van 3 meter.

Geluidsmuur

Langs de geluidsmuur, aan de zijde van de A2 geldt dat voor reclame-uitingen overleg gevoerd moet worden met Rijkswaterstaat. De veiligheid van de weggebruikers op de A2 staat voorop. Voor The Wall, kavels H2 en I, geldt een eigen reclamebeleid.



Referentiebeeld:
reclame is uitgelijnd
met de gevelindeling



Referentiebeeld:
bescheiden losse
doosletters als
reclame-uiting

4. Openbare ruimte en verkeer

4.1 Hoofdropzet

De Wetering-zuid kent een heldere en krachtige ruimtelijke hoofdropzet. Binnen deze hoofdropzet speelt openbare ruimte een belangrijke rol. Bij het ontwerp van de openbare ruimte is gestreefd naar een groen beeld. Dit groene beeld wordt bewerkstelligd door het planten van bomen in alle straten en door het gebruik van hagen als erfafscheidingen langs alle wegen. Daarnaast is er ook voor de kavelinrichting een aantal eisen opgenomen om het groene karakter verder te versterken. Deze eisen zijn in het vorige hoofdstuk vermeld.

Voor de Soest- en Hertogswetering geldt dat de opbouw van de wegen een groen karakter heeft en dat de indeling van de wegen flexibel is, zodat veranderingen in verkeersintensiteiten en gebruik het karakter van de wegen niet aantasten. Met de realisatie van de overzichtelijke en zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte wordt een stevig en representatief raamwerk neergezet, waarbinnen de gebouwen een plaats krijgen om het stedenbouwkundige beeld te completeren. Zo ontstaat er een situatie waarin de kwaliteit van het gebied deels onafhankelijk wordt van de ontwikkeling van de individuele kavels.

Openbare ruimte als stevig, representatief raamwerk met een groen karakter

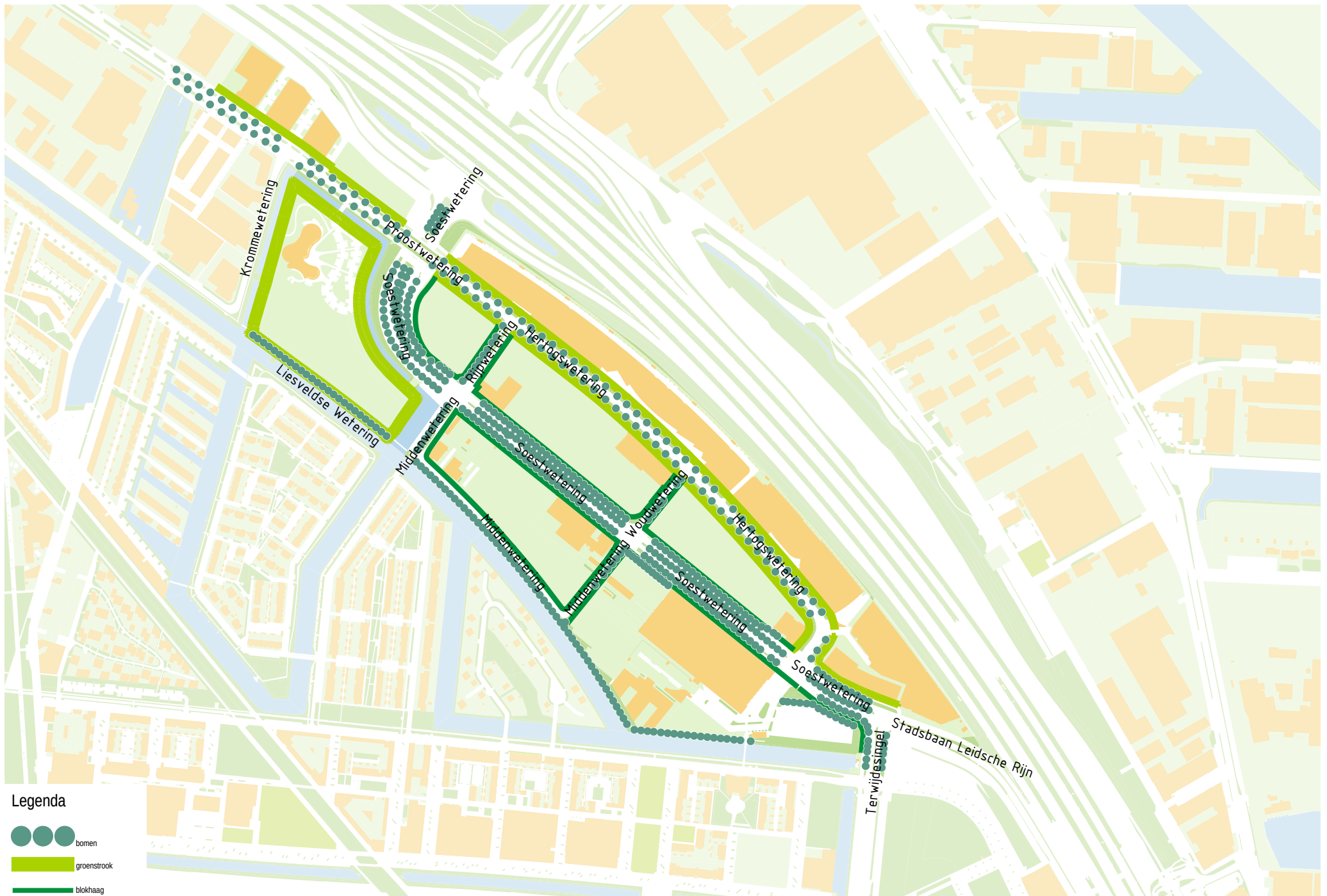
Naast het maken van een groene openbare ruimte speelt water een belangrijke rol in de aanhechting van De Wetering op Terwijde. Op twee belangrijke kruisingen, bij de entree vanaf de A2 en bij de driesprong Soestwetering-Stadsbaan Noord-Terwijdesingel, ontstaan lange zichtlijnen over de brede watergangen tot diep in Terwijde. De Wetering krijgt daarmee een sterke aanhechting op zijn omgeving. Het krijgt een plek in de structuur van de stad.

Een belangrijke kwaliteit van het gebied is dat er geen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Daarnaast liggen parkeervoorzieningen nauwelijks direct in het zicht. Op de kavels worden de meeste parkeerplaatsen, voor personeel en bezoekers, aan de zij- en achterkant van de gebouwen gerealiseerd (zie overzicht met randvoorwaarden). Op de daartoe aangewezen kavels worden gebouwde voorzieningen gerealiseerd voor het parkeren.

4.2 Verkeer

De Wetering-zuid ligt ten westen van de bestaande stad Utrecht. Het gebied grenst aan de rijksweg A2 en kent hierdoor een unieke route vanaf Amsterdam/Schiphol naar het achterland. Naast de koppeling met de A2 vormt De Wetering-zuid tevens de entree voor Leidsche Rijn Centrum. Het plangebied moet daarom goed bereikbaar zijn voor bestemmingsverkeer, maar ook voor verkeer met bestemming Leidsche Rijn Centrum en overig Leidsche Rijn (stadsweg).

De bereikbaarheid van een gebied is van belang voor het functioneren van dat gebied. Een goede bereikbaarheid van de gebouwen in De Wetering-zuid voor personen (werknemers, bezoekers) en goederen geldt als één van de doelen bij de ontwikkeling van het gebied. Bereikbaarheid kan worden onderverdeeld in gemotoriseerd verkeer, fietsers, voetgangers en bereikbaarheid met het openbaar vervoer.



Legenda

-  bomen
-  groenstrook
-  blokhaag



**De openbare ruimte is groen:
langs alle wegen staan
bomenrijen en in de bermen
groeien gele narcissen.**



Gemotoriseerd verkeer

Het gemotoriseerde verkeer van en naar De Wetering-zuid kan op vier manieren het gebied in, vanaf de A2 via het viaduct naar de Soestwetering, via de Proostwetering onder het viaduct door, via de Stadsbaan Noord en via de Terwijdesingel. De belangrijkste ontsluitingsweg in De Wetering-zuid wordt gevormd door de Soestwetering. Aan de Soestwetering zijn geen in- en uitritten gesitueerd. Enkel de ontsluiting van het St. Antonius Ziekenhuis is via een ingericht kruispunt aan de Soestwetering gelegen.

De Soestwetering kent een viertal kruispunten:

1. Kruispunt Middenwetering en Rijpwetering;
2. Kruispunt Middenwetering en Woudwetering;
3. Kruispunt entree ziekenhuis en Hertogswetering;
4. Kruispunt Stadsbaan Noord en Terwijdesingel.

Deze kruispunten in de Soestwetering zijn met verkeerslichten ingericht. De Proostwetering / Hertogswetering gaat in het noorden van het plangebied, nabij de aansluiting met de A2, onder het viaduct van de Soestwetering door en wordt parallel aan de Soestwetering doorgetrokken in De Wetering-zuid. De Hertogswetering sluit in het zuiden van het plangebied aan op de Soestwetering. De Proostwetering vormt de tweede belangrijke route door het gebied.

Tussen de Soestwetering en de Proostwetering liggen twee verbindingswegen, de Rijpwetering en de Woudwetering. De Rijpwetering vormt de directe verbinding voor het verkeer vanaf de aansluiting met de rijksweg A2 naar De Wetering-noord. De bedrijven in De Wetering-zuid ontsluiten direct op de Proostwetering / Hertogswetering, de Rijpwetering, de Woudwetering of de Middenwetering. Alle wegen in De Wetering-zuid zijn ingericht als wegen met een 50 km/uur regime.

Fietsers

De Wetering-zuid kent twee deels parallel lopende hoofdfietsroutes. De Proostwetering / Hertogswetering is, zoals in De Wetering-noord,

aan weerszijden voorzien van twee vrijliggende eenrichtingsfietspaden. Langs de Soestwetering ligt aan de westzijde een 4.00m breed en in twee richtingen bereden doorgaand fietspad. Deze fietsroute heeft in zuidelijke richting een vervolg richting Leidsche Rijn Centrum en de noordelijke stadsas. Met de ontwikkelingen van Leidsche Rijn Centrum is de bereikbaarheid van De Wetering-zuid met de fiets nader bekeken. Om die bereikbaarheid te verbeteren is ter hoogte van het kruispunt naar de stadsbaantunnel een extra fietsoversteek en verbinding aangelegd (voor kavel J langs) naar The Wall. In oostelijke richting is er een verbinding met Lage Weide via het viaduct over de A2. Vanuit Terwijde is er een fietsverbinding over de Liesveldse Wetering met een aansluiting op het fietspad langs de Soestwetering. De Rijpwetering, de noordelijke verbindingsweg tussen de Soestwetering en de Proostwetering, is voorzien van een in twee richtingen bereden fietspad aan de noordzijde van de weg. Op de lusweg (de Middenwetering) rijden de fietsers op de weg, net als op de Woudwetering.

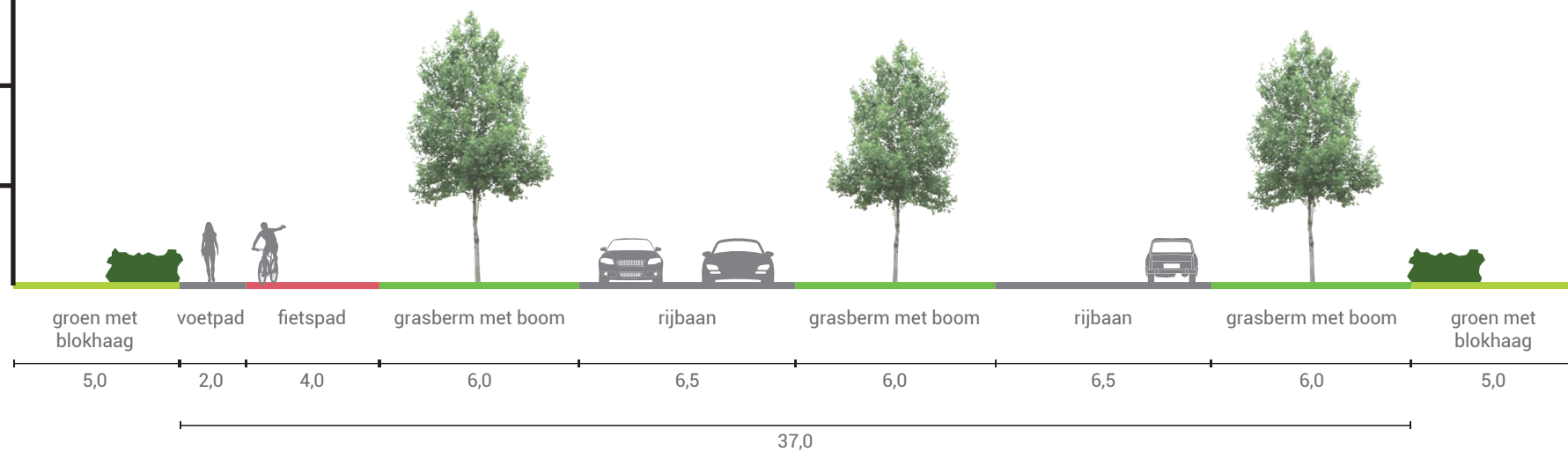
Voetgangers

In principe is langs elke weg in het plangebied een voetpad van tenminste 1,30m breed aan één of twee zijden geprojecteerd. Langs de gehele Liesveldse Wetering ligt een doorgaand pad langs het water. Het centrale eiland van De Wetering-zuid heeft hiervoor twee bruggen voor langzaam verkeer. Deze voetgangersroute langs de Liesveldse Wetering sluit in het zuiden aan op de Jazzsingel via een brug over de watergang langs de Jazzsingel.

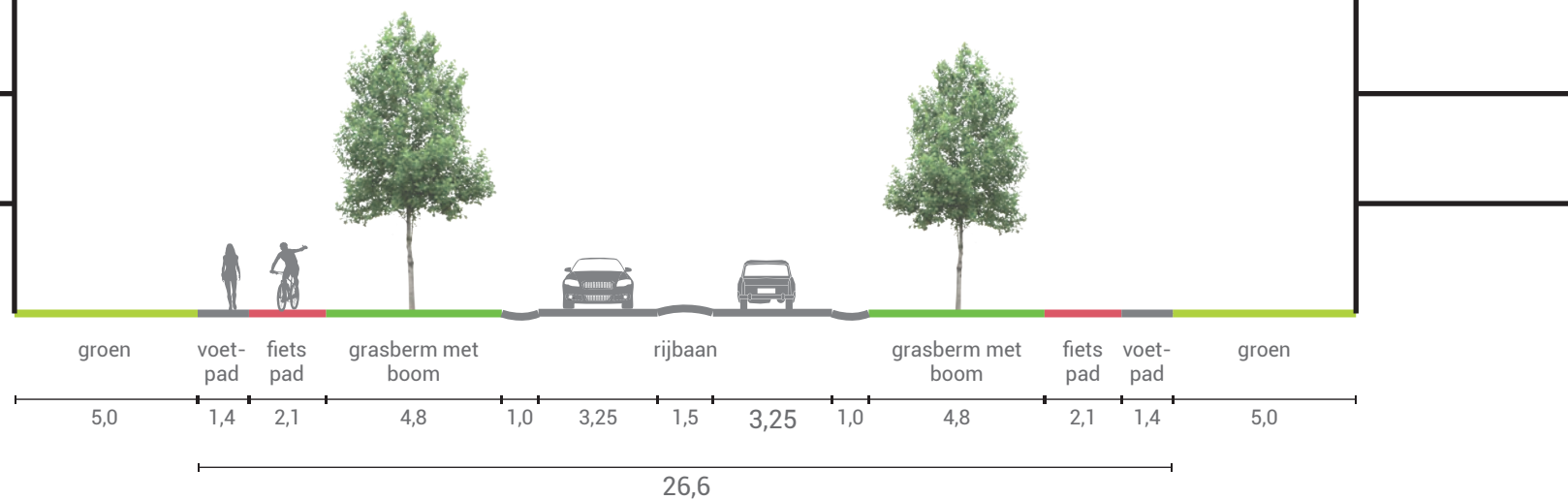
Openbaar vervoer

In De Wetering-zuid zijn 3 bushaltes ingericht; twee aan de Soestwetering (t.h.v. het ziekenhuis en de kruising met de Rijpwetering) en één aan de Woudwetering. Er komen verschillende buslijnen langs deze bushaltes. Zo kunnen onder andere Station Maarssen, Station Leidsche Rijn en Station Overvecht eenvoudig bereikt worden.

Profiel A-A' - Soestwetering
1:500



Profiel B-B' - Proostwetering / Hertogswetering
1:500





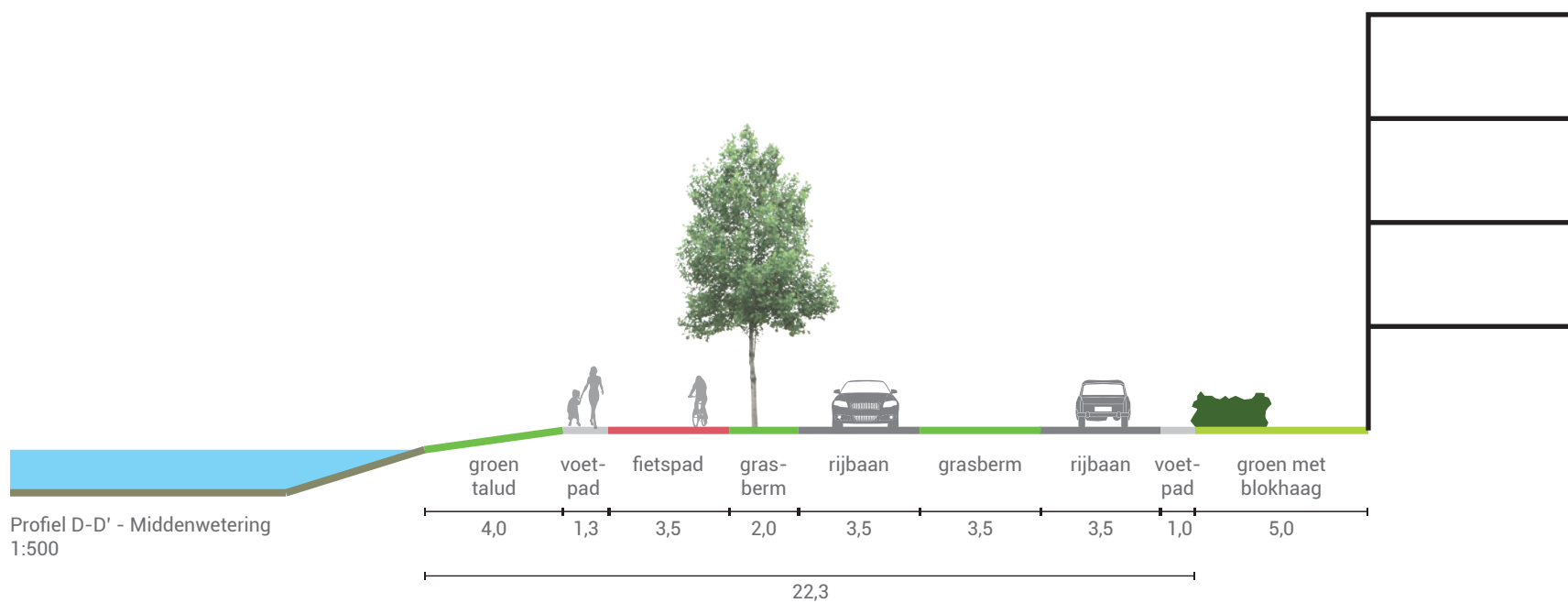
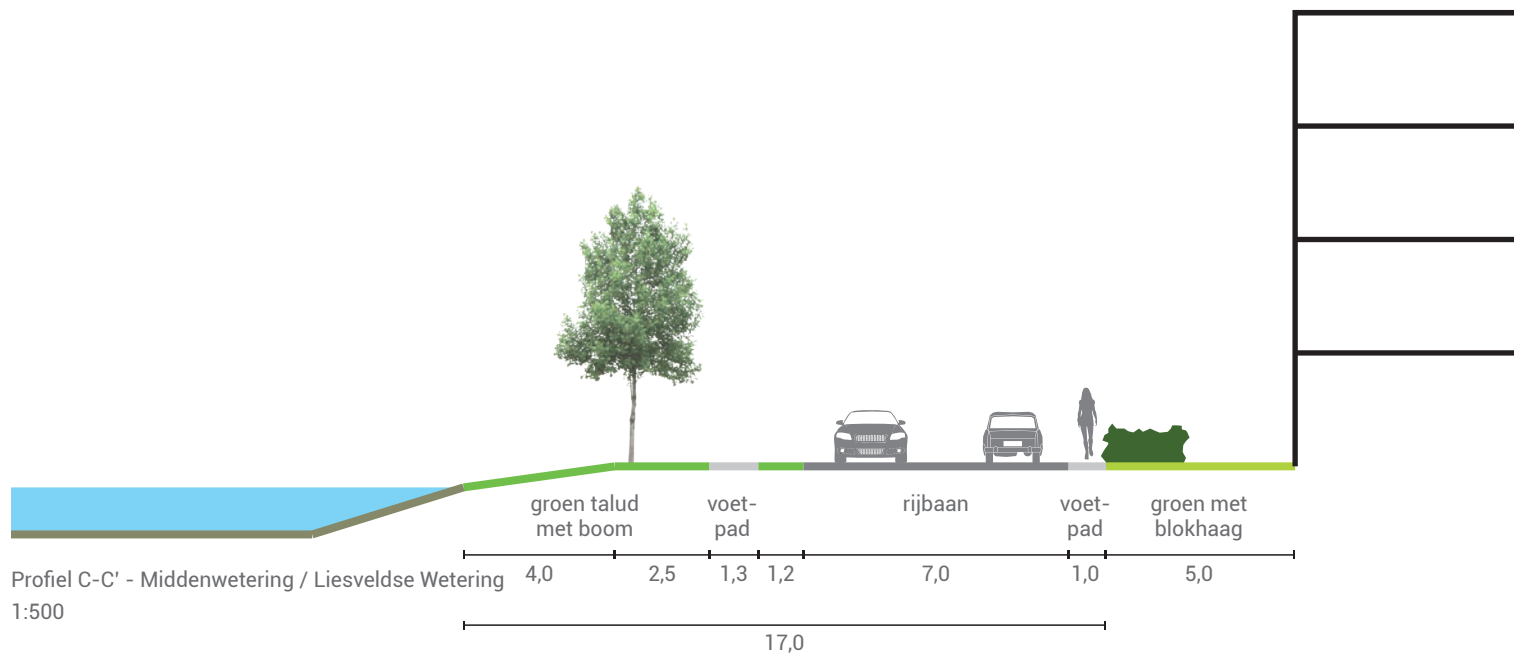
Profiel aan de Middenwetering
langs eiland K

Midden-, Rijk- en Woudwetering

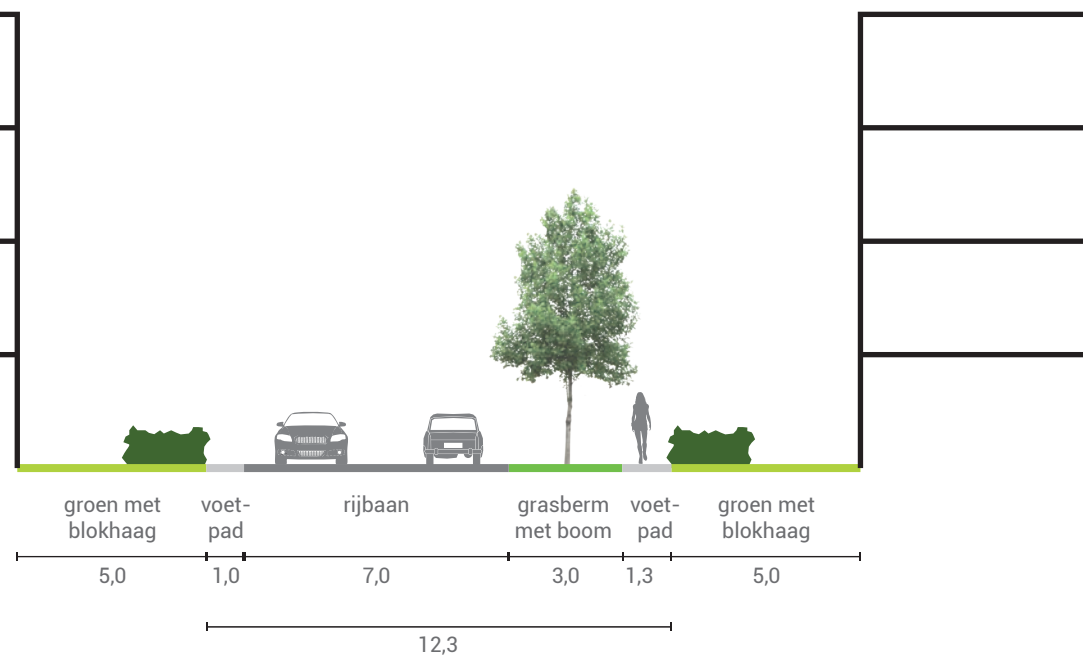
Net als in De Wetering-noord worden veel kavels ontsloten vanaf een lusweg. De Wetering-zuid heeft één lusweg, de Middenwetering met als verlengde de Rijk- en Woudwetering. Deze lusweg begint haaks op de Hertogswetering, kruist de Soestwetering, buigt af langs het water van de Liesveldse Wetering en gaat zo weer terug naar de Soestwetering en Hertogswetering. In hiërarchie is deze lusweg de laagste ontsluiting in De Wetering-zuid. Het principeprofiel van de Midden-, Rijk- en Woudwetering is hetzelfde als de lusweg (Krommewetering) in De Wetering-noord en is asymmetrisch; een 7 meter brede rijbaan met een 1 meter brede schrikstrook met aan de buitenzijde lichtmasten, een voetpad en een bomenrij. Het wegprofiel van de Middenwetering langs het centrale eiland tot aan de Soestwetering vormt hierop een uitzondering. De rijbaan is hier 11 meter breed met aan de binnenzijde een groenstrook. Aan de buitenzijde ligt een voetpad en een in twee richtingen bereden fietspad dat Lage Weide met Terwijde verbindt. Dit fietspad loopt door over de Rijkswetering. Langs de weg staat een bomenrij die wordt afgewisseld door lichtmasten. Het wegprofiel is breder omdat er richting het kruispunt met de Rijkswetering een opstelstrook nodig is voor verkeer dat linksaf de Soestwetering opgaat. Richting het kruispunt met de Woudwetering verbreedt de rijbaan zich enigszins, zodat ook hier verkeer dat linksaf slaat een aparte opstelstrook heeft.

Langs de Liesveldse Wetering

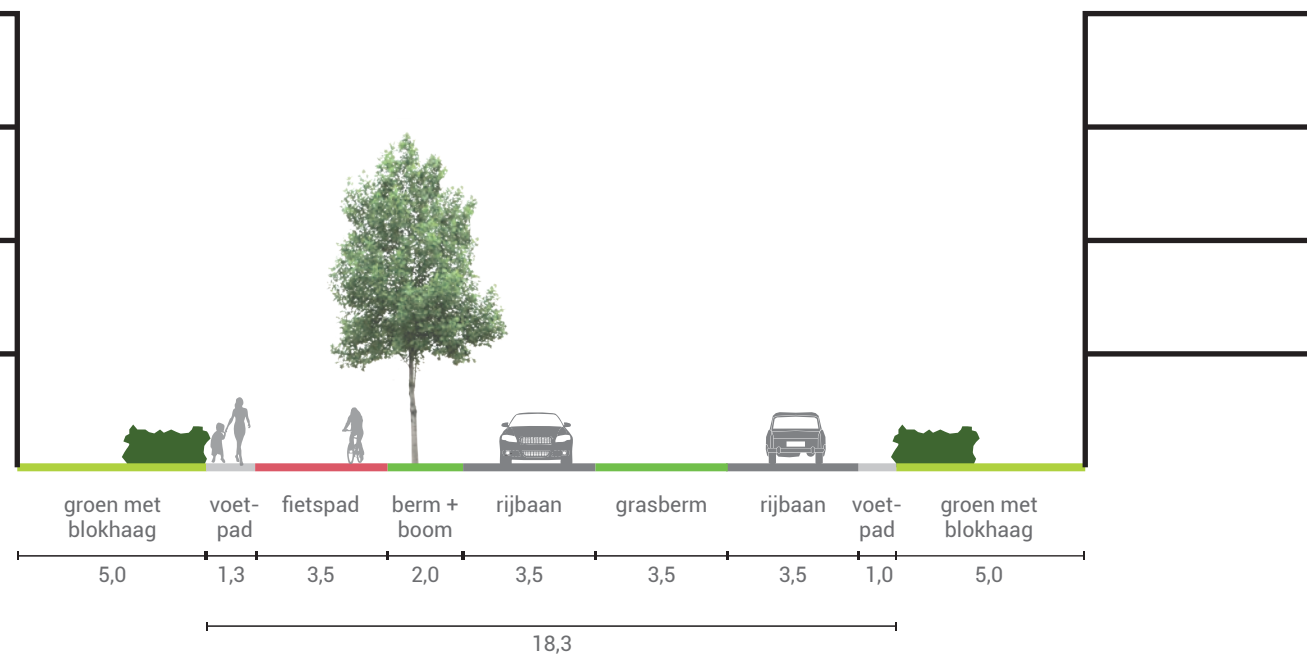
De strook langs de Liesveldse Wetering krijgt een doorgaande wandelverbinding met bruggen over de eilanden. Het voetpad wordt uitgevoerd als een schelpenpad. De verkaveling met de ontsluitingslus langs het water zorgt ervoor dat de bedrijven zich aan deze rand van hun mooiste kant kunnen laten zien en er geen achterkanten ontstaan richting Terwijde. Ter plaatse van de eilanden vormen de landschappelijke randen van het eiland het beeld. De buitenbocht van de Liesveldse Wetering, dus aan de zijde van De Wetering-zuid, heeft een strakke, licht gebogen, oeverlijn met een kleine houten beschoeiing.



Profiel E-E' - Middenwetering / Woudwetering
1:500



Profiel F-F' - Rijpwetering
1:500



4.4 In- en uitritten

In- en uitritten hebben een grote invloed op het straatbeeld. Teveel en te brede in- en uitritten verstoren de continuïteit en het groene karakter van de wegen (minder bermen, bomenlaan met veel hiaten) en leveren een onrustig beeld op. Ook vanuit verkeersveiligheid is het van belang de in- en uitritten te beperken. Daarom wordt er per kavel uitgegaan van één gecombineerde in- en uitrit. Als het vanwege de logistiek op een kavel gewenst is om meer dan één aansluiting te realiseren, dan is dat eventueel mogelijk. In dat geval moeten de bedrijven de extra aansluiting zelf bekostigen. De in- en uitritten mogen niet breder zijn dan 7 meter, en moeten wat betreft plaats passen binnen de boom- en lichtmaststructuur. Dit geldt voor alle straten in het plangebied met uitzondering van de Soestwetering. Aan deze doorgaande weg komen geen in- en uitritten te liggen, met uitzondering van de in- en uitrit voor de ziekenhuiskavel. Bij de terreininrichting moet in voldoende mate rekening worden gehouden met het kunnen manoeuvreren van vrachtwagens op het eigen terrein.

4.5 Inrichting

De materialisatie van De Wetering-zuid is gelijk aan de materialisatie die in De Wetering-noord met succes is toegepast. De uitgangspunten daarbij zijn: eenvoudig te beheren, overzichtelijk, schoon, mooi, duurzaam en sociaal veilig. Dit betekent ook een inrichting met zo weinig mogelijk objecten. Verkeersborden, bewegwijzering, hekwerken en verlichting dienen zorgvuldig en minimaal te worden geplaatst en in vormgeving met elkaar te harmoniëren.

- Bedrijfsbewegwijzering op één paal op de kruisingen.
- Individuele naamsvermelding of reclame-uitingen zijn niet toegestaan in de openbare ruimte, behalve aan lichtmasten.
- Langs de Liesveldse Wetering en op de eilanden worden enkele standaard Leidsche Rijn banken en prullenbakken geplaatst.
- De openbare verlichting is conform de standaard Leidsche Rijn

4.6 Parkeren

In De Wetering-zuid worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt uitgegaan van een norm van minimaal 1 parkeerplaats per 90 m² BVO en maximaal 1 parkeerplaats per 60 m² BVO.

Voorbeeld van
een inrit aan de
Middenwetering.



5. Programma

5.1 Kwalitatieve mix van functies

De Wetering-zuid, als onderdeel van De Wetering, ligt in het hart van Nederland, direct aan één van de belangrijkste transportassen: de rijksweg A2. Die strategische ligging en de locatiewaliteiten van De Wetering-zuid zijn bepalend voor de potenties en programmatische opzet van het gebied. De Wetering-zuid vormt de schakel tussen de entree van de rijksweg A2 en Leidsche Rijn Centrum. De combinatie van locatiewaliteiten is uniek: een zeer goede autobereikbaarheid, een hoogwaardig voorzieningenniveau op korte afstand, zichtrelatie in de geluidsmuur langs de A2 en aanwezigheid van het St. Antonius Ziekenhuis. Daarnaast is De Wetering-zuid gunstig gelegen ten opzichte van de regionale arbeidsmarkt. De Utrechtse arbeidsmarkt kenmerkt zich door een groot potentieel van hoog opgeleid en gekwalificeerd personeel. Utrecht is als woonomgeving bijzonder aantrekkelijk, met aan de oostzijde van de stad de Utrechtse Heuvelrug en aan de westzijde Leidsche Rijn met 30.000 woningen en alle voorzieningen. Het kwaliteitsniveau van de locatie en het stedenbouwkundig plan laten geen ruimte voor extensieve vormen van bedrijvigheid maar vragen om een intensieve en doordachte mix van functies.

Een uniek gebied met goede bereikbaarheid, hoogwaardige voorzieningen en maatschappelijke invulling

Er zijn vier thema's met ieder hun eigen programmatische invulling:

- Bedrijven
- De functies in de geluidsmuur (grootschalige detailhandel en kantoren) (H, I, J, excl. H1 en J2)
- Het ziekenhuisterrein en de zorggerelateerde en medische bedrijven (L, M, N)
- Het centrale eiland (K)

5.2 Bedrijven

Een belangrijke doelgroep voor De Wetering-zuid wordt gevormd door groothandelsbedrijven in kennisintensieve producten zoals ICT-hardware, medische en farmaceutische artikelen. De groothandelsfunctie wordt soms ook gecombineerd met een gedeelte productie/assemblage. Qua invulling wordt gedacht aan bedrijven die een bijdrage kunnen leveren aan Gezond Stedelijk Leven en/of zorg dragen voor een positieve impuls wat werkgelegenheidsaspecten betreft. Met name hoofdvestigingen met een belangrijk aandeel kantoren en/of showroom passen in het profiel. De kantoren en de showroom zorgen daarbij voor een representatieve gevel aan het pand. Daarnaast zijn ook kennisintensieve productiebedrijven interessant voor De Wetering-zuid. Hierbij wordt vooral bedoeld op hoofdvestigingen waarin ook de activiteiten Research & Development, kantoor en showroom vertegenwoordigd zijn. Voorbeelden van kennisintensieve productiebedrijven zijn: assemblage, ICT-producten, installatiebedrijven, creatieve dienstverlening (kantoorinrichting waarbij interieurs custom-made worden voorbereid), grafische industrie, medisch-technologische bedrijven.

De kavelgrootte voor de beoogde bedrijven varieert van 2.000 m² tot ca. 10.000 m². De bedrijven presenteren zich aan de voorzijde van de kavel met representatieve functies: kantoren, showroom en entree. Het percentage ondergeschikte kantoren van de kennisintensieve

groothandel en productiebedrijven kan variëren tussen de 10 en 50% per vestiging. Bij een groter percentage kantoren is Papendorp de aangewezen locatie. Zelfstandige kantoorruimte is niet toegestaan op de bedrijvenkavels. Aan zakelijke presentatieruimte wordt geen maximum gesteld. Consumentgerichte showroomruimte is, buiten de grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV-functies) in de geluidsmuur, voor groothandel en productiebedrijven niet toegestaan. De Wetering-zuid is zeker niet de locatie voor grootschalige extensieve transport en distributiebedrijven. Laagwaardige productiebedrijven, reparatie en logistieke bedrijven waarbij niet of nauwelijks sprake is van waardevermeerdering van de producten worden op andere locaties bediend.

Referentiebeeld bedrijfsgebouw



5.3 Geluidsmuur (H, I, J)

De geluidsmuur is één van de unieke aspecten van De Wetering-zuid en is grotendeels gerealiseerd, enkel kavel H1 is nog beschikbaar. De oriëntatie van de gebouwen is tweezijdig: de entree is aan de Proostwetering / Hertogswetering maar er is ook een zichtrelatie tussen de rijksweg A2 en de bedrijven in de geluidsmuur. De ligging aan, de bereikbaarheid van en de oriëntatie op de A2 maken de geluidsmuur bijzonder aantrekkelijk voor grootschalige publieksfuncties. In de geluidsmuur zijn onder andere grootschalige detailhandel en kantoren gevestigd.

Afstemming

De afstemming van de functies in de geluidsmuur met de gehele stad is essentieel. Daarbij moet onder andere gekeken worden naar de functies in het centrum van Utrecht en Leidsche Rijn Centrum. In de geluidsmuur is geen plaats voor GDV-formules die overwegend omzet wegtrekken uit deze Utrechtse winkelcentra, zoals een warenhuis en mode. Daarnaast zijn grootschalige winkels met het thema 'wonen' voorbehouden aan Woonboulevard Utrecht.

De geluidsmuur vormt een aanvulling op het voorzieningenprogramma in Leidsche Rijn Centrum en de bestaande stad. Uitgangspunt daarbij is dat deze voorzieningen passen in de visie van de geluidsmuur, en niet het voorzieningenniveau in Leidsche Rijn Centrum en overige centrumgebieden in Utrecht ontwrichten. Het bezoeken van meerdere functies en er lang verblijven is geen doel op zich van de geluidsmuur. De aantrekkingskracht zit veelal in de individuele voorziening zelf en minder in de relatie tussen de verschillende voorzieningen. Dit betekent dat in de geluidsmuur voorzieningen worden gevestigd die qua schaalgrootte niet passen in een centrummilieu en autonoom kunnen functioneren.

Entreepartij
St. Antonius
Ziekenhuis



Referentiebeeld
zorgboulevard



5.4 Ziekenhuis en zorgboulevard (L, M, N)

Op kavel L is het St. Antonius Ziekenhuis gevestigd. Voor een aantal bedrijven en instellingen is het zonder meer noodzakelijk om direct op het terrein van het ziekenhuis gevestigd te zijn. Daarbij kan worden gedacht aan zorg gerelateerde en medische bedrijven, zoals:

- Zorghotel
- Bloedbank
- Kinderdagverblijf
- Ambulancedienst
- Regionale keuken zorginstellingen

Het St. Antonius Ziekenhuis schept ook een milieu waarin behoefte is aan tal van bedrijven en instellingen, die weliswaar een relatie hebben met het ziekenhuis maar toch zelfstandig gehuisvest willen zijn. Dit zijn deels commerciële patiëntgerichte voorzieningen.

Enkele voorbeelden zijn:

- Verzamelgebouw voor kleinschalige medische instellingen met kantoor, praktijk en bedrijfsruimte;
- Commerciële klinieken/gespecialiseerde zelfstandige behandelcentra;
- Sportmedisch centrum.

De bovenstaande elementen worden gebundeld op kavels M en N, zodat er synergie is tussen het ziekenhuis en de instellingen en bedrijven. Indien dit naast het ziekenhuis niet haalbaar blijkt, dan kunnen de kavels aan de Soestwetering worden uitgegeven als normale bedrijfskavels voor groothandelsbedrijven en productiebedrijven met kennisintensieve producten en die aansluiten bij de kaders van Gezond Stads Leven.

5.5 Centraal eiland (K)

Het centrale eiland (kavel K) vormt een bijzondere locatie. Het is voor het verkeer vanaf de rijksweg A2 de eerste kennismaking met Leidsche Rijn. Die strategische ligging verdient extra aandacht bij de ontwikkeling. Op het eiland is reeds een uitvaartcentrum gevestigd. De mogelijkheden voor de kavels K2a en K2b bestaan uit maatschappelijke voorzieningen of bedrijven. Het percentage kantoorruimte bedraagt maximaal 50%, omdat deze ontwikkeling ondergeschikt moet blijven aan de aard van de bedrijven in de doelgroep: handel en productie. Voor zakelijke showroomruimte wordt geen maximum gesteld. Bedrijven met een groter gewenst kantoorpercentage worden verwezen naar andere locaties, zoals Nieuwerijn in Papendorp.

Het centrale eiland biedt ruimte aan paviljoens in een landschappelijke setting



Referentiebeeld
bedrijfspaviljoen



Referentiebeeld
bedrijfspaviljoen

6. Duurzaamheid

6.1 Inleiding

In een tijd waarin het klimaat verandert, de zeespiegel stijgt en men zich steeds meer bewust is van de eindigheid van verschillende natuurlijke bronnen, zoals fossiele energie en materialen, is het in toenemende mate van belang dat ook bij nieuwbouw rekening wordt gehouden met duurzaamheid. De gemeente Utrecht is al jaren bezig met het verduurzamen van de stad. Voor een duurzame verdere ontwikkeling van De Wetering-zuid zijn daarom randvoorwaarden opgesteld voor de thema's: water, natuurinclusiviteit, circulaire economie en energie).

Als algemene richtlijn wordt voor de gebouwen gestreefd naar een BREEAM score van tenminste 4 sterren 'Excellent' of een GPR score van tenminste 7,5.

Klimaatverandering, circulaire economie, energietransitie, natuurinclusiviteit.

6.2 Hemelwater

Het veranderende klimaat zorgt voor nattere winters en toename van extreme neerslag in de zomer. De Wetering-zuid moet dus zo ontwikkeld worden dat wateroverlast door extreme neerslag of hoge grondwaterstanden in de winter wordt voorkomen. We willen hemelwater (regen e.d.) daarom niet meer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater – ook op eigen terrein – vasthouden in de openbare ruimte, in de bodem of het oppervlaktewater.

Dit betekent dat het hemelwater op het te ontwikkelen terrein wordt geïnfiltreerd en niet wordt afgevoerd. Het doel is om 45 mm van het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatse te laten infiltreren. Met deze eis kan de bouwvlek als waterneutraal worden beschouwd.

Uitgangspunten zijn:

- vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil ;
- een ontwerpbui 80 mm/uur mag geen schade geven;
- daarvan 45 mm binnen het bouwblok vasthouden en verwerken, dit kan door groene daken te realiseren of berging in de vorm van wadi's of ondergrondse infiltratie;
- ook 45 mm buffer voor de openbare ruimte, ten opzichte van verhard oppervlak;
- ledigingstijd buffer: maximaal 48 uur
- daarnaast nog 35 mm extra bufferen binnen straatprofiel openbare ruimte of afwentelen op de omgeving.

Om te bepalen op welke manier geïnfiltreerd kan worden is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden.



Links: Referentiebeeld
wateropvang in wadi

Rechts:
Referentiebeeld
wateropvang in
groen polderdak met
zonnepanelen

Referentiebeeld
insectenhotel



6.3 Natuurinclusief

Het niet verhard oppervlak en eventueel groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling. Bij voorkeur geven de gebouwen ook verblijfsmogelijkheden voor dieren. Voorbeelden van natuurinclusief bouwen zijn te vinden in het aanleggen van voldoende groen op eigen terrein (hagen, bosschages, bomen) voor biodiversiteit. Ook kunnen bijvoorbeeld insectenhôtels of nestkasten worden geïnstalleerd, waarin dieren een goed verblijfsplek vinden.

Referentiebeeld
nestkast in gevel



6.4 Circulaire economie

Circulair bouwen voegt maatschappelijke/publieke waarde toe aan het omliggende gebied. In Utrecht willen we gebruik maken van de waarden die al in de stad en regio aanwezig zijn, dit kan zowel om materialen als sociale componenten gaan.

De bouw is een traditionele sector die nog altijd vooral gericht is op stichtingskosten en niet op levensduurkosten. Daarbij komt dat de veelal gescheiden rol van beleggers/investeerders en gebruikers zorgt voor split incentives die verdere verduurzaming en circulariteit kunnen belemmeren. Het verdient aanbeveling om bouw-, onderhouds- en verbruikskosten in een vroeg stadium integraal te bezien.

De regio Utrecht werkt in een gezamenlijke alliantie toe naar 'Cirkelregio Utrecht'. Deze nieuwe circulaire economie in wording biedt veel kansen voor de regio. De kennisbank van Cirkelregio Utrecht geeft een overzicht van de kansrijke grondstofstromen en van huidige best practices in de regio op dit gebied.

Bedrijfsgebouwen zijn veelal opgetrokken uit basiselementen welke op het einde van de gebouwlevensduur eenvoudig hergebruikt kunnen worden. Om dit te vereenvoudigen vragen we de gebouwon ontwikkelaars hiervoor een materialenpaspoort op te stellen en demontabel te bouwen. Alle bouwende partijen dienen aan te geven hoe ze circulair bouwen vormgeven binnen hun bouwprojecten. Er moet hierbij aandacht worden besteed aan zowel de bouw, exploitatie als toekomstige demontage van het gebouw. Het doel is de in- en uitgaande materialenstroom aan elkaar te koppelen zodat er uiteindelijk geen uitputting van primaire grondstoffen en afval ontstaat. De milieukosten worden daarbij inzichtelijk gemaakt door middel van een berekening (bijvoorbeeld middels dubocalc).

6.5 Energie

Utrecht wil koploper zijn als het gaat om de verandering naar een duurzame economie en energievoorziening. We streven ernaar dat de hier te vestigen bedrijven hier een visie op hebben, als onderdeel van hun maatschappelijk verantwoord ondernemerschap. Mocht energieneutrale exploitatie vanaf oplevering bouw niet mogelijk zijn dan vragen we de bedrijven een routemap aan te leveren waarin de route tot energieneutrale exploitatie wordt omschreven.

De Wetering-zuid biedt uitstekende mogelijkheden voor duurzame opwekking (elektriciteit en warmte uit van de zon) en opslag van warmte in de ondergrond (tot 40 m diep i.v.m. boringsvrije zone). Voor gebruik van de ondergrond voor de warmtevoorziening zullen bij de uitgifte van grond randvoorwaarden worden gesteld. Dit in aansluiting op de Visie warmtevoorziening Utrecht

Het inzetten van dakoppervlak voor zonne-energie en het bufferen van energie is zeer gewenst en wordt aangemoedigd. Zowel voor eigen gebruik als voor andere partijen in de stad. Andere partijen kunnen ontwikkelaars van hoogbouw vastgoed zijn die opwekking binnen 10 km buiten hun eigen kavel zoeken. Een ander voorbeeld is samen met een lokale energiecoöperatie binnen de zo genoemde "postcoderegeling" energie te leveren.

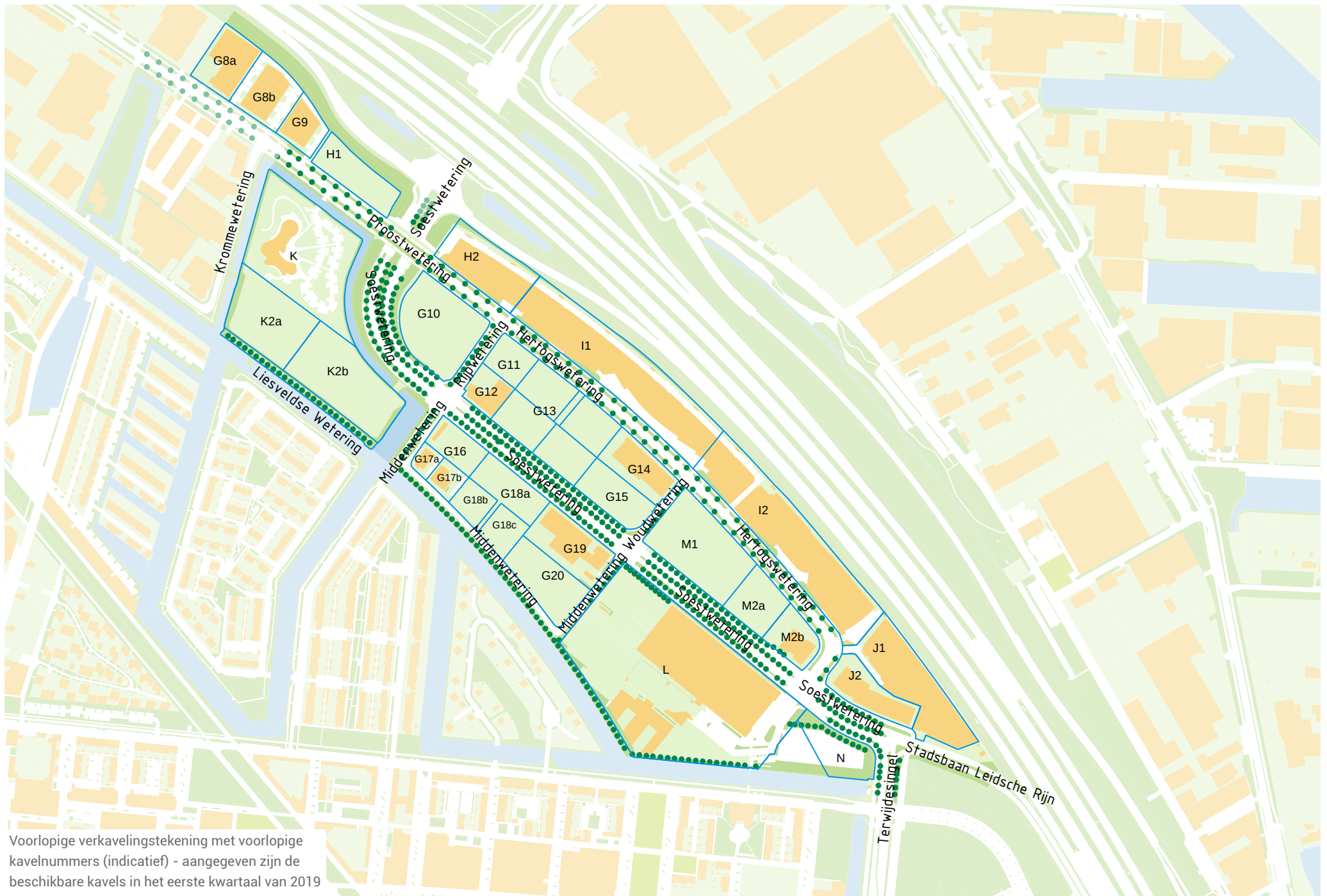
Het Energiefonds Utrecht kent financieringsmogelijkheden voor energiebesparing/opwekking. Vanuit het gemeentelijk energieprogramma kan een gratis zonnepanelen advies worden gegeven. Bedrijven zullen in de gebruiksfase bezocht worden of ze ten minste voldoen aan wettelijke eisen tav energiebesparing. Dan gaan we ook in gesprek in het klimaatneutraal maken van de bedrijfsvoering (proces- en gebouwgebonden energie).

7. Gebiedspaspoorten

Inleiding

De gebiedspaspoorten zijn gebaseerd op stedenbouwkundig plan, uitwerkingsplan en bestemmingsplan en geven per gebied een beknopt overzicht van de geldende randvoorwaarden. Het bestemmingsplan is altijd leidend. De beknopte randvoorwaarden hebben een uitgebreide achtergrond in het stedenbouwkundig plan, uitwerkingsplan en bestemmingsplan, voor meer informatie over achtergrond en argumentatie wordt verwezen naar deze documenten.

In de gebiedspaspoorten zijn ook de reeds uitgegeven kavels meegenomen. De reden hiervoor is dat in het geval van bijvoorbeeld uitbreidingen van de bestaande bebouwing, ook de uitbreidingen moeten voldoen aan het gebiedspaspoort. In de tekening hiernaast is de stand van zaken van de beschikbare kavels in het eerste kwartaal van 2019 aangegeven. Voor de meest actuele tekening met beschikbare kavels kunt u terecht bij de Gemeente Utrecht.



Gebiedspaspoort G

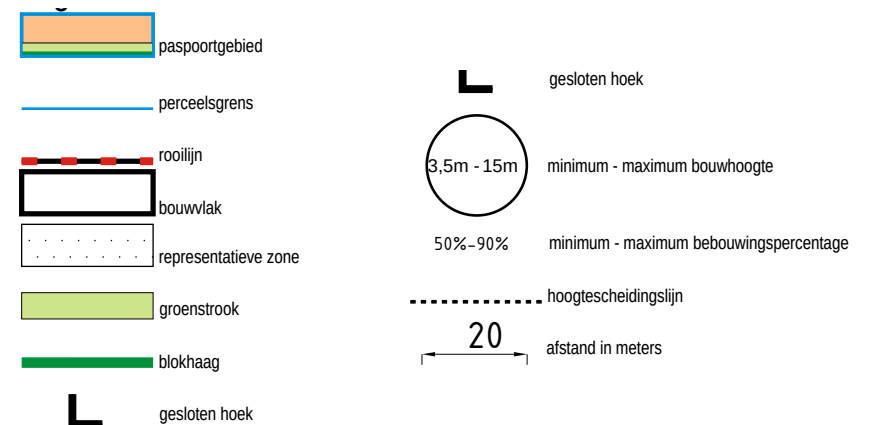
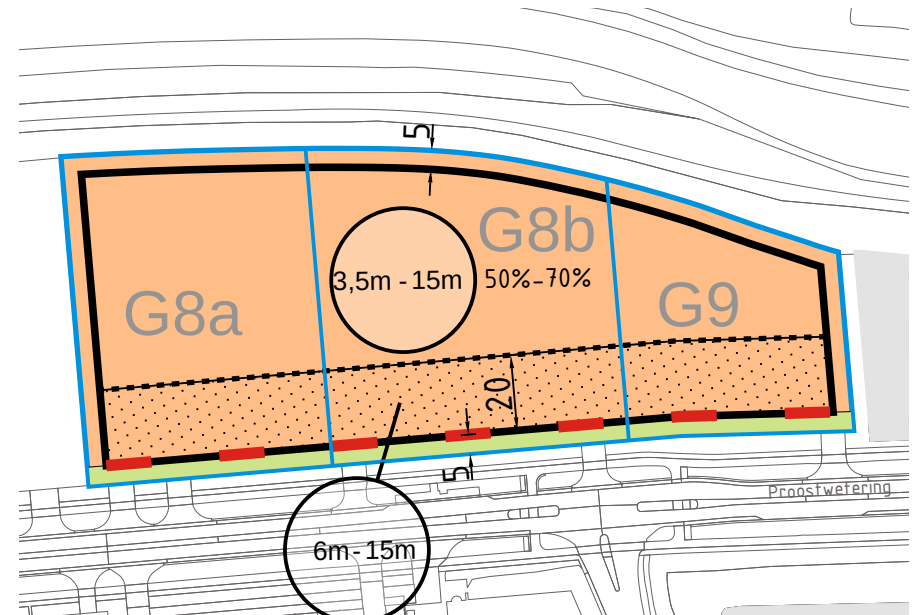
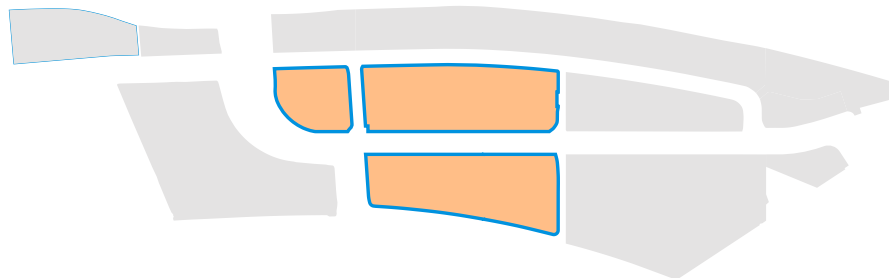
De kavels in gebied G zijn de 'normale' kavels van De Wetering-zuid. De kavels liggen verspreid door De Wetering-zuid, aan de Soestwetering, Proostwetering, Hertogswetering, Middenwetering, Rijpwetering en de Woudwetering.

Mogelijkheden

Op de kavels in het gebied kunnen bedrijfspanden gerealiseerd worden. De uitstraling van de kavels is van belang vanwege de ligging aan de Soestwetering, Proostwetering en Hertogswetering, de doorgaande routes door het gebied. Ook de kavels die enkel grenzen aan de Middenwetering zijn voor de uitstraling van belang, gezien hun ligging aan de rand van De Wetering-zuid en aan de Liesveldse Wetering.

Rol van de supervisor

De bouwplannen worden beoordeeld door de supervisor van De Wetering-zuid. Er wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de criteria uit het bestemmingsplan en de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan. Deze criteria zijn samengevat in het gebiedspaspoort.





Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Situering	• binnen het bouwvlak
Bebouwingshoogte	• minimaal 3,5 en maximaal 15 meter
Bebouwingspercentage	• 50% tot 70% van het uitgeefbaar gebied
Rooilijn	• 5 meter achter uitgiftegrens, met uitzondering van een afronding bij het kruispunt bij G10
Gevelwand	• langs de Soestwetering is minimaal 75% van de rooilijn bebouwd • langs de overige wegen is minimaal 30% van de rooilijn bebouwd
Gesloten hoek	• de hoeken van de bebouwing op kavels 10, 12, 15, 16 en 19 zijn gesloten
Ontsluiting	• één inrit per kavel van maximaal 7 meter breed
Parkeernorm	• minimaal 1 parkeerplaats per 90 m ² BVO en maximaal 1 parkeerplaats per 60 m ² BVO
Parkeren	• op eigen terrein, achter de rooilijn en uit het zicht • maximaal 50% van het onbebouwde deel in te richten voor parkeren
Laden en lossen	• via zij- of achterkant van het gebouw en uit het zicht
Erfscheiding	• bij voorkeur geen hekken toepassen • voor noodzakelijke hekwerken wordt een spijlenhek, 2 meter hoog, RAL 9011 toegepast, dat m.u.v. de Proostwetering 10 centimeter achter de uitgiftegrens staat. Aan de Proostwetering staan hekwerken in de rooilijn. Het hekwerk mag op de kavelscheidende uitgiftegrens staan, indien naastliggende bedrijven ook een hekwerk plaatsen. De hoogtes van de hekwerken moeten op alle kavels, ongeacht mogelijke hoogteverschillen in het

Terreininrichting

- terrein, op elkaar aansluiten.
- eerste 5 meter langs Hertogswetering en Proostwetering is beplant met gras en gele narcissen
 - langs alle wegen behalve de Hertogswetering en de Proostwetering staat een blokhaag (fagus sylvatica, 2 meter breed, 1 meter hoog)
 - blokhagen waarachter geen bebouwing staat zijn 1,5 meter hoog
 - passend bij de ingetogen zakelijke sfeer van De Wetering-zuid (gras met gele narcissen, blokhagen, bomen etc.)
 - gebruikmaken van inheemse soorten en toepassen van diversiteit in soorten ter voorkoming van ziektes
 - parkeerplaatsen op eigen erf worden verhard met (a) antracietkleurige grasbetontegels, (b) antracietkleurige betonstraatstenen in open bestrating of (c) grasplaten en worden omzoomd met een taxushaag (taxus baccata) van 75 centimeter hoog.

Representatieve zone

Zone

- diepte van 20 meter vanaf uitgiftegrens langs Soestwetering, Proostwetering en Hertogswetering
- diepte van 10 meter vanaf uitgiftegrens langs Middenwetering, Rijpwetering en Woudwetering
- minimaal 6 meter
- eerste 2 bouwlagen (6 meter) zijn representatief (kantoor, showroom en/of etalage)

Bebouwingshoogte Vormgeving

Gevels	• in totaal is tenminste 50% van het geveloppervlak representatief vormgegeven
Groen	• minimaal 30% van het onbebouwde deel is beplant met gras met gele narcissen en verspreid Limburgse boskrieken
Architectonische criteria	
Stijl	• ingetogen zakelijk
Samenhang	• de bebouwing op kavels 10 t/m 20 wordt in architectonisch opzicht op elkaar afgestemd
	• de bebouwing op kavels 8 en 9 wordt in architectonisch opzicht op elkaar afgestemd
Volume	• helder hoofdvolume, terughoudend omgaan met sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en veelheid aan materialen
Aan openbare ruimte	• representatief met tenminste een derde deel glas
Geleding gevels	• horizontaal
Gevels	• rustige opbouw
	• zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting
	• plasticiteit door vormgeving plint en dak
Entree	• entrees van kavels 13 en 18a zijn georiënteerd op de Soestwetering
Hoeken	• de hoeken van de bebouwing op kavels 10, 12, 15, 16 en 19 worden in hoogte geaccentueerd
Hemelwaterafvoer	• onzichtbaar aan de buitenkant, opgelost in gebouw
Nuts	• alle ruimten voor nuts en techniek zijn ingepast in de bebouwing, aparte bouwwerken voor nuts en technische ruimten zijn niet toegestaan

Bedrijf en kantoor	• materialisatie en kleurgebruik van kantoorhoudende en bedrijfsmatige delen sluiten op elkaar aan
Materiaal	• kantoorhoudend deel: natuursteen, baksteen, stucwerk en glas in natuurlijke staat toegepast
	• bedrijfsmatig deel: horizontaal gelede metalen sandwichpanelen
Kleur	• kantoorhoudend deel: natuurlijke kleuren en neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic
	• bedrijfsmatig deel: lichte tinten
Plint	• bij bedrijfsmatig gedeelte, 50 centimeter hoog, in baksteen, natuursteen, betonsteen of stucwerk in een donkere kleur
Reclame	
Positie	• aan de gevel, onder de dakrand
	• losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan
	• losse doosletters
Ontwerp	• letter- en logogrootte is in verhouding met de gevelindeling en afgestemd op gevelindeling (bijvoorbeeld door uitlijning met gevelopeningen) en maximaal 10% van de gevelhoogte
Grootte	• vermelding bedrijfsnaam toegestaan, conform bebording De Wetering-noord
Bij inrit	• maximaal 3 masten per kavel
Masten	• langs de Proost-, Hertog- en Soestwetering max. hoogte 12 meter en tussenafstand 4 meter
	• langs de Midden-, Woud- en Rijkswetering max. hoogte 10 meter en tussenafstand 3 meter

Criteria (vervolg)

Duurzaamheid

Hemelwater

- waterneutraal bouwen (tenminste 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein opvangen en infiltreren)
- vloerpeil minimaal 15 centimeter boven straatpeil
- ontwerpbui 80 mm/uur mag geen schade geven
- daarvan 45 mm binnen het bouwblok vasthouden en verwerken (bijvoorbeeld in groene daken, wadi's, ondergrondse infiltratie)
- ledigingstijd buffer: maximaal 48 uur
- overige 35 mm bufferen binnen straatprofiel openbare ruimte of afwentelen op omgeving
- grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan infiltratiemogelijkheden

Natuurinclusief

- onverhard oppervlak en groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling
- gebouwen geven verblijfsmogelijkheden voor dieren (bijvoorbeeld nestkasten)

Circulaire economie

- doel is de in- en uitgaande materialenstroom aan elkaar te koppelen, zodat uiteindelijk geen uitputting van primaire grondstoffen en afval ontstaat
- zoveel mogelijk gebruik maken van waarden die in de stad en regio aanwezig zijn (materialen en sociale componenten)
- materialenpaspoort opstellen met herkomst van materialen
- inzichtelijk maken milieukosten door middel van een berekening (bijvoorbeeld dubocalc)

Energie

BREEAM GPR

- streven naar energieneutrale exploitatie
- overleggen routemap naar energieneutrale exploitatie
- streven naar duurzame energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen)
- mogelijkheden tot warmte opslag in bodem tot 40 meter diep i.v.m. boringsvrije zone (randvoorwaarden m.b.t. gebruik van ondergrond voor warmte opslag bij uitgifte)
- tenminste een score van 4 sterren 'Excellent'
- tenminste een score van 7,5

Gebiedspaspoort H

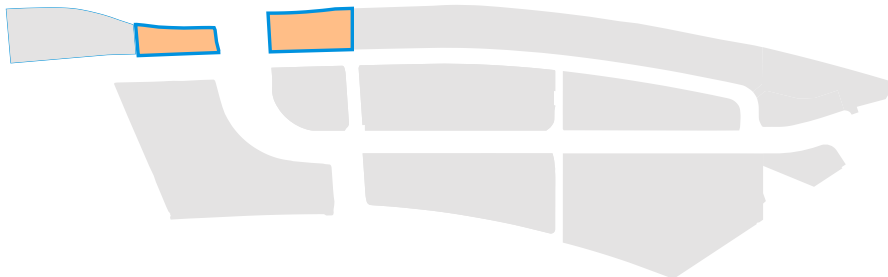
Gebied H bestaat uit twee kavels (H1 & H2) die tezamen de entree van Leidsche Rijn en De Wetering-zuid vormen aan op- en afrit 7 Leidsche Rijn Centrum van snelweg A2. De bebouwing op de twee kavels vormt gezamenlijk de gebouwde entree, een poort waardoor je het De Wetering-zuid binnenkomt. De gebouwen maken onderdeel uit van de geluidsmuur langs de snelweg. Kavel H2 is reeds bebouwd als onderdeel van The Wall.

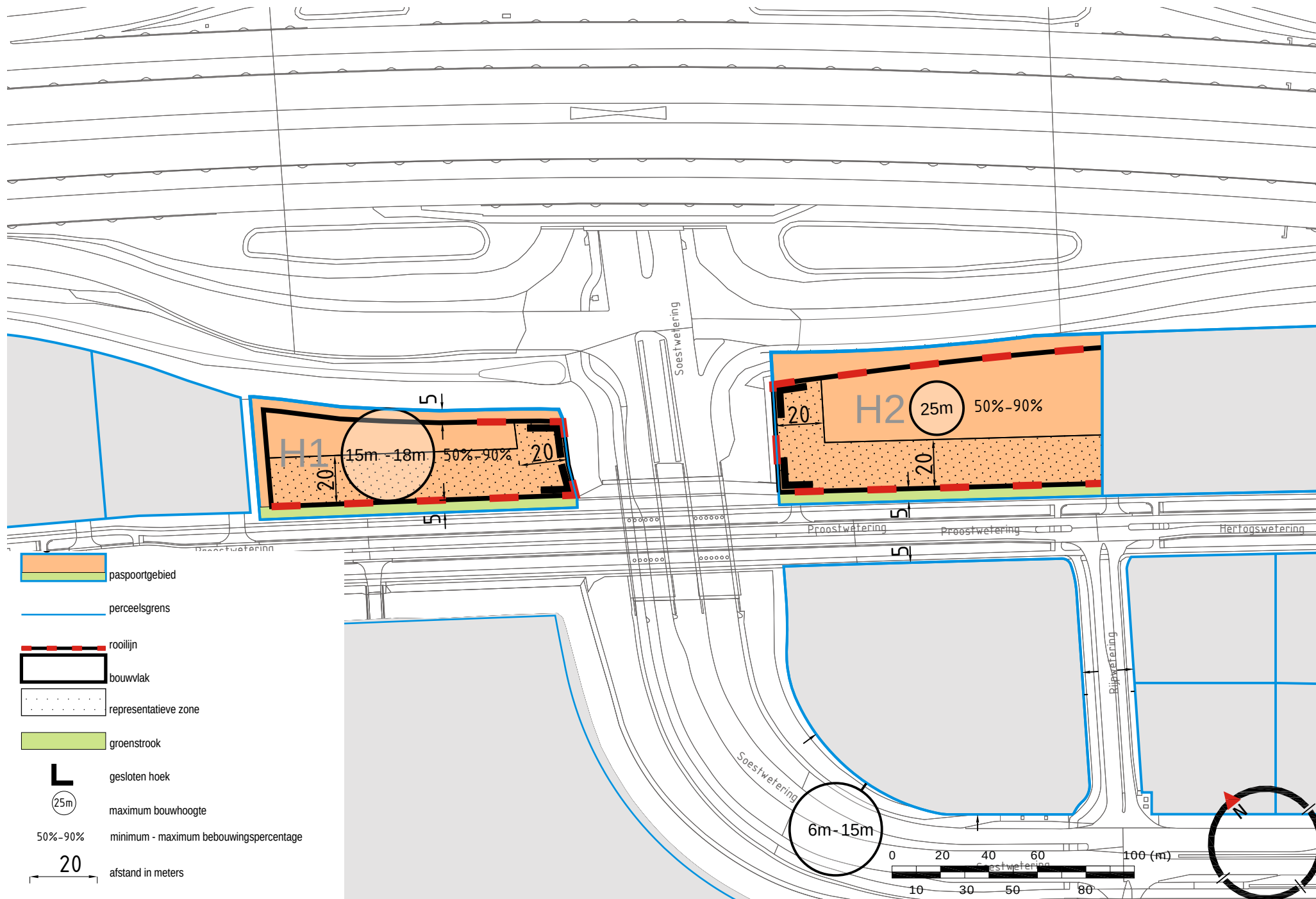
Mogelijkheden

Op dit kavel kan een bedrijfspand gerealiseerd worden. Vanwege de ligging als poortgebouwen aan de A2 dient de bebouwing een alzijdige uitstraling te hebben en op elkaar afgestemd te zijn.

Rol van de supervisor

De bouwplannen worden beoordeeld door de supervisor van De Wetering-zuid. Er wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de criteria uit het bestemmingsplan en de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan. Deze criteria zijn samengevat in het gebiedspaspoort.





Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Situering	• binnen het bouwvlak
Bebouwingshoogte	• minimaal 15, maximaal 18 meter (H1) en maximaal 25 meter (H2) (Burgemeester en wethouders kunnen hiervan, onder voorwaarden (zie bestemmingsplan), maximaal 10% afwijken)
Bebouwingspercentage	• 50% tot 90% van het uitgeefbaar gebied
Rooilijn	• de achtergevelrooilijn op de kavels valt samen met de geluidsmuur • de rooilijn aan de Soestwetering ligt op de uitgiftegrens • de rooilijn aan de Hertogswetering/Proostwetering ligt op 5 meter achter de uitgiftegrens
Gevelwand	• de rooilijn aan de A2 is volledig bebouwd • de rooilijn aan de Soestwetering is voor minimaal 90% bebouwd • de rooilijn aan de Hertogswetering/Proostwetering is voor 75% tot 90% bebouwd
Gesloten hoek	• de hoeken van de bebouwing zijn ter aan de zijde van het viaduct gesloten
Ontsluiting	• één inrit per kavel van maximaal 7 meter breed • via gezamenlijke inrit tussen G9-H1 en H2-I1 aan Hertogswetering/Proostwetering
Parkeernorm	• minimaal 1 parkeerplaats per 90 m ² BVO en maximaal 1 parkeerplaats per 60 m ² BVO
Parkeren	• in gebouwde voorziening (op het dak, inpandig en/of ondergronds) op eigen terrein
In- en uitrit	• één
Laden en lossen	• inpandig of via zij- of achterkant van de bebouwing en uit het zicht

Erfscheiding

- geen hekken toegestaan
- eerste 5 meter langs Hertogswetering/Proostwetering is beplant met gras en gele narcissen

Terreininrichting

- passend bij de ingetogen zakelijke sfeer van De Wetering-zuid (gras, blokhagen, bomen etc.)
- gebruikmaken van inheemse soorten en toepassen van diversiteit in soorten ter voorkoming van ziektes

Representatieve zone

Zone

- diepte van 20 meter vanaf uitgiftegrens langs Soestwetering, Proostwetering en Hertogswetering

Vormgeving

- eerste 2 bouwlagen (6 meter) zijn representatief (kantoor, showroom en/of etalage)

Gevels

- in totaal is tenminste 50% van het geveloppervlak representatief vormgegeven

Architectonische criteria

Stijl	• ingetogen zakelijk
Uitstraling	• de bebouwing heeft eenzijdige uitstraling
Samenhang	• de bebouwing wordt in architectonisch opzicht afgestemd op de gerealiseerde bebouwing in gebied I
Volume	• materialisatie en kleurgebruik van bedrijfsmatig en kantoorhoudend deel sluiten op elkaar aan
Aan openbare ruimte	• helder hoofdvolume, terughoudend omgaan met sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en veelheid aan materialen
Geleding gevels	• representatief met tenminste een derde deel glas
Gevels	• horizontaal
	• rustige opbouw
	• zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting
Hemelwaterafvoer	• plasticiteit door vormgeving plint en dak
	• onzichtbaar aan de buitenkant, opgelost in gebouw
Nuts	• alle ruimten voor nuts en techniek zijn ingepast in de bebouwing, aparte bouwwerken voor nuts en technische ruimten zijn niet toegestaan
Materiaal	• natuursteen, baksteen, stucwerk en glas in natuurlijke staat toegepast
Kleur	• natuurlijke kleuren en neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic
Plint	• bij bedrijfsmatig gedeelte, 50 centimeter hoog, in baksteen, natuursteen, betonsteen of stucwerk in een donkere kleur

Reclame

Positie	• aan de gevel, onder de dakrand
	• losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan
Ontwerp	• losse doosletters
Grootte	• letter- en logogrootte is in verhouding met de gevelindeling en afgestemd op gevelindeling (bijvoorbeeld door uitlijning met gevelopeningen) en maximaal 10% van de gevelhoogte
Bij inrit	• vermelding bedrijfsnaam toegestaan, conform bebording De Wetering-noord
The Wall	• voor The Wall geldt een apart reclamebeleid, waaraan de reclame van H2 wordt getoetst

Criteria (vervolg)

Duurzaamheid

Hemelwater

- waterneutraal bouwen (tenminste 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein opvangen en infiltreren)
- vloerpeil minimaal 15 centimeter boven straatpeil
- ontwerpbui 80 mm/uur mag geen schade geven
- daarvan 45 mm binnen het bouwblok vasthouden en verwerken (bijvoorbeeld in groene daken, wadi's, ondergrondse infiltratie)
- ledigingstijd buffer: maximaal 48 uur
- overige 35 mm bufferen binnen straatprofiel openbare ruimte of afwentelen op omgeving
- grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan infiltratiemogelijkheden

Natuurinclusief

- onverhard oppervlak en groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling
- gebouwen geven verblijfsmogelijkheden voor dieren (bijvoorbeeld nestkasten)

Circulaire economie

- doel is de in- en uitgaande materialenstroom aan elkaar te koppelen, zodat uiteindelijk geen uitputting van primaire grondstoffen en afval ontstaat
- zoveel mogelijk gebruik maken van waarden die in de stad en regio aanwezig zijn (materialen en sociale componenten)
- materialenpaspoort opstellen met herkomst van materialen
- inzichtelijk maken milieukosten door middel van een berekening (bijvoorbeeld dubocalc)

Energie

BREEAM GPR

- streven naar energieneutrale exploitatie
- overleggen routemap naar energieneutrale exploitatie
- streven naar duurzame energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen)
- mogelijkheden tot warmte opslag in bodem tot 40 meter diep i.v.m. boringsvrije zone (randvoorwaarden m.b.t. gebruik van ondergrond voor warmte opslag bij uitgifte)
- tenminste een score van 4 sterren 'Excellent'
- tenminste een score van 7,5

Gebiedspaspoort I

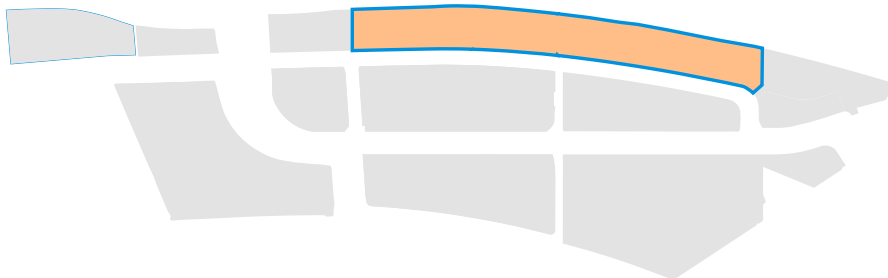
Gebied I is een bijzonder onderdeel van De Wetering-zuid. Het is de geluidsmuur langs de snelweg A2. Het gaat om een zichtlocatie op A-niveau. Aan de andere zijde grenst het gebied aan de Hertogswetering, een doorgaande route door De Wetering en richting Leidsche Rijn Centrum.

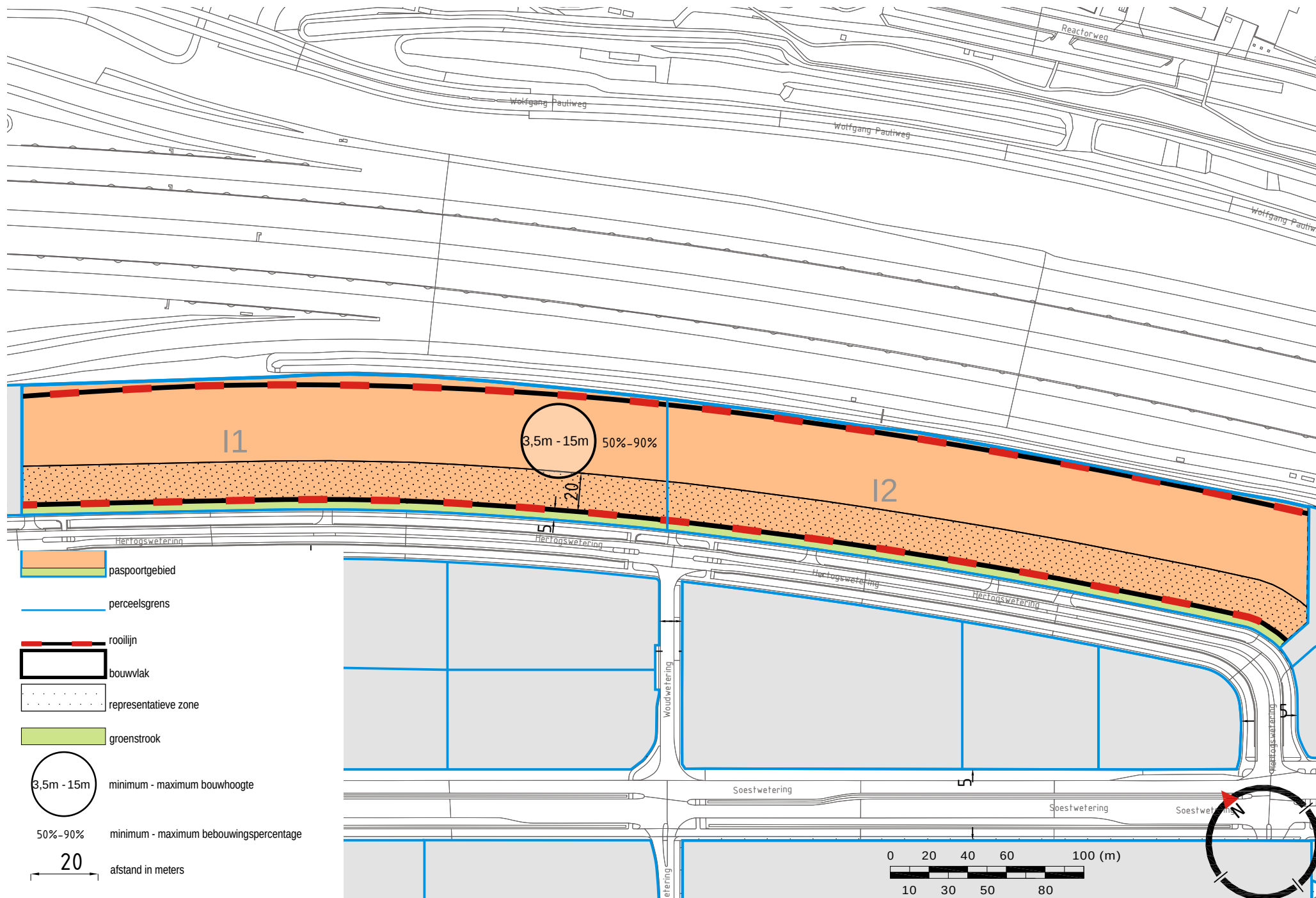
Mogelijkheden

Dit gebied is in zijn geheel gerealiseerd. Er is grootschalige detailhandel gevestigd. De bebouwing heeft een tweezijdige oriëntatie op de A2 en Hertogswetering.

Rol van de supervisor

De bouwplannen worden beoordeeld door de supervisor van De Wetering-zuid. Er wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de criteria uit het bestemmingsplan en de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan. Deze criteria zijn samengevat in het gebiedspaspoort.





Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Situering	• binnen het bouwvlak
Bebouwingshoogte	• minimaal 12,5 meter en maximaal 25 meter (Burgemeester en wethouders kunnen hiervan, onder voorwaarden (zie bestemmingsplan), maximaal 10% afwijken)
Bebouwingspercentage	• 50% tot 90% van het uitgeefbaar gebied
Rooilijn	• de achtergevelrooilijn op de kavels valt samen met de geluidsmuur • de rooilijn aan de Hertogswetering/Proostwetering ligt op 5 meter achter de uitgiftegrens
Gevelwand	• de rooilijn aan de A2 is volledig bebouwd • de rooilijn aan de Hertogswetering is voor minimaal 75% bebouwd
Ontsluiting	• maximaal 7 in- en uitritten van maximaal 7 meter breed aan de Hertogswetering
Parkeernorm	• minimaal 1 parkeerplaats per 90 m² BVO en maximaal 1 parkeerplaats per 60 m² BVO
Parkeren	• in gebouwde voorziening (op het dak, inpandig en/of ondergronds) op eigen terrein
Laden en lossen	• inpandig of via zij- of achterkant van de bebouwing en uit het zicht
Erfscheiding	• geen hekken toegestaan • eerste 5 meter langs Hertogswetering/Proostwetering is beplant met gras en gele narcissen
Terreininrichting	• passend bij de ingetogen zakelijke sfeer van De Wetering-zuid (gras met gele narcissen, blokhagen, bomen etc.)

- gebruikmaken van inheemse soorten en toepassen van diversiteit in soorten ter voorkoming van ziektes

Representatieve zone

Zone	• diepte van 20 meter vanaf uitgiftegrens langs Soestwetering, Proostwetering en Hertogswetering
Vormgeving	• eerste 2 bouwlagen (6 meter) zijn representatief (kantoor, showroom en/of etalage)
Gevels	• in totaal is tenminste 50% van het geveloppervlak representatief vormgegeven

Architectonische criteria

<i>Stijl</i>	• ingetogen zakelijk
<i>Uitstraling</i>	• de bebouwing heeft een tweezijdige uitstraling naar de A2 en de Hertogswetering
	• de gevels aan de Hertogswetering hebben een etalagefunctie
<i>Samenhang</i>	• de bebouwing is in architectonisch opzicht afgestemd op de bebouwing in gebieden H en J
<i>Volume</i>	• helder hoofdvolume, terughoudende omgang met sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en veelheid aan materialen
<i>Aan openbare ruimte</i>	• representatief met tenminste een derde deel glas
<i>Geleding gevels</i>	• horizontaal
<i>Gevels</i>	• rustige opbouw
	• zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting
	• plasticiteit door vormgeving plint en dak
<i>Hemelwaterafvoer</i>	• onzichtbaar aan de buitenkant, opgelost in gebouw
<i>Nuts</i>	• alle ruimten voor nuts en techniek zijn ingepast in de bebouwing, aparte bouwwerken voor nuts en technische ruimten zijn niet toegestaan
<i>Materiaal</i>	• natuursteen, baksteen, stucwerk en glas in natuurlijke staat toegepast en horizontaal gelede metalen panelen
<i>Kleur</i>	• natuurlijke kleuren en neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic
	• toevoegingen in fellere kleuren zijn toegestaan
<i>Plint</i>	• bij bedrijfsmatig gedeelte, 50 centimeter hoog, in baksteen, natuursteen, betonsteen of stucwerk in een donkere kleur

Reclame

The Wall

- voor The Wall geldt een apart reclamebeleid, waaraan de reclame van gebied I wordt getoetst

Criteria (vervolg)

Duurzaamheid

Hemelwater

- waterneutraal bouwen (tenminste 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein opvangen en infiltreren)
- vloerpeil minimaal 15 centimeter boven straatpeil
- ontwerpbui 80 mm/uur mag geen schade geven
- daarvan 45 mm binnen het bouwblok vasthouden en verwerken (bijvoorbeeld in groene daken, wadi's, ondergrondse infiltratie)
- ledigingstijd buffer: maximaal 48 uur
- overige 35 mm bufferen binnen straatprofiel openbare ruimte of afwentelen op omgeving
- grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan infiltratiemogelijkheden

Natuurinclusief

- onverhard oppervlak en groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling
- gebouwen geven verblijfsmogelijkheden voor dieren (bijvoorbeeld nestkasten)

Circulaire economie

- doel is de in- en uitgaande materialenstroom aan elkaar te koppelen, zodat uiteindelijk geen uitputting van primaire grondstoffen en afval ontstaat
- zoveel mogelijk gebruik maken van waarden die in de stad en regio aanwezig zijn (materialen en sociale componenten)
- materialenpaspoort opstellen met herkomst van materialen
- inzichtelijk maken milieukosten door middel van een berekening (bijvoorbeeld dubocalc)

Energie

BREEAM GPR

- streven naar energieneutrale exploitatie
- overleggen routemap naar energieneutrale exploitatie
- streven naar duurzame energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen)
- mogelijkheden tot warmte opslag in bodem tot 40 meter diep i.v.m. boringsvrije zone (randvoorwaarden m.b.t. gebruik van ondergrond voor warmte opslag bij uitgifte)
- tenminste een score van 4 sterren 'Excellent'
- tenminste een score van 7,5

Gebiedspaspoort J

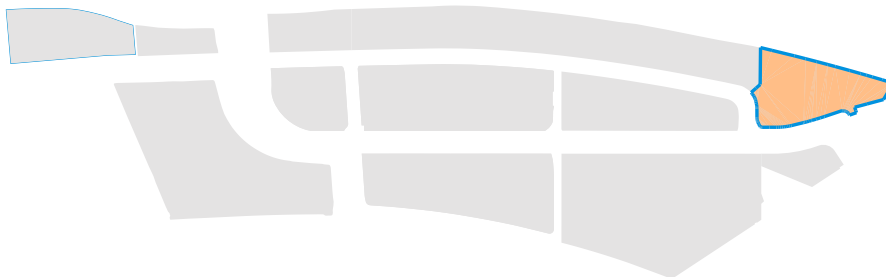
Gebied J ligt op een bijzondere locatie in de planstructuur van De Wetering-zuid. Het gebied is gelegen langs de snelweg A2 en maakt onderdeel uit van de geluidsmuur. Aan de andere kant ligt het gebied aan de kruising van de Hertogswetering en de Soestwetering en aan de kruising tussen de Soestwetering, Terwijdesingel en de Stadsbaan Leidsche Rijn. De zichtlijn over de Hertogswetering wordt in gebied J beëindigd. Ook de zichtlijn vanaf de Terwijdesingel wordt hier beëindigd.

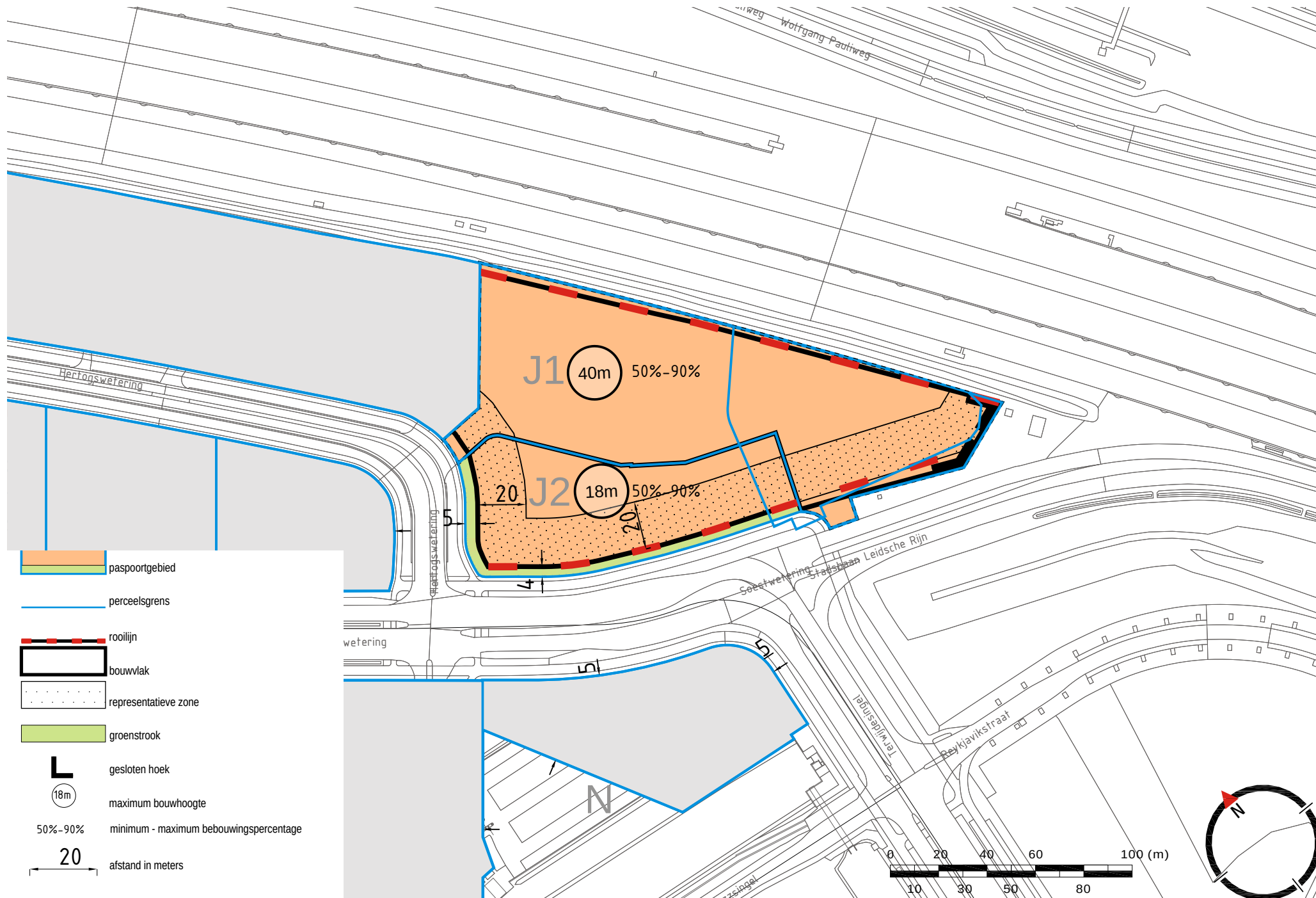
Mogelijkheden

Op dit kavel kunnen bedrijfspanden gerealiseerd worden. Vanwege de ligging in het zicht vanaf de A2, de Hertogswetering en de Terwijdesingel dient de bebouwing uiterst representatief te worden vormgegeven.

Rol van de supervisor

De bouwplannen worden beoordeeld door de supervisor van De Wetering-zuid. Er wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de criteria uit het bestemmingsplan en de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan. Deze criteria zijn samengevat in het gebiedspaspoort.





Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Situering	• binnen het bouwvlak
Bebouwingshoogte	• maximaal 18 meter (J2) en maximaal 40 meter (J1) (Burgemeester en wethouders kunnen hiervan, onder voorwaarden (zie bestemmingsplan), maximaal 10% afwijken)
Bebouwingspercentage	• 50% tot 90% van het uitgeefbaar gebied
Rooilijn	• aan de Soestwetering op 4 meter achter uitgiftegrens • de achtergevelrooilijn op de kavels valt samen met de geluidsmuur • aan de Hertogswetering op tenminste 5 meter achter de uitgiftegrens
Gevelwand	• de rooilijn aan de A2 is volledig bebouwd • tenminste 80% van de rooilijn aan de Soestwetering is bebouwd
Gesloten hoek	• de hoeken van de bebouwing aan de zuidoostzijde is gesloten
Ontsluiting	• via gezamenlijke inrit aan Hertogswetering • geen in- en uitritten via Soestwetering
Parkeernorm	• minimaal 1 parkeerplaats per 90 m ² BVO en maximaal 1 parkeerplaats per 60 m ² BVO
Parkeren	• in gebouwde voorziening (inpandig en/of ondergronds) op eigen terrein
Laden en lossen	• via de parkeervoorziening
Erfscheiding	• geen hekken toegestaan • eerste 5 meter langs Hertogswetering is beplant met gras en gele narcissen • langs Soestwetering staat een blokhaag (fagus sylvatica, 2 meter breed, 1 meter hoog)

Terreininrichting

- blokhagen waarachter geen bebouwing staat zijn 1,5 meter hoog
- passend bij de ingetogen zakelijke sfeer van De Wetering-zuid (gras met gele narcissen, blokhagen, bomen etc.)
- gebruikmaken van inheemse soorten en toepassen van diversiteit in soorten ter voorkoming van ziektes

Representatieve zone

Zone	• diepte van 20 meter vanaf uitgiftegrens langs Soestwetering en Hertogswetering
Vormgeving	• eerste 2 bouwlagen (6 meter) zijn representatief (kantoor, showroom en/of etalage)
Gevels	• in totaal is tenminste 50% van het geveloppervlak representatief vormgegeven

Architectonische criteria

Stijl	• ingetogen zakelijk
Volume	• helder hoofdvolume, terughoudend omgaan met sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en veelheid aan materialen
Samenhang	• de bebouwing wordt in architectonisch opzicht afgestemd op de bebouwing van N
Aan openbare ruimte	• representatief met tenminste een derde deel glas
Geleding gevels	• horizontaal
Gevels	• rustige opbouw
	• zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting
	• plasticiteit door vormgeving plint en dak
Hemelwaterafvoer	• onzichtbaar aan de buitenkant, opgelost in gebouw
Nuts	• alle ruimten voor nuts en techniek zijn ingepast in de bebouwing, aparte bouwwerken voor nuts en technische ruimten zijn niet toegestaan
Materiaal	• natuursteen, baksteen, stucwerk en glas in natuurlijke staat toegepast
Kleur	• natuurlijke kleuren en neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic
Plint	• bij bedrijfsmatig gedeelte, 50 centimeter hoog, in baksteen, natuursteen, betonsteen of stucwerk in een donkere kleur

Reclame

Positie	• aan de gevel, onder de dakrand
	• losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan
Ontwerp	• losse doosletters
Grootte	• letter- en logogrootte is in verhouding met de gevelindeling en afgestemd op gevelindeling (bijvoorbeeld door uitlijning met gevelopeningen) en maximaal 10% van de gevelhoogte
Bij inrit	• vermelding bedrijfsnaam toegestaan, conform bebording De Wetering-noord
Masten	• maximaal 3 masten per kavel
	• langs de Hertog- en Soestwetering max. hoogte 12 meter en tussenafstand 4 meter

Criteria (vervolg)

Duurzaamheid

Hemelwater

- waterneutraal bouwen (tenminste 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein opvangen en infiltreren)
- vloerpeil minimaal 15 centimeter boven straatpeil
- ontwerpbui 80 mm/uur mag geen schade geven
- daarvan 45 mm binnen het bouwblok vasthouden en verwerken (bijvoorbeeld in groene daken, wadi's, ondergrondse infiltratie)
- ledigingstijd buffer: maximaal 48 uur
- overige 35 mm bufferen binnen straatprofiel openbare ruimte of afwentelen op omgeving
- grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan infiltratiemogelijkheden

Natuurinclusief

- onverhard oppervlak en groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling
- gebouwen geven verblijfsmogelijkheden voor dieren (bijvoorbeeld nestkasten)

Circulaire economie

- doel is de in- en uitgaande materialenstroom aan elkaar te koppelen, zodat uiteindelijk geen uitputting van primaire grondstoffen en afval ontstaat
- zoveel mogelijk gebruik maken van waarden die in de stad en regio aanwezig zijn (materialen en sociale componenten)
- materialenpaspoort opstellen met herkomst van materialen
- inzichtelijk maken milieukosten door middel van een berekening (bijvoorbeeld dubocalc)

Energie

BREEAM GPR

- streven naar energieneutrale exploitatie
- overleggen routemap naar energieneutrale exploitatie
- streven naar duurzame energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen)
- mogelijkheden tot warmte opslag in bodem tot 40 meter diep i.v.m. boringsvrije zone (randvoorwaarden m.b.t. gebruik van ondergrond voor warmte opslag bij uitgifte)
- tenminste een score van 4 sterren 'Excellent'
- tenminste een score van 7,5

Gebiedspaspoort K

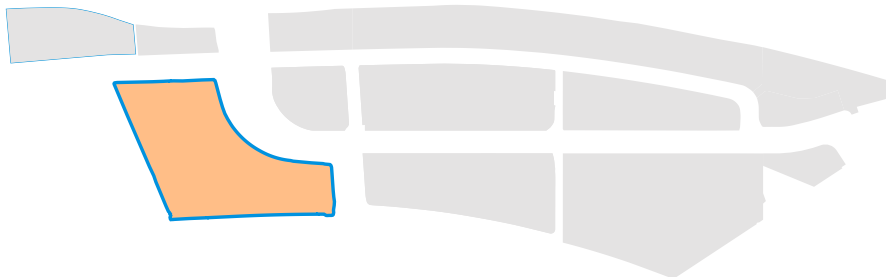
Het eiland - gebied K - maakt deel uit van het bedrijventerrein, maar heeft een ander karakter. De bebouwing bestaat hier uit losstaande paviljoens in een groen landschap. Het gehele eiland heeft een landschappelijk karakter. Vanaf het viaduct over de A2 kijkt men uit over gebied K. Het is de bedoeling dat doorgekeken kan worden over het woongebied Terwijde, dat aan de andere kant van de Liesveldse Wetering ligt.

Mogelijkheden

In dit gebied kunnen bedrijfspanden in een landschappelijke setting gerealiseerd worden. De bebouwing bestaat uit losstaande paviljoens met rondom veel ruimte voor groen. De verschillende (bedrijfs-)paviljoens op eiland K worden in architectonisch opzicht op elkaar afgestemd.

Rol van de supervisor

De bouwplannen worden beoordeeld door de supervisor van De Wetering-zuid. Er wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de criteria uit het bestemmingsplan en de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan. Deze criteria zijn samengevat in het gebiedspaspoort.



Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Situering	• binnen het bouwvlak
Bebouwingshoogte	• maximaal 15 meter
Bebouwingspercentage	• maximaal 50% van het uitgeefbaar gebied
Volumes	• losstaande paviljoens
Zicht	• visuele relaties tussen de entree van De Wetering-zuid (viaduct over A2) en het woongebied Terwijde dienen gewaarborgd te worden
Ontsluiting	• via brug naar Proostwetering, Middenwetering en/of Krommewetering • langs de Liesveldse Wetering-Krommewetering zijn twee bruggen voor langzaam verkeer
Parkeernorm	• minimaal 1 parkeerplaats per 90 m ² BVO en maximaal 1 parkeerplaats per 60 m ² BVO
Parkeren	• ingepast in landschap en op maaiveld • maximaal 50% van het onbebouwde terrein wordt gebruikt voor parkeren
Laden en lossen	• aan de zij- of achterkant van de bebouwing en uit het zicht • geen laden en lossen aan Liesveldse Wetering
Erfscheiding	• geen hekken toegestaan • harde overgangen tussen privé, openbaar en kavels onderling zijn ongewenst
Terreininrichting	• het eiland heeft een landschappelijke uitstraling • groene rand van 11 meter breed langs de oevers • groene zone tussen kavels onderling • natuurlijke oevers met talud 1:5 • passend bij de ingetogen zakelijke sfeer van De Wetering-zuid (open water met rietkragen, gras met bomen en/of een combinatie van beiden)

- bij overige beplanting gebruikmaken van inheemse soorten en toepassen van diversiteit in soorten ter voorkoming van ziektes
- parkeren wordt verhard met (a) antracietkleurige grasbetontegels, (b) antracietkleurige betonstraatstenen in open bestrating of (c) grasplaten
- geparkeerde auto's worden onttrokken aan het zicht (bijvoorbeeld door een talud of een gemengde groenblijvende haag)
- over het eiland, langs de Liesveldse Wetering loopt een doorgaand schelpenpad dat de twee langzaam verkeer bruggen met elkaar verbindt

Representatieve zone

Zone	• diepte van 20 meter rondom het eiland
Vormgeving	• eerste 2 bouwlagen (6 meter) zijn representatief (kantoor, showroom en/of etalage)
Gevels	• in totaal is tenminste 50% van het geveloppervlak representatief vormgegeven

Architectonische criteria

Stijl	• ingetogen zakelijk
Volume	• helder hoofdvolume, terughoudend omgaan met sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en veelheid aan materialen
Samenhang	• de losstaande paviljoens wordt in architectonisch opzicht op elkaar afgestemd
Aan openbare ruimte	• representatief met tenminste een derde deel glas
Geleding gevels	• horizontaal

Gevels	• rustige opbouw • zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting
Hemelwaterafvoer	• plasticiteit door vormgeving plint en dak • onzichtbaar aan de buitenkant, opgelost in gebouw
Nuts	• alle ruimten voor nuts en techniek zijn ingepast in de bebouwing, aparte bouwwerken voor nuts en technische ruimten zijn niet toegestaan
Materiaal	• natuursteen, baksteen, stucwerk en glas in natuurlijke staat toegepast
Kleur	• natuurlijke kleuren en neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic
Plint	• bij bedrijfsmatig gedeelte, 50 centimeter hoog, in baksteen, natuursteen, betonsteen of stucwerk in een donkere kleur

Reclame

Positie	• aan de gevel, onder de dakrand • losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan
Ontwerp Grootte	• losse doosletters • letter- en logogrootte is in verhouding met de gevelindeling en afgestemd op gevelindeling (bijvoorbeeld door uitlijning met gevelopeningen) en maximaal 10% van de gevelhoogte
Bij inrit	• vermelding bedrijfsnaam toegestaan, conform bebording De Wetering-noord
Masten	• masten zijn niet toegestaan

Criteria (vervolg)

Duurzaamheid

Hemelwater

- waterneutraal bouwen (tenminste 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein opvangen en infiltreren)
- vloerpeil minimaal 15 centimeter boven straatpeil
- ontwerpbui 80 mm/uur mag geen schade geven
- daarvan 45 mm binnen het bouwblok vasthouden en verwerken (bijvoorbeeld in groene daken, wadi's, ondergrondse infiltratie)
- ledigingstijd buffer: maximaal 48 uur
- overige 35 mm bufferen binnen straatprofiel openbare ruimte of afwentelen op omgeving
- grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan infiltratiemogelijkheden

Natuurinclusief

- onverhard oppervlak en groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling
- gebouwen geven verblijfsmogelijkheden voor dieren (bijvoorbeeld nestkasten)

Circulaire economie

- doel is de in- en uitgaande materialenstroom aan elkaar te koppelen, zodat uiteindelijk geen uitputting van primaire grondstoffen en afval ontstaat
- zoveel mogelijk gebruik maken van waarden die in de stad en regio aanwezig zijn (materialen en sociale componenten)
- materialenpaspoort opstellen met herkomst van materialen
- inzichtelijk maken milieukosten door middel van een berekening (bijvoorbeeld dubocalc)

Energie

BREEAM GPR

- streven naar energieneutrale exploitatie
- overleggen routemap naar energieneutrale exploitatie
- streven naar duurzame energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen)
- mogelijkheden tot warmte opslag in bodem tot 40 meter diep i.v.m. boringsvrije zone (randvoorwaarden m.b.t. gebruik van ondergrond voor warmte opslag bij uitgifte)
- tenminste een score van 4 sterren 'Excellent'
- tenminste een score van 7,5

Gebiedspaspoort L

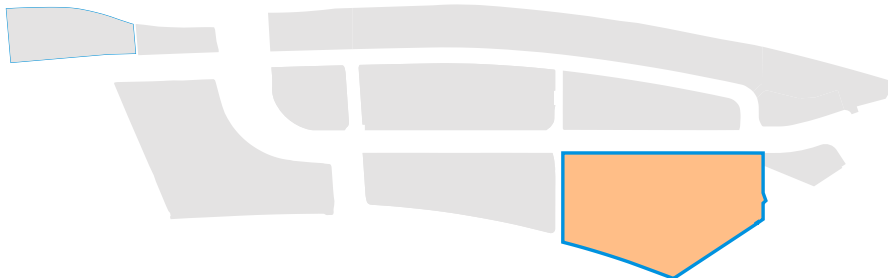
In gebied L is het St. Antonius Ziekenhuis gehuisvest. De bebouwing vormt een gesloten wand langs de Soestwetering, waardoor deze doorgaande route wordt begeleid. Het ziekenhuis wordt omringd door groen.

Mogelijkheden

Het ziekenhuis staat evenwijdig aan de Soestwetering. De hoofdentree ligt aan de zuidoostzijde. De toegang tot gebied L gebeurt via de inrit die is gekoppeld aan de kruising tussen de Soestwetering en de Hertogswetering. De functioneel modernistische bebouwing heeft een alzijdige uitstraling.

Rol van de supervisor

De bouwplannen worden beoordeeld door de supervisor van De Wetering-zuid. Er wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de criteria uit het bestemmingsplan en de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan. Deze criteria zijn samengevat in het gebiedspaspoort.



Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Situering	• binnen het bouwvlak
Bebouwingshoogte	• maximaal 40 meter • eerste 20 meter achter uitgiftegrens langs Soestwetering maximaal 30 meter • eerste 20 meter achter uitgiftegrens langs Liesveldse Wetering maximaal 15 meter
Bebouwingspercentage	• 50% tot 70% van het uitgeefbaar gebied
Rooilijn	• aan de Soestwetering op 5 meter achter uitgiftegrens • aan de Middenwetering op tenminste 5 meter achter de uitgiftegrens • aan de Liesveldse Wetering op tenminste 7 meter achter de uitgiftegrens
Gevelwand	• tenminste 90% van de rooilijn aan de Soestwetering is bebouwd • tenminste 25% van de rooilijn aan de Middenwetering is bebouwd • tenminste 60% van de rooilijn aan de zuidoostzijde (hoofdentree) is bebouwd
Gesloten hoek	• hoeken van de bebouwing aan de Soestwetering zijn gesloten • tenminste de eerste 15 meter vanaf de hoeken aan de Soestwetering is bebouwd
Entrees	• de hoofdentree is gelegen aan de zuidoostzijde • nevenfuncties hebben entrees naar het parkeerterrein en de Soestwetering
Ontsluiting	• maximaal twee inritten van maximaal 7 meter breed aan de Middenwetering • één inrit aan de Soestwetering, vastgelegd op kruising Soestwetering/Hertogswetering

Parkeernorm

Parkeren

- minimaal 1 parkeerplaats per 90 m² BVO en maximaal 1 parkeerplaats per 60 m² BVO
- op eigen terrein
- minimaal 60% in gebouwde voorziening, maximaal 40% op maaiveld
- voor hoofdentree mag met uitzondering van taxi's niet geparkeerd worden
- buffering voor parkeervoorziening (opstelplaatsen bij en- of uitrijden) gebeurd op eigen terrein

Laden en lossen

Opslag

Erfscheiding

Terreininrichting

- aan de zijde van Middenwetering / Liesveldse Wetering en uit het zicht
- buitenopslag is niet toegestaan met uitzondering van medisch gas, mits ingepast in een gebouwde omheining die aansluit bij de architectuur
- geen hekken toegestaan
- langs alle wegen staat een blokhaag (fagus sylvatica, 2 meter breed, 1 meter hoog)
- blokhagen waarachter geen bebouwing staat zijn 1,5 meter hoog
- passend bij de ingetogen zakelijke sfeer van De Wetering-zuid (gras, blokhagen, bomen etc.)
- gras wordt beplant met een grote hoeveelheid paarse krokussen
- groene inkadering ziekenhuisterrein
- doorlopend wandelpad langs Liesveldse Wetering
- bomenrij van elzen langs Liesveldse Wetering (Alnus x spaethii)
- gebruikmaken van inheemse soorten en toepassen van diversiteit in soorten ter voorkoming van ziektes

- geparkeerde auto's worden onttrokken aan het zicht (bijvoorbeeld door halfverdiepte ligging, een talud, hagen en een bladerdek van Abelen)
- parkeren op maaiveld wordt verhard met (a) antracietkleurige grasbetontegels, (b) antracietkleurige betonstraatstenen in open bestrating of (c) grasplaten

Representatieve zone

- | | |
|-------------------|---|
| Zone | • diepte van 20 meter vanaf uitgiftengrens langs Soestwetering |
| Vormgeving | • eerste 2 bouwlagen (6 meter) zijn representatief (kantoor, publieke functies, polikliniek, bloedbank, zorghotel etc.) |
| Gevels | • in totaal is tenminste 50% van het geveloppervlak representatief vormgegeven
• geen parkeren op maaiveld |

Architectonische criteria

- | | |
|----------------------------|--|
| Stijl | • functioneel modernistisch |
| Uitstraling | • de bebouwing heeft eenzijdige uitstraling |
| Samenhang | • de bebouwing wordt in architectonisch opzicht afgestemd op de bebouwing van M |
| Volume | • helder hoofdvolume, terughoudend omgaan met sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en veelheid aan materialen
• hoofdmassa evenwijdig aan Soestwetering |
| Aan openbare ruimte | • representatief met tenminste een derde deel glas |
| Geleding gevels | • horizontaal |
| Gevels | • rustige opbouw |

Hemelwaterafvoer

Nuts

Materiaal

Kleur

Plint

- zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting
- plasticiteit door vormgeving plint en dak
- onzichtbaar aan de buitenkant, opgelost in gebouw
- alle ruimten voor nuts en techniek zijn ingepast in de bebouwing, aparte bouwwerken voor nuts en technische ruimten zijn niet toegestaan
- natuursteen, baksteen, stucwerk en glas in natuurlijke staat toegepast
- de onderste 15 meter worden hoofdzakelijk uitgevoerd in een steenachtig materiaal (natuursteen of baksteen)
- de opbouw wordt in afwijkend materiaal dan de onderbouw gerealiseerd
- natuurlijke kleuren en neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic
- bij bedrijfsmatig gedeelte, 50 centimeter hoog, in baksteen, natuursteen, betonsteen of stucwerk in een donkere kleur

Criteria (vervolg)

Reclame

Positie

- aan de gevel, onder de dakrand
- losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan

Ontwerp Grootte

- losse doosletters
- letter- en logogrootte is in verhouding met de gevelindeling en afgestemd op gevelindeling (bijvoorbeeld door uitlijning met gevelopeningen) en maximaal 10% van de gevelhoogte

Bij inrit

- vermelding bedrijfsnaam en namen van nevenfuncties toegestaan, conform bebording De Wetering-noord

Duurzaamheid

Hemelwater

- waterneutraal bouwen (tenminste 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein opvangen en infiltreren)
- vloerpeil minimaal 15 centimeter boven straatpeil
- ontwerpbui 80 mm/uur mag geen schade geven
- daarvan 45 mm binnen het bouwblok vasthouden en verwerken (bijvoorbeeld in groene daken, wadi's, ondergrondse infiltratie)
- ledigingstijd buffer: maximaal 48 uur
- overige 35 mm bufferen binnen straatprofiel openbare ruimte of afwentelen op omgeving
- grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan infiltratiemogelijkheden
- onverhard oppervlak en groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling
- gebouwen geven verblijfsmogelijkheden voor

Natuurinclusief

Circulaire economie

- dieren (bijvoorbeeld nestkasten)
- doel is de in- en uitgaande materialenstroom aan elkaar te koppelen, zodat uiteindelijk geen uitputting van primaire grondstoffen en afval ontstaat
- zoveel mogelijk gebruik maken van waarden die in de stad en regio aanwezig zijn (materialen en sociale componenten)
- materialenpaspoort opstellen met herkomst van materialen
- inzichtelijk maken milieukosten door middel van een berekening (bijvoorbeeld dubocalc)
- streven naar energieneutrale exploitatie
- overleggen routemap naar energieneutrale exploitatie
- streven naar duurzame energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen)
- mogelijkheden tot warmte opslag in bodem tot 40 meter diep i.v.m. boringsvrije zone (randvoorwaarden m.b.t. gebruik van ondergrond voor warmte opslag bij uitgifte)
- tenminste een score van 4 sterren 'Excellent'
- tenminste een score van 7,5

Energie

BREEAM GPR

Gebiedspaspoort M

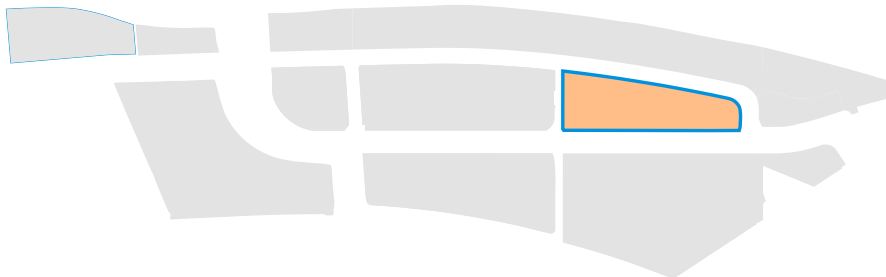
Tegenover het St. Antonius Ziekenhuis ligt gebied M. De kavels hier zijn bestemd voor bedrijven in de medische sector. Het gebied ligt ingeklemd tussen de twee belangrijkste routes door De Wetering-zuid; de Soestwetering en de Hertogswetering.

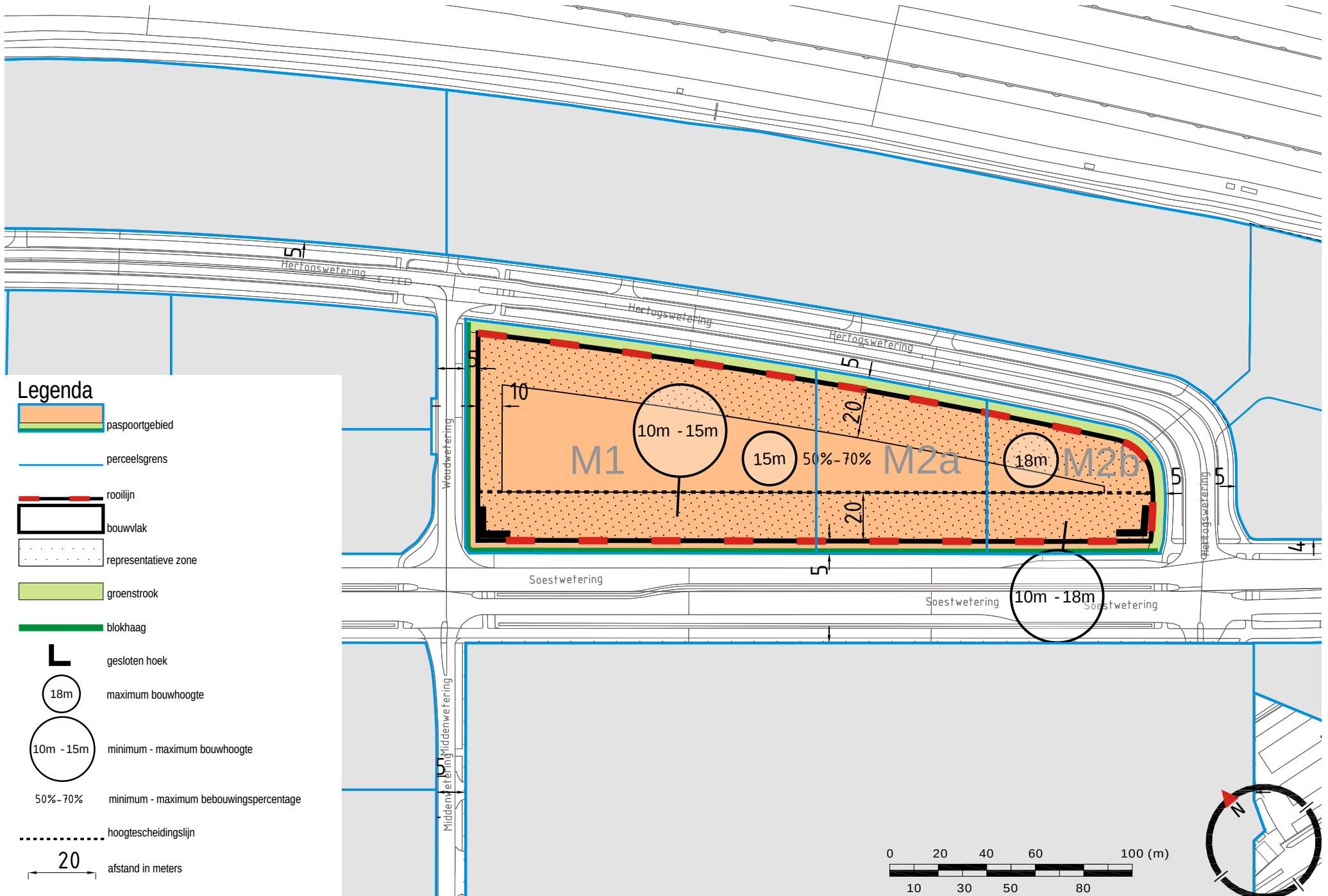
Mogelijkheden

In dit gebied kunnen bedrijfspanden gerealiseerd worden. Vanwege de ligging tussen de twee belangrijkste routes door De Wetering-zuid dient de bebouwing de Soestwetering en de Hertogswetering te begeleiden. De bebouwing aan de Soestwetering heeft een hogere minimale bouwhoogte, zodat de gevelwand de weg goed begeleidt. De panden zijn zowel op de Soestwetering als op de Hertogswetering georiënteerd.

Rol van de supervisor

De bouwplannen worden beoordeeld door de supervisor van De Wetering-zuid. Er wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de criteria uit het bestemmingsplan en de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan. Deze criteria zijn samengevat in het gebiedspaspoort.





Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Situering	• binnen het bouwvlak
Bebouwingshoogte	• maximaal 15 meter (18 meter op kavel M2b) • langs Soestwetering, binnen de representatieve zone, minimaal 10 meter
Bebouwingspercentage	• 50% tot 70% van het uitgeefbaar gebied
Rooilijn	• 5 meter achter de uitgiftengrens
Gevelwand	• langs de Soestwetering is minimaal 75% van de rooilijn bebouwd • langs de Hertogswetering is minimaal 20% van de rooilijn bebouwd • langs de Woudwetering is minimaal 30% van de rooilijn bebouwd
Gesloten hoek	• hoeken aan de kruisingen van de Soestwetering zijn gesloten
Ontsluiting	• maximaal 1 inrit van maximaal 7 meter breed • geen inritten aan de Soestwetering
Parkeernorm	• minimaal 1 parkeerplaats per 90 m ² BVO en maximaal 1 parkeerplaats per 60 m ² BVO
Parkeren	• op eigen terrein, achter de rooilijn en uit het zicht • maximaal 50% van het onbebouwde terrein wordt gebruikt voor parkeren
Laden en lossen	• aan zij- of achterkant van bebouwing en uit het zicht
Erfscheiding	• bij voorkeur geen hekken toepassen • voor noodzakelijke hekwerken wordt een spijlenhek, 2 meter hoog, RAL 9011 toegepast, dat m.u.v. de Proostwetering 10 centimeter achter de uitgiftengrens staat. Aan de Proostwetering staan hekwerken in de rooilijn. Het hekwerk mag op de kavelscheidende

Terreininrichting

- uitgiftengrens staan, indien naastliggende bedrijven ook een hekwerk plaatsen. De hoogtes van de hekwerken moeten op alle kavels, ongeacht mogelijke hoogteverschillen in het terrein, op elkaar aansluiten.
- eerste 5 meter langs Hertogswetering is beplant met gras en gele gele narcissen
 - langs alle wegen behalve de Hertogswetering staat een blokhaag (fagus sylvatica, 2 meter breed, 1 meter hoog)
 - blokhagen waarachter geen bebouwing staat zijn 1,5 meter hoog
 - minimaal 30% van het onbebouwde deel is groen (gras en/of bomen)
 - passend bij de ingetogen zakelijke sfeer van De Wetering-zuid (gras met gele gele narcissen, blokhagen, bomen etc.)
 - gebruikmaken van inheemse soorten en toepassen van diversiteit in soorten ter voorkoming van ziektes
 - geparkeerde auto's worden onttrokken aan het zicht (bijvoorbeeld door talud, haag, bladerdek of halfverdiepte oplossing)
 - parkeren wordt verhard met (a) antracietkleurige grasbetontegels, (b) antracietkleurige betonstraatstenen in open bestrating of (c) grasplaten

Representatieve zone

Zone	• diepte van 20 meter vanaf uitgiftegrens langs Soestwetering en Hertogswetering • diepte van 10 meter vanaf uitgiftegrens langs Woudwetering
Vormgeving	• eerste 2 bouwlagen (6 meter) zijn representatief (kantoor, showroom en/of etalage)
Gevels	• in totaal is tenminste 50% van het geveloppervlak representatief vormgegeven

Architectonische criteria

Stijl	• ingetogen zakelijk
Volume	• helder hoofdvolume, terughoudend omgaan met sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en veelheid aan materialen
Samenhang	• de bebouwing wordt in architectonisch opzicht afgestemd op de bebouwing van L • materialisatie en kleurgebruik van bedrijfsmatig en kantoorhoudend deel sluiten op elkaar aan
Aan openbare ruimte	• representatief met tenminste een derde deel glas
Geleding gevels	• horizontaal
Gevels	• rustige opbouw • zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting • plasticiteit door vormgeving plint en dak
Hemelwaterafvoer	• onzichtbaar aan de buitenkant, opgelost in gebouw
Nuts	• alle ruimten voor nuts en techniek zijn ingepast in de bebouwing, aparte bouwwerken voor nuts en technische ruimten zijn niet toegestaan

Materiaal

Kleur

Plint

Reclame

Positie

Ontwerp Grootte

Bij inrit

Masten

- kantoorhoudend deel: natuursteen, baksteen, stucwerk en glas in natuurlijke staat toegepast
- bedrijfsmatig deel: horizontaal gelede metalen sandwichpanelen
- kantoorhoudend deel: natuurlijke kleuren en neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic
- bedrijfsmatig deel: lichte tinten
- bij bedrijfsmatig gedeelte, 50 centimeter hoog, in baksteen, natuursteen, betonsteen of stucwerk in een donkere kleur

- aan de gevel, onder de dakrand
- losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan
- losse doosletters
- letter- en logogrootte is in verhouding met de gevelindeling en afgestemd op gevelindeling (bijvoorbeeld door uitlijning met gevelopeningen) en maximaal 10% van de gevelhoogte
- vermelding bedrijfsnaam toegestaan, conform bebording De Wetering-noord
- maximaal 3 masten per kavel
- langs de Hertog- en Soestwetering max. hoogte 12 meter en tussenafstand 4 meter
- langs de Woudwetering max. hoogte 10 meter en tussenafstand 3 meter

Criteria (vervolg)

Duurzaamheid

Hemelwater

- waterneutraal bouwen (tenminste 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein opvangen en infiltreren)
- vloerpeil minimaal 15 centimeter boven straatpeil
- ontwerpbui 80 mm/uur mag geen schade geven
- daarvan 45 mm binnen het bouwblok vasthouden en verwerken (bijvoorbeeld in groene daken, wadi's, ondergrondse infiltratie)
- ledigingstijd buffer: maximaal 48 uur
- overige 35 mm bufferen binnen straatprofiel openbare ruimte of afwentelen op omgeving
- grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan infiltratiemogelijkheden

Natuurinclusief

- onverhard oppervlak en groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling
- gebouwen geven verblijfsmogelijkheden voor dieren (bijvoorbeeld nestkasten)

Circulaire economie

- doel is de in- en uitgaande materialenstroom aan elkaar te koppelen, zodat uiteindelijk geen uitputting van primaire grondstoffen en afval ontstaat
- zoveel mogelijk gebruik maken van waarden die in de stad en regio aanwezig zijn (materialen en sociale componenten)
- materialenpaspoort opstellen met herkomst van materialen
- inzichtelijk maken milieukosten door middel van een berekening (bijvoorbeeld dubocalc)
- streven naar energieneutrale exploitatie

Energie

BREEAM GPR

- overleggen routemap naar energieneutrale exploitatie
- streven naar duurzame energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen)
- mogelijkheden tot warmte opslag in bodem tot 40 meter diep i.v.m. boringsvrije zone (randvoorwaarden m.b.t. gebruik van ondergrond voor warmte opslag bij uitgifte)
- tenminste een score van 4 sterren 'Excellent'
- tenminste een score van 7,5

Gebiedspaspoort N

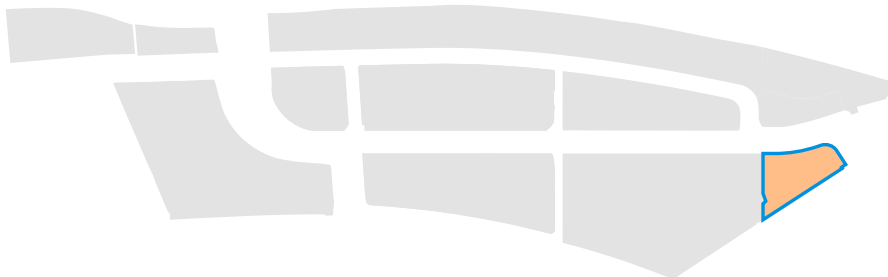
Gebied N ligt op de hoek tussen het ziekenhuis en de Terwijdesingel. Het gebied maakt deel uit van het voorterrein van het ziekenhuis. De bebouwing mag niet in te sterke mate afleiden van de bebouwing van het ziekenhuis.

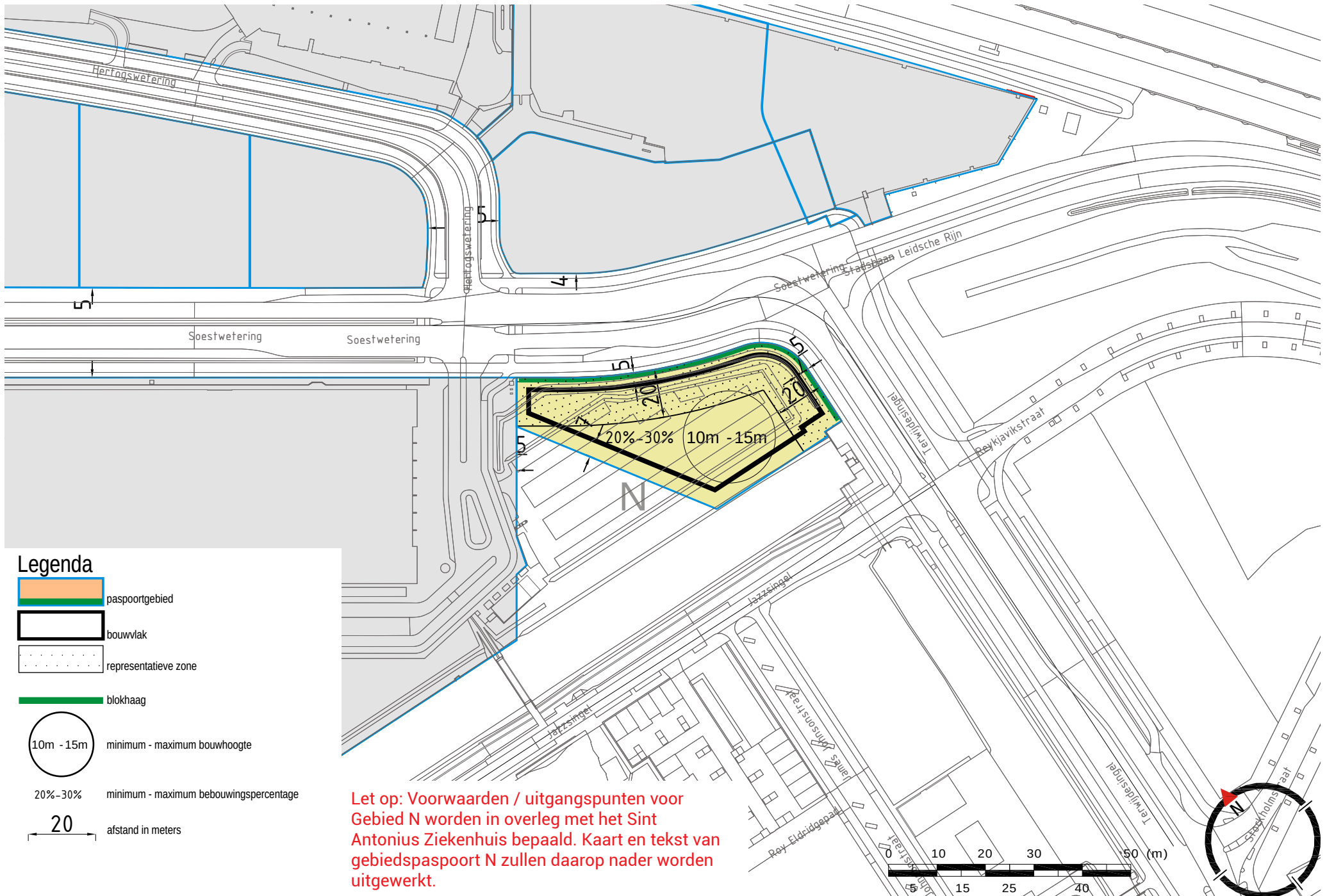
Mogelijkheden

In dit gebied kunnen bedrijfspaviljoens gerealiseerd worden. Vanwege de ligging als voorterrein van het ziekenhuis kan hier één of meerdere paviljoens gerealiseerd worden. De bebouwing staat in een landschappelijke setting en heeft eenzijdige uitstraling.

Rol van de supervisor

De bouwplannen worden beoordeeld door de supervisor van De Wetering-zuid. Er wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de criteria uit het bestemmingsplan en de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan. Deze criteria zijn samengevat in het gebiedspaspoort.





Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Situering	• binnen het bouwvlak
Bebouwingshoogte	• minimaal 10 meter en maximaal 15 meter
Bebouwingspercentage	• 20% tot 30% van het uitgeefbaar gebied
Volumes	• losstaande paviljoen(s)
Rooilijn	• aan de Soestwetering op tenminste 4 meter achter uitgiftegrens
	• aan de Liesveldse Wetering op tenminste 7 meter achter de uitgiftegrens
Ontsluiting	• via de gezamenlijke inrit met gebied L aan Soestwetering
Parkeernorm	• minimaal 1 parkeerplaats per 90 m ² BVO en maximaal 1 parkeerplaats per 60 m ² BVO
Parkeren	• in gebouwde voorziening (inpandig en/of ondergronds) op eigen terrein en in een gebouwde voorziening onder het gazon voor de hoofdentree van het ziekenhuis, buiten de grenzen van het eigen terrein
Laden en lossen	• bij paviljoen(s)
Erfscheiding	• geen hekken toegestaan
	• langs Soestwetering staat een blokhaag (fagus sylvatica, 2 meter breed, 1 meter hoog)
Terreininrichting	• passend bij de ingetogen zakelijke sfeer van De Wetering-zuid (gras, blokhagen, bomen etc.)
	• gras wordt beplant met een grote hoeveelheid paarse krokussen
	• bij overige beplanting gebruikmaken van inheemse soorten en toepassen van diversiteit in soorten ter voorkoming van ziektes
	• aansluitend bij de parkinrichting van het ziekenhuis met bomen in groepen en solitair

Representatieve zone

Zone	• diepte van 20 meter vanaf uitgiftegrens langs Soestwetering en Terwijdesingel
Vormgeving	• eerste 2 bouwlagen (6 meter) zijn representatief (kantoor, showroom en/of etalage)
Gevels	• in totaal is tenminste 50% van het geveloppervlak representatief vormgegeven

Architectonische criteria

Stijl Uitstraling Volume	• ingetogen zakelijk • de bebouwing heeft eenzijdige uitstraling • helder hoofdvolume, terughoudend omgaan met sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en veelheid aan materialen • bebouwing is ovaal of rond en mag de aandacht niet in sterke mate afleiden van het ziekenhuis • de bebouwing wordt in architectonisch opzicht afgestemd op de bebouwing van J
Samenhang	• representatief met tenminste een derde deel glas
Aan openbare ruimte Geleding gevels Gevels	• horizontaal • rustige opbouw • zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting • plasticiteit door vormgeving plint en dak
Hemelwaterafvoer	• onzichtbaar aan de buitenkant, opgelost in gebouw
Nuts	• alle ruimten voor nuts en techniek zijn ingepast in de bebouwing, aparte bouwwerken voor nuts en technische ruimten zijn niet toegestaan
Materiaal	• natuursteen, baksteen, stucwerk en glas in natuurlijke staat toegepast
Kleur	• natuurlijke kleuren en neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic
Plint	• bij bedrijfsmatig gedeelte, 50 centimeter hoog, in baksteen, natuursteen, betonsteen of stucwerk in een donkere kleur

Reclame

Positie	• aan de gevel, onder de dakrand • losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan
Ontwerp Grootte	• losse doosletters • letter- en logogrootte is in verhouding met de gevelindeling en afgestemd op gevelindeling (bijvoorbeeld door uitlijning met gevelopeningen) en maximaal 10% van de gevelhoogte
Bij inrit	• vermelding bedrijfsnaam toegestaan, conform bebording De Wetering-noord
Masten	• maximaal 3 masten per kavel • max. hoogte 12 meter en tussenafstand 4 meter

Criteria (vervolg)

Duurzaamheid

Hemelwater

- waterneutraal bouwen (tenminste 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein opvangen en infiltreren)
- vloerpeil minimaal 15 centimeter boven straatpeil
- ontwerpbui 80 mm/uur mag geen schade geven
- daarvan 45 mm binnen het bouwblok vasthouden en verwerken (bijvoorbeeld in groene daken, wadi's, ondergrondse infiltratie)
- ledigingstijd buffer: maximaal 48 uur
- overige 35 mm bufferen binnen straatprofiel openbare ruimte of afwentelen op omgeving
- grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan infiltratiemogelijkheden

Natuurinclusief

- onverhard oppervlak en groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling
- gebouwen geven verblijfsmogelijkheden voor dieren (bijvoorbeeld nestkasten)

Circulaire economie

- doel is de in- en uitgaande materialenstroom aan elkaar te koppelen, zodat uiteindelijk geen uitputting van primaire grondstoffen en afval ontstaat
- zoveel mogelijk gebruik maken van waarden die in de stad en regio aanwezig zijn (materialen en sociale componenten)
- materialenpaspoort opstellen met herkomst van materialen
- inzichtelijk maken milieukosten door middel van een berekening (bijvoorbeeld dubocalc)
- streven naar energieneutrale exploitatie

Energie

BREEAM GPR

- overleggen routemap naar energieneutrale exploitatie
- streven naar duurzame energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen)
- mogelijkheden tot warmte opslag in bodem tot 40 meter diep i.v.m. boringsvrije zone (randvoorwaarden m.b.t. gebruik van ondergrond voor warmte opslag bij uitgifte)
- tenminste een score van 4 sterren 'Excellent'
- tenminste een score van 7,5

