



Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-001

Leidsche Rijn

Overzichtskaart met buurten

Index

Wijkbeschrijving

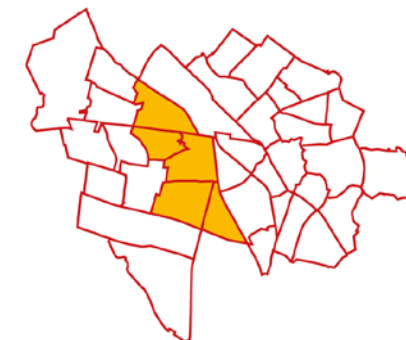
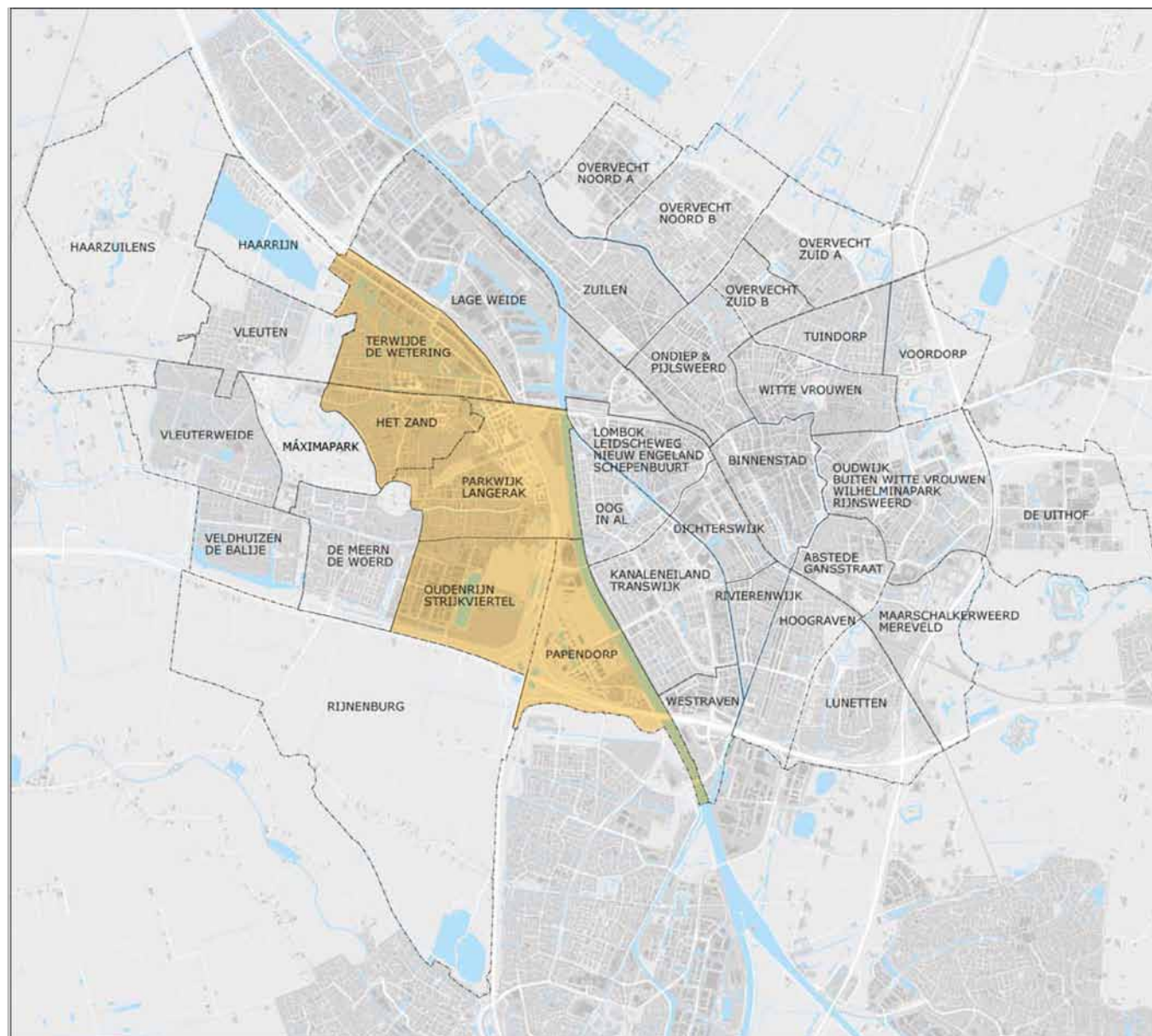
Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-002

Leidsche Rijn

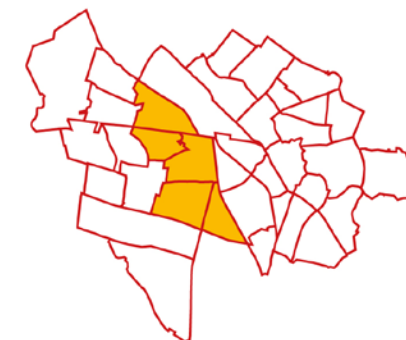
Wijkbeschrijving

De wijk Leidsche Rijn kan onderverdeeld worden in de volgende “buurten” of deelplannen:

- Het Zand
- Oudenrijn-Strijkviertel
- Papendorp
- Parkwijk-Langerak
- Terwijde
- Hogeweide
- Grauwaart
- Rijnvliet
- Leeuwesteyn
- Centrumgebied Kern
- Centrumgebied Noord
- De Wetering Noord
- De Wetering Zuid

Het, nog deels in ontwikkeling zijnde, woon- en werkgebied Leidsche Rijn ligt ingeklemd tussen bedrijven-terrein Lage Weide, het Amsterdam-Rijnkanaal, de Rijksweg A12 en de wijk Vleuten - De Meern.

Het gebied Leidsche Rijn dankt zijn naam aan de ligging rond de Leidsche Rijn. De ligging van deze waterloop, maar vooral die van de Oude Rijn, is van groot belang geweest voor de ontstaans-geschiedenis van het omliggende landschap: het stroomgebied van de Oude Rijn. De eerste bewoners van het oorspronkelijke stroomgebied van de Oude Rijn woonden op de hoger gelegen zandruggen. Omstreeks 1000 na Christus werd het moerassige achtergebied ontwaterd door middel van het graven van evenwijdig aan elkaar gelegen sloten. Hiermee ontstond ook in dit gedeelte een goed vestigingsklimaat. Boeren vestigden zich in het gebied en bebouwden de percelen. Op die manier is het typische Hollandse slagenlandschap van de Leidsche Rijn (Oude Rijn) ontstaan.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-003

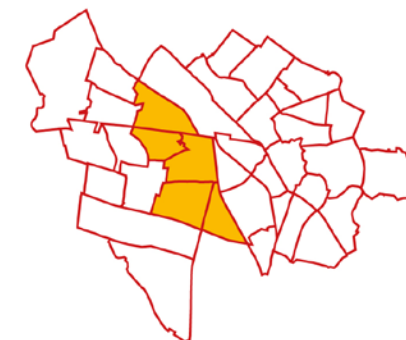
Leidsche Rijn

Wijkbeschrijving

Door de uitbreidingen van de grote steden in de negentiende eeuw, werden veel tuinders gedwongen zich elders te vestigen. De grond rond Harmelen en Vleuten bleek uitermate geschikt en veel tuinderijen met bijbehorende verkavelingen en bebouwing bepaalden het Vleutense grondgebied.

Sinds medio negentiende eeuw werden ten behoeve van de industriële ontwikkelingen in Utrecht spoorwegen, kanalen en wegen aangelegd. Tussen Utrecht en het landelijke gebied ten westen van de stad ontstond een ware "verkeerscorridor" waarvan de spoorwegen naar Amsterdam (1843) en Rotterdam (1855) en de Rijksweg A2 en de waterwegen het Merwedekanaal (1892) en het Amsterdam - Rijnkanaal deel uit maakten. Hiermee raakte het landelijk gebied enigszins geïsoleerd van Utrecht. Tot in de jaren zeventig van de vorige eeuw voor het eerst werd gesproken over mogelijke woningbouwontwikkelingen in dit gebied. In het kader van de VINEX (de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra) zijn in de jaren negentig verschillende nieuwbouwlocaties in Nederland aangewezen, waarvan het huidige Leidsche Rijn er één was. In 1994 is het VINEX-uitvoeringscontract ondertekend. En in juni een jaar later werd het Masterplan voor Nederlands grootste VINEX-wijk "Leidsche Rijn" vastgesteld. Hiermee werd het begin gemarkeerd voor de ontwikkeling van een ruim 2250 hectare groot woon- en werkgebied, waarin onder meer zo'n 30.000 woningen worden gerealiseerd en bijna 40.000 arbeidsplaatsen moeten worden gecreëerd. In 1998 is gestart met de bouw van de eerste wijk: Langerak 1. In het kader van deze Welstandsnota wordt alleen het beleid bepaald voor de gebieden die reeds bebouwd zijn of waarvoor een vastgesteld stedenbouwkundig plan geldt. De zogenoemde "ontwikkelingsgebieden" worden buiten beschouwing gelaten en in een later stadium geactualiseerd.

De hoofdstructuur van Leidsche Rijn wordt voornamelijk bepaald door de Leidsche Rijn en de aanwezigheid van grootschalige infrastructurele werken als de Rijksweg A2 (noord-zuid) en het spoor Utrecht - Woerden, dat het plangebied in oostwestelijke richting doorsnijdt. Daarnaast is de oude situatie met de kernen Vleuten en De Meern, de oude dorpslinten, de oude waterlopen en de bijbehorende groene ruimte én de bijzondere cultuurhistorische hoofdstructuur als uitgangspunt genomen voor de planontwikkeling.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-004

Leidsche Rijn

Wijkbeschrijving

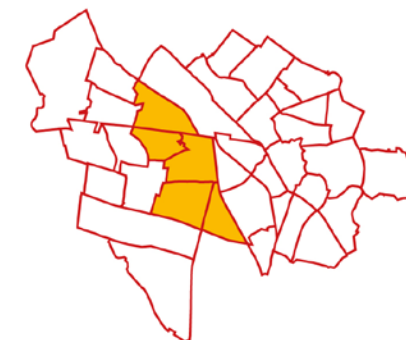
De cultuurhistorische hoofdstructuur is van groot belang geweest voor de nieuwe plattegrond van het gebied. Uit cultuurhistorisch onderzoek is namelijk gebleken dat meerdere gebieden rond de Leidsche Rijn van hoge cultuurhistorische waarde zijn. Een duurzaam beheer van deze waarden wordt nagestreefd. Het gaat met name om de gebieden rond de Vleutense Wetering - Wilhelminalaan, Den Engh, de Heldammer-stroomrug, 't Zand - Groenedijk - Den Hoed en Voorn. In deze gebieden komen bijvoorbeeld veel Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en archeologische monumenten voor. Voorbeelden daarvan zijn onder meer het 'Huis te Vleuten', het terrein behorende bij Den Engh, het kasteelterrein Nyvelt, het kasteelterrein Den Hoed en het terrein waar zich de resten van het Romeinse castellum en de bijbehorende infrastructuur bevinden.

In Leidsche Rijn is een tweetal stadsassen geprojecteerd. Daarbinnen ligt een netwerk van straten dat de verschillende plandelen ontsluit. Daarnaast maakt het Hoogwaardige Openbaar Vervoers-netwerk (HOV-net) deel uit van de hoofdstructuur.

De grootte van het plangebied Leidsche Rijn heeft het mogelijk gemaakt zeer diverse woonmilieus in verschillende dichtheden te realiseren: stedelijke gebieden met een zeer hoge woningdichtheid zijn afgewisseld met meer landelijk opgezette wijken. De aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals bijvoorbeeld de monumentale boerderijen en de oude dorpslinten, zijn zoveel mogelijk behouden en zijn verweven met de nieuwbouw. Naast de ontwikkeling van traditionele woningbouwtypen zijn er bijzondere woningtypen als woonwerkwoningen, atelierwoningen, drive-in woningen en veranda-woningen ontwikkeld.

De wijk Leidsche Rijn kan worden onderverdeeld in de diverse "buurten" of deelplannen; in verband met de grootte van de deelgebieden op de kaarten en de mogelijkheden van het formaat van deze Welstandsnota is een iets andere gebiedsindeling aangehouden, namelijk:

- Papendorp
- Terwijde & De Wetering & Centrumgebied Noord





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-005

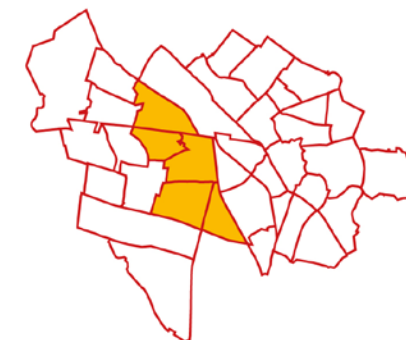
Leidsche Rijn

Wijkbeschrijving

- Het Zand
- Parkwijk & Langerak & Grauwaert & Hogeweide & Centrumgebied Kern
- Oudenrijn-Strijkviertel & Rijnvliet

Aan de gebiedsbeschrijvingen van de wijk Vleuten-De Meern zijn de overige “buurten” of deelplannen toegevoegd.

In de volgende paragrafen worden de verschillende deelplannen kort beschreven. Voor meer gedetailleerde informatie over deze plannen wordt verwezen naar de voor de gebieden geldende stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen en bestemmingsplannen.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het Zand

- Rijnse Maan

- Waterwijk

- Bongerd

- Leidsche Maan

- De Veiling

- Zandpark

- Tussen de Parken

- Rijnse Hout

Analysekaart Het Zand

Beleidskaart Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-006

Het Zand

Gebiedsbeschrijving

Het Zand ligt centraal in Leidsche Rijn tussen het Máximapark (Leidsche Rijn Park), het spoor Utrecht – Woerden en Parkwijk.

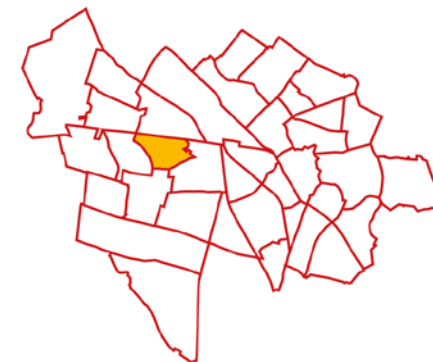
- Rijnsche Maan
- Waterwijk
- Bongerd
- Leidsche Maan
- De Veiling
- Zandpark
- Tussen de Parken
- Rijnsche Hout

Een zorgvuldige inpassing in de bestaande omgeving is in de stedenbouwkundige visie voor Het Zand een belangrijk uitgangspunt. Kenmerkend voor Het Zand zijn de karakteristieke linten die samen met bestaande elementen zoals sloten en boomgaarden worden gehandhaafd en toegepast. Hierdoor heeft het nieuwe woongebied een eigen karakter gekregen.

Kenmerkend voor de lintbebouwing in dit deelplan is het groene profiel met vrijstaande bebouwing op grote kavels met een maximale bouwhoogte van twee lagen en een kap. Een aantal objecten van historische waarde heeft een prominente plaats in de nieuwe wijk. Zo markeert de monumentale boerderij Den Hoet de oostelijke entree van Het Zand. Voor deze objecten geldt een conserverend welstandsbeleid. Het Zand is eveneens opgebouwd uit verschillende deelgebieden:

Rijnsche Maan

Dit gebied ligt tussen de noordelijke stadsas en de Utrechtseweg-west. Tussen beide structuur-bepalende elementen is een aantal noord-zuid georiënteerde woonstraten gelegen. De Parkzichtlaan maakt deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Het Zand. Het programma aan de Parkzichtlaan bestaat hoofdzakelijk uit appartementen van vier tot vijf lagen met een stedelijk karakter. Op een enkele locatie worden hoogteaccenten gerealiseerd van maximaal tien lagen.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het Zand

- Rijnse Maan
- Waterwijk
- Bongerd
- Leidsche Maan
- De Veiling
- Zandpark
- Tussen de Parken
- Rijnse Hout

Analysekaart Het Zand

Beleidskaart Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-007

Het Zand

Gebiedsbeschrijving

Nabij de Utrechtseweg wordt de bebouwing informeler en veranderen de rijen aaneengesloten woningen in vrijstaande villa's in het groen.

Waterwijk

In Waterwijk bevinden drie te bebouwen stroken waarin het thema "wonen aan het water" een grote rol speelt: eengezinswoningen (gemiddeld drie lagen hoog) met achtertuinen aan het water en woningen die direct aan het water zijn gesitueerd waardoor ze een meer stenig karakter krijgen. De zuidelijke hoven hebben een harde stenige buitenkant.

Bongerd

De Bongerd kent een eenvoudig verkavelingsprincipe. Tussen de noord-zuid lijnen van de Parkzichtlaan en 't Zand wordt Bongerd oost-west georiënteerd. Deze oost-west oriëntatie ontstaat door een afwisseling tussen straten en groene straten. Aan deze straten liggen gesloten bouwblokken.

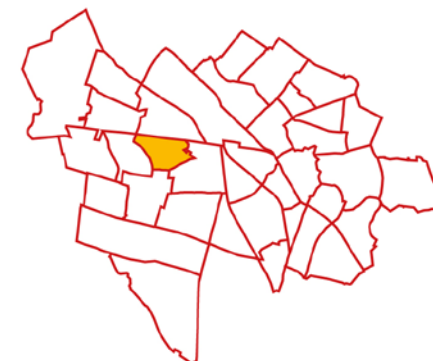
De bebouwing langs de Parkzichtlaan vormt een specifieke rand van de gesloten bouwblokken. Het is een lichtgebogen wand met herenhuizen, afgewisseld met appartementencomplexen.

Leidsche Maan

De Leidsche Maan is een lang smal gebied opgespannen tussen de Vleutensebaan en Utrechtseweg. Tussen beide structuurbepalende elementen loopt een aantal noord-zuid georiënteerde woonstraten waarvan 't Zand de belangrijkste is. Hoofdthema van de wijk is het vormgeven van de schaa sprong van groot- naar kleinschalig, van druk naar rustig, van stedelijk naar landschappelijk.

De Veiling

Binnen de hoofdopzet wordt het grootste deel van de bebouwing gevormd door gesloten bouwblokken. De diepte van de bouwblokken is zodanig dat er ook op de binnenterreinen woningen liggen. Belangrijk uitgangspunt is het contrast tussen een buiten- en binnenwereld. Dit keert op meerdere schaalniveaus en in de architectuur en de openbare ruimte in het ontwerp terug.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het Zand

- Rijnse Maan
- Waterwijk
- Bongerd
- Leidsche Maan
- De Veiling
- Zandpark
- Tussen de Parken
- Rijnse Hout

Analysekaart Het Zand

Beleidskaart Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-008

Het Zand

Gebiedsbeschrijving

Zandpark

De inrichting van het park is gebaseerd op de bestaande karakteristiek van het gebied. De eerste laag, het archeologisch veld strekt zich uit over een groot gedeelte van het park. Hierdoor is de basis van het park een open groene ruimte. Aan de zuid-westzijde van het park bevindt zich een zone met tuinen en vrijstaande bebouwing. Dit is het gebied waar de tweede laag van het park, namelijk het tuinbouwverleden van het gebied het sterkst tot uitdrukking komt. De bestaande kavels langs 't Zand en de Johanitterweg zijn verdicht met nieuwe kleinschalige bebouwing die qua karakter en sfeer goed passen bij het beoogde groene beeld. De oostelijke grens van deze zone wordt bepaald door de archeologische vindplaats. Aan de noordzijde zijn enkele grote appartementencomplexen gebouwd. Mede bepalend voor de positie van de gebouwen is het gegeven dat ter plekke van de archeologische vindplaats niet gebouwd of gegraven mag worden.

Tussen de Parken

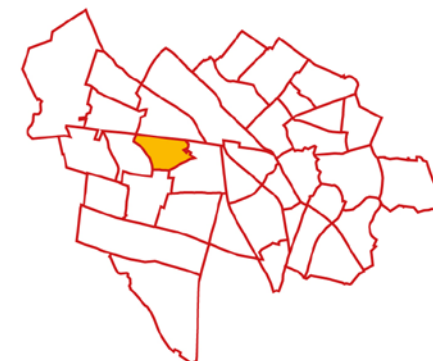
Dit buurtje kent een helder orthogonaal stratenpatroon en een hoge woningdichtheid waardoor het gebied een vooral stenig karakter krijgt. Het bouwblok heeft een gemiddelde hoogte van vier lagen. Aan de westzijde staan eengezinswoningen afgewisseld met enkele appartementencomplexen. Het in het plan aanwezige superblok bestaat uit twee grote bouwvolumes.

Rijnsche Hout

De Rijnsche Hout ligt aan de oostkant van Het Zand, op de overgang naar Parkwijk. In dit deel zijn met name rijwoningen gerealiseerd.

Het deelplan Het Zand is niet als de voorgaande wijken eenvoudig te vertalen naar grotendeels één stedenbouwkundige typologie. Het gebied is heel divers. Het westelijke deel van dit plan kan wel worden getypeerd als tuinwijk, geplaatst rondom de historische dorpslinten.

Het gebied rondom de belangrijkste route, 't Zand, is meer een landschappelijk ensemble. Langs de Vleutensebaan is qua hoogte en bouwmassa meer mogelijk. De meest voorkomende stedenbouwkundige typologie is die van het gesloten stedelijk blok.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het Zand

- Rijnse Maan
- Waterwijk
- Bongerd
- Leidsche Maan
- De Veiling
- Zandpark
- Tussen de Parken
- Rijnse Hout

Analysekaart Het Zand

Beleidskaart Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

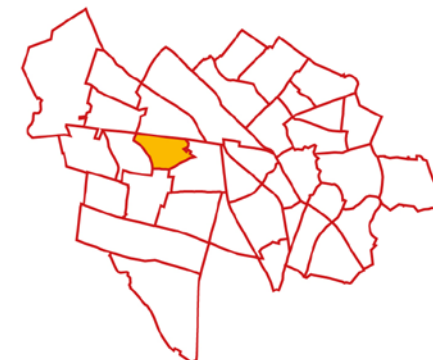
Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-009

Het Zand

Gebiedsbeschrijving

Welstandsbeleid

Het beleidsniveau behoud wordt alleen voorgestaan als sprake is van Rijks- of gemeentelijke monumenten, als een gebied beschermd wordt in het kader van Beschermd stads- of dorpsgezicht of als sprake is van grote archeologische waarde. De woonwijken en bedrijventerreinen van Leidsche Rijn waarvoor een vastgesteld stedenbouwkundig kader bestaat, dienen gerespecteerd te worden in het kader van welstand. Enerzijds is dit het gevolg van bestaand ruimtelijk beleid waarin het gewenste ruimtelijk en architectonisch beeld van de nieuwbouwwijk voor een groot deel in detail is vastgelegd, anderzijds heeft dat te maken met de sterke samenhang tussen het stedenbouwkundig plan - in een groot aantal gevallen gebaseerd op bestaande landschappelijke structuren - en de architectonische vormgeving.





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-010

Het Zand

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het Zand

- Rijnse Maan
- Waterwijk
- Bongerd
- Leidsche Maan
- De Veiling
- Zandpark
- Tussen de Parken
- Rijnse Hout

Analysekaart Het Zand

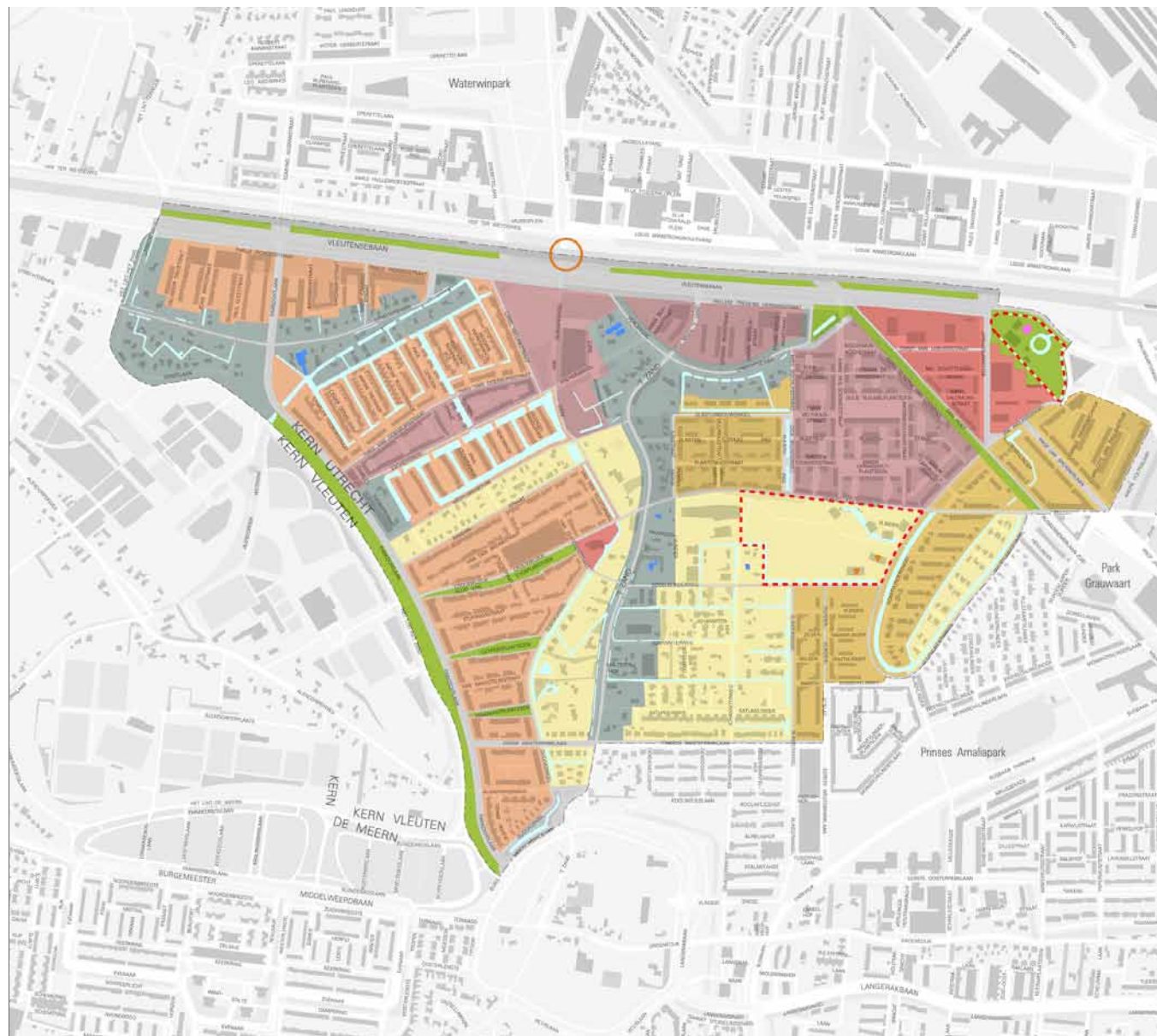
Beleidskaart Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering



Legenda Analysekaart

Bebouwingstypologieën

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Compacte historische stedenbouw | Beschermd stadsgezicht |
| Gesloten stedelijk blok | Straatwanden |
| Half-open stedelijk blok | Beeldbepalende gebouwen |
| Tuinwijk | Oriëntatiepunt |
| Stempel- en stroken-verkaveling | Knopen |
| Landschappelijk ensemble | Aanduidingen |
| Vrije verkaveling en vrije situering | Ontwikkelingsgebieden |
| Cluster stedenbouw | Groengebieden |
| Gridverkaveling | Gebieden met (cultuur-) historische waarde |
| Compacte stedenbouw | Grens van het gebied |
| Formele stedenbouw | |
| Historisch lint | |

Markeringen

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-011

Het Zand

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het Zand

- Rijnse Maan
- Waterwijk
- Bongerd
- Leidsche Maan
- De Veiling
- Zandpark
- Tussen de Parken
- Rijnse Hout

Analysekaart Het Zand

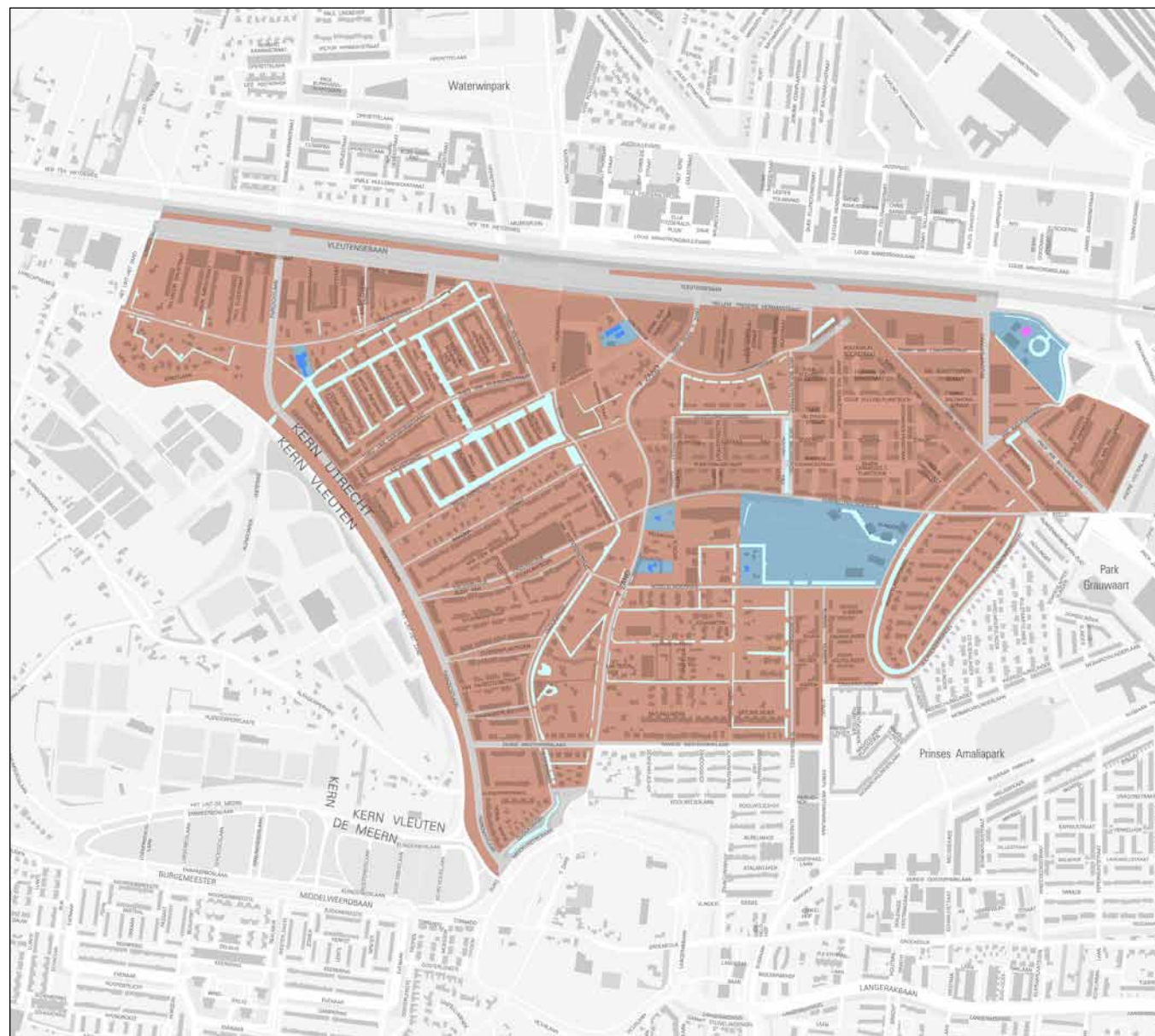
Beleidskaart Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering



Legenda Beleidskaart

Niveau's



Open



Respect



Behoud



Stimulans



Rijks- en gemeentelijke monumenten



Gemeentelijke monumenten



Beschermd stadsgezicht

Aanduidingen



Ontwikkelingsgebieden



Grens van het gebied

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Gebiedbeschrijving

Oudenrijn - Strijkviertel

- Rijnvliet

Analysekaart Oudenrijn...

Beleidskaart Oudenrijn...

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-012

Oudenrijn, Strijkviertel en Rijnvliet

Gebiedsbeschrijving

Het gebied ligt ten noorden van de Rijksweg A12 (Arnhem - Den Haag) en grenst aan de oude kern De Meern. Ten oosten van Oudenrijn - in de kom van verkeersknooppunt Oudenrijn - is het bedrijventerrein Strijkviertel gelegen.

Bedrijventerrein Oudenrijn is voor een deel bestaand gebied en voor een deel in ontwikkeling. De verkeersstructuur van het gebied bepaalt grotendeels de stedenbouwkundige opzet van de bouwblokken. Duidelijk herkenbaar is de noord-zuid verkaveling haaks op de Rijksweg A12. Daarbinnen worden solitaire bouwblokken in een soort van grid neergelegd. De maatvoering van de bouwblokken verschilt onderling sterk. Ten aanzien van de architectuur wordt kwaliteitsverbetering nagestreefd.

De noordzijde wordt gevormd door de dorpse lintbebouwing aan de Rijksstraatweg, waaronder ook een aantal monumentale boerderijen.

Rijnvliet

Rijnvliet wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door de C.H. Letschertweg. Aan de westzijde is de Strijkviertelplas gelegen. De noordzijde wordt gevormd door de historische lintbebouwing langs de Rijksstraatweg.

Het hele gebied is in ontwikkeling. Aan de zuidzijde is het landelijk gebied her en der ingevuld met diverse relatief kleinschalige sportvoorzieningen, van manege tot rugbyclub.

Welstandsbeleid

Het beleidsniveau behoud is toegekend aan de monumenten langs de Rijksstraatweg. Hier bevindt zich ook een strook bebouwing die dusdanig van belang is voor het beeld van het historische lint, dat hier het beleidsniveau respect wordt gehanteerd. Het hogere ambitieniveau aan de westzijde van het bedrijventerrein wordt erkend door ook hier respect toe te kennen. Voor het overige geldt het beleidsniveau open. Rijnvliet is aangeduid als ontwikkelingsgebied.





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-013

Oudenrijn en Strijkviertel

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Gebiedbeschrijving

Oudenrijn - Strijkviertel

- Rijnvliet

Analysekaart Oudenrijn...

Beleidskaart Oudenrijn...

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering



Legenda Analysekaart

Bebouwingstypologieën

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Compacte historische stedenbouw | Beschermd stadsgezicht |
| Gesloten stedelijk blok | Straatwanden |
| Half-open stedelijk blok | Beeldbepalende gebouwen |
| Tuinwijk | Oriëntatiepunt |
| Stempel- en stroken-verkaveling | Knopen |
| Landschappelijk ensemble | Aanduidingen |
| Vrije verkaveling en vrije situering | Ontwikkelingsgebieden |
| Cluster stedenbouw | Groengebieden |
| Gridverkaveling | Gebieden met (cultuur-) historische waarde |
| Compacte stedenbouw | Grens van het gebied |
| Formele stedenbouw | |
| Historisch lint | |

Markeringen

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-014

Oudenrijn en Strijkviertel

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Gebiedbeschrijving

Oudenrijn - Strijkviertel

- Rijnvliet

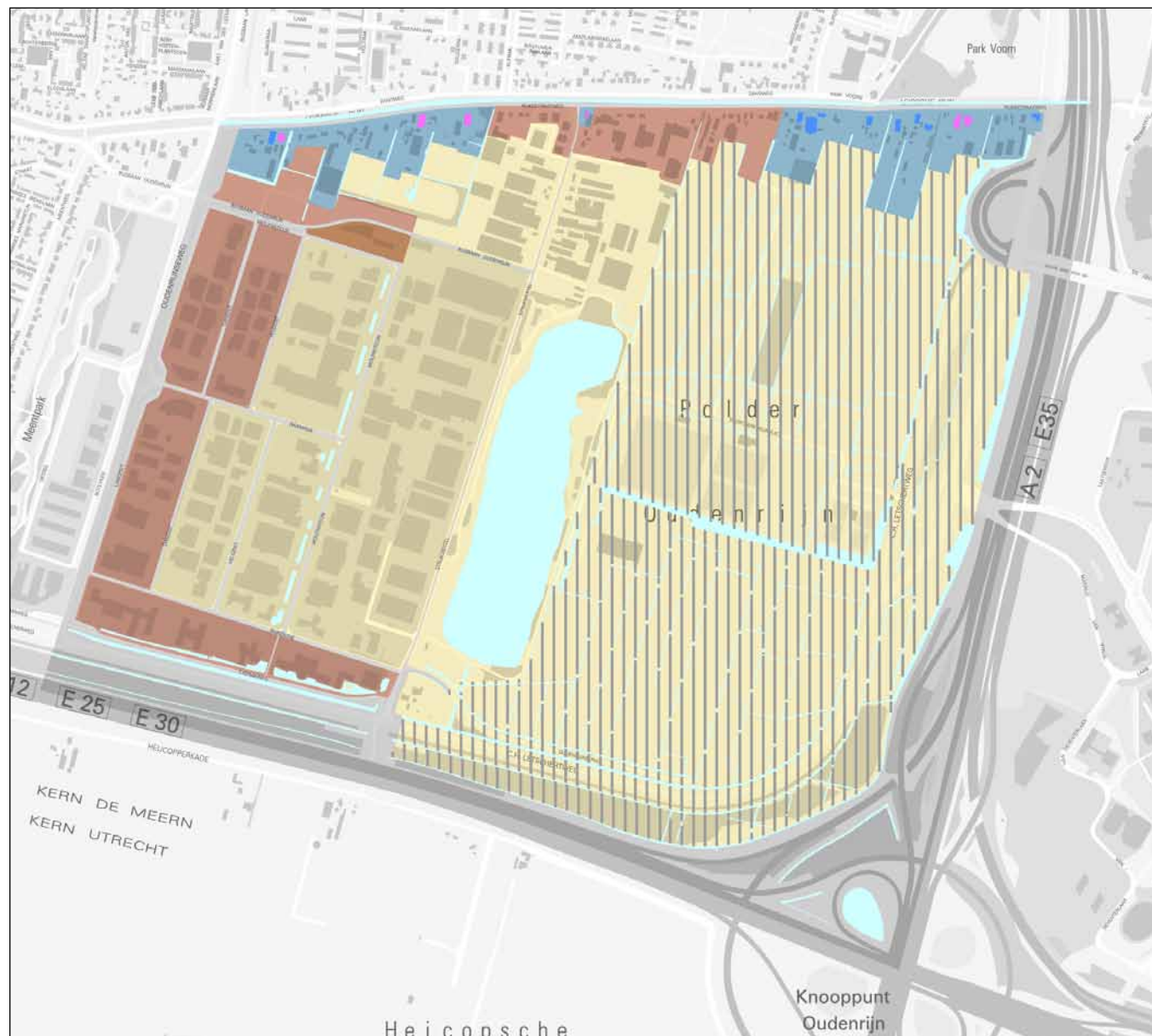
Analysekaart Oudenrijn...

Beleidskaart Oudenrijn...

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering



Legenda Beleidskaart

Niveau's

- Open
- Respect
- Behoud
- Stimulans
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beschermde stadsgesichten

Aanduidingen

- Ontwikkelingsgebieden
- Grens van het gebied

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Gebiedbeschrijving

Papendorp

- De Taats

- Nieuwerijn

- De Cope

- De Vier Seizoenentuin

- Groenewoud

Analysekaart Papendorp

Beleidskaart Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-015

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

Het kantorenpark Papendorp ligt in het noordoostelijke kwadrant van verkeersknooppunt Oudenrijn. De locatie biedt tevens plaats aan kantoorachtige bedrijvigheid. Papendorp is opgedeeld in twee delen: Papendorp Noord en Papendorp Zuid, waarvan de laatstgenoemde bebouwd is. Papendorp bestaat uit een aantal thematische deelgebieden: De Taats, Nieuwerijn, De Cope, De Vier Seizoenentuin en Groenewoud.

- De Taats
- Nieuwerijn
- De Cope
- De Vier Seizoenentuin
- Groenewoud

De Taats

De Taats wordt opgevat als een langgerekt compact (stedelijk) bouwblok. De entrees en de belangrijkste gevels van de kantoren in De Taats zijn alle aan de lanen en in de rooilijn gesitueerd. In de massa van de wanden langs de lanen zit een sterke ritmiek: in feite bestaan de wanden uit een regelmatige reeks van gebouwen met daartussen open ruimtes. De verfijning vindt plaats in de materialisatie, kleurnuances en raamindeling in de gevel (foto 1). De rooilijn van het gehele blok ligt drie meter terug ten opzichte van de uitgiftegrens. Daarmee krijgt elk gebouw de ruimte voor een eigen trottoir. Dit trottoir wordt overdekt met een luifel die samen met de luifels van de aanliggende bebouwing een aaneengesloten beschutte route vormt rond de Taats.

Om de locatie te markeren is hoger gebouwd. Het bouwblok is overal acht bouwlagen hoog, met uitzondering van de hogere entree bij de nieuwe Prins Clausbrug die de Utrechtse wijk Kanaleneiland verbindt met Papendorp. De negentig meter hoge brug zelf is ook al een belangrijk oriëntatiepunt aan het Amsterdam-Rijnkanaal (foto 2).

Nieuwerijn

Ten westen van De Taats ligt het deelplan Nieuwerijn. In Nieuwerijn zijn hoogwaardige kantoren en kantoorachtige bedrijven gehuisvest. Er wordt een beeld nagestreefd van bedrijfsgebouwen in



Foto 01



Foto 02





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Gebiedbeschrijving

Papendorp

- De Taats
- Nieuwerijn
- De Cope
- De Vier Seizoenentuin
- Groenewoud

Analysekaart Papendorp

Beleidskaart Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-016

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

een bos: de gebouwen goed zichtbaar vanaf de omringende wegen tegen een achtergrond van dicht op elkaar staande bomen. Het deels orthogonale patroon waarin de gebouwen in het groen worden geplaatst, sluit aan bij de inrichting van De Taats, de Orteliuslaan en de Mercatorlaan (foto 3). Het andere deel van Nieuwerijn is qua stedenbouwkundige verkaveling georiënteerd op de snelwegen en sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van De Cope. De relatief lage dichtheid, de groene setting en de vrije situering en de diversiteit van de gebouwvormen versterken het informele karakter ten opzichte van de stedelijke structuur van De Taats.

De Cope

Voor het deelgebied De Cope, gelegen ten zuidoosten van De Taats, is eveneens sprake van een landschappelijke stedenbouwkundige opzet met bomengroepen, bloemenweides en gazons. De Cope presenteert zich als een park met kantoorgebouwen. De gebouwen presenteren zich naar de snelweg maar zijn naar alle kanten representatief vormgegeven. De kantoren in de Cope zijn over twee verschillende locaties verdeeld: de Cope Zuid en de Cope Noord. In het gebied van de Cope Noord laat het plan gebouwen in een vrije opstelling zien. Er wordt voor de opstelling van de gebouwen rekening gehouden met vrije doorzichten over het park. In de Cope Zuid is de vrije opstelling van de gebouwen net als die bij de Cope Noord, waarbij de gebouwen evenwijdig aan elkaar zijn opgesteld om tussen de gebouwen door het gebied in te kunnen kijken.

De Vier Seizoenentuin

Dit gebied markeert de zuidelijke afsluiting van De Taats en benadrukt de entree van kantoren- en bedrijventerrein Papendorp vanaf het zuiden. In dit gebied wordt niet gebouwd.

Groenewoud

Het programma is divers: een voetbalvereniging, enkele sportaccommodaties, een volkstuintenpark en kantoorvilla's. Samen met Nieuwerijn en De Cope vormt Groenewoud een parkachtig gebied dat de Taats omringt. In Groenewoud zijn kleinschalige kantoorvilla's gerealiseerd.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Gebiedsbeschrijving

Papendorp

- De Taats
- Nieuwerijn
- De Cope
- De Vier Seizoenentuin
- Groenewoud

Analysekaart Papendorp

Beleidskaart Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-017

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

Papendorp bestaat uit meerdere stedenbouwkundige typologieën maar het landschappelijk ensemble (een sterke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte waarin de openbare ruimte of groen-structuur een grote rol speelt) overheerst. Ter hoogte van De Taats is de bebouwing opgezet volgens de principes van de compacte stedenbouw.

Welstandsbeleid

De woonwijken en kantoor- en bedrijventerreinen van Leidsche Rijn waarvoor een vastgesteld stedenbouwkundig kader bestaat, dienen gerespecteerd te worden in het kader van welstand. Enerzijds is dit het gevolg van bestaand ruimtelijk beleid waarin het gewenste ruimtelijk en architectonisch beeld van de nieuwbouwwijk voor een groot deel in detail is vastgelegd, anderzijds heeft dat te maken met de sterke samenhang tussen het stedenbouwkundig plan - in een groot aantal gevallen gebaseerd op bestaande landschappelijke structuren - en de architectonische vormgeving. Daarnaast zijn er in Papendorp aan de noordzijde nog de ontwikkelingsgebieden waarvoor de planvorming in de toekomst gestalte zal krijgen. Voor het resterende deel is het beleidsniveau open toegekend.





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-018

Papendorp

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Gebiedbeschrijving

Papendorp

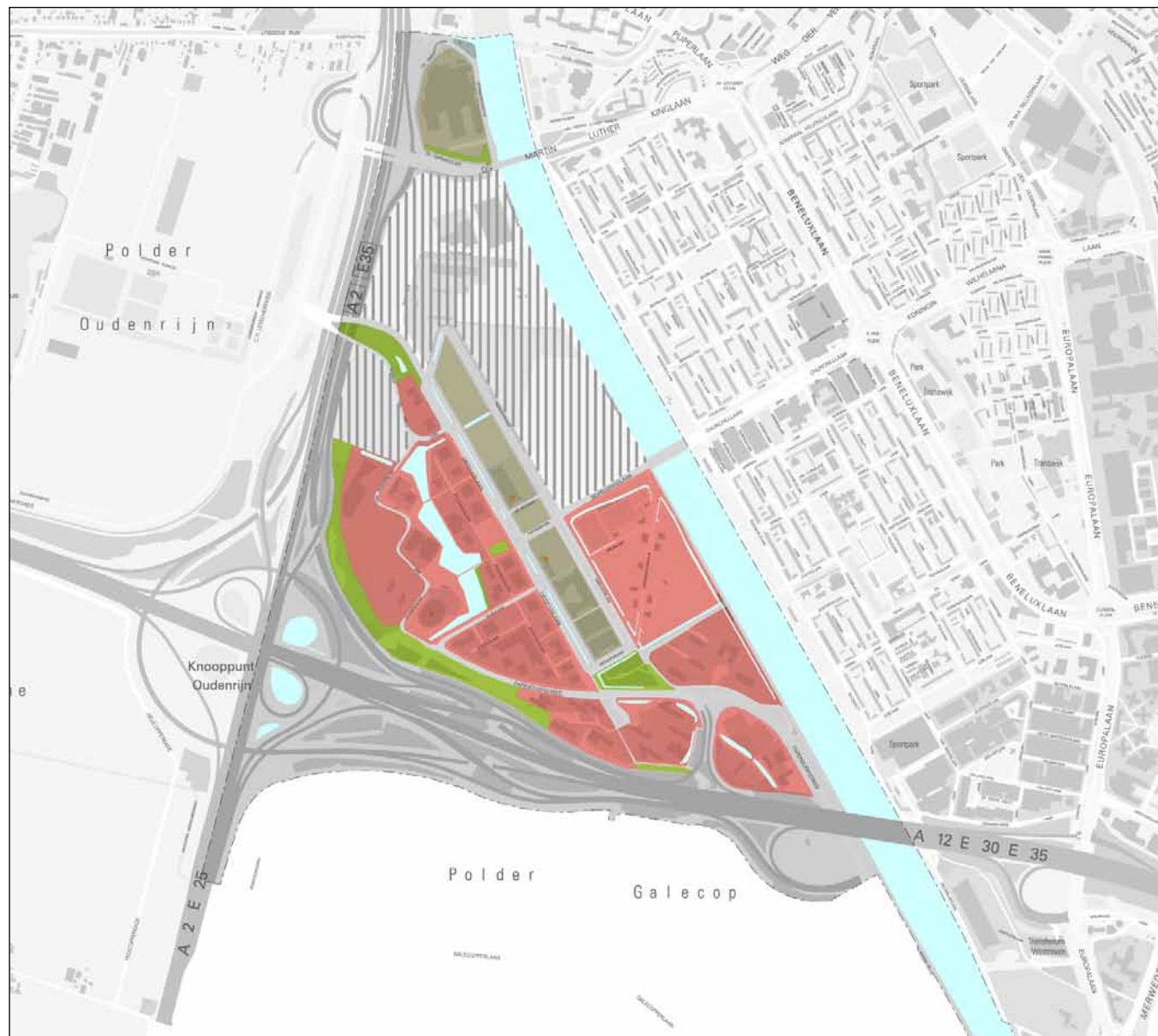
- De Taats
- Nieuwerijn
- De Cope
- De Vier Seizoenentuin
- Groenewoud

Analysekaart Papendorp

Beleidskaart Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering



Legenda Analysekaart

Bebouwingstypologieën

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Compacte historische stedenbouw | Beschermd stadsgezicht |
| Gesloten stedelijk blok | Straatwanden |
| Half-open stedelijk blok | Beeldbepalende gebouwen |
| Tuinwijk | Oriëntatiepunt |
| Stempel- en strokenverkaveling | Knopen |
| Landschappelijk ensemble | Aanduidingen |
| Vrije verkaveling en vrije situering | Ontwikkelingsgebieden |
| Cluster stedenbouw | Groengebieden |
| Gridverkaveling | Gebieden met (cultuur-) historische waarde |
| Compacte stedenbouw | Grens van het gebied |
| Formele stedenbouw | |
| Historisch lint | |

Markeringen

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-019

Papendorp

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Gebiedbeschrijving

Papendorp

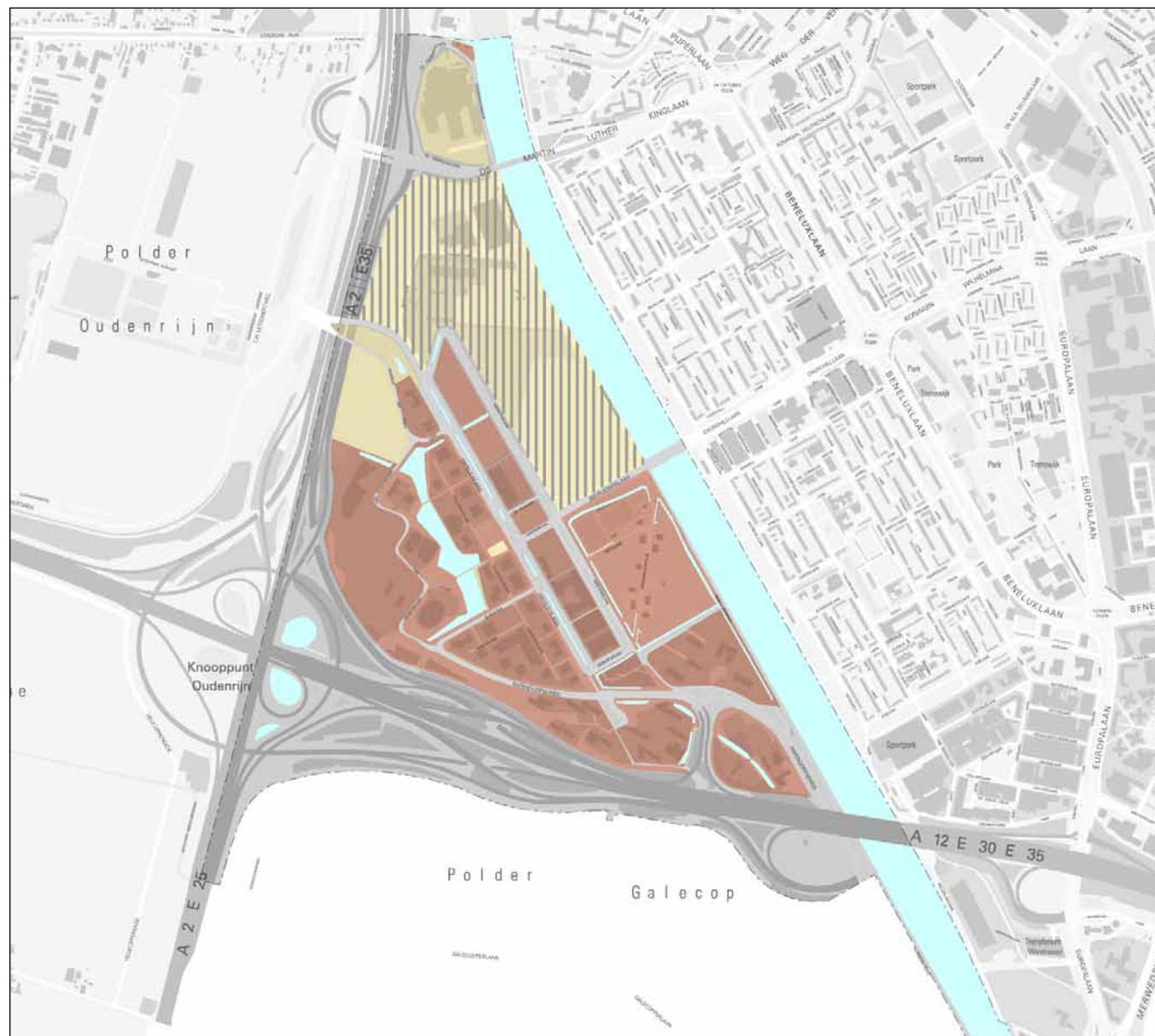
- De Taats
- Nieuwerijn
- De Cope
- De Vier Seizoenentuin
- Groenewoud

Analysekaart Papendorp

Beleidskaart Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering



Legenda Beleidskaart

Niveau's

- Open
- Respect
- Behoud
- Stimulans
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beschermde stadsgesichten

Aanduidingen

- Ontwikkelingsgebieden
- Grens van het gebied

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

Parkwijk

- Langerak
- Hogeweide
- Grauwaart
- Centrumgebied Kern
- Leeuwesteyn

Analysekaart Parkwijk

Beleidskaart Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-020

Parkwijk - Langerak

Gebiedsbeschrijving

- Parkwijk
- Langerak
- Hogeweide
- Grauwaart
- Centrumgebied Kern
- Leeuwesteyn

Parkwijk

Parkwijk ligt ten noordoosten van Langerak, met aan de noordzijde Grauwaart en het Centrumgebied Kern, aan de westzijde bevindt zich het woongebied Hogeweide.

Parkwijk ontleent haar naam aan de aanwezigheid van de vele parken in en om het gebied (Park de Hoge Weide, Prinses Amaliapark, Park Grauwaart). De hoofdstructuur van de wijk is gedeeltelijk door het cultuurhistorisch onderzoek bepaald: de vele archeologische waarden in het gebied beperken de mogelijkheden om te bouwen. Ook op de oostelijke begrenzing, de Rijnkennemerlaan, kan vanwege de onderliggende waterleiding niet gebouwd worden, en is deze strook als park ingericht.

Parkwijk heeft een zeer gedifferentieerde stedenbouwkundige opzet. Naar de typologieën gekeken kan Parkwijk, mede door de belangrijke rol van de vele groene ruimtes, overwegend worden getypeerd als een moderne tuinwijk. De bebouwing is er over het algemeen laag en de woonbuurten zijn ruim opgezet (foto 4 en foto 5). De differentiatie vindt vooral plaats op een kleinschaliger niveau waarin ook de stempel- en strokenverkaveling evenals de compacte stedenbouw te herkennen zijn. Aan de zuidzijde van het Amaliapark wordt het park afgebakend door de hogere rand van appartementencomplexen. Het karakter van Parkwijk kan daarmee worden beschreven als enerzijds stedelijk, met soms hogere bebouwing maar aan de randen van de wijk landelijk en rustig.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

Parkwijk

- Langerak

- Hogeweide

- Grauwaart

- Centrumgebied Kern

- Leeuwesteyn

Analysekaart Parkwijk

Beleidskaart Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-021

Parkwijk - Langerak

Gebiedsbeschrijving

Langerak

Langerak ligt tussen de twee oude linten aan de Groenedijk en de Zandweg, ten noorden van de Leidsche Rijn.

Het stedenbouwkundig plan voor Langerak is gebaseerd op de oorspronkelijke structuur van het slagenlandschap. Er is een afwisseling van open en bebouwde stroken die naast elkaar zijn gelegen volgens het (maten)patroon van de aanwezige sloten. Op de onbebouwde stroken bepalen de weiden, sloten en knotwilgen het beeld. Opvallend zijn de vele bruggetjes in het gebied.

Een logisch gevolg van de ligging tussen twee oude linten is in dit geval de grote mate van verwevenheid van de nieuwe wijk met de bestaande lintbebouwing. Individuele bebouwing verschillend van maat, bouwstijl en detaillering gelegen tussen nieuwe, meer complexgewijze bebouwing (foto 6).

De Langerakbaan is van belang als structuurbepalend element. Aan deze as, die de wijk in oost-west richting al slingerend doorsnijdt, zijn diverse functies gelegen. Het beeld van de as is heel afwisselend doordat hoog- en laagbouw door elkaar zijn geplaatst en er nieuwe woningtypen naast traditionele woningtypen zijn te vinden. De bebouwing is grotendeels in de voorgevelrooilijn geplaatst. Aan de zuidzijde van het Amaliapark is een wijkwinkelcentrum gebouwd, aangevuld met maatschappelijke en culturele voorzieningen en appartementen.

In de lange, smalle maat van de noordelijke strook ten noorden van de Langerakbaan zijn oude en nieuwe bebouwing met elkaar verweven. In de zuidelijke velden domineren enerzijds de landschappelijke elementen, maar bestaat er anderzijds ook een contrastrijk beeld door de uitwisseling tussen het landschap en de bebouwing (foto 7).

Hoewel voor Langerak verschillende uitgangspunten aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag hebben gelegen, is het karakter van dit deelplan vooral te beschrijven als dat van een moderne





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

Parkwijk

- Langerak

- Hogeweide

- Grauwaart

- Centrumgebied Kern

- Leeuwesteyn

Analysekaart Parkwijk

Beleidskaart Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-022

Parkwijk - Langerak

Gebiedsbeschrijving

variant op de Engelse tuinwijk: voornamelijk lage bebouwing bestaande uit één of twee lagen met een kap - met een enkele uitzondering aan de Langerakbaan - in een ruim opgezette, groene omgeving. De openbare ruimte speelt in Langerak een even grote rol als de bebouwing (foto 8).

Hogeweide

Ten zuiden van het Centrumgebied, ten noorden van Park Voorn vormt Hogeweide de begrenzing van het woongebied aan de oostzijde van Leidsche Rijn. De aansluiting op het Willem-Alexanderpark op de A2 leidt tot hoogteverschillen: deze zijn uitgebuit in het stedenbouwkundig plan om het een eigen karakter te geven. Dwars door de wijk komt een groene vallei met watergangen, groen, hoogteverschillen, een grote speeltuin en de monumentale boerderij De Hoef.

Hogeweide heeft een gevarieerde stedenbouwkundige opzet, maar typologisch te duiden als moderne tuinwijk. De bebouwing is er over het algemeen laag en de woonbuurten zijn ruim opgezet. De differentiatie vindt vooral plaats op een kleinschaliger niveau waarin ook de stempel- en strokenverkaveling evenals de compacte stedenbouw te herkennen zijn.

Grauwaart

De woonwijk is gelegen aan de rand van het Centrumgebied Kern. Aan de andere zijde, grenzend aan het Zand, is park Grauwaart gelegen: een parkinrichting om de archeologische resten te beschermen.

Grauwaart is geïnspireerd door de stedenbouw van de late negentiende eeuw, hoven met aan de randen stadswoningen. Verschillende deelplannen met ieder een eigen karakter, zoals De Lanen, De Brink en De Singels, zorgen voor hiërarchie en variëteit in de wijk.

Grauwaart is stedenbouwkundig te typeren als half-open stedelijk blok, hoewel ook afgewisseld met moderne tuinwijkachtige buurten.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

Parkwijk

- Langerak
- Hogeweide
- Grauwaart
- Centrumgebied Kern
- Leeuwesteyn

Analysekaart Parkwijk

Beleidskaart Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-023

Parkwijk - Langerak

Gebiedsbeschrijving

Centrumgebied Kern

Nabij het station Leidsche Rijn is vanaf 2014 begonnen met de bouw van het nieuwe stadshart van Leidsche Rijn. Aan de zuidkant van het spoor komt het Kerngebied aan de noordkant van het spoor zal Centrumgebied Noord ontwikkeld worden. Doorgangen vanaf het stationsplein onder het spoor door verbinden het centrum met het noordelijk deel van Leidsche Rijn.

Het Kerncentrumgebied wordt gevuld met commerciële voorzieningen, horeca, kantoren, appartementen, culturele- en maatschappelijke voorzieningen en scholen. Het bebouwde centrum sluit aan op de overkapte A2 met een parkinrichting (het Willem-Alexanderpark), waardoor de barrièrewerking van de snelweg tussen Leidsche Rijn en de stad Utrecht aan oostkant van het Amsterdam-Rijnkanaal wordt opgeheven. De hoogteverschillen zijn dusdanig in het stedenbouwkundig plan verwerkt, dat deze positief zullen bijdragen aan de sfeer van de stad. Het centrum wordt hoogstedelijk met een multifunctioneel karakter. Stedenbouwkundig zal er typologisch sprake zijn van voornamelijk gesloten stedelijke blokken met een klassieke opbouw. Formele lanen en straten worden afgewisseld met informele pleinen.

Leeuwesteyn

In 2014 is gestart met het stedenbouwkundig plan voor deze toekomstige woonwijk die grenst aan het Centrumgebied, het Amsterdam-Rijnkanaal én het Willem Alexanderpark bovenop de A2. Dit park ligt ongeveer 8 meter hoger dan het kanaal: het te overbruggen hoogteverschil zal de buurt een eigen karakter geven.

Welstandsbeleid

Het beleidsniveau behoud wordt alleen voorgestaan als sprake is van Rijks- of gemeentelijke monumenten, als een gebied beschermd wordt in het kader van Beschermd stads- of dorpsgezicht of als sprake is van grote archeologische waarde. De woonwijken en bedrijventerreinen van Leidsche Rijn waarvoor een vastgesteld stedenbouwkundig kader bestaat, dienen gerespecteerd te worden in het kader van welstand. Enerzijds is dit het gevolg van bestaand ruimtelijk beleid waarin





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

Parkwijk

- Langerak
- Hogeweide
- Grauwaart
- Centrumgebied Kern

- Leeuwesteyn

Analysekaart Parkwijk

Beleidskaart Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-024

Parkwijk - Langerak

Gebiedsbeschrijving

het gewenste ruimtelijk en architectonisch beeld van de nieuwbouwwijk voor een groot deel in detail is vastgelegd, anderzijds heeft dat te maken met de sterke samenhang tussen het stedenbouwkundig plan - in een groot aantal gevallen gebaseerd op bestaande landschappelijke structuren - en de architectonische vormgeving. Het Centrumgebied Kern en de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal zijn aangeduid als ontwikkelingsgebied.





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-025

Parkwijk

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

Parkwijk

- Langerak
- Hogeweide
- Grauwaart
- Centrumgebied Kern
- Leeuwesteijn

Analysekaart Parkwijk

Beleidskaart Parkwijk

Terwijde - De Wetering



Legenda Analysekaart

Bebouwingstypologieën

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Compacte historische stedenbouw | Beschermde stadsgesichten |
| Gesloten stedelijk blok | Straatwanden |
| Half-open stedelijk blok | Beeldbepalende gebouwen |
| Tuinwijk | Oriëntatiepunt |
| Stempel- en stroken-verkaveling | Knopen |
| Landschappelijk ensemble | Aanduidingen |
| Vrije verkaveling en vrije situering | Ontwikkelingsgebieden |
| Cluster stedenbouw | Groengebieden |
| Gridverkaveling | Gebieden met (cultuur-) historische waarde |
| Compacte stedenbouw | Grens van het gebied |
| Formele stedenbouw | |
| Historisch lint | |

Markeringen

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-026

Parkwijk

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Gebiedsbeschrijving

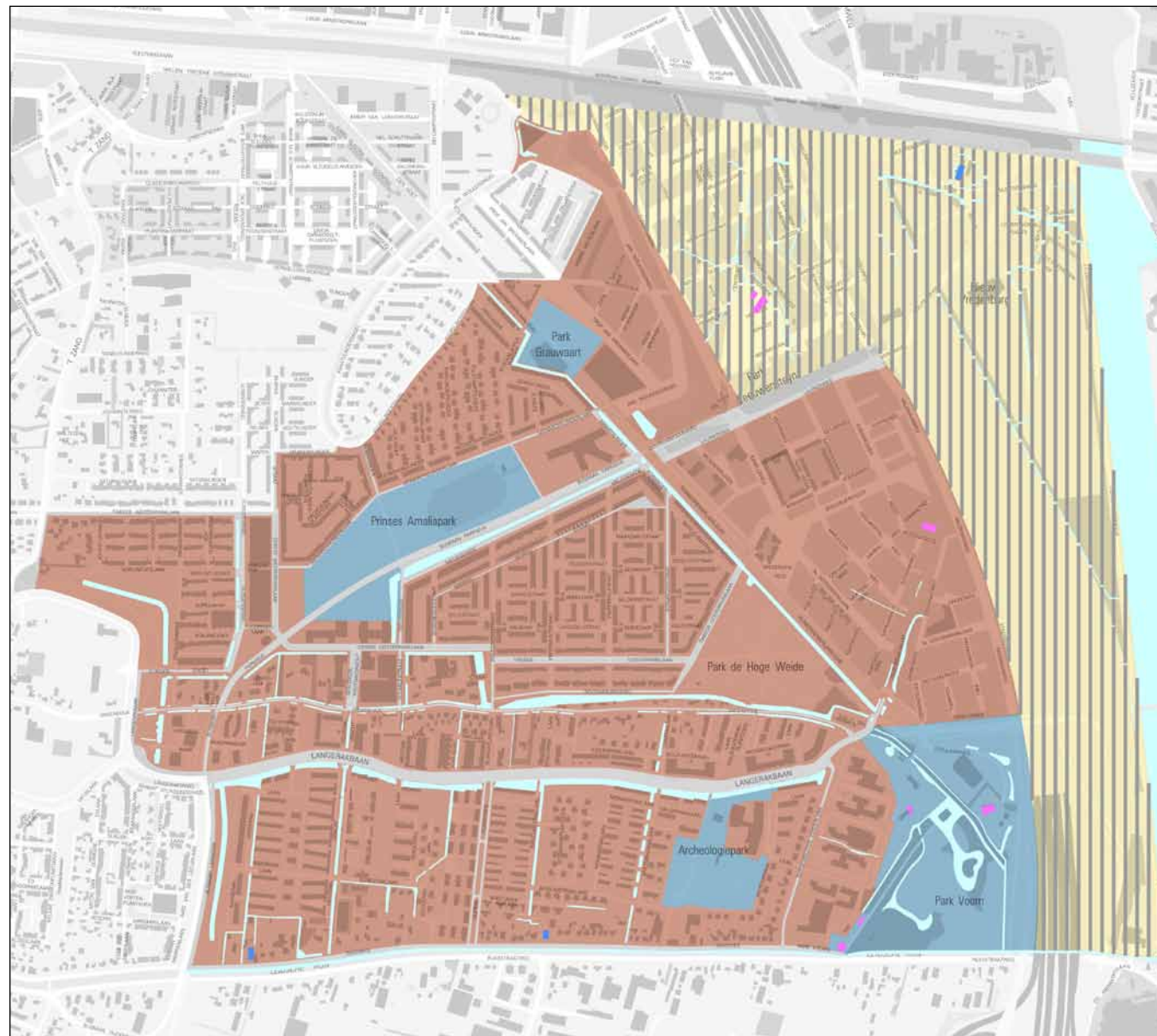
Parkwijk

- Langerak
- Hogeweide
- Grauwaart
- Centrumgebied Kern
- Leeuwesteijn

Analysekaart Parkwijk

Beleidskaart Parkwijk

Terwijde - De Wetering



Legenda Beleidskaart

Niveau's

Open

Respect

Behoud

Stimulans

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Gemeentelijke monumenten

Beschermde stadsgesichten

Aanduidingen

Ontwikkelingsgebieden

Grens van het gebied

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Terwijde - De Wetering

Terwijde

- Ecologie-eiland
- Het Tweelingeiland
- Eilandengroep
- Waterwinpark
- Spoorzone
- Den Engh

De Wetering Noord

De Wetering Zuid

Centrumgebied Noord

Analysekaart Terwijde...

Beleidskaart Terwijde...

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-027

Terwijde - De Wetering

Gebiedsbeschrijving

- Terwijde
- De Wetering Noord
- De Wetering Zuid
- Centrumgebied Noord

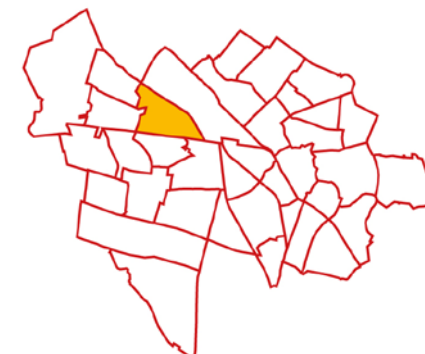
Terwijde

Het deelplan Terwijde ligt tussen het bedrijventerrein De Wetering (-noord en -zuid), het spoor Utrecht – Woerden en het Máximapark.

Langs de Enghlaan en de Hof Ter Weydeweg staan karakteristieke boerderijen en villa's als lintbebouwing op de hoger gelegen zandgronden. Het karakteristieke profiel van de Enghlaan met haar fruitbomen, knotwilgen en lintbebouwing en de woningen aan de Hof Ter Weydeweg zijn in het plan voor Terwijde gehandhaafd. Daarnaast zijn historische waardevolle bebouwing en structuren in het gebied aanwezig zoals boerderij "Hof ter Weyde" en het voormalige kasteelterrein en boerderijencomplex "Den Engh".

Het stedenbouwkundig plan voor Terwijde wordt gekenmerkt door een driedeling gebaseerd op de hoogteverschillen in het bestaande landschap en de aansluiting op de omgeving. In het plan wordt gesproken over een drietal "banden": een band van water, een groene band en een stedelijke band die respectievelijk aansluiten op een verbinding met de Haarrijnse plas, het Máximapark en het Centrumgebied.

De hoofdstructuur van het plan wordt voor een belangrijk deel bepaald door de Rijnkennemerlaan, de Mijl en het Waterwinpark. De Rijnkennemerlaan is een langgerekte parkachtige zone met een belangrijke fietsroute die het plangebied Terwijde diagonaal in tweeën deelt waardoor een hoger gelegen deel en een lager gelegen deel zijn te onderscheiden. In het lager gelegen deel bepalen de brede watergangen en de daartussen gelegen zelfstandige woonbuurten (de zogenoemde "eilanden") de ruimtelijke opbouw van het gebied. Het hoger gelegen gebied kan vooral worden





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Gebiedsbeschrijving

Terwijde - De Wetering

- Ecologie-eiland
- Het Tweelingeiland
- Eilandengroep
- Waterwinpark
- Spoorzone
- Den Engh

De Wetering Noord

De Wetering Zuid

Centrumgebied Noord

Analysekaart Terwijde...

Beleidskaart Terwijde...

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-028

Terwijde - De Wetering

Gebiedsbeschrijving

gekaracteriseerd als groen. De Mijl is een belangrijke oost-westverbinding. De gebiedsontsluitingsweg heeft een stevig en continue profiel waardoor verschillende aanvullende woonvelden visueel met elkaar worden verbonden.

Het derde structurerend element is het Waterwinpark dat centraal in het plan is gelegen. Opvallend is de maat en de bijzondere vorm (T-vorm) van het park en de schaalverhouding in relatie tot de directe omgeving.

Binnen de verdeling in het lager gelegen gedeelte met onder meer haar eilanden en het hoger gelegen gedeelte ter hoogte van het park en het spoor, is een onderverdeling te maken naar buurten met een eigen karakter:

Ecologie-eiland

Een groene oever met ecologische kwaliteit omzoomt dit woongebied dat voornamelijk in noord-zuid richting is verkaveld. Bepalend voor het beeld van dit eiland is de sfeer van "wonen in het groen".

Het Tweelingeiland

Centraal op dit eiland ligt een waterbassin dat als eindpunt van het Waterwinpark onderdeel uitmaakt van de hoofdstructuur van Terwijde. Het bassin dient als binnenhaven en heeft een duidelijk recreatieve functie. De woningen langs het bassin vormen een extra hoge gevelwand. De relatief smalle kavelmatten in combinatie met grote woningen dragen bij aan de wandwerking. Het gebied is daarnaast ingevuld met losse objecten die ieder een eigen functie hebben. Zo liggen aan weerszijden van het bassin twee buurten die overeenkomen met de opbouw van de openbare ruimte. Langs de Rijnkennemerlaan liggen twee bebouwingscomplexen die de laan begeleiden. Het hart van het gebied wordt gevormd door straten met relatief weinig parkeerplaatsen.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Gebiedsbeschrijving

Terwijde - De Wetering

- Ecologie-eiland
- Het Tweelingeiland
- Eilandengroep
- Waterwinpark
- Spoorzone
- Den Engh

De Wetering Noord

De Wetering Zuid

Centrumgebied Noord

Analysekaart Terwijde...

Beleidskaart Terwijde...

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-029

Terwijde - De Wetering

Gebiedsbeschrijving

Eilandengroep

Binnen de Eilandengroep is een drietal eilanden te onderscheiden die onderling sterk verschillen. Het meest oostelijke eiland bestaat uit grote kavels, waarop vrijstaande woningen worden gebouwd. Het middelste eiland is relatief dichtbebouwd. De openbare ruimte heeft een vrij stenig karakter. Aan de westkant van dit eiland en het westelijk eiland komen woonarken te liggen. Het westelijke eiland rijst als een grasplateau op uit het water. Op dat plateau 'drijft' een aantal vrijstaande bouwblokken.

Waterwinpark

In het centraal gelegen Waterwinpark wordt (zoals de naam al doet vermoeden) water gewonnen ten behoeve van de drinkwatervoorziening voor Leidsche Rijn. Aangrenzend aan het park zijn voorzieningen zoals een winkelcentrum, een zorgcluster en scholen gebouwd. De ruimtelijke opbouw is erop gericht het Waterwinpark tot diep in de wijk te kunnen beleven.

Spoorzone

De spoorzone is het meer stedelijke gedeelte van Terwijde. Het gebied kent één station (Terwijde) en heeft een duidelijke richting en opbouw. De stedenbouwkundige hoofdrichting is evenwijdig aan het spoor: oost-west.

Den Engh

Stedenbouwkundige dragers van het gebied rondom Den Engh zijn het historische lint van de Enghlaan en de kasteelboerderij Den Engh. Langs de Enghlaan wordt een strook met grotere kavels en vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen voegen zich qua sfeer en maatvoering naar de kavels van de bestaande bebouwing langs de Enghlaan.

Terwijde is niet eenduidig te typeren. De gebieden "de Eilanden" en "den Engh" zijn beide te typeren als een tuinwijk waarin veel aandacht is voor de relatie bebouwing - openbare ruimte. Het gebied rond het spoor en het centrum van het gebied is meer stedelijk van aard: de compacte bebouwing bestaat uit meerdere functies gekoppeld aan het voorzieningencentrum van Leidsche Rijn.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Gebiedsbeschrijving

Terwijde - De Wetering

- Ecologie-eiland
- Het Tweelingeiland
- Eilandengroep
- Waterwinpark
- Spoorzone
- Den Engh

De Wetering Noord

De Wetering Zuid

Centrumgebied Noord

Analysekaart Terwijde...

Beleidskaart Terwijde...

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-030

Terwijde - De Wetering

Gebiedsbeschrijving

De Wetering Noord

Bedrijventerrein De Wetering Noord is een hoogwaardige en duurzame bedrijvenlocatie in de noordelijke hoek van Leidsche Rijn. Zowel aan de vormgeving en architectuur van de gebouwde omgeving als aan de inrichting van de openbare ruimte is de kwalitatieve ambitie van het gebied te herkennen. Het ruimtelijk functioneel concept van De Wetering (Noord en Zuid) wordt in grote mate bepaald door de verkeersstructuur. Uitgangspunt is een lineaire verkeersontsluiting. De lange, vrijwel rechte, Proostwetering vormt de belangrijkste as in het gebied. Hierlangs zijn de grote en middelgrote kavels met relatief grootschalige bedrijfsgebouwen gelegen die zich naar de weg toe presenteren.

De grens met Terwijde wordt gevormd door de Liesveldse Wetering: hieraan bevinden zich kleinere kavels met relatief kleinschalige bedrijfsgebouwen. Omdat aan de andere kant van het water woningbouw wordt gepleegd, wordt langs de Liesveldse Wetering naar een hogere dichtheid gestreefd dan in de rest van het gebied zodat een meer aaneengesloten beeld ontstaat.

Het architectonisch uitgangspunt voor de bedrijfsgebouwen in De Wetering Noord kan worden samengevat als: het tot stand brengen van eenheid op hoofdlijnen en verscheidenheid op detail-niveau. Dit leidt tot een ingetogen zakelijke architectuur en een bijpassende terughoudendheid in kleur- en materiaalgebruik door bijvoorbeeld het hanteren van natuurlijke kleuren en materialen. Langs de A2 is een geluidswal gerealiseerd waarin een autobedrijf is opgenomen met een showroom gericht op de snelweg.

De entree van De Wetering Noord ligt aan de Haarrijnse Rading nabij de afslag van de A2. Hier is ruimte voor specifieke functies zoals bijvoorbeeld een tankstation. Daarnaast ligt bij de entree een aantal hoogwaardige autobedrijven met showrooms.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Gebiedsbeschrijving

Terwijde - De Wetering

- Ecologie-eiland
- Het Tweelingeiland
- Eilandengroep
- Waterwinpark
- Spoorzone
- Den Engh

De Wetering Noord

De Wetering Zuid

Centrumgebied Noord

Analysekaart Terwijde...

Beleidskaart Terwijde...

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-031

Terwijde - De Wetering

Gebiedsbeschrijving

In het gebied liggen twee "eilanden": een "eiland" met daarop de rioolwaterzuiveringsinstallatie en een "eiland" met een te handhaven boerderij. Deze boerderij is een gemeentelijk monument en heeft een bijzondere positie in het gebied. Rondom de boerderij wordt een strook weiland behouden.

Mede door de lineaire verkeersstructuur is de stedenbouwkundige typologie gridverkaveling herkenbaar evenals solitaire bebouwing en structuurloze stedenbouw (de eilanden).

De Wetering Zuid

Bedrijventerrein De Wetering Zuid is bestemd voor de huisvesting van economische en commerciële activiteiten, een ziekenhuis en zorggerelateerde activiteiten.

Drie ruimtebepalende lijnen die te zien zijn in De Wetering Noord zijn ook structurerend voor De Wetering Zuid. Het gaat om de geluidswering langs de A2, de ontsluitingsroute Proostwetering en de Liesveldse Wetering. In tegenstelling tot De Wetering Noord is er geen geluidswal aangelegd maar een langgerekt gebouw, The Wall, voornamelijk om commerciële voorzieningen in onder te brengen.

De Wetering Zuid is op te delen in drie lineaire stroken. Elk van deze drie stroken wordt op een andere manier uitgewerkt. Het ambitieniveau voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en voor de uitstraling van de bedrijven is hoog. Evenals in De Wetering Noord ligt in zuid een eiland. Het centraal gelegen eiland maakt deel uit van het bedrijfengebied maar heeft een ander karakter en een ander type bebouwing. De bebouwing wordt als losse paviljoens in het groen gerealiseerd waardoor het eiland een landschappelijk karakter krijgt. De Wetering Zuid volgt de typering van De Wetering Noord: bebouwing geplaatst binnen een grid, een regelmatige maatvoering.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Gebiedsbeschrijving

Terwijde - De Wetering

- Ecologie-eiland
- Het Tweelingeiland
- Eilandengroep
- Waterwinpark
- Spoorzone
- Den Engh

De Wetering Noord

De Wetering Zuid

Centrumgebied Noord

Analysekaart Terwijde...

Beleidskaart Terwijde...

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-032

Terwijde - De Wetering

Gebiedsbeschrijving

Centrumgebied Noord

Centrumgebied Noord ligt nabij het station Leidsche Rijn en sluit aan op het Centrumgebied Kern door middel van onderdoorgangen. Het gebied moet grotendeels nog ontwikkeld worden en zal voornamelijk ingenomen worden door kantoren; een start is reeds gemaakt met een gesloten kantorenwand langs de A2. Het stratenpatroon sluit aan op het grid van Centrumgebied Kern, waardoor er duidelijke samenhang in het stadshart ontstaat.

Welstandsbeleid

Het beleidsniveau behoud wordt alleen voorgestaan als sprake is van Rijks- of gemeentelijke monumenten, als een gebied beschermd wordt in het kader van Beschermd stads- of dorpsgezicht of als sprake is van grote archeologische waarde. De woonwijken en kantoren- en bedrijventerreinen van Leidsche Rijn waarvoor een vastgesteld stedenbouwkundig kader bestaat, dienen gerespecteerd te worden in het kader van welstand. Enerzijds is dit het gevolg van bestaand ruimtelijk beleid waarin het gewenste ruimtelijk en architectonisch beeld van de nieuwbouwwijk voor een groot deel in detail is vastgelegd, anderzijds heeft dat te maken met de sterke samenhang tussen het stedenbouwkundig plan - in een groot aantal gevallen gebaseerd op bestaande landschappelijke structuren - en de architectonische vormgeving. Het Centrumgebied Noord is aangeduid als ontwikkelingsgebied.





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-033

Terwijde - De Wetering

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Gebiedsbeschrijving

Terwijde - De Wetering

- Ecologie-eiland
- Het Tweelingeiland
- Eilandengroep
- Waterwinpark
- Spoorzone
- Den Engh

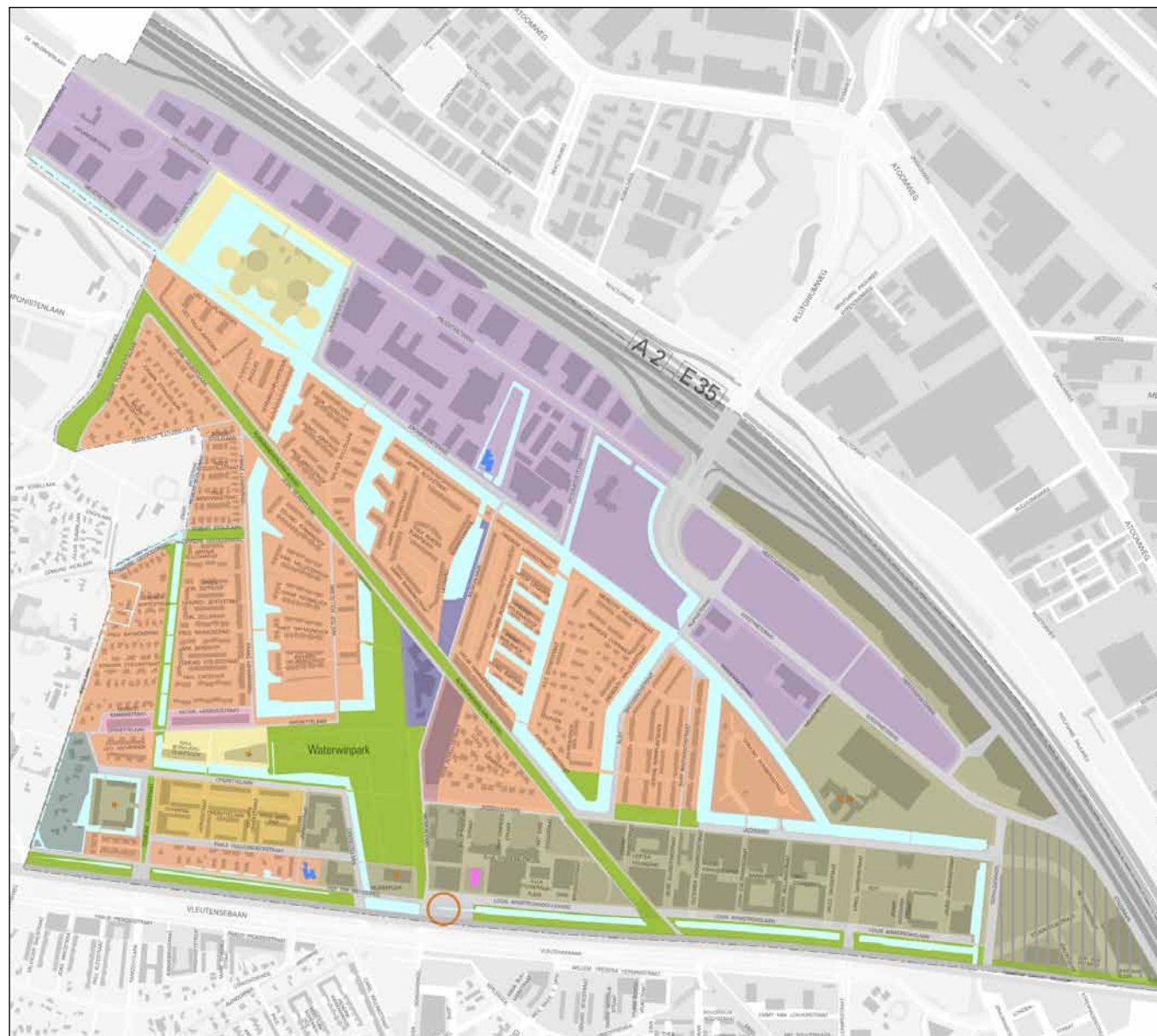
De Wetering Noord

De Wetering Zuid

Centrumgebied Noord

Analysekaart Terwijde...

Beleidskaart Terwijde...



Legenda Analysekaart

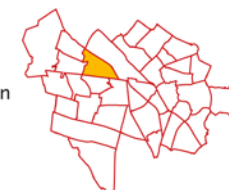
Bebouwingstypologieën

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Compacte historische stedenbouw | Beschermd stadsgezicht |
| Gesloten stedelijk blok | Straatwanden |
| Half-open stedelijk blok | Beeldbepalende gebouwen |
| Tuinwijk | Oriëntatiepunt |
| Stempel- en stroken-verkaveling | Knopen |
| Landschappelijk ensemble | Aanduidingen |
| Vrije verkaveling en vrije situering | Ontwikkelingsgebieden |
| Cluster stedenbouw | Groengebieden |
| Gridverkaveling | Gebieden met (cultuur-) historische waarde |
| Compacte stedenbouw | Grens van het gebied |
| Formele stedenbouw | |
| Historisch lint | |

Markeringen

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-LR-034

Terwijde - De Wetering

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Het Zand

Oudenrijn - Strijkviertel

Papendorp

Parkwijk

Gebiedsbeschrijving

Terwijde - De Wetering

- Ecologie-eiland
- Het Tweelingeiland
- Eilandengroep
- Waterwinpark
- Spoorzone
- Den Engh

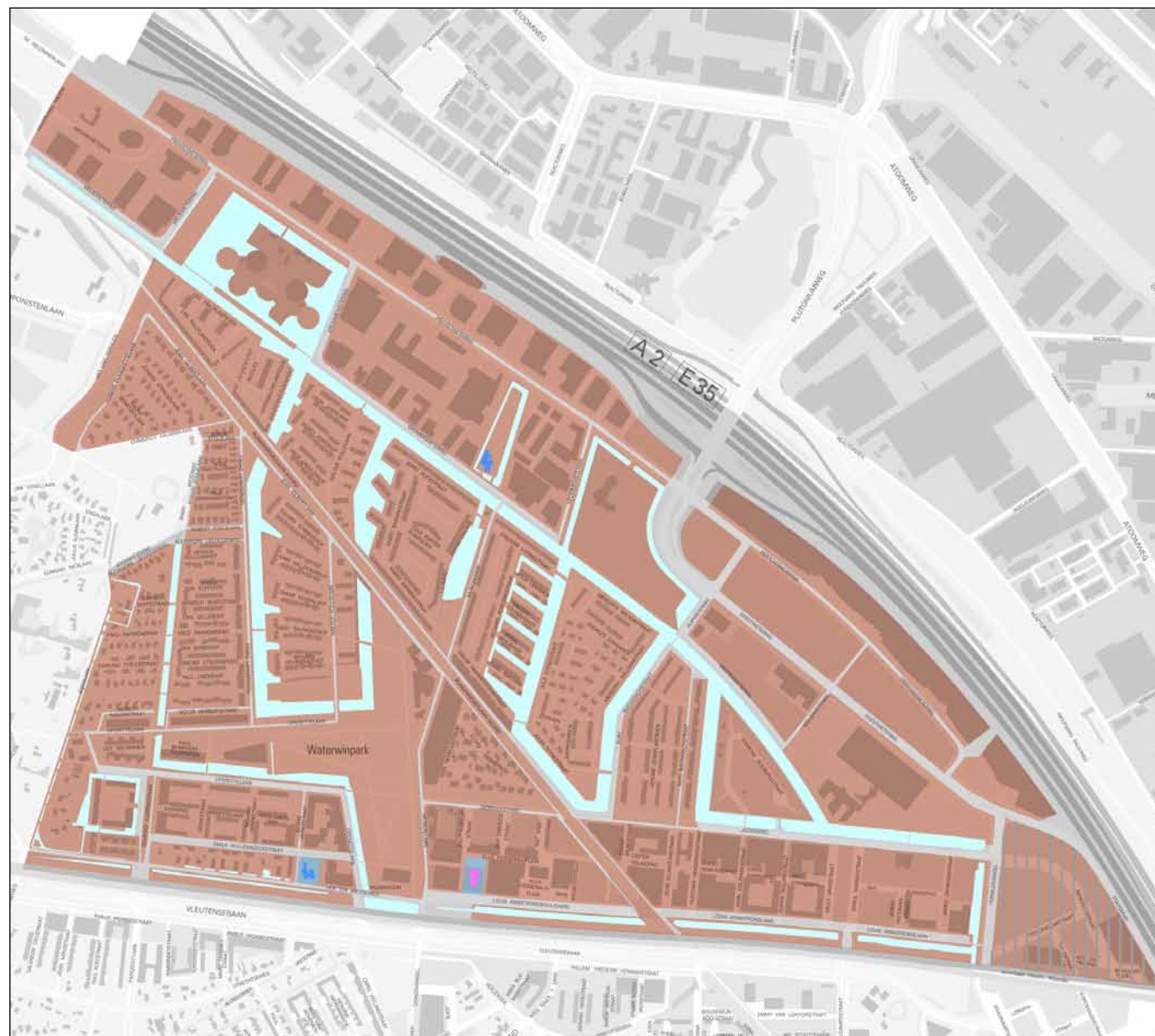
De Wetering Noord

De Wetering Zuid

Centrumgebied Noord

Analysekaart Terwijde...

Beleidskaart Terwijde...



Legenda Beleidskaart

Niveau's

Open

Respect

Behoud

Stimulans

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Gemeentelijke monumenten

Beschermde stadsgezichten

Aanduidingen

Ontwikkelingsgebieden

Grens van het gebied

Ligging in de stad

