

Auteurs:
Hans Fuchs en
Wijnand Boemster



Foto: Marissa Fuchs

► Nog een jaar of twintig, dan is Leidsche Rijn klaar en wonen er circa 100.000 mensen. Het nieuwe stadsdeel – met een bevolkingsaantal vergelijkbaar met dat van Delft of Leeuwarden – gelegen aan de westkant van de stad is ontstaan langs de lijnen van een – door Riek Bakker voorgestelde – 'vloeibare, programmerende stedenbouw'. Vloeibare stedenbouw die inmiddels tien jaar na de eerste bouwactiviteiten al behoorlijk is 'gestold'. "Leidsche Rijn lijkt al verrassend af." Dat zegt Nora Hugenholtz, sinds mei 2010 directeur van het Projectbureau Leidsche Rijn.

De dinosaurïers van de VINEX, zo typeerden Maurits de Hoog en Alexandra Misch in 2000 IJburg en Leidsche Rijn (1). Twee langlopende projecten, met, volgens de auteurs, als grote uitdaging: "ideeën expliciet (...) maken over kwaliteit in relatie tot tijd". In het Masterplan uit 1995 van Riek Bakker – in 1997 uitgewerkt tot de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn Utrecht – werd Leidsche Rijn gezien als een volgende fase in de transformatie van het gebied. Riek Bakker pleitte voor het behoud van ondergrondse en bovengrondse sporen in het plangebied. Dat betekent dus oog hebben voor: Romeinse Limes, de drinkwaterleiding van Rijn-Kennemerland, restanten van Rijnlopen, hofstedes, dorpen, lanen, boomgaarden en die zichtbaar houden en waar mogelijk niet laten verdwijnen. Dan nog iets. Riek Bakker maakte zich in het Masterplan

sterk voor een stedenbouw zonder hoofdstructuur, een stedenbouw zonder 'vaste vorm', en opteerde voor 'vloeibare, programmerende stedenbouw': ieder deelgebied zijn eigen dichtheid, menging en gebruikintensiteit.

Leidsche Rijn is 's lands grootste VINEX-operatie. Hoe hou je op die schaal de eenheid in de vingers. Maurits de Hoog en Alexandra Misch (2) stelden zich in de hiervoor genoemde publicatie de vraag: "Wordt Leidsche Rijn niet een ongelooftijke janboel?"

"Leidsche Rijn lijkt al verrassend af. Zeker als je niet zou weten wat er nog gedaan moet worden. De verschillende steden die we nagestreefd hebben – elk

deelgebied heeft een eigen architectonische signatuur – is een bijzondere kwaliteit. En we hebben natuurlijk een heel bijzonder park, het Máximapark, en – straks – een nieuw stadscentrum. Deze twee ankerpunten zorgen voor eenheid in een grote verscheidenheid van deelgebieden. Eenheid geeft ook de tijd waarin Leidsche Rijn is en wordt gebouwd, circa 25 jaar. Het stadsdeel – en dat zou je als punt van kritiek kunnen zien – is tot nu toe snel gebouwd – met als mogelijk nadeel dat wel heel prominent één enkel tijdsgewricht in het gebied present is. Toch oogt het in mijn ogen niet zo. Leidsche Rijn is weliswaar snel gebouwd, maar – nogmaals – elk deelgebied heeft toch zijn eigen signatuur gekregen."



Brede School 't Zand. Foto: Yvonne van Megen

Is Leidsche Rijn een monofunctionele dinosauriër?

"Je zou deze metafoer van dinosauriër inderdaad voor Leidsche Rijn kunnen gebruiken. De omvang is uitzonderlijk. Qua inwonersaantallen is Leidsche Rijn zo groot als Delft of Leeuwarden.

Er staan straks 31.000 woningen voor circa 100.000 inwoners. We komen dus zelfs hoger uit dan de destijds berekende 80.000. Het inwonertal is naar boven bijgesteld, omdat Leidsche Rijn kinderrijker is dan verwacht. Niet alleen de grootte is bijzonder. We hebben hier een VINEX-locatie die tevens goed is voor

HYBRIDE VAN OUD EN NIEUW

40.000 arbeidsplaatsen! Veel mensen vergeten dat Papendorp met zijn kantoren ook bij Leidsche Rijn hoort!"

En een stadsdeel dat al veel is gelauwerd?

"Papendorp kreeg in 2009 de Rietveldprijs – de eerste keer dat deze lokale architectuurprijs vergeven werd aan een gebied in plaats van aan een gebouw.

Het bedrijfsverzamelgebouw Creative Valley in Papendorp heeft de Rietveldprijs 2011 gewonnen (dit gebouw is te zien op de achtergrond van de openingfoto van Nora Hugenholtz – red.). Leidsche

Rijn is inmiddels ook drie keer genomineerd voor de Gouden Piramide, de Rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap: met de openbare ruimte van de wijk Langerak en met de geluidswering langs de A2 (The Wall, van VVKH, en de showroom Hessing en geluidsscherm, van Kas Oosterhuis). Dit jaar gingen we mee met het Máximapark."

Een feest van de architectuur. Maar hoe lang duurt dat feestje nog? Anders gezegd: heeft Leidsche Rijn last van de crisis?

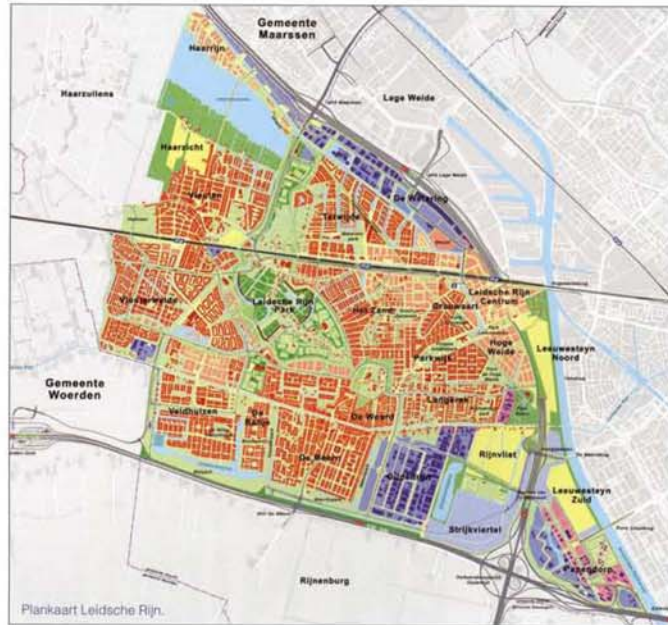
"Voor de crisis bouwden we in Leidsche Rijn 2.000 woningen per jaar. In 2010 zijn nog geen 1.000 ►



Creative Valley. Foto: Abe van Arnhem in opdracht van GENT&MONS architectenbna



Groot Zandveld. Foto: Yvonne van Megen



woningen opgeleverd. De 70 procent voorverhuur die een ontwikkelaar nodig heeft om met de bouw aan te vangen, wordt niet meer gehaald. We trachten de productie te stimuleren door in kleinere eenheden te bouwen. Voorheen nog projecten van honderden woningen tegelijk – 200 stuks was geen uitzondering – nu zijn de projecten teruggebracht naar enkele tientallen woningen. De 70 procent voorverkoop wordt dan sneller gehaald.”

Is die kleinschaligheid positief?

“Werken met kleinere eenheden heeft zeker zijn charme, wel kost het ons meer tijd en energie. Blijft uiter-

aard dat het wel zorgwekkend is, dat er minder gebouwd wordt. Want Utrecht heeft nog altijd heel hard woningen nodig.”

Kiest Utrecht in navolging van veel andere gemeenten voor eigenbouw, meer vrije kavels voor collectief/particulier opdrachtgeverschap?

“Particulieren en collectieven – iedereen is welkom.”

Leidsche Rijn heeft een prominent en groot park, het Máximapark, ontworpen door West 8 het bureau van Adriaan Geuze. Wat doet het park voor Leidsche Rijn?

“Het is een park van ruim 300 hectare en met een grote uitstraling. Het Máximapark fungeert als een groene long en verknoopt oud en nieuw. In het park vind je sporen terug uit het verleden, in het Castellum Hoge Woerd de Romeinse resten, en we hebben de Vikingrijn aangelegd in de loop van de Oude Rijn.

Om het park ligt het Lint, een basaaltoerde langzaamverkeerroute die inmiddels uitermate populair is bij joggers, fietsers, wandelaars et cetera. Het park is – zoals ik eerder al aangaf – een belangrijk element om de eenheid van Leidsche Rijn te verankeren.” (zie ook de kadertekst over het Máximapark – red.)



Adriaan Geuze over het Máximapark

“Het ontwerp voor het Máximapark is gebaseerd op de creatie van drie grenzen die het park van de suburbane omgeving afschermen. De grenzen bestaan uit de opnieuw uitgegraven meander van de Rijn, het negen kilometer lange ecologische Lint met pad en de vier kilometer lange parkmuur rondom het centrale gedeelte.

In het park van 300 hectare vormt de 50 hectare grote ommuurde Binnenhof het hoogtepunt. Hier creëren bospercelen, oevers en lanen een geheime binnen-

wereld die slechts via poorten kan worden betreden. De omringende zes meter hoge pergola is een soort taunamuur, die verschillende soorten planten en dieren zal aantrekken, waardoor een miniatur ecosysteme ontstaat. Er is ook een hoger gelegen begraafplaats die omringd wordt door water en de pergola.

Rondom het centrale gedeelte liggen sportvelden, volkstuinen en andere faciliteiten die worden ontsloten door een lineair park van bloerijk grasland. Het

Lint. Wandelaars, fietsers en skaters kunnen zich door dit circuitpark bewegen over een pad dat hen telkens wisselende perspectieven biedt.

Het park zal een noodzakelijk tegenwicht vormen voor de onafwendbare huizenzee en relatveert het monofunctionele karakter daarvan. Boven alles moet het park de factor ‘wasdom’ opleveren. Het park moet door de bewust gekozen langtermijncyclus boven de eeuwige jeugd van zijn suburbane omgeving uitgroeien.”



Plattegrond Leidsche Rijn Centrum.

Eenzelfde functie vervult ook het nog te bouwen centrumgebied van Jo Coenen. Hoe gaat het centrumgebied eruit zien?

"Het centrumgebied, Leidsche Rijn Centrum, wordt het in hiërarchie tweede stadscentrum van Utrecht. Jo Coenen ontwierp het Masterplan van Leidsche Rijn Centrum (zie kadertekst over Leidsche Rijn Centrum — red.).

Je hoelt als inwoner van Leidsche Rijn straks niet meer per se naar het centrum van Utrecht. Winkels en horeca met terrassen, schouwburg en bioscopen — alles heb je hier. Daarnaast hopen we natuurlijk op aanloop vanaf de andere kant, vanuit aangren-

zende bestaande Utrechtse wijken, vanuit de stad. Leidsche Rijn Centrum krijgt voor Utrecht ongekend hoge dichtheden, en een bebouwingshoogte van vijf tot acht bouwlagen. De bouwblokken in Leidsche Rijn Centrum worden door vijf architecten ontworpen. Zo ontstaat variatie in de verticale geleding."

Leidsche Rijn Centrum wordt gebouwd op de overkluizing van de A2, de 1.650 meter lange Leidsche Rijn Tunnel. Een bijzondere locatie?

"Hoge Weide, later ook Leeuwensteyn Noord, worden tegen de overkapte A2 gebouwd en krijgen hoogteverschillen, en Leidsche Rijn Centrum komt daadwer-

kelijk bovenop de A2 te liggen. Op het centrale punt van Nederland, over de drukste verkeersader van Nederland, en dat is uniek. Op loopafstand van woonwijk Hoge Weide, waar 1.300 woningen zijn geprojecteerd met groen en parken rondom, en voorzieningen zoals kantoren en een school. Eind 2012 gaat de tunnel open en daarna wordt het bovengrondse gebied in tien jaar tijd verder ontwikkeld."

De overkluizing heft de barrière op van de A2?

"Door de landtunnel worden Leidsche Rijn en de bestaande stad samengevoegd. Dat samenvoegen zit ook al in het Masterplan van Riek Bakker. Zij bedacht

Jo Coenen over Leidsche Rijn Centrum

"Leidsche Rijn Centrum ligt op de grens van het nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn terzijde van de historische binnenstad. Het centrumgebied vormt de schakel tussen de nieuwe woonwijken ten westen van de A2 en het Amsterdams Rijnkanaal ten oosten ervan, dat noord-zuid langs de binnenstad loopt. Een ambitie uit het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is het uitgesproken stedelijke karakter, in contrast met de woonwijken eromheen. De basis hiervoor wordt door een gridpatroon gelegd. Het stedelijke karakter komt tot uiting in een relatief hoge en dichte bebouwing. Het centrum wordt omzoomd door landschappelijk, zich aftekenende zones, zoals singels en parken. Aldus wordt de identiteit en herkenbaarheid van het Centrum verhelderd. Drie aspecten maken Leidsche Rijn Centrum uniek: de centrale ligging, de veelheid en variatie aan functies en de hoogteverschillen.

De compositie van het centrumgebied bouwt voort op de traditie van de West-Europese stad en bestaat uit een openbare ruimte die als het ware uitgesneden is uit een massa met gelijkmatige bouwhoogte: het centrum bestaat uit een netwerk van openbare stedelijke ruimtes, met afwisselende steren en belevingen. De pleinen en straten krijgen hun specifieke betekenis door afmeting, inrichting en beoogd gebruik, zoals het 'Stadsplein', de 'Stadstuin' en de 'Singel'. Accenten in bouwhoogte en verbijzondering van de

programmatische invulling dragen hieraan bij. De gemiddelde bouwhoogte in het centrum is vijf tot acht lagen hoog. Bij de uitwerking van deze regel speelt de geleidelijk toenemende maalveelhoogte de cruciale rol voor het karakter van dit stadsdeel.

Het hoogteverschil in het maalveld is een belangrijke karakteristiek van het Centrum. Om een verbinding in Leidsche Rijn Centrum te maken van de singel naar de A2 kap, dient een hoogteverschil van zeven meter overbrugd te worden. Hierdoor ontstaat een lager gelegen stadsdeel en een hoger gelegen stadsdeel. Dit hoogteverschil wordt ingezet om de identiteit van de stad te maken. De overgangen tussen deze gebieden worden veelal gevormd door langzaam oplopende hellende straten.

De uitwerking blijkt een reeks van bijzondere elementen die uitblinken door zorgvuldige detaillering en inpassing. Voor auto, bus, fiets en mindervaliden zijn de doorgaande verkeersbewegingen vloeiend van verloop, zoals de stijging in de 'Petit Boulevard', en de 'Diagonaal'. Op een aantal punten, zoals in de tussenstraten aan de Singel en aan de Stadstuin, zijn deze hoogteovergangen contrasterijk van aard en ontstaan trappartijen. Deze elementen, zoals keermuren, trappen, hellingbanen e.d., ontsien hun kracht aan de onderlinge samenhang en de aansluiting op de bebouwing."

ook dat er minimaal 100 meter tussen de landtunnel en het Amsterdam Rijnkanaal moest liggen ten behoeve van de woningbouw. Straks heb je aan beide zijden van het kanaal woningen, die Leidsche Rijn en de wijk Oog in Al in de bestaande stad visueel verbinden."

Die visuele verbinding die Riek Bakker wilde, is overeind gekomen. Hoe is het met andere onderdelen van haar Masterplan gegaan?

"Er is al die jaren in grote lijnen vastgehouden aan het Masterplan van 1995. Riek Bakker wilde vooral ook dat beide gemeentes zich in het plan konden vinden,

Veulen-De Meern en Utrecht. En ze pleitte voor het behoud van de 'biografie' van het gebied. Riek wilde oud en nieuw door elkaar, behouden wat behouden kon blijven, ook bomen en laantjes.

De toenmalige wethouder Annetiek Rijckenberg wilde ook duurzaamheid opgenomen zien. En ook dat is in belangrijke mate verwezenlijkt, zo heeft bijna heel Leidsche Rijn stadsverwarming. Helaas heeft het tweede waterleidingnet geen doorgang gevonden. Regenwateropvang vindt plaats in wadi's, dat gefilterd als schoon water in de Haarrijnse Plas stroomt. Uiteindelijk komt het in het grondwater en in de sloten terecht."

Twee gemeentes zijn bij Leidsche Rijn betrokken. Met een verschillende aanpak?

"In het deelgebied Veulterweide is gewerkt met een GEM, een Gezamenlijke ExploitatieMaatschappij waarin ook de gemeente is vertegenwoordigd. In het Utrechtse deel was veel grond in eigendom van Bouwfonds/Fortis (nu ASR). De gemeente heeft deze gronden overgenomen in ruil voor bouwclaims — die nu langzaam aflopen — in Het Zand, Langerak, Parkwijk, en Terwijde."

Wie voert in het Utrechtse deel de regie?

"De gemeente heeft de regie wat betreft stedenbouw en openbare ruimte. Dat is, verschillend per wijk, uitgewerkt in SpvE's, Stedebouwkundige Programma's van Eisen, die na bestuurlijke goedkeuring zijn uitgewerkt tot stedenbouwkundige plannen, SP's. Op basis daarvan nodigen ontwikkelaars architecten uit — dat alles dus onder gemeentelijke supervisie. Een uitzondering is De Woerd. Daar hebben we een paar randvoorwaarden mee gegeven, maar verder de projectontwikkelaar (Bouwfonds) veel vrijheden gegeven."

Lessons learned?

"Hou vast aan de kwaliteit en zet hoog in op de openbare ruimte. Zoals we hebben gedaan met de inrichting van de Rijnkennemerlaan, met de drinkwatertoevoer voor Amsterdam. Daar mochten we bijna niks, waren we aan handen en voeten gebonden. Maar daar is van de nood een deugd gemaakt. Het eindresultaat: een laan die tot een prachtig herkenningspunt is omgetoverd.

Nog een les: heb aandacht voor onderhoud en beheer. De openbare ruimte moet niet alleen ontworpen, maar ook worden onderhouden en beheerd. In zowat De Wetering als in Papendorp hebben we verplicht parkmanagement ingevoerd. Bedrijven betalen contributie, de gemeente betaalt ook mee, voor onder meer het onderhoud en beheer van de openbare ruimte." ◀

Noten
1. Jaarboek Landschapsarchitectuur en Stedebouw in Nederland 97-99, p. 90, 73den.



Panorama Veulterweide. Foto: Yvonne van Megen.



Veulterweide bij nacht. Foto: Yvonne van Megen.



Hof van Bèrn. Foto: ASR Westida.

