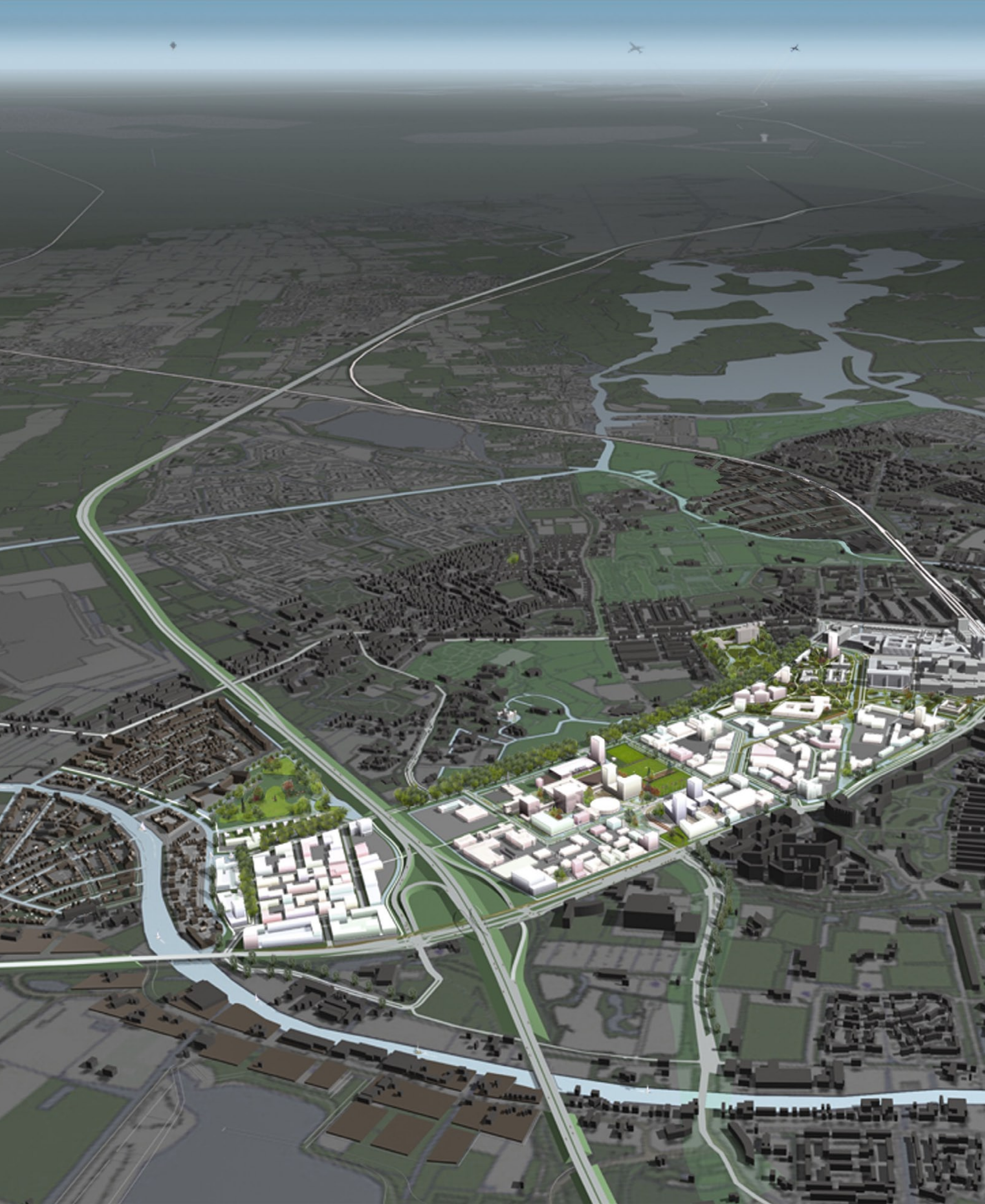


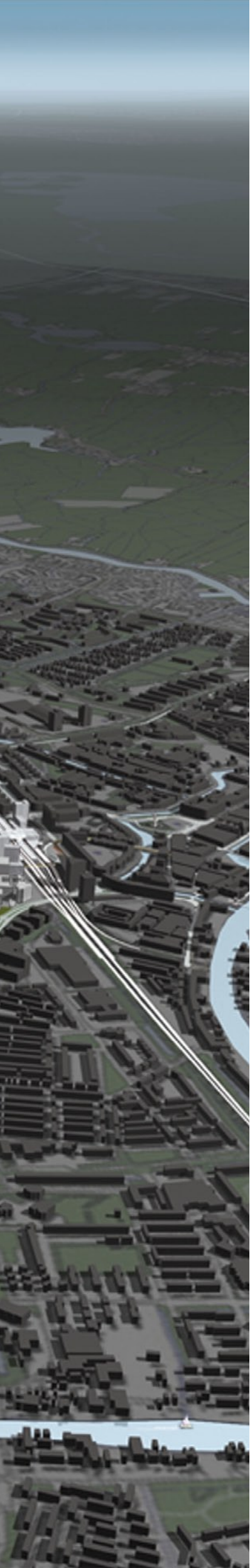
NIEUW-

RHIJNGEEST

STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

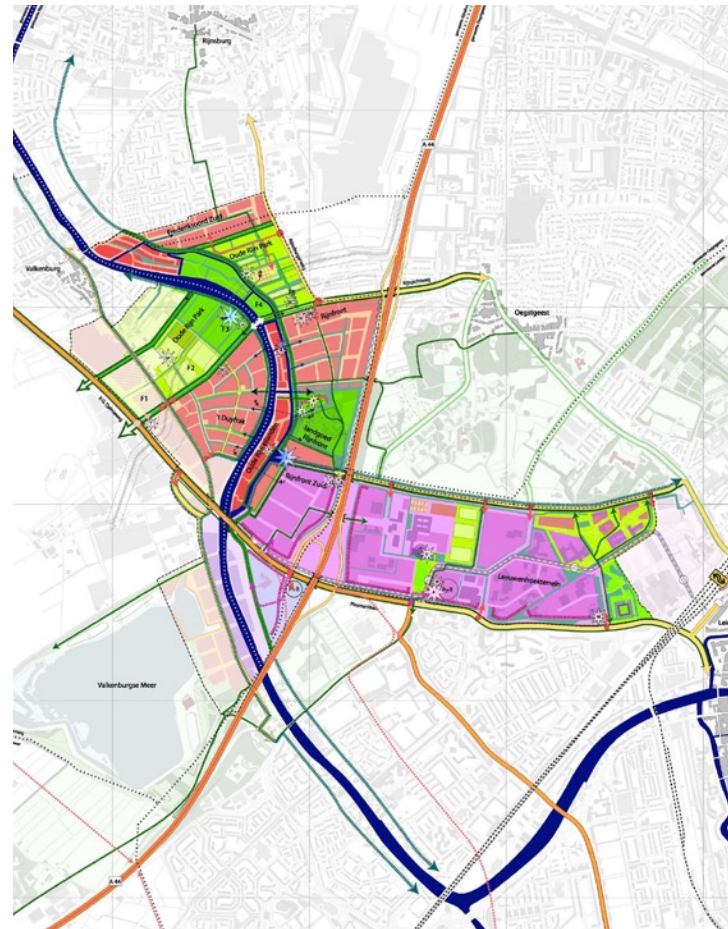
11 februari 2008





INHOUD

inleiding.....	2
capaciteit.....	9
de profielen.....	13
bebouwing	19
bijlagen.....	25



STRATEGISCH MASTERPLAN 'KNOOP LEIDEN WEST'

INLEIDING

Masterplan Nieuw-Rhijngeest

Het plangebied Nieuw-Rhijngeest in Oegstgeest is strategisch gelegen in een regio die aan grote veranderingen onderhevig is.

Zowel voor wat betreft verdere verstedelijking als voor het zorgvuldig vormgeven aan ecologie en bereikbaarheid is in de directe omgeving een groot aantal plannen in ontwikkeling.

In de praktijk betekent dit de ruimtelijke als programmatische opzet van het gebied nauw afgestemd is met plannen voor het gehele Nieuw-Rhijngeest, bioscience park De Leeuwenhoek in Leiden en de regionale afspraken zoals vastgelegd in het strategisch masterplan Knoop Leiden West. In deze laatste zijn onder andere het doortrekken van de landgoederenzone tot aan de Oude Rijn en de inpassing van de RijnGouweLijn vastgelegd.

Het Masterplan Nieuw-Rhijngeest beschrijft het ruimtelijk-programmatisch kader voor de ontwikkeling van een bedrijvenpark, inclusief publieksfuncties en wonen.

Beeldbepalend zijn de rationele uitgifte van kavels enerzijds en het optimaal profiteren van bijzondere locatie-eigenschappen als zichtbaarheid en landschappelijkheid anderzijds.

Het Masterplan benoemt de ruimtelijke kwaliteiten en biedt voldoende ontwikkelingsvrijheden.

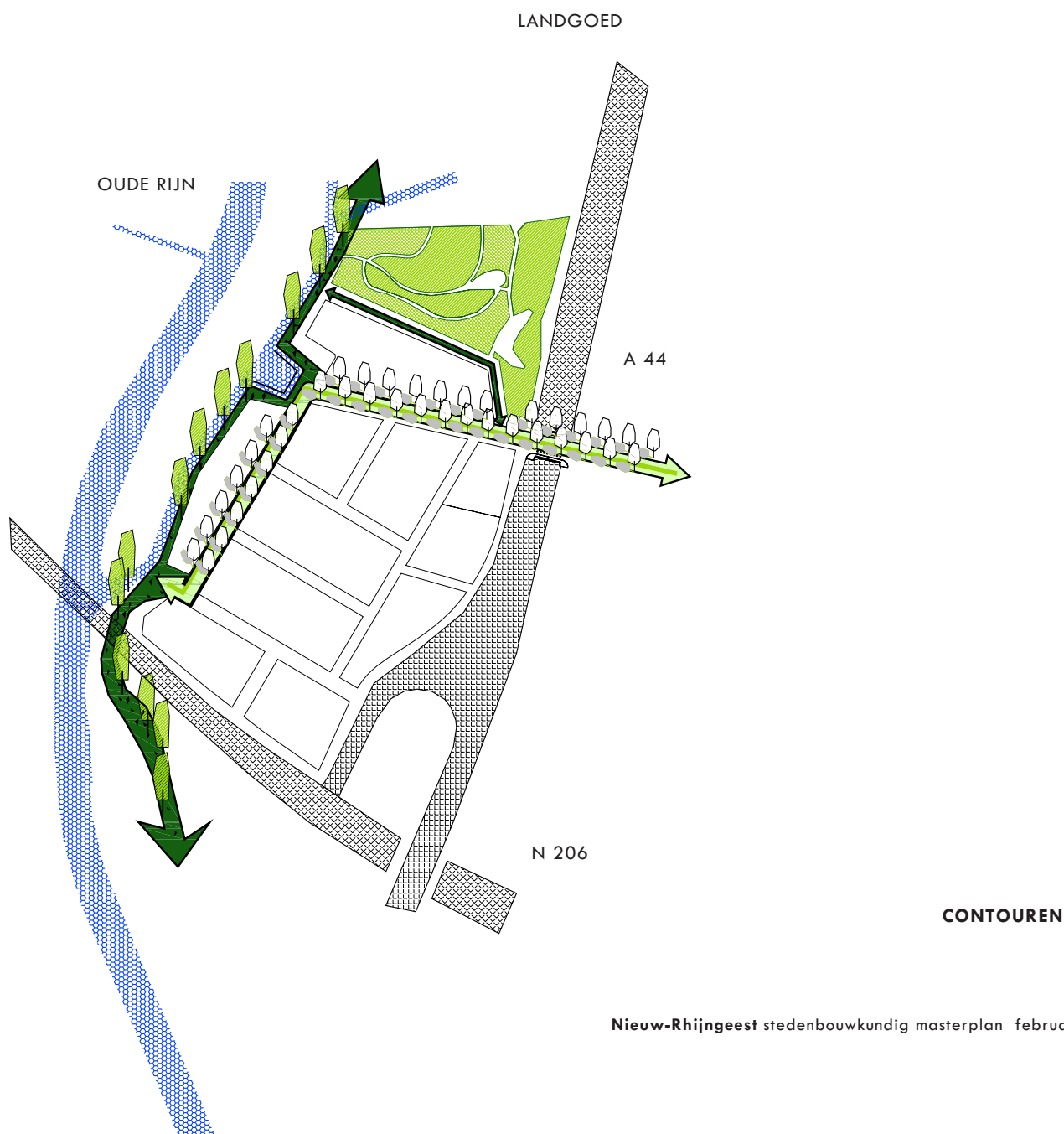
heldere lijnen

Voor Nieuw-Rhijnegeest is de structuur van de openbare ruimte leidend voor de opzet van de verkaveling. Heldere lijnen zijn uitgezet zowel aan de randen van het gebied als binnen het plangebied waaraan bebouwing gerealiseerd kan worden.

In de eerste plaats zijn strakke contouren getrokken aan de randen van het gebied, waardoor het in zijn omgeving duidelijk afleesbaar is. Aan de westzijde wordt parallel aan de Oude Rijn een zijarm gegraven. De groene oevers van deze Binnenrijn maken deel uit van een veel langere recreatieve route langs de Oude Rijn. De noordrand van het plangebied wordt gevormd door het nieuw aan te leggen landgoed, dat op zijn beurt weer aansluit op de landgoederenzone aan de andere zijde van de A44. De inrichting van deze rand past bij de hoogwaardige kwaliteiten van dit buiten.

Aan de oost- en zuidzijde grenst het gebied aan infrastructuur, de A44 en de N206. Duidelijke begrenzingen en zichtbaarheid zijn hier de belangrijkste kwaliteiten.

In de tweede plaats is binnen het plangebied gekozen voor een eenvoudig en rationeel intern stratenpatroon, dat op een logische manier gekoppeld is aan het omliggende wegennet. Het sluit aan de zuidzijde direct aan op de nieuwe te maken toerit vanaf de N206 en de Nalcolus. Aan de noordzijde wordt de Wassenaarseweg vanuit de Leeuwenhoek met een royaal profiel verlengd tot aan de Binnenrijn. Daar waar de Wassenaarseweg eindigt en afbuigt naar het zuiden wordt aan de Binnenrijn een kleine recreatiehaven gegraven, die het einde van de weg, en het middelpunt van Nieuw-Rhijnegeest markeert.



programma en uitgifte

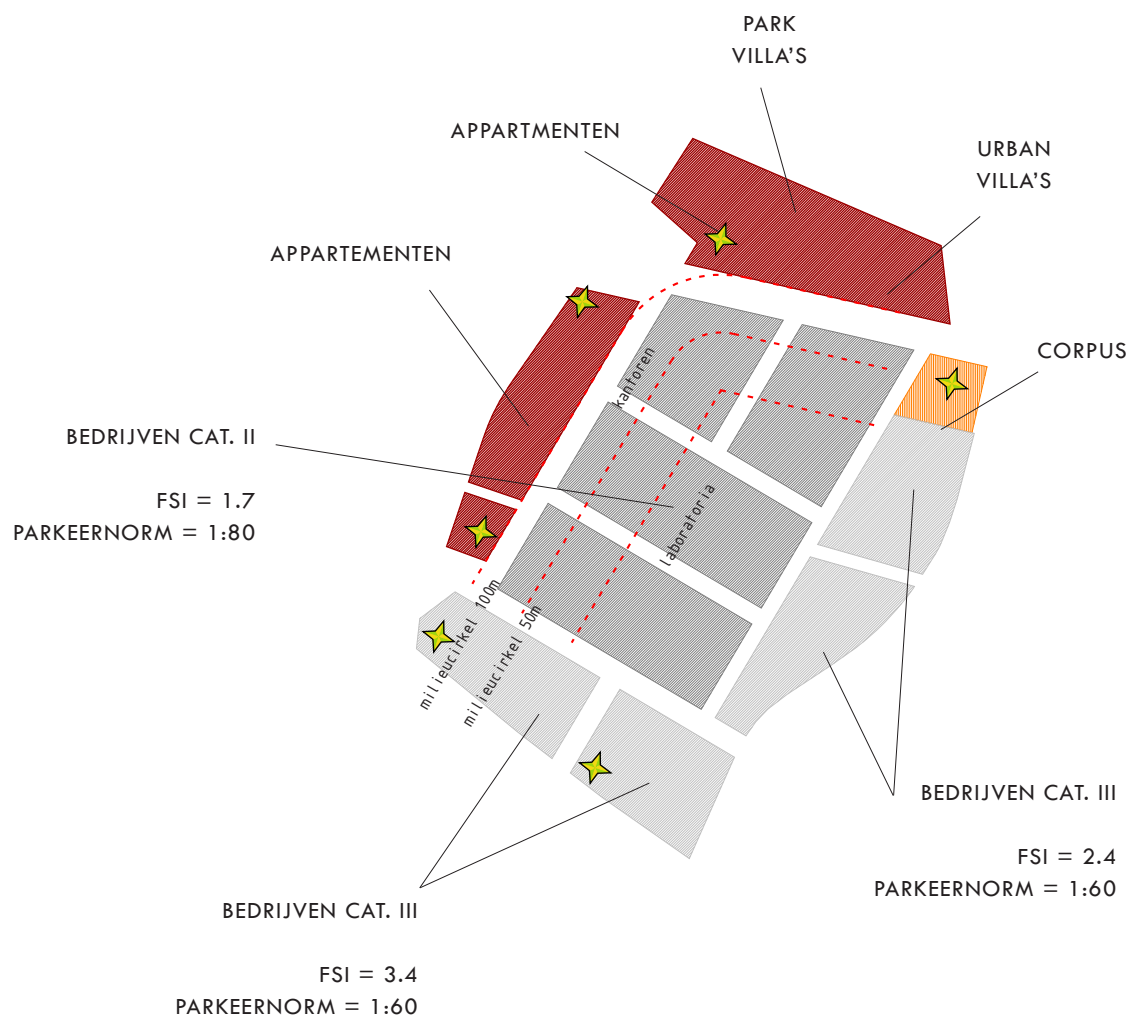
De verschillende condities die bestaan binnen dit raamwerk van de openbare ruimte zijn bepalend voor de programmaverdeling. De brede groene profielen in combinatie met heldere rooilijnen maken het mogelijk verschillende functies in elkaars nabijheid te realiseren.

De landschappelijke randen aan de noord- en westzijde lenen zich bij uitstek voor woningbouw. Deze is onderverdeeld in een rand met appartementen langs de Binnenrijn en (urban) villa's aan de parkrand.

Het overige gebied wordt uitgegeven aan bedrijvigheid. Hoofdzakelijk bio-science bedrijvigheid (aansluitend bij de programmering van de Leeuwenhoek) en een strook met kantoren langs de N206 bij de halte van de RijnGouwelijn.

Op twee plaatsen in de verkaveling is plaats voor bijzondere functies. Aan de haven zijn uitgelezen mogelijkheden voor een horeca vestiging, die zowel door de werknemers in het gebied bezocht kan worden als door de recreatieve fietser en wandelaar die een stop wil maken aan het water.

Aan het begin van de verlengde Wassenaarseweg komt Corpus met uitzicht op het landgoed en markant zichtbaar vanaf de snelweg.



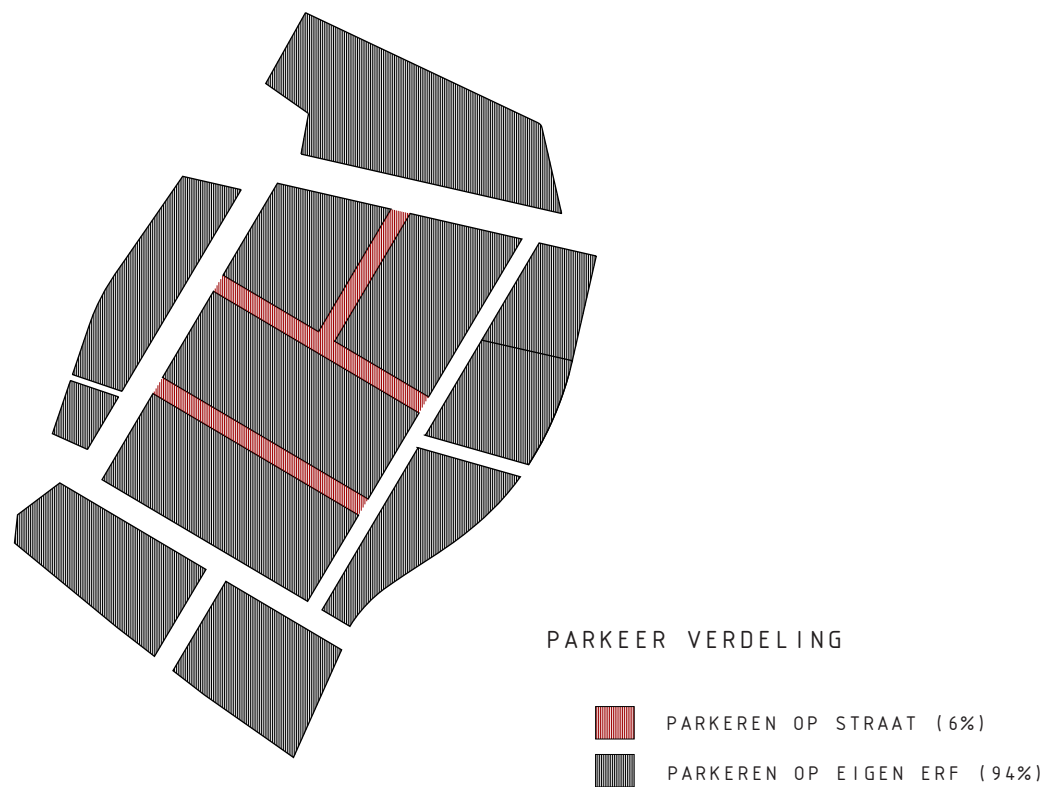
PROGRAMMA

parkeren

Stedenbouwkundig gezien zijn parkeervoorzieningen beeldbepalend. In Rijnfront Zuid wordt het parkeren grotendeels opgelost op eigen terrein en uit het zicht. Op kleine schaal worden langspaarkeerplaatsen op de openbare weg gerealiseerd.

Omdat per type programma de mogelijkheden om te investeren in gebouwde parkeervoorzieningen verschillen, is naast de bouw van (half) verdiepte garages ook voorzien in maaiveld parkeren. In dat geval bevindt het parkeren zich achter de gebouwen aan de hofzijde. Deze oplossing is van toepassing op de bedrijven in categorie II.

Ook bij de kantoren (bedrijven in categorie III) wordt clustering nagestreefd. In de strip langs de N206 staan de gebouwen op een parkeerdek, dat de gehele bouwkvavel beslaat.



beeldkwaliteit en vrijheid

Consequentie van de landschappelijke en ruimtelijke aanpak is dat de gebouwen met vier zichtzijdens in de open ruimte komen te liggen. Het zijn letterlijk vrijstaande gebouwen.

De gebouwen hebben een enkelvoudig volume. Dit houdt in dat er geen aan- of bijgebouwen en opbouwen aanwezig zijn.

De alzijdigheid van de volumes die dit tot gevolg heeft komt daarnaast tot uiting in een consequente materiaaltoepassing rondom het gebouw, waarmee de massa van het gebouw wordt gemaakt. Op een subtiele manier kan onderscheid gemaakt worden in de verschillende functies die de gevel vervult, zoals entree, representatie en bevoorrading.

Restruimtes en dode hoeken rond de gebouwen komen niet voor door aanhangsels als uitbouwen, portalen, luifels, erkers en hoogteverschillen te vermijden. Ook half ondergrondse parkeergarages, inclusief hun toegang, dienen om die reden in de architectonische compositie van het gebouw zelf opgenomen te zijn.

Indien een gebouw door zijn aard grote hoogteverschillen kent (bijvoorbeeld een laboratoriumfunctie in combinatie met kantoor) moeten ontwerpmiddelen ingezet worden om dit tot een architectonische eenheid te maken.

De keuze van het materiaal en de architectuurstijl is in principe vrij. Ieder gebouw is individueel herkenbaar.

Een gebouw krijgt expressie door bijzonder materiaalgebruik en details. Het benadrukken van een bepaald aspect van het gebouw in de gevel, zoals een hoge entree, een groot venster of een balkon, zorgt ook voor expressie.

Er is één richtlijn voor gevelmateriaal namelijk dat het op een fraaie wijze dient te verouderen.



CAPACITEIT

133.545 m² aan uitgeefbaar terrein.

Voor de berekening van de capaciteit per deelgebied is uitgegaan van een bepaalde fsi. Deze varieert van 1,7 tot 3,4 afhankelijk van de functie waar mee gerekend wordt.

De keuze voor een bepaalde fsi en daardoor voor het totale aantal te realiseren vierkante meters in Rijnfront Zuid is een belangrijk stedenbouwkundig gegeven. Hiermee ontstaat inzicht in de capaciteit van het gebied, de intensiteit van bebouwing en de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen.

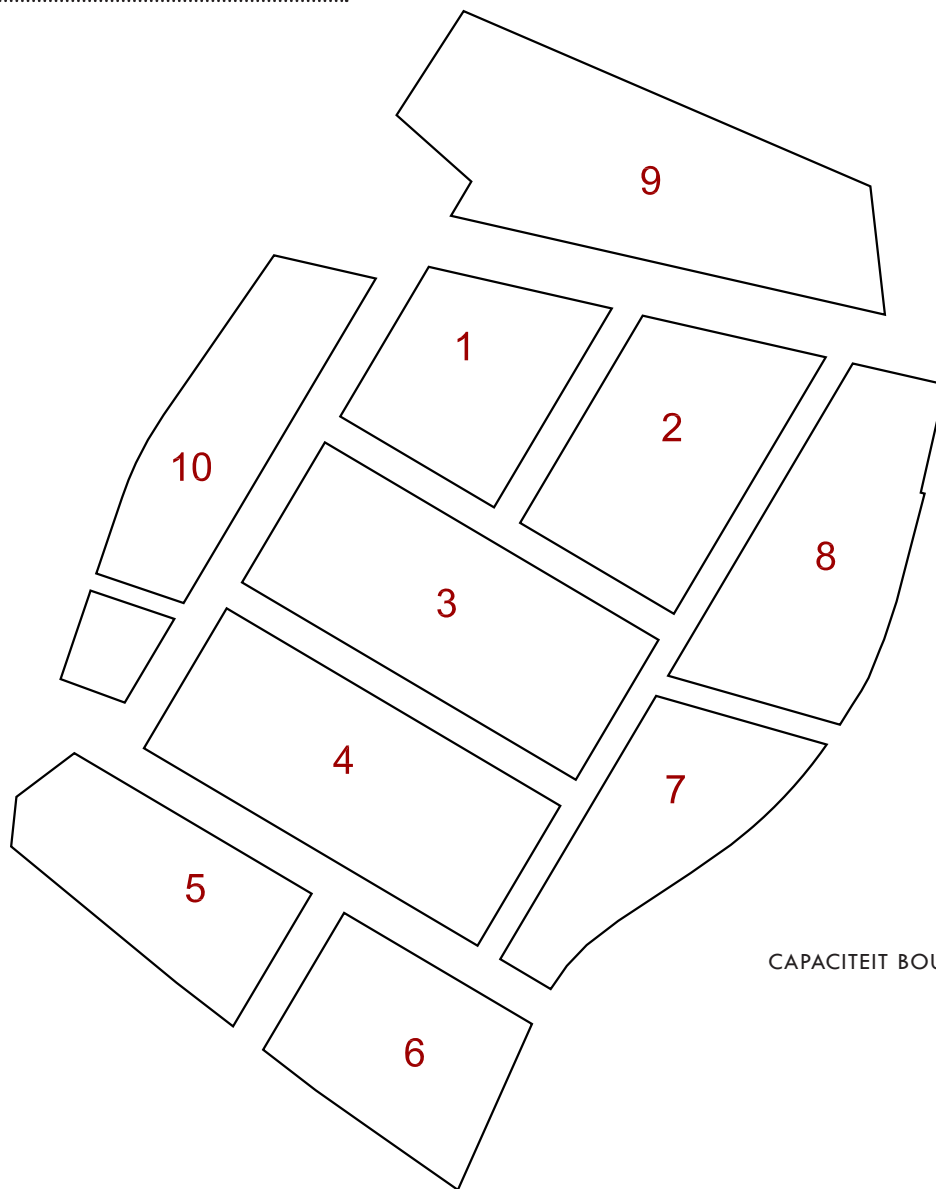
Volgens deze berekening wordt in Rijnfront Zuid ongeveer 235.000.m² BVO gerealiseerd en dienen 2500 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

1. Bedrijven cat. II
10.130 m2 uitgeefbaar
17.221 BVO
215 pp
2. Bedrijven cat. II
13.479 m2 uitgeefbaar
22.914 BVO
286 pp
3. Bedrijven cat. II
17.640 m2 uitgeefbaar
29.988 BVO
375 pp
4. Bedrijven cat. II
17.640 m2 uitgeefbaar
29.988 BVO
375 pp
5. Bedrijven cat. III (fsi 3.4)
10.875 m2 uitgeefbaar
36.975 BVO
616 pp
6. Bedrijven cat. III (fsi 3.4)
10.905 m2 uitgeefbaar
37.077 BVO
618 pp
7. Bedrijven cat. III
10.528 m2 uitgeefbaar
25.267 BVO
parkeervoorziening op eigen erf
8. Bedrijven cat. III
14.568 m2 uitgeefbaar
34.963 BVO
parkeervoorziening op eigen erf
9. Lage dichtheid woningen
20.749 m2 uitgeefbaar
parkeervoorziening op eigen erf
10. Hoge dichtheid woningen
13.090 m2 uitgeefbaar
parkeervoorziening op eigen erf

Bedrijven cat. II:
FSI= 1.7
parkeernorm= 1:80

Bedrijven cat. III:
FSI= 2.4
parkeernorm= 1:60

Bedrijven cat. III:
FSI= 3.4
parkeernorm= 1:60



CAPACITEIT BOUWVELDEN

Totaal bedrijven cat. II+III

105.765 m2 uitgeefbaar
234.393 m2 BVO
2.485 pp

Totaal woningen

33.839 m2 uitgeefbaar

1. vraag - 215 pp

parkeer in garages: 273 pp
langsparkeren: 36 pp
totaal: 309 pp

2. vraag - 286 pp

parkeer in garages: 345 pp
langsparkeren: 37 pp
totaal: 382 pp

3. vraag - 375 pp

parkeer in garages: 488 pp
langsparkeren: 59 pp
totaal: 547 pp

4. vraag - 375 pp

parkeer in garages: 488 pp
langsparkeren: 30 pp
totaal: 518 pp

5. vraag - 616 pp

parkeer in garage: 653 pp

6. vraag - 618 pp

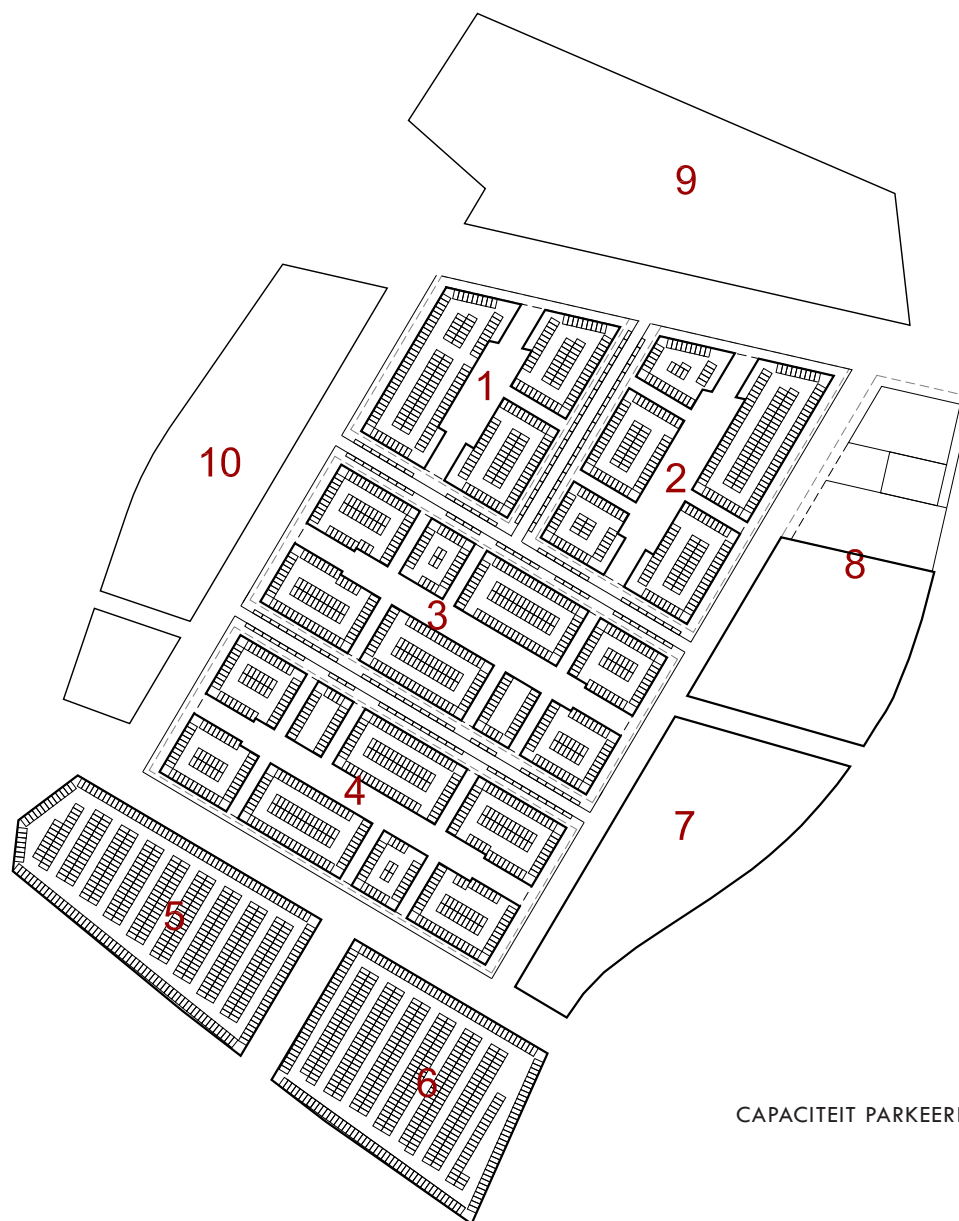
parkeer in garage: 650 pp

7, 8 parkeervoorziening op eigen erf

9, 10 parkeervoorziening op eigen erf

Totaal 1-6

vraag: 2.485 pp
mogelijk: 3.059 pp



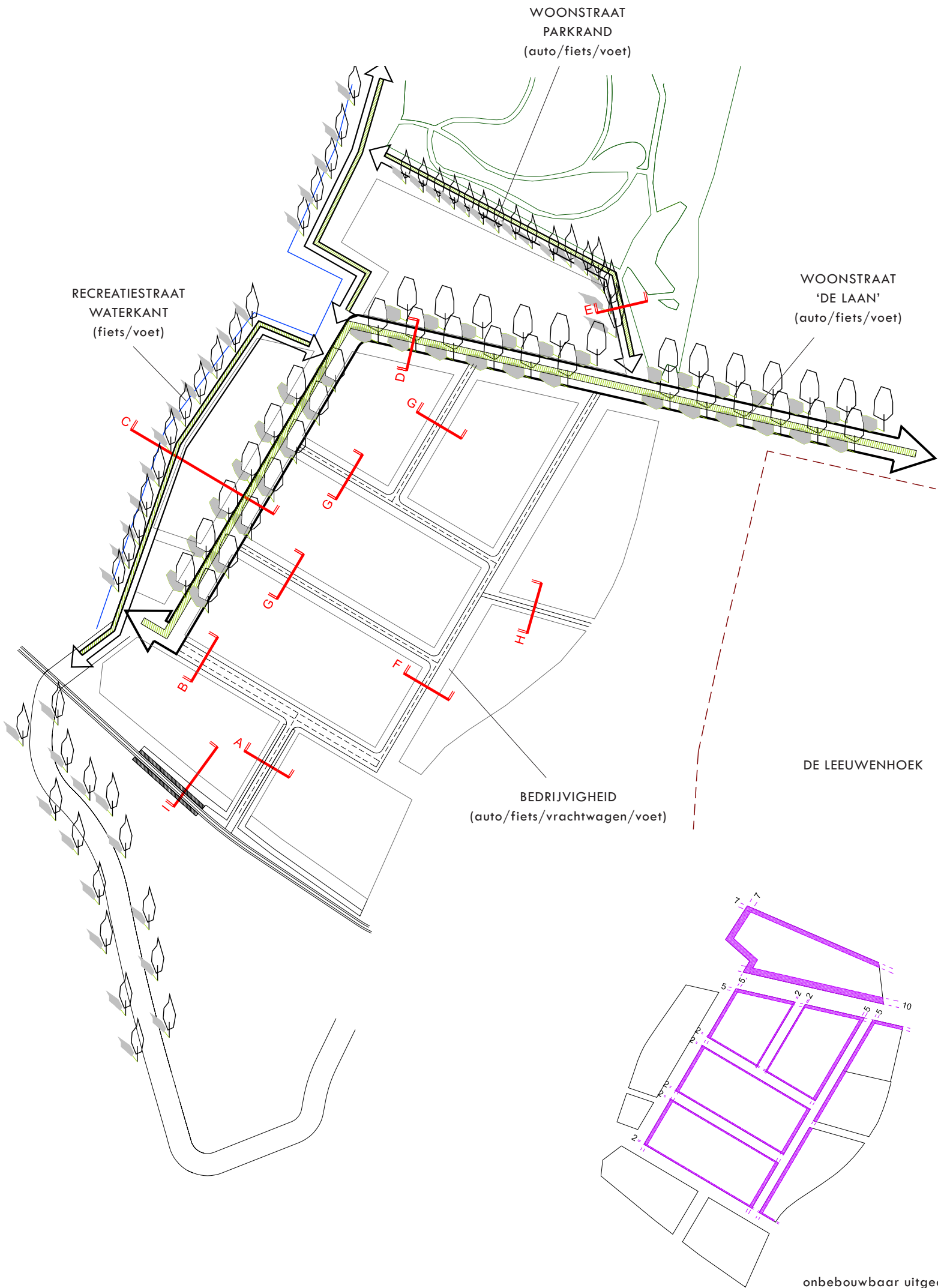
CAPACITEIT PARKEERPLAATSEN

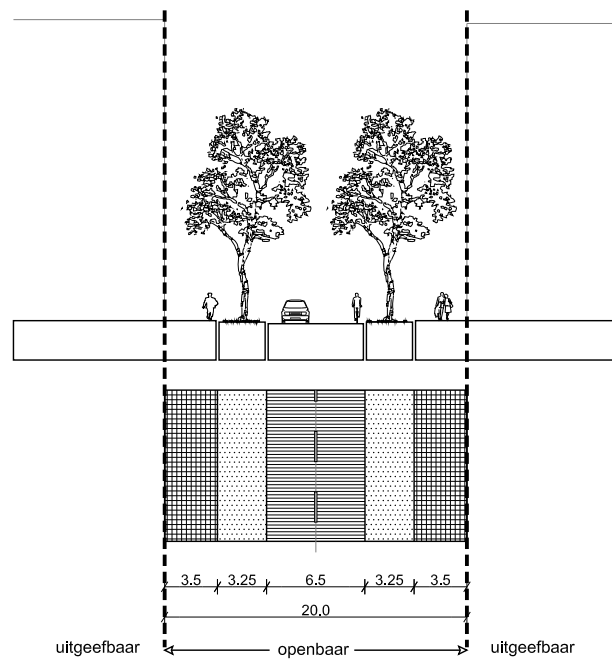
PROFIELEN

Stedenbouwkundig wordt onderscheid gemaakt in doorgaande wegen, uitgevoerd als een brede laan met dubbele bomenrijen en een losliggend fietspad, binnenstraten en landschappelijke randen.

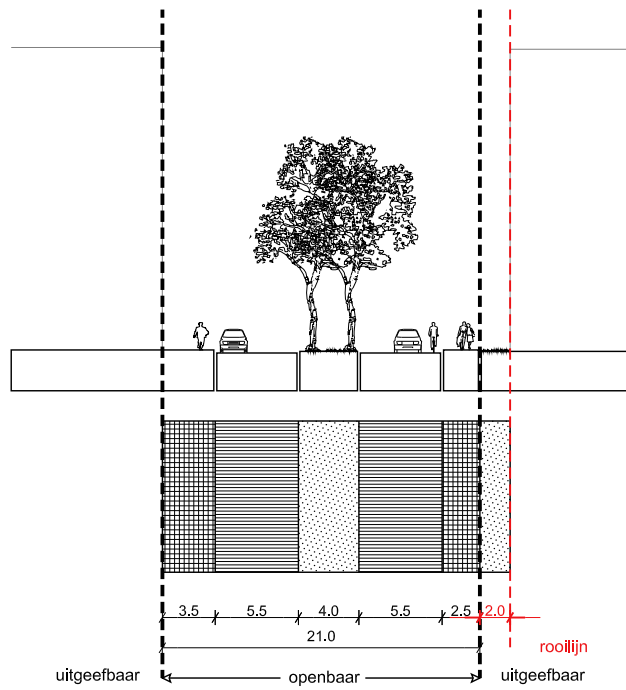
Door een vaste set van ingrediënten voor de openbare ruimte is het mogelijk diverse profielen te ontwerpen, toegesneden op het gebruik en op de beschikbare ruimte.

Per doorsnede verschillen daarom de afmetingen en de verhoudingen waarin de elementen worden toegepast. De wijze van aanleg moet eenduidig zijn om het gebied daadwerkelijk als 1 geheel te kunnen ervaren.

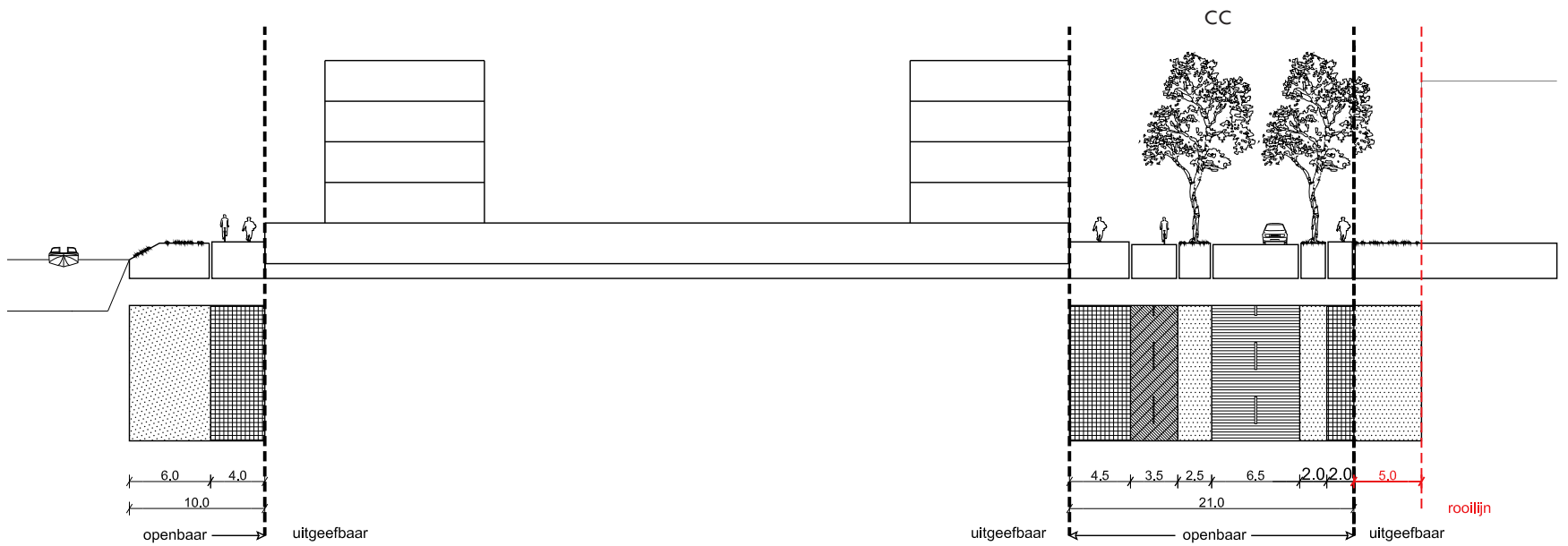




AA

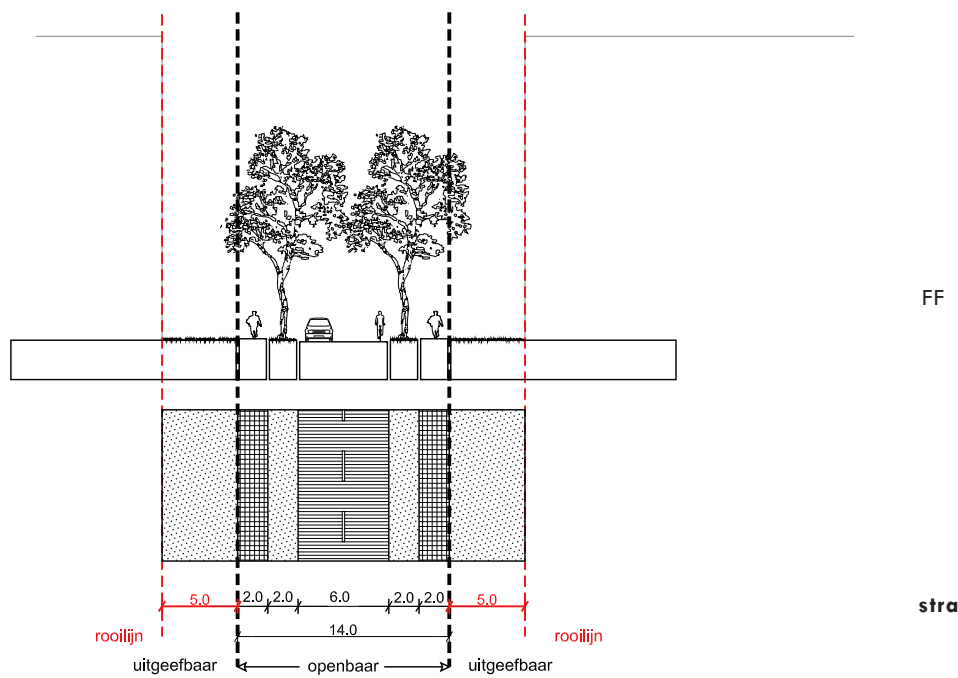
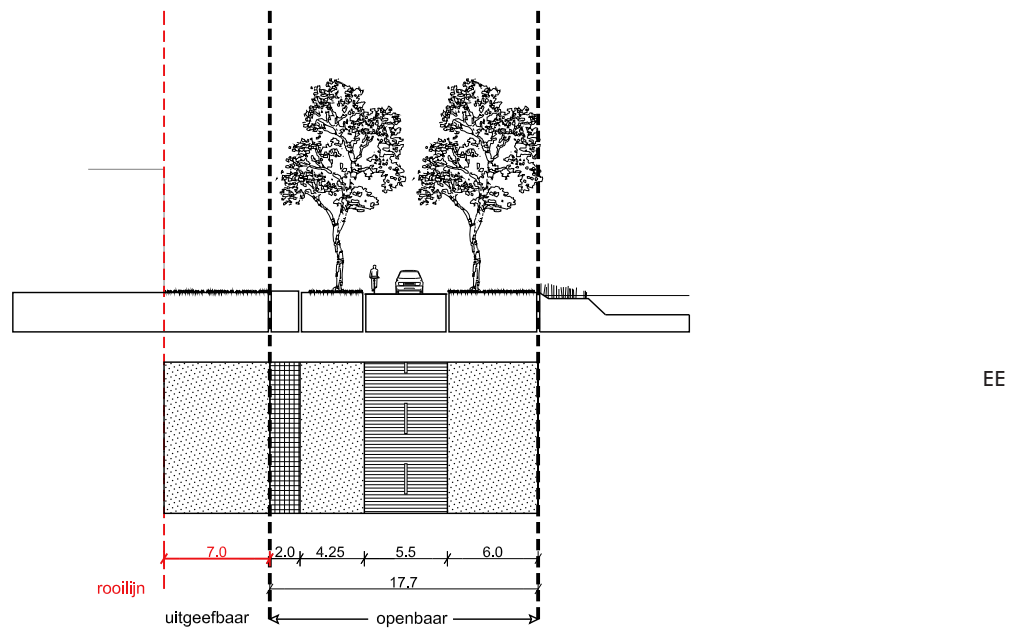
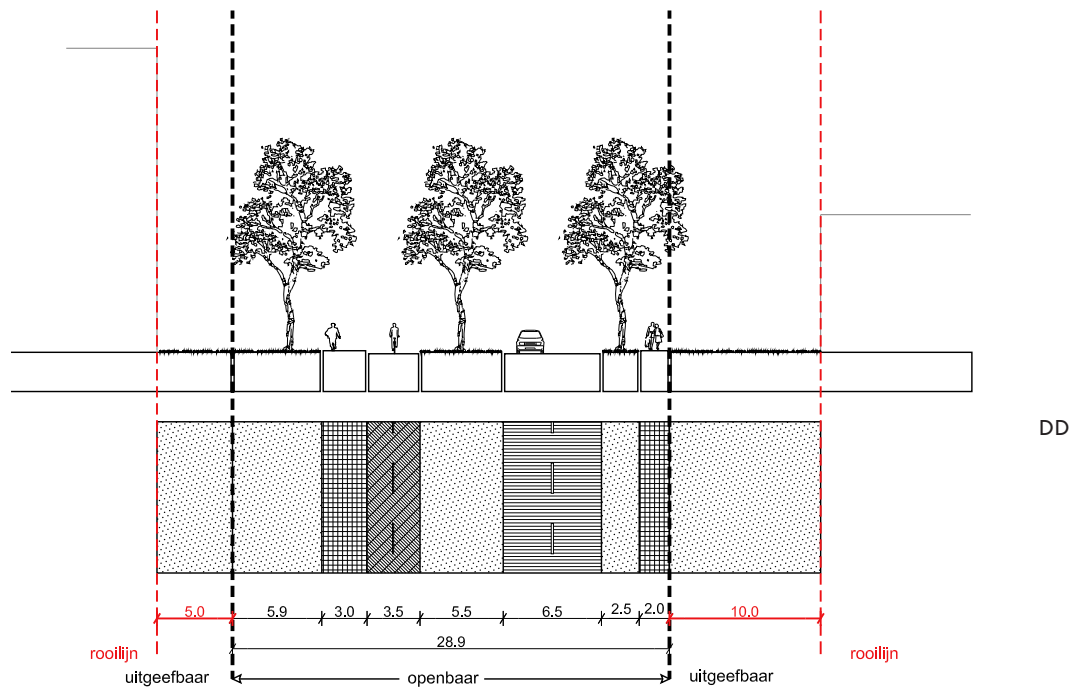


BB

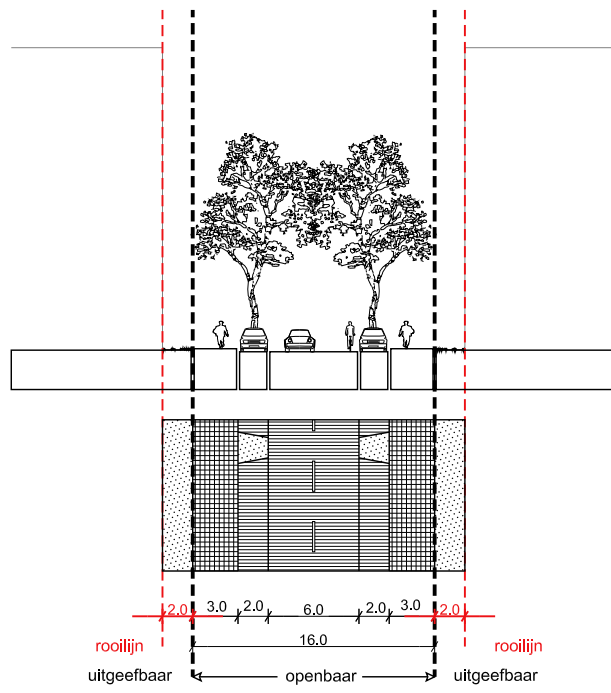


CC

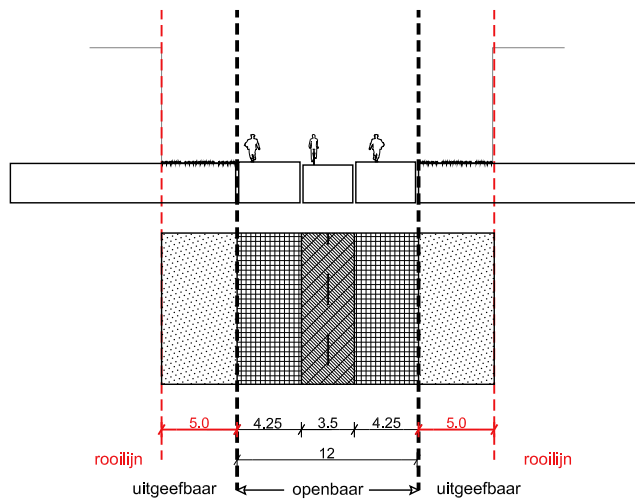
landschappelijke profielen A-C



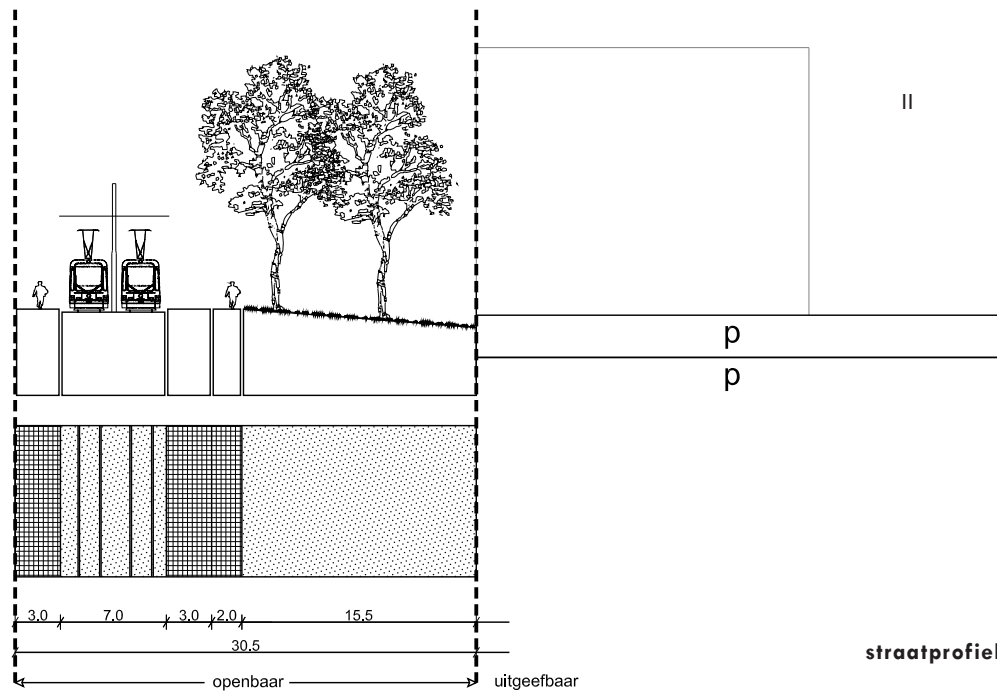
straatprofielen D-F



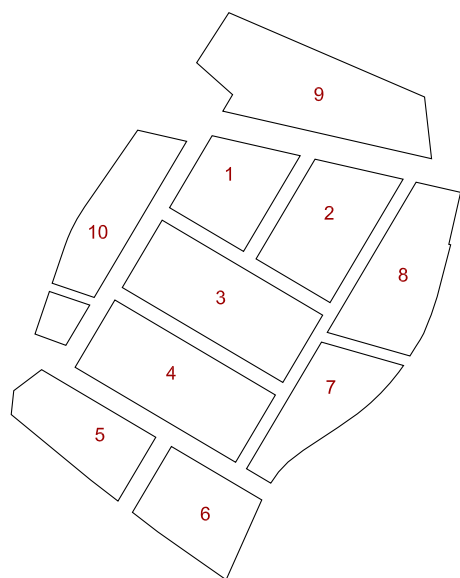
GG



HH



straatprofielen G-I



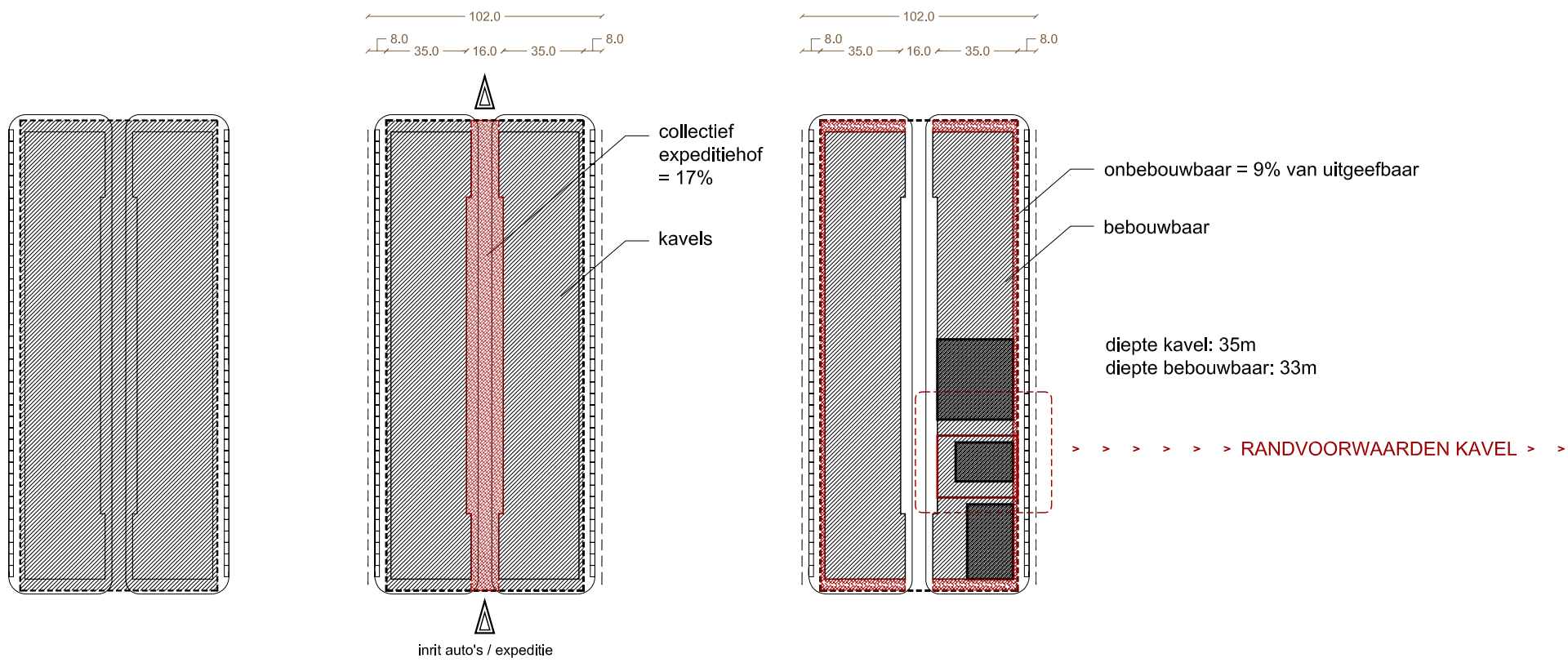
BEBOUWING

Voor alle bouwvelden geldt dat een bouwcontour vastgelegd wordt voor de bebouwing. Door een hoogte vast te leggen van 30 meter ontstaat een bouwenvelop waarbinnen met bepaalde beperkingen een relatieve vrijheid bestaat voor de verdere invulling.

De overgang tussen de deelgebieden en de openbare ruimte is een heldere lijn door de contour van de bebouwingsgrens (verplichte rooilijn). Ook binnen de deelgebieden zijn in bepaalde gevallen bebouwingsgrenzen bepaald, waardoor collectieve parkeeroplossingen en logistiek mogelijk worden.

De aanpak middels bouwvelden zorgt er enerzijds voor dat de gebouwen een duidelijke grens markeren met het omringende landschap. Anderzijds bieden de deelgebieden en bebouwingsevenveloppen de mogelijkheid flexibel om te gaan met de programmatische invulling en fasering.

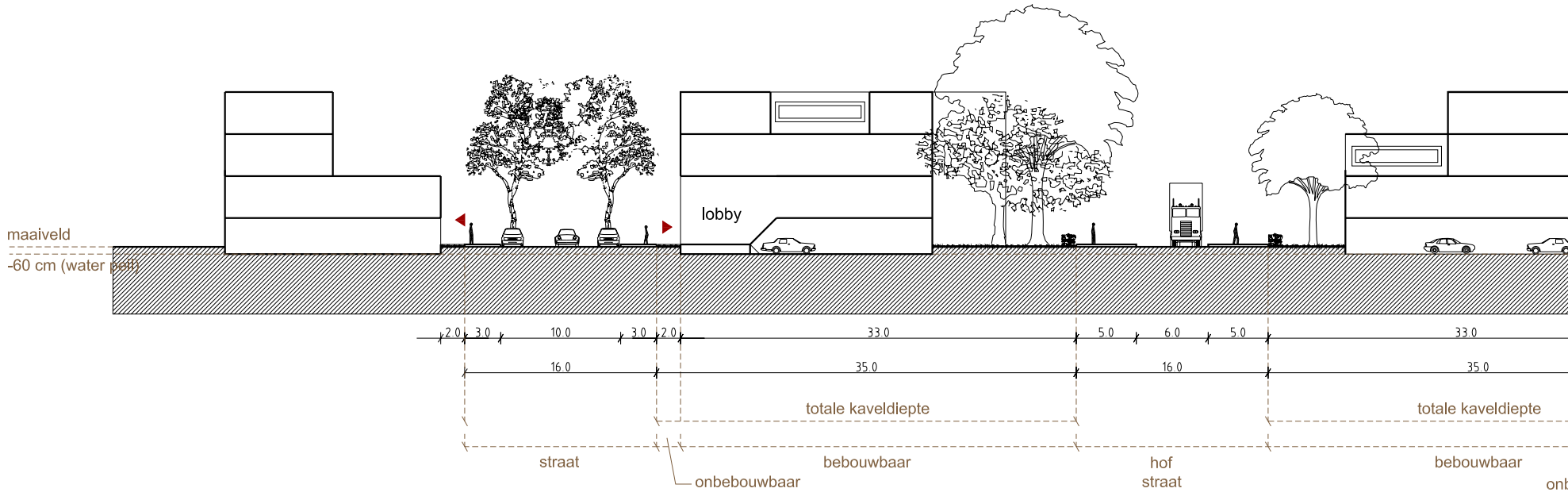
In het volgende hoofdstuk zullen de bouwvelden 1-4 en 10-11 ter verduidelijking nader worden toegelicht



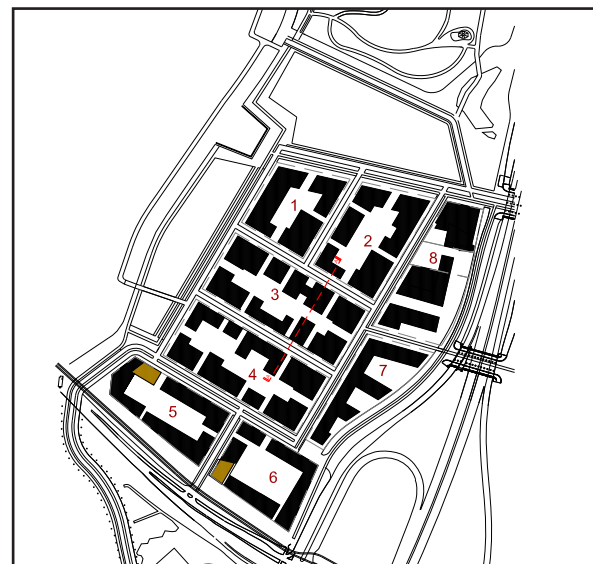
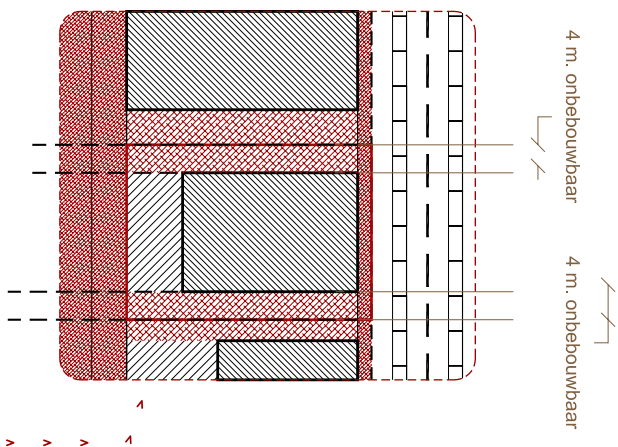
bruto uitgiftebaar (FSI=1.7)

netto uitgiftebaar (FSI=1.7+17%=2.0)

bebouwbaar (FSI=1.7+26%=2.1)



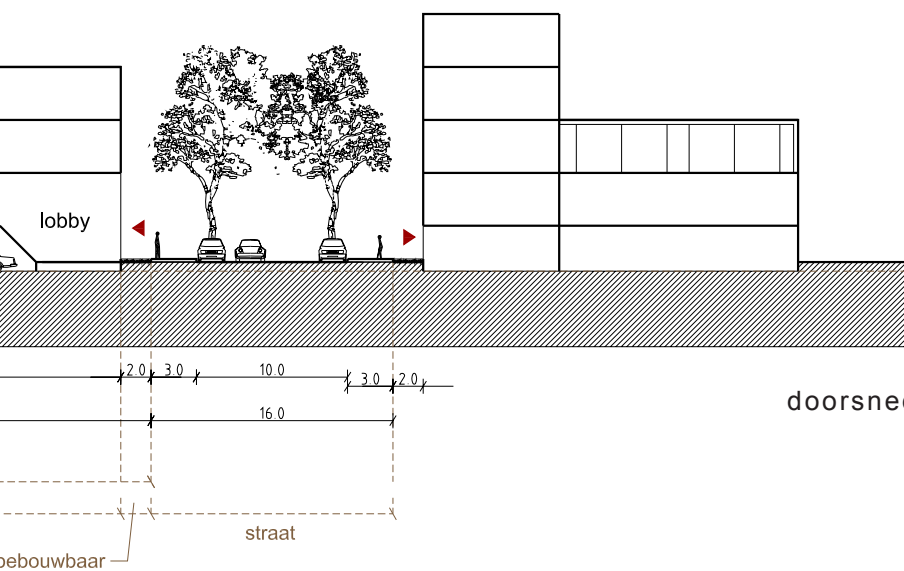
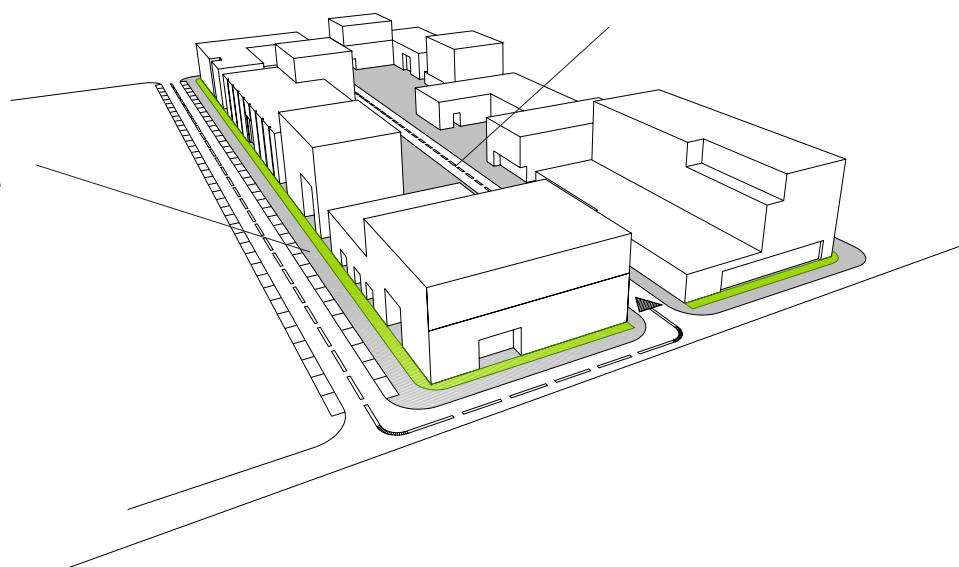
35 m. totale kaveldiepte
 33 m. bebouwbaar 2 m. onbebouwbaar



illustratie toekomstige situatie

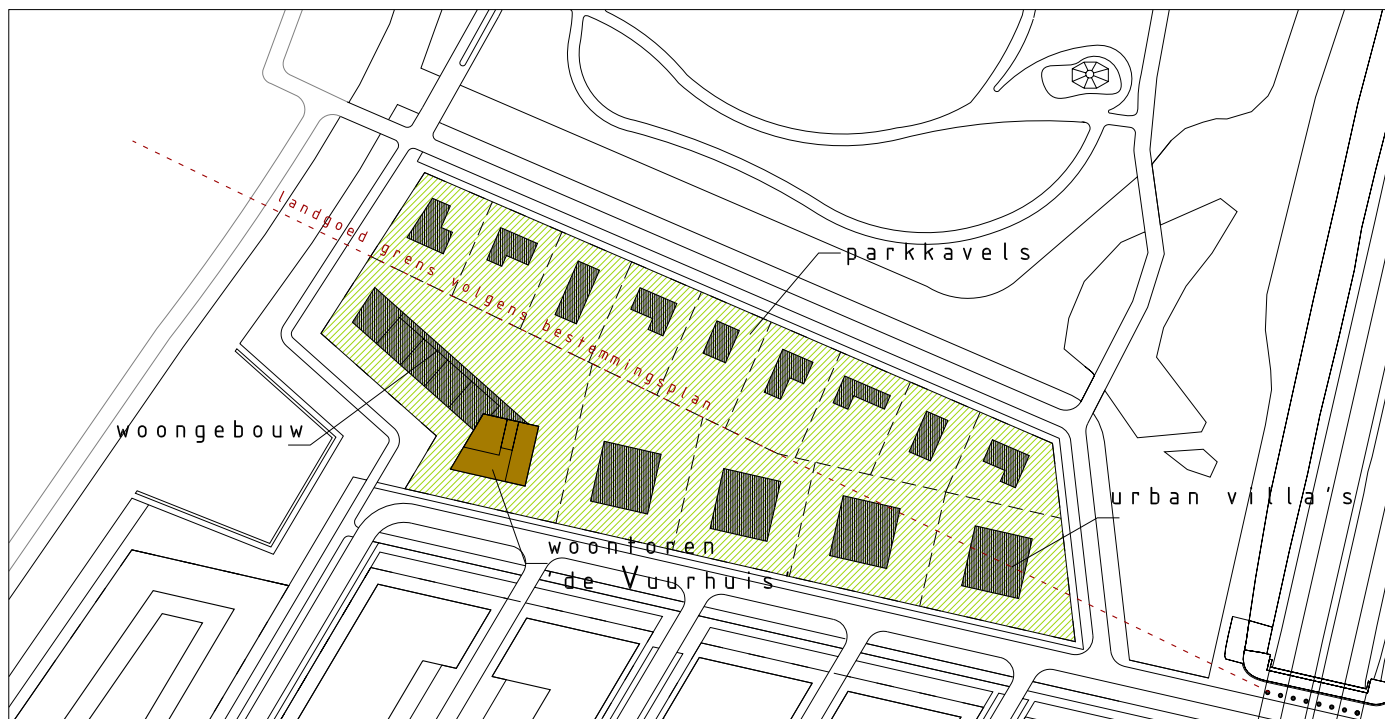
entree
 +
 representatie

expeditie
 +
 parkeren



doorsnede AA

bedrijven - bouwvelden 1-4



woontoren:
 39 woningen 6.240 m2 BVO
 woongebouw:
 15 woningen 2.500 m2 BVO
 voorzieningen plint 650 m2 BVO

urban villa's:
 36 woningen 5.000 m2 BVO
 * parkeren op eigen erf.

park kavels:
 9 kavels
 (gemiddelde kavel maat= 900 m2)
 * parkeren op eigen erf.

Totaal
 99 woningen
 1 cafe/restaurant + voorzieningen



WONEN - BOUWVELD 10



cluster A,B- 4 lagen hoog

- cluster A:
80 woningen (4 lagen)
- toren A:
30 woningen (10 lagen)
- cluster B:
72 woningen (4 lagen)
- toren C:
30 woningen (10 lagen)

totaal 212 woningen
* parkeren half ondergronds

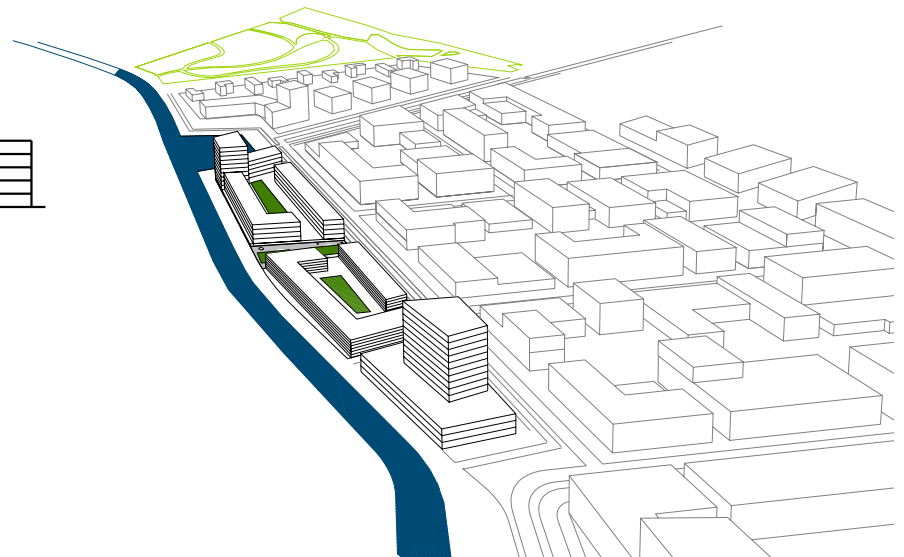
cluster A,B- 5 lagen hoog

- cluster A:
100 woningen (4 lagen)
- toren A:
30 woningen (10 lagen)
- cluster B:
90 woningen (4 lagen)
- toren C:
30 woningen (10 lagen)

totaal 250 woningen
* parkeren half ondergronds

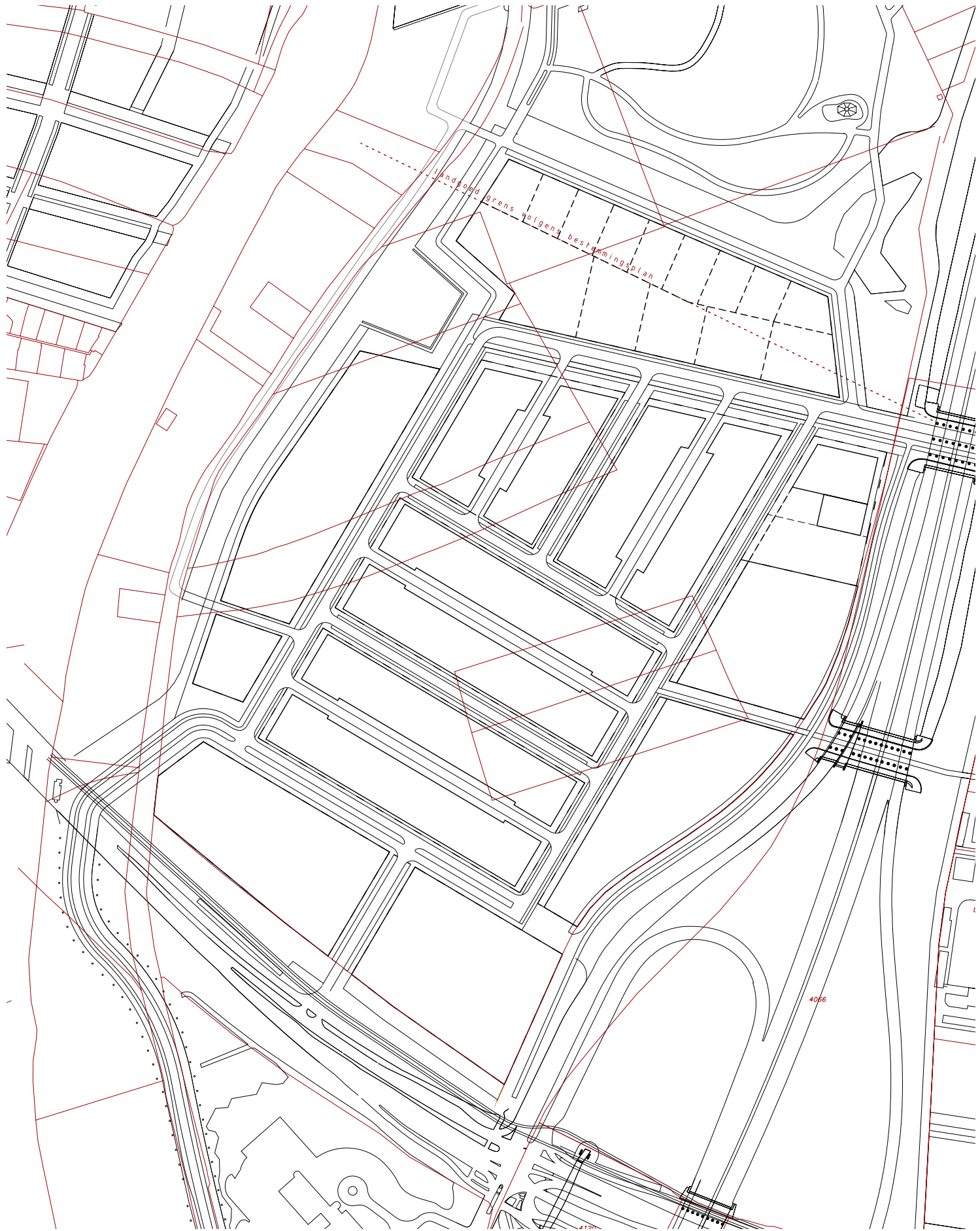


doorsnede AA - 4 lagen hoog

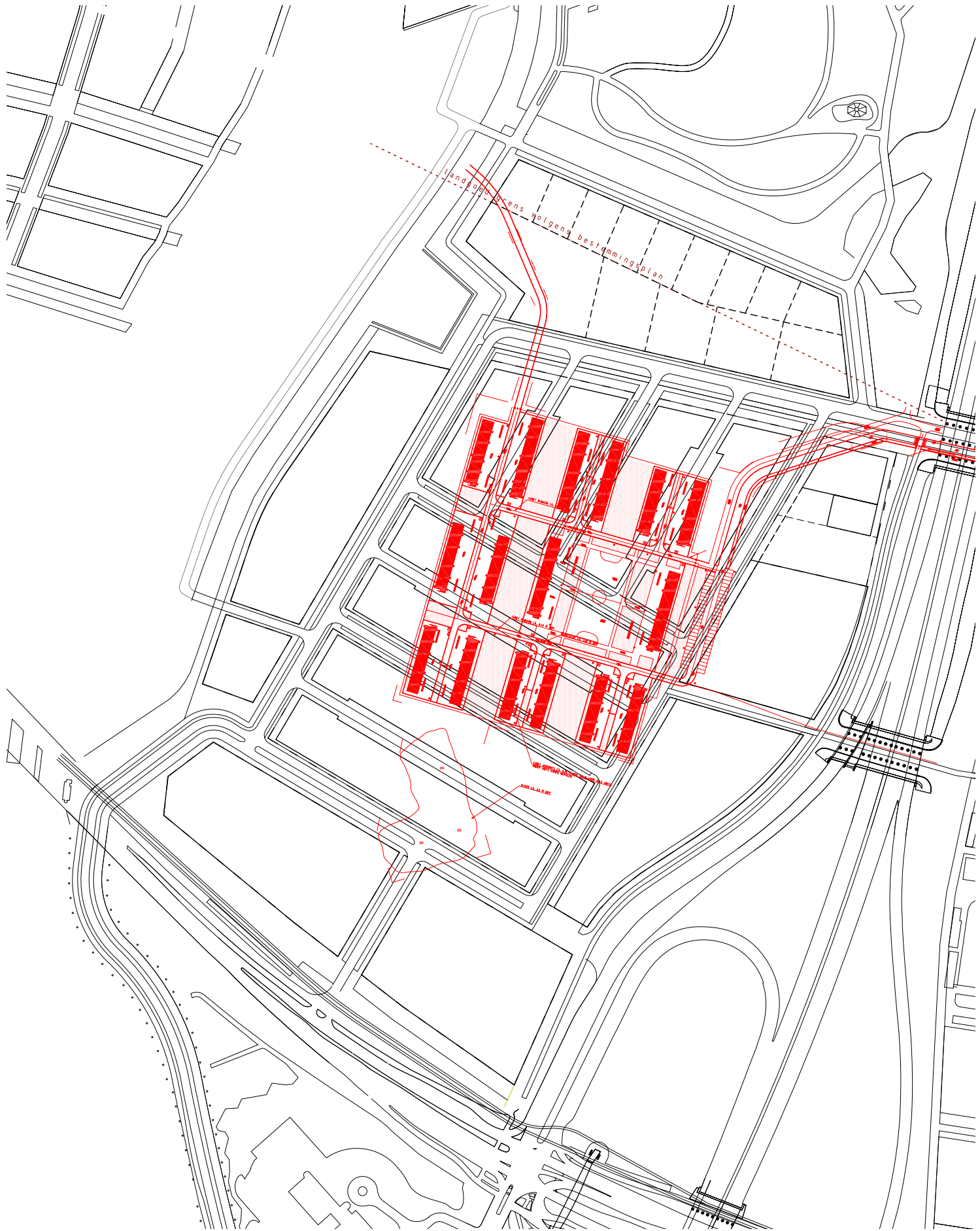


WONEN - BOUWVELD 11

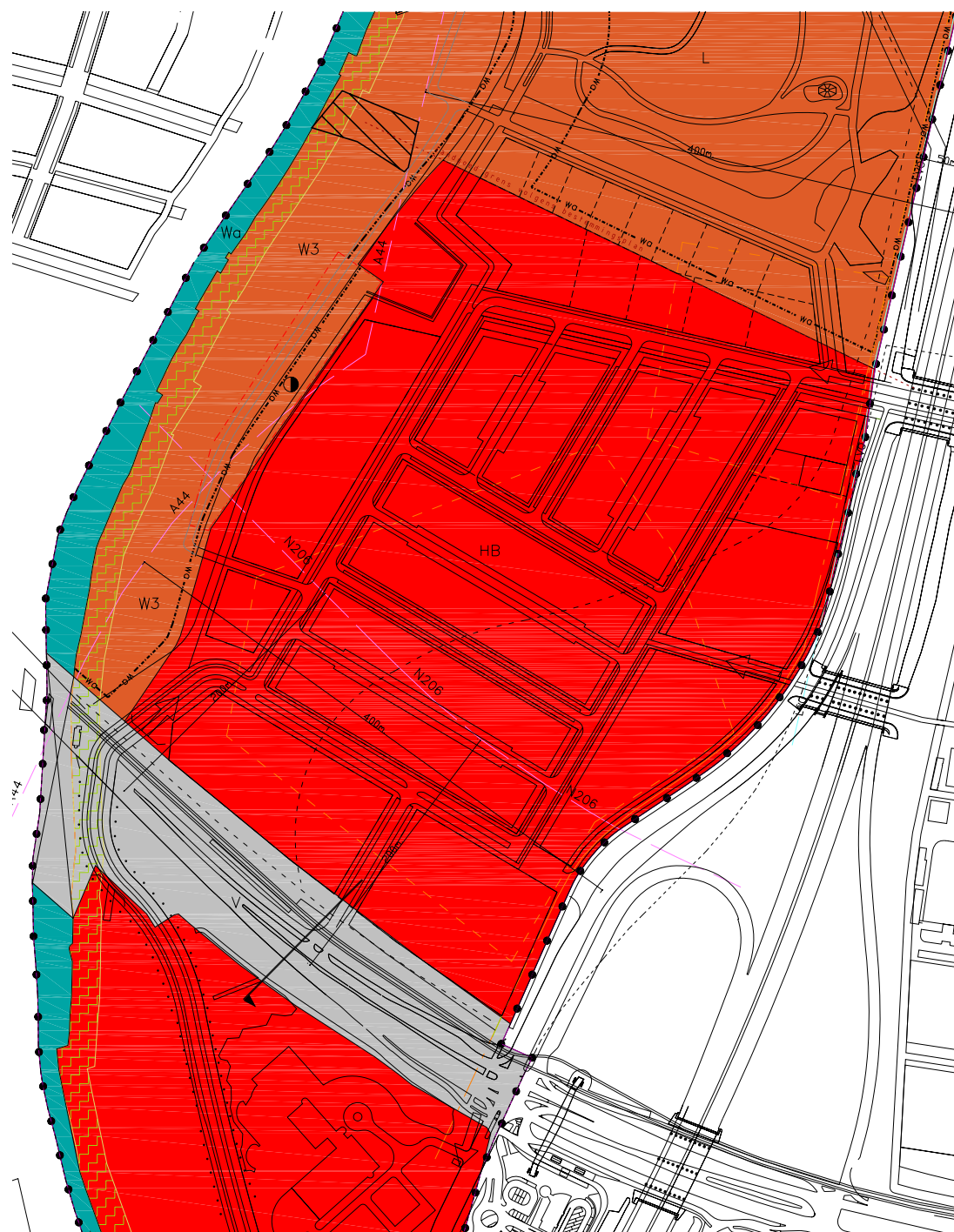
BIJLAGEN



eigendomskaart



bestaande studentenhuisvesting

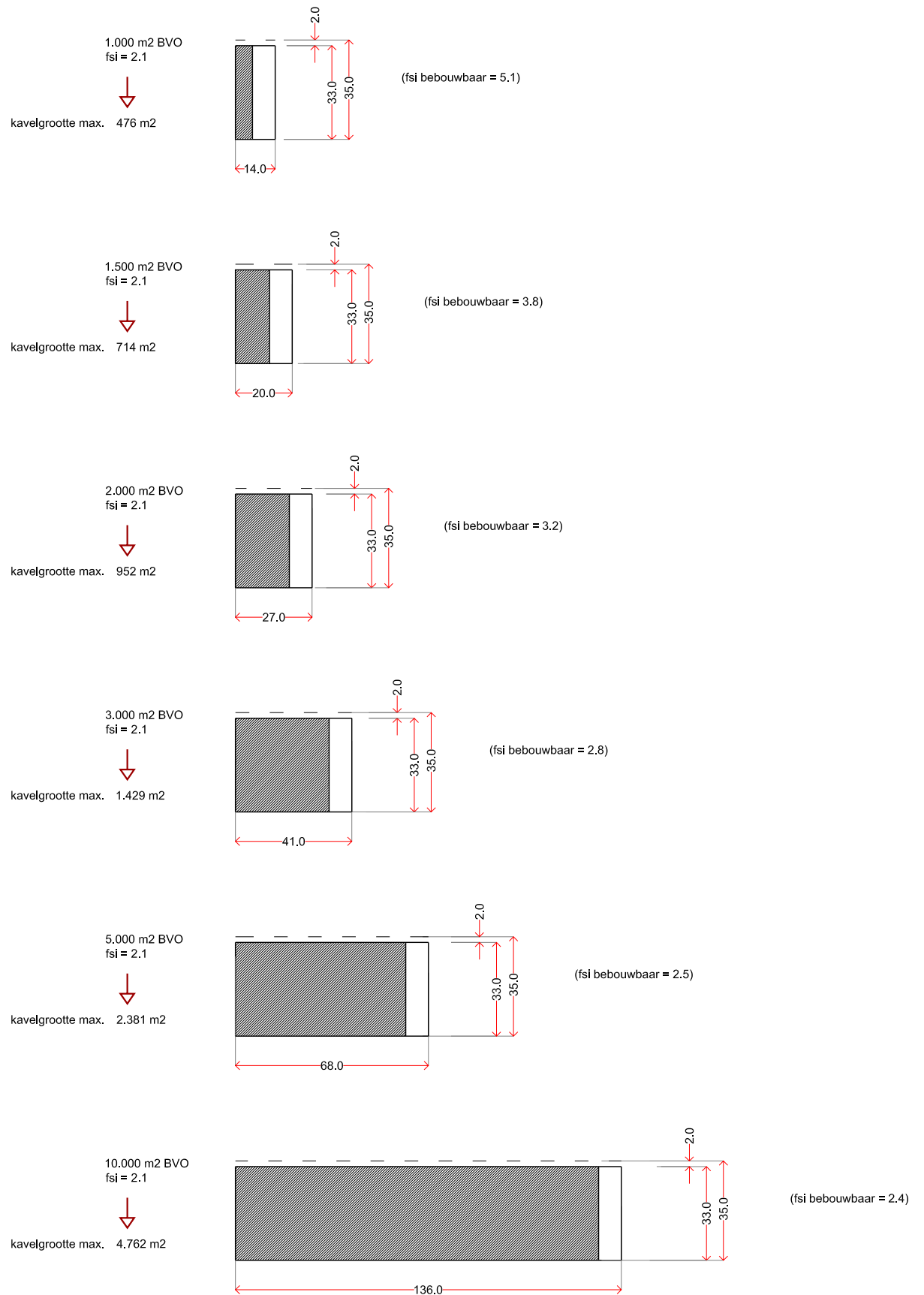


BESTEMMINGEN

	WONINGEN
	TUIN
	ERF
	BEDRIJF
	WOONDOELEINDEN 1
	WOONDOELEINDEN 2
	WOONDOELEINDEN 3
	LANDGOED
	HOOGWAARDIGE BEDRIJFSDOELEINDEN
	BEDRIJFSDOELEINDEN
	VERKEERSDOELEINDEN
	WATER
	WATERKERING
	GASTRANSPORTLEIDING
	DRINKWATERTRANSPORTLEIDING

bestemmingsplan

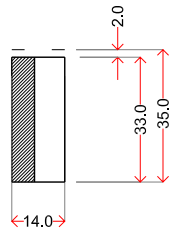
diepte kavel 35 m
onbebouwbare rand 2 m
fsi = 2.1



studie gebouw en kavel maat

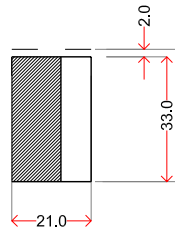
diepte kavel 35 m
onbebouwbare rand 2 m
fsi = 2.0

1.000 m² BVO
fsi = 2.0
↓
kavelgrootte max. 500 m²



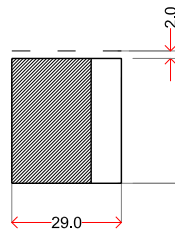
(fsi bebouwbaar = 5.1)

1.500 m² BVO
fsi = 2.0
↓
kavelgrootte max. 750 m²



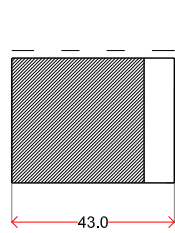
(fsi bebouwbaar = 3.5)

2.000 m² BVO
fsi = 2.0
↓
kavelgrootte max. 1.000 m²



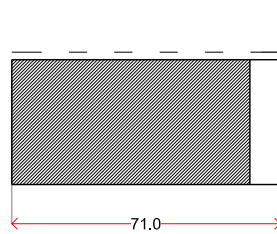
(fsi bebouwbaar = 2.9)

3.000 m² BVO
fsi = 2.0
↓
kavelgrootte max. 1.500 m²



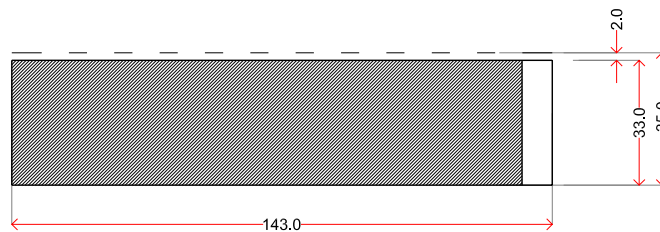
(fsi bebouwbaar = 2.6)

5.000 m² BVO
fsi = 2.0
↓
kavelgrootte max. 2.500 m²



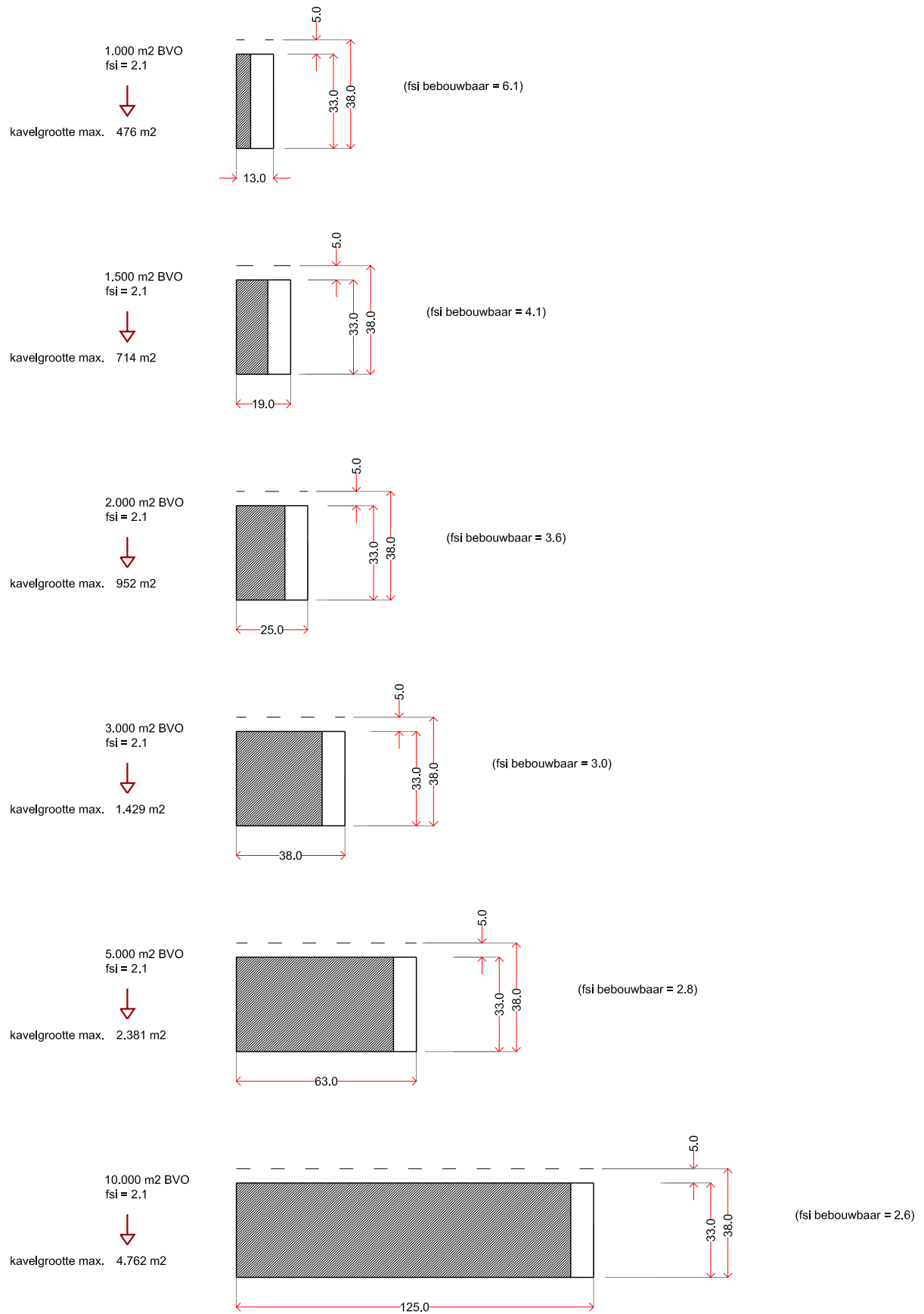
(fsi bebouwbaar = 2.4)

10.000 m² BVO
fsi = 2.0
↓
kavelgrootte max. 5.000 m²



(fsi bebouwbaar = 2.2)

diepte kavel 38 m
 onbebouwbaar rand 5 m
 fsi = 2.1



Dit Stedenbouwkundigplan voor Nieuw-Rhijneest Zuid is opgesteld door Studio Hartzema.
Rotterdam, februari 2008

**S
TU
DIO.
HART
ZEMA.**

Studio Hartzema
Westblaak 49
NL-3012 KD Rotterdam
tel +31 10 281 07 51
fax +31 10 281 08 31
mail@studiohartzema.com

