

Bundel van de Raadsvoorstellen weekoverzicht van 24 maart 2019

1

Vaststelling Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern

AANPASSING: Conform bespreking in de raadscommissie Stad en Ruimte van 7 maart 2019 is de bijlage 'Omgevingsvisie_ deelgebied Vleuten - De Meern ' aangepast (22 maart 2019, Raadsvoorstellen weekoverzicht 24 maart 2019).

Voorstel_10454

Toelichting - Relatie omgevingswet, omgevingsvisie 1.0 en deelgebied Vleuten-De Meern

Infographic Omgevingsvisie Vleuten-De Meern

Omgevingsvisie_ deelgebied Vleuten - De Meern (maart 2019)

Evaluatie Omgevingsvisie deelgebied Vleuten- De Meern

Vaststellingsrapport - Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten - De Meern

Logboek-participatie

STREKT TER VERVANGING Omgevingsvisie_ deelgebied Vleuten - De Meern (na S&R)

2

Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier

AANPASSING: Conform bespreking in de raadscommissie Stad en Ruimte van 7 maart 2019 is het raadsvoorstel 'Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier' en de bijlage 'Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein - Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan' aangepast (18 maart 2019, Raadsvoorstellen weekoverzicht 24 maart 2019).

Voorstel_11400

Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein - Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (maart 2019)

Variant Körmeling Presentatie Beurskwartier studie panden Croeselaan

Variant Körmeling toelichting stedenbouwkundig ontwerp Croeselaan Beurskwartier

Variant Kürstjens Croeselaan Beurskwartier

Variant MEI Visie Croeselaan Beurskwartier

Variant ZUS Croeselaan Beurskwartier

Verslag Informatieavond resultaten onderzoek panden Croeselaan 181123

Kwalitatieve onderbouwing voorbereidingskrediet

Hoofdlijnenplanning Beurskwartier (januari 2019)

Besluitenhistorie Beurskwartier december 2018

STREKT TER VERVANGING Voorstel_11400 (na S&R)

STREKT TER VERVANGING Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein - Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (na S&R)

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Klewer, M. (Matei) 4562060
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vaststelling Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 In te stemmen met de in het vaststellingsrapport voorgestelde wijzigingen van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern, zoals samengevat in het vaststellingsrapport.
- 2 De Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_10454

Bijlage: Toelichting - Relatie omgevingswet, omgevingsvisie 1.0 en deelgebied Vleuten-De Meern

Bijlage: Infographic Omgevingsvisie Vleuten-De Meern

Bijlage: Bevat persoonsgegevens - Zienswijzen Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern

Bijlage: Omgevingsvisie_ deelgebied Vleuten - De Meern (maart 2019)

Bijlage: Evaluatie Omgevingsvisie deelgebied Vleuten- De Meern

Bijlage: Vaststellingsrapport - Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten - De Meern

Bijlage: Logboek-participatie

Bijlage: STREKT TER VERVANGING Omgevingsvisie_ deelgebied Vleuten - De Meern (na S&R)

Eerdere besluitvorming

B&W besluit Ontwerp Omgevingsvisie Vleuten-De Meern – mei 2017

Raadsbesluit Omgevingsvisie 1.0 – juli 2017

Uitvoering

Met de vaststelling van de omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern komen er nieuwe mogelijkheden voor het aanvragen van initiatieven in de wijk. Een initiatief kan het verbouwen van een gebouw tot een appartementencomplex zijn of de start van een café. Dat kan de initiatiefnemer aangeven bij de gemeente. De gemeente kijkt of het initiatief past in de wijk.

Dit doet de gemeente door het te toetsen aan het bestemmingsplan en de omgevingsvisie. Een initiatiefnemer kan in het hoofdstuk *Toetsingskader* van de omgevingsvisie een snelle indruk krijgen van de onderwerpen die we belangrijk vinden in de wijk. In die paragraaf staan ambities en kaders. De ambities vertellen wat de gemeente graag wil verbeteren aan de wijk, de kaders maken duidelijk waaraan een initiatief moet voldoen.

In het hoofdstuk *Stappenplan* van de omgevingsvisie staan de stappen die een initiatiefnemer moet nemen bij het aanvragen van een initiatief.

Context

Bij de totstandkoming van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern is vanaf de start gewerkt in de geest van de landelijk in te voeren omgevingswet. Hoe een omgevingsvisie er uit moet zien en wat er in moet staan, is niet precies in de nieuwe wet omschreven. Het is voor de gemeente Utrecht een van de eerste omgevingsvisies voor een deelgebied geweest, wat betekent dat er veel is geëxperimenteerd.

De opdracht voor deze omgevingsvisie voor een deelgebied was om een product te maken waarin door alle belanghebbenden - waaronder de gemeente - de mogelijke ontwikkelingen en de te behouden waarden voor de leefomgeving zijn benoemd. De omgevingsvisie moet verwoorden waar en onder welke condities ruimte is om mee te werken aan toekomstige initiatieven. Daarmee biedt het een kader voor het omgevingsplan en voor omgevingsvergunningen bij het afwijken van het omgevingsplan. Bij de omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern is naar vernieuwing gezocht op drie vlakken:

- Brede participatie: een instrument dat uiting geeft aan 'Utrecht: Ruimte voor Iedereen', door samen met alle belanghebbenden de omgevingsvisie op te stellen. In de participatie is het proces van plan maken en participatie omgedraaid. Eerst is middels digitale inzendingen uitgevraagd wat belanghebbenden uit het gebied belangrijke waarden en kwaliteiten vinden en hoe zij het gebied graag zien ontwikkelen in de komende 10 tot 25 jaar. Vervolgens zijn via tafelgesprekken, interviews en online enquêtes ideeën opgehaald. Tot slot is er in een tweetal wijkgesprekken per thema doorgepraat over dilemma's en keuzes. Meer informatie hierover is terug te lezen in de bijlage "logboek".
- Brede inhoud: de wensen van de belanghebbenden in en voor de wijk worden verenigd met de koers voor de stad. Dit leidt tot een ontwikkelingskader dat zowel recht doet aan de algemene lijn van de stad, als aan belangen van bewoners en organisaties in de wijk. Daarbij wordt de verbrede inhoud, ingegeven vanuit de omgevingswet, gezocht op de thema's volgend uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht, zoals gezonde verstedelijking.
- Andere vorm: een nieuw instrument verdient een eigentijdse vorm en uitstraling. De omgevingswet schrijft voor dat producten digitaal worden aangeboden. De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten- De Meern is daarom in eerste instantie als website aangeboden en heeft ook op die manier ter inzage gelegen. Echter, het coalitieakkoord van de Gemeente Utrecht schrijft voor gemeentelijke informatie ook op papier beschikbaar te houden. Daarom is er ook een (printbare) pdf opgesteld van de omgevingsvisie. De tekst van de website is omwille van leesbaarheid hier en daar aangepast met als doel een leesbare pdf te maken, inhoudelijk verschillen de producten niet van elkaar. De pdf ligt voor ter vaststelling en de website zal worden gebruikt als communicatiemiddel.

Na de terinzagelegging van de omgevingsvisie is deze op delen aangepast na een grondige evaluatie, zie hiervoor de opsomming onder de ambtelijke wijzigingen in het vaststellingsrapport. Daarbij is enerzijds recht is gedaan aan het 'omgevingswet-proof' maken van de omgevingsvisie en anderzijds aan de doorlopen participatieprocedure.

De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern wordt op enkele onderdelen nog aangevuld door eerder vastgesteld beleid, beleid dat via de website ontsloten zal worden. De reden hiervoor is dat de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern is opgesteld als pilot voor het integreren van beleid en voor het participatieproces. Om de pilot niet te belasten, is ervoor gekozen om het al vastgestelde beleid voor ontwikkelingen, zoals het afbouwen van Vleuterweide of het beleid voor Rijnenburg, niet mee te nemen en dus ook niet opnieuw ter discussie te stellen. Het gebiedsontwikkelingsbeleid en het beleid voor Rijnenburg blijft daarmee ongewijzigd. Op de ingangspagina van de omgevingsvisie, gebiedsbeleid Vleuten-De Meern zal een beknopt overzicht van hoofdlijnen van beleid worden weergegeven.

Beslispunt

- 1 In te stemmen met de in het vaststellingsrapport voorgestelde wijzigingen van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern, zoals samengevat in het vaststellingsrapport.

Argumenten

- 1.1 De ingezonden zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen en van antwoord voorzien.
Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. Het gaat om zienswijzen van bewoners en organisaties binnen en buiten het plangebied. Per zienswijze is beoordeeld in hoeverre de Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern aanpassing behoeft. Naar aanleiding van een van de zienswijzen is informatie over Klimaatbestendige Water Aanvoer toegevoegd aan de Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern.
- 1.2 De ambtelijke wijzigingen zijn voor het grootste deel inhoudelijk neutraal en betreffen verbeteringen die de leesbaarheid vergroten.
Mede naar aanleiding van de evaluatie (zie bijlage) die heeft plaatsgevonden na de ter inzage legging van de Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten- De Meern zijn er meerdere ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De ambtelijke wijzigingen zijn verbeteringen voor de leesbaarheid en soms is informatie toegevoegd. Om recht te doen aan het participatieproces is er terughoudend omgegaan met inhoudelijke veranderingen. Het betreft hierbij reeds door de raad vastgesteld beleid, zoals te beschermen waarden uit de Welstandsnota, ontwikkellocaties als Haarzicht en Haarrijn of beleid uit bestemmingsplannen. Ook is feitelijke informatie toegevoegd zoals een gebiedsbeschrijving. Inhoudelijk zijn aanpassingen doorgevoerd aan teksten op het gebied van sociale woningbouw, parkeren en duurzame woon- en werkomgeving. Het overzicht van ambtelijke wijzigingen is opgenomen in het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 2 De Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern vast te stellen.

Argumenten

- 2.1 In dit onderdeel van de omgevingsvisie 1.0 wordt het gemeentelijke beleid op gebiedsniveau aangevuld.
De "omgevingsvisie 1.0" bevat tot nu toe alleen het gemeentelijke lange termijnbeleid, de zogenoemde "koers" en het gemeentelijke, thematische beleid (ook wel sectoraal beleid genoemd). Het beleid dat ontbreekt is het beleid op gebiedsniveau. Voor Vleuten-De Meern wordt het gebiedsbeleid deels geactualiseerd met de voorliggende visie.
- 2.2 De Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern is samen met bewoners en gebruikers van het gebied opgesteld.
De Omgevingswet beoogt participatie over nieuw beleid en nieuwe regels te stimuleren. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten- De Meern is gezocht naar nieuwe vormen van participatie. Het doel van die nieuwe vormen was om een bredere inbreng van de wijk te organiseren dan de inbreng van de betrokken bewoner die inspraakavonden bezoekt. Daarnaast is er ook met het proces geëxperimenteerd: de bewoners en andere belanghebbenden zijn uitgenodigd om een bijdrage te leveren, niet als reactie op een conceptnota, maar als input voor nog op te stellen beleid. De resultaten van die inbreng zijn verwerkt in het ontwerp van de Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern. Vleuten-De Meern is 'dorps', zeggen inwoners. De gemeente vroeg hun wat zij belangrijk vinden in de wijk. Naast het dorps gevoel vonden zij de volgende onderwerpen het belangrijkste:

- voldoende groen

- elkaar makkelijk ontmoeten
- fijne woon- en werkomgeving
- prettig kunnen verplaatsen (op de fiets, lopend, met het openbaar vervoer of met de auto)

Deze onderwerpen, die we gebiedsthema's noemen, worden in de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern uitgebreid besproken. Vervolgens heeft de ontwerpvisie als website ter inzage gelegen (dit is de wettelijke term van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.11), zodat iedereen die dat wilde nog kon reageren op de ontwerptekst. De reacties zijn weergegeven en beantwoord in het vaststellingsrapport dat als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd.

2.3 Het beleid op gebiedsniveau zorgt voor integratie van het gemeentelijke, thematische beleid.

De Omgevingswet vraagt om integratie van het beleid. De integratie kan het best vorm gegeven worden op het niveau 'koers' en op gebiedsniveau. Op gebiedsniveau, omdat daar aan het licht kan komen dat beleid van verschillende thema's om een belangenafweging vraagt.

2.4 Het beleid op gebiedsniveau geeft inzicht in de ruimte die initiatiefnemers kunnen verwachten om te mogen afwijken van regels in het bestemmingsplan.

Als de gemeente een vergunningaanvraag ontvangt voor een initiatief dat niet voldoet aan de regels van een bestemmingsplan, moet de gemeente overwegen om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor een transparant opererende overheid is het nodig dat een initiatiefnemer, maar natuurlijk ook andere belanghebbenden, vooraf een inschatting kunnen maken of de gemeente bereid is mee te werken. De omgevingsvisie biedt hierin duidelijkheid. Omdat de omgevingsvisie het beleid op hoofdlijn beschrijft is er uiteraard nog wel interpretatieruimte. De vaststelling van beleid op gebiedsniveau zorgt voor een belangrijke concretisering en integratie van het beleid.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Klewer, M. (Matei)
Vergadering	4562060
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vaststelling Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern

besluit

- 1 In te stemmen met de in het vaststellingsrapport voorgestelde wijzigingen van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern, zoals samengevat in het vaststellingsrapport.
- 2 De Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

Relatie omgevingswet, omgevingsvisie 1.0 en deelgebied Vleuten–De Meern

De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten–De Meern ligt ter besluitvorming aan u voor. Omdat het product omgevingsvisie relatief nieuw is, informeren wij u in deze memo over de context, inhoud en proces van de omgevingsvisie als geheel en de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten–De Meern.

De omgevingsvisie als geheel

De omgevingsvisie is een van de nieuwe kerninstrumenten afkomstig uit de Omgevingswet en kan gezien worden als een vervanger van de structuurvisie. Uit de omgevingsvisie volgt welke doelen de gemeente nastreeft en bijvoorbeeld of de gemeente regels nodig heeft om die doelen te bereiken. De Omgevingsvisie is daarmee het beleidskader voor het omgevingsplan. Het omgevingsplan vervangt bij de invoering van de Omgevingswet alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen en op termijn ook de regels over de fysieke leefomgeving die in andere verordeningen staan.

De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten–De Meern maakt deel uit van de [gemeentebrede omgevingsvisie](#), die medio 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. De omgevingsvisie heeft drie niveaus. De *koers*, op dit moment de Ruimtelijke Strategie Utrecht, die op hoofdlijnen richting geeft aan de ontwikkeling van de stad. Het *thematisch beleid*, beleid dat gaat over een bepaald onderwerp zoals groen of wonen en het *gebiedsbeleid* dat alleen geldt in een bepaald gebied. De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten–De Meern behoort tot die laatste categorie.

De omgevingsvisie is een ‘vormvrij’ product – de Omgevingswet stelt geen vorm-eisen aan de omgevingsvisie, behalve dat de visie digitaal raadpleegbaar moet zijn. De gemeente Utrecht moet daarom zelf gaan uitvinden wat het beste gaat werken. In overleg met het gebiedsteam Vleuten–De Meern zijn de beleidsdoelen en –ambities voor de wijk verwoord in ambities en kaders, om ervoor te zorgen dat initiatiefnemers uit de visie kunnen halen welke initiatieven die niet in het bestemmingsplan passen in beginsel kunnen rekenen op medewerking van de gemeente. Wat te doen als je een initiatief hebt, staat in het stappenplan (zie bijlage). Dit hulpmiddel voor bewoners en organisaties is opgenomen in het hoofdstuk 6 Uitvoering van de omgevingsvisie en wordt ook aangeboden op de [website](#).

Volgens het gebiedsteam geven de kaders en ambities, waar naar wordt verwezen in het stappenplan, voldoende richting en passen ze bij hetgeen dat leeft in de wijk. Naast het gebiedsbeleid zullen vaak ook een aantal gemeentebrede kaders een rol spelen. Bij het maken van beleid op gebiedsniveau is het vaak goed mogelijk om stedelijk, thematisch beleid te integreren. Dat is ook gebeurd in het beleid voor deelgebied Vleuten – De Meern. In het hoofdstuk ‘Groen’ is niet alleen ingegaan op de groene inrichting, maar zijn bijvoorbeeld ook de aspecten gezondheid en klimaatadaptatie meegenomen. Niet elk stedelijk belang kan in een integrale visie op gebiedsniveau verwerkt worden, omdat bepaalde belangen in bepaalde gebieden op dit moment niet spelen. Bij een concreet initiatief zal daarom altijd nog aan het *thematisch beleid* ‘verkeer’ inclusief parkeren, ‘archeologie’, ‘bodem’ of andere thema’s getoetst worden die niet expliciet zijn opgenomen in de omgevingsvisie op gebiedsniveau. Als een stedelijke thema wel als belang is afgewogen in de integrale visie op gebiedsniveau, hoeft dat thema geen rol meer te spelen bij de afweging of een initiatief in die integrale visie past.

De omgevingsvisie voor deelgebied Vleuten–De Meern is de uitkomst van een participatieproces waarin de burgers van Vleuten–De Meern zijn bevestigd naar wat zij belangrijk vinden voor de toekomst van de wijk. Onderwerpen die niet in het participatieproces aan de orde zijn gekomen, maar wel van belang zijn voor deelgebied Vleuten–De Meern zijn ambtshalve aangevuld met het door de raad vastgestelde beleid over de betreffende onderwerpen. Zo is het beleid dat gericht is op de ontwikkeling van nieuwe woonwijken of van het recreatiegebied rond Haarzuilens niet genoemd door bewoners, maar toegevoegd aan de visie. Met de aanvullingen is de omgevingsvisie voor dit deelgebied toekomstbestendig te noemen. Dat neemt niet weg dat bij de herziening van thematisch beleid gezien moet worden of er op gebiedsniveau aanpassingen nodig zijn.

Ter illustratie een voorbeeld. Als het beleid over het omzetten van woningen wijzigt, hoeft de omgevingsvisie alleen op het niveau van *thematisch beleid* worden aangepast. Op gebiedsniveau speelt dit aspect namelijk geen rol, alleen al, omdat het beleid over het omzetten rechtstreeks is vertaald in gemeentebrede, uniforme regels. Maar als de woonvisie zo wordt aangepast dat al vastgestelde programma's voor bijvoorbeeld Haarrijn moeten worden gewijzigd of dat er nieuwe ontwikkelingslocaties voor extra woningbouw moeten worden gevonden in Vleuten– De Meern, dan zal er ook een wijziging op gebiedsniveau gemaakt moeten worden. Dat betekent overigens niet dat er een extra raadsbesluit nodig is, want het gaat dan om één set van samenhangende wijzigingen van de omgevingsvisie die met één raadsbesluit kan worden vastgesteld.

Aanpassingen aan de omgevingsvisie

Mede naar aanleiding van de evaluatie (bijlage bij raadsvoorstel) die heeft plaatsgevonden na de ter inzage legging van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten– De Meern zijn er meerdere ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De ambtelijke wijzigingen zijn verbeteringen voor de leesbaarheid en soms is informatie toegevoegd. Om recht te doen aan het participatieproces is er terughoudend omgegaan met inhoudelijke veranderingen. Het betreft hierbij reeds door de raad vastgesteld beleid, zoals te beschermen waarden uit de Welstandsnota, ontwikkellocaties als Haarzicht en Haarrijn of beleid uit bestemmingsplannen. Ook is feitelijke informatie toegevoegd zoals een gebiedsbeschrijving. Inhoudelijk zijn aanpassingen doorgevoerd aan teksten op het gebied van sociale woningbouw, parkeren en duurzame woon- en werkomgeving. Het overzicht van ambtelijke wijzigingen is opgenomen in het vaststellingsrapport.

Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente nog niet eerder gewerkt met een omgevingsvisie voor een deelgebied. Anders dan bij de omgevingsvisies deelgebied Beurskwartier Lombokplein en deelgebied Merwedekanaalzone, die beide meer gericht zijn op ontwikkeling en een stedenbouwkundig kader vormen, is de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten–De Meern opgesteld in de geest van de Omgevingswet en uitdrukkelijk een onderdeel van de gemeentebrede omgevingsvisie.

Het opstellen van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten–De Meern had, als pilot van het project Invoering Omgevingswet, een leerdoel: het met inbreng van de bewoners tot stand brengen van een integrale lange termijnvisie op de wijk. Het proces liet zien dat de vele aspecten en meningen niet altijd één richting op gaan. Lange termijn versus korte termijn visie, gemeentelijk beleid versus wat leeft er in de wijk etc. De tekst is zo opgesteld dat deze recht doet aan de inbreng van gemeentelijke beleid en aan het participatieproces. De leerpunten die de totstandkoming van deze omgevingsvisie aan het licht hebben gebracht worden meegegeven aan de komende omgevingsvisies voor deelgebieden. Daarmee maken we ons als gemeente lerenderwijs klaar voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021.

Bijlage: Welke stappen zet een initiatiefnemer?

Stap 1: bestemmingsplan

Heeft uw initiatief iets te maken met:

- het bouwen of veranderen van gebouwen, of
- het veranderen van de functie van een gebouw of terrein (bijvoorbeeld een kantoor ombouwen tot wooncomplex)?

Bekijk dan eerst het bestemmingsplan. Daarin staat wat de regels zijn voor het gebruik van de ruimte binnen de wijk. Als een initiatief in het bestemmingsplan past, kan de initiatiefnemer het initiatief uitvoeren. Deze persoon moet wel de benodigde vergunningen hebben. Past het initiatief niet in het bestemmingsplan? Dan kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Dat begint met stap 2.

Stap 2: kaders en ambities

De gemeente mag met een omgevingsvergunning toestemming geven om af te wijken van een bestemmingsplan, maar moet dat wel goed kunnen uitleggen. U moet eerst de gemeente overtuigen dat het afwijken van het bestemmingsplan nodig is. De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten–De Meern kan daarbij helpen. U en de gemeente kunnen uit deze omgevingsvisie argumenten halen waarom een initiatief toch past in de wijk. Bekijk daarom of het initiatief aansluit bij de kaders en ambities.

Stap 3: overleg met de gemeente

De initiatiefnemer kan het initiatief met de gemeente bespreken. Hoe beter het initiatief aansluit bij de kaders en ambities, hoe meer de gemeente kan meewerken met het initiatief.

Is het initiatief een kleine ontwikkeling die naadloos aansluit bij de kaders en ambities voor ontwikkelingen in de wijk?

De gemeente kan dan waarschijnlijk meewerken aan het initiatief. Omwonenden krijgen vaak wel de mogelijkheid om hun mening over het initiatief te geven, voordat de gemeente groen licht kan geven.



Is het initiatief een grote ontwikkeling of sluit het initiatief gedeeltelijk aan bij de kaders en ambities?

- Samen organiseren initiatiefnemer en gemeente een gesprek met de buurt.
- Mogelijk moeten het initiatief en/of de omgevingsvisie worden bijgesteld.
- We bespreken samen wat er nog nodig is om het initiatief uit te voeren.



Past het initiatief niet bij één of meer kaders voor ontwikkelingen?

- Het initiatief is waarschijnlijk niet gewenst in deze wijk.
- Als de initiatiefnemer denkt dat het initiatief toch een belangrijke bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van de wijk of aan de gemeente, dan kan hij of zij met de gemeente bekijken of er toch mogelijkheden zijn voor het plan. Een belangrijk onderwerp van het gesprek is of het initiatief kan rekenen op draagvlak van de bewoners en andere belanghebbenden.



Stap 4: omgevingsvergunning aanvragen

De initiatiefnemer kan een omgevingsvergunning aanvragen om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning toetst de gemeente uw initiatief op de volgende punten:

- het draagt bij aan de koers van de wijk
- het sluit aan op de kaders en ambities in de omgevingsvisie
- de voordelen voor de wijk zijn groter dan de wens om de wijk te houden zoals die is
- het voldoet aan gemeentelijk beleid
- het voldoet aan de eisen van de wet

Het kan zijn dat er onderzoek gedaan moet worden, voordat we een vergunning verlenen. Hoe meer het initiatief afwijkt van het bestemmingsplan, hoe meer onderzoek er nodig is. De gemeente kan de initiatiefnemer vertellen welke onderzoeken nodig zijn.

Misschien zijn er ook nog andere vergunningen nodig om het initiatief uit te voeren.

Omgevingsvisie Utrecht

Bestaat uit drie delen

1

Koers

Beleid voor de lange termijn: Ruimtelijke Strategie Utrecht



2

Thematisch beleid

Beleid over een bepaald onderwerp, bijvoorbeeld groen of parkeerbeleid



Parkeren



Groen



Sport



Verkeer en mobiliteit



Energie



Water



Geluid



Wonen

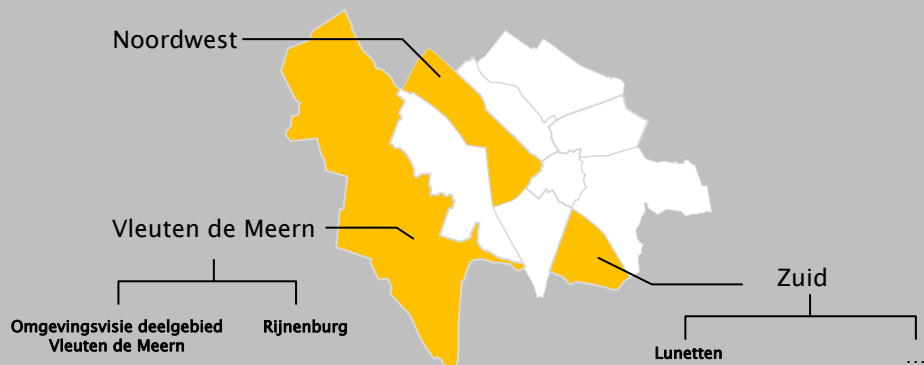


.....

3

Gebiedsbeleid

Beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt



Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern

november 2018



Omgevingsvisie



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern

november 2018

Colofon

Projectgroep

Tonia Koops
Nikita Kuipers
Peter Meijer
Helen Verouden
Isaac Nicolaas
Han Bleijs
Claar Talsma
Judith Arntz
Stef Verheul
Jeroen Koning
Elke Bon
Lisanne Teunissen

Projectmanagement

Matei Klewer
Wim van Gelder

Opdrachtgever

Iris Oosterbeek-Mooij
Martine van Rijn
Annechien de Gast

Grafische realisatie

Ruimte / CAD-unit

Versiedatum

november 2018

Samenvatting

De omgevingsvisie voor deelgebied Vleuten-De Meern is de uitkomst van een participatieproces waarin de burgers van Vleuten-De Meern zijn bevraagd naar wat zij belangrijk vinden voor de toekomst van de wijk. Hier zijn vier gebiedsthema's uitgekomen, te weten 'groen', 'ontmoeten', 'woonomgeving' en 'verplaatsen'. De omgevingsvisie is aangevuld met stedelijke thema's en later is ook beschrijvende informatie toegevoegd. Zo is onder meer de paragraaf 'Schets van de wijk' aan de inleiding toegevoegd. De paragraaf bevat een korte beschrijving van de wijk.

De gebiedsthema's zijn vertaald naar hoofdstukken en verder uitgewerkt in paragrafen waarin wordt aangegeven wat belangrijk is om te behouden en waar kansen voor ontwikkelingen en initiatieven worden gezien. In het hoofdstuk 'groen' wordt bijvoorbeeld ingezet op het behoud van het landschap rond Haarzuilens, het beschermen van archeologische waarden en op ontwikkelingen die bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Kansen worden gezien voor een groene aankleding bij ruimtelijke ontwikkelingen en zorgen voor eigentijdse recreatieve mogelijkheden, maar ook het koesteren van het Máximapark.

In het gebiedsthema 'ontmoeten' worden sociale cohesie, levendige winkelcentra en horeca, voorzieningen en activiteiten, ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen en ontmoetingsplekken voor jongeren besproken. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de behoefte aan ontmoetingsplekken voor jongeren. Verder moet worden ingezet op goed bezochte winkelcentra door het aanbieden van een goede mix van functies en moet er ruimte worden gemaakt voor ontmoetingen in de buurt die de mix van doelgroepen stimuleren.

Het gebiedsthema 'wonen' is uitgewerkt in wonen, werkgelegenheid, duurzame en gezonde woon- en werkomgeving en het dorps karakter van Vleuten-De Meern. Nieuwe woningen moeten passen bij de omgeving en er moet waar mogelijk rekening worden gehouden met de vraag uit de wijk. Qua ambities is sfeer in de dorpskernen belangrijk evenals de zorg dat mensen zelfstandig kunnen blijven wonen als ze ouder worden. Tot slot is het stimuleren van duurzame en energieneutrale woningen gewenst.

Het gebiedsthema 'verplaatsen' bestaat uit verkeersveiligheid, autogebruik, parkeren, fietsen en wandelen, openbaar vervoer. Iedereen zou zich veilig moeten voelen in het verkeer met extra aandacht voor kinderen en ouderen. Het autogebruik moet niet worden ontkend, maar andere vormen van vervoer moeten wel worden gestimuleerd.

In het hoofdstuk 6 'uitvoering' wordt uitgelegd hoe de gemeente initiatieven toetst. Deze omgevingsvisie voor deelgebied Vleuten-De Meern fungeert namelijk als inhoudelijk kader bij het toetsen van initiatieven wanneer deze niet binnen het bestemmingsplan passen. Hoe men als initiatiefnemer het beste te werk kan gaan, staat verwoord in het stappenplan.

Tot slot zijn in de bijlagen de totstandkoming van deze omgevingsvisie, trends, cijfers en feiten, de historie en een lijst van monumenten van Vleuten-De Meern terug te vinden.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	9
1.1 Eerste kennismaking met de wijk	9
1.2 Gebiedsgrenzen	11
1.3 Schets van de wijk	12
1.3.1 Inleiding	12
1.3.2 Haarzuilens	12
1.3.3 Haarrijn	13
1.3.4 Vleuten	13
1.3.5 Vleuterweide (Vleuten)	14
1.3.6 Máximapark	14
1.3.7 De Meern	14
1.3.8 Veldhuizen – De Balijs (De Meern)	15
1.3.9 Oudenrijn (De Meern)	15
1.3.10 Rijnenburg	15
1.4 De koers voor de wijk: ontwikkelen met dorps karakter	16
1.5 Gebiedsthema's	16
1.5.1 Groene wijk	18
1.5.2 Bewoners ontmoeten elkaar	18
1.5.3 Fijn wonen en werken in de wijk	18
1.5.4 Veilig verplaatsen in bereikbare wijk	19
2 Groene wijk	20
2.1 Inleiding groene wijk	20
2.1.1 Waar gaat dit hoofdstuk over?	20
2.1.2 Groeiende stad	20
2.2 Kaart met de grote groene gebieden	21
2.3 Groen in de woonomgeving	22

2.3.1	Beschrijving van het groen	22
2.3.2	Behoud	22
2.3.3	Kansen	23
2.3.4	Onderhoud en beheer (uitvoering)	24
2.4	Máximapark.....	24
2.4.1	Beschrijving van het Máximapark	24
2.4.2	Behoud	26
2.4.3	Kansen	26
2.5	Haarzuilens en omgeving, buitengebied	28
2.5.1	Beschrijving van het buitengebied	28
2.5.2	Behoud	28
2.5.3	Kansen	29
2.6	Water.....	30
2.6.1	Beschrijving van het water	30
2.6.2	Behoud	31
2.6.3	Kansen	31
2.6.4	Aanpassen aan klimaatverandering	32
3	Bewoners ontmoeten elkaar	34
3.1	Inleiding	34
3.2	Kaart met ontmoetingsgebieden	35
3.3	Sociale cohesie in de wijk	36
3.3.1	Beschrijving van de sociale samenhang	36
3.3.2	Behoud	36
3.3.3	Kansen	37
3.4	Levendige winkelcentra en horeca.....	38
3.4.1	Beschrijving van de ontmoetingsplekken winkelcentra en horeca.....	38
3.4.2	Behoud	38
3.4.3	Kansen	39

3.5	Voorzieningen en activiteiten	40
3.5.1	Beschrijving van de voorzieningen en activiteiten	40
3.5.2	Behoud	40
3.5.3	Kansen	41
3.6	Ontmoetingen voor ouderen	43
3.6.1	Beschrijving van ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen	43
3.6.2	Behoud	43
3.6.3	Kansen	44
3.7	Ontmoetingsplekken voor jongeren	45
3.7.1	Beschrijving van de ontmoetingsplekken.....	45
3.7.2	Behoud	45
3.7.3	Kansen	45
3.8	Kindvriendelijke wijk	46
3.8.1	Beschrijving kindvriendelijkheid van de wijk.....	46
3.8.2	Behoud	46
3.8.3	Kansen	47
4	Fijn wonen en werken in de wijk.....	49
4.1	Inleiding	49
4.2	Kaart met woongebieden en bedrijventerreinen	50
4.3	Wonen	51
4.3.1	Beschrijving van het woningaanbod	51
4.3.2	Behoud	51
4.3.3	Kansen	52
4.4	Werkgelegenheid in de wijk	53
4.4.1	Beschrijving werkgelegenheid in de wijk.....	53
4.4.2	Behoud	54
4.4.3	Kansen	55
4.5	Duurzame en gezonde woon- en werkomgeving.....	56

4.5.1	Beschrijving van de leefomgeving	56
4.5.2	Behoud	56
4.5.3	Kansen	57
4.6	Het dorpse karakter.....	58
4.6.1	Beschrijving van het dorpse karakter	58
4.6.2	Behoud	59
4.6.3	Kansen	60
5	Veilig verplaatsen in bereikbare wijk	62
5.1	Inleiding	62
5.2	Kaart met snelwegen, spoor en busbaan	63
5.3	Verkeersveiligheid	64
5.3.1	Beschrijving verkeersveiligheid	64
5.3.2	Behoud	64
5.3.3	Kansen	64
5.4	Autogebruik.....	66
5.4.1	Beschrijving vervoer met de auto	66
5.4.2	Behoud	66
5.4.3	Kansen	67
5.5	Parkeren	68
5.5.1	Beschrijving van het parkeren	68
5.5.2	Behoud	68
5.5.3	Kansen	69
5.6	Fietsen en wandelen	70
5.6.1	Beschrijving van de fiets- en wandelmogelijkheden	70
5.6.2	Behoud	70
5.6.3	Kansen	71
5.7	Openbaar vervoer	71
5.7.1	Beschrijving openbaar vervoer.....	71

5.7.2	Behoud	72
5.7.3	Kansen	72
6	Uitvoering: mogelijkheden voor initiatieven.....	73
6.1	Hoe toetst de gemeente initiatieven?.....	73
6.1.1	Inleiding.....	73
6.1.2	Kaders, ambities en stappenplan bij initiatieven	73
6.2	Kaders en ambities bij ontwikkelingen.....	73
6.2.1	Groene wijk	74
6.2.2	Bewoners ontmoeten elkaar	74
6.2.3	Fijn wonen en werken in de wijk.....	74
6.2.4	Veilig verplaatsen in bereikbare wijk	74
6.3	Welke stappen zet een initiatiefnemer?	75
	Bijlage 1: Hoe is de omgevingsvisie Vleuten-De Meern tot stand gekomen?.....	77
	Bijlage 2: Trends	78
	Bijlage 3: Cijfers en Feiten	80
	Bijlage 4: Historie in het kort.....	82
	Bijlage 5: Monumenten in de wijk Vleuten – De Meern	84

Omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern

1 Inleiding

1.1 Eerste kennismaking met de wijk



Inwoners van Vleuten-De Meern zijn erg tevreden met de leefomgeving, meer dan in andere wijken in Utrecht. We willen ervoor zorgen dat Vleuten-De Meern ook op lange termijn leefbaar is en zo'n prettige wijk blijft. In deze omgevingsvisie staat wat we kunnen doen om daarvoor te zorgen. Want Utrecht verandert en daar willen we op inspelen.

Utrecht groeit hard en gaat richting 400.000 inwoners. Dit heeft ook gevolgen voor Vleuten-De Meern. Groei van de stad brengt kansen met zich mee, maar de ontwikkeling moet wel passen bij de wijk en bij de wensen en waarden van de inwoners.

Vleuten-De Meern is 'dorps', zeggen inwoners. De gemeente vroeg hun wat zij belangrijk vinden in de wijk. Naast het dorpsse gevoel vonden zij de volgende onderwerpen het belangrijkste:

- voldoende groen
- elkaar makkelijk ontmoeten
- fijne woon- en werkomgeving
- prettig kunnen verplaatsen (op de fiets, lopend, met het openbaar vervoer of met de auto)

Deze onderwerpen, die we gebiedsthema's noemen, worden in de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern, uitgebreid besproken.

Veel buurten in Vleuten-De Meern voelen als een dorp in de stad. Het dorpsse karakter van die delen is een belangrijke, unieke waarde voor de wijk. Vleuten, De Meern en Haarzuilens zijn de oude dorpen van de wijk. In de loop van de tijd is hier steeds meer nieuwbouw omheen gekomen. De oude dorpskernen vormen natuurlijke centra en hebben hun dorpsse karakter behouden. De nieuwbouw heeft door de ruime opzet een kindvriendelijk en groen karakter.

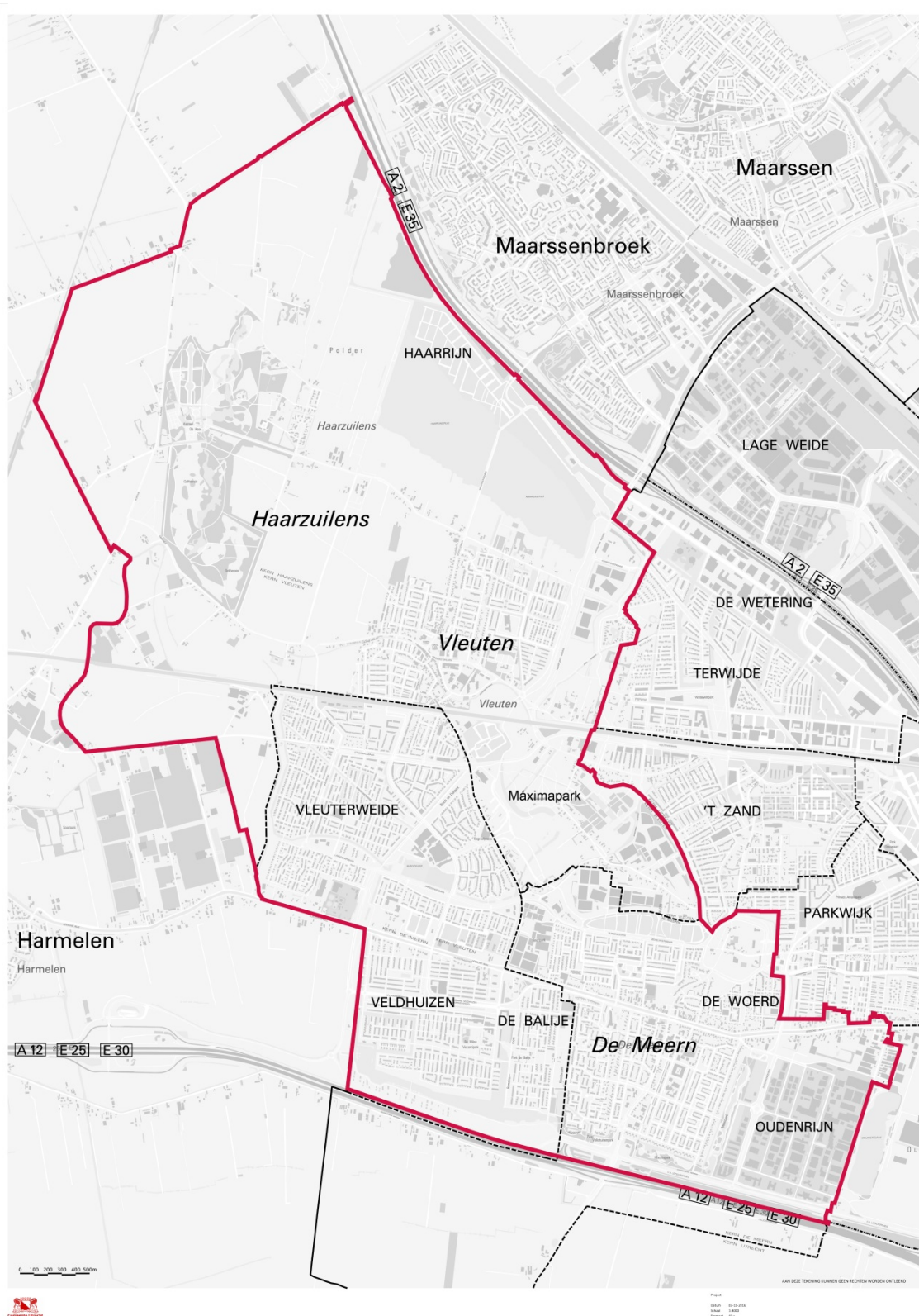
Er is behoefte aan een saamhorigheidsgevoel. Mensen willen weten wie hun burens zijn en elkaar helpen. Het dorpse karakter is niet alleen iets sociaals. Het heeft ook te maken met de voorzieningen, het groen en de opzet van de bebouwing. De bebouwing in de oude kernen is kleinschalig, dat wil zeggen niet te hoge gebouwen en met veel ruimte ertussen.

In het gebied is dus een mix van oude en nieuwe bebouwing. Dit geeft charme aan het gebied. Er is veel groen in de wijk. In de directe woonomgeving zijn dat de tuinen, plantsoenen en parken. Grotere groene gebieden en het omliggende landschap, zoals het Máximapark en Haarzuilens zijn makkelijk te bereiken. Dit zijn belangrijke recreatiegebieden voor de wijk en voor bewoners uit de rest van de stad.

De omgevingsvisie heeft geen invloed op ontwikkelplannen die al door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zoals bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling rond Haarzicht en Haarrijn. Deze plannen worden uitgevoerd ongeacht de uitkomsten van deze omgevingsvisie.

De polder Rijnenburg hoort ook bij de wijk Vleuten – De Meern. Echter, de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern gaat niet over Rijnenbrug. Het beleid voor Rijnenburg is vastgelegd in het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 het bestemmingsplan vastgesteld. Een eventuele ontwikkeling van Rijnenburg, bijvoorbeeld als energielandschap, wordt in een aparte procedure bekeken.

1.2 Gebiedsgrenzen



1.3 Schets van de wijk

1.3.1 Inleiding

Ruimtelijke structuur

Vleuten – De Meern is de wijk met het grootste oppervlak. De structuur van de wijk wordt onder meer bepaald door drie grote oost-westverbindingen: de spoorlijn Utrecht – Gouda, de Leidsche Rijn en de snelweg A12. De kern van het gebied is het Máximapark, met Vleuten aan de noordwestkant van het park en De Meern aan de zuidkant. Vleuten en De Meern hebben door hun kleinschaligheid en hun diversiteit van bebouwing een dorps karakter. Dat karakter is behouden, ook al zijn er in de loop van de tijd steeds meer huizen om de dorpen heen gebouwd. De nieuwbouw heeft door de ruime opzet een kindvriendelijk en groen karakter.

Het groengebied dat Haarzuilens omringt is benoemd als recreatiegebied. Het landgoed Haarzuilens rondom het kasteel en het park is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

Ten noorden van Vleuten ligt de Haarrijnseplas, waar ook recreatiemogelijkheden zijn. Tussen Vleuten en de plas wordt de nieuwe woonwijk Haarzicht gebouwd en aan de noordwest kant van de plas komt de woonwijk Haarrijn.

Ten zuiden van de A12 ligt het buitengebied Rijnenburg. Het landschap wordt voornamelijk gekenmerkt door langgerekte verkaveling haaks op de snelweg en de bebouwingslinten die meestal oost-west lopen. De bebouwing bestaat uit typische lintbebouwing.

Aan de oostkant van De Meern ligt het industrieterrein Oudenrijn.

In de welstandsnota staat een uitgebreide beschrijving van de wijk.

Sociale structuur

De bevolkingssamenstelling van de wijk Vleuten-De Meern heeft, vergeleken met de andere wijken, een paar opvallende punten. Er zijn relatief veel jongeren, maar ook veel 65-plussers. Ruim een tiende van de inwoners is van niet-westerse afkomst.

De verwachting is dat de gemiddelde leeftijd van de bewoners toeneemt, onder meer omdat er geen grote bouwplannen meer zijn. Daardoor zal ook de sociale structuur veranderen.

Buurten en gebieden van de wijk

In de paragrafen hieronder worden de buurten en gebieden van de wijk beschreven.

1.3.2 Haarzuilens

Beschrijving

Haarzuilens ligt aan de noordwest kant van de wijk. Hier begint het groene hart van de Randstad. Haarzuilens bestaat uit kasteel De Haar en het kasteeldorp Haarzuilens. Het kasteel en het dorp zijn ontworpen door P.J.H. Cuypers en gebouwd aan het einde van de 19e eeuw. In de middeleeuwen waren hier al voorgangers van het kasteel en het dorp. Het oorspronkelijke dorp is in 1898 op een andere plek herbouwd. De landerijen eromheen hebben nog de middeleeuwse verkaveling.

Cultuurhistorische waarden

Kasteel en bijbehorende tuin- en parkaanleg zijn beschermd als rijksmonument (historische buitenplaats). Samen met het dorp en de landerijen is het kasteel en het park aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De waarden zijn als volgt benoemd in het beschermd dorpsgezicht:

- de landschappelijke parkaanleg rond kasteel de Haar
- kasteel de Haar als kern van deze aanleg en met de zichtassen
- het dorp Haarzuilens met zijn opzet als brinkdorp en nog grotendeels oorspronkelijke, historiserende bebouwing
- de ruimtelijke samenhangende aanleg van kasteel, park en omliggende agrarische gronden
- de aanwezige middeleeuwse structuren, zoals ontginningsassen, waterlopen en wegen
- de in het gebied aanwezige historische elementen als de eendenkooi en de Hamtoren

1.3.3 Haarrijn

Beschrijving

Haarrijn ligt ten noorden van Vleuten en grenst aan de A2. Dit gebied is van oorsprong een vroeg middeleeuwse ontginning met als ontginningsbasis de Thematerweg en de Smalle Themaat. De Haarrijnseplas, gegraven voor de winning van het zand dat nodig was voor de bouw van Leidsche Rijn, bepaalt de nieuwe inrichting en het gebruik. Een deel van het gebied grenst aan het beschermd dorpsgezicht Haarzuilens.

Cultuurhistorische waarden

- Tot de cultuurhistorische waarden behoort de historische ontginningsverkaveling met de bijbehorende ontginningsbasis en de -kaden.
- Aan de Thematerweg ligt tevens op de karakteristieke verkaveling een aantal monumentale boerderijen. De ligging op de grens van de landschappelijke aanleg van Haarzuilens is zichtbaar in Thematerweg 2, boerderij Slotzicht.

1.3.4 Vleuten

Beschrijving

Vleuten behoort tot de oudste kernen in het gebied (waarschijnlijk ontstaan in de 9^e eeuw). Het dorp ontwikkelde zich op de stroomrug van de Oude Rijn (nu Vleutense Wetering) rondom de kerk. Het oudste deel bevindt zich ter hoogte van de Dorpsstraat, de Schoolstraat en de Pastoor Ohllaan. Aan de Schoolstraat en de Dorpsstraat is de oorspronkelijke lintbebouwing nog te vinden. Latere kleinschalige uitbreidingen (zowel voor- als naoorlogs) voegen zich rondom deze kern. Het grootste deel van het dorp ligt ten noorden van de spoorlijn.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden zijn gelegen in de historische kern en de linten. Het gaat zowel om de structuur als om de daar aan gelegen historische bebouwing:

- de historische dorpskern rondom het Dorpsplein, Dorpsstraat en Schoolstraat en bijbehorende (nog aanwezige) historische bebouwing, zoals de broederschapshuisjes
- de historische linten als de Pastoor Ohllaan, de Dorpsstraat, de Stationsstraat, het Haarpad en de Hindersteinlaan en de bijbehorende historische bebouwing
- de Vleutense Wetering
- de Torenpleinkerk met plein
- De R.K. Willibrorduskerk met pastorie, tuin en begraafplaats

1.3.5 Vleuterweide (Vleuten)

Beschrijving

Vleuterweide is een nieuwe buurt, gebouwd op een oude landschappelijke structuur tussen Vleuten en Veldhuizen (De Meern) in, tussen het spoor en de Leidsche Rijn. Bepalende historische structuren zijn de Leidsche Rijn en enkele oude wegen en weteringen.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden betreffen de aanwezige natuurlijke en cultuurelementen die de landschapsstructuur bepalen. Hiertoe behoren het bewoningslint langs de Leidsche Rijn (Zandweg) en de Leidsche Rijn zelf, de Vleuterweideweg-Ivoorzwaamsingel-Liesgrassingel en de Europaweg-Wilhelminalaan. Ook de (van oorsprong middeleeuwse) watertjes de Heycop en de hierop aantakende hoofdwetering van de aangrenzende polder die naar Harmelen voert, evenals de Middelwetering, horen bij de structuur.

1.3.6 Máximapark

Beschrijving

Het Máximapark ligt tussen Vleuten en De Meern. Het park grenst ook aan nieuwe wijken, zoals Terwijde en Vleuterweide.

Het park is gelegd over het middeleeuwse ontginningslandschap tussen de Leidsche Rijn (Rijksstraatweg) en de Vleutense Wetering. De wegen met lintbebouwing, zoals de Alendorperweg, en de waterstructuren zijn opgenomen in een nieuwe parkaanleg. De glastuinbouw heeft plaats moeten maken voor het park.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden betreffen de oude (water)structuren en bebouwingslinten. De Alendorperwetering is een restant van een oude Rijnloop. De Alendorperweg is van oude oorsprong en heeft een kenmerkende lintbebouwing. De Esdoornlaan is van oorsprong een oude dijk langs de Alendorperwetering. De Enghwetering (verlengde van de Vleutense Wetering) en de Enghlaan horen bij de voormalige ridderhofstad Den Engh.

1.3.7 De Meern

Beschrijving

De Meern ontwikkelde zich vanaf de 17e eeuw als lintbebouwing aan weerszijden van de Leidsche Rijn. Het heeft geen echte dorpskern. De belangrijke wegen zijn de Zandweg en de Meerndijk. De bouw van de rooms-katholieke kerk aan de Pastoor Boelenslaan heeft de groei ten zuiden van de Leidsche Rijn mede bepaald. Latere uitbreidingen tussen 1950 en nu vullen het gebied op. De Woerd is de plek waar het Romeinse grensfort in de 1e eeuw gevestigd werd, nu ingevuld met een reconstructie van het fort en met nieuwbouw.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden betreffen de oude structuren zoals de Leidsche Rijn, de Rijksstraatweg, de Zandweg en de Meerndijk. Deze laatste heeft een middeleeuwse oorsprong en functioneerde als waterkering.

- De Woerd is een gebied met een hoge archeologische waarde. Het is een archeologisch monument vanwege de aanwezigheid van het Castellum, kampdorp, grafveld en andere

bewoningssporen. Bij de cultuurhistorische waarden behoort ook de Groenedijk als middeleeuwse structuur.

- Bijzondere waarde heeft ook een karakteristiek jaren vijftig wijkje (gebouwd tussen 1948 en 1952) rondom de kerk aan de Pastoor Boelenslaan. Het betreft huizen aan de Zonstraat (oneven zijde), de Pastoor Boelenslaan en de Kalverstraat, even zijde, de Taets van Amerongenlaan en de Driekoningenschool.

1.3.8 Veldhuizen – De Balije (De Meern)

Beschrijving

De buurten Veldhuizen en De Balije liggen tussen de Leidsche Rijn en de A12, aan de westkant van De Meern. Veldhuizen is de eerste wijk die bij de ontwikkeling Leidsche Rijn hoort. De bouw van Veldhuizen is rond 1997 begonnen. Met de bouw van de drie kleinere buurten in De Balije is de ontwikkeling hier klaar.

De landschappelijke opbouw van het gebied is in belangrijke mate bepaald door de ligging op de Heldammer stroomrug, behorende bij een oude zijtak van de Oude Rijn. De stroomrug bepaalde de ligging van de Romeinse weg en diverse oude bewoningssporen. In de middeleeuwen is het gebied opnieuw in cultuur gebracht, met als ontginningsas de Leidsche Rijn. De nieuwe invullingen hebben gebruik gemaakt van deze historische landschapsopbouw, met incorporatie van oudere bebouwing.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden betreffen de nog aanwezige landschappelijke structuren, zoals de verkaveling- en slotenpatronen, en oude wegstructuren en de Leidsche Rijn met de Rijksstraatweg. Daarnaast zijn er de monumentale boerderijen, soms met veel oudere voorgangers, of ridderhofsteden en bijbehorende terrein en toegangswegen. Van grote waarde zijn ook de archeologische sporen in het gebied, zoals de Romeinse weg.

1.3.9 Oudenrijn (De Meern)

Beschrijving

Oudenrijn ligt tussen de Leidsche Rijn en de A12, aan de oostkant van De Meern.

Het bedrijventerrein en recreatiegebied heeft van oorsprong het typische middeleeuwse slagenlandschap, ontgonnen vanaf de Leidsche Rijn. Kenmerkend is de Rijksstraatweg, van oorsprong een waterkering, als oud boerderijenlint.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden bestaan uit de Leidsche Rijn en het historische lint, de Rijksstraatweg.

1.3.10 Rijnenburg

Deze visie gaat niet over Rijnenburg. Rijnenburg ligt wel in de wijk Vleuten-De Meern.

Beschrijving

De polder Rijnenburg ligt ten zuiden van de A12. Het landschap bestaat uit open weilanden met een strakke, historische verkaveling die kenmerkend is voor het gebied.

De Nedereindseweg, waarlangs boerderijen en de andere bebouwing staan, is door de vele hoge opgaande begroeiing langs de weg, in contrast met het omringende, open landschap, een kenmerkend en zeer waardevol landschapselement.

Hier en daar staan in de weilanden (met name langs de sloten) bomen, op een enkele plaats meidoornstruiken. De meest voorkomende boomsoorten zijn populieren, (knot)wilgen en essen.

Rijnenburg blijft in de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern, buiten beschouwing.

Cultuurhistorische waarden

De oorspronkelijke verkaveling en wegenstructuur uit de middeleeuwen is nog goed herkenbaar in het plangebied. Deze bepalen het unieke karakter van het gebied en moeten behouden blijven. De plaats van de voormalige ridderhofstad Everstein, het wiel aan de Meerndijk en de eendenkooi aan de Galecopper wetering zijn historische, landschappelijke en cultuurhistorische structuren die ook behouden moeten blijven.

De regeling in het bestemmingsplan beschermt de genoemde waarden. In [hoofdstuk 3](#) van de toelichting van het bestemmingsplan Rijnenburg, Utrecht is een uitgebreide beschrijving van het gebied en de waarden opgenomen.

1.4 De koers voor de wijk: ontwikkelen met dorps karakter

De huidige leefomgeving is al erg goed, en geeft een sterke basis. Bewoners hebben input gegeven aan de gemeente over wat zij belangrijk vinden. Zij noemen Vleuten-De Meern vaak ‘dorps’, en vonden de volgende thema's het belangrijkste:

- voldoende groen
- elkaar makkelijk ontmoeten
- fijne woon- en werkomgeving
- prettig kunnen verplaatsen (op de fiets, lopend, met het openbaar vervoer of met de auto)

Nieuwe ontwikkelingen en trends, bijvoorbeeld de groei van de stad, kunnen bijdragen aan het goed houden, verbeteren van deze thema's.

1.5 Gebiedsthema's

De visie over de wijk Vleuten – De Meern wordt aan de hand van gebiedsthema's verteld. De gebiedsthema's zijn ook een hulpmiddel om de wijk vanuit verschillende invalshoeken te bekijken en [de gemeentelijke thema's van de omgevingsvisie](#) in elkaar te verweven of met elkaar te verbinden.



1.5.1 Groene wijk

Belangrijke kenmerken van Vleuten-De Meern:

- groene uitstraling van de wijk
- het Máximapark
- het water
- het omliggende landschap

Het aantal inwoners in de stad groeit, en daarmee ook het gebruik van het groen. Bijvoorbeeld om te recreëren, te sporten en te bewegen. In Vleuten-De Meern is deze trend duidelijk zichtbaar. Het groen en het water zijn ook belangrijk voor de manier waarop we inspelen op veranderingen in het klimaat. We willen bijvoorbeeld hitteoverlast, verdroging en wateroverlast voorkomen.

Lees verder in hoofdstuk 2.

1.5.2 Bewoners ontmoeten elkaar

Contacten tussen mensen bepalen vaak of iemand zich thuis en welkom voelt in een wijk. Op een aantal plekken in de wijk gaan ontmoetingen (bijna) vanzelf, zoals in:

- de dorpskernen
- de winkelcentra
- horeca
- sportverenigingen
- scholen
- buurthuizen.

Deze plekken zijn vooral belangrijk voor de mensen uit de wijk. Maar zij vinden dat het nog beter kan. Bijvoorbeeld door winkelcentra gezelliger te maken, bijvoorbeeld met meer horeca.

Sommige groepen hebben speciale wensen of aandacht nodig: kinderen, jongeren en ouderen. Vooral omdat deze groepen in Vleuten-De Meern groter zijn dan in de rest van de stad. De groei van Utrecht brengt daar geen verandering in.

Er zijn ook plekken (bijvoorbeeld het kasteelpark) en activiteiten (zoals evenementen) waar ook mensen van buiten de wijk komen. De groei van Utrecht zal vooral daar te merken zijn, bijvoorbeeld omdat het drukker is.

Lees verder in hoofdstuk 3.

1.5.3 Fijn wonen en werken in de wijk

Wonen

In Vleuten-De Meern komen geen grote aantallen extra nieuwbouw nadat de huidige projecten zijn afgerond. Maar de groei van de stad is op een andere manier merkbaar. Bijvoorbeeld doordat de woningprijzen stijgen, wat het moeilijker maakt voor wijkbewoners om een woning te kopen. We willen daarom ook meer variatie in woningen. Dit kan bijvoorbeeld door:

- beperkt en op kleine schaal nieuwbouw
- functieverandering van gebouwen, bijvoorbeeld een kantoor veranderen in een wooncomplex

Werken

Verder is het voor ondernemers steeds makkelijker om een bedrijf aan huis te starten. Zij zijn dus meer in (woon)wijken te vinden. Dit zorgt voor:

- werkgelegenheid in de wijk
- levendigheid
- ontmoetingen
- voorzieningen voor bewoners
- creatieve oplossingen voor werkplekken dicht bij huis, zoals werkplekverhuur aan zzp'ers

Leefomgeving

Naast wonen en werkgelegenheid is ook de omgeving belangrijk. We willen dat mensen die hier wonen en werken zich prettig voelen. Het gaat dan vooral om:

- de dorpse uitstraling van de wijk
- een functionele en mooie openbare ruimte die past bij het dorpse gevoel
- energiezuinige gebouwen met bijvoorbeeld zonnepanelen
- een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten

Lees verder in hoofdstuk 4.

1.5.4 Veilig verplaatsen in bereikbare wijk

De stad groeit, dus de hoeveelheid verkeer gaat toenemen. Voor nieuwe wegen is geen ruimte. We stimuleren daarom vooral dat mensen gaan lopen, fietsen of het openbaar vervoer nemen. Deze vervoerswijzen nemen weinig ruimte in beslag en zijn bovendien duurzaam.

We vinden het belangrijk dat het verkeer veilig is voor iedereen en dat mensen zich makkelijk kunnen verplaatsen. Bijvoorbeeld door fietsroutes die gescheiden zijn van het autoverkeer, of door wandelroutes met voldoende zitbankjes onderweg voor ouderen.

Het autogebruik in Vleuten-De Meern is hoog en daar is ruimte voor. Toch willen we stimuleren dat mensen de auto iets vaker laten staan. Wat hierbij helpt zijn:

- goed openbaar vervoer
- treinstation in de buurt
- doorfietsroutes

Lees verder in hoofdstuk 5.

2 Groene wijk

2.1 Inleiding groene wijk

2.1.1 Waar gaat dit hoofdstuk over?

Met 'groen' bedoelen we het openbare groen, zoals groenvoorzieningen in de straten, maar ook de plantsoenen, de parken, het water en het landelijke gebied buiten de bebouwde kom.

De groene uitstraling van de wijk en het omliggende landschap zijn kenmerkend voor Vleuten-De Meern. Ook het groen in uw tuin draagt daar aan bij.

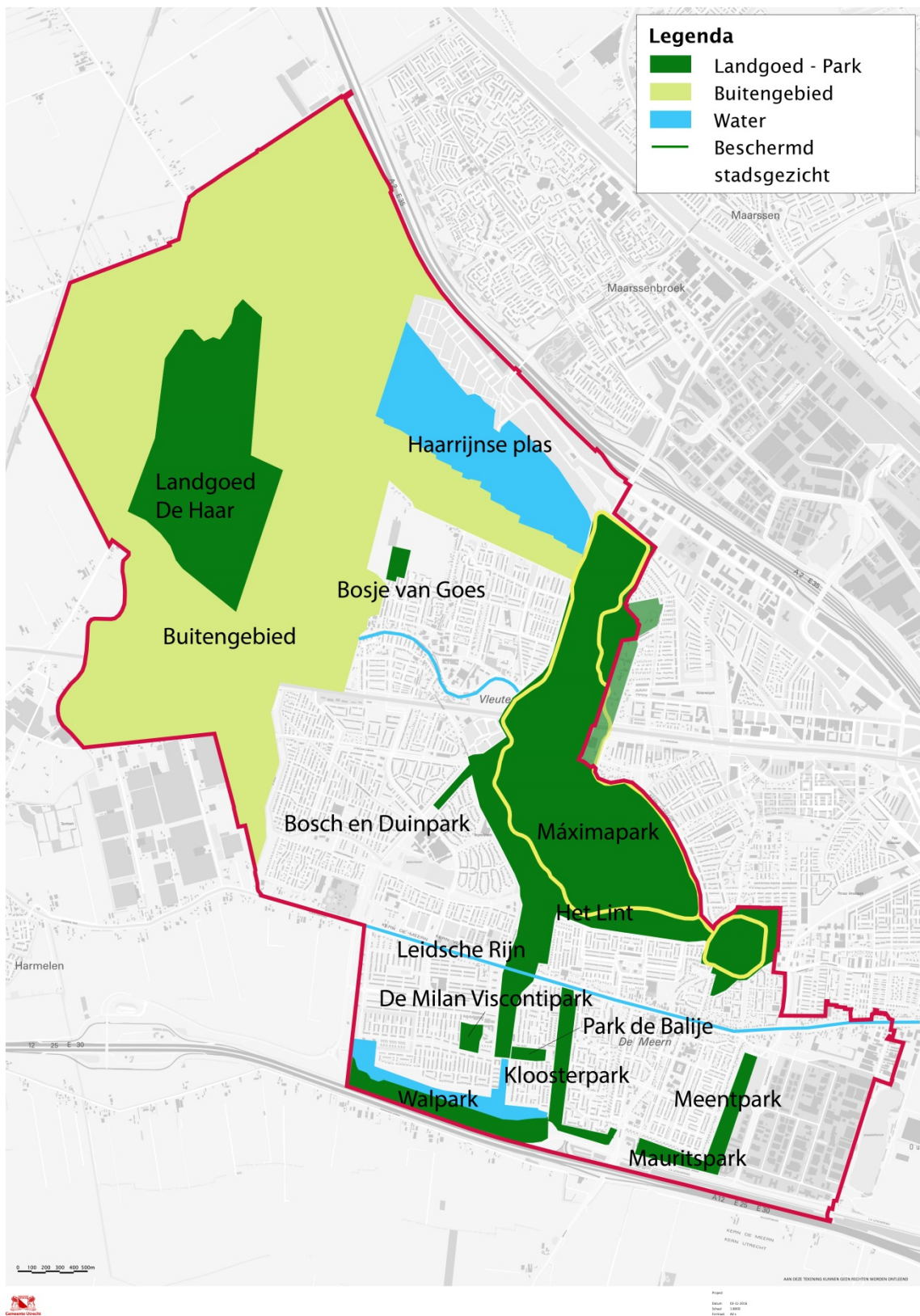
2.1.2 Groeiende stad

Het aantal inwoners in de gemeente groeit. Het gebruik van het groen neemt dus toe.

Bewoners gebruiken groen voor:

- elkaar ontmoeten
- wandelen en genieten van de natuur
- lezen of in de zon liggen
- sporten en bewegen
- picknicken

2.2 Kaart met de grote groene gebieden



2.3 Groen in de woonomgeving

2.3.1 Beschrijving van het groen

"Een rustige, groene wijk", dat is Vleuten-De Meern volgens bewoners. Niet alleen vanwege het Máximapark (zie paragraaf 2.4) of door het landschap rondom Haarzuilens (zie paragraaf 2.6), maar vooral ook door het groen in de woonomgeving.

Wat bewoners hier fijn vinden en waarderen zijn:

- groenstroken en bloemperkjes
- historische dijken en lanen
- de vele, oudere bomen in de wijk
- de parken en plantsoenen



Meer 'klein groen'. Bewoners willen niet alleen wat bomen, maar ook kleine stukjes met wat groenperkjes bijvoorbeeld langs huizen of om grote stukken bestrating te 'breken'.

De groei van de stad vraagt ook om ontwikkeling van nieuw groen en het verbeteren van bestaand groen. In het [groenstructuurplan](#) en in het [bomenbeleid](#) is dit uitgewerkt.

Ambitie: zorg voor een groene aankleding bij ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3.2 Behoud

Behoud en versterking van het groen is de basis voor de woonomgeving in de toekomst. Het groen in de stad moet voor iedereen bereikbaar zijn en we willen dat de kwaliteit van het groen goed blijft. Utrecht groeit en daarom leggen we vast welke plekken we groen willen houden. Deze staan in het groenstructuurplan. Op die manier kunnen we hier rekening mee houden bij ontwikkelingen en beschermen we het groen.

Grotere stukken groen worden apart bestemd in het bestemmingsplan, zodat bij een ontwikkeling zorgvuldig met het groen wordt omgegaan. Zie ook het [thematische beleid](#).

2.3.3 Kansen

Samen met bewoners is het [Wijkgroenplan Vleuten-De Meern](#) opgesteld. Hierin zijn 29 groenprojecten aangewezen. Deze zijn inmiddels klaar of worden in 2017 uitgevoerd. Het gaat bijvoorbeeld om:

- bomen planten
- groenstroken opnieuw inrichten
- bloembollen planten
- dorpstuin realiseren

Natuurlijk kan het altijd nog beter. Daarom hebben we veel gesproken met wijkbewoners, recreanten en mensen die werken in Vleuten-De Meern. Hieruit kwamen verbeterpunten naar voren die we hebben samengevat in 3 ambities:

Recreatie in de parken

- meer bankjes om uit te rusten
- meer picknickplaatsen om buiten te eten
- meer speelplaatsen waar kinderen avontuurlijk kunnen spelen

Groen voor kinderen

- avontuurlijke speeltoestellen
- voetbalveldjes en speelveldjes
- bouwplaatsen
- avontuurlijke speelplekken
- stukken verdwaaigroen

Dilemma

Bewoners hebben zeer uiteenlopende voorkeuren:

- Er zijn bewoners die vinden dat de voorzieningen voor spelende kinderen in de woonwijken direct beschikbaar en toegankelijk moeten zijn.
- Andere bewoners willen deze voorzieningen juist verder van de woonomgeving om overlast uit te sluiten.

We bekijken aanvragen voor speelplaatsen daarom per geval.

Variatie en ecologische verrijking

Bewoners willen meer variatie en meer kleur in de wijk. Bijvoorbeeld door:

- rotondes op te fleuren
- bloemenperkjes aan te leggen.

Voor bomen, perken en plantsoenen is meer diversiteit één van de speerpunten van het Utrechtse beleid. Bijvoorbeeld door meer verschillende (inheemse) boomsoorten te planten. Daarnaast voeren we natuurprojecten uit voor natuur in de stad. Ook willen we groene plekken in de wijk met elkaar verbinden zodat dieren zich beter kunnen verplaatsen.

Voor bomen, perken en plantsoenen is meer diversiteit één van de speerpunten van het Utrechtse beleid. Bijvoorbeeld door meer verschillende (inheemse) boomsoorten te planten. Daarnaast voeren

we natuurprojecten uit voor natuur in de stad. Ook willen we groene plekken in de wijk met elkaar verbinden zodat dieren zich beter kunnen verplaatsen.

2.3.4 Onderhoud en beheer (uitvoering)

Onderhoud door de gemeente

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het grootschalig groen in de wijk. Dit moet aan bepaalde voorwaarden voldoen, dit is uitgewerkt in kwaliteitsbeelden. Op basis hiervan kijken we per locatie in de wijk hoe we het groen beheren. Bijvoorbeeld wanneer we moeten snoeien of onkruid verwijderen. Er zijn dus geen vaste afspraken over het onderhoud. Hoe vaak en wanneer is afhankelijk van de plek en het soort groen. Op dit moment voldoet het groen in de wijk ruimschoots aan de gemeentelijke norm voor het onderhoud.

Een luxere uitstraling is mogelijk in overleg met bewoners. Zij moeten hier dan zelf actief aan meedoen. Sommige bewoners beheren al samen een stukje openbaar groen in de buurt. De gemeente staat hier altijd voor open en kan eventueel een deel van de kosten betalen via het [Initiatievenfonds](#).

Zelfbeheer door bewoners (uitvoering)

Sommige bewoners willen graag zelf delen van de openbare ruimte in de eigen straat beheren. De gemeente moet het basisonderhoud blijven doen, zoals het snoeien van (grote) struiken en bomen. Bij plekken zoals de Vlinderhof is te zien dat bewoners en de gemeente op deze manier samen iets unieks kunnen maken.

Er zijn 3 vormen van zelfbeheer:

- geveltuinen, boomspiegels en plantenbakken. Dit kan zonder de toestemming van de gemeente.
- buurttuinen, stoeptuinen en spetterbadjes. Dit moet via een contract van de gemeente.
- medebeheer van de openbare ruimte (zoals boomgaarden, groengebieden of parken). Hierbij verdelen bewoners en de gemeente de taken. Een voorbeeld hiervan is de parkorganisatie Máximapark.

De gemeente helpt bij elke vorm van zelfbeheer. Bijvoorbeeld door het aanleveren van planten en het beschikbaar stellen van gereedschap. Daarnaast stimuleren we stadslandbouw in bijvoorbeeld moestuinen of volkstuinten. Dit kan ook een vorm van zelfbeheer zijn waar bewoners gebruikmaken van openbare ruimte.

2.4 Máximapark

2.4.1 Beschrijving van het Máximapark

Steeds meer mensen spreken in de parken af om elkaar te ontmoeten, dat is een duidelijke trend. In het Máximapark gebeurt dit al veel. Bewoners van Vleuten-De Meern vinden het Máximapark 'fantastisch!', blijkt uit gesprekken. Belangrijk is dat het park niet te druk en te vol wordt. Groen, sfeer en gezelligheid staan voorop.



“Het Máximapark moet een bekende plek worden, maar er hoeft niet elke week een evenement plaats te vinden”.

Het Máximapark is hét park van de wijk. Dé plek die de verschillende buurten met elkaar verbindt en waar bewoners elkaar ontmoeten. Het functioneert steeds meer als een echt stadspark. De verwachting is dat het gebruik van het [Máximapark](#) toeneemt.

Ambitie: koester het Máximapark en zorg voor eigentijdse recreatieve mogelijkheden.

Het Máximapark is 300 hectare groot, waarvan 100 hectare openbaar groen. Het Máximapark is rustig, maar tegelijk dynamisch en levendig. Dit is ook goed te zien aan wat er allemaal in het park is en te doen is:

- het Lint
- de Vlinderhof
- de bosspeeltuin
- de Buitenhof
- het activiteitenterrein
- het parkrestaurant
- sportvelden en –accommodaties
- fiets- en wandelroutes
- plekken met natuur



Het park moet een open uitstraling hebben en voor iedereen toegankelijk zijn. “Het Máximapark is fantastisch”!

2.4.2 Behoud

Bescherming archeologie en natuur

Het Máximapark is een archeologische vindplaats, met resten uit de Romeinse tijd. We willen deze uiteraard behouden en dus goed beschermen. Ook is het Máximapark een belangrijke ecologische verbinding tussen de stad Utrecht, Leidsche Rijn en het Groene Hart. Dit betekent dat veel dieren en planten zich via het Máximapark van plek naar plek kunnen verplaatsen.

Geen nieuwbouw

Nieuwbouw van extra woningen binnen Het Lint is niet gewenst. Er worden nog een aantal projecten voor nieuwbouw rond het Máximapark afgerond. Na de bouw van deze woningen komen er geen nieuwe huizen meer bij.

2.4.3 Kansen

Het gebruik van het Máximapark neemt in de komende jaren toe, net als in andere parken. Ook bewoners uit wijken met minder groen zullen vaker naar het Máximapark gaan. We willen een mooi evenwicht tussen de volgende zaken:

- voldoende rust en ruimte
- gezelligheid en sfeer
- groen en natuur
- sportieve activiteiten

Kleinschalige evenementen in het Máximapark

Evenementen in het Máximapark zijn door veel mensen gewenst. Het brengt mensen bij elkaar, zorgt voor levendigheid. Uitgangspunt hierbij is het gemeentelijke [evenementenbeleid](#). Vanuit de wijk is aangegeven dat de evenementen die er nu zijn moeten blijven. Maar er zijn ook mensen die overlast hebben van de evenementen, bijvoorbeeld van geluid, verkeer en geparkeerde auto's.

Uitbreiding van het aantal evenementen kan. De gemeente bespreekt met de parkorganisatie Máximapark of een evenement aanvaardbaar is voor de omgeving. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- het evenement houdt rekening met bewoners, sporters, bedrijven en parkbezoekers,
- gaat niet ten koste van de natuur en
- is betaalbaar en toegankelijk voor jong en oud.

Meer informatie over gemeentelijke eisen omtrent het organiseren van een evenement in het Máximapark of elders in de stad is te vinden op de [evenementenpagina](#).

Verlichting van Het Lint.

Sommige bewoners willen betere verlichting in bepaalde delen van het Máximapark. Maar er zijn ook bewoners die dit niet willen, bijvoorbeeld om vleermuizen niet te storen.

De gemeente kiest ervoor om de verlichting niet uit te breiden in de parken. Omdat veel dieren, zoals vleermuizen, nachtvlinders en uilen, last van licht hebben. Vleermuizen leven in parken en zoeken daar voedsel, ze raken verblind en de weg kwijt door felle verlichting.

We zorgen dat er veilige, goed verlichte alternatieve fietsroutes zijn. Het is bovendien veiliger als in de rustige uren meer mensen dezelfde fietsroute nemen, dan dat mensen in hun eentje over een goed verlicht fietspad in een verder donker park fietsen.

Initiatieven en vrijwilligers (uitvoering)

Al vanaf het schetsontwerp van het park in 1997 hebben bewoners en gebruikers zich beziggehouden met het Máximapark. Bewoners hebben altijd een belangrijke rol gespeeld en zijn nog steeds betrokken. De [parkorganisatie Máximapark](#) beheert het park. Ook toetsen en begeleiden zij initiatieven. Dit is een samenwerking tussen bewoners, organisaties en de gemeente Utrecht. Samen werken zij aan het beheer, de ontwikkeling, de programmering en de communicatie over het park.

De parkorganisatie staat open voor ideeën en initiatieven van bewoners. Bewoners kunnen aan de slag als vrijwilliger. Dat kan door het meehelpen bij het planten van bollen of door het helpen bij allerlei onderhoudswerk. Het kan ook door mee te praten in één van de werkgroepen van de parkorganisatie.

2.5 Haarzuilens en omgeving, buitengebied

2.5.1 Beschrijving van het buitengebied

Rondom de stad is groen natuurlijk ook belangrijk. Vleuten grenst aan het buitengebied, een gebied dat wijkbewoners heel erg waarderen, daarom willen zij dat dit gebied makkelijk te bereiken is. Hiervoor zijn goede verbindingen vanuit de wijk en andere delen van de stad naar het buitengebied cruciaal. Bijvoorbeeld veilige fietspaden.

Tegelijk is het buitengebied, met name Haarzuilens, belangrijk voor het toerisme. We verwachten dat steeds meer mensen Haarzuilens gaan bezoeken.

Het gebied buiten de bebouwde kom van Vleuten-De Meern (het buitengebied) is belangrijk voor bewoners uit de wijk, de stad en de regio. Hier vindt u de combinatie van:

- geschiedenis in het cultuurlandschap
- landgoederen en nieuwe groene recreatiegebieden
- agrarisch grondgebruik (boeren bedrijven)



“Het is hier heerlijk rustig en groen”.

De verbindingen naar het buitengebied moeten goed zijn. We verwachten dat steeds meer mensen het buitengebied gaan gebruiken, onder andere door de groei van de stad.

Niet alleen in het buitengebied is de geschiedenis goed terug te vinden. Ook in de wijk zelf. Er zijn op verschillende plekken in de wijk vondsten gedaan uit de Romeinse tijd.

Kader: koester het landschap rond Haarzuilens en draag bij aan de recreatievraag uit de wijk, de stad en de regio.

2.5.2 Behoud

In Vleuten-De Meern wonen al 4000 jaar mensen. Bij de ontwikkeling van de nieuwe buurten in de wijk is veel aandacht geweest om de geschiedenis terug te laten komen. Voorbeelden daarvan zijn behoud van:

- historische waterlopen

- oude lanen en wegen met lintbebouwing
- hoogstamboomgaarden
- archeologische terreinen, die nu vaak een park of plantsoen zijn.

Belangrijk in het buitengebied is dat het natuur- en cultuurlandschap van Haarzuilens behouden blijft. Diverse instanties, zoals Natuurmonumenten, Stichting Kasteel de Haar en de gemeente zijn hier verantwoordelijk voor.

Het landgoed van kasteel De Haar bestaat uit het Noorderpark en het Zuiderpark met waardevolle monumentale bomen. Het gaat om veel verschillende soorten oude bomen of boomgroepen (50 tot 100 jaar). Dit landgoed is het grootste laat 19e eeuwse landschappelijke park van Nederland. Het is ontworpen door de landschapsarchitect Hendrik Copijn.

Het landschap rondom Haarzuilens is een beschermd stads- en dorpsgezicht. In het bestemmingsplan is het behoud van Haarzuilens geregeld, maar ook de ontwikkeling die hieronder bij 'Kansen' is beschreven.

Haarzuilens bestaat onder andere uit:

- het landgoed De Haar met het 19e eeuwse kasteel De Haar
- het kasteeldorp Haarzuilens en de omliggende landerijen
- agrarisch grondgebruik (boeren bedrijven)

De monumenten in het buitengebied zijn meestal oude boerderijen. De monumenten en andere historische kenmerken in bebouwing en landschap moeten behouden blijven.

Een groot deel van het landgoed Haarzuilens wordt nu gebruikt voor recreatie en natuur. Inwoners van de westkant van Utrecht hebben hiermee op korte afstand een gebied waar zij kunnen genieten van het landschap, de cultuurhistorie, de rust en waar ze kunnen wandelen en fietsen. In het bestemmingsplan Haarzuilens beschermen we het stads- en dorpsgezicht. Maar we maken ook ontwikkeling voor meer recreatie en natuur mogelijk.

2.5.3 Kansen

Veel mensen in de wijk vinden dat de natuur, de parkbossen, het kasteel de Haar en de boerderijen in het buitengebied horen bij de identiteit van de wijk.

Ontwikkeling Haarzuilens

Natuurmonumenten en Recreatieschap Stichtse Groenlanden willen Haarzuilens verder ontwikkelen als een recreatiegebied voor stad en regio. Dat gebeurt bijvoorbeeld door van een deel van het weiland een bos te maken. Recreatie wordt de belangrijkste functie van het gebied. De activiteiten moeten passen bij de natuur en het landschap, bijvoorbeeld het maken van een wandeling of een kopje koffie drinken bij een oude boerderij met 'traditionele sfeer'.

In het bestemmingsplan Haarzuilens is beschreven hoe deze ontwikkeling wordt aangepakt. Het bestemmingsplan geeft ruimte aan een golfbaan met maximaal 18 holes in het kasteelpark, voor de uitbreiding van 9 naar 18 holes is inmiddels een omgevingsvergunning verleend. Daarbij staat een zorgvuldig beheer van het park voorop. De dieren in het park mogen geen last hebben van de huidige uitbreiding. Een andere inrichting mag de cultuurhistorische kwaliteiten niet aantasten, maar liever versterken.

Haarzuilens moet goed te bereiken zijn met de fiets en met het openbaar vervoer. Agrarische bedrijven kunnen zelf kiezen of zij iets willen aanbieden op het gebied van recreatie.

Groenstructuur

Het landschap rondom Haarzuilens is een van de belangrijke groene gebieden in de stad. Alle belangrijke groene gebieden samen en de verbindingen van deze gebieden vormen de hoofdgroenstructuur.

Dit staat beschreven in het Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden'. In dit plan staan de groengebieden die de gemeente Utrecht wil ontwikkelen, verbeteren of beschermen. Ook geven we de groene verbindingen aan die essentieel zijn om een goed groen netwerk te ontwikkelen in verbinding met het bebouwde gebied.

Belangrijke groene gebieden en verbindingen in Vleuten-De Meern:

- Máximapark
- Haarrijnseplas
- Het buitengebied rond Haarzuilens inclusief landgoed De Haar
- groen- en watervoorzieningen rond De Meern en Veldhuizen
- Vleutense Wetering
- Leidsche Rijn

We beschermen deze belangrijke gebieden en verbindingen. Eventuele aantasting moet worden gecompenseerd.

Oude Boerderijen

Oude boerderijen verdwijnen snel. Ze vallen in de categorie van historische gebouwen die het meest bedreigd zijn. Vaak worden ze gesloopt, inclusief bijgebouwen zoals schuren, stallen en hooibergen. Door op deze plekken een recreatief gebruik toe te staan kan dit erfgoed soms behouden blijven.

Archeologie gebruiken

Er is de afgelopen 20 jaar veel cultuurhistorisch onderzoek gedaan. Daardoor is er veel kennis over de geschiedenis van het gebied. Er zijn kansen en mogelijkheden om deze kennis over te brengen op de wijkbewoners. Bijvoorbeeld een schoolplein met een markering van de Romeinse weg die in de bodem ligt, zoals in Veldhuizen. Door dit soort plekken krijgen bewoners een gevoel van waardering en trots voor hun wijk.

Kader: benut kansen die de archeologie in het gebied bieden.

2.6 Water

2.6.1 Beschrijving van het water

Het water en het groen in de wijk horen bij elkaar. Zowel het water als het groen worden gebruikt door mensen en dieren.

Het open water in de wijk is nodig voor de afvoer van grote hoeveelheden regenwater. Vanwege de klimaatverandering is dit steeds belangrijker. Ook zorgt het water voor verkoeling in tijden van hitte. Hoe meer water en groen in de buurt, hoe minder heet de omgeving aanvoelt.

Vleuten-De Meern is een waterrijk gebied. Het vele water en de natuurlijke uitstraling ervan wordt in de wijk erg gewaardeerd. De officiële zwemlocaties Haarrijnseplas en Strijkviertel zijn populair.

In de toekomst wordt water nog belangrijker in de wijk voor:

- recreatief gebruik, bijvoorbeeld zwemmen of varen
- gevoel van 'groene woonomgeving'
- opvang van veranderingen in het klimaat, bijvoorbeeld afvoer van overtollig regenwater en verkoeling bij hitte



“Meer steigers, zodat mensen en kinderen kunnen zwemmen in het water naast hun huis”.

2.6.2 Behoud

Het oppervlaktewater in de wijk en het vaarwater door de wijk heen geven een bijzondere uitstraling aan de wijk. In het bestemmingsplan wordt het water dat belangrijk is voor de wijk of dat een cultuurhistorische waarde heeft bestemd als 'Water', zodat er een omgevingsvergunning nodig is om een waterloop of ander oppervlaktewater te dempen. Hetzelfde geldt voor de officiële zwemlocaties Haarrijnseplas en Strijkviertel.

2.6.3 Kansen

Veel mensen in de wijk hebben aangegeven dat zij het water beter willen kunnen zien en dat ze het meer willen gebruiken. De gemeente werkt al aan verbetering van de waterkwaliteit, het waterbeheer en het opvangen van de gevolgen van veranderingen in het klimaat.

Meer beleving en gebruik van het water

Veel mensen in de wijk willen het water in Vleuten-De Meern beter benutten. Bijvoorbeeld door:

- de aanleg van steigers om te kunnen zwemmen
- een terras aan het water
- het mogelijk maken van watersporten, zoals kanoën en vissen

We willen dat bewoners niet alleen op de officiële locaties veilig kunnen zwemmen, maar dat dit ook kan op andere plekken in de wijk. Als dit tenminste niet in strijd is met andere functies, zoals behoud van natuur, en als het er geen overlast geeft.

Om veilig te kunnen zwemmen moet het water aan een aantal eisen voldoen. Een belangrijke eis is bijvoorbeeld dat het water voldoende schoon is (waterkwaliteit). Daarom werkt de gemeente samen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden om de kwaliteit goed in de gaten te houden en te verbeteren. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het oppervlaktewater.

Een ander belangrijk doel is dat al het water minimaal voldoet aan het streefbeeld 'zichtbaar'. Dat is nu nog niet op alle locaties het geval.

Ook vinden we het belangrijk dat mensen kunnen vissen in de wijk als dit tenminste niet strijdig is met andere functies of als dit tot overlast leidt.

Meer vaarroutes

Bewoners zien kansen om de verschillende buurten te verbinden door vaarroutes voor langzaam vaarverkeer te ontwikkelen. Dit is een goed idee, maar helaas ook erg ingewikkeld en kostbaar. Bijvoorbeeld doordat er veel verschillen zijn in de hoogte van het waterpeil. Hierdoor is het erg moeilijk en duur om onderdoorgangen te maken of aan te passen.

Toch zijn we aan het onderzoeken of we meer routes kunnen maken. Daarnaast onderzoeken we altijd bij geplande waterwerkzaamheden of verbeteringen mogelijk zijn. De vaarmogelijkheden in het Máximapark worden al verbeterd.

Volksgezondheid en wateroverlast

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor:

- veilige inzameling en transport van afvalwater, zonder risico's voor de volksgezondheid en het milieu
- opvang en afvoer van regen, zonder wateroverlast
- voorkomen en verminderen van structurele grondwateroverlast. Bijvoorbeeld drassig gebied of een tunnel die droog blijft bij hevige regenval.

Hoe de gemeente dit allemaal doet, leest u in het [Plan Gemeentelijke Watertaken 2016-2019](#). Hierin staat ook wat u van de gemeente kunt verwachten bij problemen met het riool of wateroverlast.

2.6.4 Aanpassen aan klimaatverandering

Het klimaat verandert. De gemiddelde temperatuur stijgt, waardoor de zomers heter en de winters zachter worden. Naar verwachting zijn in 2050 de winters in Utrecht vergelijkbaar met de huidige winters in Nantes of Bordeaux. Door stijgende temperaturen neemt de neerslag in de winter toe. We verwachten in de zomer vaker regenbuien waarbij in korte tijd heel veel water valt. Daarom moeten we in de wijk een aantal maatregelen nemen om de woonomgeving in alle jaargetijden veilig en prettig te houden.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft met de andere waterschappen afspraken gemaakt over de Leidsche Rijn. De afspraken gaan over het beheer van het waterpeil bij droogte en over de waterveiligheid bij hoog water. Het gaat bijvoorbeeld over maatregelen bij de Hollandse IJssel bij Gouda om het waterpeil in de Leidsche Rijn hoog genoeg te houden in geval van droogte.

Maar ook over de hoogte van de waterkeringen langs de Leidsche Rijn. De afspraken staan in het akkoord Klimaatbestendige Wateraanvoer Midden Nederland.

In aanvulling daarop neemt de gemeente maatregelen die zich richten op:

- wateroverlast door extreme neerslag
- langere perioden met droogte, mogelijk in combinatie met bodemdaling en zettingen
- hitteoverlast, met name in dichtbebouwde omgevingen met weinig groen
- toename van recreatieve gebruik van de openbare ruimte, zoals terrassen, zwemwater en parken, door stijgende temperaturen

Kader: laat ontwikkelingen bijdragen aan maatregelen tegen klimaatverandering

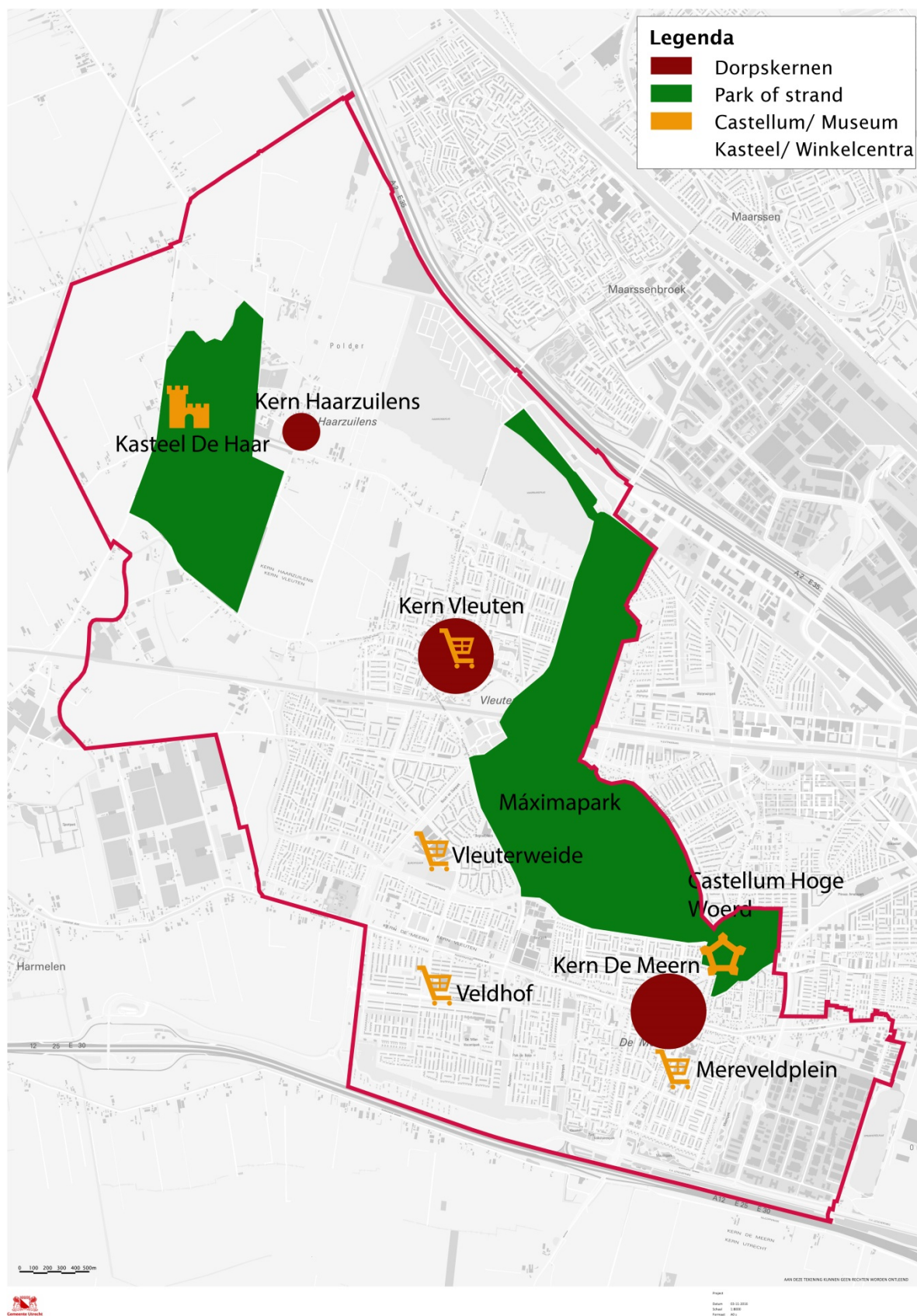
3 Bewoners ontmoeten elkaar



3.1 Inleiding

Bewoners ontmoeten elkaar en hebben contact in de wijk. Mensen komen elkaar tegen in dorpskernen, winkelcentra, horeca, sportverenigingen, scholen en buurthuizen. Ontmoetingen zouden daar (bijna) vanzelf moeten gaan.

3.2 Kaart met ontmoetingsgebieden



3.3 Sociale cohesie in de wijk

3.3.1 Beschrijving van de sociale samenhang

Bewoners vinden het belangrijk om mensen in de buurt te kennen. Dat geeft een dorpsgevoel. Door gezamenlijke activiteiten leren mensen elkaar kennen, dit creëert sterke sociale banden tussen buurtbewoners (sterke sociale cohesie) in de wijk. De mensen in de wijk zelf zorgen voor sociale cohesie. Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

- samen iets opbouwen
- samen tradities maken
- een gezamenlijke geschiedenis.

De gemeente zorgt niet voor sociale verbindingen in de wijk. De bewoners moeten daar zelf voor zorgen. De gemeente kan wel zorgen dat de mogelijkheden om samen dingen te doen en om elkaar te ontmoeten goed zijn. Bijvoorbeeld door:

- te zorgen voor goede locaties waar mensen elkaar kunnen ontmoeten
- te helpen bij het organiseren van evenementen
- organisaties te steunen die activiteiten en sociale structuren in de wijk bevorderen.

De gemeente gebruikt daarbij het [Initiatievenfonds](#) en door samen te werken met [Stichting Welzaam](#). Daarnaast zorgen we voor buurtcentra, speelvoorzieningen, sportaccommodatie en scholen. Dit alles kan helpen om de binding die buurtbewoners met elkaar hebben, de sociale cohesie in de wijk, te vergroten.

3.3.2 Behoud

Buurtbewoners, met name in de oude dorpskernen, vinden de sociale contacten goed. In nieuwe buurten kan het beter. Uit de buurtmonitor (grote stadsbrede enquête in 2015) blijkt dat het [rapportcijfer](#) voor sociale cohesie weinig verschilt tussen de buurten:

- Vleuten-Haarzuilens: 6,4
- De Meern: 6,3
- Veldhuizen-Vleuterweide: 6,1

Vergeleken met andere wijken in Utrecht zijn dit relatief hoge cijfers. De gemeente kan het behoud van sociale cohesie niet regelen in het bestemmingsplan, maar wel de plekken die de binding tussen buurtbewoners kunnen versterken zoals buurtcentra, speelvoorzieningen, sportaccommodaties en scholen.



“Met mijn directe buren heb ik weinig gemeen, maar waar ontmoet ik de mensen waarmee ik wel een klik zou kunnen hebben?”

3.3.3 Kansen

De sociale cohesie in de wijk is goed, maar er is ook nog ruimte voor verbetering. Bewoners en maatschappelijke organisaties geven aan dat zij meer laagdrempelig contact tussen bewoners willen.

Laagdrempelig contact tussen buren

In de wijk hebben buren contact met elkaar, maar op verschillende plekken is dat minder vanzelfsprekend. Veel bewoners willen wel graag met hun buren in contact komen. Het liefst op een eenvoudige manier zoals bij een buurtfeest dat zij zelf organiseren. Daarnaast zijn er organisaties die werken aan sociale contacten tussen bewoners, bijvoorbeeld door:

- activiteiten voor ouderen
- ondersteuning van initiatieven
- samenwerking met organisaties zoals Stichting Welzaam
- subsidie voor activiteiten via het Initiatievenfonds

Voor ouderen is het moeilijker om contact met de buren te krijgen, dan voor jonge gezinnen met kinderen. Ouderen vinden het daarom belangrijk dat er activiteiten worden georganiseerd. Jonge gezinnen komen elkaar vaak tegen op het schoolplein of op de sportclub en regelen ontmoetingen liever zelf.

Voor de sociale binding tussen mensen in de wijk, werkt de gemeente samen met organisaties die dit proberen te versterken (Sociaal Makel Organisaties). In Vleuten-De Meern is dat Stichting Welzaam. Deze stichting ondersteunt initiatieven en adviseert de gemeente. Ook is er het [Initiatievenfonds](#). Het Initiatievenfonds geeft subsidie om activiteiten mee te financieren.

3.4 Levendige winkelcentra en horeca

3.4.1 Beschrijving van de ontmoetingsplekken winkelcentra en horeca

Winkelcentra zijn belangrijk voor een wijk. Mensen doen hier niet alleen hun boodschappen, dit is ook een plek waar zij elkaar ontmoeten. In Vleuten-De Meern zijn 4 winkelcentra: Vleuterweide-centrum, Vleuten-centrum, Mereveldplein en Veldhof.

Horeca zorgt voor levendigheid, gezelligheid en een mogelijkheid om anderen te ontmoeten. Dit varieert van de dorpskroeg tot de sportkantine. Vleuten-De Meern heeft ongeveer evenveel horeca per 100 inwoners als andere wijken. Maar alle andere wijken in Utrecht liggen dichterbij de binnenstad, waar het horeca-aanbod groot is.

Op een locatie met een cultuurhistorische waarde zit vaak horeca. Bij plekken als [Castellum Hoge Woerd](#) komt de geschiedenis van de wijk tot leven. Hier staat een moderne interpretatie van een oud Romeins fort. Er is hier onder andere een archeologisch museum, een theater en een restaurant. Historische plekken zijn beschermd en opgenomen in het bestemmingsplan.

Ambitie: zorg voor goed bezochte winkelcentra met een goede mix van winkels, horeca en ander soort dienstverlening.

3.4.2 Behoud

De 4 winkelcentra hebben elk een eigen sfeer. Winkelcentrum Vleuterweide heeft veel verschillende voorzieningen, maar voelt voor veel mensen anoniem. Bewoners van de oude dorpskernen vinden het waardevol om naar de lokale slager en bakker te kunnen gaan. Maar kleine buurtcentra hebben veel concurrentie van de grote winkelcentra. Het Mereveldplein heeft 2 grote supermarkten. Het Mereveldplein en Veldhof bieden gemak, maar de sfeer kan hier nog verbeteren.

Inwoners zijn tevreden over de bestaande horeca, maar vinden het te weinig. Vleuten-De Meern heeft ook pleisterplaatsen. Dit is horeca in een groene omgeving, waar ook mogelijkheden zijn voor recreatie. Voorbeelden hiervan zijn de horeca op het Stalplein (bij Kasteel de Haar) en in het Maximapark. Deze plekken zijn niet alleen waardevol voor buurtbewoners, maar ook voor mensen die verder weg wonen.

In het bestemmingsplan zijn de winkelcentra en horecagelegenheden opgenomen. In het [Ontwikkelingskader Horeca Utrecht](#) is beschreven welke ruimte er voor nieuwe horeca en op welke plek.



“Een leuke kroeg in Vleuterweide ontbreekt nog wel.”

3.4.3 Kansen

Goedbezochte winkelcentra

Kleinere winkelcentra in de buurt hebben veel concurrentie van de grotere winkelcentra en internetwinkels. Buurtbewoners waarderen deze kleinere winkelcentra. Het kleinschalige, lokale en diverse winkelaanbod hoort in de wijk, vinden zij. Wat we willen in winkelcentra:

- winkels alleen in winkelcentra en niet daarbuiten, want dat houdt de winkelcentra levendig en gaat leegstand tegen;
- een goede balans van winkels, horeca en dienstverlening.

Dit willen zowel de winkeliers als de gemeente. Dit staat ook in het [Ontwikkelingskader detailhandel](#).

Het geven van een ambachtelijk of dorpseigen karakter aan winkels ligt niet bij de gemeente. Daar kunnen de ondernemers zelf voor zorgen. Wel is er subsidie via [Ondernemersfonds](#) voor gemeenschappelijke initiatieven of investeringen door winkeliers, bijvoorbeeld subsidie voor gezamenlijke kerstverlichting of om te zorgen voor eenzelfde uitstraling van alle winkels of voor beveiliging.

Meer horeca voor levendigheid en gezelligheid

We willen graag meer horeca in de wijk: in de oude kernen Vleuten, De Meern en Haarzuilens, bij de winkelcentra, bij of in de parken en in het gebied buiten de bebouwde kom (buitengebied). Het aanbod moet passen in de omgeving en geen directe overlast veroorzaken voor omwonenden.

In bestemmingsplan Haarzuilens zijn de pleisterplaatsen aangewezen als plek voor nieuwe horeca .

In het Ontwikkelingskader horeca staan de kaders voor nieuwe horeca.

3.5 Voorzieningen en activiteiten

3.5.1 Beschrijving van de voorzieningen en activiteiten

Maatschappelijke voorzieningen zoals sportfaciliteiten, scholen, zorgvoorzieningen, parken en buurtcentra zijn belangrijke ontmoetingsplekken. Net als evenementen, bijvoorbeeld de kerstmarkt, de braderie, viering van Koningsdag en de markt in Vleuten. Daarnaast zijn er voorzieningen waar meer mensen op afkomen dan alleen de wijkbewoners, zoals het Castellum Hoge Woerd, kasteel De Haar en het Maximapark.

Ambitie: maak ruimte voor ontmoetingen in de buurt, ook voor een mix van doelgroepen.

3.5.2 Behoud

Bewoners zijn tevreden over het aanbod in de wijk.

Tevredenheid over voorzieningen in 2015

Voorziening	percentage tevreden wijkbewoners
-------------	----------------------------------

basisonderwijs	78 %
----------------	------

sport	78 %
-------	------

cultuur	52 %
---------	------

Dit zijn hoge percentages vergeleken met de rest van Utrecht. Voor sport en het basisonderwijs zijn dit zelfs de hoogste [tevredenheidscijfers in Utrecht](#). Op gebied van cultuuractiviteiten scoren alleen Binnenstad en Oost hoger.

In 2015 was 40% van de bewoners actief in de buurt. Dat is gemiddeld in vergelijking met andere wijken in Utrecht. Daarvan deden de meeste mensen vrijwilligerswerk bij een sportvereniging of bij een school of crèche.

Bewoners en partijen uit de wijk hebben benadrukt dat buurthuizen belangrijk zijn voor verschillende doelgroepen en dat ze de buurthuizen graag willen behouden.



“Meer evenementen in het oude dorp. Een dag en avond vol met braderie, muziek en gezelligheid in het dorp”.

3.5.3 Kansen

De gemeente faciliteert zoveel mogelijk de voorzieningen en activiteiten in de wijk. Bijvoorbeeld door:

- aanbod van sport-, onderwijs- en buurtaccommodaties
- sportstimulatie
- ruimte te geven aan evenementen
- ondersteunen van organisaties die de sociale binding versterken, zoals beheerders van buurtcentra
- subsidie via het Initiatievenfonds

Het is aan bewoners zelf om met eigen initiatieven te komen of zich in te zetten voor verenigingen. Zij kunnen de activiteiten in de buurtcentra organiseren of informele sportactiviteiten opzetten.

Kleinschalige evenementen voor de wijk

Er is behoefte aan kleinschalige evenementen in de wijk. Zoals de buurtfeesten, de braderieën en de avondvierdaagse; nieuwe evenementen zijn welkom. Op een aantal locaties kunnen ook grotere evenementen worden georganiseerd. Die moeten wel voldoen aan het evenementenbeleid, waarbij de gemeente let op overlast en een goede organisatie van het evenement. In Vleuten-De Meern zijn evenementen op aantal locaties mogelijk, namelijk:

- Maximapark (activiteitenterrein)
- Castellum Hoge Woerd (omvang en aantal staat in het bestemmingsplan)
- Het Lint
- Kasteel de Haar
- Haarrijnseplas
- Strijkviertel
- dorpsplein in Vleuten (voor kleinschalige buurtevenementen).

Voor het [organiseren van een evenement](#) kunnen een of meer vergunningen nodig zijn. In een aantal bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Hoge Woerd (Castellum), zijn regels opgenomen. Die regels moeten ervoor zorgen dat de omwonenden niet teveel last hebben van de evenementen.

Sport

Vleuten-De Meern heeft vijftien binnensportaccommodaties: vijf sporthallen, drie sportzalen, zeven gymzalen. Dit is veel, alleen de wijk Oost heeft er meer. Vleuten-De Meern heeft ook de grootste variatie aan binnensporten. Daarnaast is er een zwembad.

Het Lint in het Maximapark is zeer populair om te sporten.

Sport is belangrijk voor mensen en voor de buurt. Sport brengt plezier, is gezond, helpt talenten te ontwikkelen, leert omgaan met tegenslagen en biedt veel mogelijkheden voor vrijwilligerswerk. Bewoners hebben aangegeven dat niet iedereen die wil sporten dat ook kan doen. Mensen met een laag inkomen vinden de grote sportverenigingen duur. Ook zijn er mensen die zich niet altijd welkom voelen bij de grotere sportverenigingen.

Het [sportbeleid](#) van de gemeente richt zich op:

- Sportstimulering in samenwerking met sportverenigingen en vrijwilligers
- Voldoende sportaccommodaties
- Ruimte bieden voor talent
- Sportevenementen

We willen dit bereiken door:

- wachtlijsten voor de hockey- en voetbalverenigingen te verminderen, het efficiënter gebruiken van velden, en het uitbreiden van het aantal hockeyvelden bij Rijnvliet
- vergoeding aanbieden via U-pas voor mensen met een laag inkomen
- meer sportmogelijkheden in de openbare ruimte aan te leggen, uitdagende speelveldjes- en toestellen, sportveldjes en sporttoestellen
- meer lokale sportactiviteiten door bewoners zelf, zoals een hardlooptroepje

De gemeente kan eventueel ondersteuning bieden voor bewonersinitiatieven via het [Initiatievenfonds](#).

Buurtcentra

In de wijk zijn drie gemeentelijke buurthuizen: De Schakel, de Pijler, Weide Wereld en twee buurthuizen in zelfbeheer: De Roef en De Schalm. Ook zijn er twee buurtspeeltuinen, de Albatros en de Balijs. [Stichting Welzaam](#) beheert deze.

Alle buurtcentra en maatschappelijke organisaties willen jong en oud meer bij elkaar brengen. Bijvoorbeeld door activiteiten voor jong en oud aan te bieden. De Roef en De Schalm willen het aantal activiteiten graag uitbreiden.

Dienstencentrum De Roef

Dit is een belangrijke ontmoetingsplek voor senioren. De Roef organiseert voor ongeveer 90 uur per week activiteiten, voornamelijk voor senioren.

Buurtcentrum De Schalm

Dit buurtcentrum heeft een brede doelgroep en richt zich op alle leeftijden. Dit buurtcentrum vindt het belangrijk om ook jongeren van 13-17 te betrekken.

De buurtcentra spelen een minder prominente rol dan vroeger. Er zijn minder vrijwilligers, financieel is het moeilijker. Bewoners vinden ook het activiteitenaanbod te onbekend.

3.6 Ontmoetingen voor ouderen

3.6.1 Beschrijving van ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen

In de oudere buurten van Vleuten en De Meern wonen relatief veel ouderen. Op 1 januari 2017 waren 11,8 % van de bewoners van Vleuten-De Meern ouder dan 65 jaar. Dit is na Overvecht het hoogste percentage in Utrecht. De verschillen binnen de wijk zijn groot:

- de oude dorpen Vleuten, Haarzuilens en De Meern: rond de 12,5 %
- Veldhuizen en Vleuterweide: ruim 6 %

De komende jaren zal het aandeel ouderen binnen de wijk toenemen.

Bewoners willen graag oud worden in hun eigen buurt en zelfstandig blijven wonen. Voor ouderen zijn winkels, zorgvoorzieningen en voorzieningen in de buurt belangrijk. Deze ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen moeten makkelijk bereikbaar zijn.

We willen dat mensen die extra zorg nodig hebben of ouder worden, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Bijvoorbeeld door:

- samen kijken naar het aanbod van geschikte woningen
- mogelijkheden bekijken voor ondersteuning in de eigen woning
- voorzieningen toegankelijk maken voor iedereen
- openbare ruimte zo inrichten dat het maken van een ommetje gemakkelijk is.

Daarnaast stimuleren we activiteiten gericht op speciale doelgroepen. De wijk is te spreken over het huidige aanbod. Er moet aandacht blijven voor ontmoetingsmogelijkheden voor senioren.

3.6.2 Behoud

Op verschillende plekken in de wijk zijn er activiteiten en bijeenkomsten voor en door senioren. Bijvoorbeeld bij dienstencentrum [de Roef](#) of de 'huiskamers van de wijk' van Stichting Welzaam en [Rijnhoven](#). In De Parkhof van De Rijnhoven zijn ook activiteiten voor wijkbewoners. Stichting Welzaam heeft ook een informatiepunt voor informatie over verschillende onderwerpen, vragen of bijvoorbeeld hulp met computers.

De locaties van de maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het beheer en organisatie van activiteiten gebeurt door organisaties als [Stichting Welzaam](#), Rijnhoven of in zelfbeheer (bij de Roef en De Schalm).



“Een fontein bij de jeu-de-boulesbaan zou gezellig zijn, met bankjes, als ontmoetingsplaats voor ouderen”.

3.6.3 Kansen

Bewoners willen betere ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen. Het bestaande aanbod moet blijven, maar bewoners vinden dat er ruimte is voor verbetering.

Ontmoetingen tussen jong en oud

Ouderen en jongeren ontmoeten elkaar weinig in de wijk. Het heeft voordelen als dit wel zo is. Bijvoorbeeld voor het tegengaan van eenzaamheid en de binding tussen mensen in de wijk.

Bewoners opperden bijvoorbeeld de volgende oplossingen:

- plaatsen van bankjes bij speelplekken voor kinderen
- speelplekken toegankelijk maken voor ouderen, bijvoorbeeld door ze rolstoelvriendelijk te maken
- avondvierdaagse langs dienstencentrum de Roef, waar veel ouderen komen
- ruilen van diensten, bijvoorbeeld breien van een trui in ruil voor een lift met de auto

De gemeente is niet voor alles verantwoordelijk. Sommige dingen moeten bewoners zelf organiseren. Wel wil de gemeente graag helpen. Bijvoorbeeld met financiële hulp via het [Initiatievenfonds](#) of hulp en informatie via de Sociaal Makel Organisatie.

Adviescommissie voor het Ouderenbeleid

In Utrecht is er een Adviescommissie voor het Ouderenbeleid (ACO). ACO adviseert de gemeente over ouderen, zoals wat hun wensen zijn en wat ze nodig hebben. Ouderen kunnen met hun wensen bij de [ACO terecht](#). Op die manier levert de ACO een bijdrage aan de kwaliteit van het ouderenbeleid.

3.7 Ontmoetingsplekken voor jongeren

3.7.1 Beschrijving van de ontmoetingsplekken

In Vleuten-De Meern wonen veel jongeren en waarschijnlijk komen er steeds meer bij. Met name in de nieuwe wijken (Veldhuizen en Vleuterweide) neemt het aantal jongeren tussen de 12- 23 jaar de komende jaren toe. Ontmoetingsplekken voor jongeren zijn dus juist in deze wijk van belang. Er zijn 2 soorten ontmoetingsplekken:

- plekken die speciaal zijn gemaakt voor jongeren, zoals een halfpipe (skateboardplek)
- plekken waar jongeren zelf samenkomen, zonder dat dit gestuurd wordt

3.7.2 Behoud

Jongeren kunnen elkaar op verschillende plekken ontmoeten. Dit kan bijvoorbeeld bij sportclubs of verenigingen, maar jongeren willen ook gewoon ergens met elkaar afspreken. Er zijn nu al een aantal Jops (jongeren ontmoetingsplekken) in de wijk, die hiervoor speciaal zijn aangelegd. Voor jongeren is het belangrijk dat er genoeg verschillende plekken zijn waar zij kunnen afspreken.

Op dit moment zijn jongeren over het algemeen [tevreden over de voorzieningen](#) in de buurt. Al blijven er altijd wensen, bijvoorbeeld voor een andere plek, een leuker winkelcentrum of een uitgaansgelegenheid.



“Kinderen in de wijk worden groter. Een jeugdplek waar je bijvoorbeeld kunt gamen of elkaar onder de 18, zonder drank, kunt ontmoeten”.

3.7.3 Kansen

Er is aandacht nodig voor het toenemend aantal jongeren en voor hun mogelijkheden elkaar te ontmoeten. Over mogelijke oplossingen zijn de meningen verdeeld. De gemeente heeft voor Vleuten-De Meern specifiek een aantal plekken aangewezen voor jongeren. De effectiviteit daarvan wordt betwist.

De gemeente wil graag in gesprek met jongeren. Dit blijkt vaak lastig omdat jongeren hier geen tijd voor of interesse in hebben. Daarom werkt de gemeente samen met stichting Jongerenwerk Utrecht om jongeren toch indirect te betrekken.

Ruimte voor jongeren

Iedere wijk heeft te maken met 'hangjongeren'. Verveling en ontspannen hoort bij het volwassen worden. Jongeren zelf hebben verschillende meningen over hoe ze elkaar willen ontmoeten. Daarom moet de wijk verschillende mogelijkheden bieden. In het [Wijkspeelruimteplan Vleuten-De Meern](#) (pdf, 7,7 MB) is de ruimte voor jongeren onderzocht. Hieruit blijkt dat er te weinig (goede) plekken voor jongeren in de openbare ruimte zijn.

De gemeente start verschillende projecten om het tekort aan ontmoetingsmogelijkheden voor jongeren op te vullen, zoals:

- realiseren van sport- en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte
- het opknappen van sport en schoolpleinen en ontmoetingsplekken
- contact met jongeren over de wensen en mogelijkheden, via jongerenwerk in de wijk ([stichting JoU](#))

Iedereen is het erover eens dat we moeten accepteren dat jongeren willen "hangen". Een plek aanwijzen om jongeren 'weg te stoppen' werkt niet. Ontmoetingsplekken voor jongeren horen ook gewoon bij de wijk, maar bewoners zijn vaak niet blij met een jongerenontmoetingsplek naast hun huis. Uiteraard is overlast niet acceptabel. Daarom is het soms lastig om een nieuwe plek voor jongeren te maken in de bewoonde omgeving.

Bij de ontwikkeling van een nieuw gebied houden we hier zoveel mogelijk rekening mee en stellen we kaders. Het is belangrijk om voldoende formele en informele ontmoetingsplekken voor jongeren aan te leggen. We willen een goede spreiding en voldoende variatie in ontmoetingsmogelijkheden voor de verschillende groepen jongeren.

Kader: bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden houden we rekening met de behoefte aan ontmoetingsplekken voor jongeren.

3.8 Kindvriendelijke wijk

3.8.1 Beschrijving kindvriendelijkheid van de wijk

In Vleuten-De Meern wonen [veel kinderen](#), vooral in de nieuwe wijken. Veel gezinnen met kinderen zijn ook speciaal in Vleuten-De Meern gaan wonen omdat zij het een kindvriendelijke wijk vinden. In de nieuwe wijken zijn veel speelplekken voor jonge kinderen. Ook zijn er genoeg scholen en kinderdagverblijven. De tevredenheid over het basisonderwijs in de buurt is in Vleuten-De Meern met 78% veruit het hoogste van alle wijken in Utrecht.

3.8.2 Behoud

Veel bewoners vinden het vele groen en de speelplekken voor kinderen van 0-6 jaar erg belangrijk en zijn er tevreden over. Gezinnen met kinderen maken er veel gebruik van. Op dit moment sluit het aanbod goed aan bij de wens van gezinnen met kinderen in deze leeftijdscategorie.



“Er wonen veel kinderen in de wijk dus de voorzieningen moeten daarop aansluiten”.

3.8.3 Kansen

De kindvriendelijkheid is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de wijk. Er is veel speel- en beweegruimte voor kinderen en jongeren en er zijn goede voorzieningen. Natuurlijk zijn er altijd verbeteringen te bedenken. Bewoners noemen bijvoorbeeld: avontuurlijke speelplaatsen, meer en passende activiteiten in de wijk en 'gezonde' schoolgebouwen.

Meer avontuurlijke speelplaatsen voor oudere kinderen

De wat oudere kinderen (6-12) vragen vooral om coole speelplaatsen, een skatebaantje en een voetbalveldje met goals. Dit soort voorzieningen nemen meer ruimte in beslag dan speelplekken voor jongere kinderen. Veel ouders vragen vooral om avontuurlijke speelplaatsen, waar kinderen in de natuur kunnen ravotten.

Uit het [Wijkspeelruimteplan Vleuten-De Meern](#) (pdf, 7,7 MB) kwam het volgende:

- tekort aan (goede) plekken voor jongeren (12 – 18) in de openbare ruimte. Dit tekort loopt waarschijnlijk op
- tekort aan speelplekken voor kinderen tussen de 6 – 12 jaar in de nieuwbouwwijken

Hoe we dit kunnen oplossen:

- groene gebieden geschikter maken voor spelen, sporten en ontmoeten
- schoolpleinen inzetten voor meer speelruimte, door ze openbaar toegankelijk te maken. Zo krijgen het schoolgebouw en het schoolplein een buurtfunctie
- woonstraten inrichten als veilige speelplek

In een woongebied geldt de 'Jantje Beton'-norm als minimale norm. Dit betekent dat minimaal 3% van het woongebied formele speelplaats moet zijn. Voor wijken met veel kinderen, zoals Vleuten-De Meern willen we deze 3% minimaal halen en het liefst daarboven zitten.

Activiteiten voor kinderen (en hun ouders)

Naast speelplekken en speeltuinen zijn er ook activiteiten voor kinderen gewenst. Ouders kunnen elkaar hier ook ontmoeten. Het organiseren van activiteiten is niet aan de gemeente. Wel wil de gemeente graag helpen. Bijvoorbeeld met financiële hulp via het [Initiatievenfonds](#) of hulp en informatie via het [wijkservicecentrum](#), daarnaast kunnen [Stichting Welzaam](#) en/of [Stichting JoU](#) een rol spelen.

4 Fijn wonen en werken in de wijk

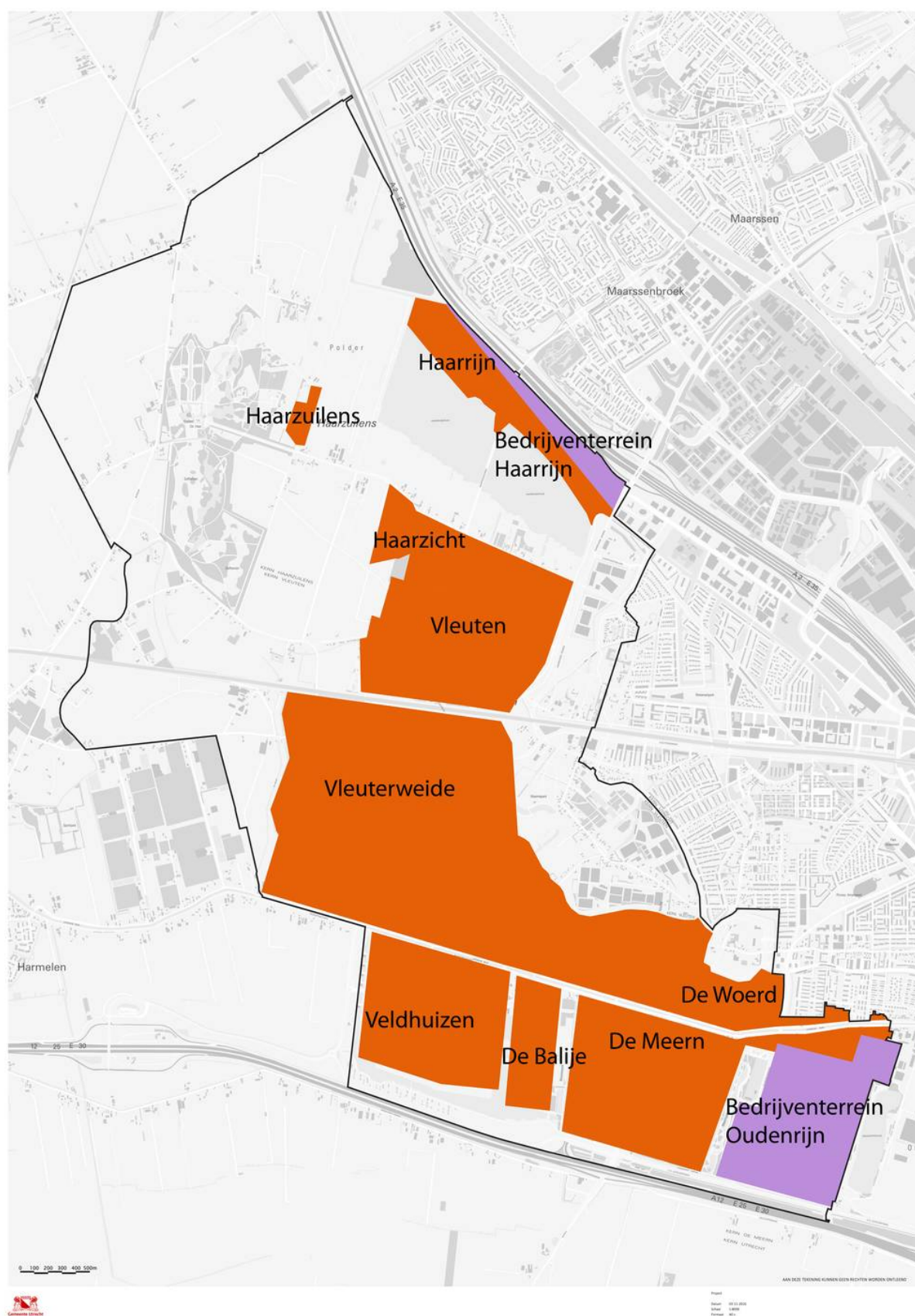
4.1 Inleiding

In Vleuten-De Meern wordt gewoond en gewerkt. Woningen en bedrijven horen bij de woon- en werkomgeving. Belangrijk zijn:

- groen en rust
- mogelijkheden om woningen duurzamer te maken, zoals zonnepanelen
- gezond en prettig leven, bijvoorbeeld door groen in de wijk, mogelijkheid tot bewegen en plaatsen voor ontmoetingen
- dorps karakter van de wijk
- werkgelegenheid



4.2 Kaart met woongebieden en bedrijventerreinen



4.3 Wonen

4.3.1 Beschrijving van het woningaanbod

In Vleuten-De Meern komen geen grote aantallen nieuwe woningen, nadat de huidige projecten zijn afgerond, zoals de bouwprojecten in Vleuterweide, Haarzicht en Haarrijn. Maar de groei van de stad is op een andere manier merkbaar. Bijvoorbeeld doordat de woningprijzen stijgen, is het moeilijker voor wijkbewoners om een woning te kopen. We willen daarom ook meer variatie in (goedkopere) woningen. Dit kan bijvoorbeeld door:

- beperkt en op kleine schaal nieuwbouw
- functieverandering van gebouwen, bijvoorbeeld een kantoor veranderen in een wooncomplex

Er zijn wel kleinere bouwlocaties, zoals het centrum van De Meern. De kwaliteitsverbetering voor de buurt is hierbij het belangrijkste uitgangspunt. Dat betekent:

- de bouwstijl moet passen bij de sfeer van Vleuten-De Meern
- de uitstraling van het gebied moet verbeteren
- het aanbod van woningen moet passen bij de vraag in de buurt, bijvoorbeeld seniorenwoningen

Kader: nieuwe woningen passen bij omgeving en houden rekening met de vraag uit de wijk.

Ambitie: zorg dat mensen zelfstandig kunnen blijven wonen ook als ze ouder worden.

4.3.2 Behoud

Gezinnen met kinderen

In Vleuten-De Meern wonen veel gezinnen met kinderen. De huidige woningvoorraad past bij deze doelgroep. De voorzieningen in de buurt passen hierbij:

- veel scholen
- kinderdagverblijven
- openbare ruimte om in te spelen
- verschillende sportvelden en sportverenigingen.

Voor deze doelgroep is het behoud van deze kenmerken belangrijk.

Ouderen

Voor ouderen zijn weer andere voorzieningen van belang:

- winkels
- buurthuizen
- verzorgingstehuizen waar activiteiten plaatsvinden.

Sociale huurders

Er is extra aandacht voor sociale huurwoningen. Op dit moment neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe, terwijl het aanbod afneemt. De prijzen van deze woningen stijgen en de wachttijden lopen op. We vinden het belangrijk dat:

- de prijs van de woningen niet te veel stijgt

- Het aantal sociale huurwoningen toeneemt door nieuwbouw van woningen op de ontwikkelingslocaties, waarbij het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen zich meer zal richten naar de actuele gemeentelijke ambities.

In de [Actualisering Woonvisie Utrecht](#) is het woonbeleid verwoord.



“Variatie is belangrijk, ik wil niet alleen maar dezelfde soort woningen.”

4.3.3 Kansen

In de wijk Vleuten-De Meern wonen veel gezinnen met kinderen, met name in de nieuwere delen. Bewoners in Vleuten-De Meern zijn erg tevredenheid over het woongenot in hun wijk. Veel mensen willen graag in de wijk kunnen blijven wonen ook als hun situatie verandert, bijvoorbeeld omdat ze een dagje ouder worden.

Verschillende woningtypes

Sommige bewoners vinden de diversiteit in de woningvoorraad beperkt. Als de situatie van mensen verandert, zijn er te weinig mogelijkheden om binnen de wijk te verhuizen. Bijvoorbeeld naar een goedkopere woning. Er zijn te weinig goedkope appartementen in de wijk voor eenoudergezinnen. Dit is onder andere een probleem voor mensen die gaan scheiden, maar vanwege de kinderen in de wijk willen blijven wonen. Dit is vaak niet mogelijk.

Waar we aan werken:

- stimuleren/sturen van woningbouwcoöperaties en ontwikkelaars om verschillende soorten woningen te bouwen
- uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen (op langere termijn)

De gemeente bouwt zelf geen woningen.

Seniorenhuisvesting

Vanuit de wijk is er behoefte aan meer woningen die geschikt zijn voor senioren. Het aanbod sluit niet aan op de vraag uit de wijk. Er zijn weliswaar op verschillende plekken in de wijk appartementen of woonvormen voor senioren. Toch leeft het gevoel dat dit te weinig is.

In de praktijk blijkt dat de hoeveelheid seniorenwoningen voldoet, maar dat de kwaliteit van de woningen niet altijd aansluit bij de vraag. Wat we willen:

- voldoende betaalbare woningen voor senioren
- locaties voor seniorenwoningen kiezen in de buurt van mantelzorg, ondersteuning en voorzieningen waar zij behoefte aan hebben
- zorg- en samenleefverbanden die beter aansluiten bij de wens van senioren. Dit kan de doorstroom van ouderen naar een seniorenwoning bevorderen.

De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor voldoende en betaalbaar woningaanbod. Met name nu de gemeente meer zorgtaken heeft en mensen gestimuleerd worden langer thuis te wonen. Leegkomende (zorg)gebouwen ombouwen tot woningen of kleinschalige nieuwbouwprojecten zijn hiervoor het meest geschikt.

Toewijzingsbeleid sociale huurwoningen

Oudere bewoners willen graag verhuizen binnen de eigen wijk als hier woningen beschikbaar komen. Zij krijgen echter geen voorrang voor deze woningen. Toewijzing van een woning gaat op basis van inschrijfduur, niet op basis van de huidige woonlocatie.

Opvang kwetsbare groepen

Utrecht verspreidt de opvang van kwetsbare groepen, zoals asielzoekers, verslaafdenopvang en dak- en thuislozen over de stad. De gemeente bekijkt voortdurend of er voldoende (nood)opvang voor statushouders is.

We vangen dak- en thuislozen voornamelijk in het centrum van Utrecht op. Als het kan en ook wenselijk is, kunnen ex-dak- en thuislozen of ex-verslaafden gewone huisvesting krijgen. Dit kan in alle Utrechtse wijken, ook in Vleuten-De Meern.

Inwoners van Vleuten-De Meern denken heel verschillend over de opvang van kwetsbare groepen in de wijk. Maar de kleinschalige opvang die er nu is, gewoon tussen andere bewoners, vindt men over het algemeen goed werken.

4.4 Werkgelegenheid in de wijk

4.4.1 Beschrijving werkgelegenheid in de wijk

Vleuten-De Meern telt 3.952 bedrijven. Daarvan is 76% eenmanszaak (zzp'er), vergelijkbaar met de rest van de gemeente, waarvan de helft in Veldhuizen en Vleuterweide zitten. Het is voor ondernemers steeds makkelijker om een bedrijf aan huis te starten. Zij zijn dus meer in (woon)wijken te vinden. Dit zorgt voor:

- werkgelegenheid in de wijk
- levendigheid
- ontmoetingen

- voorzieningen voor bewoners
- creatieve oplossingen voor werkplekken dicht bij huis, zoals werkplekverhuur aan zzp'ers.

De grotere bedrijven, bedrijven met meer dan 20 werkzame personen, zitten vooral op het bedrijventerrein Oudenrijn in De Meern, maar ook op het bedrijventerrein Haarrijn, in Veldhuizen en in Vleuterweide.

4.4.2 Behoud

Oudenrijn is een bedrijventerrein van ongeveer 74 hectare met bedrijven uit de handel, transport en industrie. Ook aan de N198 (C.H. Letschertweg) zijn vrijstaande kantoorpanden gevestigd. Op het bedrijventerrein Oudenrijn mogen zich bedrijven vestigen die:

- niet milieuvergunningsplichtig zijn
- een milieuvergunning categorie 4 of lager nodig hebben.

Ook zijn sport, horeca en maatschappelijke voorzieningen beperkt mogelijk, om langdurige leegstand van panden tegen te gaan.

In de wijk ligt ook het bedrijventerrein Haarrijn. Hier zit vooral:

- lichte industrie
- bouw, (groot)handel
- distributie .

In het [bestemmingsplan](#) Oudenrijn en het bestemmingsplan Bedrijventerrein Haarrijn kunt u lezen wat is toegestaan op het betreffende bedrijventerrein.



“Ik zie kansen voor ZZP-voorzieningen in de wijk. Er wonen hier veel ZZP-ers dus het is belangrijk als die een plek hebben. Mogelijk hoeven zij hierdoor niet de auto te pakken, wat weer scheelt in de drukte op de weg.”

4.4.3 Kansen

Technologische en economische ontwikkelingen maken dat ondernemers zich veel meer in (woon)wijken kunnen en willen vestigen. Bijvoorbeeld doordat slechts een internetverbinding nodig is om te kunnen werken. Dit zorgt voor:

- werkgelegenheid in de wijk
- levendigheid
- sociale ontmoetingen
- voorzieningen voor bewoners
- verandering in mobiliteit
- mogelijkheden voor (zelfstandig) ondernemerschap dicht bij huis

Kortom, het draagt bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het past ook steeds meer bij de huidige vraag om flexibiliteit. Bijvoorbeeld ouders die hun kinderen van school moeten halen, werknemers die files proberen te mijden of mensen die hun werk combineren met mantelzorgtaken. De levendigheid die hoort bij werken in de wijk heeft meerwaarde.

In de gemeente Utrecht is in het bestemmingsplan of in de beheersverordening het werken in de woning geregeld. In alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen staan vergelijkbare regels voor het 'beroep-aan-huis' of 'bedrijf-aan-huis'.

Voordat de Omgevingswet gaat gelden (waarschijnlijk in 2021), zorgt de gemeente voor een uniforme regeling voor de hele gemeente.

Mix van wonen, werken en voorzieningen

Met name in de nieuwere wijken in Vleuten-De Meern willen mensen een betere mix van wonen en werken. Ook is behoefte aan voldoende voorzieningen zoals sportverenigingen, winkels en scholen. Dit bepaalt hoe levendig een wijk is op economisch gebied. Meer economische levendigheid in de wijk kan door:

- bedrijfjes aan huis
- kleinschalig ondernemerschap in de wijk
- (persoonlijke) dienstverlening
- horecavoorzieningen
- steeds meer zzp'ers

Het helpt als er in de wijk voorzieningen zoals kleinschalige horeca, flexibele werkplekken en bedrijfsverzamelgebouwen, bijvoorbeeld voor start-ups of zzp'ers.

In het [Ontwikkelingskader Horeca Utrecht](#) staat waar ruimte is voor kleinschalige horeca.

Uitbreiding Oudenrijn

De Oudenrijnseweg is één van de hoofdinvalswegen voor Leidsche Rijn. De uitstraling en het aanzicht van dit bedrijventerrein zijn daarom belangrijk. De bebouwing aan deze weg bestaat uit bedrijfspanden met een representatief deel aan de kant van de weg. De uitbreiding van het bedrijventerrein biedt kansen voor:

- economische activiteit
- werkgelegenheid
- bedrijven die ruimtetekort hebben.

Een deel van de uitbreiding van het bedrijventerrein Oudenrijn is al klaar. De gehele ontwikkeling vindt plaats onder supervisie, om te zorgen voor een samenhangend bebouwingsbeeld. De ontwikkeling is bijna afgerond. Alleen de [kavels](#) in het noordwestelijke deel zijn, door het wegvallen van de kantorenmarkt, nog onbebouwd. Er zijn dus nog mogelijkheden voor bedrijven om hiernaartoe te verhuizen.

Bedrijventerrein Haarrijn

Haarrijn is een kleinschalig (16 hectare) modern gemengd bedrijventerrein met als voornaamste doelgroep: doorstarters en mkb+ en logistiek. Op dit relatief nieuwe bedrijventerrein zijn nog [kavels](#) uitgifbaar.

4.5 Duurzame en gezonde woon- en werkomgeving

4.5.1 Beschrijving van de leefomgeving

Naast wonen en werkgelegenheid is ook de omgeving belangrijk. We willen dat mensen die hier wonen en werken zich prettig voelen.

Het groen in de wijk en de openbare ruimte en de sfeer en het karakter zijn belangrijke onderdelen van de leefomgeving. Bewoners zijn tevreden over de ruime, groene en kindvriendelijke opzet van de wijk. Het zijn vaak ook redenen geweest om naar de wijk te komen of om er te blijven wonen. Bewoners willen graag meer opties om duurzamer te leven in hun wijk. Bijvoorbeeld door een groepsaankoop van zonnepanelen.

Vleuten-De Meern voelt 'dorpse'. Dit komt onder andere door de historische gebouwen die we willen beschermen. Ook de functies en voorzieningen in de wijk, de bewoners zelf en het 'dorpse gevoel' zorgen voor dit karakter. Bewoners vinden dit 'dorpse' gevoel belangrijk voor hun wijk.

De huidige omgeving wordt volgens de Wijkwijzer 2016 (pdf, 2,7 MB) gewaardeerd met een rapportcijfer 7,7. Bewoners waarderen de ruime, groene en kindvriendelijke opzet van de wijk. Het zijn vaak ook redenen geweest om in de wijk te komen of blijven wonen. Bewoners en de gemeente willen dat de omgeving in de toekomst duurzaam is.

Het 'dorpse' karakter speelt ook een rol in de beleving van de wijk. Dit wordt besproken in paragraaf 4.6.

4.5.2 Behoud

We willen dat bewoners ook in de toekomst tevreden zijn over de woon- en werkomgeving. Daarom richten we ons niet alleen op behoud maar juist ook op ontwikkeling. We willen daarom duurzaamheid en gezondheid stimuleren in de wijk. Bijvoorbeeld via energie neutrale woningen, die evenveel schone energie opwekken als verbruiken. Of het toevoegen van sportmogelijkheden in de wijk.



“Ik woon hier perfect, met de rust in de wijken en de scholen centraal in het dorp. Zojuist mijn huis laten renoveren, dus ik wil er nog lang blijven.”

4.5.3 Kansen

Het is belangrijk om in te spelen op trends en veranderingen die zich voordoen in de stad en daarbuiten.

Duurzame woon- en werkomgeving

Utrecht wil zo snel mogelijk een klimaatneutrale stad zijn. De basis hiervoor is gelegd in het Energieplan Utrecht. In het uitvoeringsprogramma staat hoe we dit de komende jaren gaat doen, samen met bewoners en bedrijven in de stad. Verschillende bewoners in de wijk geven aan dat zij mogelijkheden zien om:

- samen energie in te kopen
- samen zonnepanelen aan te schaffen

De gemeente stimuleert duurzaamheid in de woonomgeving of bij bedrijven. Om dit te bereiken ziet de gemeente voor zichzelf verschillende rollen. Zo neemt gemeente de regie bij het maken van keuzes, bijvoorbeeld over de inzet van het warmtenet in de stad en het al dan niet vervangen van bestaande gasleidingen. Ook jaagt de gemeente activiteiten in de stad aan. Zo biedt de gemeente bijvoorbeeld voordelige inkoopacties voor zonnepanelen en ledverlichting aan bij sportverenigingen en inwoners.

Meer duurzame/zelfvoorzienende woningen

De meeste bewoners willen vooral duurzaamheid in de eigen woning. Zij willen wel energiebesparende maatregelen nemen, maar kunnen dat vaak niet vanwege de kosten. De gemeente heeft mogelijkheden om daarbij te helpen. Via de subsidiehulp van de gemeente Utrecht kan worden ingezien welke subsidies actueel zijn voor het verduurzamen van woningen. Meer informatie over het energiebeleid van de gemeente, waaronder de visie op de warmtevoorziening, kan worden gevonden op de webpagina van het energiebeleid.

Ambitie: stimuleer duurzame en energie neutrale woningen.

Gezonde leefomgeving

Een prettige woonomgeving, betekent ook een gezonde leefomgeving. Ook in Vleuten-De Meern hebben we veel aandacht hiervoor en willen we dit verbeteren. Een gezonde leefomgeving in Utrecht kenmerkt zich door:

- ruimte die uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten
- aanwezigheid van groen en water
- ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en sociale contacten
- ruimte waar mensen zich prettig en veilig voelen
- goede luchtkwaliteit
- ruimte voor langzaam verkeer
- niet te veel geluid, plekken met stilte en rust

Wat we hier precies onder verstaan staat in de nota [Bouwen aan een gezonde toekomst](#). In deze nota staat ook wat we doen binnen het thema 'gezonde wijk'. In de [volksgezondheidsmonitor](#) is terug te vinden hoe gezond bewoners in Vleuten-De Meern zijn.

Verbeter de afvalscheiding

De tevredenheid over afvalinzameling is in Vleuten-De Meern het hoogste van alle Utrechtse wijken. Toch zien wijkbewoners verbeteringen. bijvoorbeeld:

- meer inzamelingspunten voor plastic en papier

Eind 2018 wordt al het afval in Vleuten-De Meern gescheiden opgehaald. Dit noemen we '[Het Nieuwe Inzamelen](#)'. Zo kan het afval beter worden gerecycled en wordt er minder afval verbrand.

4.6 Het dorps karakter

4.6.1 Beschrijving van het dorps karakter

We hebben in Vleuten-De Meern aan bewoners gevraagd wat het 'dorps karakter' is. Het antwoord was vaak een combinatie van 'dorps' bebouwing, 'dorps' functies, de bewoners zelf en het 'dorps' gevoel. De dorpen Vleuten, De Meern en Haarzuilens hebben een dorps karakter door de historische gebouwen, de kerken, de lokale winkels, de grote bomen en het ons-kent-onsgevoel.

In Vleuten is het Dorpsplein de kern van het gebied. Er is ruimte voor een spelletje jeu de boules, voor kermis en voor de ontvangst van Sinterklaas. Ook de markt, de winkels, de kerk en de school zorgen ervoor dat mensen graag in het dorpscentrum komen.

In De Meern missen bewoners een levendig dorps hart. De ruimte rond de Marekerk is kaal en heeft weinig voorzieningen. Het Mereveldplein is vooral gericht op winkelen en niet op ontmoeten. In Haarzuilens is de Brink de plek waar mensen elkaar ontmoeten; daar is de school, de horeca en de jaarlijkse kermis.

Ook de nieuwe buurten geven door de ruime en kleinschalige opzet een soort 'dorps' karakter. De winkelcentra bieden echter nog niet de gewenste functie van dorpskern met horeca, gezelligheid en sfeer. Een druk café met terras kan voor deze gezelligheid zorgen.

Kader: gebruik een dorps eigen bouwstijl.

Ambitie: zorg voor sfeer in de dorpskernen en draag bij aan dorpsgevoel in de nieuwe buurten.

4.6.2 Behoud

In Vleuten-De Meern is een mix van oude en nieuwe bebouwing. De historische bebouwing zorgt voor sfeer in de wijk. De oude verbindingswegen met de oude boerderijen versterken het dorps karakter. We beschermen deze op verschillende manieren en zorgen waar mogelijk voor verbetering. Haarzuilens heeft een beschermd dorpsgezicht dat beschermd wordt door de regels van het bestemmingsplan.

In de Welstandsnota [De Schoonheid van Utrecht](#) staat welke locaties van belang zijn in Utrecht. Er zijn gebiedsbeschrijvingen van de wijk en analysekaarten te vinden van [Vleuten en omgeving](#) (pdf, 3,4 MB) en van [De Meern en omgeving](#) (pdf, 2,5 MB).

Welstandsniveau behoud

Delen van Vleuten-De Meern hebben welstandsniveau behoud. Dit betekent: behoud en herstel van de huidige bebouwing. Bij niveau 'behoud' willen we bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van de omgeving versterken. Dit geldt op stedenbouwkundig, architectonisch, landschappelijk of cultuurhistorisch niveau.

De volgende locaties hebben welstandsniveau behoud:

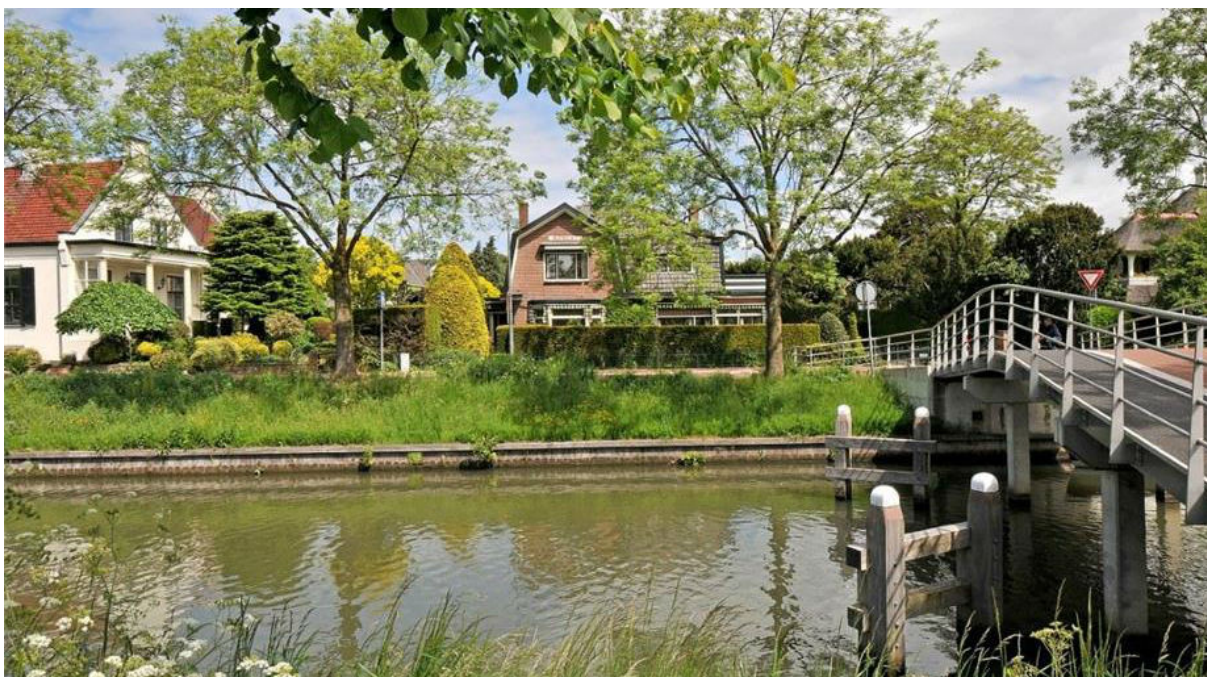
- oude historische centra en specifieke locaties in Vleuten-De Meern
- gebied Haarzuilens heeft de status van 'beschermd dorpsgezicht'

Welstandsniveau respect

Veel om de dorpen liggende gebieden hebben het niveau 'respect'. Dit betekent dat het verplicht is essentiële eigenschappen van het karakter van de bestaande gebouwen of de omgeving te respecteren.

Welstandsniveau open

Een aantal plekken in de wijk hebben het niveau 'open'. Verandering van het bebouwingsbeeld en de omgeving is in deze gebieden toegestaan.



“Het knusse kneuterige karakter van het dorp Vleuten, met die oude, karakteristieke huisjes”

4.6.3 Kansen

Een sfeervolle dorpskern is vaak lastig te ‘maken’. Het is meer een gevoel dat groeit en ontstaat bij een bepaalde plek. De gemeente kan zorgen voor een goede basis. Bewoners creëren zelf het onskent-onsgevoel. Sluiten de verschillende onderdelen van het dorpse karakter (bebouwing, functies, bewoner, gevoel) goed op elkaar aan, zoals in Vleuten en Haarzuilens, dan ontstaat er een levendig dorpshart, een ontmoetingsplek voor de buurt.

Dit is een wens in het centrum van De Meern, maar ook in de nieuwe wijken. Bijvoorbeeld door middel van kleinschalige bebouwing die past bij de omgeving. Het hoeft niet perse historisch te zijn, modern mag ook, zolang het bouwen met zorg en aandacht gebeurt en met gebruik van mooie materialen. Er moeten voldoende functies en voorzieningen zijn waar sfeer en gezelligheid is, bijvoorbeeld een plein of een sfeervolle winkelstraat. Ook horeca kan een bijdrage aan de sfeer leveren.

Ontwikkeling centrum Vleuten

Voor Vleuten is een [centrumplan](#) opgesteld. Dit plan is inmiddels bijna uitgevoerd en heeft als doel om de dorpse identiteit te benadrukken. De verbeteringen die worden uitgevoerd zijn:

- een nieuwe herinrichting van het centrum die aansluit op de authentieke uitstraling en sfeer in Vleuten, waardoor de historische elementen in de kern van Vleuten herkenbaarder worden
- een nieuw wijkgezondheidscentrum plus enkele (zorg)woningen. Dit deel van het centrumplan is nog niet uitgevoerd.

Verbeteren Hart van De Meern

Ook in De Meern werken we aan een levendiger dorpshart. Het doel van het plan [Hart van De Meern](#) is dat het centrum van De Meern een autoluwe, gezellige en levendige ontmoetingsplek wordt voor iedereen. Dit doen we met:

- het toevoegen van voorzieningen, zoals horeca of dienstverlening
- een betere inrichting van de openbare ruimte
- een nieuwe inrichting van De Meerndijk en het nieuwe dorpsplein bij de Marekerk, het Castellumplein, in overleg met de bewoners
- een andere inrichting van andere delen van de openbare ruimte, onder andere met meer groen.

Hiervoor zijn er verschillende projecten in en rond het Hart van De Meern:

- [Hart van De Meern Noord](#)
- [Castellum Novum](#)
- [Rhenomare](#)
- [Hart van De Meern Zuid](#)
- [Jongerenontmoetingsplek \(JOP\)](#)
- [Meerndijk](#)
- [Winkelcentrum Mereveldplein](#)

Dorpsgevoel in Vleuterweide, Veldhuizen, De Balije en De Woerd

Veldhuizen, de Balije, de Woerd en Vleuterweide zijn niet als dorpen ontwikkeld. Ze zijn ontworpen als tuinwijk in een stedelijk gebied met veel eengezinswoningen met een voor- of achtertuin en met een grote (groene) openbare ruimte. Het centrum van Vleuterweide heeft een stedelijk karakter met een dichtere bebouwing met winkels en bovenwijkse functies, zoals een grote middelbare school.

Deze buurten willen graag een dorpse sfeer. Ze missen nog het 'eigen' gevoel. Mogelijke oplossingen zijn:

- activiteiten die bewoners bij elkaar brengen
- meer ontmoetingsplekken, met name in Veldhuizen

5 Veilig verplaatsen in bereikbare wijk

5.1 Inleiding

Bewoners en bedrijven moeten op een makkelijke en comfortabele manier op de plek van hun bestemming kunnen komen. Verplaatsen kan met de fiets, met het openbaar vervoer, met de auto of gewoon door te wandelen. We vinden daarom de volgende zaken belangrijk in Vleuten-De Meern:

- veiligheid in het verkeer
- bereikbaarheid per auto en
- voldoende parkeerruimte voor bewoners
- toegankelijke fiets- en wandelroutes
- goed openbaar vervoer

Bovenstaande onderwerpen worden in dit hoofdstuk verder uitgediept.

Verkeersveiligheid staat natuurlijk voorop. Veel mensen in Vleuten-De Meern nemen vaak de auto, meer dan in andere wijken. Op een aantal wegen in de oude kernen wordt nog hard gereden, dit kan leiden tot onveilige situaties.

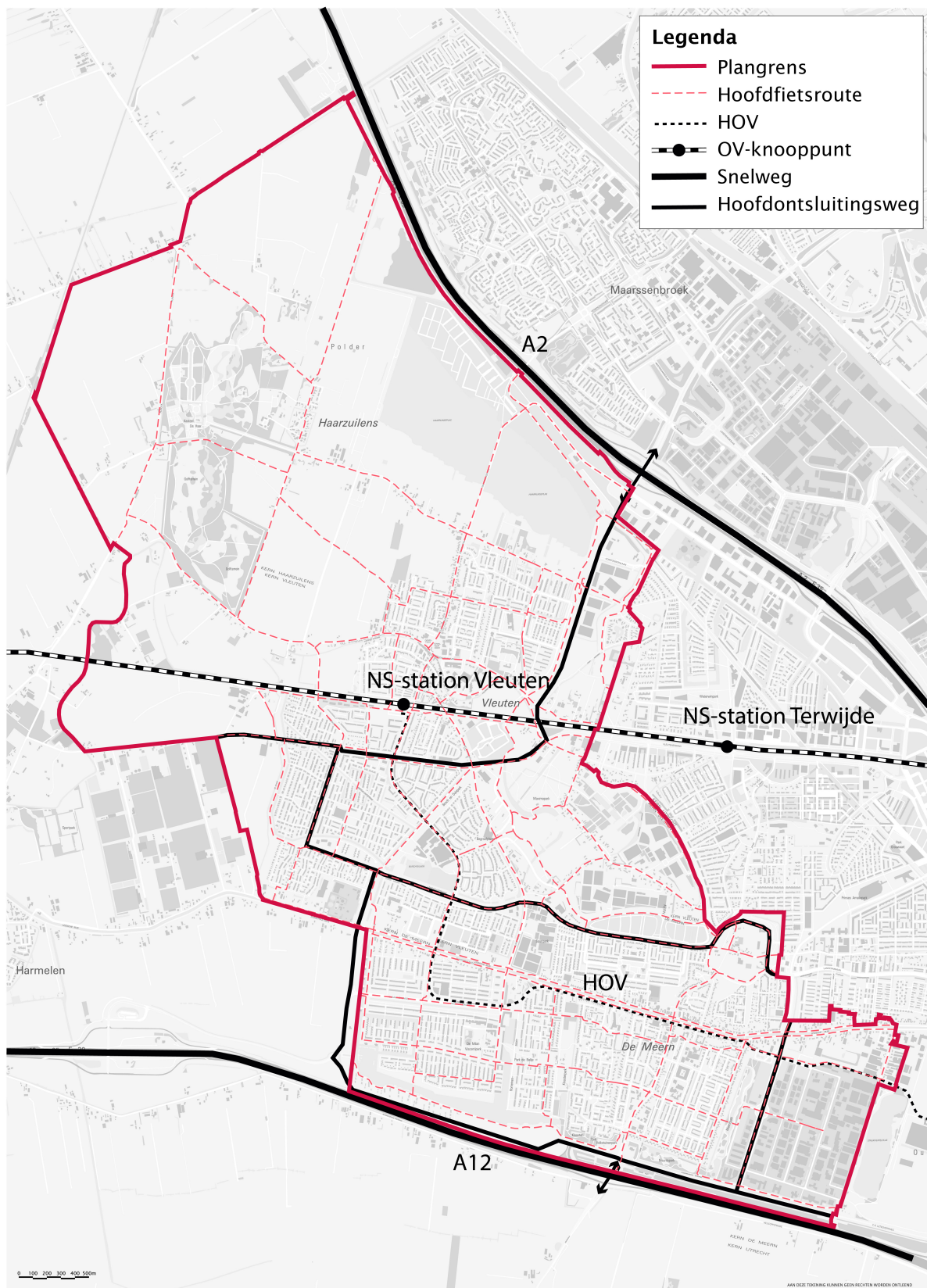
Veel mensen in Vleuten-De Meern hebben één of meer auto's. De wijk is met de auto ook heel goed bereikbaar. Vleuten-De Meern ligt midden in het land en langs de A12 en de A2. Voor veel mensen was dit een belangrijke reden om hier te gaan wonen. Maar mensen pakken de auto niet alleen voor woon-werkverkeer. De auto wordt ook gebruikt voor boodschappen of om naar andere plekken in Utrecht te gaan.

Bewoners willen graag meer parkeerplaatsen in de wijk, aangezien de parkeerdruk erg hoog is. De gemeente probeert hiervoor oplossingen te vinden. Bijvoorbeeld door het stimuleren van het gebruik van eigen parkeerruimte of het efficiënter indelen van parkeervakken.

Over de fiets- en wandelverbindingen en het openbaar vervoer zijn mensen in de wijk tevreden. Er zijn nog mogelijkheden om de wandel- en fietsroutes voor bepaalde doelgroepen veiliger te maken. Voor ouderen of kinderen kunnen sommige kruispunten bijvoorbeeld nog onveilig aanvoelen.



5.2 Kaart met hoofdfietsroutes, ontsluitingswegen, spoor- en busbanen



5.3 Verkeersveiligheid

5.3.1 Beschrijving verkeersveiligheid

Bewoners in Vleuten-De Meern maken zich zorgen over de verkeersveiligheid in de wijk. Dit hebben we [vaak gehoord](#) en blijkt ook uit de buurtmonitor (2015). In de laatste enquête gaf 41% van de ondervraagden aan ontevreden te zijn over verkeersveiligheid in de buurt. Daarbij heeft 21% aangegeven vaak last te hebben van gevaarlijk verkeer in de buurt. In Veldhuizen, Vleuterweide en De Meern zijn die percentages hoger dan in Vleuten en Haarzuilens.

In de nieuwe wijken zijn de verkeersstromen gescheiden, bijvoorbeeld een fietspad gescheiden van de autoweg. Op kruispunten komen veel soorten verkeer bij elkaar, daar kunnen verkeersonveilige situaties ontstaan. Op een aantal van deze plekken zijn al projecten gestart om de verkeersveiligheid te verbeteren. Zoals het aanleggen van vrijliggende fietspaden of 30-kilometerzones.

Het is belangrijk dat alle verkeersdeelnemers zich veilig kunnen verplaatsen in de wijk. In de nieuwe buurten (Vleuterweide, Veldhuizen-De Balije) wonen veel kinderen. In de oude kernen (Vleuten en De Meern) wonen relatief veel ouderen. Voor beide groepen is extra aandacht gevraagd voor verkeersveiligheid, omdat zij relatief kwetsbaar zijn. Bewoners vinden goede fiets- en wandelroutes en veilige oversteekplaatsen het belangrijkste.

Ambitie: zorg dat iedereen zich veilig voelt in het verkeer. Met extra aandacht voor kinderen en ouderen.

5.3.2 Behoud

Bewoners van Vleuten-De Meern zijn tevreden over de verkeersveiligheid binnen de directe woonomgeving, zoals de eigen straat. Hier wordt langzaam gereden en kunnen kinderen op straat spelen. Bewoners vinden dit erg fijn en willen dit dan ook graag behouden. De fietsstraten zijn op een aantal plekken in de wijk nieuw. De maximumsnelheid is hier 30 kilometer per uur, de fietser staat centraal en de auto is te gast. Bewoners hebben daar een veiliger gevoel in vergelijking met vroeger.

5.3.3 Kansen

De oude infrastructuur voor het verkeer in de wijk, voordat de grootschalige uitbreiding van de wijk Vleuten-De Meern eind vorige eeuw begon, bestond uit doorgaande wegen buiten de bebouwde kom. Hier werd hard gereden. Met de komst van de nieuwe wijken zijn deze wegen omgezet naar wegen binnen de bebouwde kom, met een maximum snelheid die daar bij hoort. Ook zijn er nieuwe wegen en fietspaden gemaakt.

Nog niet alle oude wegen zijn opnieuw ingericht. Ze geven soms nog niet het gevoel van een weg binnen de bebouwde kom. Hierdoor wordt op deze wegen harder gereden dan is toegestaan en doen zich onveilige verkeerssituaties voor.

Verkeersonveilige situaties kunnen ook komen door gescheiden verkeersstromen, zoals een vrij liggend fietspad. Op kruispunten waar dit verkeer elkaar dan tegenkomt kan het juist onveilig zijn of voelen.

Verkeersveiligheid in 30-kilometergebieden

We richten alle woongebieden in als 30-kilometergebied, maar toch voelen bewoners zich niet altijd veilig in het verkeer. In de nieuwe buurten zijn de verschillende soorten verkeersstromen soms gescheiden. Bewoners geven aan dat het voornamelijk mensen uit de eigen woonbuurt en bezorgdiensten zijn die te hard rijden. Hoe we dit op kunnen lossen:

- bestuurders op een vriendelijke wijze confronteren met hun rijgedrag, zoals smileys die tonen wanneer iemand zich aan de snelheid houdt of juist niet
- verkeersmaatregelen, zoals een drempel.

Werkt een positieve benadering niet? Dan moet de gemeente andere maatregelen nemen. Per locatie bekijken we welke maatregelen geschikt zijn.

Veilige kruispunten

Sommige kruispunten voelen onveilig voor bewoners. Dit kunnen we oplossen door:

- kruispunten beter zichtbaar te maken
- duidelijkheid over wie voorrang heeft op een kruispunt, bijvoorbeeld via haaiantanden
- zorgen dat duidelijk te zien is welke soorten verkeer gebruikmaken van het kruispunt
- gebruik van andere routes te stimuleren.

Veilige verkeerssituatie rondom scholen

Het verkeer bij scholen moet veilig zijn. Veel bewoners vinden de situatie bij scholen vaak nog onveilig. Dit komt onder andere door de ochtend- en middagspits bij het halen en brengen van kinderen met zowel de auto als de fiets. Auto's en fietsende kinderen rijden op dezelfde weg. Dit is soms gevaarlijk. Daarom is een oplossing met minder auto's wenselijk.

Mogelijke oplossingen zijn:

- stimuleren om kinderen lopend of met de fiets naar school te brengen
- gescheiden fietsroutes
- autovrije zone rondom de scholen

De gemeente werkt aan het veiliger maken van het verkeer rondom scholen. Samen met de scholen, Harten voor Sport en Veilig Verkeer Nederland is het project verkeerveilig verkeersgedrag gestart. Daarnaast wordt per school bekeken wat de situatie is en welke mogelijkheden er zijn.



“Kinderen moeten veilig naar school kunnen gaan”.

5.4 Autogebruik

5.4.1 Beschrijving vervoer met de auto

Een goede bereikbaarheid met de auto is voor veel mensen in de wijk erg belangrijk. De wijk ligt op een centrale plek in het land en ligt bovendien vlakbij snelwegen, de A2 en de A12. Voor een deel van de inwoners is dit een belangrijke reden geweest om hier te gaan wonen.

Het [autobezit in Vleuten-De Meern is hoog](#): 92% van de huishoudens heeft een auto en 43% heeft meer dan 1 auto. Dat is veruit het hoogste percentage binnen Utrecht. In deze wijk gebruiken mensen de auto veel. Niet alleen om naar het werk te gaan, maar ook voor het boodschappen doen en het wegbrengen van kinderen. Veel inwoners werken buiten Utrecht. Dit veroorzaakt vooral in de spits drukte op de routes richting de snelweg.

Ambitie: ontken het autogebruik niet, maar stimuleer andere vormen van vervoer.

5.4.2 Behoud

De wijk hecht veel waarde aan de bereikbaarheid met de auto. In principe komen er geen nieuwe wegen bij. Op sommige plekken is het weliswaar erg druk tijdens de spits, maar de rest van de dag is het rustig. In de meeste gevallen weegt de investering daardoor niet op tegen de voordelen.



Bewoners vinden het belangrijk dat sluijverkeer wordt tegengegaan.

5.4.3 Kansen

Bewoners zien op plekken waar nu veel problemen ontstaan door de vele auto's, kansen voor het vergroten van de bereikbaarheid en doorstroom voor auto's. De gemeente wil het autogebruik spreiden over de wegen en wil ook andere manieren van vervoer stimuleren, zoals fietsen, openbaar vervoer of autodelen.

Minder sluijverkeer en betere bereikbaarheid

Veel inwoners vinden minder sluijverkeer en een betere autobereikbaarheid belangrijk. Plekken die bewoners te druk vinden zijn bijvoorbeeld:

- winkelcentrum Vleuterweide
- de route Hindersteinlaan, Pastoor Ohllaan, Bottensteinweg, Wilhelminalaan
- de Schoolstraat
- de Meerndijk
- de Meernbrug
- de Zandweg

Verkeersdruk

De drukte komt vooral doordat automobilisten onvoldoende gebruik maken van de nieuw aangelegde hoofdwegen. Ze gebruiken die niet omdat ze dan moeten omrijden. Wat we willen in Utrecht om de verkeersdruk te verminderen:

- balans tussen verschillende verkeersstromen op bestaande wegen
- stimuleren van fietsen en openbaar vervoer
- spreiden van verkeer
- woon-werkverkeer stimuleren buiten de spits te rijden
- nieuwe inrichting van wegen om ze te verbeteren of veiliger te maken.

Het [mobiliteitsplan](#) van de gemeente Utrecht wordt de stad verdeeld in drie zones: A, B en C. De dorpen Vleuten en De Meern liggen in zone B. De overige buurten liggen in zone C. In zone B is de ruimte op de weg (verkeersruimte) schaars. Daar moet een betere balans worden gevonden tussen

de verschillende soorten verkeer samen op de bestaande wegen. Autoverkeer wordt niet gestimuleerd. Lopen, fietsen en openbaar vervoer wel. Vleuterweide, Veldhuizen, Máximapark en Oudenrijn liggen in zone C. In zone C is wel voldoende ruimte om iedere verkeersstroom een eigen plek te geven.

Nieuwe inrichting wegen

We richten de routes Schoolstraat-Maarssenseweg, Wilhelminalaan-Bottensteinweg-Pastoor Ohlleen – Hindersteinlaan en de Meerndijk opnieuw in. Deze wegen bestonden al voordat de groei van Vleuten-De Meern was ingezet en sluiten niet meer aan op de nieuwe situatie. Hierdoor treden er problemen op, zoals een te hoge verkeersdruk, te weinig of geen plek voor fietsers of voetgangers, of te hoge snelheden.

5.5 Parkeren

5.5.1 Beschrijving van het parkeren

Veel bewoners in Vleuten-De Meern hebben 1 of 2 auto's. Parkeren in de buurt van hun huis vinden zij daarom belangrijk. Iets meer dan de helft van de inwoners van Vleuten-De Meern was in 2015 [tevreden over de parkeerplekken](#) in de buurt; 27% was ontevreden. Daarbij was binnen de wijk geen onderscheid te zien tussen de buurten.

5.5.2 Behoud

In Vleuten-De Meern hebben veel bewoners een auto. Het autogebruik en parkeerplaatsen vindt men belangrijk. Bij zowel voorzieningen als woningen willen bewoners daarom graag in ieder geval de hoeveelheid parkeerplaatsen behouden.



Het gaat niet alleen om meer parkeerplaatsen, maar ook om het efficiënter indelen van parkeerplaatsen.

5.5.3 Kansen

Veel mensen vinden dat er in sommige buurten extra parkeerplaatsen nodig zijn. De indeling moet ook efficiënter.

Parkeermogelijkheden

In sommige buurten worden parkeerproblemen ervaren en zijn er volgens de bewoners meer auto's dan parkeerplaatsen beschikbaar. Dit komt bijvoorbeeld doordat:

- mensen meerdere auto's hebben
- eigen parkeerplaatsen (garages, carports of opstelplekken) niet worden gebruikt voor de auto.

Mogelijke oplossingen vanuit de wijk:

- parkeren op eigen terrein (in tuin of garage)
- efficiënter indelen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Vraagt de buurt om extra parkeerplaatsen? Dan kan een parkeerdrukonderzoek worden uitgevoerd. Dit betekent niet automatisch dat er extra parkeerplaatsen komen, zelfs niet als vastgesteld wordt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn. Bewoners en gemeente willen namelijk geen grootschalig groen, zoals de parken en plantsoenen opofferen voor parkeerplaatsen. En speelruimte voor kinderen weegt ook mee bij de indeling van de ruimte.

In het [parkeerbeleid](#) is Utrecht verdeeld in vijf zones. Per zone worden er andere fiets- en autoparkeernormen gehanteerd. Over het algemeen wordt vastgehouden aan de parkeernormen die zijn vastgesteld voor deze zones.

Gebruikmaken van nieuwe technologie

Utrecht speelt zoveel mogelijk in op nieuwe technologie met elektrische auto's, e-bikes of e-scooters. Bezitters van e-bikes of e-scooters pakken mogelijk minder vaak de auto. Deze vervoersmiddelen zijn namelijk ook geschikt voor wat langere afstanden en ze nemen minder parkeerruimte in beslag.

We zetten nieuwe technologie bijvoorbeeld in door:

- emissieloos verkeer te stimuleren, zoals e-scooters en e-bikes.
- oplaadvoorziening voor elektrische auto op eigen terrein makkelijker te maken door ondersteuning van de gemeente, waardoor is het niet nodig om een aparte oplaadvoorziening aan te leggen op een openbare parkeerplaats.

5.6 Fietsen en wandelen

5.6.1 Beschrijving van de fiets- en wandelmogelijkheden

Vleuten-De Meern is een fietsvriendelijke wijk, vinden bewoners. Mensen fietsen in de wijk, gaan op de fiets naar de binnenstad of verkennen de rest van Utrecht al fietsend. Veel jongeren fietsen naar school. De routes vindt men goed ingericht, onderhouden en veilig.

Belangrijke routes zijn de Zandweg langs de Leidsche Rijn, de routes door het Maximapark en de fietspaden langs de wijkwegen. Naast de verbinding met de stad, zijn de fietsroutes naar het groen belangrijk. Het gaat dan vooral om recreatieve routes naar bijvoorbeeld het landschap rond Haarzuilens en naar Het Lint rond het Maximapark.

5.6.2 Behoud

De wandelpaden en fietspaden in de wijk worden veel gebruikt. Wandelroutes moeten ook geschikt zijn voor mensen die ouder of bijvoorbeeld slecht ter been zijn. Een pad moet bijvoorbeeld breed genoeg zijn voor een rollator. Juist voor deze mensen zijn goede wandelroutes belangrijk. Op die manier kunnen zij namelijk zelfstandig blijven wonen en mensen ontmoeten.

Kinderen kunnen veilig buiten lopen en spelen in Vleuten-De Meern, vinden bewoners. Zij willen dat dit ook zo blijft. Het belangrijkste is dat oversteekplaatsen veilig zijn, vooral in de volgende gevallen:

- drukke wegen
- routes naar scholen
- bij speelplaatsen
- bij sportclubs.



“Mooie fietspaden, je bent zo in de stad en ook zo buiten!”

5.6.3 Kansen

Vleuten-De Meern is ontworpen als fiets- en wandelwijk. De meeste fiets- en wandelroutes zijn daardoor goed. Hier en daar noemen bewoners nog kleine mogelijkheden voor verbeteringen. De gemeente is met een aantal projecten bezig hiervoor. Daarnaast zijn [vanuit de wijk](#) kansen aangedragen voor verbetering voor de toegankelijkheid van bepaalde doelgroepen zoals ouderen en kinderen.

Toegankelijkheid voor iedereen

Ouderen en mindervaliden moeten ook kunnen wandelen. Daar moeten we rekening mee houden bij de aanleg van een route. Dit kan op de volgende manieren:

- brede paden, zodat bijvoorbeeld een rollator of scootmobiel er makkelijk overheen kan
- voldoende bankjes om op uit te rusten
- veilige oversteekplaatsen bij drukke wegen.

Vooraf rondom zorg- en winkelcentra is het wenselijk om routes te hebben die met een rollator of scootmobiel toegankelijk zijn. De gemeente werkt samen met belangenorganisaties aan de toegankelijkheid van routes en gebouwen. Wij gebruiken hierbij de aanpak van [Agenda 22](#): alles toegankelijk, overal kunnen komen en alles kunnen doen.

Extra fiets- en wandelpaden

Vanuit de wijk is aangegeven dat er geen behoefte is aan meer straten waar de auto te gast is en waar de fietser centraal staat, dan nu is gepland. In deze 'fietsstraten' is de maximumsnelheid 30 kilometer per uur. Wel is er nog behoefte aan fietspaden (alleen voor fietsers). Fietsers voelen zich daar namelijk veiliger.

Er lopen verschillende projecten:

- verbeteren van fiets- en wandelroutes, bijvoorbeeld de oversteek van de rotonde Rivierkom en de doorsteek door het Kloosterpark
- inrichten van de fietsstraat bij winkelcentrum Vleuterweide.

Gebruikmaken van nieuwe technologie

Nieuwe technologieën kunnen wandelen en fietsen bevorderen. Bijvoorbeeld:

- elektrische fietsen
- zonnepanelen in fietspaden om milieuvriendelijk energie op te wekken
- dynamisch LED-markering maakt het mogelijk om beschikbare openbare ruimte meervoudig te gebruiken
- lantaarnpalen met laadvoorzieningen om de elektrische fiets op te laden.

5.7 Openbaar vervoer

5.7.1 Beschrijving openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in de wijk wordt gewaardeerd. In de [Utrecht Monitor](#) is te zien dat 76% van de inwoners van Vleuten-De Meern tevreden is over het openbaar vervoer in de buurt. Het gaat dan met name om NS-station Vleuten en de buslijnen die de wijk verbinden met de rest van de stad en de regio. Vooral de ouderen vinden een goede toegankelijkheid van het openbaar vervoer in de wijk belangrijk. Dat zorgt ervoor dat zij mobiel en zelfstandig kunnen blijven.

5.7.2 Behoud

Veel mensen uit de wijk willen graag het openbaar vervoer in de wijk behouden. De bus vanuit De Meern naar het centrum van Utrecht vinden zij gemakkelijk en snel.

De NS is verantwoordelijk voor het treinvervoer en de provincie voor het busvervoer. De gemeente heeft hier slechts beperkte zeggenschap en bepaalt dus niet zelf. De NS bepaalt bijvoorbeeld:

- het beleid
- de prijs
- de intensiteit
- de routes van het openbaar vervoer.

De gemeente heeft de mogelijkheid wensen van bewoners aan te kaarten bij NS en provincie, maar gaat niet over de uiteindelijke keuzes.

5.7.3 Kansen

[Vanuit de wijk](#) komt naar voren dat bewoners vinden dat het openbaar vervoer op bepaalde punten kan verbeteren. Bijvoorbeeld:

- betere promotie van het openbaar vervoer
- goedkoper
- meer bussen of treinen
- optimalisatie van routes
- goede voorzieningen met de regiobus of regiotaxi voor ouderen.

De prijs voor openbaar vervoer is in vergelijking met het gebruik van de auto niet aantrekkelijk. Op minder gebruikelijke tijden, zoals in de avond en het weekend, rijden er te weinig treinen en bussen. Er is aangegeven dat er te veel haltes zijn in de busverbinding van De Meern naar Utrecht, waardoor de reis te lang duurt.

De gemeente heeft bij de provincie aangegeven dat de interne busstructuur van Vleuten-De Meern beter kan en ook dat er betere overstapmogelijkheden moeten komen. Ook de busverbinding vanuit De Meern met het Antoniusziekenhuis in Leidsche Rijn vraagt om verbetering.

6 Uitvoering: mogelijkheden voor initiatieven

6.1 Hoe toetst de gemeente initiatieven?

6.1.1 Inleiding

Heeft iemand een initiatief voor de wijk? Bijvoorbeeld een gebouw verbouwen tot appartementencomplex of een café starten. Dan de initiatiefnemer dit aangeven bij de gemeente. De gemeente kijkt of uw initiatief past in de wijk. Dit doen we door het te toetsen aan het bestemmingsplan en de omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is de basis voor het bestemmingsplan. De gemeente toetst ook de eigen projecten aan de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie staat wat waardevol is in de wijk. Bijvoorbeeld een groene omgeving, aandacht voor ouderen of een kindvriendelijke omgeving. In het bestemmingsplan zijn de locaties hiervoor en het gebruik van de gebouwen juridisch vastgelegd.

6.1.2 Kaders, ambities en stappenplan bij initiatieven

Een initiatiefnemer kan door de kaders en ambities die in de omgevingsvisie staan een snelle indruk krijgen van de onderwerpen die we belangrijk vinden in de wijk. De ambities vertellen wat de gemeente graag wil verbeteren aan de wijk. De kaders maken duidelijk waaraan een initiatief moet voldoen.

Het stappenplan in paragraaf 6.3 geeft een indruk van wat een initiatiefnemer doen en wat hij of zij van de gemeente kan verwachten.

6.2 Kaders en ambities bij ontwikkelingen

Een initiatiefnemer die iets wil ontwikkelen of veranderen in de wijk kan het best eerst de kaders en ambities bekijken. Kaders zijn de eisen die de gemeente stelt aan een ontwikkeling. Ambities zijn ontwikkelingen die de gemeente graag wil of het zijn doelen die de gemeente op langere termijn wil bereiken. Hieronder staan de kaders en ambities van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern.

Bij een nieuwe ontwikkeling kijken we altijd aan de hand van de ambities en kaders of de ontwikkeling past bij de wijk. Een ontwikkeling moet binnen de kaders passen. Als daarbij ook nog een of meer ambities worden waargemaakt, is de kans groot dat de gemeente wil meewerken aan de ontwikkeling. Meer over de verschillende kaders en ambities leest u bij de gebiedsthema's (zie: paragraaf 1.5 en de hoofdstukken die daarbij horen). Daar staat bij elk thema waarom deze kaders en ambities in de omgevingsvisie staan.

6.2.1 Groene wijk

Kaders:

- koester het landschap rond Haarzuilens en draag bij aan de recreatievraag uit de wijk, de stad en de regio.
- benut kansen die de archeologie in het gebied bieden.
- laat ontwikkelingen bijdragen aan maatregelen tegen klimaatverandering

Ambities:

- zorg voor een groene aankleding bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- koester het Máximapark en zorg voor eigentijdse recreatieve mogelijkheden.

6.2.2 Bewoners ontmoeten elkaar

Kaders:

- bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden houden we rekening met de behoefte aan ontmoetingsplekken voor jongeren.

Ambities:

- zorg voor goed bezochte winkelcentra met een goede mix van winkels, horeca en ander soort dienstverlening.
- maak ruimte voor ontmoetingen in de buurt, ook voor een mix van doelgroepen.

6.2.3 Fijn wonen en werken in de wijk

Kaders:

- nieuwe woningen passen bij omgeving en houden rekening met de vraag uit de wijk.
- gebruik een dorpseigen bouwstijl.

Ambities:

- zorg voor sfeer in de dorpskernen en draag bij aan dorpsgevoel in de nieuwe buurten.
- zorg dat mensen zelfstandig kunnen blijven wonen ook als ze ouder worden.
- stimuleer duurzame en energie neutrale woningen.

6.2.4 Veilig verplaatsen in bereikbare wijk

Ambities:

- zorg dat iedereen zich veilig voelt in het verkeer. Met extra aandacht voor kinderen en ouderen.
- ontken het autogebruik niet, maar stimuleer andere vormen van vervoer.

6.3 Welke stappen zet een initiatiefnemer?

Stap 1: bestemmingsplan

Heeft uw initiatief iets te maken met:

- het bouwen of veranderen van gebouwen, of
- het veranderen van de functie van een gebouw of terrein (bijvoorbeeld een kantoor ombouwen tot wooncomplex)?

Bekijk dan eerst het bestemmingsplan. Daarin staat wat de regels zijn voor het gebruik van de ruimte binnen de wijk.

Als een initiatief in het bestemmingsplan past, kan de initiatiefnemer het initiatief uitvoeren. Hij of zij moet wel de benodigde vergunningen hebben.

Past het initiatief niet in het bestemmingsplan? Dan kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Dat begint met stap 2.

Stap 2: kaders en ambities

De gemeente mag met een omgevingsvergunning toestemming geven om af te wijken van een bestemmingsplan, maar moet dat wel goed kunnen uitleggen. U moet eerst de gemeente overtuigen dat het afwijken van het bestemmingsplan nodig is.

De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern kan daarbij helpen. U en de gemeente kunnen uit deze omgevingsvisie argumenten halen waarom een initiatief toch past in de wijk.

Bekijk daarom of het initiatief aansluit bij de kaders en ambities (paragraaf 6.2).

Stap 3: overleg met de gemeente

De initiatiefnemer kan het initiatief met de gemeente bespreken. Hoe beter het initiatief aansluit bij de kaders en ambities, hoe meer de gemeente kan meewerken met het initiatief.

Is het initiatief een kleine ontwikkeling die naadloos aansluit bij de kaders en ambities voor ontwikkelingen in de wijk?

De gemeente kan dan waarschijnlijk meewerken aan het initiatief.

Omwonenden krijgen vaak wel de mogelijkheid om hun mening over het initiatief te geven, voordat de gemeente groen licht kan geven.

Is het initiatief een grote ontwikkeling of sluit het initiatief gedeeltelijk aan bij de kaders en ambities?

- Samen organiseren initiatiefnemer en gemeente een gesprek met de buurt.
- Mogelijk moeten het initiatief en/of de omgevingsvisie worden bijgesteld.
- We bespreken samen wat er nog nodig is om het initiatief uit te voeren.



Past het initiatief niet bij één of meer kaders voor ontwikkelingen?

- Het initiatief is waarschijnlijk niet gewenst in deze wijk.
- Als de initiatiefnemer denkt dat het initiatief toch een belangrijke bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van de wijk of aan de gemeente, dan kan hij of zij met de gemeente bekijken of er toch mogelijkheden zijn voor het plan. Een belangrijk onderwerp van het gesprek is of het initiatief kan rekenen op draagvlak van de bewoners en andere belanghebbenden.



Stap 4: omgevingsvergunning aanvragen

De initiatiefnemer kan een omgevingsvergunning aanvragen om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning toetst de gemeente uw initiatief op de volgende punten:

- het draagt bij aan de koers van de wijk
- het sluit aan op de kaders en ambities in de omgevingsvisie
- de voordelen voor de wijk zijn groter dan de wens om de wijk te houden zoals die is
- het voldoet aan gemeentelijk beleid
- het voldoet aan de eisen van de wet

Het kan zijn dat er onderzoek gedaan moet worden, voordat we een vergunning verlenen. Hoe meer het initiatief afwijkt van het bestemmingsplan, hoe meer onderzoek er nodig is. De gemeente kan de initiatiefnemer vertellen welke onderzoeken nodig zijn.

Misschien zijn er ook nog andere vergunningen nodig om het initiatief uit te voeren.

Bijlage 1: Hoe is de omgevingsvisie Vleuten-De Meern tot stand gekomen?

De omgevingsvisie is samen met de bewoners, bedrijven en (maatschappelijke) organisaties in Vleuten-De Meern en omgeving tot stand gekomen. De gemeente heeft in 3 fases informatie opgehaald. De aanpak en de opbrengst zijn in een [logboek](#) bijgehouden.

Fase 1: kernwoorden

In kernwoorden gaven bewoners, bedrijven en (maatschappelijke) organisatie in Vleuten-De Meern aan wat zij belangrijk vinden voor de toekomst van hun leef- en woonomgeving. We deden dit via een online enquête en een bord waar bezoekers van het wijkbureau Vleuten-De Meern kernwoorden konden opschrijven. In totaal zijn er 94 reacties ontvangen.

De kernwoorden zijn ondergebracht in vier thema's:

1. Groen
2. Woonomgeving
3. Ontmoeten
4. Verplaatsen

Deze thema's vormden de basis voor de volgende fases.

Fase 2: verdiepingsslag

Per thema is een verdiepingsslag gemaakt. Via straatinterviews, tafelgesprekken en een online vragenlijst zijn de volgende vragen gesteld:

Laat ons nu weten, per thema, wat ú in uw leef- en woonomgeving over 10 tot 25 jaar:

- wilt behouden in uw wijk of buurt?
- wilt veranderen in uw wijk of buurt?
- Hebt u ideeën hoe we dit kunnen aanpakken in uw wijk of buurt?

In totaal zijn er 33 tafelgesprekken met (maatschappelijke) organisaties gevoerd. Ook zijn op 5 verschillende plekken in Vleuten-De Meern mensen op straat geïnterviewd. De online enquête is 137 keer ingevuld. Door een Facebook-campagne is de online enquête onder de aandacht gebracht.

Fase 3: wijkgesprekken

Er vonden 3 wijkgesprekken plaats in Castellum Hoge Woerd. Er is gekozen voor 3 wijkgesprekken: 1 keer 's, middags en 2 keer 's avonds om iedereen een kans te geven om mee te praten. De deelnemers gingen daar met elkaar in gesprek. Zij hadden het onder andere over tegengestelde standpunten die in de verdiepingsslag naar voren kwamen. Bijvoorbeeld meer evenementen in het Máximapark of juist meer rust in het park.

In totaal namen 57 mensen deel aan de wijkgesprekken.



Bijlage 2: Trends

De trends in Utrecht hebben ook invloed op het leven in Vleuten-De Meern. In de visie staat hoe we deze trends positief kunnen laten uitpakken voor de wijk en de rest van de stad. Daarnaast hebben we gebruikgemaakt van [feiten en cijfers](#) over de bestaande situatie.

Deze trends staan in de [Ruimtelijke Strategie Utrecht](#) en zijn vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. Voor Vleuten-De Meern zijn onderstaande punten uit de Ruimtelijke Strategie belangrijk:

Groene wijk

Ontspanning en klimaatverandering

- Het aantal inwoners in Utrecht groeit en de stad wordt drukker. Dit vraagt om meer mogelijkheden om in de openbare ruimte tot rust te komen, te ontspannen of te sporten. Een goede openbare ruimte in de buurt, de (stads)parken en het buitengebied worden dus steeds belangrijker voor de leefbaarheid. Niet alleen plekken en gebieden zijn belangrijk, maar vooral ook de verbindingen ernaartoe.
- Het klimaat verandert. Daarom is voldoende groen en voldoende water in de stad belangrijk. Hiermee voorkomen we dat het in de wijk te heet of te droog wordt.

Fijn wonen en werken

Utrecht is een populaire stad en blijft groeien

- Gezond stedelijk leven is populair. Vooral Utrecht trekt veel nieuwe bewoners en bezoekers. Een belangrijke kracht van Utrecht is dat je er makkelijk mensen kunt ontmoeten in een prettige omgeving.
- De bevolking van Utrecht is de afgelopen jaren fors toegenomen, een groei die ook in de komende jaren doorzet.

Vraag naar woningen stijgt, ook gezinswoningen

- De vraag naar woningen blijft toenemen. Hoogopgeleiden willen vooral in het centrum wonen. En (startende) gezinnen zoeken juist goedkopere woningen op plekken buiten het centrum. De vraag naar woningen voor studenten neemt naar verwachting wat af.
- De doorstroom uit de Maatschappelijke Opvang én het stijgende aantal statushouders zorgt voor extra druk op de sociale woningbouw.
- De woningprijzen stijgen. Een groter deel van de woningen is daardoor straks niet meer te betalen voor mensen met een lager inkomen.
- De groep 65-plussers gaat harder groeien dan nu het geval is. Hierdoor neemt de vraag naar woonvormen met een zorgarrangement toe.

Beroepsbevolking groeit, werkgelegenheid gaat gestaag mee

- Een aantal algemene trends en ontwikkelingen heeft ook in Utrecht invloed op de economie:
 - o vergrijzing
 - o trek naar de stad
 - o digitale technologie
 - o flexibilisering van de arbeidsmarkt
 - o veranderend ondernemerschap (meer, kleiner, breder en sociaal)
 - o globalisering

- o aandacht voor gezondheid en duurzaamheid
 - o circulaire- en deeleconomie.
- Kleine bedrijven vestigen zich minder snel in speciaal daarvoor bestemde gebouwen in woonwijken. Starters werken langer vanuit huis of op diverse daartoe aangeboden (openbare) locaties in de stad.

Bewoners ontmoeten elkaar

Ontwikkelingen voorzieningen

- De behoefte aan voorzieningen groeit mee met de toename van het aantal inwoners in Utrecht. Het gaat bijvoorbeeld om sport, scholen (basis- en voortgezet onderwijs), maatschappelijke en culturele voorzieningen en leisure, maar ook winkels en openbaar vervoer. In eerste instantie wordt die groei opgevangen door gebruik te maken van leegstaande ruimtes (restcapaciteit) in bestaande voorzieningen.
- In Leidsche Rijn/Vleuten De Meern is de groei van het aantal klaslokalen al afgestemd op de bevolkingsgroei. Van de kinderen die naar de middelbare school gaan, kiest een deel ook voor scholen buiten Utrecht.
- De bevolkingsgroei leidt ook tot een groeiende behoefte om buiten te kunnen sporten en bewegen. We houden daar rekening mee als we de openbare ruimte inrichten. Maar ook de behoefte aan sportvoorzieningen bij een sportclub of -vereniging neemt toe. Het gaat bijvoorbeeld om zwembaden, sportvelden en atletiekbanen.
- De opkomst van internetwinkels maakt vooruitblikken op de toekomst van de detailhandel lastig. Kansen voor Utrecht liggen in het recreatief winkelen (funshoppen). In de kleinere centra kan schaalvergroting door een grotere winkelketen toe te staan bijvoorbeeld helpen om wijk- en buurtcentra in stand te houden. Bij de kleinere winkelstraatjes dreigt soms leegstand. Andere voorzieningen zich hier vestigen om leegstand tegen te gaan.

Veilig verplaatsen in bereikbare wijk

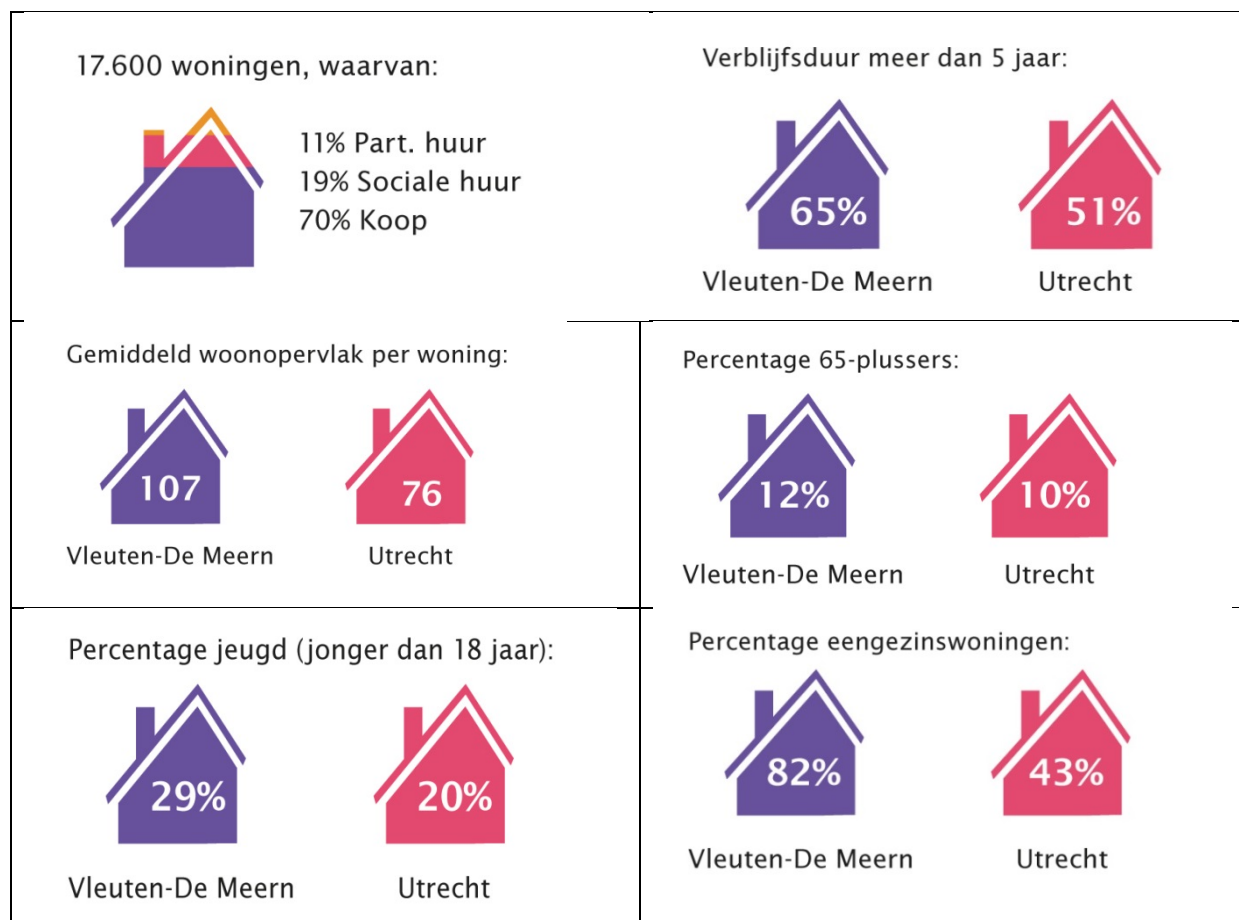
Mobiliteit neemt toe, andere vervoersvormen zijn kans voor betere openbare ruimte

- Op internationaal vlak is Nederland steeds meer één grote stad. Daarbinnen hebben Amsterdam en Utrecht de grootste economische groei. Het meeste verkeer is gericht op deze twee steden. Dat wordt nog versterkt doordat mensen momenteel sneller van baan wisselen dan van woning. Het gevolg is een toenemende verkeersbehoefte.
- E-bikes, deelauto's, ov-vormen zijn een goede manier om milieubewuster te zijn. Deze vormen van vervoer nemen weinig ruimte in beslag. Zo houden we de openbare ruimte tot een prettige plek om in te verblijven.

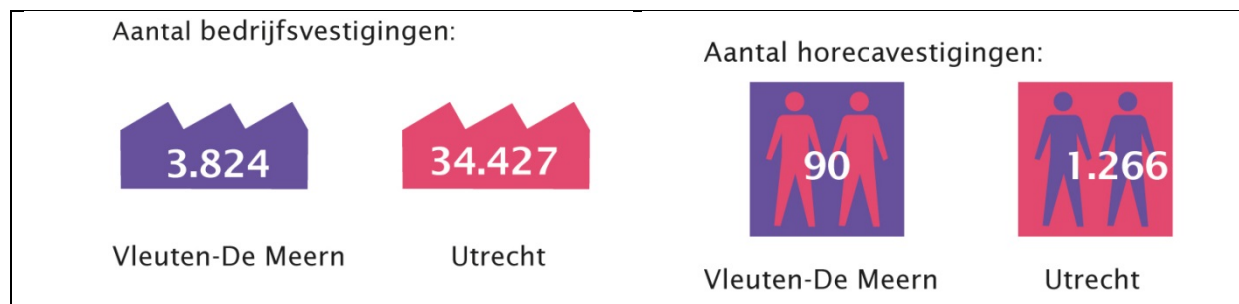
Bijlage 3: Cijfers en Feiten

De wijk Vleuten-De Meern ligt aan de westkant van Utrecht en bestaat uit bebouwd gebied en het buitengebied rond Haarzuilens. In de wijk liggen drie oude kernen (Vleuten, De Meern en Haarzuilens). Daarnaast liggen de buurten Vleuterweide en Veldhuizen. Ook het Maximapark en Oudenrijn liggen in de wijk. Rijnenburg ligt wel in de wijk Vleuten-De Meern, maar maakt geen deel uit van deze omgevingsvisie.

Wonen



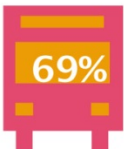
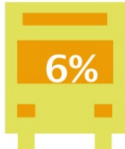
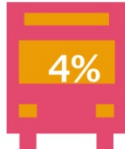
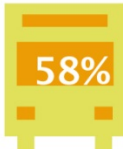
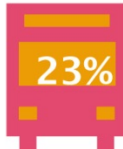
Werken



Ontmoeten en onderwijs

Aantal vestigingen cultuur en sport:  165 Vleuten-De Meern  3.665 Utrecht	Aantal onderwijsvestigingen:  235 Vleuten-De Meern  2.381 Utrecht
Percentage dat actief vrijwilliger is:  40% Vleuten-De Meern  36% Utrecht	% dat een praatje maakt in de buurt:  94% Vleuten-De Meern  90% Utrecht
Aantal speeltoestellen:  654 Vleuten-De Meern  3.340 Utrecht	Aantal jongeren ontmoetingsplaatsen:  10 Vleuten-De Meern  28 Utrecht

Verplaatsen

Percentage dat een auto heeft:  92% Vleuten-De Meern  69% Utrecht	% met een elektrische auto:  6% Vleuten-De Meern  4% Utrecht
% dat met de fiets naar de stad gaat:  22% Vleuten-De Meern  59% Utrecht	% dat met OV naar de stad gaat:  58% Vleuten-De Meern  23% Utrecht

Voor meer informatie, kunt u ook kijken op:

- [Buurtmonitor](#)
- [Gezondheidsmonitor Vleuten-De Meern](#)

Bijlage 4: Historie in het kort



De oude dorpskernen

De Meern begon als landbouwgebied langs de Leidsche Rijn. Rond 1665 werd de Leidsche Rijn verbreed. Dit bevorderde de handel en was een belangrijke stimulans voor de ontwikkeling van De Meern. Het dorp is ontstaan rond de kruising van de Meerndijk en de Leidsche Rijn.

Vleuten is ontstaan rond de samenloop van verbindings- en waterwegen. De Hervormde Kerk was het middelpunt waar de eerste bebouwing omheen ontstond.

De Haar

Het Middeleeuwse Huis de Haar (nu kasteel de Haar) is in de loop van de 14e eeuw gesticht. Haarzuilens is ontstaan pal onder de bescherming biedende muren van het kasteel en bestond uit ongeveer 25 huizen. In 1890 is het kasteel de Haar geheel vernieuwd. Het dorp (toentertijd De Haar) is toen verplaatst om ruimte te maken voor een groot park- en jachtgebied.

Het gebied is van oudsher agrarisch en tot de tweede helft van de twintigste eeuw was er nauwelijks industrie. Met name in Vleuten komen in 1900 tal van kwekers uit het Westland, die voor de stadsuitbreiding van Den Haag moeten wijken.

Samenvoeging gemeenten en bouw Leidsche Rijn

Op 1 januari 1954 werden de gemeenten Haarzuilens, Vleuten, Oudenrijn en Veldhuizen samengevoegd tot de gemeente Vleuten-De Meern.

In de jaren negentig worden in de Vierde Nota Extra (Vinex) locaties in Nederland aangewezen voor het bouwen van woningen. Leidsche Rijn was hiervan de grootste. Ruim 2250 hectare groot woon-

en werkgebied wordt ontwikkeld, met daarin zo'n 30.000 woningen met alle bijbehorende voorzieningen, bedrijventerreinen en infrastructuur.

De locatie Leidsche Rijn viel deels in de gemeente Vleuten – De Meern, de buurten Veldhuizen, Vleuterweide, Haarrijn en Haarzicht en het Máximapark, en deels in de gemeente Utrecht. In 2001 werd de gemeente Vleuten-De Meern samengevoegd met de gemeente Utrecht. Daarbij werd ook de polder Rijnenburg aan de gemeente toegevoegd.

Bijlage 5: Monumenten in de wijk Vleuten – De Meern

RM = Rijksmonument

GM = gemeentelijk monument

Haarzuilens

BOCHTDIJK 2 (RM) – 19e-eeuwse landhuis
BRINK 2 (RM) - café-raadhuis 1898, 't wapen van Haarzuylens
BRINK 3/44 (GM) – winkel-woonhuis 1898
BRINK 9/10 (GM) - dubbel woonhuis ca 1900
BRINK 11 (GM) - winkel-woonhuis 1896
BRINK 12-13 C.A. (RM) – voormalige smederij – woning 1892
BRINK 14-15-16-17 geen monument, wel beeldbepalend – woonhuizen
BRINK ONGEN (GM) dorpspomp (1952, replica van pomp 1898)
BRINKSTRAAT 1 (RM) – woonhuis 1898
EIKSLAAN 6 (RM) – portierswoning 1898
EIKSTRAAT 2-4 (GM) – dubbele woning
EIKSTRAAT 5/7 C.A. (RM) – arbeiderswoningen 1896
EIKSTRAAT 6-12 geen monument, wel beeldbepalend - woonhuizen
EIKSTRAAT 9 (RM) – 17e-eeuwse boerderij met stal en erf
HAMLAAN 3 (RM) - restant ridderhofstad Den Ham, woontoren
JOOSTENLAAN 1 (RM) – 17e-eeuwse boerderij
KASTEELLAAN 1 (RM) complex Kasteel de Haar
LAGEHAARSEDIJK 6 (GM) – dubbel woonhuis
LAGEHAARSEDIJK 9 (GM) - 19e-eeuwse boerderij
OCKHUIZERWEG 5/9 C.A. (GM) – woningen ca 1896
OCKHUIZERWEG 20 (RM) – 18e-eeuwse boerderij
PARKWEG 3 (RM) - boswachterswoning, onderdeel complex De Haar
PARKWEG 26 (GM) – 19e-eeuws boerderijcomplex
PARKWEG 38/38A (GM) – langhuisboerderij 1865
POLDERWEG 2 (GM) boerderij 1896
RIJNDIJK 6 (RM) – 19e-eeuwse boerderij
STALPLEIN 1-7 (RM) – onderdeel complex Kasteel De Haar
'T SPIJCK 1 (GM) – 19e-eeuwse daggelderswoning
WETH DE GREEFLAAN 10/12 (GM) – woningen ca 1910
WETH DE GREEFLAAN 14-20 (GM) –woningen ca 1910
WETH DE GREEFLAAN 15-17 (RM) – dienstwoningen onderdeel complex De Haar

Haarrijn (Vleuten)

THEMATERWEG 2 (RM) – 19e-eeuwse boerderij Slotzicht
THEMATERWEG 4 (RM) complex van eendenkooi, kooikerswoning en tuinhuis (1750-1850)
THEMATERWEG 7 (GM) - 18e-eeuwse langhuisboerderij met erf en schuur

THEMATERWEG 12b-14 (GM) – 19e-eeuwse boerderij en zomerhuis
THEMATERWEG 18 (RM) – 17e-eeuwse langhuisboerderij

Vleuten

DEN HAMSTRAAT 1 (GM) - zomerhuis behoort bij Odenvelstraat 5
DEN HAMSTRAAT 44 (GM) - langhuisboerderij
DORPSSTRAAT 1 - 5, Torenplein 1 (RM) – 17e-eeuwse broederschapshuisjes
DORPSSTRAAT 22/24 (GM) - woonhuis
DORPSSTRAAT 41 (RM) - 18e-eeuwse boerderij
DORPSSTRAAT 66, 68, 70 (GM)
HINDERSTEINLAAN 7 (GM) - woonhuis
HINDERSTEINLAAN 36 (GM) - dwarshuisboerderij
ODENVELTLAAN 2 (RM) - 18e-eeuwse boerderij
ODENVELTLAAN 5 (GM) - langhuisboerderij
PASTOOR OHLLAAN 27 (GM) - woonhuis
PASTOOR OHLLAAN 33/35 (GM) - woonhuis
PASTOOR OHLLAAN 34 (RM) – St Willibrordkerk , met tuin en hekwerk
PASTOOR OHLLAAN 36 (RM) – pastorie St Willibrorduskerk
PASTOOR OHLLAAN 39 (GM) - patronaatsgebouw St Willibrorduskerk
PUNTENBURG 1/1A (GM)- voormalige 17e-eeuwse boerderij met erf
SCHOOLSTRAAT 1 (GM) - 17e-eeuws woonhuis
SCHOOLSTRAAT 5 (RM) - restanten middeleeuwse kerk, met kerktoren, orgel en enkele grafstenen
SCHOOLSTRAAT 5 - kerkhof
STATIONSSTRAAT 13 (GM) – 18e-eeuwse langhuisboerderij
STATIONSSTRAAT 34 (GM) - woonhuis
STATIONSSTRAAT 36 (GM) - woonhuis
STATIONSSTRAAT 53 (GM) -stationsgebouw
THEMATERWEG 7 (GM) -18e-eeuwse boerderij

Vleuterweide (Vleuten)

ZANDWEG 200 (RM) 18e-eeuwse boerderij
ZANDWEG 206 (GM) 19e-eeuwse boerderij
ZANDWEG 225 (RM) – 17e -eeuwse boerderij

Máximapark

ALENDORPERWEG 4 (geen monument) beeldbepalend pand - woonhuis
ALENDORPERWEG 6A (geen monument) beeldbepalend pand – langhuisboerderij
ALENDORPERWEG 10 (geen monument) beeldbepalend pand - tuinderswoning
ALENDORPERWEG 42A (geen monument) beeldbepalend pand – langhuisboerderij ca 1900
ALENDORPERWEG 0042A (geen monument) historische element – toegangspaal ‘den Engh’
ALENDORPERWEG 48 (geen monument) beeldbepalend pand – langhuisboerderij 1911
ALENDORPERWEG 53/55 (geen monument) beeldbepalend pand - 19e-eeuwse boerderij

ALENDORPERWEG 56 (geen monument) beeldbepalend pand - tuinderswoning
ALENDORPERWEG 57 (GM) – voormalige kerkje, nu woonhuis
ALENDORPERWEG 75 (geen monument) beeldbepalend pand - tuinderswoning
UTRECHTSEWEG 1/3 (GM) - langhuisboerderij
UTRECHTSEWEG 4 (GM) - toegangspaal vm boerderij

De Meern

CASTELLUMLAAN (RM) archeologisch monument de Hoge Woerd, Romeins fort
BURG. MIDDELWEERWEG (RM) archeologisch monument, bewoningsporen
MAURITSLAAN 24 (GM) 19e-eeuws gemaal
MEERNDIJK 7 (GM) woon-winkelpand
PASTOOR BOELENLAAN 9, 11 (RM) R.K. Kerk met orgel, pastorie
PASTOOR BOELENLAAN 10 - (geen monument) – beeldbepalende school (R.K. school, 1952)
PASTOOR BOELENLAAN 1-7, 2-8; KALVERSTRAAT 2-12; Zonstraat 1-13 (geen monument) – karakteristieke serie woningen ca 1950, mét stedenbouwkundige opzet rond de R.K. kerk en school.
REIJERSCOP 10 (GM) 18e-eeuwse langhuisboerderij
REIJERSCOP 21 (GM) 19e-eeuwse langhuisboerdij
RIJKSSTRAATWEG 64 (GM) 18e-eeuwse langhuisboerderij
RIJKSSTRAATWEG 74 (GM) voormalig gemeentehuis Oudenrijn
TAETS VAN AMERONGENLAAN 1 (geen monument), beeldbepalend pand, dokterswoning (1949)
TAETS VAN AMERONGENLAAN 5-11 (geen monument) beeldbepalende panden (1940)
ZANDWEG 82 (RM) 17e-eeuws woonhuis
ZANDWEG 101 (RM) 19e -eeuws boerderij complex met woonhuis en schuur
ZANDWEG 114/115 (RM) 17e-eeuws woonhuis
ZANDWEG 126 (GM) Ned. Herv. Kerk
ZANDWEG 147 (GM) pastorie

Veldhuizen – de Balije (De Meern)

AUGUSTUSWEG 32-36 (RM) – 17e-eeuwse boerderij De Balije
DORPSSTRAAT (BIJ 9) (RM) – restanten kasteel / ridderhofstad Nijeveld
HAARLERBERG 56B-56C (GM) – boerderij/ hofstede behorend bij kasteel Nijeveld
KLOOSTERPARK 3 (GM) 19e-eeuwse langhuisboerderij
RIJKSSTRAATWEG 128 - (GM) gebouw waterleidingbedrijf
RIJKSSTRAATWEG 142 C.A (GM) 19e-eeuwse boerderij

Oudenrijn (De Meern)

RIJKSSTRAATWEG 41 (RM) – 18e-eeuwse boerderij
RIJKSSTRAATWEG 44 (RM) – 18e-eeuwse boerderij
RIJKSSTRAATWEG 60 (RM) – 18e-eeuwse boerderij
RIJKSSTRAATWEG 61 (GM) – 19e-eeuwse boerderij
ZANDWEG 73 (GM) – 17e-eeuwse boerderij

Evaluatie pilot omgevingsvisie deelgebied Vleuten–De Meern

1. Context

1.1 Inleiding

De *omgevingsvisie deelgebied Vleuten–De Meern* is gestart als pilot binnen het project Beter Bestemmen. Het was de eerste keer dat er gebiedsbeleid voor een deelgebied aan de omgevingsvisie Utrecht werd toegevoegd, waarbij vanaf de start is gewerkt in de geest van de Omgevingswet. Hoe een omgevingsvisie er uit moet zien en wat er in moet staan, is niet precies in de nieuwe wet omschreven. Het was voor de gemeente Utrecht de eerste omgevingsvisie, wat betekent dat er veel is geëxperimenteerd. Er staat een mooi product, waarbij er veel is om trots op te zijn en er zijn natuurlijk onderdelen die beter kunnen, maar er is vooral veel om van te leren. De aanbevelingen uit deze evaluatie worden verwerkt in de handleiding *werken met de Omgevingswet*, waar onder andere richtlijnen in staan voor het opstellen of wijzigen van de omgevingsvisie.

1.2 Opdracht en gebiedskeuze

De opdracht voor deze eerste omgevingsvisie op gebiedsniveau was om een product te maken waarin door alle belanghebbenden – waaronder de gemeente – de mogelijke ontwikkelingen en de te behouden waarden voor de leefomgeving zijn benoemd. De omgevingsvisie moet verwoorden waar en onder welke condities ruimte is om mee te werken aan toekomstige initiatieven. Daarmee biedt het een kader voor het omgevingsplan en voor omgevingsvergunningen bij het afwijken van het omgevingsplan.

Bij de omgevingsvisie deelgebied Vleuten– De Meern is naar vernieuwing gezocht op drie vlakken:

- **Brede participatie:** een instrument dat uiting geeft aan 'Utrecht maken we samen', door samen met alle belanghebbenden de omgevingsvisie op te stellen;
- **Brede inhoud:** de gewenste ontwikkelrichtingen van de belanghebbenden in de wijk worden verenigd met de koers voor de stad. Dit leidt tot een ontwikkelingskader dat zowel recht doet aan de algemene lijn van de stad, als bottom-up belangen. Daarbij wordt de verbrede inhoud, ingegeven vanuit de Omgevingswet, gezocht op de thema's volgend uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (speerpunt van het college) en welstand (vanuit de Raad);
- **Andere vorm:** een nieuw instrument verdient een eigentijdse vorm en uitstraling.

Als deelgebied is Vleuten–De Meern gekozen. Op de eerste plaats was de reden daarvoor pragmatisch: het eerstvolgende gebied in Utrecht waarvoor het bestemmingsplan moet worden geactualiseerd. Op de tweede plaats is Vleuten–De Meern een wijk waar relatief weinig nieuwe ontwikkelingen worden verwacht. Een relatief rustig gebied, waardoor bij het opstellen van het instrument omgevingsvisie de energie vooral gestoken zou kunnen worden in de vorming van het instrument zelf. Op de derde plaats is wat betreft de inhoud de wijk ook een beetje 'Utrecht in het klein'; de stadse trends, ontwikkelingen en de koers uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht zouden hier goed kunnen worden getoetst op hun doorwerking op wijkniveau.

1.3 Onderzoeksvragen

Nog voor de start van het project is een aantal onderzoeksvragen geformuleerd, vanuit de gedachte dat antwoord op deze vragen leidraad kan zijn voor volgende omgevingsvisies.

Procesmatig

Bij het participatieproces:

- Welke thema's komen aan bod bij het participatieproces?
- Hoe en wanneer worden welke doelgroepen bij het proces betrokken en hoe wordt dit onder de aandacht gebracht?
- Wanneer en op welke wijze worden de reacties teruggekoppeld?

- Wie worden er binnen de gemeente betrokken bij de te zetten stappen (bestuur, medewerkers)?
- Wat is een goede vorm van het product? Wat zijn de mogelijkheden naast een boekje?
- Hoe werkt de omgevingswijzer in dit proces? Kan het worden toegepast bij de volgende omgevingsvisies voor deelgebieden?

Inhoudelijk

- Wat moet er in de omgevingsvisie deelgebied staan om te passen binnen de doelstellingen Omgevingswet?
- Hoe worden de mogelijke ontwikkelingen en ambities die vanuit de gemeente worden gezien – voortkomend uit stedelijk beleid en op basis van maatschappelijke trends – vertaald naar wijkniveau? En wat vinden verschillende doelgroepen daarvan?
- Wat is nodig aan beleidsintegratie op gebiedsniveau en wat betekent dat dan voor beleidsintegratie op stadsniveau?
- Wat is een handige planhorizon en wat is een handige gebiedsafbakening (wat is te groot/te klein)?

2. Evaluatie

2.1 Inhoud

Bij de start van het project is gewerkt vanuit twee uitgangspunten: ten eerste is de gedachte achter de Omgevingswet dat de leefomgeving meer is dan ruimtelijke ordening. Het beslaat bijvoorbeeld ook milieu- en sociale aspecten en cultureel erfgoed. Ten tweede gaan zowel de wet als het huidige college uit van het 'samen maken met' en aan de voorkant betrekken van zo veel mogelijk belanghebbenden. Deze twee uitgangspunten zijn samengenomen: de scope van de verbrede inhoud is bepaald aan de hand van wat er bij de belanghebbenden in het gebied is opgehaald.

Gekozen is om 'blanco' de wijk in te gaan; zonder eerst het gemeentelijk beleid (de kaders) uit te zoeken en onbevooroordeeld een gevoel te krijgen bij wat leeft in de wijk. De omgevingsvisie moet wel recht doen aan zowel het gemeentelijk beleid als bottom-up belangen. Er is gevraagd wat de vijf à tien belangrijkste onderwerpen zijn die in de wijk spelen.

- Door niet te werken vanuit sectoraal denken, zijn er thema's naar voren gekomen die door de 'schotten' van medewerkers heen gaan en breder zijn dan het fysieke domein. Dat leidt tot een andere integratie van beleid dan wanneer het op basis van de professionele ervaring van medewerkers zou worden geïntegreerd (verkeer, milieu, etc). Op deze manier krijgt een omgevingsvisie een integratie van beleidsonderwerpen die bij een gebied past en wat een weerspiegeling is van wat men belangrijk vindt in de wijk. Dit is het beste zichtbaar bij de verbinding tussen sociale- en ruimtelijke thema's, bijvoorbeeld om geschikte woningen te vinden voor gezinnen waar een scheiding heeft plaatsgevonden en beide ouders bij de kinderen in de buurt willen blijven wonen. Dit geldt ook voor ouderen die in de wijk willen blijven wonen. Cijfers bij de gemeente duiden op voldoende beschikbare woningen voor deze doelgroepen, terwijl dit niet zo gevoeld wordt vanuit de wijk.
- De bottom-up belangen zijn goed meegenomen in de omgevingsvisie. Er is getracht om zo veel mogelijk opgehaalde informatie bij belanghebbenden herkenbaar terug te laten komen.

Verbeterpunt omgevingsvisie Vleuten- De Meern

Stedelijke thema's zijn aanvankelijk niet meegenomen bij de gesprekken en daarmee niet goed in de omgevingsvisie beland. Later is er wel bevraagd op thema's uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht en actualiteiten (zoals vluchtelingen), maar hier had nog een extra slag bij gemaakt kunnen worden. Door het totale beleidskader (alle beleidsnota's) langs te lopen, had uitgezocht kunnen worden op welke onderwerpen er nog meer samenwerking mogelijk was. Zo kon er bijvoorbeeld voor klimaatadaptatie of welstand geconcludeerd worden dat die onderwerpen nog extra afstemming vereisten. Het thema gezondheid is wel goed boven tafel gekomen.

Thema's die niet aan de orde komen zijn met name onderwerpen die niet direct voor inwoners interessant of bekend zijn, maar wel een belangrijk voorwaardenscheppend karakter hebben. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het thema 'bodem'. Op deze thema's hadden deskundigen betrokken moeten worden.

Wat hebben we geleerd? Tips en adviezen

Denk vooraf na, voor zowel het proces als de inhoud (en ook de vorm) van het product, over een balans tussen onderstaande punten:

- De optimale ruimte voor de wijk om beleid in te vullen
- Stedelijke kaders (zowel de niet-populaire als de inspirerende)
- Het geldende thematische beleid
- De opzet van het product is –onbewust– leidend voor de opzet van het proces om te komen tot een omgevingsvisie

Het instrument omgevingswijzer kan hierbij een handig hulpmiddel zijn.

De omgevingsvisie moet verwoorden waar en onder welke condities ruimte is om mee te werken aan toekomstige initiatieven. Daarmee biedt het een kader voor het omgevingsplan en voor omgevingsvergunningen bij het afwijken van het omgevingsplan.

- De omgevingsvisie geeft een toetsingskader waaraan mogelijke ontwikkelingen getoetst worden. De spelregels bieden een integraal kader aan initiatiefnemers.
- Voor veranderingen en ontwikkelingen in de wijk is een stappenplan opgesteld en is per thema een toetsingskader geformuleerd. Het stappenplan vloeit voort uit het principe ‘samen stad maken’. Het stappenplan en de spelregels zijn gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten. Er is hierbij vanuit gegaan dat nieuwe ontwikkelingen waarover al besloten was (Haarzicht en Haarrijn) niet meer ter sprake hoefden te komen.

Verbeterpunten omgevingsvisie Vleuten– De Meern

- **De mogelijkheden voor ruimtelijke initiatieven zijn minder duidelijk naar voren gekomen dan vooraf bedacht.** Een reden daarvoor is dat de wijk min of meer ‘af’ is en bewoners erg tevreden zijn. Grote ontwikkelingen zijn zowel door de gemeente als door de bewoners niet gewenst. Kleine ontwikkelingen zijn wel gewenst en die zijn ook beschreven. Daardoor heeft de omgevingsvisie volgens critici meer een ‘wijkambitie’-niveau, dan dat van een omgevingsvisie deelgebied.
- **Vastgestelde ontwikkelingen zijn onvoldoende duidelijk benoemd in de omgevingsvisie.** Op de ingangspagina van de omgevingsvisie deelgebied Vleuten–De Meern zal worden verwezen naar een lijst van vastgestelde ontwikkelingen in Vleuten–De Meern.

Wat hebben we geleerd? Tips en adviezen

Een visie is iets wat gaat over wat men wil bereiken op langere termijn. Met veel inbreng van partners uit de stad – zoals bewoners en organisaties – bestaat de kans dat de inhoud al gauw op de korte termijn is gericht.

Enerzijds is dit inherent aan een zuiver participatieproces. Wanneer een burger bepaalde zaken aankaart, zonder vooraf te zijn gestuurd in de vraagstelling, kan dat waardevolle informatie opleveren. Anderzijds zal voor de volgende deelgebied omgevingsvisies in het participatieproces duidelijker kunnen worden gestuurd op langere termijn visie.

Bij opdrachtverlening is meegegeven dat het idee van verbrede inhoud uit de Omgevingswet in deze omgevingsvisie uitgewerkt zou worden (fysieke leefomgeving) voor 'gezonde verstedelijking' en 'welstand'.

Het is een mooi resultaat dat wanneer er gevraagd wordt naar wat belanghebbenden belangrijk vinden voor hun wijk (waarden), er veel onderwerpen worden genoemd die passen bij – zoals er bij de gemeente invulling wordt gegeven aan – een gezonde leefomgeving. Thema's die zijn genoemd variëren van duurzaamheid en luchtkwaliteit tot wandel- en fietsroutes.

Verbeterpunten omgevingsvisie Vleuten– De Meern

- **Het onderwerp welstand is niet goed in de omgevingsvisie terecht gekomen.** In het participatieproces is er weinig specifiek over de gebouwde omgeving gesproken en dit onderwerp heeft geen plek gekregen in de omgevingsvisie. Bij het uitwerken van het onderwerp gezonde leefomgeving, had een relatie gelegd kunnen worden met welstand. Bij een gezonde leefomgeving hoort namelijk ook een kwalitatief goede leefomgeving; de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. Indirect wordt er door bewoners wel gerefereerd aan termen als; dorps, kleinschalig, relatie oud- en nieuwbouw, ruimtelijke diversiteit en flexibiliteit, kwalitatief goede woningen (qua uiterlijk). Hier had meer mee gedaan kunnen worden, (in)direct in relatie tot welstand. Naar aanleiding van dit verbeterpunt is een hoofdstuk 'schets van de wijk' toegevoegd aan de omgevingsvisie.
- **Er kan explicieter benoemd worden welke ontwikkelingen bijdragen aan de bevordering van een gezonde wijk.** Algemene kansen met voorbeelden van elementen die een bijdrage hebben aan een gezonde leefomgeving worden wel benoemd, maar niet toegespitst op Vleuten– De Meern.

Wat hebben we geleerd? Tips en adviezen

- In de omgevingsvisie zou een integrale afspiegeling van beleid beschikbaar moeten zijn, waarbij inhoudelijke tegenstrijdigheden die in het gebied spelen zijn opgelost of in ieder geval benoemd worden.
- Denk vooraf na over de balans tussen 'visie' en hoe gedetailleerd de inhoud moet zijn om aan de voorwaarden van het product omgevingsvisie te voldoen. Ga ook na hoe deze informatie het beste kan worden weergegeven in het uiteindelijke product. Het is daarnaast belangrijk om diegenen die met de omgevingsvisie moeten gaan werken, bij het proces te betrekken.
- Gebruik bestaand kaartmateriaal, bijvoorbeeld de kaarten van het welstandsbeleid omdat deze te behouden waarden verbeelden.

2.2 Vorm van het product

Bij een nieuw product hoort een vernieuwende vorm; het was de opdracht om de omgevingsvisie als digitaal product neer te zetten. Er is uiteindelijk gekozen voor een omgevingsvisie in de vorm van een website. Het maken van een boekje of pdf-bestand is wezenlijk anders dan het maken van een website of ander product. Dit heeft ook gevolgen voor keuzes die worden gemaakt in het projectproces. Door een wat late keuze om toch van een pdf-bestand naar een website te gaan, is de hoeveelheid opgehaalde informatie en werk dat gedaan is vrij simplistisch weergegeven in het eindproduct. De achterliggende reden hiervoor is de taalvereiste van de gemeentelijke website: het taalniveau moet dermate begrijpelijk zijn voor de lezer dat bepaalde uitdrukkingen zijn komen te vervallen of anders zijn verwoord. In het eerste jaar na vaststelling van de omgevingsvisie zal worden gemonitord hoe het product in de praktijk werkt.

Verbeterpunt Omgevingsvisie Vleuten– De Meern

- De website is niet erg gebruiksvriendelijk voor het lezen van de visie. Het is veel doorklikken en er is geen overzicht. Dit is op te lossen door een structuurdiagram toe te voegen om de website. Een andere oplossing zou een duidelijke inhoudsopgave kunnen zijn.

Wat hebben we geleerd? Tips en adviezen

- Het werkt het beste als de gekozen vorm van het product vooraf duidelijk is. Bedenk bij de start wat de invloed is van een website t.o.v. een pdf op het project. Onderschat dit niet, want het heeft gevolgen voor de informatie die verzameld wordt, de mensen die nodig zijn in het projectteam en het proces dat doorlopen wordt. Neem hier de tijd voor en betrek een webspecialist.
- Meelezen in Word is echt anders dan meelezen in een test-omgeving en schrijven voor websites is een andere vaardigheid dan het schrijven van beleidsteksten (voor papier). Een workshop 'schrijfvaardigheid voor communiceren via digitale media' zou een mooie start van het project zijn voor het projectteam. Tips van een externe webdesigner/schrijver kunnen ook nuttig zijn. Het verschil bij een website –in tegenstelling tot een boekje– zit vooral in minder uitgebreide teksten die kernachtig zijn en in begrijpelijke taal voor iedereen.

2.3 Participatieproces

De opdracht was om de omgevingsvisie een instrument te laten zijn dat uiting geeft aan 'Utrecht maken we samen', door samen met alle belanghebbenden (waarvan de gemeente er één is) de omgevingsvisie op te stellen.

Wie zijn er bereikt met de participatie, waren dit de juiste mensen en wat is de waarde van de opgehaalde informatie? Hoe is de communicatie verlopen?

- Bij de omgevingsvisie Vleuten–De Meern is stevig ingezet op het bereiken van 'alle' belanghebbenden. Onder 'alle' is verstaan: van alle doelgroepen een aantal mensen spreken. Er zijn veel mensen bereikt en ook van heel diverse doelgroepen. Naar schatting zijn er rond de 400 mensen gesproken en er is zeker verder gekomen dan alleen de 'usual suspects' te spreken (die ook zijn gesproken). Er is geput uit ervaringen van een participatieproces rondom Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar dat kort daarvoor had plaats gevonden.
- Het proces heeft veel informatie opgeleverd die te voorzien was, maar het heeft ook informatie opgeleverd waar via de normale weg niet aan gedacht zou zijn.
- Het proces bestond uit drie stappen, waarbij de opgehaalde informatie in elke stap een ander doel had. De eerste stap was de richting bepalen, de tweede om meer diepgang te krijgen en de laatste stap om dilemma's te bespreken (voor nog meer diepgang).
- Een indirect effect was dat het ophalen van informatie ook al positief werkte voor het gebiedsteam; al voordat het product klaar was. Het gebiedsteam leerde de wijk nog beter kennen, wat ook voordelen had voor andere projecten in de wijk.
- Niet alle mensen zijn bereikt. Alle doelgroepen die in beeld waren zijn benaderd –soms meerdere keren – maar niet iedereen wilde meewerken.
- Er zijn ook veel complimenten gehoord. Mensen zijn over het algemeen tevreden en inhoudelijke onderwerpen die als positief worden beschouwd zijn ook aan bod gekomen.

Methodes en middelen van participatie

- De participatiemethodes zijn afgestemd op de drie stappen in het proces: digitale enquête en borden om de richting te bepalen, straatgesprekken en koffietafelgesprekken voor meer diepgang en wijkgesprekken om dilemma's te bespreken (nog meer diepgang). De methodes zelf en de variatie in het gebruik van methodes werkten goed.

- De participatiematerialen waren sterk; het gebruik van foto's werkt goed, zowel offline als online informatie ophalen en communicatie via social media bleek een belangrijk middel te zijn voor het bereiken van diverse groepen bewoners.
- Er is van begin af aan een logboek bijgehouden met een samenvatting van alle gesprekken. Dit zorgt voor transparantie en maakt een goede evaluatie van de pilot mogelijk.
- Er is veel uit de reeds beschikbare informatie geput, om de opgehaalde informatie te kunnen beoordelen en als achtergrondbagage voor het projectteam. Informatie is o.a. gehaald uit het wijkactieprogramma, beleidsdocumenten, Utrecht Monitor en andere data.
- Ook niet onbelangrijk dat het gewoon een leuke ervaring is geweest om nieuwe manieren van participatie uit te proberen.

Inspiratie HKU voor mogelijke andere vormen van het product

Aan 4^e jaars studenten van de HKU is de opdracht gegeven om een alternatieve vorm te bedenken voor een Omgevingsvisie. Doel daarvan was om inspiratie op te doen voor het projectteam. De bevindingen van de studenten zijn als volgt:

- Een visie als een vast product is eigenlijk heel raar. De omgeving verandert continu, dus de Omgevingsvisie zou ook geen statisch eindproduct moeten zijn maar iets wat groeit en (na vaststelling) mee blijft veranderen met de wijk. Daarom hebben zij ook het participatieproces bekeken;
- HKU-studenten verbaasden zich over de kosten-baten verhouding van de participatie. De gemeente gaat met veel geweld en geld de wijk in, terwijl de opbrengst beperkt blijft in ogen van de studenten. Terwijl de gemeente de opbrengst juist heel veel vond;
- Studenten hebben daarop een experiment gedaan: klein begonnen met fotocameraatjes, die resulteerden in een expositie. Het achterliggende idee was een sneeuwbaaleffect op gang te brengen;
- Vanuit het experiment is het inzicht gekomen dat een participatievorm met een online/offline spelelement kansrijke informatie oplevert:
 - Leuker voor deelnemers
 - Bij te stellen, dus gericht op informatie ophalen bij de groep waar je iets van wilt weten of over het onderwerp waar je iets over wilt weten
 - Van klein naar groot
 - Elke stap levert informatie op
 - Meer van deze tijd, dus je bereikt andere doelgroepen

Verbeterpunten omgevingsvisie Vleuten– De Meern

- **De diepgang uit de gesprekken komt niet goed genoeg terug in de omgevingsvisie.** Een gesprek is één op één. In de omgevingsvisie is geprobeerd de meningen samen te nemen tot een algemene lijn; daarbij lijkt diepgang minder te zijn geworden.
- **Het is de vraag of de juiste mensen benaderd zijn, aangezien het een groot gebied met veel inwoners en belanghebbenden betreft.** En hebben de meningen van die mensen die toevallig zijn gesproken niet te veel gewicht gekregen? Hoe toets je of deze meningen representatief zijn voor een groot deel van de wijk?
- **Er had meer aandacht geweest moeten zijn om op de juiste wijze de inbreng van bewoners en betrokken partijen te verbinden aan de 'expertise' vanuit de gemeente.** De balans tussen de expertise van collega's en participatie is een uitdaging.
- **Er had inhoudelijk meer diepgang uit de participatie gehaald kunnen worden.** Stedelijke thema's, zoals energiebesparing, kunnen ook inspirerend zijn en dit is onvoldoende benut in het participatieproces. Dit vraagt echter wel wat van de voorbereiding van bijeenkomsten.
- **Over het eindproduct is niet goed gecommuniceerd naar de inwoners van de wijk.** De normale gang van zaken is dat het eindproduct wordt gepubliceerd na bestuurlijke vaststelling, aangezien er wijzigingen plaats kunnen vinden op basis van zienswijzen dan wel op basis van ambtelijke wijzigingen.
- **In het participatieproces had de netwerkanalyse beter gekund.** Er zijn hier veel partijen genoemd maar niet de (potentiële) initiatiefnemers. Deze waren ook niet altijd zichtbaar of aanwezig. De omgevingsvisie wordt voor deze doelgroep opgesteld dus het is jammer dat zij ontbraken.
- **De zienswijze op het digitale product omgevingsvisie Vleuten – De Meern had efficiënter en vernieuwender gekund.** Deze moest aanvankelijk per papieren brief worden ingediend. Uiteindelijk is toegestaan dat mensen ook per email een zienswijze konden indienen. De interne gemeentelijke organisatie en het archiveringssysteem zijn echter nog niet zo goed ingericht om de zienswijzen via de email op een juiste manier te verwerken en archiveren. Omdat er aan de beantwoording van zienswijzen voor een omgevingsvisie minder juridische risico's zitten dan aan de beantwoording van zienswijzen bij bijvoorbeeld een bestemmingsplan, is het uit overwegingen van klantvriendelijkheid toch mogelijk gemaakt om via de email zienswijzen in te dienen tegen de omgevingsvisie.

Wat hebben we geleerd? Tips en adviezen

Methode

- Maak gebruik van een variatie aan participatiemethodes. Bij het participatieproces kan meer gebruikt gemaakt worden van digitale technieken, deze bieden mogelijkheden voor analyse van reacties naar o.a. doelgroep, leeftijd en thema. Ook kan real time data worden ingezet.
- Door veel meer vanuit kaarten te werken wordt er gemakkelijk gepraat en worden dilemma's geconfronteerd (maptable, schetsen).
- De keuze voor participatiemethoden blijft maatwerk per wijk. Blijf constant in de gaten houden wat er bereikt dient te worden. Er zijn bijvoorbeeld meer manieren om meningen uit de wijk te destilleren dan straatinterviews en enquêtes. Denk na wat het doel is; inhoud ophalen, draagvlak verkrijgen of beide?
- Denk vooraf na over de weging van informatie die naar boven komt tijdens het participatieproces. Houd rekening met de verhouding tussen de professionele partijen en de bewoners. Weegt de mening van de een zwaarder dan de ander?

Proces

- Houd rekening met de stappen in het proces en de doelgroep(en) die bereikt dienen te worden. Onderschat niet hoeveel werk een uitgebreid participatieproces met zich meebrengt. Door afhankelijk te zijn van de agenda's van (externe) professionals duurde het ophalen van informatie hier erg lang.
- Benut zoveel mogelijk reeds beschikbare informatie en maak gebruik van het bestaande netwerk in de wijk.
- Communiceer duidelijk naar de participanten over verwachtingen en uiteindelijk het eindproduct – waarbij zij natuurlijk benieuwd zijn hoe hun inbreng daarin terugkomt. Communicatie blijft belangrijk *tot en met de vaststelling van het product* in de gemeenteraad.
- Vraag de professionele partijen hoe zij betrokken willen worden en eventueel wat zij gaan leveren.
- Koppel tussentijds resultaten terug naar beleidsafdelingen binnen de gemeente.
-

2.4 Projectproces

Er is door een interdisciplinair team gewerkt aan de omgevingsvisie Vleuten- De Meern en het dient als *pilot* binnen het voormalige project Beter Bestemmen, als onderdeel van de opgave Invoering van de Omgevingswet.

Het is een redelijk lang traject geweest, waar sturing op tijd beter had gekund maar dit heeft wel tot een hecht projectteam geleid. Er is daarnaast veel ruimte geweest op te experimenteren. Zowel het college als de gemeenteraad zijn actief geïnformeerd over de stand van zaken, de behaalde resultaten en ook de dilemma's. Het bestuur is op de volgende momenten betrokken geweest:

- Het college is twee keer in een hoofdlijnenberaad geïnformeerd: op 30 mei 2016 over de werkwijze en het verwachte product en op 27 januari 2017 over de (concept-)eindresultaten.

Daarnaast wordt natuurlijk het reguliere bestuurlijke traject doorlopen voor ter inzagelegging en vaststelling van de Omgevingsvisie.

- Wethouders Jansen en Geldof hebben zelf ook actief deelgenomen aan het project door een dag mee te helpen met het afnemen van straatinterviews en met aanwezigheid bij wijkgesprekken.
- Ook de raad is twee keer geïnformeerd: er is een workshop met de gemeenteraad geweest op 5 maart 2016. Daarin zijn raadsleden meegenomen in de participatie-methode en hebben raadsleden in de workshop zelf 'geparticipeerd als bewoner'. Op 2 februari 2017 is een masterclass aan raadsleden gegeven over het proces voor het opstellen van een Omgevingsvisie. Daarbij is gediscussieerd over de rol van de raad: welke rol wil de raad op welk moment in het proces spelen? Ook heeft een aantal raadsleden meegedaan aan de straatinterviews.

Wat hebben we geleerd? Tips en adviezen

- Informeer het bestuur over de inhoud van het product; het ging bij de omgevingsvisie Vleuten- De Meern voornamelijk over de vernieuwingen binnen het proces en het product.
- Neem de tijd om over dingen na te denken. Vrije denkruimte en ruimte voor mislukkingen zijn cruciaal bij het ontwikkelen van nieuwe producten. Neem deze 'frictietijd' op in het plan van aanpak en onderschat het niet.
- Documenteer het proces. Een logboek bijhouden werkte erg goed, vooral omdat het lang duurt voor er een tastbaar product ligt. Het is fijn om een soort van verantwoording te hebben van het harde werk.
- Zorg voor voldoende afstemming met Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH) om na te gaan wat een omgevingsvisie (en later omgevingsplan) betekent bij het verlenen van vergunningen.
- Stel heldere kaders en een duidelijk rolverdeling binnen het projectteam.
- Denk goed na over de planhorizon, waarover de raad beslist en waar het college mandaat voor heeft. Het is de vraag wat een aanleiding is om de inhoud aan te passen –die samen met de stad is samengesteld – en wie dat beslist. Praktische onhandigheid bij aanpassingen in een omgevingsvisie – die namelijk geen planhorizon hoeft te hebben – is dat deze altijd weer het bestuurlijk traject in moeten.

3. Afsluiting

In de Omgevingswet, die in 2021 vigerend beleid moet gaan worden, is de omgevingsvisie omschreven als vormvrij product. Om alvast te oefenen heeft gemeente Utrecht Vleuten–De Meern gekozen als pilot voor een omgevingsvisie op gebiedsniveau. Door middel van digitale inzendingen, tafel- en wijkgesprekken is input opgehaald uit de wijk.

Het belangrijkste leerpunt is dat achteraf bleek dat ondanks de vele gesprekken niet het volledige gemeentelijk beleid is voorgelegd aan betrokkenen. Dit had wel moeten, omdat beleid waar niet over is geparticipeerd niet wordt opgenomen in de omgevingsvisie. Dit leerpunt en ook andere leerpunten zijn opgenomen in de evaluatie omgevingsvisie Vleuten–De Meern. De evaluatie maakt dan ook als bijlage onderdeel uit van de omgevingsvisie.

Daar waar nodig zal de omgevingsvisie Vleuten–De Meern terugvallen op thematisch beleid uit de omgevingsvisie 1.0, omdat deze is opgebouwd uit door de raad vastgestelde (beleids-)documenten. Waar mogelijk, worden zaken van ondergeschikt belang opgenomen als ambtelijke wijziging in de omgevingsvisie. Tot slot kunnen in onderliggende plannen – zoals nieuw op te stellen omgevingsplannen – omissies uit de omgevingsvisie worden hersteld.

De waarde van deze evaluatie zit hem niet alleen in het verbeteren van de omgevingsvisie deelgebied Vleuten–De Meern, maar plaveit ook de weg voor de nog te schrijven omgevingsvisies voor andere deelgebieden. De leerpunten bieden een houvast waardoor valkuilen kunnen worden ontweken en katalysatoren juist worden opgezocht.

De evaluatie heeft leerpunten gegeven, maar ook inzicht gegeven in het feit dat er een gedegen participatieproces heeft plaatsgevonden waarbij tegenstellingen niet makkelijk zijn te voorkomen. Lange termijn versus korte termijn visie, gemeentelijk beleid versus wat leeft er in de wijk etc. Al met al een product waar de hele gemeente iets van kan leren.

Vaststellingsrapport

Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern

november 2018

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING.....	3
1.1	OMGEVINGSVISIE, DEELGEBIED VLEUTEN – DE MEERN	3
1.2	INHOUD EN OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT.....	3
1.2.1	<i>Zienswijzen.....</i>	3
1.2.2	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	3
1.2.3	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	4
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	5
2.3.2	<i>Aanpassingen ambtshalve</i>	6
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	8

1 Inleiding

1.1 Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern

De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern is een onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. De huidige leefomgeving wordt over het algemeen als goed ervaren en dat geeft een sterke basis. De gebiedsvisie is dan ook vooral gericht op het behoud en de versterking van de bestaande kwaliteiten.

De visie is in samenspraak met de bewoners tot stand gekomen.

De ontwerpvisie heeft ter inzage gelegen van 3 mei 2017 tot en met 8 juni 2017. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

1.2 Inhoud en opbouw van het vaststellingsrapport

Het vaststellingsrapport is een bijlage bij het raadsvoorstel en het raadsbesluit om de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten– De Meern vast te stellen. In het vaststellingsrapport worden de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp toegelicht.

In hoofdstuk 2 zijn de wijzigingen samengevat aangegeven. De ambtshalve wijzigingen worden zo nodig toegelicht.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. In de conclusie van de reactie staat beschreven of de zienswijze aanleiding geeft om een wijziging aan te brengen en zo ja, wat er dan gewijzigd wordt.

1.2.1 Zienswijzen

Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. Het gaat om zienswijzen van bewoners en organisaties uit het plangebied, zoals het volkstuinencomplex Hismade en de winkeliersvereniging van Winkelcentrum Vleuterweide. Daarnaast heeft ook een belanghebbende van buiten het plangebied gereageerd, dit gaat om het Waterschap.

1.2.2 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te zien of de ontwerp-omgevingsvisie aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport beantwoord.

1.2.3 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten– de Meern voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of de visie nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen.

Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor de omgevingsvisie, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

Voordat de voltallige gemeenteraad een deel van de omgevingsvisie vaststelt, wordt het voorstel van het college doorgaans besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het stukken als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern vervolgens vast.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Binnen de zienswijzetermijn zijn 3 zienswijzen ingediend die hieronder kort worden samengevat en uitgebreid worden besproken in hoofdstuk 3.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Inhoudelijk zijn de zienswijzen divers van aard. In een paar zinnen samengevat gaat het om de volgende inhoud:

Structuur omgevingsvisie

Opmerking over dat het stuk te algemeen is en te weinig concreet.

Winkelcentrum Vleuterweide

Verzoek tot het uitwerken van levendigheid, autobereikbaarheid en parkeren nabij het winkelcentrum.

Participatie

Verzoek tot meer inbreng van de initiatiefgroep volkstuinencomplex Hismade en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, het Hoogheemraadschap heeft tevens een opmerking gemaakt over Klimaatbestendige Water Aanvoer.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.3.1 Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen

De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern zal in twee versies worden aangeboden, een webversie en een pdf-versie, waarbij de pdf-versie wordt vastgesteld en de webversie dient als hulpstuk voor initiatiefnemers en geïnteresseerden. Inleidende teksten zijn aangepast ten behoeve van de leesbaarheid, inhoudelijk verschillen de pdf-versie en website-versie niet van elkaar.

- Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap HDSR is informatie over Klimaatbestendige Water Aanvoer toegevoegd aan de Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern.

2.3.2 Aanpassingen ambtshalve

- Er zijn verbeteringen in de tekst doorgevoerd, zonder de inhoud te veranderen. De verbeteringen zijn bedoeld om de tekst leesbaarder te maken en fouten eruit te halen, zoals:
 - het woord “thema” (van de wijk) is veranderd in “gebiedsthema”, om verwarring met de thema’s van de het thematische beleid van de omgevingsvisie te voorkomen;
 - de verwijzing naar bestemmingsplannen was in het ontwerp vaak niet helemaal correct, deze zijn verwijderd of gespecificeerd;
 - de teksten over evenementen zijn verduidelijkt door een betere verwijzing naar het evenementenbeleid of de evenementenregeling van bestemmingsplan Hoge Woerd;
 - sommige zinnen zijn redactioneel veranderd.
- In de pdf-versie is een paragraaf (paragraaf 1.3) *Schets van de wijk* toegevoegd. De tekst van deze paragraaf is op internet te zien via een link ‘schets van de wijk’ op de ingangspagina van het gebiedsbeleid voor de wijk Vleuten – De Meern. De paragraaf bevat een korte beschrijving van de wijk en van de buurten en gebieden die bij de wijk horen. Rijnenburg is ook aan de Schets van de wijk toegevoegd, want al maakt Rijnenburg geen deel uit van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern, het gebied hoort wel bij de wijk.
- In de pdf-versie is een samenvatting toegevoegd dient als leeswijzer voor het document.
- De tekst ‘Mogelijkheden voor initiatieven’ is herzien. In de pdf-versie is de nieuwe tekst in hoofdstuk 6 geplaatst. De veranderingen zijn:
 - het woord “spelregel” is vervangen door ambities of door kader, conform gebiedsvisie Merwedekanaalzone, omdat ‘spelregel’ geen goede term voor onderwerpen die als ambitie zijn geformuleerd;
 - de formulering is waar nodig preciezer en de stappen zijn verduidelijkt: een initiatief dat past in het bestemmingsplan is toegestaan; vooraf hoe je dan niet in de visie te kijken, zoals het ontwerp zei – bij initiatieven die niet passen speelt de omgevingsvisie een rol.
- De lijst met monumenten in de wijk is als bijlage en link toegevoegd.
- In de inleiding is een alinea toegevoegd over reeds vastgestelde ontwikkelplannen. De omgevingsvisie heeft geen invloed op ontwikkelplannen die al door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zoals bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling rond Haarzicht en Haarrijn. Deze plannen worden uitgevoerd ongeacht de uitkomsten van deze omgevingsvisie.
- Er zijn nieuwe kaarten gemaakt:
 - een overzichtskaart met de buurten: Haarzuilens, Haarrijn, Vleuten, Vleuterweide (Vleuten), Maximapark, Veldhuizen – De Balije (De Meern), De Meern, Oudenrijn (De Meern);
 - duidelijkere kaarten voor verkeer, groen en ontmoeten.
- Aan de tekst over het Behoud van Groen is een alinea over Haarzuilens toegevoegd.
- Zelfbeheer (gebiedsthema Groene wijk) door bewoners is verplaatst van ‘kansen’ naar beheer-uitvoering
- Tekst over Castellum De Hoge Woerd is uit gebiedsthema Groene wijk, (in de pdf versie: paragraaf Buitengebied) gehaald, en verplaatst naar het gebiedsthema Ontmoeten.
- De naam van de tuinarchitect van het park bij kasteel De Haar wordt verbeterd: Copijn in plaats van Zocher.

- Links toegevoegd naar relevant beleid.
- De zin over het aantal sociale huurwoningen is aangepast van “minimaal gelijk blijven” naar “het aantal sociale huurwoningen toeneemt...”
- De paragraaf over duurzame woon- en werkomgeving is geactualiseerd en hyperlinks naar specifieke subsidies zijn verwijderd .
- De zin over het opofferen van snippergroen ten behoeve van parkeerplaatsen als laatste optie is aangepast naar “het efficiënter indelen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte”.
- Bijschriften onder foto's zijn aangepast met als doel beter aan te sluiten bij tekst en beeld.

De ingangswebpagina van het gebiedsbeleid voor Vleuten – De Meern is grondig herzien, omdat de polder Rijnenburg en het beleid dat voortgezet wordt na vaststelling van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern, nog ontbraken. Dat beleid wordt toegevoegd, zodat via de ingangswebpagina van de wijk al het beleid zichtbaar en raadpleegbaar is. De ingangswebpagina heeft zoveel mogelijk dezelfde vorm als de ingangswebpagina's van het thematische beleid van de gemeentelijke omgevingsvisie.

De ingangswebpagina heeft ook links naar Trends en cijfers, Schets van de wijk, en andere documenten of webpagina's met informatie over de wijk. Deze informatie is ook aan de printbare pdf-versie van de omgevingsvisie toegevoegd in de inleiding en de bijlagen aan het einde van de omgevingsvisie. De toevoeging van al het gebiedsbeleid aan de omgevingsvisie is in voorbereiding. Daarbij krijgen alle wijken een ingangswebpagina in de vorm van die van Vleuten – De Meern.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Indiener 1 Van Goud advocaten namens ASR vastgoed en de winkeliersvereniging winkelcentrum Vleuterweide	<i>Reactie gemeente</i>
<u>Levendigheid bij winkelcentra</u> Er wordt gevraagd voor een concrete invulling hoe levendigheid bij winkelcentra te realiseren is.	<i>Levendigheid wordt gestimuleerd door te zorgen dat winkelcentra goed functioneren. Beleidsmatig betekent dat, dat de plinten in het winkelcentrum flexibel te gebruiken zijn voor verschillende centrumfuncties. Flexibel betekent in dit geval zonder ingewikkelde procedures van de ene functie in de andere kunnen veranderen. Hiermee zal rekening gehouden worden in toekomstige omgevingsplannen die gemaakt worden voor de winkelcentra.</i> <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan de omgevingsvisie.</i>
<u>Uitwerking auto en parkeren bij winkelcentra</u> Gewenst is om te zorgen voor goede bereikbaarheid van winkelcentra met de auto en het toevoegen van parkeerplaatsen bij winkelcentrum Vleuterweide. In de visie staat “niet wegpesten van de auto”. Er wordt een duidelijke concrete visie gewenst die toekomstperspectief biedt en hier invulling aan geeft.	<i>De omgevingsvisie is een product dat op hoofdlijnen een visie vormt voor de toekomst van de wijk en leent zich niet voor gedetailleerde inrichtingsplannen. Desalniettemin heeft de gemeente in overleg met belanghebbende partijen die betrokken zijn bij het winkelcentrum de verkeerssituatie bij de busbaan en de oversteekplaatsen aangepast. Voor de parkeerproblematiek op de parkeerplaats aan de Zuiderburcht is inmiddels ook oplossing gevonden in overleg met partijen.</i> <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan de omgevingsvisie.</i>
<u>Visie is te algemeen</u> Een te abstract geformuleerde visie biedt geen concreet beleidskader en leidt naar mening van de indiener tot een onwenselijke en onzekere situatie.	<i>In het beleid geeft de overheid aan hoe ze op hoofdlijnen met bepaalde zaken wil omgaan. Het is niet mogelijk om in een beleidsstuk rekening te houden met elk individueel belang van iedere burger. Als het beleid voor een bepaalde burger of groep burgers erg nadelig uitpakt kan de overheid van dat beleid afwijken om te zorgen dat die nadelige effecten niet optreden. Dit is de zogenaamde intrinsieke afwijkingsbevoegdheid.</i> <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan de omgevingsvisie.</i>
Indiener 2 Initiatiefgroep Himsmade volkstuinenpark	<i>Reactie gemeente</i>

<u>Belang van volkstuinparken</u> Volkstuinen komen niet terug in de omgevingsvisie. Kort wordt stadslandbouw besproken bij zelfbeheer door bewoners.	<i>De gemeente staat positief tegenover het belang van de Volkstuinen. In principe kunnen de gronden waarop de Volkstuinvereniging gevestigd is een positieve bestemming krijgen voor dat doel. De planologisch juridische haalbaarheid moet dan nog in een planologische procedure nader worden onderzocht. We hebben Himsmade aangegeven dat zij een wijzigingsverzoek kunnen indienen. Punt is dan de kosten. Met de gemeentelijke dienst Maatschappelijke Ontwikkeling is de afspraak gemaakt dat zij een bijdrage in de kosten kunnen verstrekken aan de aanvrager.</i> <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan de omgevingsvisie.</i>
Indiener 3 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	<i>Reactie gemeente</i>
<u>Betrekken 'mede' overheidsinstanties</u> Het waterschap heeft aangegeven dat zij mee hadden willen schrijven.	<i>Omdat de omgevingsvisie grotendeels beheersmatig van karakter is worden de belangen van andere overheden nauwelijks geraakt. Desalniettemin zullen bij volgende omgevingsvisies mede overheden eerder betrekken.</i> <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan de omgevingsvisie.</i>
<u>Bij droogte belang wateraanvoer noemen (KWA)</u> Bij klimaatverandering en in periodes van droogte is wateraanvoer belangrijk. Klimaatbestendige Water Aanvoer moet daarom een plek krijgen in de omgevingsvisie.	<i>De aanvulling die het hoogheemraadschap voorstelt betreft het beleid van het waterschap en de uitvoering daarvan. Om de gemeentelijke taak op het gebied van water beheer duidelijker te maken, wordt de voorgestelde aanvulling opgenomen in de paragraaf Water,</i> <i>De gemeente neemt dit advies over door de volgende tekst toe te voegen aan subparagraaf 2.6.4 Aanpassen aan klimaatverandering: "Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft met de waterschappen die onder meer invloed hebben op het waterbeheer rond de Leidsche Rijn afspraken gemaakt over het beheer van het waterpeil bij droogte en de waterveiligheid bij hoog water. De afspraken gaan bijvoorbeeld over maatregelen bij de Hollandse IJssel bij Gouda om het waterpeil n de Leidsche Rijn hoog genoeg te houden in geval van droogte, maar ook over de hoogte van de waterkeringen langs de Leidsche Rijn. De afspraken zijn neergelegd in het akkoord Klimaatbestendige Water Aanvoer Midden Nederland."</i>

Omgevingsvisie Vleuten-De Meern

Logboek participatie



December 2016



Gemeente Utrecht

Omgevingsvisie Vleuten-De Meern

Logboek participatie

December 2016

Colofon

Projectgroep

Helen Verouden, M&M/milieu
Isaac Nicolaas, PMB/projectplanning
Han Bleijs, REO/gebiedsmanager
Claar Talsma, REO/stedenbouw en planologie
Judith Arntz, Team IB/communicatiebureau B
Stef Verheul, Wijkadviseur
Jeroen Koning, Volksgezondheid
Elke Bon, PMB/projectondersteuning
Lisanne Teunissen, stagiaire

Projectleider

Pieter van Sluijs, PMB

Opdrachtgever

Iris Oosterbeek-Mooij

Grafische realisatie

REO/S&M

Versiedatum

December 2016

Reproductiedatum

December 2016

Tournee

Workshop Raad - 31 maart 2016
Workshop Festival van de Ruimte - 11 april 2016
Gesprek Broodje Vleuten-De Meern - 19 april 2016
Interview DUIC - 28 april
Gesprek Culturele ondernemers - 29 april 2016
Straatinterviews op de markt in Vleuten - 24 mei 2016
Gesprek Hoor de Haar - 31 mei
Gesprek Winkeliersvereniging De Veldhof - 1 juni
Straatinterviews Wijkservicecentrum Vleuten-De Meern - 1 juni
Gesprek De Rijnhoven - 7 juni
Straatinterviews Mereveldplein in De Meern - 8 juni
Gesprek Parkorganisatie Maximapark - 9 juni
Gesprek Marekerk - 15 juni
Gesprek Buurtcentrum De Schalm - 16 juni
Gesprek Harten voor Sport - 20 juni
Gesprek Utrecht Natuurlijk - 23 juni
Straatinterviews Castellum Hoge Woerd - 25 juni
Gesprek Welzaam Utrecht - 30 juni
Gesprek Kinderraad Vleuten-De Meern - 6 juli
Gesprek Buurtteam Vleuten-De Meern - 6 juli
Gesprek dienstencentrum De Roef - 7 juli

Wijkgesprek - 15 november

Wijkgesprek - 23 november

Inhoudsopgave

Colofon	4		
Tournee	4	Buurtteam Vleuten-De Meern	33
		Dienstencentrum De Roef	35
1 Inleiding	8	6 Online enquête	37
Wat is een omgevingsvisie?	8	Hoe is de online enquête gehouden?	37
Het plangebied	8	Groen	37
Het proces	8	Ontmoeten	40
		Woonomgeving	43
2 Thema's uit digitale input	10	Verplaatsen	46
Hoe zijn de thema's opgehaald?	10	Stedelijke opgaven	49
Wie heeft er gereageerd?	10		
Welke kwaliteiten zijn er benoemd?	10	7 Inhoudelijke conclusies uit de eerste twee fases	51
Benoemen van thema's	12	Waarden van de wijk	51
Stedelijke opgaven	12		
3 Interviews	14	8 Wijkgesprek	57
Hoe zijn de interviews gehouden?	14	De opzet van het wijkgesprek	57
Aanpak	14	Bijlage 1: verslagen straatinterviews	59
Waarden	14		
Wat mag er veranderen?	15	Bijlage 2: online enquête	65
4 Flipover opbrengst	16		
		Bijlage 3: overige workshops	67
5 Tafelgesprekken	18	Workshop Raad	67
Broodje Vleuten-De Meern	18	Workshop Festival van de Ruimte	69
Culturele ondernemers	20		
Hoor de Haar	21	Bijlage 4: publiciteit	71
Winkeliersvereniging De Veldhof	22		
De Rijnhoven	23	Bijlage 5: gesprekken met belanghebbenden	74
Parkorganisatie Maximapark	24	Solgu	74
Marekerk	26	KPN	74
Buurtcentrum De Schalm	27	Stedin	75
Harten voor Sport	28	Recreatie	75
Utrecht Natuurlijk	29	Veiligheidsregio Utrecht	76
Welzaam Utrecht	30	Natuurmonumenten	76
Brede school- Kinderraad	32	Welzaam/De Schakel	77
		Toerisme Utrecht	78

Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU)	79
Kasteel De Haar	79
Vidius studentenunie	80
HDSR	80
Gemeente Woerden	81
Woningbouwvereniging GroenWest	82
Reggefiber	82
Jeugdgezondheidszorg Vleuten-De Meern	83

1 Inleiding

Voor de omgevingsvisie Vleuten-De Meern is het proces van plan maken en participatie omgedraaid. Eerst is uitgebreid gesproken met bewoners en belanghebbenden uit het gebied om te achterhalen wat zij belangrijke waarden en kwaliteiten vinden en hoe zij het gebied graag zien ontwikkelen in de komende 10 tot 25 jaar. Dit logboek is een verslag van het participatieproces en dient als input voor de te maken omgevingsvisie.

Wat is een omgevingsvisie?

In de aankomende jaren wordt de Omgevingswet in Nederland ingevoerd. Deze wet bundelt en vereenvoudigt regelingen op het gebied van ruimtelijke ordening en leefomgeving om meer ruimte te geven aan particuliere initiatieven.

De Omgevingswet brengt een aantal veranderingen met zich mee. Eén van die veranderingen is dat gemeenten voor hun grondgebied een omgevingsvisie moeten opstellen. Een omgevingsvisie is een integraal en strategisch plan voor de leefomgeving en moet inzicht geven in de ontwikkelingen die in een wijk op korte en langere termijn kunnen worden verwacht. Een omgevingsvisie kan bij concrete plannen fungeren als toetsingskader, maar het heeft geen bindende werking in juridische of financiële zin. De omgevingsvisie kan in die zin worden vergeleken met de structuurvisie uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een bindende werking is er wel bij het omgevingsplan dat in de plaats komt van het bestemmingsplan.

De omgevingsvisie is een nieuw instrument en dat betekent dat er nog geen handleiding beschikbaar is hoe een omgevingsvisie moet worden opgesteld. De gemeente Utrecht heeft er voor gekozen om de eerste omgevingsvisie op te stellen voor de wijk Vleuten-De Meern; een grote opgave en een unieke uitdaging. De omgevingsvisie moet voor de wijk Vleuten-De Meern een herkenbaar en gedeeld plan opleveren en daarnaast leerervaringen bieden voor omgevingsvisies in andere wijken in Utrecht.

Het plangebied

Het plangebied betreft wijk 10 (Vleuten-De Meern) exclusief het gebied ten zuiden van de A12. In dit gebied liggen onder andere: Vleuten, De Meern, Veldhuizen, Terwijde, Vleuterweide, het Maximapark en Haarzuilens.

Het proces

Het participatieproces is zeer breed opgezet. We hebben gesproken met bewoners, ondernemers en gebruikers in het gebied. Daarbij is geprobeerd om zowel te spreken met professionele partijen, maar ook bewust mensen op te zoeken die normaal niet zo gauw worden bereikt.

Het participatieproces kent drie fasen:

1. Digitale inzending: ophalen van thema's.
2. Tafelgesprekken, interviews en online enquête: ophalen ideeën.
3. Het wijkgesprek: per thema doorpraten over dilemma's en keuzes.





De drie fasen werken als een soort trechter, waarbij steeds dieper op de onderwerpen wordt ingegaan. Na elke fase volgt een conclusie waarop in de volgende fase verder wordt gewerkt. In de eerste fase zijn onderwerpen opgehaald die spelen in de wijk, deze zijn vertaald in thema's die in de volgende fasen zijn gebruikt.

In het logboek staan ook conclusies over aanpak en werkwijze.

2 Thema's uit digitale input

Hoe zijn de thema's opgehaald?

Door het invullen van een webformulier op de website <http://www.utrecht.nl/wijk-vleuten-de-meern/omgevingsvisie-vleuten-de-meern/> kon iedereen aangeven welke thema's van belang zijn voor Vleuten-De Meern. Via de digitale nieuwsbrief van Vleuten-De Meern, twitter, facebook en de media is hier ruchtbaarheid aan gegeven.

De volgende vraag is gesteld:

Geef aan welke kwaliteiten u belangrijk vindt in uw leef- en woonomgeving over 10 tot 25 jaar. Wat wilt u verbeteren in uw omgeving of juist laten zoals het is? Hiermee bepaalt u de inhoud van de gesprekken over de omgevingsvisie.

Wie heeft er gereageerd?

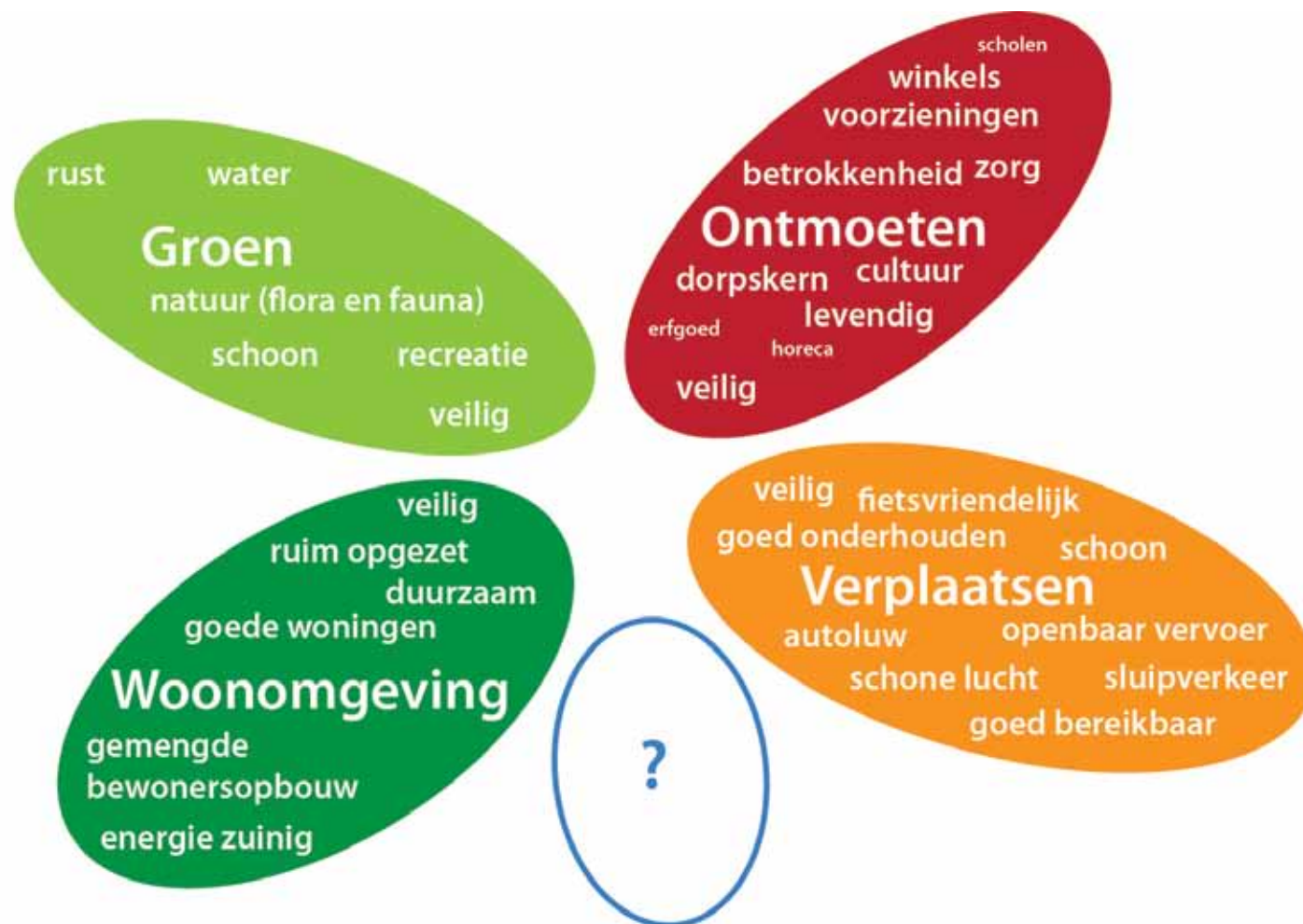
Hoeveel mensen hebben gereageerd en in welke periode. In april 2016 konden bewoners vier weken lang via het webformulier kwaliteiten aanleveren. In totaal hebben 94 mensen gereageerd. Ze vulden ieder maximaal vijf kwaliteiten in.

Welke kwaliteiten zijn er benoemd?

Dit zijn de genoemde kwaliteiten, met tussen haakjes hoeveel mensen dit hebben aangegeven:

- Groen (19)
- Veilige woonomgeving (11)
- Schoon (8)
- Goed onderhouden leefomgeving (7)
- Natuur (flora en fauna) (6)
- Wandel- en fietsvriendelijk (ook speciaal voor kinderen) (5)
- Cultuur (4)
- Zorg/winkels dichtbij (4)
- Oude dorpskern (4)
- Rust (4)
- Autoluw (4)
- (Goede) bereikbaarheid (4)
- Ontmoeten en steunen, ook voor jongeren (3)
- Schone lucht (3)

- Energie zuinig/zelfvoorzienend (3)
- Minder sluipverkeer (De Meern) (3)
- Ruim opgezet (3)
- Gemengde bewonersopbouw (3)
- Gezellig (3)
- Levendig (2)
- Echt hart/plein (De Meern) (2)
- Water (2)
- Recreatie (2)
- Voorzieningen (2)
- Gemeenschapszin (2)
- Kwalitatief en veilig openbaar vervoer (2)
- Kwalitatief goede woningen (1)
- Menselijke maat (1)
- Klimaatadaptief (1)
- Duurzaam (1)
- (Kindloze) horeca (1)
- Niet te veel verlichting (1)
- BASF weg uit De Meern (1)
- Minder overlast van weekendmotorrijders (1)
- Parkeerruimte in de wijken is bekrompen (1)
- Geen bypass A2-A12 langs Haarzuilens (1)
- Geen helicopterhubs (1)
- Bereikbaarheid Mereveldplein (1)
- Elektrisch rijden (1)
- Ouderen huisvesting huur of koop (1)



Benoemen van thema's

De genoemde kwaliteiten zijn gegroepeerd in vier thema's. Er is bewust voor integrale thema's gekozen, waarbij ruimtelijke, functionele en sociale aspecten bij elkaar komen. De kwaliteit veiligheid is door veel mensen genoemd en komt bij elk thema terug. Deze vier thema's worden verder uitgediept in de straatinterviews en de tafelgesprekken.

Landschap, groen en recreatie

Kernwoorden: groen (19), natuur (flora en fauna) (6), water (2), recreatie (2), rust (3), veilige woonomgeving (11), schoon (8)

Vleuten-De Meern is een wijk in Utrecht met veel groen. Bewoners geven aan dit belangrijk te vinden voor nu en voor de toekomst. In de wijk zijn stukken natuur met flora en fauna. Daarnaast zijn er ook kleinere stukken groen zoals in tuinen van mensen of bijvoorbeeld perken; dit zichtgroen wordt echter ook belangrijk gevonden. Er is gekozen om zowel recreatie als rust onder dit thema te voegen. In het groen en in de natuur wordt steeds meer gerecreëerd, zoals bijvoorbeeld in het Maximapark. Ook het water is bij uitstek een recreatieplek; vooral de Haarrijnseplas is hiervan een mooi voorbeeld in de wijk.

Ontmoetingsplekken

Kernwoorden: voorzieningen (2), cultuur (4), zorg/winkels dichtbij (4), ontmoeten en steunen (2), levendig (2), oude dorpskern (4), echt hart/plein (De Meern) (2), gemeenschapszin (2), gezellig (3), veilige woonomgeving (11) schoon (8)

In de wijk zijn verschillende voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen (gezondheidscentra, verzorgingshuizen en dergelijke), winkels en scholen. Bewoners vinden de nabijheid belangrijk en willen deze voorzieningen in de wijk ook in de toekomst behouden. Deze voorzieningen zijn ook van belang als ontmoetingsplek voor bewoners. Bewoners komen hier samen, steunen elkaar en zoeken de gezelligheid op. Bewoners willen dat deze gezelligheid in de dorpskern behouden blijft, door een levendig hart en plein in de wijk.

Mobiliteit/openbare ruimte

Kernwoorden: autoluw (4), (goede) bereikbaarheid (4), wandel- en fietsvriendelijk (ook speciaal voor kinderen) (5), kwalitatief en veilig openbaar vervoer (2), minder sluiptverkeer (De Meern) (3), schone lucht (3), goed onderhouden leefomgeving (7), schoon (8).

De wijk Vleuten-De Meern ligt aan een snelweg. Bewoners vinden het belangrijk dat de wijk goed te bereiken is, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Daarentegen zijn er ook bewoners die de wijk liever autoluw zien en meer ruimte voor wandel- en fietsverbindingen willen. Het sluiptverkeer in de wijk wordt niet gewaardeerd, onder andere door de onveilige situaties die hierdoor kunnen ontstaan, al dan niet met kinderen. In de toekomst willen veel bewoners dan ook schone lucht en een goed onderhouden en schone leefomgeving.

Gezonde woonomgeving

Kernwoorden: veilige woonomgeving (11), ruim opgezet (3), gemengde bewonersopbouw (3), kwalitatief goede woningen (1), menselijke maat (1), energie zuinig/zelfvoorzienend (3), klimaatadaptief (1), duurzaam (1).

Bewoners vinden de eigen woonomgeving belangrijk en willen hierbij graag dat deze gezond is. Er kan hierbij gedacht worden aan duurzaamheid en energie zuinig, maar ook aan een gemengde bewonersopbouw voor een diverse en levendige mix. Daarnaast willen bewoners dat de wijk veilig is en dat er kwalitatief goede woningen zijn. Hierdoor voelen bewoners zich goed en gezond.

Stedelijke opgaven

Naast de vier thema's uit de wijk zijn er ook stedelijke opgaven die worden meegenomen in de straatinterviews en de tafelgesprekken. Het betreft onderwerpen die belangrijk zijn voor de stad als geheel. In de verschillende gesprekken wordt gezocht hoe Vleuten-De Meern aan deze opgaven kan bijdragen. Het betreft de volgende onderwerpen:

- Mogelijkheden voor verdichting door het bouwen van meer woningen.
- Opvang van kwetsbare groepen (vluchtelingen, daklozen etc).
- Werkgelegenheid.



3 Interviews

Hoe zijn de interviews gehouden?

Op verschillende drukke plekken in de wijk zijn straatinterviews gehouden om zelf actief naar mensen toe te gaan. Zo stonden we op de markt in Vleuten, bij Castellum Hoge Woerd in het Maximapark en op het Mereveldplein in De Meern. We hebben geen vaste lijst met enquêtevragen gebruikt, maar door middel van gesprekken hebben we geprobeerd te ontdekken wat mensen belangrijk vinden in hun omgeving. De volgende vragen gebruikten we als leidraad:

- Wat wil je behouden?
- Wat wil je veranderen?
- Daarnaast gebruikten we de opgehaalde thema's (groen, ontmoeten, woonomgeving, verplaatsen, veiligheid).

Tijdens en na afloop van de gesprekken maakten we aantekeningen. In bijlage 1 staan de complete verslagen van de interviews. Hieronder volgt een algemene conclusie, zowel inhoudelijk als over de aanpak.

Aanpak

We hebben vier keer mensen geïnterviewd. In totaal hebben we 40 mensen gesproken. Dat waren heel verschillende mensen, zowel uit de wijk als van daar buiten en met verschillende achtergronden. Overdag spreek je met name ouderen en moeders met kinderen. Mensen waren vaak enthousiast om mee te doen, nadat we ons hadden geïntroduceerd. Op deze manier hebben we mensen gesproken die we anders niet zo snel bereikt zouden hebben.

Aandachtspunten:

- De beste plekken om te interviewen zijn plekken waar mensen even de tijd hebben. Dus als ze naar buiten komen bij het Wijkservicecentrum bijvoorbeeld, in plaats van als ze naar binnen gaan.
- Het zijn korte gesprekken en mensen zijn onvoorbereid, het blijft daardoor soms oppervlakkig.
- De interviews zijn vermoeiend om te houden. Na 1 tot 2 uur ben je moe.
- Het kost wat lef om mensen aan te spreken. Men denkt toch eerst dat je iets wilt verkopen. Het helpt om herkenbaar van de gemeente te zijn (bodywarmer), een korte introductie te geven van ons doel en om met

spontane vragen te beginnen: "Hoi, mag ik je wat vragen? Woon je hier in de buurt? Woon je hier prettig?"

- Het is prettig om met z'n tweeën een interview te doen. Dan kan de een het gesprek voeren en de ander aantekeningen maken.

Waarden

Over het algemeen is iedereen positief, zowel over onze aanpak als over hun leefomgeving. Mensen wonen hier rustig en ruim en vinden dat je zo in de stad bent en ook zo buiten. Men is over het algemeen erg tevreden met hun woonomgeving: "het is hier mooi wonen". Een deel van de mensen heeft bewust gekozen om hier te gaan wonen en is verhuisd vanuit het centrum van Utrecht. Anderen wonen hier al hun hele leven. De volgende waarden zijn genoemd:

"Het dorpse karakter"

Veel mensen waarderen de rust, de kleinschaligheid en de lage bebouwing. Daarnaast zit dit dorpse karakter hem in de winkels, de markt en de plekken waar je elkaar kunt ontmoeten.





“De oude gebouwen.”

Er is een mooie combinatie van oud en nieuwbouw. De oude gebouwen en boerderijen dragen bij aan de sfeer.

“Met mooi weer gaan we fietsen in het Maximapark.”

Het Maximapark wordt door veel mensen genoemd als plek om naar buiten te gaan. Zowel voor de rust als voor de evenementen

“De winkels zijn dichtbij.”

De winkelcentra en voorzieningen worden gewaardeerd.

“Het winkelcentrum Vleuterweide heeft veel gevarieerde winkels”.

“Een ruime woning met tuin en speelplaatsjes in de buurt.”

De rustige groene woonomgeving met de ruime opzet wordt gewaardeerd.

“Goede mengeling van jong en oud.”

De diversiteit aan jongeren en ouderen die in de wijk wonen.

“Je bent zo buiten, maar ook zo in de stad.”

De fietsverbindingen met de binnenstad van Utrecht, maar ook naar het groen, zoals Haarzuilens en het Lint worden gewaardeerd.

Wat mag er veranderen?

Groen

- Sommige mensen willen meer levendigheid, andere juist minder evenementen;
- Meer speelvoorzieningen, vooral voor oudere kinderen;
- Schonere lucht.

Ontmoeten

- Ontmoetingsplaatsen voor ouderen, jongeren en nieuwkomers;
- Meer en betere voorzieningen zoals o.a. sportfaciliteiten;
- Het centrum van De Meern is nu een beetje vervallen, het moet een dorpscentrum worden waar de dorpsbewoners elkaar ontmoeten.

Woonomgeving

- Meer variatie in woningen en bewoners. Bijvoorbeeld meer senioren-huisvesting;
- Vandalisme en overlast van de jeugd;
- Veiligheid;
- Duurzaamheid.

Verplaatsen

- Verkeersveiligheid bij bijvoorbeeld de Schoolstraat, de Hindersteinlaan, busbaan De Meern en busbaan Vleuterweide;
- Parkeren. Sommige mensen willen meer parkeerplaatsen, anderen juist minder;
- Veiligheid fietsers rondom scholen.

Verdichten

- Over verdichten verschillen de meningen. Een deel vindt dat verdichting best kan als het maar kleinschalig is, een ander deel vindt dat verdichting ten koste gaat van de ruime opzetr woningen.

4 Flipover opbrengst



Zes weken lang heeft er een flipover in de hal van het Wijkservicecentrum Vleuten-De Meern gestaan, waarop mensen konden aangeven wat ze belangrijk vonden voor de omgevingsvisie. Hieronder zijn genoemde ideeën gerubriceerd naar de thema's.

Groen

Spelen en sporten:

- Meer speeltuinen voor kinderen (1 tot 4-jarigen) in de tuin van Vleuten;
- Speeltuintjes goed onderhouden of opknappen;
- Een speelbos waar kids hutten kunnen bouwen ed;
- Meer sportgelegenheid in het Maximapark;
- Sportgelegenheid buiten;
- Veilige buitenspeelplekken voor kinderen.

Groen, natuur en rust:

- Veel groen, veel blauw;
- Natuur;
- Meer groen betekent meer vogels;
- Veel natuur;
- Veel bomen;
- Meer natuur en groen.

Groen in de wijk:

- Groen in de wijken, ruime opzet;
- Meer bomen tussen de nieuwbouw;
- Meer groen en parkeerruimtes in de wijken. Nu heel bekrompen;
- Meer bomen en groen in de nieuwbouwwijken;
- Voldoende groenvoorzieningen ook tussen woongebieden;
- Het riet op de Heksenberg (Veldhuizen) bijhouden.

Functies/inrichting in het park:

- Openbare toiletten Maximapark;
- Meer en betere hondenweides met hekken rondom i.p.v. sloten;
- Verlichting langs het lint;
- Plaats om te picknicken in de zomer;
- Beter onderhoud van de openbare ruimte (plantsoen en gazon);

- Honden- en kattenbezitters de poep laten opruimen zodat kinderen leuk kunnen spelen.

Verplaatsen

Veilig verkeer:

- Veilige fietspaden/wegen;
- Betere indeling voetpad-fietspad-autoweg.

Auto verkeer:

- Voldoende in- en uitgangswegen voor automobilisten.

Fietsers en bromfietsers naar Utrecht centrum:

- Bromfietsregels en paden verbeteren voor toevoer naar Utrecht en Papendorp;
- Fietspad richting Utrecht centrum voorrang geven.

Handhaving:

- Politiecontrole op snelheid in de bebouwde kom;
- Duidelijke verkeersregels;
- Meer handhaving op auto's op fietspaden;
- Controle op 30 km per uur in de hele wijk;
- Fietslessen voor diegene die door rood fietsen.

Specifieke locaties:

- Zandweg autovrij. Auto's op de busbaan nu, te druk en gevaarlijk op de Zandweg;
- Waarom wordt geen aandacht gegeven om de busbaan open te stellen voor autoverkeer. Wordt al jaren gevraagd;
- Verkeersveiligheid verbeteren (busbaan) en dit handhaven. Geen sluipverkeer (vanuit Harmelen via Dorpsstraat; vanuit De Meern via Odenveltlaan; vanuit Maarssen via Schoolstraat);
- Waar mag wel en waar niet gefietst worden in Maximapark? Voetpad waar fietsen en brommers zijn toegestaan betekent in de praktijk dat de voetgangers van het pad gebeld worden. Eenrichtingsverkeer bij de Kees Valkensteinschool;
- Wanneer komt er een oplossing voor de Liesgrassingel;





- Hoek Utrechtseheuvelrug bij apotheek zeer slecht zicht vanuit zijstraat door geparkeerde auto's voor apotheek.

Ontmoeten

Jongeren:

- Hangplekken voor jongeren;
- Gratis en betaalbare voorzieningen voor jongeren;
- Goede voorzieningen en hangplekken voor de jeugd;
- Voorzieningen voor tieners (14-18 jaar).



Ouderen:

- Meer ouderenzorg en -opvang.



Overig:

- Horeca, zodat je in de buurt terrasje/uit eten kan en niet aangewezen bent op Utrecht centrum;
- Dat mensen lief voor elkaar zijn;
- Christelijk geloof kunnen uitdragen.



Verdichten

- Geen woningbouw meer. Vleuten - De Meern is vol;
- Niet meer drukte, minder verkeer en geen woningbouw en industrie meer. De mensen worden ook gestrest en overbevraagd van alle drukte.



Overig

- Behoud dorps gevoel;
- Schonere of wel vaker leegmaken prullenbakken bij winkelcentra;
- Minder veegwagens op industrieterrein.



5 Tafelgesprekken

Broodje Vleuten-De Meern

Deelnemers: Netwerkbijeenkomst met maatschappelijke organisaties in Vleuten-De Meern

Wanneer: 19 april 2016

Dromen

Verschillende doelgroepen en samenhang

- Brede samenwerking i.p.v. losse individuele projecten/ideeën, veel ruimte voor initiatieven, specifieke (doel)groepen in beeld, ontschotting regelgeving (=integratie regelgeving)
- Samen verantwoordelijk voelen voor de buurt/wijk/straat/blok
- Elkaar zien en gezien worden

Ontmoeten in het groen

- Buitenruimte in directe omgeving
- Wandel- en speelparcours voor alle leeftijden, sociale cohesie
- Optimale benutting van de ruimte (als de Albatros, de Balije zoals in hun individuele speeltuinplannen staat)
- Recreatieve routes door Maximapark en buitengebied Haarzuilens
- Veel sportactiviteiten en festivals
- Levendige en groene/gezonde ontmoetingsplekken (bijvoorbeeld wijkmoestuin), laagdrempelig en voor alle leeftijden op vele plekken in de wijk
- Veel culturele activiteiten

Mobiliteit

- Autoluwe straten, binnenterreinen

Wonen meer gedifferentieerd

- Generaties vriendelijk, leuk oud worden in een nieuwbouwwijk, voorzieningen voor ouderen
- Gedifferentieerd bouwen, woningen voor starters, woningen voor alleenstaanden, i.p.v. meer varianten van groepswonen (sociaal/zorg)

Groen en ecologie

- Goede verankering van ecologische en groenverbindingen binnen de wijk en naar buiten

Functiemenging

- Gebouw voor zzp'ers
- Menging functies + tijdelijk toestaan
- Meer inrichten op de 'deeleconomie' (plek in een hofje voor een gezamenlijke schuur/auto)
- Meer levendigheid/diversiteit in woonbuurten

Nachtmerries

Anonimiteit

- Segregatie van bevolkingsgroepen in de wijk
- Slechts digitaal contact
- Anonieme wijk, individualistisch gerichte wijk
- Monocultuur: zelfde leeftijd, sociale economische klassen
- Alles achter eigen gesloten deur

Ontmoeten in het groen en in de wijk

- Verdwijnen van ontmoetingsplekken, slaapwijk
- Groen verdwijnt
- Festivalwijken

Mobiliteit

- Slecht openbaar vervoer

Verouderd wonen

- Verloederde VINEX
- Grote leegloop, leegstand en verloedering
- Eenzijdige woningen
- Verdergaande verstedelijking

Economie

- Leegstand en verloedering
- Te snel genomen plannen die slecht omkeerbaar zijn



Waarden

Saamhorigheid

- Onderlinge betrokkenheid
- Contact tussen 'categorieën' mensen (jong – oud)
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid
- Saamhorigheid
- Respect voor elkaar, cultuur



Parken en buitengebied

- Natuurmonumenten behouden
- Groenstructuur, o.a. Maximapark, Haarzuilens buitengebied, Mauritspark, Meentpark, Kloosterpark, Haarrijnseplas
- Ruimte
- Respect voor mens, dier en groen



Ontmoetingsplekken

- Speeltuinen
- Wandelroutes
- Kerkgemeenschap
- Levendigheid
- Ontmoetingsplekken voor ouderen en jongeren



Mobiliteit

- Verbinding



Identiteit kleinschalig en dorps

- Behoud identiteit van de drie dorpskernen met voldoende goed functionerende voorzieningen
- Kleinschaligheid
- Dorps karakter
- Relatie oud- en nieuwbouw: cultuurhistorie en nieuwbouw



Economie

- Ondernemerschap

Over 25 jaar

Verschillende doelgroepen en samenhang

- Verspreiding bevolkingsgroepen (jong/oud/gezinnen) over de wijk

Groen

- Natuur behouden

Voorzieningen en levendigheid

- Centrum De Meern herontwikkeld
- Meer te doen en om naar te gaan voor jongeren
- Meer voorzieningen voor 12 tot 18 jarige
- Passende voorzieningen voor alle doelgroepen
- Mogelijkheden voor cultuur
- Ouderenhulp/welzijn

Mobiliteit

- Veiligheid

Wonen

- Aanpassing wonen/voorzieningen op bevolkingsopbouw
- Duurzame interpretatie van oude en nieuwe maatschappelijke structuur
- Aantrekkelijke wonen voor 55+
- Entree De Meern
- Gezonde wijk

Economie

- Lege panden gebruiken voor zzp'ers en kleine ondernemingen in de wijk



Culturele ondernemers

Deelnemers: Cultuur19, Metaalkathedraal, Nieuw Utrechts Toneel

Wanneer: 29 april 2016



Dromen

Levendigheid

- Biologisch eten/winkels
- Culturele initiatieven
- Programma Maximapark uitbreiden
- Levendigheid, onverwachte dingen
- Amfitheater



Initiatieven makkelijker maken

- Te veel gemeentelijke regels, organiseren makkelijker maken
- Kunstenaars actief betrekken en adviezen serieus nemen.
- Rol gemeente: faciliteren en initiatief omarmen en helpen
- Elkaar wat gunnen/tolerantie, verantwoordelijkheid nemen



Bebouwing duurzaam en divers

- Zelfvoorzienend, duurzaam
- Architectuur meer sociale cohesie, bijvoorbeeld gezamenlijke binnentuin
- Meer studenten in de wijk
- Bouw organisch



Water

- Utrecht in met de boot vanuit Leidsche Rijn



Nachtmerries

- Vertrouwen van bewoners in gemeente wordt minder
- Segregatie bevolking, jong en oud integreren niet
- Mensen binden zich niet aan de wijk
- Geen parkeerplaatsen

Waarden

Dorps karakter

- Elkaar kennen, blijven ontmoeten

Groen en water

- Maximapark, ruimte waar nog niks is
- Strijkviertelplas
- Beukenbosje/wilgen Rijnvliet

Historie

- Limes zichtbaar
- Monumentale gebouwen
- Nieuwe stad op oude grond

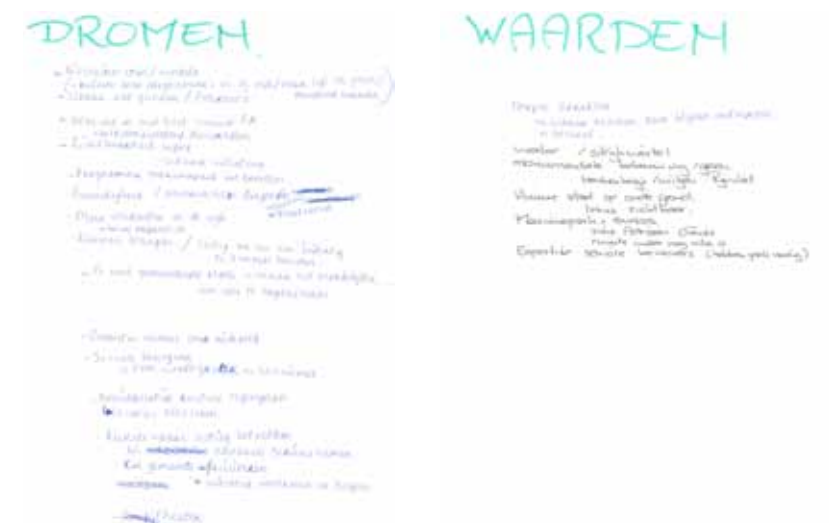
Expertise seniore bewoners

Over 25 jaar

Zelfvoorzienende wijk

Eigen identiteit

- Tradities maken (identiteit kern koesteren)
- Leidsche Rijn onmiskenbare waarde voor de stad
- Identiteit blijvend veranderen





Hoor de Haar

Deelnemers: bewoners

Wanneer: 31 mei 2016



Dromen

Meer betaalbare woningen

In Haarzuilens zit een vestiging van Emmaus, opvang van daklozen en verkoop van gebruikte spullen. De vertegenwoordiger van deze club was bij het gesprek. Het werk wordt gewaardeerd in het dorp. Alleen de verkooptagen zijn erg druk. De vraag om betaalbare woningen ontstond uit de opmerkingen van Emmaus. Niet alleen deze kwetsbare mensen maar ook de kinderen van huidige bewoners willen in het dorp blijven.



Voorzieningen

De ouderen vragen om een voorziening van het niveau 'buurthuis'. Er wordt ook gevraagd om voorzieningen voor jongeren.



Nachtmerries

Drukke, verkeer, commercialisering



DROMEN
MEER BETAALBARE
WONINGEN
ook voor kwetsbaren
PEUTERSPEELZALEN
TOEGANKELIJKHEID
CULTURELE VOORZIENINGEN
OOK VOOR JONGEREN
HANGPLEK OUDEREN
oude kinderwiel

NACHTMERRIE
Bebouwing open ruimte
Toenemende parkeer-
druk in H'zuilens
→ + VOORZIENINGEN
Verkeersdrukte
'oldtimer' drukte
touringcars
Vercommercialiseren
H'zuilens

Haarzuilens is een toeristisch dorp met alle bijbehorende voor- en nadelen. Die nadelen mogen niet te vervelend worden.

Hoge erfpacht

Erfpacht is voor de betaalbaarheid van woningen in Haarzuilens een probleem, Natuurmonumenten is hier erfpachter.

Bebouwing open ruimte

Haarzuilens is als recreatiegebied benoemd. Dat betekent dat niet te veel open ruimte moet worden bebouwd en geprivatiseerd.

Waarden

Dorpse kwaliteiten Haarzuilens

- Brink en beschermd dorpsgezicht.
- Dorpse waarden
- Haarzuilens hecht aan eigen (maatschappelijke) voorzieningen (school).

Over 25 jaar

- De Polderweg wordt als onveilig ervaren, er wordt gevraagd om een vrijliggend fietspad.
- Behouden voorzieningen (school).

WAARDEN
Brink kleur rood wit
Beschermd dorpsgezicht
+ Kerken bewaren
Dorpse waarden
= Kermissvereniging
= tentfeest
= Pleinfeest Vleuten
= vakantie ontsp. Vl.
Levendigheid school
Haarzuilens
☹ Hoge leegs.

10-25 JAAR
fietspad Polderweg
veel gemiddeld
verkeer
veel
beter onderhouden gras (brink)
H' SCHOOL MOET BLIJVEN
hoge private financiering



Winkeliersvereniging De Veldhof

Deelnemer: ondernemer (bedrijfsleider Plus)

Wanneer: 1 juni 2016

Het gesprek gaat hoofdzakelijk over de buurten Veldhuizen en Balije.



Kenmerken van de wijk

- Door de ontsluitingsstructuur is het een solitaire wijk, een eiland.
- Er is weinig sociale samenhang, geen Veldhuizengevoel, de wijk is meer stads dan de dorpskernen. Er is weinig behoefte om te ontmoeten, er zijn ook weinig mogelijkheden. De opkomst bij evenementen is matig.
- De bevolking is betrekkelijk jong.



Wat wil je behouden?

- Het groen, water en de bouwspeelplaats.
- Het hardlooptlint rond het Maximapark.
- De bereikbaarheid voor alle soorten verkeer (en parkeren) is goed.

Wat wil je veranderen?

Detailhandel - winkelcentrum

- Met 8 à 9 duizend inwoners is er in beginsel voldoende koopkracht, echter 65% verlaat de wijk, bij 70% wordt het problematisch. Concurrentie van andere centra is een probleem.
- Concentratie van voorzieningen met een supermarkt als trekker.
- Tegengaan van commerciële en maatschappelijke voorzieningen in woningen, dit zorgt voor uitholling van voorzieningencentra.
- Centraal afhaalpunt voor bezorgservices in winkelcentrum.
- Winkelcentrum versterken door aanvullende dienstverlenende functies.



Verdichting

- Positief: meer bewoners en werknemers betekent meer koopkracht.
- Ruimtelijk gezien lastig; zou ten koste kunnen gaan van kwaliteiten groen en water.



Regelgeving en proces

- Wees voorzichtig met versoepeling van regels die spreiding van voorzieningen toelaten.
- Om de voorzieningen op niveau te halen zullen alle betrokken partijen (ondernemers, vastgoedpartijen, klanten, overheid) moeten samenwerken.
- Kleine stappen – mede door het ontbreken van een Veldhuizengevoel heeft het niet veel zin om een gebouwde ontmoetingsfunctie of horeca toe te voegen. Het ligt meer in de rede om door kleine initiatieven en evenementen – podium, circus, sportdag, etc. - de sociale samenhang langzaam te versterken.



De Rijnhoven

Deelnemer: directeur Wonen, Welzijn en Vastgoed de Rijnhoven

Wanneer: 7 juni 2016



Algemene opmerkingen

- De doelgroep senioren is (te) breed, een 75+ denkt heel anders dan een 65+.
- Senioren hebben moeite met verandering, dus kleine stappen en meenemen in het proces.

Wat wil je behouden?

Ontmoeten

- Ontmoetingsplekken in de wijk (de stad is te ver).
- Toegankelijkheid in de wijk.
- Dienstencentrum De Roef behouden (is een ontmoetingsplek voor senioren, waar activiteiten georganiseerd worden).



Verplaatsen

- Toegankelijkheid in de wijk.
- Regio bus.
- Bereikbaarheid in de wijk.



Dorpsgevoel

- Elkaar allemaal kennen en overal bekenden tegenkomen.
- Dorpskern Vleuten en kleinschalig winkelcentrum Mereveldplein.
- Oude huizen behouden (niet afbreken voor nieuwbouw, maar opknappen).



Groen

- Senioren hebben al veel groen ingeleverd zien worden voor nieuwbouw, dus restanten behouden.

Wat wil je veranderen?



Woonomgeving

- Duurzaam wonen: eigen huis behouden, senioren hebben vaak veel moeite om te gaan verhuizen.
- Het huis zelf mag geen belemmering zijn: aanpassingen moeten mogelijk zijn op de begane grond.
- Voorzieningen en winkels in de buurt, toegankelijk voor mensen met hulpmiddelen (rollator).

Ontmoeten

- Vereenzaming tegengaan.
- Meer (gedeelde) activiteiten in de wijk voor senioren (de activiteiten die er nu zijn, zijn vaak alleen voor senioren. Zij willen ook graag andere activiteiten bijwonen).
- Evenementen integratie: combineren van jong en oud.

Verplaatsen

- Zo lang mogelijk toegankelijk openbaar vervoer.
- Wandel- en fietsroutes toegankelijker voor mindervaliden

Heb je ideeën hoe je het zou kunnen veranderen?

- Openbaar vervoer toegankelijker maken door sneltram door te trekken tot aan station Vleuten;
- Oversteken gemakkelijker maken door zebrapaden aan te leggen voor de zorgcomplexen, ondanks de 30 km/u weg;
- Zelfstandig wonen stimuleren door duurzame woningen te bouwen waar aanpassingen in eigen huis/begane grond mogelijk zijn en door nieuwe seniorenwoningen te bouwen;
- Initiatieven buiten de zorginstelling, bijvoorbeeld door De Roef, de bibliotheek en de buurtkamer;
- Vrijwilligers die zich inzetten voor de senioren en bijvoorbeeld betaalbare, gezamenlijke diners organiseren.

Parkorganisatie Maximapark

Wanneer: 9 juni 2016

Dromen

Levendigheid

- Andere horeca;
- Brabants sfeertje met keuvelen, biertje, gezelligheid.

Dorpse karakter behouden

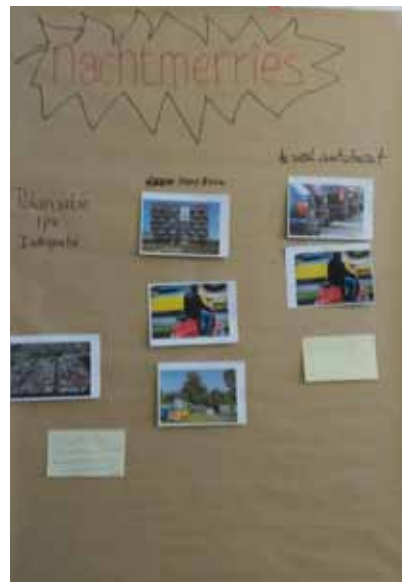
- Wijk blijft uniek (dorp), wordt geen gemiddelde stadswijk.

Sociaal gebalanseerde stad

- Ook woningen voor jongeren;
- Ouderen actief en niet geïsoleerd, toegankelijkheid.

Alternatieve bouwvormen.

Anders tegen energie aankijken.



Ecologische zone rond Utrecht.

Nachtmerries

Te stads

- Hoogbouw;
- Helemaal stad.

Polarisatie in plaats van integratie.

Te veel autobezit.

Maximapark wordt overspoeld.

Waarden

Groen en voorzieningen daar in

- Groene verbindingen;
- Maximapark;
- Levendig Castellum voor de wijk.

Dorpse karakter.



Lege plekken voor nieuwe/vrije/spontane ontwikkeling.

Over 25 jaar

Woonomgeving

- Hoogwaardige leef- en werkomgeving.
- Meerdere dorpen en kernen.
- Actie steenbreek.

Duurzame wijk

- 85% zonnestroom.
- Meer huren bij de burens dan eigen bezit (snapcar bijvoorbeeld).

Maximapark volwassen en groene structuren die verbinding met omgeving maken.

Diversiteit

- Gastvrij.
- Sociale cohesie door de generaties heen.



Marekerk

Deelnemer: bewoner van De Woerd

Wanneer: 15 juni 2016



Wat wil je behouden?

- Synthese (samenhang) tussen stad en dorp. De bewoners zijn in transitie van dorp naar stad. Gemengde bevolkingsopbouw; oude bewoners (veelal tuinbouwers) en nieuwe bewoners (jonge gezinnen) leven samen.
- De Woerd heeft karakter. Door de architectuur: nostalgisch en verschillende stijlen. Kronkelende straten en geen lange rechte straten. Er is veel ruimte voor het samenkomen – waardoor je het –wij-gevoel creëert.
- Maximapark: veel groen waar veel recreatie mogelijk is.

Wat wil je veranderen?

- De Meern is een dorp zonder hart. Creëer een hart door niet alleen een dorpsplein naast de kerk aan te leggen maar pak meer aan. Leg verbinding met andere buurten.
- De Meernbrug is een druk kruispunt. Pak dit aan, duurt al te lang. Voor de verkeersveiligheid hou de Rijksstraatweg open.
- Creëer meer parkeerplaatsen. Gezinnen hebben tegenwoordig twee auto's. Nu er is een tekort.

Toekomst

- Veiligheid m.b.t. hangjongeren. Bij de inrichtingsplannen rekening houden met risico van bewoners en gebruikers van openbare ruimtes.
- Op peil houden van voorzieningen; o.a. scholen (onderwijsniveau), sporten, recreatie.
- Toenemende verkeersintensiteit op bepaalde tijden (Kinderraad). Meerndijk veel verkeersoverlast in de ochtend en avond. Waarborg de veiligheid van kinderen.
- De zorg verandert. Er is minder geld beschikbaar. Zorg voor meer seniorenwoningen en ruimte voor bouwinitiatieven van groepen senioren. In een groep zodat de senioren voor elkaar kunnen zorgen en

gezamenlijk voorzieningen kunnen inkopen. Er zit voldoende geld in de wijk.

- De buurt vergrijst. Zorg voor nieuwe voorzieningen voor deze doelgroep.
- Anthonius Ziekenhuis is een aanwinst voor de wijk. Zorg dat er een verbinding is tussen ziekenhuis en alleenwonende senioren.

Werkgelegenheid

- Maatschappelijk komt er een tweedeling: werkenden en niet-werkenden. Dit gaat escaleren. Hoe ga je om met de grote groep kans-rijken? Dit zie je ook in de buurten Parkwijk en Veldhuizen.
- Om werkgelegenheid te stimuleren in de buurt kun je kleinschalige kantoorruimtes creëren boven het winkelcentrum voor o.a. zzp-ers. De Merenezen werken niet in de Meern. Zij zijn gewend om weg te gaan uit de wijk voor het werk.

Verdichting

- Geen hoogbouw, dat tast het karakter van De Woerd aan. Het dorps karakter van laagbouw en ruimte. Als het ver van de dorpskernen af is dan is hoogbouw geen probleem. Ruimte benutten bij Strijkviertelplas en locatie ten zuiden van Rijnvliet.



Buurtcentrum De Schalm

Deelnemers: coördinator, adviseur, locatiemanager en bestuursvoorzitter De Schalm

Wanneer: donderdag 16 juni, 20.00 uur



De Schalm is een sociaal cultureel centrum in De Meern, gelegen aan de Oranjelaan 10. Binnen De Schalm worden veel activiteiten voor jong en oud georganiseerd, waaronder kinder- en jeugddisco, filmavonden, biljartavonden en doe café senioren. Daarnaast biedt het de mogelijkheid voor het geven van yogalessen, brigdedrives et cetera.



Kenmerken van de wijk:

- Voor de jeugd van 13 tot 16/17 jaar zijn er te weinig voorzieningen.
- Voor ouderen zijn er te weinig mogelijkheden om in de wijk te blijven wonen
- Er is een tekort aan ontmoetingsplekken voor senioren.
- Het zwembad sluit niet goed aan bij de wensen van de jeugd. De jeugd heeft een voorkeur voor een 'subtropisch zwembad' en geen 25-meter wedstrijdbad.
- De vraag naar starterswoningen is momenteel vele malen groter dan het aanbod. Aandachtspunt voor de gemeente en ontwikkelaars.
- Te weinig verpleeghuizen in Vleuten en De Meern. Hierdoor ontstaat het risico dat ouderen ver uit hun bekende woongebied terecht komen..



Wat wil je behouden?

- Groot pré van De Meern is het grote aantal bussen die De Meern verbindt met de omliggende gebieden, waaronder het centrum van Utrecht.



Wat wil je veranderen?

- De Meern is verouderd -> er moeten nieuwe faciliteiten worden bedacht, een vernieuwing van het uitgaansleven.
- Het winkelcentrum Vleuterweide is minder geschikt om lekker te winkelen. Het zou leuk zijn als er meer leuke, diverse (kleding)winkels zouden worden toegevoegd.
- De verkeerssituatie rondom de Meernbrug moet worden aangepast.



Dromen:

- De droom voor De Schalm is om meer te betekenen voor de jeugd van 13 tot 16/17 jaar. Waarbij het bedieningsgebied zich richt op wijk 10.
- Leuke uitgaansgelegenheden voor de jeugd en jongvolwassenen: bowling, eten, drinken, vermaak.
- Nieuwe vrijwilligers voor de activiteiten van De Schalm. Met name nieuwe jonge vrijwilligers voor de jeugd.
- Meer subsidie en ondersteuning voor De Schalm om de wijkactiviteiten goed te promoten (reclame/communicatie) en te begeleiden (bijvoorbeeld door Stichting JAU).
- De ontmoetingsfunctie van De Schalm verder uitbreiden met leuke activiteiten voor jong en oud.



Harten voor Sport

Deelnemers: ondersteunend en adviserend medewerkers

Harten voor Sport - Vleuten-De Meern.

Wanneer: 20 juni 2016



Harten voor Sport heeft een makelaarsfunctie voor het beweegaanbod en vraag in de wijk. Het gesprek ging vooral over sport als middel voor ontmoeten.



Kenmerken van de wijk

- Een klein deel van de wijk kan zijn of haar weg niet vinden bij de bestaande sportaccommodaties. Het gaat vooral om laagopgeleide bewoners van Islamitische afkomst. Zij kunnen in mindere mate gebruik maken van de voorzieningen vanwege de kosten of omdat het aanbod niet past bij hun vraag.
- Veelal de hoogopgeleide doelgroep maakt gebruik van de centralisatie van sport(accommodaties) en speelplekken. Een deel van de laagopgeleide doelgroep voelt zich in mindere mate welkom en kunnen niet hun weg vinden in de gecentraliseerde sportbeoefening. Het is veelal te anoniem. Bovendien zijn de huurprijzen aan de hoge kant.
- De speelveldjes en terreinen zijn multifunctioneel ingericht. Ze bestaan voornamelijk uit een voetbalveld, een basketbalveld en een tennisveld. Dit is zeer geschikt voor jongens. Echter is het voor meisjes in mindere mate geschikt.
- Speeltoestellen kunnen uitdagender, zodat er meer gebruik van wordt gemaakt.
- Er staan geen struiken en bosschages waar je verstoppertje in kunt spelen of in bodem kunt klimmen.
- Het Lint in het Maximapark wordt goed gebruikt.



Wat wil je veranderen?

- Het realiseren van sportvoorzieningen voor elke doelgroep met in het achterhoofd op welke plek welke mensen komen sporten.
- Onderling contact tussen de sporters, doelgroepen verbeteren. Laat ze in contact met elkaar komen, zo kunnen ze elkaar aansporen te gaan sporten.

- Kleinschalige sport(voorzieningen) op buurtniveau. Vooral sportmogelijkheden in de woonomgeving, bijvoorbeeld in de eigen straat.
- Sport en speelveldjes die de fantasie van kinderen prikkelt.
- Een zwembad. Het zwembad Fletiomare is erg klein voor het aantal inwoners en er zijn wachtlijsten voor zwemles.
- Extra sportaccommodaties zoals in de Verlengde Houtrakgracht.
- Het aanbrengen van verlichting en een hek in het Bosch en Duinpark, zodat de bal niet in de sloot terecht komt en er in de winter avonden ook gebruik kan worden gemaakt van buitensport.
- Sport als middel voor ontwikkeling en stijging op de sociaal economische ladder.
- Idee om laagdrempelig contact tussen gemeente (wijkservicecentrum) en de wijk te realiseren: het organiseren van een BBQ waarbij iedereen zijn eigen eten meeneemt en zo contact met elkaar legt.



Utrecht Natuurlijk

Wanneer: 23 juni 2016



Wat wil je behouden?

- Het oude groen, zoals de Perenboomgaard bij het Castellum. Zorgt voor biodiversiteit.
- De migratieroutes van dieren (fazanten, hazen).
- Oude gebouwen/boerderijen. Veel dieren hebben hier hun nestje.
- Castellum Hoge Woerd is een centraal punt voor ontmoeten. Door o.a. excursies die wij verzorgen. Het aantal bezoekers blijft groeien.
- Arbeidsmarkt participatie. Utrecht Natuurlijk werkt met veel re-integranten, vrijwilligers en mensen met een beperking. Mensen van Abrona plukken peren uit de Perenboomgaard en maken hier sap van. Het perensap wordt weer verkocht aan de horeca-exploitant in het Castellum.

Wat wil je veranderen?

- Maak gebruik van de lege ruimtes in de wijk voor bijvoorbeeld bewonersinitiatieven.
- Minder regels voor initiatieven die gebruik willen maken van de ruimte. Nu worden ambities en initiatieven te vaak belemmerd door overheidsregels terwijl stukjes grond braak liggen.
- Maak ook flexibele voorzieningen die mee kunnen gaan met leeftijdsopbouw van de wijk.
- Het Castellum Hoge Woerd richt zich veel op kinderen. Over 10 tot 15 jaar zijn deze kinderen pubers en hebben zij behoefte aan andere voorzieningen. Dus aanwezige voorzieningen t.z.t. aanpassen aan leeftijdsontwikkeling in de wijk.
- De omgeving attent maken op duurzaamheid. In het Castellum komt een verduurzaamheidspoor. Bezoekers krijgen uitleg en worden meegenomen in het begrip verduurzamen.
- Auto's verminderen.

Ideeën

- Door bewonersinitiatieven ontmoeten mensen uit de omgeving elkaar. Ook kwetsbare groepen komen zo in contact met de omgeving. Je

geeft bewoners de verantwoordelijkheid voor hun omgeving. De gemeente heeft alleen een faciliterende rol.

- Activiteiten organiseren die betrekking hebben op het milieu om bewustwording te vergroten. Mindset veranderen.
- Tijdelijke activiteiten om lege ruimtes te vullen, activiteiten die mee gaan met de tijd en leeftijdsopbouw van de wijk.



Welzaam Utrecht

Deelnemers: vier medewerkers Welzaam Utrecht.

Wanneer: 30 juni 2016



Welzaam Utrecht houdt zich bezig met de sociale cohesie/infrastructuur binnen de wijk Vleuten-De Meern tussen bewoners en/of bedrijven. Zij ondersteunen initiatieven om de (sociale) verbinding binnen de wijk te optimaliseren door mee te denken en te doen, om het daarna het los te laten.

Wat wil je behouden?

Ontmoeten

- Jops: georganiseerde jongeren ontmoetingsplekken. Deze "jops" moeten behouden blijven en uitgebreid worden met in het achterhoofd het aantal jongeren dat toeneemt in de wijk in de komende 25 jaar.
- Maximapark als de grote ontmoetingsplek.
- Bos Goes – waar kinderen en jongeren de omgeving zelf kunnen ontdekken en "natuurlijk" spelen wordt gestimuleerd.



Woonomgeving

- Woonmilieu: niet te veel extra woningen. In ieder geval parkeren op eigen terrein, anders gaat dit ten koste van de publieke buitenruimte.
- Unieke, herkenbare identiteit behouden.



Groen

- Beplantingschema behouden: elke buurt met eigen karakteristieke bomen, - en plantenstructuur.



Verplaatsen

- Fietsroutes binnen Vleuten-De Meern zijn goed ingericht, onderhouden en veilig.



Wat wil je veranderen?

"De wijk moet ingericht worden aan de hand van de ervaringskennis, die voortkomt uit de bewoners. De wijk moet ingericht worden op basis van de wensen van de gebruikers van de wijk. Het moet een herkenbare inrichting zijn, met een goede onderhoudsopgave."

Groen

- Er is behoefte aan zelfbeheer van groen. Creëer hier plekken voor.

Ontmoeten

- Sociale cohesie versterken en onderhouden binnen de wijk. Het sociale netwerk, met verschillende sociale instanties en bewoners versterken.
- De demografie binnen Vleuten-De Meern is niet divers. Bevolkingsstromen moeten gestimuleerd worden. Een "gemengde bevolking" moet er komen.
- Er ontstaat een verschil tussen de armen en de rijken. Groepen verwijderen zich van elkaar. Belangrijk om mensen te laten ontmoeten.
- Vleuterweide centrum is een plek om te ontmoeten, echter is het Campusplein moeilijk te vinden en zijn er te weinig zit,- en hangmogelijkheden.
- Meer levendigheid op het plein Burchtpoort.
- Meer speelplekken voor jongeren, kinderen en ook volwassenen. Dit mogen gemengde ruimtes zijn. Er hoeft niet perse iets ontwikkelt te worden, maar de ruimtes moeten in ieder geval een 'ontmoetingsbestemming' krijgen, zodat latere initiatieven geïmplementeerd kunnen worden.
- Meer voorzieningen voor volwassenen.
- Meer activiteiten voor jongeren realiseren door toenemend aantal in deze leeftijdsgroep.
- Meer sportfaciliteiten, ook voor kwetsbare groepen, zoals gehandicapten, Islamitische vrouwen en jongeren met autisme. Hoe kan dit zichtbaar worden en aangesloten worden bij de reguliere sportactiviteiten.
- Kennis geven in wat er allemaal is. Ontmoetingsplekken zijn er wel, maar niet iedereen weet ze te vinden. Er is ook veel aanbod van kunst en cultuur.
- Centrum de Meern. De Meern is een achtergestelde wijk, waar veel projecten stillopen. De Meern moet in de omgevingsvisie een aandachtsgebied zijn, waar veel moet veranderen qua levendigheid, verkeerroutes, fietsverbindingen, stadscentrum, seniorenwoningen.
- Kleine Maximaparkjes realiseren als kleinschalige ontmoetingsplekken voor diverse doelgroepen.



- Een inrichtings- en onderhoudsplan voor de ontmoetingsplekken maken.

Woonomgeving

- Ruimte bieden voor diverse woonvormen, ook seniorenwoningen (met in het achterhoofd de vergrijzing die zich steeds meer gaat ontwikkelen de komende jaren).



Verplaatsen

- Veilige verkeer- en fietsroutes.
- Betere fietsroutes vanaf De Meern naar omliggende buurten.
- Parkeerdruk neemt toe. Jongeren krijgen ook een auto.
- Scooters/auto's op fietspaden terugdringen.
- De busbaan Burchtpoort is slecht.
- Looproutes inrichten op de vergrijzing (rollator vriendelijke stoepen).
- Ontsluiting naar omliggende gemeenten .



Rol gemeente

- Stimuleren en faciliteren van initiatieven van burgers.
- Publieke buitenruimte vrijhouden voor mogelijke ontwikkelingen. Leg de 'ontmoetingsbestemming' op.
- Blijf bewoners betrekken bij het inrichten van de wijk en maak gebruik van ervaringsdeskundigen.
- Participatie gedurende het gehele project. In gesprek blijven gaan, ook nadat de visie is vastgesteld. De omgevingsvisie moet een flexibel document worden, die gedurende de tijd kan worden aangepast op maatschappelijke trends en de wens van de bewoners.



Concrete ideeën

- Flexibele multifunctionele panden met (tijdelijke) functies die kunnen wisselen en inspelen op de vraag/overheersende doelgroep van die tijd. Het creëren van voorzieningdeling en tijdelijke bestemmingen.
- Herplaatsbare speeltoestellen om in te spelen op de vraag door de tijd heen.
- Plantenschalen op fietspaden om scooterdruk te verminderen.
- Avontuurlijke natuurspeeltuinen.



- Buurttuin voor bewoners die zij zelf beheren.
- Veel ideeën in de wijk. Door deze mensen samen te brengen worden ideeën uitgevoerd. Organisatie Welzaam kan hier een rol in oppakken.
- Geef bewoners eigenaarschap.
- Netwerken maken voor voorzieningen.
- Geef leegstaande kavels een andere bestemming. Goed voor de leefbaarheid.
- Buurtbankjes; faciliteren in voorzieningen in de buurt om elkaar te treffen.
- Om voorzieningen naar de wijk te krijgen (branchering) de huren verlagen.



Brede school- Kinderraad

Deelnemers: vier kinderen uit de Kinderraad

Wanneer: 6 juli 2016



Dromen

Verplaatsen

- Meer zebrapaden en een stoepje voor school.
- De weg bij het winkelcentrum Vleuterweide is erg druk.
- Meer mensen gaan fietsen, zodat het veiliger is en minder druk.
- Minder bushaltes.
- Meer elektrische auto's.



Spelen

- Een goal op ons voetbalveld.
- Leukere en coole speeltuinen.
- Afvoerputje bij voetbalveld. Nu staat het veld, na een regenbui, helemaal onder water
- Dat als ik ouder ben dat ik nog steeds kan spelen met echt dingen voor mijn leeftijd.
- Dat er meer speeltuinen weggaan en de ruimte voor iets anders kan gebruiken. In overleg met ons.



Overig

- Voldoende ruimte voor (talent) ontwikkeling en verbinding.
- Overall (gratis) wifi.
- Meer restaurants in Vleuterweide.
- Dat de oorlog stopt en vrede komt.



Nachtmerries

- Geen wifi.
- Dat de "Zon" ophoudt.
- Dat de wereld in handen van een robot valt.
- Als er geen sportvelden en speeltuinen meer zijn.
- Gevaarlijke wegen bij het winkelcentrum Vleuterweide.
- Dat er meer elektrische auto's komen. Ze zijn goed voor het milieu maar doordat ze zo stil zijn is het ook gevaarlijk.



- Dichtgeslibde wijk tijdens openings- en sluitingstijden van de school (met oog op veiligheid).

Waarden

- Sport en spel: het voetbalveld, speeltuinen, skatebaan, hockeyclub
- Groen: Maximapark, natuur.
- Ontmoeten fysiek: school, winkels, zomer's (is de ijszaak), het winkelcentrum, het plein.
- Ontmoeten digitaal: internet, telefoon, wifi.
- Kastelen.

Over 25 jaar

- Hangplek voor jongeren (niet bij iemand voor de deur).
- Een heel groot zwembad.
- Een soort hok waar je kan chillen en gamen en actief zijn.
- Meer sportparken (clubs).
- Sporters (voetballers, tennissers, basketballers) willen ook nog gewoon leuke sportvelden.
- Meer kledingwinkels.
- Dat de wereld in handen van robots komt – smiley.



Buurtteam Vleuten-De Meern

Wanneer: 6 juli 2016

Dromen

De Meern:

- Gezellige inrichting langs het water.
- Meerdere kleine speeltuinen.
- Horecaplein – ook voor jongeren (!!!).
- Een mooi groot park.
- Voorzieningen voor jongeren 12-18 jaar.
- Meer toko's – multicultureel.
- Meer oog voor elkaar – meer onderling contact – meer sociale cohesie en omkijken naar elkaar.
- Mix tussen oud en nieuw.
- BSO+.
- Meer kinderwerk – zicht op kids.
- Straatspeeldag.
- Het gevoel 'dit is onze wijk'.
- Ouderenvoorzieningen dichterbij huis – ontlasten mantelzorg, behoud huiselijke omstandigheden.



Nachtmerries

Verplaatsen:

- De rotonde bij Oude Rijn Sport en politiebureau.
- Verkeersproblematiek

Sociaal:

- Overlast jongeren – hangjongeren – toename drugsproblematiek en criminaliteit
- Toename armoede als gevolg van scheidingen – gebrek aan passende huisvesting, ontwrichting, etc.
- Meer individualisering
- Schuldenproblematiek
- Langs elkaar heen leven
- Problemen achter de voordeur
- Verborgene problemen

Woonomgeving:

- Saaiheid – eenheidsworst
- Huisvesting te duur – gaat ten koste van diversiteit
- Vol bouwen

Waarden

In het gesprek bleek dat deze categorie af en toe is geïnterpreteerd als 'kenmerken', dus niet pertinent alleen zaken die het waard zijn om te behouden.

- Recreatiemogelijkheden – groen – Maximapark als meest in oog springende voorbeeld.
- Onderdeel van 'de stad' – dat is een nog te ontwikkelen waarde – op dit moment is het zeker nog niet zo.
- Acceptatie en diversiteit – moet ook nog verder ontwikkeld.
- Er is een groot potentieel aan vrijwilligers – het type mensen dat niet uit zichzelf in besturen en commissies gaat zitten, maar zich desgevraagd graag wil inzetten.
- Bewoners gratis naar het kasteel.
- Schoon
- Cultuur – kasteel Haarzuilens, Castellum HW, etc.
- Veel sportverenigingen en speeltuinen.

- Verschillende vormen van onderwijs.
- Veel winkels.
- Goede OV-voorzieningen.
- Er zijn geregeld buurtactiviteiten.
- Uiteenlopende architectuur.
- Voldoende ruimte – zowel fysiek als om te werken aan eigen ontwikkeling.
- Jeugd – voorzieningen en mogelijkheden voor ontplooiing verder te ontwikkelen.
- Het dorpse karakter van het oude De Meern – normen en waarden.
- In De Meern is men gemiddeld genomen nogal individualistisch.

Over 25 jaar

- Meer sportfaciliteiten – met name ook informele voorzieningen, goed gespreid - looproutes met waterpunten, fietsroutes, etc.
- Een echt centrum voor De Meern, met terras, uit eten, bioscoop.
- Ontmoetingsplekken – educatie, ontspanning, voor elkaar.
- Eén gezondheidscentrum – naar verluid worden telkens halfslachtige pogingen gedaan en wordt niet afgemaakt.
- Meer winkels in het goedkope en allochtone segment.
- Evenementen.
- Grote groep jongeren 12-23 jaar.
- Meer werkgelegenheid – hierover ontspon zich overigens een leuke discussie over het belang van werk in de eigen omgeving.
- Duurzaamheid.





Dienstencentrum De Roef

Deelnemers: beheerder en enkele senioren

Wanneer: 7 juli 2016

Dienstencentrum De Roef biedt senioren uit De Meern een groot en gevarieerd aanbod aan activiteiten. Er wordt circa 90 uur aan activiteiten per week georganiseerd. De Roef zit altijd vol.



Wat wil je behouden?

- De Roef als ontmoetingsplek voor senioren in De Meern.
- De parken rondom De Roef, zoals het Meentpark en het Kloosterpark. Dierenweide als speelplek voor de kleinkinderen.
- Zonnewijzer en bejaardentehuis/verpleeghuis.
- Toegankelijke busverbindingen.
- Winkels op loopafstand.
- De ruime opzet van de woonomgeving.
- De senioren willen graag hun zelfstandigheid behouden, dit kan gerealiseerd worden door voorzieningen in de buurt en seniorenwoningen.
- Mensen blijven zien en ontmoeten, door activiteiten te organiseren op loopafstand. De mensen willen wel het huis uit, maar het moet te voet kunnen.



Wat wil je veranderen?

Groen

- Beter onderhoud van het groen: snoeien.
- Meer bankjes in het groen, als rustplaats.



Ontmoeten

- Groter winkelaanbod op Merenveldplein: Blokker, Hema, Marskramer.
- Een lift in het winkelcentrum Merenveldplein.
- Al 40 jaar zijn er ontwikkelingen voor een nieuw winkelcentrum op de Zandweg. Deze is nog steeds niet ontwikkeld.
- Bouwspelplaats voor kinderen is te ver weg. Meer speelmogelijkheden in de buurt.
- De senioren willen het huis uit blijven gaan, maar tegenwoordig wordt alles (boeken, zorg) thuisbezorgd en is veel digitaal. Voorzieningen en



activiteiten in de buurt zijn belangrijk om andere ouderen te ontmoeten.

- De Roef uitbreiden naar verschillende doelgroepen, zodat jong en oud mengen. Echter is hier de financiering niet voor. De wil is er wel, maar de senioren weten niet hoe en kunnen dit niet opbrengen. Team Welzaam zou hier een rol in kunnen spelen.
- Meer cafés.

Woonomgeving

- Afvalscheiding moet beter. Eerst waren er glasbakken en plasticbakken overal in de wijk, nu staan deze centraal in het winkelcentrum. Dat is te ver voor senioren.
- Gelijkvloerse woningbouw/senioren woningen. In De Meern wonen veel senioren, desondanks te weinig seniorenwoningen en te veel eengezinswoningen.
- Verzorgingstehuis Parkhof in Vleuten is het dichtstbijzijnde verzorgingstehuis. Er is een wachtlijst van minimaal 1 jaar. Veel senioren moeten daardoor naar Utrecht of omstreken. De senioren willen graag in hun eigen buurt oud worden, de wens voor een verzorgingstehuis in De Meern is daarom sterk aanwezig. Het vroegere verzorgingstehuis achter De Roef is gesloten. Dit heeft een grote uitwerking gehad, niet alleen op de zorg, maar ook omliggende voorzieningen zijn verdwenen: fysio, pedicure, kapper, bibliotheek.
- De persoonlijke zorg is weggefallen. Mensen moeten nu in contact komen met zorg via de telefoon. Dit is onpersoonlijk en duurt lang.

Verplaatsen

- Directe busverbinding naar overige winkelcentra.
- Straten en stoepen zijn ontoegankelijk voor oudere voetgangers en scootmobiels.
- De verlichting voor voetgangers moet beter. De stoepen worden als onveilig ervaren door weinig licht.
- De route tussen De Roef en de Jumbo is onveilig voor senioren door de drukke weg die zij moeten oversteken. Ook is deze route vaak te lang en moeten er meer bankjes langs de weg komen.



- De stoepen moeten in de winter sneeuwvrij gemaakt worden, de gladheid is levensgevaarlijk voor senioren.
- De regiotaxi is te beperkt: te lange wachttijden (uur) en te lange routes.
- De busbaan is gevaarlijk en moet weg.

Ideeën

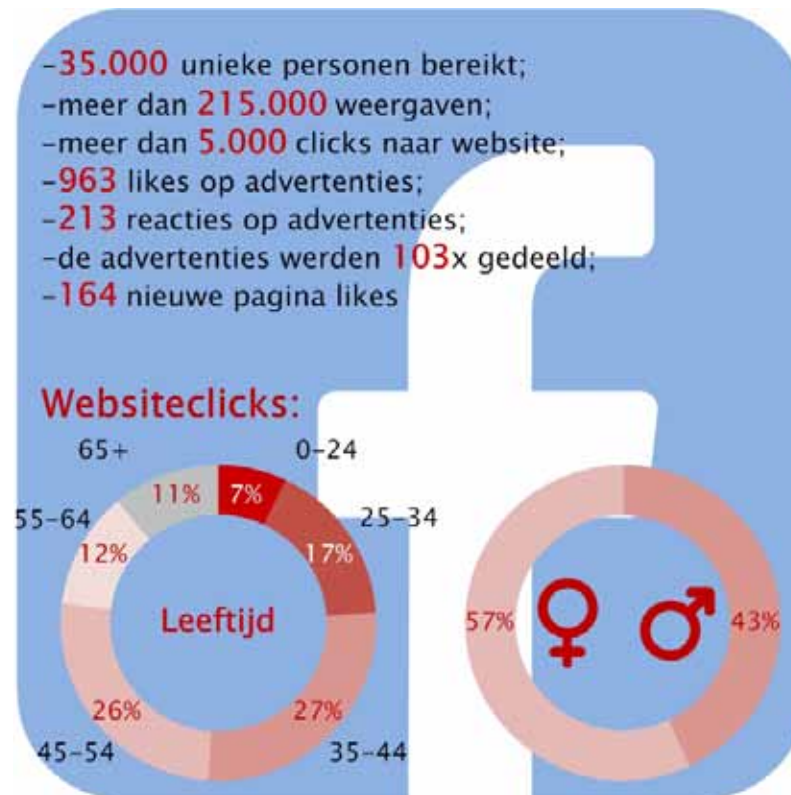
- Seniorenwoningen op de plek van de bouwval bij de Meernbrug.
- Straat/buurt initiatieven waarbij diensten worden geruild. Zo kunnen ouderen in contact blijven met jongeren door bijvoorbeeld op te passen op kinderen in de buurt.
- Zorghotel waar senioren naar toe kunnen na een operatie om uit te rusten en te revalideren.
- Een bus die senioren brengt naar een zwembad, een kinderboerderij, een winkelcentrum (eens per dag of er naar toe bellen).
- Koningsdag in De Roef door een rommelmarkt voor kinderen te organiseren.
- Avondvierdaagse langs De Roef laten lopen.



6 Online enquête

Hoe is de online enquête gehouden?

Onder andere door een facebookcampagne, twitterberichten en een artikel in de nieuwsbrief van Vleuten-de Meern is de online enquête onder de aandacht gebracht. De enquête stond op de webpagina van Utrecht onder de wijk Vleuten-de Meern. Per thema werd gevraagd naar wat men wilde behouden of juist veranderen in de buurt of wijk en naar ideeën over hoe dat in de praktijk gebracht kan worden. De enquête heeft vier weken open gestaan; 137 personen hebben iets ingevuld. Hieronder een verslag van wat er geantwoord is.



Groen

Vleuten

Parken behouden

- Bosje van Goes (omvormen tot wandelpark, beter onderhoud).
- Natuurgebied Haarzuilens (geen woningen).
- Het Lint (doortrekken tot recreatiegebied Haarzuilens/meer verlichting).

Specifieke plekken/activiteiten

- Meer sportvoorzieningen: sporttoestellen, kano-, en vaarroutes.
- Meer picknickplaatsen en bankjes voor ouderen.
- Meer en vernieuwing speelplekken, met name voor kinderen onder de 4 jaar oud..
- Pluktuin.
- Meer en betere hondenuitlaatplaatsen

Groene buurt

- Zelfbeheer/samen met bewoners beheren van groen.
- Beter onderhoud groen: grasvelden, planten en bloembollen.
- Groenstroken in relatie tot veiligheid.

Landschap

- Behouden traditionele platteland binnen bebouwde kom: boerderij, weilanden met vee.
- Behoud (oudere) bomen en meer bomen (fruitbomen).
- Water: slootjes, vijvers.

Haarzuilens

Parken behouden

- Natuurgebied Haarzuilens (geen woningen).
- Haarrijnseplas

Specifieke plekken/activiteiten

- Wandelgebieden

Landschap

- Bos: behoud (oudere) bomen

Maximapark

Parken behouden

- Maximapark

Specifieke plekken/activiteiten

- Kasteel de Haar.
- Bijzondere tuinen.
- Meer en betere hondenuitlaatplaatsen.
- Komst van een kinderboerderij (zelfbeheer: kinderen en gepensioneerden).
- Meer evenementen in het park (concerten, food-festival)
- Meer, grotere speelplekken: uitdagende speeltoestellen, watermogelijkheden.

Groene buurt

- Beter onderhoud van groen en water (diverse sloten).

Landschap

- Landschap behouden (ecologische hoofdstructuur en waterkwaliteit).

De Meern

Parken behouden

- De groene U rond de Meern (Kloosterpark, Mauritspark en Meentpark).
- Maximapark.
- Het Lint (bermen beschermen en versterken).

Specifieke plekken/activiteiten

- Behouden sportvelden, verbeterde voetbalveldjes, sporttoestellen, hindernisbaan
- Dorpstuin.
- Meer speelplekken voor jongeren en kinderen + vernieuwing en onderhoud.
- Realisatie van pluktuinen, ontdektuinen, blotenvoetpaden
- Meer en betere hondenuitlaatplaatsen
- Dierenweides behouden (Castellum Hoge Woerd).
- Behouden en uitbreiden picknickplaatsen
- Meer evenementen
- Fiets-, en wandelroutes rondom de parken behouden.

Groene buurt

- Zelfbeheer/samen met bewoners
- Behoud, onderhoud en aanvullen groenstroken: perkjes, platsoentjes, (oudere) bomen
- Meer groen in de kern
- Ongemaaide bermen naast wegen (t.b.v. veiligheid).
- Groene parkeerplaatsen (grastegels)

Landschap

- Water rondom De Meern: plekken beter benutten door stijgers, terras
- Behouden weilanden rondom De Meern

Vleuterweide

Parken behouden

- Maximapark.
- Heycopzone (meer bankjes).
- Meer parken met gevarieerde begroeiing.

Specifieke plekken/activiteiten

- Sportvoorzieningen.
- Meer speelplekken: speeltuinen voor de allerkleinsten, avontuurlijke attributen.
- Picknickmogelijkheden uitbreiden.
- Meer en betere hondenuitlaatplaatsen (gescheiden van kinderspeelplaatsen).
- Gemeenschappelijke moestuinen.

Groene buurt

- Zelfbeheer/samen met bewoners.
- Behoud en onderhoud groenstroken: (oudere) bomen, struiken, gras, bloembakken.
- Groen onderhouden wegens verkeersveiligheid.
- Meer gevarieerd/kleurrijker groen in de wijk (nu voornamelijk gras).
- Onkruid weghalen.
- Ondergrondse containers t.b.v. afval(scheiding).

Landschap

- Water beter benutten: stijgers

Veldhuizen

Parken behouden

- Veldhuizerpark (beter verbinden richting Woerden en Leidsche Rijn).
- Kloosterpark.
- Maximapark (betere verlichting t.b.v. gebruik na zonsondergang).
- Het Lint

Specifieke plekken/activiteiten

- Meer speelplekken voor jongeren en ouderen: speeltuinen vernieuwen en bijbouwen.
- Meer en betere hondenuitlaatplaatsen (ook duidelijk aangeven).
- Moestuin behouden.
- Sport: fiets-, en wandelroutes behouden en nieuwe aanleggen.
- Bugarinitiatieven in het groen.
- Meer bankjes.

Groene buurt

- Zelfbeheer/samen met bewoners.
- Behoud en onderhoud groenstructuur: struiken t.b.v. verkeerszicht/ veiligheid.
- Meer gevarieerd groen in de wijk: gras, bomen, struiken, bloemperkjes.
- Groene, kleurrijke rotondes.
- Ondergrondse containers t.b.v. afval(scheiding).

Landschap

- Water: grote vijver, onderhoud riet (t.b.v. spelende kinderen/zwemmen/ veiligheid).

Ouderij

- Groen behouden!

Conclusie

Gezamenlijke punten

- De parken vormen een belangrijke waarde, met name het Maximapark, het Lint en de buurtparken.
- Behoud van het groen en dan met name de oudere/volwassen bomen.
- Het groen in de wijk kan verbeterd worden en vooral de variatie.
- Meer speelplekken voor jongeren en kinderen.
- Meer en grotere hondenuitlaatplaatsen.

- Beter onderhoud groen en dan met name t.b.v. de verkeersveiligheid. Echter wel hoge kleurrijke bermen langs de weg.
- Meer benutten van het water.
- Behouden en verbeteren van picknickplaatsen en bankjes.
- Samen aan het groen in de wijk werken.

Dilema:

Rust versus meer activiteiten in de parken.

Ontmoeten

Vleuten

Levendigheid

- Dorpsplein behouden en levendiger maken (m.b.v. terras).
- Buurtcentrum de Schakel behouden (+ ruimere openingstijden).
- Te weinig levendigheid voor de jeugd 12 - 18.

Voorzieningen

- Uitbreiding voorzieningen in de kern.
- Voldoende parkeerplaatsen.

Evenementen

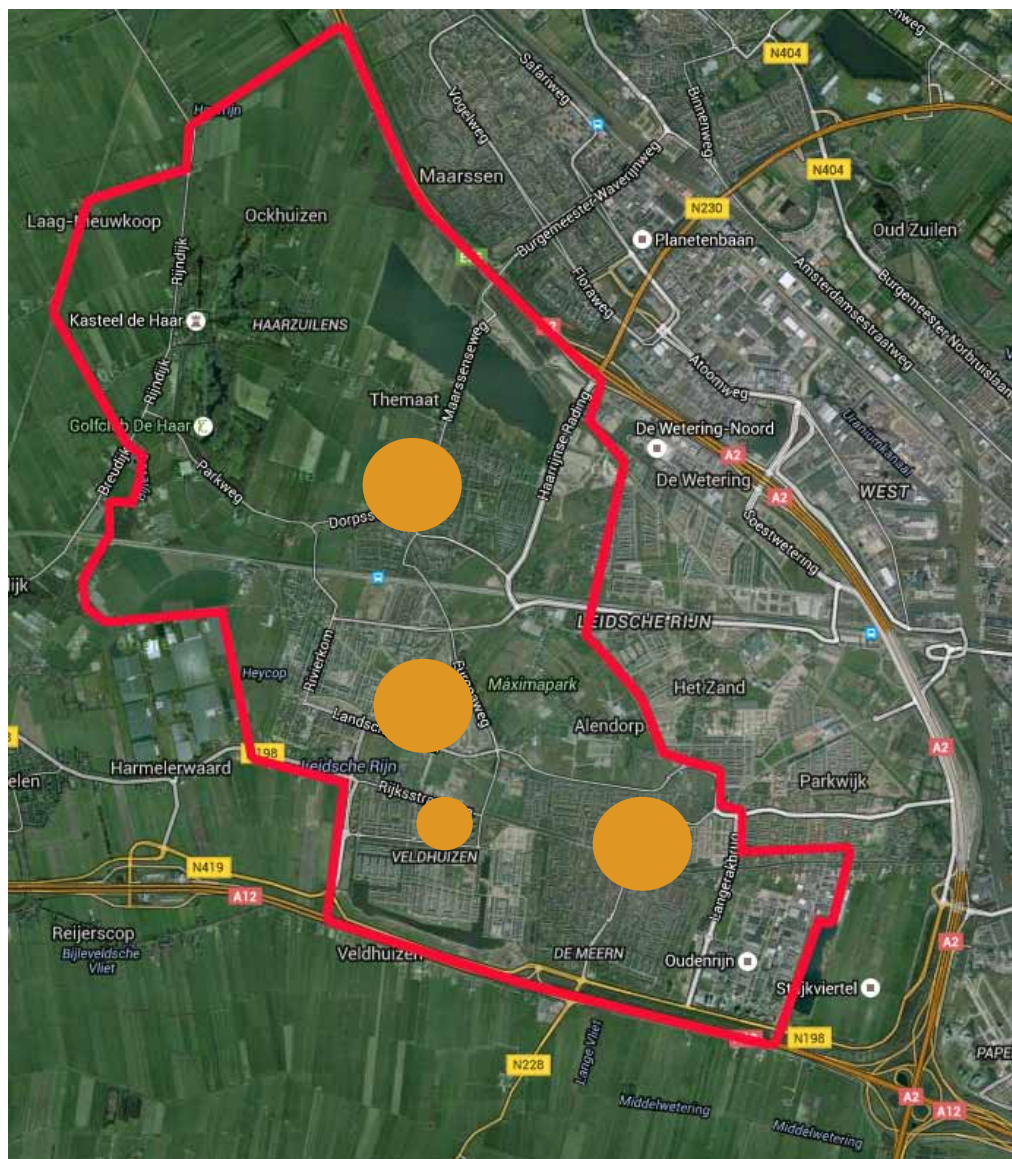
- Minder evenementen t.b.v. geluidsoverlast versus meer evenementen t.b.v. levendigheid
- Vleutense vakantieweek behouden.
- (tent)Feesten en braderies behouden.
- Meer evenementen voor ouderen.

Verbinding/sociale cohesie

- Betrokkenheid bewoners.
- Stimulans burgerinitiatieven.
- Koppeling jong en oud.

Voorzieningen

- Cultureel erfgoed behouden.
- Winkels behouden.
- Scholen behouden.
- Meer terras (bij restaurants/café's).
- Markt behouden.
- Sportfaciliteiten behouden.



Veiligheid

- Toegankelijker voor rolstoelen.
- Veiligheid rondom scholen verbeteren.
- Meer sociale controle/toezicht.
- Tegengaan hangplekken jeugd.
- Buurtpreventie App.

Haarzuilens

- Behouden van de Brink en jeu de boulesbaan.

Maximapark

Levendigheid

- Meer levendigheid/grootschalige evenementen versus 'natuurlijk' en 'exclusief' karakter Maximapark.

Evenementen

- Behouden evenementen in het Maximapark.
- Evenementen voor jong en oud.
- Meer evenementen in het Lint.

Voorzieningen

- Culturele voorzieningen behouden en verder uitbreiden.
- Sportvoorzieningen behouden.
- Horecagelegenheden behouden en uitbreiden.
- Brouwerij Maximus behouden en uitbreiden.
- Behouden winkelcentra, zorgcentra en ziekenhuis.
- Betere ouderenzorg.
- Meer parkeerplaatsen.
- Meer culturele voorzieningen.

Veiligheid

- Veiligheid verbeteren door verlichting.

De Meern

Levendigheid

- Buurtcentrum de Schalm behouden en meer evenementen organiseren.
- Meer dorpsfeesten.
- Het centrum van De Meern als ontmoetingsplek.

Evenementen

- Komst van een weekmarkt.
- Kindervakantieweek behouden.
- Meer culturele activiteiten (bijv. straattheater).
- Meer evenementen voor ouderen.
- Bekendheid evenementen kan beter (met bord).

Verbinding/sociale cohesie

- Meer verbinding tussen de bewoners (bijv. straatbarbeque).

Voorzieningen

- Herinrichting Merenveldplein.
- Opknappen centrum de Meern.
- Definitieve inrichting de Meernbrug.
- Meer parkeermogelijkheden.
- Muziekpodium Azotod behouden.
- Castellum Hoge Woerd behouden: meer versus minder evenementen.
- Meer horecagelegenheden (nu alleen café Don).
- Meer voorzieningen voor de jeugd: sportvoorzieningen, scholen, sportvelden.

Veiligheid

- Tegengaan hangplekken jeugd.
- Buurtpreventie App.

Vleuterweide

Levendigheid

- Levendig winkelcentrum behouden.
- Meer sfeer.
- Komst van een buurthuis.
- Dorps karakter doortrekken naar nieuwe wijk.

Evenementen

- Culturele activiteiten (UCK) behouden en uitbreiden.
- Bekendheid evenementen kan beter (met bord).
- Buurtactiviteiten/feesten.

Verbinding/sociale cohesie

- Meer sociale cohesie in de wijk.
- Verbinding jong en oud.
- Verbinding oud/arm.

- Integratie etnische groepen versus segregatie.
- Stimulans buurtinitiatieven.

Voorzieningen

- Winkelcentrum Vleuterweide behouden en blijven investeren.
- Voldoende uitgaansgelegenheden voor de jeugd/nachtnet naar Woerden/Utrecht.
- Bibliotheek behouden.
- Sportfaciliteiten behouden.
- Meer lokale ondernemers (i.p.v. winkelketens).
- Meer horecagelegenheden.
- Zwembad behouden en uitbreiden.
- Meer voorzieningen voor de jeugd.

Veiligheid

- Tegengaan hangplekken jeugd.
- Buurtpreventie App.

Veldhuizen

Levendigheid

- Buurtcentrum behouden en uitbreiden met activiteiten.
- Meer ontmoetingsplekken (Veldhof als ontmoetingsplek).
- Dorps karakter doortrekken naar nieuwe wijk.

Evenementen

Bekendheid evenementen kan beter (met bord).

Verbinding/sociale cohesie

- Jeugd betrekken (ook allochtonen).
- Meer verbinding tussen jong en oud.
- Integratie etnische groepen.

Voorzieningen

- Winkelcentrum behouden en uitbreiden (meer winkels en meer sfeer).
- Meer horecagelegenheden.
- Meer hockeygelegenheden.

Veiligheid

- Tegengaan hangplekken.
- Meer veiligheid rondom scholen.
- Buurtpreventie App.

Ouderij

- Meer bedrijvigheid tussen de mensen.

Conclusie

Gezamenlijke punten:

- Buurtvoorzieningen (winkels, sport, scholen etc) zijn belangrijk en moeten worden uitgebreid.
- Meer activiteiten voor senioren.
- Meer voorzieningen voor de jeugd.
- Tegengaan hangplekken jeugd.
- Meer horecagelegenheden in alle buurten en dan met name cafés met terras.
- Eigen buurtactiviteiten/feesten behouden en uitbreiden.
- Realisatie van een buurtpreventieapp t.b.v. veiligheid.
- Bekendheid evenementen verbeteren door informatiebord.
- Meer verbinding tussen de bewoners, met name tussen jong en oud.

Dilemma's

- Integratie etnische groepen versus segregatie autochtonen - allochtonen.
- Minder evenementen t.b.v. geluidsoverlast versus meer evenementen t.b.v. levendigheid.

Woonomgeving

Vleuten

Karakter buurt

- Dorpskarakter behouden: dorpskernen beschermen, dorps evenementen, knus.
- Ruime opzet behouden.
- Rust behouden.
- Groene omgeving.
- Verbetering uitstraling.

Woningen/architectuur

- Laagbouw, geen flats.

- Geen nieuwbouw of in oude stijl (t.b.v. dorpskarakter).
- Geen woningsplitsing.

Doelgroep

- Seniorenhuisvesting.
- Goede mix huur-, en koopwoningen.

Veiligheid

- Verbeterde handhaving en politie (cameratoezicht).
- Parkeercontrole t.b.v. verkeersveiligheid.
- Overlast door (buitenlandse) jongeren.

Duurzaamheid

- Meer duurzaam: zonne-energie stimuleren.
- Energie zuinig.
- Elektrische auto opladers behouden.
- Onvoldoende afvalscheiding: meer afvalcontainers aangevuld met papier en plastic.
- Ondergrondse containers voor afval.

Haarzuilens

- Beschermd dorpsgezicht behouden: traditionele kleuren, zelfde type woningen.

Maximapark

Karakter buurt

- De rust.
- De ruime opzet.
- Groene omgeving.

Woningen/architectuur

- Geen nieuwbouw.

Duurzaamheid

- Zelfvoorzienende woningen: eigen zonne-energie, wateropwekking.
- Braakliggende gronden benutten.

De Meern

Karakter buurt

- Het dorpse karakter behouden: kerken, oude huisjes, actieve verenigingen.

- Rust behouden.
- Groene omgeving.
- Ruime opzet behouden.

Woningen/architectuur

- Geen nieuwbouw.

Doelgroep

- Seniorenhuisvesting.
- Wens voor het mixen van leeftijden.

Veiligheid

- Veilig gevoel in de wijk (t.o.v. inbraak, overlast).
- Controle fietsen zonder licht.
- Meer camerabeveiliging.

Duurzaamheid

- Benutten braakliggende gronden/gebouwen (met name Renomare).
- Verbeterde waterhuishouding.
- Onvoldoende afvalscheiding: meer afvalcontainers aangevuld met papier en plastic.
- Ondergrondse afval containers.
- Geluidswal verbeteren (A12).

Vleuterweide

Karakter buurt

- Kindvriendelijk.
- Groen.
- Rust.
- Fietsvriendelijk.
- Ruimte opzet.
- Diverse wijk: jong/oud/etnische afkomsten.
- Segregatie arm - rijk.

Woningen/architectuur

- Diversiteit huizen.
- Geen nieuwbouw (anders meer ruimte open laten tussen de huizen).
- Geen massale flats.
- Vooral eengezinswoningen. Meer diversiteit, maar wel laagbouw.
- Beter onderhoud sociale huurwoningen.

Doelgroep

- Seniorenhuisvesting.
- Meer starterswoningen.
- Wijk bestaat uit etnische achtergronden.
- Mix van jong en oud.
- Mix huur/koop woningen versus scheiding huur/koop door overlast.
-

Veiligheid

- Hoog veiligheidsgevoel versus te veel inbraak.
- Meer controle verkeer (snelheidscontrole), zwerfafval.
- Meer handhaving.

Duurzaamheid

- Elektrische opladers behouden.
- Energiezuinig bouwen.
- Onvoldoende afvalscheiding: meer afvalcontainers aangevuld met papier en plastic.
- Stimuleren zonne-energie.

Veldhuizen

Karakter buurt

- Rust.
- Groen.
- Diversiteit inwoners.

Woningen/architectuur

- Geen nieuwbouw meer (anders laagbouw).
- Beter onderhoud sociale huurwoningen.

Doelgroep

- Mix jong en oud.
- Mix koop- en huurwoningen.
- Seniorenhuisvesting.

Veiligheid

- Parkeercontrole.
- Meer handhaving voor hangjeugd (drugsdealers).
- Snelheidscontrole.

Duurzaamheid

- Duurzaam bouwen.

- Stimuleren zonne-energie door zonnepanelen.
- Groene energie.

Conclusie

Gezamenlijke punten

- Het dorpse karakter van Vleuten, Haarzuilens en De Meern wordt belangrijk gevonden.
- De oude dorpskernen (Vleuten en de Meern) willen meer voorzieningen
- Alle wijken karakteriseren zich als een rustige, groene woonomgeving.
- Duurzaam bouwen en duurzame energie.

Dilemma's

- Mix huur/koop - scheiding huur/koop in de nieuwbouwwijken (Vleuterweide en Veldhuizen).
- De buurten hebben te maken met jeugdproblematiek.
- Geen nieuwbouw versus stedelijke opgave verdichting.

Verplaatsen

Vleuten

Autoverkeer

- Verkeersdrukke in centrum tegengaan.
- Sluiproutes tegengaan.
- Minder auto's versus upgraden autonetwerk.

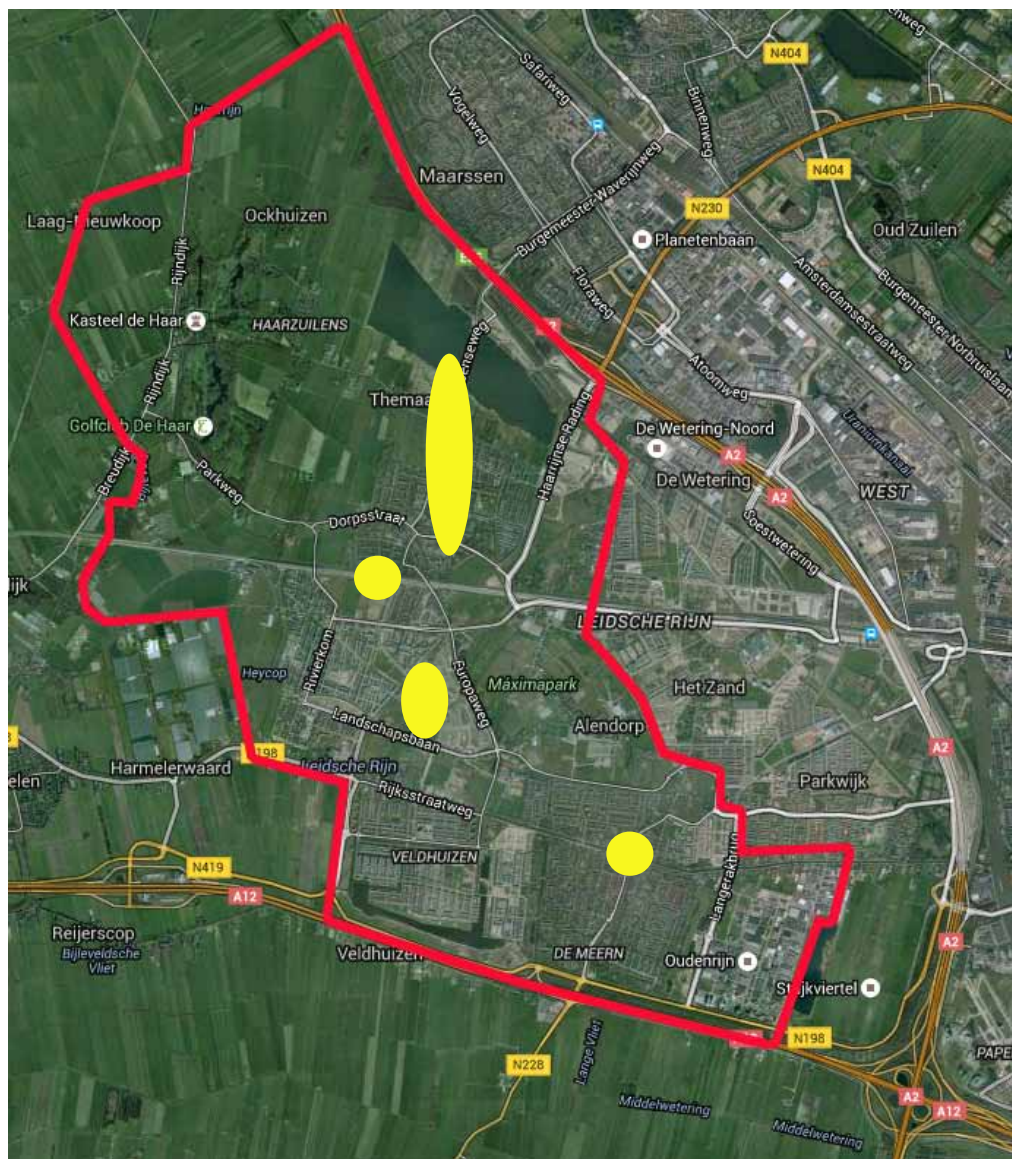
Openbaar vervoer

Behouden openbaar vervoer mogelijkheden

Goed ontsloten busvervoer versus busbanen

Fietsen en wandelen

- Behouden en uitbreiden fietspaden.
- Behouden wandelpaden.
- Bredere voetpaden.



Veiligheid

- Verkeersonveilige situaties tegengaan door meer stoplichten, borden, rotondes.
- Te hard rijden tegengaan door drempels, snelheidscontrole, flitspalen.
- Betere parkeercontrole.
- Meer zebrapaden/oversteekplaatsen.
- Dealers bij het station Vleuten tegengaan.

Verkeersonveilige situaties

- Wilhelminalaan.
- Schoolstraat.
- Willibrord.
- Verlengde Hindersteinlaan.

Haarzuilens

- Hogere frequentie bus.

Maximapark

Autoverkeer

- Geen auto's rondom Maximapark en het Lint.
- Autoluwe straten realiseren.

Fietsen en wandelen

- Fietspaden behouden.

Veiligheid

- Te hard rijden tegengaan door snelheidscontrole, zebrapaden, drempels.
- Meer zebrapaden/oversteekplaatsen.

De Meern

Autoverkeer

- Minder sluipverkeer (Oranje wijk, Nijeveld).
- Autoluw centrum.
- Minder wegen versus meer wegen (richting de stad, opheffen geblokeerde straten).

Openbaar vervoer

- Buslijnen naar de stad behouden.
- Busbaan behouden versus busbaan verwijderen naar doorgaande weg

- Goede nachtverbindingen voor de jeugd (ook op vrijdag).

Fietsen en wandelen

- Fietsvriendelijkheid.
- Fietspaden behouden.
- Fiets als centraal vervoersmiddel versus auto (bijvoorbeeld Zandweg).

Veiligheid

- Voldoende veilige oversteekplaatsen.
- Onveiligheid spelende kinderen.
- Afremmen scheurende brommers.

Verkeersonveilige situaties

- Meerndijk.
- Rijksstraatweg/Zandweg.
- Meernbrug.

Vleuterweide

Autoverkeer

- Minder auto's.
- Verminderen vrachtverkeer (van en naar Harmelen).
- Meer parkeerplaatsen.
- Autoluwe wijk versus geen autoluwe wijk.

Openbaar vervoer

- Behouden openbaar vervoer.
- Behouden busbaan versus verwijderen.
- Zeer tevreden met treinstation.

Fietsen en wandelen

- Behouden vele fietspaden.
- Verbreden voetpaden.
- Fietspaden in het winkelcentrum.
- Verbeterde oversteekplaatsen.
- Fietsverbinding Parkweg kan beter.
- Fiets voorrang krijgen?

Veiligheid

- Te hard rijden tegengaan door drempels, snelheidscontrole, stoplichten, paaltjes.

- Voorrang fietsers/automobilisten onduidelijk. Wegscheiding ook onduidelijk.
- Onveilig voor spelende kinderen

Verkeersonveilige situaties

- Winkelcentrum Vleuterweide.
- Sparrendaal.
- Beeldentuinlaan/Tuinlanden.

Veldhuizen

Autoverkeer

- Wegen zijn te smal (Kruisberg, van Pabstlaan, Smalle Lawick, Milan Viscontilaan).
- Meer parkeerplaatsen.
- Te veel verkeer (Europaweg).
- Bereikbaarheid De Meern verbeteren (afgenomen door busbaan).
- Bereikbaarheid winkelcentrum.
- Sluipverkeer tegengaan

Openbaar vervoer

- Behouden openbaar vervoer (m.n. busverbinding Utrecht).

Fietsen en wandelen

- Behouden fietspaden.
- Behouden wandelpaden.
- Meer fietsoversteekplaatsen.

Veiligheid

- Te hard rijden tegengaan door drempels, snelheidscontrole, meer snelheidsborden.
- Eerichtingsverkeer bij te smalle straten of verbreden.
- Betere verlichting langs wegen, m.n. fietspaden.

Verkeersonveilige situaties

- Heldammersingel.
- Milan Viscontilaan.

Conclusie

Gezamenlijke punten

- Iedereen is tevreden over de vele fiets- en wandelroutes.

- Iedereen is tegen te hard rijdende auto's. Verminderen door drempels, snelheidscontroles, flitspalen en stoplichten.
- Iedereen is tevreden over het openbaar vervoer.
- Onveilige situaties voor spelende kinderen.
- Te weinig parkeerplaatsen in alle buurten (vooral nieuwbouwwijken)

Dilemma's

- Autoluwe wijk versus upgraden autonetwerk en meer parkeerplaatsen.
- Fiets als centraal vervoersmiddel versus auto als centraal vervoersmiddel.

Stedelijke opgaven

Vleuten

Kwetsbare groepen

- Ja, kleinschalig, verdeeld en in overleg met de buurt.
- Nee, het dorpse karakter/eigen identiteit behouden (eigen normen en waarden).
- Nee, vanwege de veiligheid.
- Nee, het is al vol.

Verdichting

- Nee, open karakter behouden.
- Nee, natuur beschermen.
- Ja, voor senioren en jonge gezinnen.

Kleinschalige werkgelegenheid

- Dorpskarakter behouden met lokale ondernemers.
- Langzame uitbreiding.

Haarzuilens

- Haarzuilens heeft al een (particuliere) voorziening voor daklozen.
- Geschikt voor opvang van vluchtelingen.

Maximapark

Kwetsbare groepen

- Ja, daar waar voldoende ruimte is en goede begeleiding.

Verdichting

- Ja, voldoende plek voor woningen.
- Nee, natuur beschermen.

Kleinschalige werkgelegenheid

- Voldoende werkgelegenheid.

De Meern

Kwetsbare groepen

- Ja, kleinschalig, verdeeld en in overleg met de buurt.
- Nee, het dorpse karakter/eigen identiteit behouden.
- Nee, eerst eigen problemen in de wijk oplossen.

Verdichting

- Nee, het is vol.
- Nee, het dorpse karakter behouden.
- Ja, braakliggende stukken of leegstaande panden.

Vleuterweide

Kwetsbare groepen

- Ja, kleinschalig, verdeeld en in overleg met de buurt.
- Nee, vanwege de veiligheid voor kinderen.

Verdichting

- Nee, open karakter behouden.
- Ja, alleen kleinschalig en laagbouw.

Kleinschalige werkgelegenheid

- Nee, geen ruimte voor kantoorpanden.
- Ja, kleinschalig (kleine ondernemers, kleinschalige horeca/winkels).

Veldhuizen

Kwetsbare groepen

- Ja, kleinschalig, verdeeld en in overleg met de buurt.
- Nee, vanwege de onrust.
- Nee, geen ruimte (beter bij industriegebieden).

Verdichting

- Nee, het is vol (m.n. vanwege verkeer).
- Ja, meer woningen.

Kleinschalige werkgelegenheid

- Hergebruik leegstaande kantoorpanden

Conclusie

Gezamenlijke punten

- Herbruik leegstaande panden en braakliggende stukken.

Dilemma's

- Kleinschalige opvang van vluchtelingen versus GEEN opvang vluchtelingen.
- Kleinschalige verdichting versus GEEN verdichting.

7 Inhoudelijke conclusies uit de eerste twee fases



De parken



Het landschap en de natuur



Ruimte voor recreatie



Fiets- en wandelroutes



Bomen



Het water

Waarden van de wijk

De in de eerste twee fases opgehaalde input is beoordeeld door de gemeente. Wat zijn de gemeenschappelijke waarden of zorgen? Wat zijn de tegenstrijdigheden? Deze inhoudelijke beoordeling vormt de basis voor de stellingen die in het Wijkgesprek besproken worden.

Groen

Het groen in en rond Vleuten-De Meern is een belangrijke waarde van de wijk. Het gaat dan om de parken, groenzones en water, waarbij het Maximapark de belangrijkste is. Daarnaast is de nabijheid van het landschap, met Haarzuilens belangrijk.

Welke gebieden zijn hierbij belangrijk voor bewoners?

- Het Maximapark met stip op één.
- Overige parken: groene U van De Meern, bosje van Goes, Veldhuizen park.
- Landschap.
- Water: Haarrijnseplas en watergangen.

Wat willen bewoners veranderen?

- Ruimte voor recreatie: sporten, spelen, picknicken, honduitlaten etc.
- Groene plekken beter verbinden: fietsen, wandelen en varen.
- Ruimte voor evenementen.
- Meer natuur en natuurbeleving.

Trends

- Natuurmonumenten (en andere organisaties) hebben minder geld om de natuur te beheren en is op zoek naar nieuwe manieren van cofinanciering.
- Er is een Parkorganisatie bestaande uit gemeente en maatschappelijke partners (waaronder De Vrienden van het Maximapark) die de verdere ontwikkeling en beheer van het Maximapark ter hand neemt.



Het dorpse karakter



De kleinschaligheid



De ruime opzet



De rust



Kindvriendelijke buurt



De groene woonomgeving

Vragen

- Hoe willen we het Maximapark gebruiken?
- Hoe willen we water gebruiken?
- Hoe kunnen we het groen in de wijk onderhouden en verbeteren?

Woonomgeving

Het dorpse karakter van Vleuten, Haarzuilens en De Meern wordt belangrijk gevonden. Ook de diversiteit tussen de wijken is een waarde. Alle buurten karakteriseren zich als een rustige en groene woonomgeving.

Welke gebieden zijn hierbij belangrijk voor bewoners?

- De kernen (Vleuten, De Meern en Haarzuilens).
- Historische bebouwing langs oude wegen en in dorpen.

Wat willen bewoners veranderen?

- Meer seniorenhuisvesting.
- Meer duurzame/zelfvoorzienende woningen.
- Meer verschillende woningtypes.
- Verbeterde afvalscheiding.

Trends

- Klimaatverandering zorgt o.a. voor meer extreme buien (wateropvang), hittestress (schaduw en bomen belangrijk).
- De wijk wordt ouder: kleine kinderen worden pubers en er is sprake van vergrijzing.

Vragen

- Wat maakt een kern dorps?



Sfeervol dorpsplein



Levendige winkelcentra

- Is er voor elke levensfase een woning te vinden in de wijk?
- Hoe kan de wijk duurzamer worden?
- Op welke manier kan de wijk bijdragen aan de groei van Utrecht?
- Op welke manier werken we aan plannen in de wijk?

Ontmoeten

Ontmoetingsplekken in Vleuten-De Meern zijn een waarde van de wijk. Deze plekken zijn belangrijk voor de sociale cohesie en de levendigheid in de wijk. Ze zijn voor iedereen toegankelijk.

Welke gebieden zijn hierbij belangrijk voor bewoners?

- De dorpskernen.
- Winkelcentra.
- Buurtvoorzieningen (buurtcentra, sportfaciliteiten, scholen en zorgvoorzieningen) en horeca.

Wat willen bewoners veranderen?

- Meer horeca.
- Ruimte voor evenementen.
- Meer georganiseerde culturele en sport activiteiten.
- Betere ontmoetingsplekken voor speciale doelgroepen (bijv. ouderen, jongeren).
- Meer avontuurlijke speelplaatsen.



Buurtvoorzieningen



Speelplaatsen voor kinderen

Trends

- Er komen steeds meer jongeren in een leeftijdsgroep waar behoefte is aan andersoortige ontmoetingsplekken. Ook de groep senioren groeit sterk. Dat vraagt om andere ontmoetingsplekken uit oogpunt van eenzaamheid en zelfredzaamheid.
- Internetwinkelen groeit en echte winkels hebben het daardoor moeilijker.

Vragen

- Hoe houden we de winkelvoorzieningen levensvatbaar?



Sociale cohesie in de wijk



Ontmoetingsplek jongeren



De fietsverbindingen



Wandelmroutes en paden



Goede bereikbaarheid



Openbaar vervoer



Veilige routes voor kinderen



Prettige routes voor ouderen

- Welk type horeca is wenselijk en wat zijn de beste locaties?
- Welke evenementen kunnen er worden georganiseerd?
- Hoe kunnen jongeren elkaar ontmoeten?
- Hoe willen mensen met elkaar in contact komen?

Verplaatsen

Een verkeersveilige leefomgeving die goed bereikbaar is per fiets, auto en openbaar vervoer vinden bewoners belangrijk. Hierbij extra aandacht voor kwetsbare verkeersdeelnemers als ouderen en kinderen.

Welke gebieden zijn hierbij belangrijk voor bewoners?

- Bereikbaarheid centrum Vleuterweide.
- Het halen en brengen bij scholen.
- Verkeerssituatie rond Meerndijk en Meernbrug.
- Sluipverkeer in Vleuten.

Wat willen bewoners veranderen?

- Meer parkeerplaatsen.
- Tegengaan van te hard rijdende auto's.
- Veiligere routes naar voorzieningen.
- Beter fiets- en wandelnetwerk.

Trends

- Elektrisch rijden voor auto's (oplaadplekken).
- Elektrische fietsen.
- Thuiswerken, de toename van het aantal zzp'ers.



Ruimte voor ontmoeten



Saamhorigheidsgevoel



Kindvriendelijk



Een gezonde leefomgeving



Groene wijk en landschap



Kleinschalig

Vragen

- Er is een grote vraag naar extra parkeerplaatsen, maar ten koste van wat?
- Hoe kan de verkeersveiligheid vergroot worden in de wijk?

Stedelijke opgaven

Waarden vanuit de wijk

- Ruimte voor ontmoeten.
- Een gezonde leefomgeving, een plek om oud te worden.
- Saamhorigheidsgevoel.
- Een groene wijk en een open landschap.
- Een kindvriendelijke leefomgeving.
- Kleinschalige opzet van de bebouwing, met diversiteit in de verschillende buurten.

Opgaven vanuit de stad:

- Opvang kwetsbare groepen.
- Verdichting.
- Werkgelegenheid.
- Gezonde leefomgeving.
- Zelfde kansen voor iedereen.
- Duurzaamheid.

Op welke manier kunnen deze stedelijke opgaven op een passende wijze in Vleuten-De Meern worden gerealiseerd?

Trends

- Groeiende wens om in de stad te wonen ook met kinderen.
- De toename van het aantal vluchtelingen naar Nederland.
- Ouderen wonen langer thuis.
- Opkomst van thuiswerken en de groei van zzp'ers.

Vragen

- In welke mate is de komst van meer (kleinschalige) werkgelegenheid in de wijk wenselijk?
- Op welke manier kan de wijk een bijdrage leveren aan de opvang van vluchtelingen, daklozen en verslaafden?
- In hoeverre is het belangrijk dat Vleuten-De Meern een gezonde wijk is? Hoe bereik je dit? Wat kan of moet er veranderen en welke rol speelt iedereen hierin?

8 Wijkgesprek

De opzet van het wijkgesprek

Op 15 november en 23 november ('s middags en 's avonds) zijn wijkgesprekken gehouden in het Castellum Hoge Woerd. In totaal deden er 57 bewoners en professionals mee. Alle thema's zijn besproken door groepen van circa 8 personen.

Elk wijkgesprek begon met een korte introductie van het doel van de omgevingsvisie en de tot nu toe opgehaalde waarden. Tijdens het wijkgesprek is gesproken over onderwerpen:

- waar mensen in eerder gesprekken elkaar tegenspraken
- waar mensen verschillende meningen over hadden
- die een verdiepingsslag nodig hadden om beter uit te vinden wat er precies bedoelt wordt.

Vooraf aan het wijkgesprek kregen de deelnemers achtergrondinformatie over de thema's thuisgestuurd. De vragen zijn uitgewerkt in tekst en beeld als startpunt voor het gesprek.



Uitwerking Wijkgesprek:

15-11-2016

Thema: Verplaatsen

Vraag:

Parkeren:

Er is een grote vraag naar extra parkeerplaatsen, maar ten koste van wat?

Over het algemeen vinden de deelnemers dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Extra parkeren in eigen tuin heeft de voorkeur. Eventueel extra parkeren in eigen straat ten koste van het groen wordt over gediscussieerd evenals parkeren op afstand op een parkeerterrein. Parkeren op afstand is onhandig als je kinderen hebt, boodschappen bij je hebt of laat bent. De gedachte heerst dat parkeren in de toekomst in veel mindere mate een rol speelt (zelfrijdende auto's).

Vraag:

Bereikbaarheid:

Hoe past bereikbaarheid in een prettige woonomgeving?

Ruim de meerderheid is het erover eens dat de auto niet centraal moet staan, maar dat de fiets of het openbaar vervoer centraal moet staan. Het openbaar vervoer moet echter niet overal voorrang krijgen, alleen maar busbanen is dan ook niet wenselijk. Het openbaar vervoer moet wel meer gepromoot worden en de condities (prijs, intensiteit, route) moeten worden verbeterd. Dit zal helpen om het autogebruik af te remmen.

- Te veel stops in de bus van de Meern – Utrecht (duurt te lang)
- Te hoge prijzen van het ov in Utrecht (in vergelijking met gebruik auto en ov in Amsterdam)
- Te weinig treinen naar Utrecht, vooral in de avond

Men wil niet meer fietsstraten, wel meer fietspaden. De fietspaden moeten autovrij zijn (zoals in Houten).

Vraag:

Bereikbaarheid:

Hoe zorgen we voor een verkeersveilige wijk?

Iedereen is het erover eens dat het rijgedrag van de mensen hun eigen verantwoordelijkheid is, maar dat deze moet worden beïnvloed op een positieve manier, bijvoorbeeld door het gebruik van verkeers-smileys. Soms zijn fysieke maatregelen ook nodig, maar slechts op bepaalde plekken. Op het moment staan er veel onnodige verkeerslichten. Wel is snelheidscontrole van groot belang.

De onoverzichtelijkheid en de verkeersonveiligheid op de Meernbrug en de Zandweg wordt specifiek genoemd. Ook het autogedrag rondom scholen is niet acceptabel. Gebieden rondom scholen moeten misschien wel autovrij worden gemaakt.

Thema: Ontmoeten

Vraag:

Horeca:

Welk type horeca is wenselijk en op welke locatie?

De voorkeur gaat uit naar de buurtkroeg in de kernen. Er mist een bruine, warme kroeg. In mindere mate gaat ook de voorkeur uit naar de pleisterplaatsen in de parken en het buitengebied.

Vraag:

Jongeren:

Hoe kunnen jongeren elkaar ontmoeten?

De voorkeur gaat uit naar gereguleerde ontmoetingsplaatsen, zoals wifi-spots, een leuk buurthuis of een buurtkroeg. Deze ontmoetingsplaatsen moeten gerealiseerd worden in het centrum en niet in de natuur/buitengebied.

De deelnemers discussiëren met elkaar of jongeren zelf hun eigen ontmoetingsplek mogen uitzoeken.

- Vrijlaten: wij mogen en moeten niet voor jongeren beslissen wat zij leuk vinden.

- Sturen: voorkomen dat jongeren locaties kiezen die ongewenst zijn of ongeschikt zijn als ontmoetingsplaats.

De deelnemers discussiëren ook over hangplekken in het groen.

- Voor: de jongeren zitten afgelegen en zorgen in mindere mate voor overlast. Er zijn voorbeelden in Vleuten-de Meern dat het goed gaat.
- Tegen: de jongeren zitten afgelegen en kunnen niet in de gaten worden gehouden en belastende werking voor de natuur.

Vraag:

Sociale cohesie:

Hoe willen we met elkaar in contact komen?

De groep wil graag contact met burens uit de wijk. De voorkeur gaat uit naar laagdrempelig contact, dat wordt georganiseerd door de mensen zelf of door een organisatie, zoals De Weide Wereld. Dit is afhankelijk van de doelgroep. Voor ouderen is het moeilijker om contact met de burens te zoeken dan voor jonge gezinnen met kinderen. Voor ouderen moeten daarom activiteiten georganiseerd worden, terwijl de jonge gezinnen dit zelf willen regelen.

Een markt wordt niet gezien als ontmoetingsplek. Op de markt spreek je elkaar niet.

Vraag:

Evenementen:

Welke evenementen kunnen er georganiseerd worden in de wijk?

Evenementen zijn goed voor de sociale cohesie in de wijk. Iedereen vindt het wenselijk dat er op kleinschalig niveau evenementen in Vleuten-De Meern plaats vinden, zoals buurtfeesten of een avondvierdaagse. De meerderheid is het niet eens dat grote evenementen alleen in de stad plaats moeten vinden, Vleuten-De Meern leent zich hier goed voor. Grootschalige evenementen zijn dan ook wenselijk, mits er geen overlast wordt veroorzaakt en alles goed geregeld is..

Thema woonomgeving:

Vraag:

Dorps karakter:

Wat maakt een kern dorps?

Een kern is dorps als de kern is verweven met de historische bebouwing. Een kern die ook ligt rond een dorpsplein, waar bijvoorbeeld horeca, een terras en gezelligheid is te vinden. Daarnaast kan de uitstraling van invloed zijn. Een kern met mooie en oude bebouwing die vooral laag is past bij een dorpsse kern. Nieuwe bebouwing zou niet persé historiserend hoeven zijn, maar wel meer passen in de omgeving. De combinatie moderne bebouwing als contrast in een historische bebouwing vonden bewoners niet erg passend. Ook helpen oude materialen zoals stenen. Daarnaast kunnen (oude) bomen en groen voor dit dorpsse karakter zorgen. Aan de andere kant zijn ook minder fysieke kenmerken genoemd zo is het op straat tegenkomen van andere bewoners iets wat past bij een dorpsse omgeving, maar daarvoor moet je eerst de fysieke voorwaarden scheppen zoals hierboven genoemd.

Het gerenoveerde winkelcentrum in de Meern is mooi opgeknapt op de begane grond, maar de woningen boven de winkel halen het beeld naar beneden. Die zien er aftands uit en passen niet bij een dorps karakter. Het winkelcentrum is wel belangrijk voor bewoners vanwege voorzieningen, maar biedt niet de gewenste functie van dorpskern met horeca, gezelligheid en ontmoetingsfunctie. Deze gezelligheid op bijvoorbeeld een plein door horeca en terras zorgt voor ontmoeten. Het sociale aspect van een dorp waarbij veel mensen elkaar kennen of leren kennen komt dan vanzelf. Het ons kent ons gevoel wordt zowel positief als negatief ervaren.

Vraag:

Verdichting:

Op welke manier kan de wijk bijdragen aan de groei van Utrecht?

Om aan de groei van Utrecht bij te dragen wilt Vleuten-De Meern vooral het dorps karakter, de saamhorigheid en de kleinschaligheid behouden.

De voorkeur gaat daarom niet uit naar groei in het aantal woningen of meer verdichting. Vleuten-De Meern draagt bij door de parken zoals het Maximapark en Haarzuilens en ook 'trekkers' zoals het Castellum zijn voor een groter publiek toegankelijk. Kleinschalige opvang of voorzieningen voor gehandicapten, senioren of asielzoekers is wel mogelijk in de wijk.

Vraag:

Duurzaamheid:

Hoe kan de wijk duurzamer worden?

De wijk wil meer duurzaamheid vooral in en op de woningen. Zo zou volgens bewoners iedereen individueel iets moeten bijdragen. Indien nodig zelfs via mogelijke wettelijke afspraken. Bewoners en gemeente kunnen elkaar natuurlijk ook inspireren door het goede voorbeeld te geven of door subsidie regelingen aan te bieden of het kenbaar maken van de mogelijkheden. Daarnaast kunnen bewoners elkaar ook helpen. Als er geen ruimte is op een woning voor zonnepanelen kunnen andere bewoners die hier wel ruimte voor hebben bijdragen door bijvoorbeeld een uitwisseling. Geen gas in de wijk is ook een goed voorbeeld om aan duurzaamheid te werken en meer gas vrije huizen is een mogelijke kans om de wijk te verduurzamen.

Bewoners vrij laten in het maken van keuzes qua duurzaamheid kan vertraging opleveren, daarnaast zijn de subsidieregels niet substantieel genoeg om een daadwerkelijke verandering teweeg te brengen. Ook is er een link te leggen met het dorps karakter. De zonnepanelen van nu zijn vaak nog opvallend, wat niet altijd past bij de historische uitstraling van de straten en/of huizen. Hier komt wel een verandering in met dakpannen met cellen. Zeker voor de nieuw te bouwen woningen is dit een kans. Toch storen bewoners zich over het algemeen niet aan het beeld van zonnepanelen op daken.

Thema Groen:

Vraag:

Maximapark:

Hoe willen we het Maximapark gebruiken?

Het maximapark is vanwege de grootte belangrijk voor de wijk, maar is ook belangrijk voor mensen buiten de wijkgrenzen. Er is begrip voor de regionale functie van het park. Daarnaast wordt de diversiteit van het gebruik benoemd als wens en als waarde.

Evenementen in het park worden toegestaan, maar liever zoveel mogelijk op de evenementen locatie. Daarnaast is er een wens voor niet teveel commerciële evenementen met hoge toegangsprijzen waardoor de toegankelijkheid van het park en het mogelijke evenement in het geding komt. Ook moet er ruimte zijn voor evenementen die alleen toegankelijk zijn voor wijkbewoners. Bewoners die vlakbij het park wonen betrekken bij de hoeveelheid en soort evenementen om deze te beoordelen, in de park organisatie zitten nu al bewoners en bewoners kunnen desgewenst aansluiten.

Daarnaast is er een discussie over het gaat om een park of een natuurpark. Een natuurpark biedt meer ruimte aan rust en natuur, waarbij een 'gewoon' park meer ruimte geeft aan een diversiteit aan functies zoals sportterreinen horeca en evenementen. Een interessante combinatie is dan ook om de verbinding te zoeken met natuurmonumenten. Kan de bestemming groen/natuur goed samen met 'evenementen'?

Vraag:

Water:

Hoe willen we het water gebruiken?

Water is belangrijk voor de wijk. In het ontwerp is dit ook meegenomen door bijvoorbeeld wadi's aan te leggen. Daarnaast is de beleving van het water voor veel bewoners belangrijk. Het wordt gebruikt door (sport)visser, zwemmers, mensen met een kano en er zijn verbindingen te maken tot aan woerden en verder. Er is een wens om de zwemkwaliteit vooral op peil te houden bij de Haarrijnse Plas, strijkviertelplas en bij water in Veldhuizen, omdat hier veel gebruik van wordt gemaakt. Het overige water mag gebruikt worden om te zwemmen, maar dit is op eigen risico. Hier past ook bewustwording bij, door de verschillende planten en dieren in het water is de waterkwaliteit beter. Dit en de ondergrond van het water in kaart brengen in bijvoorbeeld een wijkwaterplan kan helpen om de waterkwaliteit inzichtelijk te maken en indien nodig te verbeteren. Natuurlijke oevers moeten vanwege de ecologische waarden behouden blijven en daarbij aansluitend kunnen drijvende eilanden met planten de ecologie in het water bevorderen. Om het zwemmen meer mogelijk te maken kunnen er vlonders of (drijvende) steigers worden geplaatst. Een mogelijkheid om blauwalg te voorkomen en om de ecologische functie van het water te vergroten kan via watercirculatie door bijvoorbeeld een fontein, dit kan zelfs geluiddempend werken, vooral in het geval bij Haarrijn aangezien daar geluid van de A2 is.

Vraag:

Beheer van het groen:

Hoe kunnen we het groen in de wijk onderhouden en verbeteren?

De gemeente stelt kaders voor het beheer van het groen in de openbare ruimte. Dit is om rekening te houden met bijvoorbeeld aanwezige kabels en leidingen, daarnaast beheert en faciliteert de gemeente. Het gewenste cijfer voor basiskwaliteit van het beheer in de stad Utrecht is een 6.

Om het groen in de wijk te verbeteren is er een wens om budget vanuit initiatievenfonds vrij te houden voor het groen, voor materialen of planten/ zaden. Dit kan met behulp van onderhoudscontracten met partijen of bewoners, wat nu al loopt in de wijk. Daarnaast ligt er wel een rol voor de gemeente. Zo zijn er werkzaamheden die niet door bewoners opgepakt kunnen worden, zoals sloten baggeren en hoge bomen omzagen, dit komt ook door risico's en aansprakelijkheid, dat is lastig om aan bewoners over te laten.

Een verdergaande stap is co-creatie, voor specifieke groepen en specifieke plekken, zoals de vlindertuin in het maximapark. De gemeente kan bewonersgroepen begeleiden in de stap naar meer zelfbeheer, als een bewonersgroep het onderhoud voor rekening wil nemen. Beheer en budget kunnen dan binnen vastgestelde kaders overgaan naar bewoners. Een bepaalde doelgroep kan door meer inzet ook meer ruimte krijgen, dit kan voor jongeren gelden maar ook voor een hardlooptroep of iets vergelijkbaars.

Uitwerking Wijkgesprek:

23-11-2016

Thema: Groen

Vraag:
Maximapark

Het Maximapark vindt iedereen prachtig. Het is het park van de wijk, het is de plek die de dorpen en bewoners verbind. Hier is alle ruimte voor alle bewoners. Opdelen in aparte vakjes voor speciale doelgroepen zou dan ook jammer zijn. Evenementen zijn leuk, maar het moet wel bijzonder blijven. Ook moeten evenementen het groen (bomen en gras) niet kapot maken en niet teveel herrie maken.

Thema: Woonomgeving

Vraag:
Dorps karakter:
Wat maakt een kern dorps?

Ronde 1

Een kern is dorps als:

- de historie terug is te zien;
- actieve verenigingen aanwezig zijn;
- voorzieningen aanwezig zijn + een markt;
- mensen zich willen geworteld/betrokken voelen.

Het gaat om geborgenheid, om de verbinding met het gebied. Komen jongeren terug na te hebben gestudeerd in de grote stad?

In de oude kernen is er sprake van verbinding en geborgenheid. In de nieuwe wijken (Veldhuizen/Vleuterweide) zijn mensen moeilijker te verenigen. Dit kan gestimuleerd worden door meer activiteiten te organiseren. Ook voldoende voorzieningen spelen een belangrijke rol. Echter gaat het ook om de historie en de mensen zelf. Het dorps karakter is niet worden afgedwongen.

Ronde 2

Het dorps karakter wordt bepaald door een combinatie van factoren: de historie in een gebied, de mensen, de voorzieningen en de bebouwing. De dorpskernen Vleuten en de Meern zijn hebben een minder dorps karakter gekregen. De deelnemers vinden het belangrijk het dorps karakter wel te behouden, door in ieder geval de kleinschalige winkels te behouden.

Vraag:
Woningvoorraad:
Is er voor elke levensfase een woning te vinden in de wijk?

Ronde 1

Er is niet voor elke levensfase een woning te vinden in de wijk. Het mist vooral aan starterswoningen, seniorenwoningen en sociale huurwoningen. De huur van de huurwoningen is vaak te hoog. Er moet meer een mix komen in de woningvoorraad, een mix in de grootte en de prijs van de woningen, zodat zowel starters, alleenstaanden en senioren er kunnen wonen. De bewoner moet centraal staan, niet het geld.

Ronde 2

Vraag- en aanbod staan niet in verhouding tot elkaar. Te weinig aanbod voor alleenstaande en te weinig betaalbare sociale huurwoningen.

Vraag:
Burgerinitiatieven:
Op wat voor een manier werken we aan plannen in de wijk?

Ronde 1

Plannen voor de wijk moeten gezamenlijk tot stand komen. Het hangt van de situatie af of vooral de gemeente of vooral de bewoner het voortouw moet nemen. In ieder geval moet de gemeente in elk samenwerkingsverband een rol blijven spelen. Bewoners moeten geprikkeld en gemotiveerd worden door de gemeente om zelf te gaan ondernemen.

Ronde 2

Specifieke vragen kunnen vlot door de gemeente worden opgelost. Complexere vraagstukken kunnen het best in samenwerking met de bewoners worden opgelost. De gemeente moet het gesprek faciliteren en moet ideeën aanjagen. Het gaat om een open houding waarbij de gemeente en de wijk elkaar inspireren.

Thema: Ontmoeten

Vraag:

Sociale Cohesie

Bewoners vinden het belangrijk om mensen in de buurt te kennen. Dat maakt ook onderdeel uit van het dorpsgevoel. Evenementen (zoals de kerstmarkt, de braderie, de markt in Vleuten) zijn hiervoor belangrijk. Niet iedereen doet altijd mee, maar het is fijn dat het er is. Vooral de markt zou beter kunnen, nu maar een paar kramen in Vleuten en in De Meern alleen een viskraam.

Ook sport helpt om elkaar te leren kennen. Wachtlijsten zijn hier soms wel lang.

Avond

Thema: Groen

Vraag:

Beheer van het groen:

Hoe kunnen we het groen in de wijk onderhouden en verbeteren?

Over het algemeen vinden de deelnemers dat bewoners een gedeelte van het beheer kunnen uitvoeren. Natuurlijk is dit niet vanzelfsprekend en zijn er altijd mensen die hier niet aan mee willen doen, maar de aanwezigen zijn van mening dat de eigen straat dichtbij de woning door bewoners kan worden opgepakt. Bij plekken zoals de Vlindertuin is te zien dat als bewoners samen hun best doen er iets moois uit kan komen.

Het beheer door de gemeente is in de wijk verschillend, zo zijn sommige bewoners tevreden maar anderen niet. Vooral bij grotere taken zoals bomen kappen of grote takken verwijderen zal de gemeente een rol moeten spelen. Ook bij het verwijderen van riet in het water is de gemeente nodig, dit is namelijk zwaar en lastig werk. Bewoners geven aan dat het soms lang duurt als er een melding wordt gemaakt, voordat iemand van de gemeente langskomt. Dit terwijl er op sommige plekken snel iets nodig is. Het riet is op erg veel plekken langs het water een plaag, maar dit zorgt wel voor een betere waterkwaliteit. Het uitzicht is hierdoor wel op veel plekken weg en het water is via het riet lastiger te bereiken. Ook is niet altijd duidelijk wat het doel van bepaalde beplanting is en of er een doel is. Duidelijkheid hierover geven zorgt ervoor dat bewoners zelf iets aan het beheer durven doen, zo zijn er bijvoorbeeld ideeën om iets te doen met kerstbomen in de wijk en deze na de kerstperiode terug te planten. Als er echter niet duidelijk is waar ruimte in het groen is durven bewoners dit niet te doen.

Vraag:

Maximapark:

Hoe willen we het Maximapark gebruiken?

De voorkeur van de aanwezige bewoners voor het gebruik van het Maximapark gaat uit naar rust en natuur, daarnaast moet er ruimte zijn voor evenementen, maar vooral op de evenementenlocatie en kleinschalig en niet te veel. De hoeveelheid evenementen die er nu zijn mogen blijven ook in de toekomst, maar een stijging is niet gewenst. Er was discussie over de verschillende groepen in het park en een plek claimen. De hoeveelheid bootcamp groepjes zijn bijvoorbeeld toegenomen en is er juist een wens voor een park met veel ruimte en plek voor iedereen waardoor 'geclaimde' ruimte niet gewenst is. De inrichting is nu ook onduidelijk. Zo wordt er gesproken over de strook over het lint, is dit voor de wandelaars? Zijn fietsers te gast? De ideeën hierover zijn verdeeld. Een aantal bewoners willen meer duidelijkheid en regels, maar andere bewoners geven aan dat het gaat over gedrag en dat mensen elkaar daarover mogen aanspreken. Meer bebouwing in en om het Maximapark is niet gewenst.

Bewoners snappen dat die inkomsten uit de woningen nodig waren om het park te bekostigen, maar bewoners willen geen extra nieuwbouwplannen.

Vraag:

Water:

Hoe willen we het water gebruiken?

Het water in de wijk is erg belangrijk voor bewoners. Hier liggen ook kansen voor de toekomst. Er zijn veel langzame vaarverbindingen mogelijk, voor een roeiboot of kano. Nu worden deze kansen nog niet altijd benut, vanwege veel riet of moeilijke doorgangen. Er worden ook al dingen opgepakt, zoals de Vikingrijn en er wordt gewerkt aan het Heycopgebied. Aftakkingen maken en routes verbinden kan positief werken en het gebruiksgemak vergroten. Ook de zwemkwaliteit hoort daarbij. Zeker in de zomer wordt het water vaker gebruikt voor zwemmen wat een leuke en positieve ontwikkeling is. De kwaliteit moet gecontroleerd worden door de gemeente.

Er worden meer evenementen georganiseerd in de wijk in en om het water. De hoeveelheid nu (5 a 6 per jaar) is goed vanuit de wijk is er geen wens naar meer. Kleine evenementen of evenementen die geen voorbereidings-tijd nodig hebben kunnen wel, bewoners vinden het lastig als bijvoorbeeld Strijkviertel vier dagen is afgezet vanwege een evenement. Toegankelijkheid vinden bewoners belangrijk. Toegankelijkheid van het water kan ook door het aanleggen van meer steigers nu is het op veel plekken lastig om het water op te gaan.

Thema: Woonomgeving

Vraag:

Duurzaamheid

Het zou slecht zijn als duurzaamheid niet in de Omgevingsvisie zou terugkomen. Een oplossing om samen energie in te kopen of zonnepanelen te kopen vinden veel mensen positief. Voor mensen alleen kan het soms te duur zijn. Over het uiterlijk is niet iedereen blij, maar de ontwikkelingen gaan

snel. Er komen nu al energie dakpannen in plaats van panelen. Ook zijn er andere oplossingen mogelijk zoals isolatie.

Vraag:

Dorpskarakter

Voor het dorps karakter is het vooral belangrijk dat je elkaar kent. Bij de bakker kennen ze m'n dochter en als ik door de buurt fiets zwaai ik vaak naar bekenden. Hier brengen mensen een pannetje soep naar de buurvrouw als ze ziek zijn. Belangrijk hiervoor is dat de bebouwing zo wordt georganiseerd dat mensen elkaar kennen. Bijvoorbeeld een grote binnentuin. Ook belangrijk zijn kleinschaligheid en dat er minder steen is en meer groen.

Vraag:

Verdichting

Ronde 1

Verdichten kan wel op sommige plekken in de wijk. Bijvoorbeeld het centrum van De Meern. Dat is al te lang een puinhoop en heeft geen smoel. Het zou een levendig centrum kunnen zijn. Ook plekken die goed bij het openbaar vervoer liggen zijn hiervoor geschikt. De oudere buurt bij station Vleuten bijvoorbeeld, maar mensen wonen daar nu ook met plezier. Verdichting zou wel moeten passen bij de wijk. Geen hoogbouw, omdat mensen dan minder goed kunnen opletten op wat er op straat gebeurt. Iemand voelt zich bijvoorbeeld niet prettig 's avonds in Vleuterweide centrum. Vier lagen zou wel het maximum moeten zijn.

Ronde 2

Verdichten kan wel, maar zou kleinschalig moeten gebeuren. Ook zou het goed zijn om op centrale plekken te verdichten, maar dat te compenseren met groen.

Vraag:

Woningvoorraad

Ronde 1

Er is nu niet genoeg diversiteit in de woningvoorraad. Wat mist zijn woningen voor ouderen en woningen voor starters/alleenstaanden.

Er is jammer dat er geen luxe appartementen zijn voor senioren. Bijvoorbeeld in het centrum van De Meern (noordwestzijde). Nu overwegen bewoners dan maar naar Zeist te verhuizen, terwijl ze liever in de buurt willen blijven. Ook voor starters en mensen met weinig geld is er weinig. Het zou mooi zijn als er starters woningen zouden zijn die je zelf kunt vergroten.

Ronde 2

Een wijk zou altijd een dwarsdoorsnede van de samenleving moeten zijn. In de wijk missen nu vooral kleine niet te dure woningen, bijvoorbeeld voor single's of mensen die zijn gescheiden. Tinyhouses zouden hier ook een leuke oplossing voor zijn. Dan hebben mensen een klein huis met een grote tuin. Daarnaast missen er woningen voor ouderen, die juist zonder tuin.

Vraag:

Burgerinitiatieven

Iedereen wil graag samen met de gemeente plannen maken. Het is niet prettig als er over je beslist wordt. En de bewoners hebben de kennis van de wijk en zijn de deskundigen. Het is wel belangrijk dat het niet een verplicht rondje van de gemeente wordt. De gemeente moet echt luisteren naar wat er gezegd wordt en ook weer terugkoppelen, zodat mensen weten wat er uiteindelijk met hun opmerkingen gebeurt

Thema: Verplaatsen

Vraag:

Parkeren:

Er is een grote vraag naar extra parkeerplaatsen, maar ten koste van wat?

Ronde 1

De parkeerdruk verschilt per gebied. In sommige gebieden is de parkeerdruk toegenomen door het gebruik van meer auto's, maar ook door het verdwijnen van parkeerplaatsen door parkeerplaatsen met elektrische laadpalen (ten koste van twee normale parkeerplaatsen) en de ondergrondse afvalcontainers.

Er zijn meer parkeerplaatsen nodig. Het gaat niet alleen om meer parkeerplaatsen, maar ook om het efficiënter indelen van parkeerplaatsen. Schuin parkeren i.p.v. recht parkeren geeft al snel twee extra parkeermogelijkheden. Het heeft de voorkeur om parkeerplaatsen op eigen terrein (tuin/garage) te realiseren. Wanneer dit niet mogelijk is, dan zijn de deelnemers bereid om hier groen voor in te leveren.

Ronde 2

De voorkeur gaat uit naar het mogelijk maken van parkeren op eigen terrein, bijvoorbeeld in de eigen tuin. De meeste tuinen zijn al bestraat, waardoor parkeren hier makkelijk op kan. Extra parkeren mag niet ten koste gaan van het groen en parkeren op afstand wordt ook niet gewaardeerd. Parkeren op afstand voor bezoekers is wel een optie. Eén deelnemer komt met het idee om huizen te slopen. Een andere deelnemer komt op het idee om te werken met parkeervergunningen. Hier zijn de andere deelnemers het echter niet mee eens.

Vraag:

Bereikbaarheid:

Hoe past bereikbaarheid in een prettige woonomgeving?

Ronde 1

De deelnemers geven aan dat Vleuten-De Meern beter ontsloten kan worden. Een betere doorstroming in- en uit Vleuten-De Meern is dringend gewenst. Oplossingen in het verkeer moeten niet ten koste gaan van het autogebruik. "De auto hoeft niet perse centraal te staan, maar pesten hoeft ook niet".

Ronde 2

De fiets- en wandelpaden zijn uitstekend in Vleuten-De Meern. De autowegen kunnen echter beter, met name de ontsluiting. De auto staat centraal en moet ook centraal blijven staan. In ieder geval moet het autogebruik niet worden afgeremd. Het OV moet niet altijd voorrang krijgen, op bepaalde plekken wel en op bepaalde plekken niet.

Vraag:

Verkeersveiligheid:

Hoe zorgen we voor een verkeersveilige wijk?

Ronde 1

Een verkeersveilige wijk kan bereikt worden door alle vier de beelden in volgorde te combineren. Het begint ermee dat iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid heeft en deze ook moet nemen. Ouders moeten hun kinderen goed opvoeden en ervoor zorgen dat zij zichzelf niet in gevaar brengen. Vervolgens moeten bestuurders op een vriendelijke wijze worden geconfronteerd met hun (gevaarlijk/veilig) rijgedrag. Werkt dit niet, dan moeten er fysieke maatregelen worden getroffen. Ook in bepaalde gebieden, zoals rondom scholen, zijn fysieke maatregelen nodig, om de 'hufters' tegen te gaan. Het moet een combinatie van vriendelijk en dwingend signaleren. Een voorbeeld van vriendelijk signaleren zijn de waarschuwende lichtjes rondom zebrapaden.

Ronde 2

Vooral fysieke maatregelen en handhaving zijn nodig om te zorgen voor een verkeersveilige wijk. Er moet worden gehandhaafd daar waar de situatie erom vraagt. Positieve beïnvloeding werkt volgens de deelnemers niet. Iedereen heeft wel zijn eigen verantwoordelijkheid, maar omdat mensen deze niet nemen, moet er worden gehandhaafd.

Thema: Stedelijke thema's

Vraag:

Bedrijvigheid:

In welke mate is de komst van meer (kleinschalige) werkgelegenheid in de wijk wenselijk?

Bewoners geven aan dat er overlast is van de hoeveelheid auto's in de wijk. Er wonen veel forensen en elke ochtend gaan veel bewoners met de auto de wijk uit. In de avond wordt het weer druk op de wegen die de wijk in gaan. Hierdoor willen bewoners meer werkgelegenheid in de wijk en aan huis. Dit zorgt ervoor dat mensen in de wijk kunnen blijven en dat er meer levendigheid op straat is. Dit heeft ook met de stedenbouwkundige opzet te maken, hier is in veel buurten geen ruimte voor bedrijvigheid of anderszins. De oplossingen zijn in alle richtingen mogelijk. Ruimte voor het nieuwe werken, beroep aan huis, bedrijventerreinen en dus eigenlijk meer ruimte overal voor ondernemers en kleine zelfstandigen. Ruimte voor een seats 2 meet achtige plek kan ook helpen om bewoners in de wijk te houden om te werken. Een horeca gelegenheid hieraan gekoppeld werkt positief. Natuurlijk moeten deze ondernemers geen overlast veroorzaken voor de omwonenden.

Vraag:

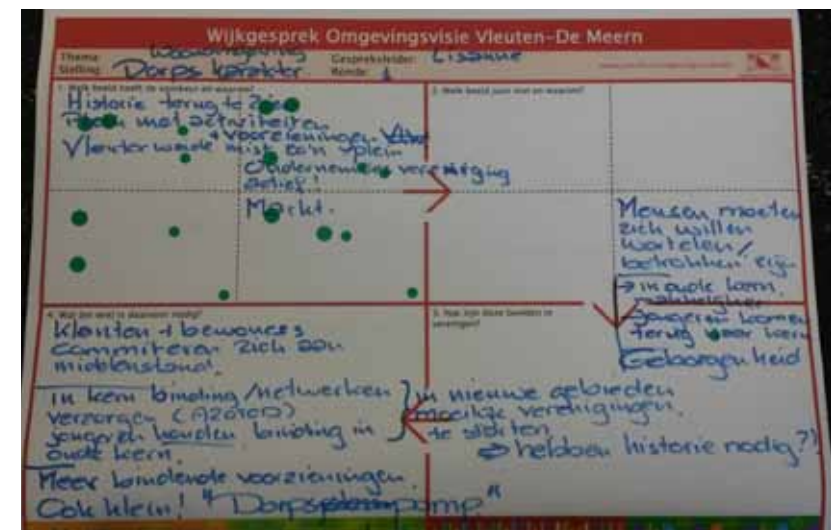
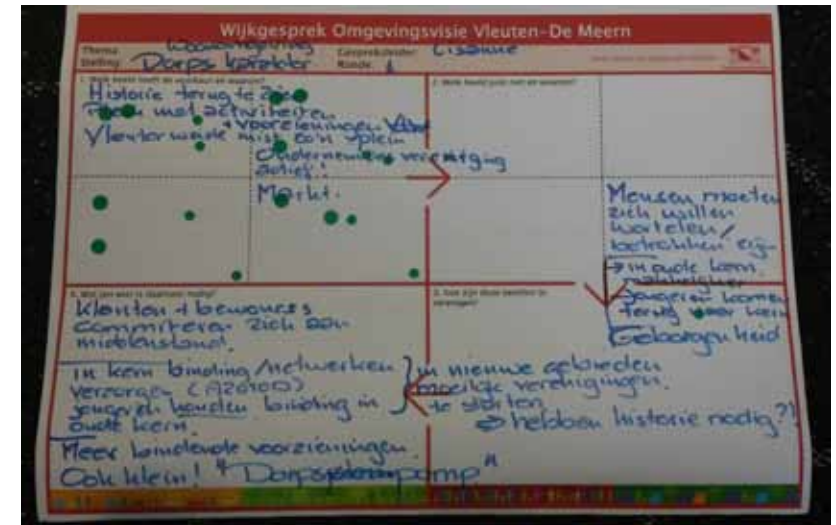
Opvang kwetsbare groepen:

Op welke manier kan de wijk een bijdrage leveren aan de opvang van vluchtelingen, daklozen en verslaafden?

Gespreksleider: Jeroen

Kleinschalige opvang in de wijk is mogelijk tussen de andere bewoners. Dit gebeurt nu al in de wijk en werkt meestal wel goed.

Grootschalige opvang is niet gewenst, vooral omdat dit op veel plekken in het land niet goed gaat, maar ook omdat het niet past bij de kleinschaligheid en het dorpse karakter van de wijk. Belangrijk is vooral om werk te vinden voor deze mensen, dan zijn de ritmes gelijk en is de overlast minder. Ook de opvang van ouderen is gewenst, in de wijk. Dit past ook bij de veranderingen in de zorg. Hierdoor kunnen ouderen dichtbij hun kinderen wonen, ook met het oog op de vergrijzing. Deze woningen moeten meegaan met de tijd en passend zijn voor de toekomstige ouderen, andere mogelijkheden zijn bijvoorbeeld kangoeroe woningen. Daarnaast zijn er ideeën om ouderen te huisvesten in betaalbare woongroepen, zo is er doorstroom in woningen en zijn mensen niet alleen, zo'n plek kan dan ook een ontmoetingsruimte bieden voor overige bewoners uit de wijk.



Bijlage 1: verslagen straatinterviews

De Markt in Vleuten (24 mei 2016)

Hoe hebben we het aangepakt?

Met een groepje van vier mensen hebben we op de markt in Vleuten mensen aangesproken. We zijn er ca. 2 uur geweest.

Wie hebben we gesproken?

In totaal hebben we veertien mensen gesproken. De mensen die we gesproken hebben varieerden van jonge kinderen en pubers, moeders met kinderen tot ipv en ouderen.

Wat is ons opgevallen?

Over het algemeen is iedereen positief over de aanpak en het feit dat we vragen aan bewoners wat ze vinden voordat we een plan gaan maken. Na een korte uitleg over de omgevingsvisie vragen we wat zij vinden van hun omgeving. Vrijwel iedereen is zeer tevreden over zijn leefomgeving. Na wat doorvragen komen er wel wat punten voor verbetering/verandering uit. Het blijkt lastig om echt de diepte in te gaan in het gesprek. Wellicht is het handiger om met een aantal concrete vragen op pad te gaan.

Wat willen mensen behouden?

Vrijwel iedereen is zeer tevreden over hun leefomgeving. Een deel van de mensen heeft bewust gekozen om hier te gaan wonen. Veelal zijn het mensen met kinderen die vanuit het centrum naar Vleuten zijn verhuisd voor de rust en de kleinschaligheid.

Waarden die worden benoemd zijn:

- De rust (weinig geluid t.o.v. centrum Utrecht)
- De kleinschaligheid: kleine winkels en marktjes, het dorpse karakter, de laagbouw
- De ruime opzet "nieuwbouw moet dit niet in de weg komen te staan"
- De tradities: "op zondag op 7 uur haalt iedereen patat om daarna studiosport te kijken", "de markt hier geeft sfeer", "de kerkklok die luidt"
- De oude gebouwen: "de brouwerij en de grote bomen", de boerderijen
- Het groen: "je bent zo buiten", "met mooi weer gaan we fietsen in het Maximapark", de bomen

- Winkels en voorzieningen: "de winkels zijn dichtbij" "het winkelcentrum Vleuterweide heeft veel gevarieerde winkels".
- De Markt "tegenwoordig zijn markten aan het verdwijnen"
- Het Maximapark: Evenementen georganiseerd in het maximapark "het foodtruck festival afgelopen weekend was erg gezellig"
- De diversiteit aan jongeren en ouderen
- De leuke speelplekken
- Verkeer: 30km wegen
- Schone straten
- Het dorpse karakter
- De fietsroutes: naar Haarzuilen of het Lint.

Wat veranderen?

Groen

- Meer levendigheid: "In het Maximapark mis ik de gezelligheid en muziek zoals bij de parken in Amsterdam"
- Meer speelvoorzieningen: "In het Maximapark is geen goeie speelplek voor kinderen van 9-10 jaar, die bij Anafora is te braaf het mag wel avontuurlijker", "bij ons in de straat (Multatulilaan) wonen veel jongens, wij willen graag kunnen voetballen"
- Schonere lucht

Ontmoeten

- Ontmoetingsplaatsen voor ouderen: "Een fontein bij de jeux-de-boule baan zou gezellig zijn, met bankjes, als ontmoetingsplaats voor ouderen".
- Ontmoeten in buurtcentra: "ik mis een buurthuis waar ik mensen kan ontmoeten en de taal beter kan leren en waar ik op de fiets kan komen", "vroeger was ik vrijwilliger bij Azotod, ik mis een ontmoetingsplaats voor mensen boven de twintig, een biljartzaal ofzo, nu moet iedereen naar Utrecht"
- Winkels: "eigenlijk mis ik alleen een Turkse supermarkt voor het goedkope fruit enzo", "een toko, die is hier niet"
- Ontmoeting voor buurtbewoners, er gebeurt hier in de avond niks, iedereen zit binnen, maar dat komt ook omdat er geen alternatief is.
- Jeugdigen zorgen voor overlast. Hierdoor voelen ouderen zich onveilig.

Woonomgeving

- Meer mix in woningen en bewoners. “Nu wonen ouderen ergens en de gezinnen ergens anders.”
- Het vandalisme en overlast van de jeugd.

Verplaatsen

- Verkeersdrukke: voor de Schoolstraat en de Hindersteinlaan zeggen verschillende mensen dat het er te druk is en mensen te hard rijden. “Maak alles 30 km/uur, maar zelf rij ik ook te hard hoor”, “nu moet ik lang wachten als ik door de Schoolstraat naar school fiets”, Rotonde op de Schoolstraat.
- Veiligere verkeersroutes rondom Hindersteinlaan en het centrum Vleuterweide. “Het is wachten tot het volgende ongeluk” “fietser, auto’s, bussen, alles rijdt door elkaar heen” “Maak het éénrichtingsverkeer”.
- Busbaan De Meern en busbaan Vleuterweide, “de busbaan is levensgevaarlijk, de bussen rijden veel te hard”, “Er moeten maatregelen komen om de bussen zachter te laten rijden”.
- Parkeren: “veel bewoners parkeren hun auto fout bij ons in de straat”
- Bus naar Maarssen is nu niet in het weekend.
- Er zijn veel te veel auto’s hier: “kijk hier op de markt. Het staat hier helemaal vol!”
- In de avond: “ik durf ‘s avonds niet met de fiets over straat”
- Verkeersveiligheid. Duidelijke oversteekplaatsen/zebrapaden.

Verdichten

- Kleinschalig: “Meer woningen, nee, niet hier”, “zo’n ouderencomplex aan de Hindersteinlaan is super goed”, “De ruime opzet moet behouden blijven, geen nieuwbouw meer”
- Geen extra woningen in de wijk; het wordt nu al te druk.

Wijkservicecentrum Vleuten-De Meern (1 juni 2016)

Hoe hebben we het aangepakt?

Met drie mensen hebben we in en voor de deur bij het Wijkservicecentrum mensen aangesproken. We zijn er ca. 2 uur geweest op een mooie woensdagmiddag. Het werkte goed om met z’n tweeën een gesprek te voeren

(één kan dan opschrijven en aanvullen en de ander het gesprek voeren) en mensen aan te spreken als ze naar buiten komen.

Wie hebben we gesproken?

In totaal hebben we 8 mensen gesproken. De mensen die we gesproken hebben kwamen niet alleen uit Vleuten, maar ook uit De Meern, Veldhuizen, Terweide, De Tol en buiten de wijk.

Wat is ons opgevallen?

Het algemene beeld van de wijk is positief. Mensen wonen hier rustig en ruim en vinden dat je zo in de stad bent en ook zo buiten. Men is over het algemeen erg tevreden met hun woonomgeving.

Wat willen mensen behouden?

Waarden die worden benoemd zijn:

- Fijne woonomgeving: “ruime woning met tuin en speelplaatsjes in de buurt”.
- Het Maximapark (wordt door bijna iedereen genoemd).
- Restaurants zijn er genoeg.
- Goede routes: Snelle fietsverbindingen met de binnenstad van Utrecht, maar ook naar natuurgebieden; goed aangegeven routes, alles in de buurt op loopafstand (voorzieningen, natuur, stad).
- ‘dorpse karakter’: plein, kerk, restaurant, oude en nieuwe bebouwing, niet te hoog.
- Wijkbibliotheek als onderdeel van het stedelijke bibliotheeknetwerk.
- Winkelcentrum Vleuterweide en Veldhof.
- Goede mengeling van jong en oud (bevolking).

Wat willen mensen veranderen?

Ontmoeten

- Het centrum van De Meern is nu een beetje vervallen, daar rond de brug.
- Utrecht centrum als alternatief voor vrijwilligers werk, uitgaan, hobby’s.
- Winkelcentrum Terweide is nu erg basaal; meer winkels en een betere sfeer zijn wenselijk.
- Een grotere bibliotheek, ook om te kunnen snuffelen.

- Er is ruimte in de buurt voor opvang van vluchtelingen; kleinschalig en gemengd, maar zelfs grootschalig zou kunnen.
- Voor kleinere kinderen is er voldoende, maar voor de wat oudere kinderen niet; meer speelgelegenheid/voorzieningen (voetbalkooi, hangplek (waar ze niet weggestuurd worden) gewenst.
- Idem voor ouderen, om eenzaamheid tegen te gaan. Is nu echter nog geen probleem.

Woonomgeving

- Aanbod van middensegment koopappartementen verbeteren, doorstroming woonmarkt.

Groen

- Minder evenementen in de openbare ruimte, zoals straatfeesten, festivals.
- Afblijven van de randen van het Maximapark, geen bebouwing toevoegen, geen extra gebruik, voorzichtig met evenementen.
- Weiland ten zuiden van snelweg, richting Harmelen, open houden.
- Geen horeca uitbreiding in natuurgebieden; natuur is belangrijk voor rust en ruimte voor dieren.
- Uitbreiding van bosgebied Haarzuilens, in de sfeer van Amelisweerd.
- Meer sportvoorzieningen: "velden en hallen, maar wel flexibel te gebruiken, voor als de vergrijzing toeslaat", "een openluchtwembad".

Verplaatsen

- De ontsluiting van Terweide op de snelweg kan beter.

Verdichten

- "Het moet wel laagbouw blijven, maximaal 3 verdiepingen, zoals in Vleuterweide".
- "In Veldhuizen is geen ruimte voor verdichting".

Veiligheid

- Verkeerssituatie is onlangs ongunstig veranderd; alles van rechts heeft voorrang en fietsers moeten op de rijbaan, ook kleine kinderen. Dat is onveilig, graag terugdraaien naar oude situatie.

Winkelcentrum Mereveldplein (8 juni 2016)

Hoe hebben we het aangepakt?

Met twee mensen hebben we op het binnenplein van het winkelcentrum mensen aangesproken. We zijn er ca. 2 uur geweest op een mooie woensdagmiddag. We hebben afwisselend samen en individueel een gesprek gevoerd.

Wie hebben we gesproken?

In totaal hebben we 10 mensen gesproken. De mensen die we gesproken hebben kwamen niet alleen uit De Meern, maar ook uit Langerak, Parkwijk en Maarssen.

Wat is ons opgevallen?

Het algemene beeld van de wijk is positief. Mensen wonen hier rustig en ruim en vinden dat je zo in de stad bent. 'Het is mooi wonen', 'ruimte voor jezelf'.

Wat willen mensen behouden?

Waarden die worden benoemd zijn:

- Fijne woonomgeving: "ruime woning met tuin en veel groen in de straten en wijkparkjes en plantsoenen".
- Het Meentpark.
- Restaurants zijn er veel te weinig en/of te duur.
- Klein winkelcentrum moet blijven, Winkelcentrum Vleuterweide is te druk en je kunt er op zaterdag niet parkeren. Het winkel Mereveldplein is een aanvulling voor de dagelijkse boodschappen.
- Veel kinderen zijn positief over de wijk, er zijn genoeg speelplekken.
- Het oude behouden, veranderingen worden hier niet gewaardeerd.
- Rust en ruimte; geen randstad!

Wat willen mensen veranderen?

Groen

- Echt groen; hoge bomen, verwaalbos, niet alleen maar gemaaid stukjes plantsoen.

Ontmoeten

- Het centrum van De Meern is moet een dorpscentrum worden waar de dorpsbewoners elkaar ontmoeten, bij horeca, voor kleine winkeltjes en kleinschalige evenementen.
- Er zijn te weinig culturele activiteiten voor 40+.
- Activiteiten voor kinderen; er wonen namelijk veel kinderen in de wijk.
- Het zou leuk zijn als er een braderie of rommelmarkt komt; nu is het te stil.
- Andere mogelijkheid zijn terrasjes, iets meer een dorpsplein. Dat mist nu. Kleinschalige horeca, ijskraam of terras etc.
- Het winkelcentrum Mereveldplein is mooi opgeknapt en voldoende voor de dagelijkse boodschappen.
- Er is een prettige mate van sociale controle, men groet elkaar.
- Er zijn te weinig ruimtes voor 65+ om te ontspannen,

Woonomgeving

- De politie is veel te laat ter plekke.
- Ook de hulpdiensten omdat alle zorg wordt wegbezuinigd
- Er zijn veel Marokkanen komen wonen in de wijk. Hierdoor voelen veel bewoners zich onveilig. 'Deze 'buitenlanders' werken niet en zorgen voor onrust, ik durf 'in de avond niet meer over straat'.

Verplaatsen

- De omrij-route van de Rijkstraatweg naar de Zandweg om bij bijvoorbeeld De Roef te komen.
- De busbaan is nu onveilig. Hier gebeuren ongelukken. Dit komt ook omdat de auto's moeten omrijden via de Zandweg.
- Daarnaast zijn de scooters op de weg gevaarlijk.
- Meer drempels auto's rijden te hard. Bij 30km zones wordt 60 gereden. Meer controle als laserguns en drempels zijn nodig.
- Er is nu veel sluipverkeer van bijvoorbeeld Strijkviertel.
- De oversteekbaarheid bij winkelcentrum Vleuterweide

Verdichten

- Er wordt te weinig gebouwd voor de nieuwe woonvormen. Groepswonen bijvoorbeeld. Er zijn steeds minder gezinnen, toch worden er veel eengezinswoningen gebouwd.
- Veel nieuwe autochtone bewoners zijn hier komen wonen uit Kanalen-eiland of Overvecht. Zij willen niet wonen met allochtone bewoners, zij zijn namelijk vertrokken uit die wijken vanwege de allochtone bewoners. 'Een AZC kan dus ook echt niet in deze wijk'.



Castellum Hoge Woerd (25 juni 2016)

Hoe hebben we het aangepakt?

Bij het Castellum is een persmoment georganiseerd, waarbij zowel journalisten worden geïnformeerd over de omgevingsvisie en de wethouders straatinterviews hielden.

Wie is er gesproken?

In totaal is er met acht mensen gesproken. De meeste mensen wonen in de omgeving, een paar wonen elders in de stad en zijn bezoeker/gebruiker van het gebied.

Wat is opgevallen?

Veel mensen zijn tevreden en wonen met plezier in de wijk.

Wat willen mensen behouden?

Waarden die worden benoemd zijn:

Groene kwaliteiten:

- Het groen, natuur, speeltuinen en parken
- Veel zorg besteden aan openbaar groen
- Maximapark, Parkbos de Haar
- Lint is uniek

Het karakter

- Gemoedelijkheid in de wijk
- Niet te druk
- Gevarieerde woningbouw, ook bij verder plannen
- Rust en ruimte
- Niet alles volbouwen

Oude bebouwing

- Zandweg
- Mooie combinatie oud en nieuwbouw

Voorzieningen

- Castellum Hoge Woerd
- Brouwerij Maximus
- Kasteel
- Dorp en kern Vleuten

- Winkelvoorziening
- Sportaccommodaties

Wat willen mensen veranderen?

Groen

- Natuur groeit zelf
- Maximapark verlichten op hoofdroutes
- Bewegwijzering naar en tussen voorzieningen

Ontmoeten

- Meer en betere sportfaciliteiten.
- Meer levendigheid/activiteiten.
- Meer winkelvoorzieningen, is een jonge buurt en die moeten kunnen winkelen. Bijvoorbeeld Leidsche Rijn Centrum is belangrijk voor de wijk, maar ook meer kleine detailhandel verspreid in de wijk.
- Betere verbinding tussen mensen aan de ene kant en de andere kant van het kanaal.
- Meer horeca (ook voor kinderen).
- Meer voorzieningen voor jongeren. Nu veel kinderen; over 10 tot 20 jaar zijn het jongeren, jongvolwassenen. Hou ook rekening met wachtlijsten bij voortgezet onderwijs in de wijk. Bijvoorbeeld centraal gelegen plek voor hangjongeren.

Woonomgeving

- Slimmere stadsverlichting.
- Seniorenhuisvesting meer ruimte geven.

Verplaatsen

- Veiligheid fietsers rondom scholen. Nu chaos, vooral als het regent. Bij scholen op afstand parkeren, laatste stuk naar school lopen.
- Meer parkeren, bijvoorbeeld ondergronds

Verdichten

- Niet teveel bijbouwen
- Minder verdichten, Vleuten heeft iets dorps en dat moet zo blijven.

Overig

- Aandacht voor Oudenrijn op het gebied van werk.
- Gezamenlijke projecten. Denk aan open monumentendag.
- Bekendheid geven aan wat er allemaal is in Leidsche Rijn en Vleuten en De Meern.

Bijlage 2: online enquête

Het invullen van de enquête duurt ongeveer 10 minuten. Als dank verloten we tien keer twee bioscoopkaartjes. Wilt u daarvoor in aanmerking komen? Vul dan onderaan de pagina uw naam en mailadres in.

In welke buurt woont u?

...

Wat is een omgevingsvisie?

Een omgevingsvisie is een plan voor de leef- en woonomgeving. Het geeft inzicht in de ontwikkelingen die in een wijk op korte en langere termijn verwacht worden. Het bepaalt dus de kwaliteit van uw leef- en woonomgeving. Daarom vinden wij uw mening belangrijk. Zestig inwoners van Vleuten-De Meern lieten met kernwoorden weten welke kwaliteiten zij belangrijk vinden voor hun toekomstige leef- en woonomgeving. Deze kernwoorden zijn verwerkt in vier thema's:

- 1. Groen
- 2. Woonomgeving
- 3. Ontmoeten
- 4. Verplaatsen



Laat ons nu weten, per thema, wat ú in uw leef- en woonomgeving over 10 tot 25 jaar:

- a) Wilt behouden in uw wijk of buurt?
- b) Wilt veranderen in uw wijk of buurt?
- c) Hebt u ideeën hoe we dit kunnen aanpakken in uw wijk/buurt?

Thema 1: Groen

1 Behouden:

...

1 Veranderen:

...

1 Ideeën:

...

Thema 2: Woonomgeving

2 Behouden:

...

2 Veranderen:

...

2 Ideeën:

...

Thema 3: Ontmoeten

3 Behouden:

...

3 Veranderen:

...

3 Ideeën:

...

Thema 4: Verplaatsen

4 Behouden:

...

4 Veranderen:

...

4 Ideeën:

...

Hoe denkt u over de gewenste groei van Utrecht?

De gewenste groei van de stad betekent meer woningen, meer werkgelegenheid en ook meer voorzieningen zoals opvang voor kwetsbare groepen (daklozen, verslaafden, vluchtelingen). Welke rol kan of moet de wijk Vleuten-De Meern volgens u in deze groei spelen?

...

Wilt u - samen met andere inwoners van de wijk Vleuten-De Meern - praten over de inhoud van de omgevingsvisie?

Kom in het najaar dan naar het wijkgesprek. Vul dan uw naam en e-mailadres in en u ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Naam:

E-mail:

Bijlage 3: overige workshops

Workshop Raad

Deelnemers: raadsleden

Waar: Stadhuis

Wanneer: 31 maart 2016

Ontmoeten nu en in de toekomst

- Waarden: cultuurhistorie, linten, Maximapark en landschap.
- Gezonde leefstijl (fietsen, bewegen, spelen) door voorzieningen dicht bij.
- Meer levendigheid: buurtkroegen, cultuur, evenementen, rauwe plekken, maar ook concentreren levendigheid vanwege overlast.

Gezonde woonomgeving nu en in de toekomst

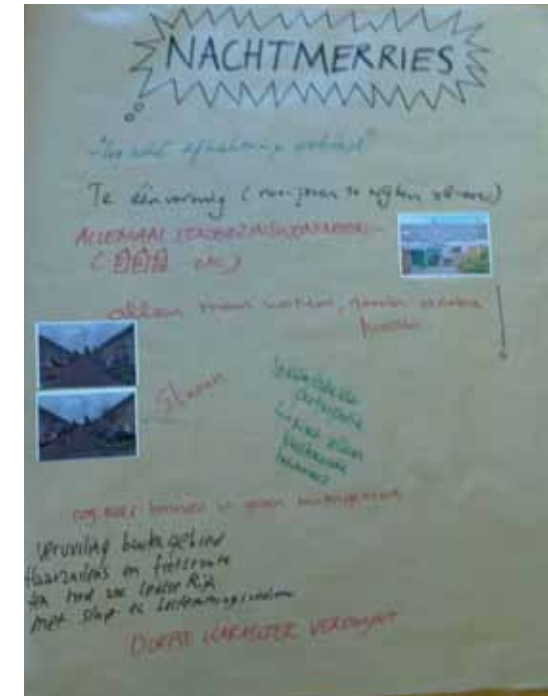
- Behoud van landschap en erfgoed.
- Regels, welstandvrij of tussenweg.
- Energie opwekking: zon, warmte grids.
- Ruimte voor groen: spelen, dieren, bewegen, kijken, voedsel.
- Auto minder: parkeren op afstand, het lint autovrij.
- Ruimte voor functieverandering: flexibel, functiemenging, tijdelijke woonconcepten.

Dromen

- Vorm: digitaal! (een app, interactieve kaart,...).
- Ruimte voor traditie en ruimte voor experiment.
- Bouwen voor iedereen, niet alleen eengezinswoningen.
- Belangen van bewoners, bedrijven, dieren etc.
- Varen van Vleuten naar de Dom.
- Alles flex, super relax.

Nachtmerries

- Eenvormigheid: type woningen, functies.
- Dorps karakter, rustige fietsroutes en openheid buitengebied verdwijnt.
- Participatie alleen met huidige bewoners.



Workshop Festival van de Ruimte

Deelnemers: medewerkers ruimtelijk domein

Waar: Jaarbeurs

Wanneer: 11 april 2016

Dromen

Functionies

- Meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies per locatie)
- Regels versus pop up, hoe?
- Utrecht vaker als host van grootschalige internationale evenementen, minder betutteling

Jong en oud

- Kangoeroe wonen, integratie met sociaal
- Oud en nieuw (generatie) in één wijk

Landschap, cultuur en groen

- Serene rust
- Groen Maximapark niet bebouwen
- Ruimte voor rust en cultuur
- Haarzuilens is gothic city
- Ondergrond logisch onderdeel van de leefomgeving
- Gebruik maken van landschappelijke waarden
- Recreatie als kans voor de stad

Verkeer

- Veel minder auto's en brommers

Proces

- Faciliteer het proces van de wijk
- Iedereen denkt mee!
- Hou het proces simpel en belangrijk De uitkomst!

Energie/duurzaamheid

- Energie neutrale zelfvoorzienende wijken
- Lokale kleinschalige energie voorziening
- Circulair, deelregio

Nachtmerries

Functioniemening

- Woonwijken zonder daghoreca en recreatie
- Troosteloze lege winkelcentra
- Bedrijfsleven voelt zich niet gehoord en vertrekt uit de stad
- Karakterloze slaapwijken

Leefbaarheid

- Verouderde wijk
- Vogelaarwijk over 25 jaar, gettowijken
- Criminaliteit rijst de pan uit

Verkeer

- Filerijden rond schooltijden

Verrommeling

- Een versnipperd en rommelig gebied zonder kwaliteit
- Verstening, buitenruimte doet er niet toe
- Overal zonnepanelen!

Te stads

- Dicht gebouwd
- Te stads met veel echte hoogbouw
- Het gebied een wijk, nee het zijn drie dorpen!
- Heel Utrecht komt Haarzuilens "vervuilen"

Proces

- Jonge inwoners die zich niet vertegenwoordigd voelen in belangengroepen



Waarden

Prettig wonen

- Comfortabel wonen
- Woongebied en groen
- Ruimte voor alle bewoners
- Quality time!
- Geen overlast
- Geen criminaliteit

Het dorpsgevoel

- Dorps omgeving, inclusief dorps middenstand
- Het dorpsgevoel: het dorps hart, dicht bij het groen,

Landschap en recreatie dichtbij

- Sport en recreatie (ook natuur)
- Het Lint
- Landelijk karakter
- Ruimte voor recreatie en ontmoeting
- De Haarrijnseplas: De Utrechtse recreatieplas

Bedrijvigheid

- “Nieuwe” industrie op de Wetering



Over 25 jaar

Dorpsgevoel

- “Ik ga even naar het dorp” (als ik boodschappen ga halen)
- Even de stad uit, even het dorp in, waar wel alles te krijgen is.
- Haarzuilens: geen oorspronkelijke bewoners wel “nieuwe” bewoners
- Ingebed in de stad
- Weg van de stad

Gezond wonen

- Kleine huizen en grote gemeenschappelijke buitenruimte
- Duurzame en gezonde omgeving

Behoud en verandering

- Spoor is scheiding: boven landelijk, onder stedelijk
- Vleuten en haarzuilens geen openluchtmuseum
- Kansen voor nostalgie
- Dorp Vleuten en Haarzuilens bestaan nog steeds zoals ze nu zijn

Koesteren van groen

- Maximapark mooiste park van Nederland
- Maxima is Queen
- Genoeg groen behouden als centraal punt in de wijk

Bijlage 4: publiciteit

Meepraten over omgeving

VLEUTEN-DE MEERN - De gemeente Utrecht wil graag weten wat de inwoners van Vleuten en De Meern belangrijk vinden in hun woon- en leefomgeving. Vragen die de gemeente beantwoord wil zien, zijn bijvoorbeeld 'Kunt u aangeven welke kwaliteiten u belangrijk vindt voor uw leef- en woonomgeving in de wijken Vleuten en De Meern over 10 tot 25 jaar?', 'Woont u met veel plezier in uw buurt?', 'Wat vindt u belangrijk in uw wijk?', 'Ziet

u kansen voor vernieuwing en verandering?' en 'Of wilt u juist dat uw omgeving blijft zoals die is?'. De antwoorden gaan de eerste stap vormen van een omgevingsvisie. Een omgevingsvisie is een plan voor de leefomgeving van de wijk. Het geeft inzicht in de ontwikkelingen die op langere termijn verwacht worden. Daarnaast vormt het de basis voor toekomstige veranderingen en vernieuwingen van uw wijk. En dus de kwaliteit van uw

leef- en woonomgeving. De omgevingsvisie vloeit voort uit de Omgevingswet die per 1 januari 2018 in werking treedt. Nadat alle wensen over de woon- en leefomgeving van Vleuten-De Meern binnen zijn, kunnen bewoners hun wensen toelichten. Dit kan vanaf medio april door deel te nemen aan tafelgesprekken, interviews of door het invullen van een online enquête. Meer informatie: urecht.nl/vdm onder omgevingsvisie.

Praat mee over de toekomst van uw woonomgeving

Woont u met veel plezier in uw buurt? Wat vindt u belangrijk in uw wijk? Ziet u kansen voor vernieuwing en/of verandering? Of wilt u juist dat uw omgeving blijft zoals deze is?

Praat en werk dan mee aan de 'omgevingsvisie Vleuten-De Meern', want Utrecht maken we samen! Wat is een omgevingsvisie en waarom is dit belangrijk voor u? Een omgevingsvisie is een plan voor de leefomgeving en geeft inzicht in de ontwikkelingen die in een wijk op korte en langere termijn verwacht worden. Het is een document dat we met elkaar maken en waarover we met elkaar in gesprek blijven. Het plan vormt de basis voor toekomstige plannen in een wijk en bepaalt dus de kwaliteit van uw woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk daarover met u in gesprek te gaan. Wij vragen de inwoners, organisaties en ondernemers in de wijk Vleuten-De Meern ons hierin te adviseren.

Thema's

Eerder lieten bewoners kernwoorden achter over de kwaliteiten die zij belangrijk vinden in de toekomst voor de leef- en woonomgeving. Deze kernwoorden zijn ondergebracht in vijf thema's: groen, woonomgeving, ontmoeten, verplaatsen en veiligheid. Kom naar het gesprek op 29 juni van 19.30 - 21.30 uur in Wereldweide in de Weide Wereld Teunisbloemlaan. Vleuten, Utrecht en laat ons weten, per thema, wat u wilt behouden of veranderen en welke ideeën u daarbij heeft voor uw toekomstige leef- en woonomgeving. Toegang is gratis.

AD, 13 april 2016

De VAR, 23 juni 2016

Gemeente vraagt inwoners Vleuten-De Meern naar toekomstvisie

ALGEMEEN 24/6/2016 - 9:36

- Redactie

De gemeente Utrecht is een speciaal participatietraject gestart om daarmee de wensen van de inwoners van Vleuten-De Meern boven tafel te krijgen. De bewoners moeten met deze pilot de gemeente gaan adviseren voor de nog te ontwikkelen omgevingsvisie. Onderdeel van dit traject is dat zaterdag wethouders Geldof en Jansen bezoekers van het Castellum vragen naar hun wensen voor de wijk.

Veel gemeenten vinden de regels voor ruimtelijke plannen ingewikkeld en onduidelijk. De Rijksoverheid heeft daarom de nieuwe Omgevingswet aangenomen. Met de nieuwe wet wil de overheid bestaande regels vereenvoudigen en samenvoegen. Hiermee moet het starten van bijvoorbeeld bouwprojecten makkelijk worden gemaakt. In 2018 gaat deze wet van kracht. Aan deze wet zit ook een zogeheten omgevingsvisie vast, een plan voor de leefomgeving en geeft inzicht in de ontwikkelingen die in een wijk op korte en langere termijn verwacht worden.

Projectleider Pieter van Sluijs laat weten dat het om een heel nieuw product gaat: "En dat gaan wij samen met de bewoners invullen. Met open vizier gaan wij de wijk in en vragen wij de mensen hoe zij willen dat Vleuten-De Meern de komende 10 tot 15 jaar gaat ontwikkelen." Hoewel het gebruikelijk is dat bewoners mee kunnen denken over onderwerpen in hun eigen wijk gaat dit een stap verder: "We laten de wijk echt aan het woord, natuurlijk hebben wij ook punten die wij belangrijk vinden maar eerst willen we vooral alle ideeën van de bewoners zelf weten." Zo kunnen mensen nu al op de gemeentewebsite invullen welke thema's zij het belangrijkste vinden.

"Na aanleiding van deze thema's gaan we verder vragen. Zo gaan we ook letterlijk de straat op om met de mensen in gesprek te gaan, en ook gaan we onszelf uitnodigen om op gesprek te komen bij bijvoorbeeld sportverenigingen of culturele instellingen. Ook bij andere gezelschappen, die niet zo snel naar reguliere inspraakavonden komen willen we aan de keukentafel komen zitten."

Groene leefomgeving

Communicatieadviseur Judith Arntz vertelt dat de eerste resultaten laten zien dat de meeste bewoners waarde hechten aan een groene leefomgeving. "Maar ook een schone en veilige wijk zijn belangrijk. Daarnaast willen mensen ontmoetingsplekken als cultuur en horeca, levendige plekken in de wijk."

"Uiteindelijk zullen er ongetwijfeld ook dilemma's en keuzevraagstukken naar voren komen. Dit willen we weer aan de bewoners voorleggen in een wijkgesprek", vertelt Van Sluijs. "Uiteindelijk moet het echt het toekomstverhaal van de wijk worden." De projectleider geeft wel toe dat niet alle wensen van alle bewoners ingewilligd kunnen worden. "Het moet natuurlijk passen bij de huidige politieke kleur. Een mega kantorenlocatie zal niet scoren, eveneens het leggen van kilometers asfalt. Maar met alle redelijkheid willen we het verhaal van de bewoners voorop stellen."

Afgelopen maart startte het proces met het ophalen van thema's voor de gesprekken en in oktober 2016 hoopt de gemeente de definitieve omgevingsvisie op te leveren. Zaterdag kunnen inwoners van Vleuten-De Meern tussen 13.00 en 14.30 uur bij Castellum Hoge Woerd in gesprek gaan met Wethouder Jansen en wethouder Geldof.

De Wijk

De eerste omgevingsvisie in Vleuten-De Meern

28-06-2016 • 10:59



In de komende jaren wordt in Nederland de Omgevingswet ingevoerd. Onderdeel van de nieuwe Omgevingswet is dat de gemeente voor haar grondgebied een zogeheten omgevingsvisie moet opstellen. Een omgevingsvisie is een plan voor de leefomgeving dat inzicht geeft in ontwikkelingen die op korte en langere termijn worden verwacht. In Utrecht wordt de eerste omgevingsvisie opgesteld voor de wijk Vleuten-De Meern. Projectmanager Omgevingsvisie bij de gemeente Utrecht is

Peter van Sluijs.

Waarom moet er een omgevingsvisie komen?

"Omdat het moet, maar dat is ook meteen de slechtste reden. Het is een goede aanleiding om met alle betrokkenen na te denken over de toekomst van de stad. Hier in Utrecht beginnen we als experiment in Vleuten-De Meern en met de ervaringen die we daar opdoen beslissen hoe we het in de andere wijken gaan aanpakken."

Hoe gaan jullie die omgevingsvisie opstellen?

"We hebben daarvoor een participatieproces opgezet in drie fasen. We hebben allereerst opgehaald welke onderwerpen mensen belangrijk vinden als het over de leef- en woonomgeving gaat. In de tweede fase zijn we door middel van straatinterviews, tafelgesprekken en een online enquête op zoek gegaan naar ideeën. Op de enquête hebben we al zo'n 100 reacties gekregen. Tenslotte komt er in het najaar een wijkgesprek waar de bewoners, ondernemers en gemeente met elkaar in gesprek gaan over de opgehaalde input. Dat moet uiteindelijk leiden tot een conceptvisie die na inspraak door de gemeenteraad wordt vastgesteld." (deStadUtrecht.nl)

Volg het nieuws over Utrecht via de tweets van deStadUtrecht.nl

VARnws > GEMEENTE > Straatinterviews Castellum voor Omgevingswet

GEMEENTE Straatinterviews Castellum voor Omgevingswet

Geplaatst op 24 juni 2016

VLEUTEN-DE MEERN > Wethouder Jansen en wethouder Geldof interviewen aanstaande zaterdag om 13.00 uur bezoekers van het Castellum Hoge Woerd over de Omgevingsvisie Vleuten-De Meern. Hierbij nodigen we je van harte uit mee te lopen tijdens de interviews en je te laten informeren over Omgevingsvisie Vleuten-De Meern.

Omgevingswet

In de aankomende jaren wordt de Omgevingswet in Nederland ingevoerd. Deze wet bundelt en vereenvoudigt regelingen op het gebied van ruimtelijke ordening en leefomgeving. Dit om meer ruimte te geven aan particuliere initiatieven.

De Omgevingswet brengt een aantal veranderingen met zich mee. Eén van die veranderingen is dat gemeenten voor hun grondgebied een omgevingsvisie moeten opstellen. Een omgevingsvisie is een plan voor de leefomgeving. Het geeft inzicht in de ontwikkelingen die in een wijk op korte en langere termijn verwacht worden.

De omgevingsvisie is geen doel, maar een middel om initiatieven uit de stad te faciliteren. Utrecht is daarmee koploper. De eerste omgevingsvisie voor de wijk Vleuten-De Meern moet een visie worden waarin bewoners, ondernemers en gemeente elkaar vinden in een gezamenlijke koers. Hoe pak je dat aan? Niet met minder regels alleen, maar met meer overzicht en het goede gesprek over het gezamenlijke belang van een gezonde leefomgeving. Dat vraagt om een intensief participatieproces: sturen op essenties.

Participatie

Om tot een gewogen Omgevingsvisie Vleuten-de Meern te komen is de input van de bewoners nodig. Hiervoor is een participatieproces opgezet, bestaande uit drie fasen.

Fase 1: ophalen kwaliteiten leef- en woonomgeving

Fase 2: input fase 1 verwerken in straatinterviews, tafelgesprekken en een online enquête.

Fase 3: wijkgesprek waar bewoners met elkaar in gesprek gaan over opgehaalde input.

De eerste fase is afgerond. Op dit moment vinden de straatinterviews en tafelgesprekken plaats en de online enquête wordt via een facebookcampagne gepromoot.



Wethouder Paulus Jansen in gesprek met inwoners

Wethouders houden zelf enquête over Vleuten-De Meern

VLEUTEN-DE MEERN > Wethouder Paulus Jansen en wethouder Kees Geldof gingen zelf op pad met een enquêteformulier om informatie op te halen voor de Omgevingsvisie Vleuten-De Meern. Hoe moet de wijk er over 15 jaar uitzien en wat is belangrijk om te behouden en wat mist u? Dat waren de vragen waarmee de wethouders bezoekers van Castellum Hoge Woerd confronteerden. Veiligheid en behoud van het groen waren toch wel de voornaamste aandachtspunten, ook uit eerdere onderzoeken. In de aankomende jaren wordt de Omgevingswet in Nederland ingevoerd. Deze wet bundelt en vereenvoudigt regelingen op het gebied van ruimtelijke ordening en leefomgeving. Dit om meer ruimte te geven aan particuliere initiatieven. De Omgevingswet brengt een aantal veranderingen met zich mee. Een van die veranderingen is dat gemeenten voor

hun grondgebied een omgevingsvisie moeten opstellen. Een omgevingsvisie is een plan voor de leefomgeving. Het geeft inzicht in de ontwikkelingen die in een wijk op korte en langere termijn verwacht worden. De omgevingsvisie is geen doel, maar een middel om initiatieven uit de stad te faciliteren. Utrecht is daarmee koploper. De eerste omgevingsvisie voor de wijk Vleuten-De Meern moet een visie worden waarin bewoners, ondernemers en gemeente elkaar vinden in een gezamenlijke koers. Hoe pak je dat aan? Niet met minder regels alleen, maar met meer overzicht en het goede gesprek over het gezamenlijke belang van een gezonde leefomgeving. Dat vraagt om een intensief participatieproces en sturen op essenties. Als alles binnen is en ook is verwerkt volgt er een wijkgesprek waar bewoners met elkaar in gesprek gaan over opgehaalde input.

Bijlage 5: gesprekken met belanghebbenden

Solgu

wanneer: 21 juli 2016.

Het belangrijkste is uiteindelijk dat mensen met een beperking volwaardig aan de samenleving kunnen deelnemen en dat betekent een samenhangende aanpak

- woningen en voorzieningen – toegankelijk in brede zin, aanpasbaar, etc.
- wijken – het moet mogelijk en aantrekkelijk zijn om in een wijk te kunnen blijven wonen en leven
- wijken – één aangepaste woning is een eiland
- vervoer – het gaat om de keten van A naar B, niet om de afzonderlijke schakels

Hoe – aanbod en verleiding.

Solgu geeft aan dat toegankelijkheid geen extra investeringen vergt, maar wel aandacht en inzicht. Het later aanpassen kost doorgaans meer – en ziet er minder uit – dan het in één keer goed doen.

Hoe – regelgeving.

Solgu is op zoek naar de aanknopingspunten in de regelgeving. Het bouwbesluit beoogt toegankelijkheid, maar werkt in praktische zin frustrerend, tegenstrijdige regels. Solgu wil weten in hoeverre de gemeente de vrijheid heeft om het bouwbesluit te interpreteren.

We hebben besproken dat in de omgevingsvisie Vleuten-De Meern een ‘uitspraak van de raad’ het hoogst haalbare is. De publieke waarde ‘toegankelijkheid’ zal door iedereen worden onderschreven, discussie zal ontstaan over interpretatie en uitwerking. Solgu kan zich vinden in de gedachte ‘comply or explain’, toegankelijkheid is een uitgangspunt, maar het hoeft niet altijd en overal, uitzonderingen moeten wel worden beargumenteerd.

Solgu zou graag zien dat de gemeente Utrecht een voorbeeldfunctie vervult als opdrachtgever en dan met name in het organiseren van een proces waarin toegankelijkheid op tijd de juiste aandacht krijgt.

- aan de voorzijde een uitspraak over de mate van toegankelijkheid per ruimte – nog even nazoeken of Paulus Jansen dat inderdaad heeft verklaard
- de uitspraak omzetten in prestatie-eisen in het programma van eisen
- toetsen in het ontwerp en de uitvoering
- evalueren – leren van goede en minder goede resultaten als het gaat om toegankelijkheid

Daarnaast zouden ook andere toonaangevende partijen zoals woningbouwcorporaties duidelijke uitspraken moeten doen over hun ambities en aanspreekbaarheid.

Solgu en IedereIn werken deels voor dezelfde doelgroepen, maar zijn in bandering en aanpak wezenlijk anders.

KPN

Email van KPN-Liaisonmanager
wanneer: 2 augustus 2016

KPN heeft kennis genomen van uw verzoek zoals gesteld in uw mailbericht. Echter vanuit mijn functie als KPN-Liaisonmanager heb ik met enige regelmaat contact en overleg met de gemeente Utrecht. In die contacten en overleggen stemt KPN met de gemeente Utrecht de plannen wederzijds af en komen er ook andere relationele zaken ter tafel. Een belangrijk onderdeel in deze is dat er in de leefomgeving rekening wordt gehouden met de plaats van faciliteiten van netbeheerders van zowel telecom, energie, riool en water.

Enkele voorbeelden en mogelijke knelpunt die er voor KPN kunnen zijn;

- Gelieve geen asfalt aan te brengen op het kabeltracé. (fietspaden).
- Het planten en evt. verwijderen van struiken en bomen in de nabije omgeving van ons tracé.
- Het plaatsen van straatmeubilair, ondergrondse vuilcontainers of fietsen stalling op het kabel tracé.
- Ruimte voor het plaatsen overkluizen van bovengrondse straatkasten KPN met apparatuur t.b.v. onze dienstverlening.

- Minimale verleggingen van onze kabels t.b.v. mogelijke reconstructies in dit gebied en rekening houden met de laagst maatschappelijke kosten.
- Tevens rekening te houden van wederzijds respect en elkaars belangen in de gebied.

Mogen deze faciliteiten in de integrale visie niet vergeten worden.

Stedin

wanneer: 8 augustus 2016

Stedin beheert de netwerken gas en elektriciteit en heeft leveringsplicht, behalve in 'witte gebieden'. Stedin voert het beheer uit als semi-overheid, geen andere doelen dan het faciliteren van de behoeften van de samenleving, geen eigen initiatieven, maar wel 'in de kopgroep' betrokken bij allerlei nieuwe ontwikkelingen. In grote lijnen is de betrokkenheid van Stedin bij de omgevingsvisie tweeledig:

- Ondergrond – bij veranderingen in de inrichting – bovengronds en ondergronds – rekening houden met de netwerken van Stedin en eventuele plannen voor wijzigingen daarin. Thema positioneren in samenhang met de oproep van Sieb van der Weide om tijdig en structureel rekening te houden met 'de ondergrond'.
- Duurzaamheid – Stedin is betrokken bij talloze vernieuwingen die waarschijnlijk een plek kunnen krijgen in het hoofdstuk 'trends' en die mogelijk effect hebben op de ruimtelijke inrichting, maar misschien ook niet.

Door de uitrol van slimme meters kan op termijn een tariefvariatie afhankelijk van het elektriciteitsaanbod worden gehanteerd. Vergelijkbaar met Lombok – Lombox – is het denkbaar dat auto's elektriciteit terug leveren aan het net, waardoor vraag en aanbod kan worden geëgaliseerd.

Toename van het aantal zonnepanelen – heeft effect op het netwerk – meer opnamecapaciteit voor piekmomenten, het netwerk moet daarvoor worden verzwakt. Daarnaast vraag of er voorschriften moeten komen over de plaatsing en vormgeving van zonnepanelen op gebouwen en in de openbare

ruimte. Nu is er een wildgroei van panelen op daken die als storend wordt ervaren – hoe kan dat 'welstandsproof' worden gemaakt (???)

Overgang naar 'gasloos' – elektriciteit lijkt de meest logische vervanging – dat zal ongetwijfeld effecten hebben op de infrastructuur, maar nog niet duidelijk welke. In ieder geval betekent gasloos meer elektriciteit, dat opgeteld bij de grotere piekbelastingen door de elektriciteit van wind en zon, vraagt een verzwaring van het net waarbij meer bovengrondse transformatorhuisjes nodig zijn – 3x3 m met vrije ruimte.

Nog te verwachten is een forse toename van het aantal laadpalen – doen we dat op de huidige manier of moet er vanwege de aantallen worden nagedacht over een andere aanpak? Boeiende vraag is hoe om te gaan met de relatie tussen laadpalen en parkeerplaatsen. Er ontstaat een quotum aan parkeerplaatsen voor elektrisch en de rest voor elektrisch en niet elektrisch, dat geeft een minder efficiënt gebruik van beschikbare parkeerruimte.

Recreatie

wanneer: 15 augustus 2016

Kern van het gesprek is de ruimte voor buitenrecreatie en dat richt zich met name op Haarzuilens en omgeving en de Haarrijnseplas.

Mieke kan zich vinden in de beoogde opzet en functie van de omgevingsvisie als eerste basis voor het al dan niet meewerken aan initiatieven. De belangrijkste argumenten moeten in de omgevingsvisie staan, precieze invulling en uitwerking volgen. De omgevingsvisie moet niet nodeloos initiatieven uitsluiten, maar ook niet de deur wagenwijd open zetten en alles maar toelaten. De ervaringen met het Eiland van Schalkwijk kunnen mogelijk inspiratie bieden. Mieke waarschuwt voor het begrip 'kleinschalig', klinkt sympathiek, maar kan snel de nekslag zijn voor de levensvatbaarheid van voorzieningen. Het is de bedoeling dat deze voorzieningen zichzelf bedruipen, zonder publiekelijke ondersteuning in welke vorm dan ook. Omgekeerd moet worden gewaakt dat recreatievoorzieningen lokaal of regionaal van aard zijn. Bereikbaarheid van voorzieningen is een aandachtspunt, er zijn

argumenten om dagrecreatie met de auto te bezoeken, maar er is beleid dat nadruk legt op langzaam verkeer.

In grote lijnen gaat het op het gebied van buitenrecreatie het om doorontwikkeling in de lijn die al is ingezet, lokaal in het bestemmingsplan en regionaal in een aantal documenten van de provincie Utrecht. De status daarvan is niet altijd even helder, maar naar verluid neemt de provincie Utrecht toch een zeker positie in.

Een aandachtspunt is de rol van Erfgoed – Haarzuilens e.o. is beschermd stads- en dorpsgezicht. Tegelijkertijd weerspiegelt dat ook de hoogstaande kwaliteit van het gebied en de noodzaak om daar zeer zorgvuldig mee om te gaan.

In het bredere perspectief van coalitieakkoord en ruimtelijke strategie constateert Mieke een eenzijdige aandacht voor rode functies en onvoldoende verbinding met groen en recreatie. Dat is nu een soort onbeschreven 'restpost', maar is juist nodig dat bewust aandacht wordt besteed aan de toenemende behoefte die samenhangt met een toenemend aantal inwoners. Het gaat dan om recreatiemogelijkheden op stedelijk niveau, maar ook 'om de hoek'.

We hebben in het overleg ook gesproken over de 'vanzelfsprekendheid' om Haarzuilens als recreatiegebied als publieke waarde te benoemen.

Veiligheidsregio Utrecht
wanneer: 16 augustus 2016

Het werkveld van de VRU betreft de fysieke veiligheid en meer in het bijzonder alles wat met brandveiligheid te maken heeft en de risico's van gevaarlijke stoffen (bedrijven met opslag en voorzieningen zoals tankstations, leidingen en transportassen).

VRU is aan de voorzijde bezig met preventie.

- formeel bij het verlenen van vergunningen – bouwwerken en ook evenementen.

- pro-actief door voorlichting.

Naast technische maatregelen richt VRU zich nadrukkelijk op het verhogen van de zelfredzaamheid van mensen en dan vooral bij kwetsbare groepen.

Daarnaast is VRU gericht op bestrijding van rampen en dat stelt ruimtelijk onder andere eisen aan:

- bereikbaarheid – aanrijroutes - dat kan nog wel eens conflicteren met de kwaliteit van de openbare ruimte en verkeersveiligheid – denk aan drempels, versmallingen, etc.
- bluswatervoorzieningen – verantwoordelijkheid van het college van B&W (!!!) – mogelijk dilemma doordat Vitens uit oogpunt van schoon drinkwater de leidingen verkleint, terwijl er voor bluswater een grote toevoer wordt gevraagd

We hebben aangegeven dat het niet in de rede ligt dat deze zaken in de omgevingsvisie worden geregeld, in de omgevingsvisie kunnen de principes worden benoemd, in het omgevingsplan moet een en ander worden uitgewerkt. VRU hecht er aan dat hun belangen in ieder geval worden genoemd, zodat tijdig daarmee rekening kan worden gehouden. VRU geeft aan dat in het ontwerp Besluit Kwaliteit Leefomgeving is opgenomen dat bij het verlenen van vergunningen rekening moet worden gehouden met het domino-effect van risicodragende activiteiten.

Natuurmonumenten
wanneer: 25 augustus 2016

Haarzuilens is onderdeel van een grotere beheereenheid waartoe ook de Heuvelrug en het Eemland behoren.

De belangrijkste activiteit van Natuurmonumenten in Haarzuilens is beheer en instandhouding van het landgoed. Dat betekent concreet toezicht houden, communicatie en educatie en ook feitelijk onderhoudswerk met de hulp van vrijwilligers.

De kern van het gesprek betreft de positie van Haarzuilens als stedelijk recreatiegebied aan de westzijde van de stad met historische, landschapelijke en natuurwaarden. Haarzuilens is in dat licht een waarde in zichzelf –

de locatie en het gebruik. Recreatie is de hoofdfunctie, natuur en landschap is het decor, de agrarische functie moet ook blijven. De groei van het aantal inwoners van Utrecht zal niet direct leiden tot veel extra bouwactiviteiten in en rond Vleuten-De Meern, maar wel tot een toename van het aantal (potentiële) recreanten die het gebied willen bereiken en er willen verblijven.

Het beheer van het landgoed bedraagt jaarlijks 400.000 euro. Voor natuur en landschap is subsidie te verkrijgen, voor recreatie niet. Dat betekent dat Natuurmonumenten op bescheiden schaal verdienend vermogen moet kunnen ontwikkelen. Natuurmonumenten heeft zelf berekend dat het uitgeven in erfpacht van 60-80 woningen het gat kan dichten. Ook ten aanzien van recreatieve functies moet financiële haalbaarheid mee in beschouwing worden genomen. Met alleen 'kleinschalig' ontstaan tekorten. Er zijn plannen voor ontwikkelingen op de locaties van een aantal oude boerderijen. Natuurmonumenten doet niet zelf aan grootschalige evenementen.

Natuurmonumenten kan zich vinden in de opzet en aanpak van de omgevingsvisie. Belangrijk is om – vergelijkbaar met EHS - de hoofdgroenstructuur in en rond de stad in de omgevingsvisie vast te leggen en aan te houden, voorbeelden in Zwolle en Almere. Zodoende is er een sterke basis.

Een goede bereikbaarheid is en blijft van belang om bezoekers aan te trekken, maar de negatieve effecten moeten worden beperkt. Een paar stellingen:

- Autobereikbaarheid – iedereen is welkom, maar er komt geen asfalt bij – verlaging van snelheid naar 50 km/u is wenselijk, maar kan kennelijk niet binnen de huidige regelgeving – met het oog op de veiligheid zou hier sectoraal beleid moeten worden aangepast.
- Bij evenementen e.d. worden wel tijdelijke parkeerplaatsen geregeld
- Meer aandacht voor de OV-relatie met Utrecht CS.
- Aandacht voor fietsverbindingen en bewegwijzering.

Natuurmonumenten wil graag meedenken over en meedoen aan verduurzaming van het landgoed, zoals door opwekking van zonne-energie, wel discussie over waar wel en waar niet.

Natuurmonumenten constateert een tendens dat in en rond Haarzuilens de woningen meer en meer naar de welgestelden gaan, extra aandacht voor starters en senioren is dringend gewenst.

Welzaam/De Schakel

wanneer: 29 augustus 2016

Het welzijnswerk is sinds 2013 anders georganiseerd; terugtrekkende overheid, dat betekent dat bewoners zelf activiteiten organiseren en daarbij ondersteund worden.

Welzaam is actief in De Pijler, De Schakel en De Weide Wereld. De Schalm in De Meern is een zelfstandige organisatie. Kern van het gesprek zijn de activiteiten van Welzaam. Het verbinden van mensen in de wijk: het buurthuis brengt bewoners bij elkaar, haalt hen uit hun isolement, adviseert, verwijst door (naar het buurtteam) en begeleidt hen bij vragen en initiatieven, zonder deze uit handen te nemen. De mensen moeten zelf de regie nemen.

Trends

1. Eenzaamheid

Signalen van eenzaamheid worden opgevangen doordat Welzaam fysiek aanwezig is in de wijk en mensen aanspreekt. Daarnaast bezoeken mensen De Pijler en hoort men zo het een en ander. De Buurtkamer, een plek waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten, wordt druk bezocht. Naast ouderen zijn er ook jongere mensen eenzaam, zoals alleenstaande (ouders), mensen die ontslagen zijn en nieuwe bewoners.

2. Digitalisering

Biedt digitale bruisplekken aan voor jong en oud. Ook ouderen zijn aangewezen op digitale systemen maar zijn daar niet zo handig in, er is vraag naar digitale hulpplekken.

3. Gebrek aan activiteiten voor tieners/jongeren

Vooral voor de groep jongeren die de middelbare school heeft afgerond is er weinig aanbod aan voorzieningen en activiteiten: sportveldjes in de directe woonomgeving, een ontmoetingsruimte etc. De wachtlijsten voor sportclubs worden langer. Dit leidt tot plekken met hangjongeren die andere groepen buurtbewoners weer een onveilig gevoel bezorgen.

Organisatie joU richt zich vooral op jongeren met een 'rugzakje', die krijgen wel al professionele ondersteuning. Het advies van Welzaam is veel activiteiten voor jongeren te organiseren, vooral voor de groep die tussen wal en schip valt.

4. Ongelijkheid op basis van etniciteit

Er is een kloof tussen verschillende bevolkingsgroepen. Men heeft geen contact met elkaar en leeft volstrekt langs elkaar heen. Er is binnen de gemeente begrip en aandacht voor deze trend.

Dit is vooral voor jongeren met een Marokkaanse afkomst een probleem, zij zijn nergens welkom (bijv. stages) daardoor krijgen zij een houding van 'het maakt toch allemaal niet uit'. Acties: colour connect; Groep van vrijwilligers binnen Welzaam met acht verschillende nationaliteiten.

Aanbod activiteiten in relatie tot karakterisering buurten

De kernen Vleuten en De Meern kennen een homogene, oudere bevolkings-samenstelling, er is een hoge mate van sociale controle, in positieve zin, men kent elkaar, groet elkaar op straat. Er wordt veel gebruik gemaakt van buurthuis De Schakel. Het aanbod van activiteiten is afgestemd op deze doelgroep. Het filmhuis in de Schakel zit vol. De bridgeclub is de drukst bezochte activiteit (ca. 100 personen). De Schakel krijgt ca. 800 bezoekers per week.

Veldhuizen/De Balije is vooral samengesteld uit bewoners uit Overvecht, Ondiep en Kanaleneiland. Er wonen diverse nationaliteiten. De wijk is stedenbouwkundig anders van opzet dan bijvoorbeeld Vleuterweide, veel herhalingen in bouwwijze. De Pijler wordt goed bezocht, zowel overdag als 's avonds, mensen lopen binnen voor een kopje koffie (circa 600 bezoekers per week).

In Vleuterweide wonen veel mensen van buiten Utrecht; de bewoners zijn dynamischer "hip, sexy, cool".

Veel gezinnen met sleutelkinderen en tweeverdieners. Zij willen wel aan activiteiten deelnemen, maar niet of hooguit ad hoc zelf actief zijn.

De stedenbouwkundige opzet met smalle straatjes, bedoeld om sociale interactie te vergemakkelijken, pakt in de praktijk anders uit. Sommigen zijn ietwat teleurgesteld omdat Vleuterweide heel stedelijk is terwijl zij meer een dorpse setting, met pleintjes en brinkjes hadden verwacht. Buurthuis De Weide Wereld is bouwkundig gezien niet geslaagd. Het gebouw nodigt niet uit en is naar binnen gericht.

Toerisme Utrecht

wanneer: 2 september 2016

De grens tussen Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern vervaagd. Het dorpse karakter (kleine kern met buitengebied, trots) wordt minder. Het dorpse karakter wordt gedefinieerd als het gevoel bij een gemeenschap te horen, meer dan de fysieke verschijning. Dit door o.a. ontwikkelingen waar (culturele) activiteiten van Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern worden samengevoegd.

Het culturele aanbod moet wel meegaan met de nieuwe ontwikkelingen in de wijk.

Investeren in de jongeren betekent ook investeren in de toekomst. Door ze nu een goed gevoel te geven van de omgeving betaalt zich dat later weer terug. Geef jongeren een plek in de wijk voor vertier juist voor de minder hoog opgeleiden. Betrek de jongeren hierbij.

De wijk is voor een groot deel af. Door gezamenlijk de marketing op te pakken kun je inwoners en bezoekers laten zien hoe de wijk eruit ziet en hoe trots je erop bent en de hardnekkige beelden van het Vinex image worden afgeworpen. Dit betekent meer samenwerking van organisaties uit de wijk.

Creëer een levendige (woon)omgeving voor alle doelgroepen (dus ook de senioren).

Door de komst van Leidsche Rijn Centrum gaan bewoners meer voorzieningen en vertier in de wijk zoeken. Leidsche Rijn Centrum is een belangrijk marketinginstrument.

Gebiedsmarketing zorgt dat de wijk een geheel wordt. Dit kan door het vergroten van de vindbaarheid, goede bewegwijzering ect.

Veel verkeersvoorzieningen worden niet goed aan- en opgepakt. Draai het proces om. Kijk eerst hoe mensen zich willen verplaatsen en waar behoefte aan is. Pas dan de verkeersvoorziening hierop aan.

Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU)

wanneer: 5 september 2016

NMU houdt zich lokaal en regionaal bezig met duurzaamheid in brede zin, van oorsprong als protestclub, nu als organisatie die meedenkt en ondersteunt en die zelf initiatieven ontplooit.

NMU heeft weinig investeringsmiddelen, maar wel een groot netwerk.

Het adviespunt Ruimte ondersteunt bewoners en ondernemers bij zaken als vergunningenprocedures. In dat licht zou het aardig zijn als NMU ons kan bijlichten over de overdraagbaarheid van onze informatie. Wat is goed en waar ontstaan problemen? Veel mensen vinden een gedrukt boekje prettig.

NMU is bereid om haar kennis op het gebied van duurzaamheid, energie en gezondheid in te zetten in de omgevingsvisie, maar niet door het achteraf inspreken op het document.

NMU wijst op de omgevingsvisie Kromme Rijn als voorbeeld.

Kasteel De Haar

wanneer: 6 september 2016

Bezoekersaantallen van Kasteel de Haar groeit en blijft de komende tijd groeien. Groei is geen doel op zichzelf. Het doel is het behalen van financiële stabiliteit.

Het kasteel heeft momenteel zo'n 120.000 bezoekers per jaar en gaat groeien naar 200.000 bezoekers per jaar. Dit is ook de maximale capaciteit die het kasteel aankan.

Kenmerken:

- De groep die zich laat aanspreken blijkt vooral 50/55+ vrouwen met vriendin, gezin, man. "Kasteel de Haar trekt het musical publiek aan". Zij komen voor de lichte cultuur: voor het verhaal over de rijke baron en zijn gezin.
- Er zijn 20 evenementen per jaar. Veel minder dan vroeger.
- Bezoekers vooral vanuit de regio.
- Functie: horeca, zaalverhuur (voor partijen), park en museum.

Waarden:

- Groene recreatie.
- Reuring in het gebied is sterk verbeterd met de realisatie van het Land-inrichtingsplan (vooral de geitenboerderij).
- Voldoende evenementen.
- Tradities, zoals de kermis van Haarzuilens. Nieuw: hardlooppwedstrijd Haarzuilens.
- Openbaar is vervoer sterk verbeterd: rechtstreekse bus vanuit Vleuten naar Kasteel de Haar op woensdag, vrijdag en in het weekend.
- Goede relatie met de bewoners van Haarzuilens.

Dromen:

- Financiële stabiliteit.
- Grotere naamsbekendheid.
- 7 dagen per week vol.
- Het creëren van overnachtingsmogelijkheden is een droom, maar er zit geen verdienmodel in.
- Uitkopen van de omliggende boerderijen (zij ondervinden (geluid)overlast).
- Nieuw, groter tuinhuis met een horeca functie voor een groot publiek.
- Samenwerking met Natuurmonumenten. Nu lastig, vanwege een verschil in doelgroep.

Over 25 jaar:

- Men moet zich geen illusies in het hoofd halen. “Kasteel de Haar is geen Efteling en zal dan ook niet (inter)nationale bezoekers trekken.”
- Groei van de bezoekers voor het park.
- Groei van de horecavoorzieningen.
- Elke dag een bus vanuit Vleuten en vanaf Utrecht Centraal (om Utrechtse bezoekers te trekken).
- Bewegwijzering van Stichtse Vecht verbeterd (vanaf Utrecht en Woerden is het al goed).
- De toekomstige parkeerplaats is afhankelijk van het wel/niet doorgaan van de uitbreiding van de naastliggende golfbaan.

Nachtmerries

- De grens overschrijden van het aantal bezoekers van Kasteel de Haar.
- Toenemende klachten van de omliggende burens.

Vidius studentenunie

wanneer: 7 september 2016

Studenten zijn gericht op de binnenstad en Oost, maar wonen door druk op ruimte en prijzen nu vooral in Noord- en Zuid-Utrecht. In de binnenstad blijft de huurprijs van een studentkamer stijgen. De Uithof heeft te weinig voorzieningen om als woon- en verblijfsgebied interessant genoeg te zijn, overdag is het goed genoeg, in de avond gaan studenten naar de binnenstad.

De wijk Leidsche Rijn is voor studenten niet aantrekkelijk om te gaan wonen. Voor oudere studenten of diegene die stage lopen en rust opzoeken of een plek voor zichzelf kan Leidsche Rijn aantrekkelijk zijn. Als studenten bijvoorbeeld co-schappen gaan lopen bij het ziekenhuis dan is het handig om daar dichtbij te wonen. Op een campus bijvoorbeeld. Vidius adviseert om eens contact op te nemen met partijen zoals Socius die er misschien brood in zien om in Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern te ontwikkelen.

Een student bezoekt incidenteel de wijk Leidsche Rijn voor recreatie, festivals en andere evenementen. Cinemec en het Berlijnplein zijn bekende plekken voor hen.

Leidsche Rijn is voor een student ver weg en Vleuten-De Meern al helemaal. De Haarrijnseplas is onbekend. Door een betere marketing kan dit aantrekken. Vleuten-De Meern is wel aantrekkelijk om te sporten door de rust en de ruimte. Deze doelgroep is op dit moment niet groot. Het openbaar vervoer is niet optimaal. Studenten hebben graag goede OV-verbindingen. Leg bijvoorbeeld een tram aan naar Vleuten-De Meern. En ook langere gebruikstijden om 's avonds naar huis te kunnen met OV.

Er blijft altijd een tekort aan studentenwoningen. Als er studentenwoningen bij worden gebouwd op De Uithof dan verdwijnen er particuliere studentenhuisjes. Bouw grote complexen waar niet alleen studenten kunnen wonen maar ook bijvoorbeeld probleemjongeren. Zij kunnen elkaar helpen om de zelfredzaamheid te stimuleren.

De overgang van een studentenkamer naar een appartement of starterswoning is te groot. Dit is voor net afgestudeerden niet te betalen. Maak studentenwoningen die makkelijk om te bouwen zijn naar appartementen. Maar ook daarbij geldt dat Vleuten-De Meern niet de meest voor de hand liggende wijk is.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (waterschap)

Deelnemers: twee medewerkers

Wanneer: 7 september 2016

De HdSR geeft aan graag aan te haken op de omgevingsvisie. Hun bijdrage ligt op het gebied van waterkwaliteit en wateroverlast.

Hun doelen zijn:

1. gezond;
2. duurzaamheid;
3. klimaatverandering (stortbuien, hoe deze op te vangen. Hittestress, hoe tekort aan water opvangen);
4. sociaal.

Wanneer de gemeente of bewoners met een initiatief komen dan heeft het HdSR graag een faciliterende rol. De rol van de gemeente is om mensen te stimuleren en uit te dagen om met een goed initiatief te komen.

Een taak van het waterschap is het op peil houden van de waterkwaliteit door meer groen aan oevers aan te brengen. Daarbij ook aandacht voor waterplanten en kroos; beiden groeien zeer hard.

Een zichtbare trend zijn de stenen tuinen. Het gebruik van steen in de aanleg van tuinen heeft invloed op de watergang. De bewustwording hiervoor wil HdSR vergroten.

Gemeente Woerden

Deelnemers: beleidsadviseur ruimte en stedenbouwkundige

Wanneer: 22 september 2016

Gemeente Woerden grenst aan de oostzijde met Vleuten-De Meern. Het gaat met name om Harmelen dat grenst aan Vleuterweide, Veldhuizen en Haarzuilens.

Over het algemeen staan er geen grote ontwikkelingen op het programma in dit aangrenzende gebied. De volgende punten zijn genoemd ten aanzien van Vleuten-De Meern en het aangrenzende gebied in Woerden:

Waarden (behouden)

- Duurzaamheid, m.n. zonnepanelen;
- Autoverbindingen.

Veranderen

- Druk vrachtverkeer. Op dit moment maakt verkeer uit de Harmelerwaard nog gebruik van de Liesgrassingel. Zodra de brug over de Leidsche Rijn is aangelegd is er een verbinding rechtstreeks met de A12. Hiervoor lopen nog beroepsprocedures;
- Tekort aan bedrijfsruimte in Woerden;

- Glastuinbouw concentratie. De provincie Utrecht wil de glastuinbouw concentratie (rond de Bijleveld) behouden, evenals de grote agrarische bedrijven. De grote glastuinbouwbedrijven willen graag een directe verbinding met de A12, de kleinere bedrijven zien dit als een risico en maken bezwaar;
- Tekort aan voortgezet onderwijs (scholen zijn te klein en er zijn er te weinig in zowel Woerden als Vleuten-De Meern);
- Tekort aan sportvelden.

Over 25 jaar:

- Meer bedrijfsruimte. Er is vraag vanuit bedrijven naar meer bedrijfsruimte in Woerden. Nu is er nog weinig ruimte beschikbaar om dit te realiseren;
- Invulling van het poldergebied tussen de A12 en Utrechtsestraatweg. De gemeente is niet actief op zoek, maar laat het over aan Stichting Groene Hart en Stichting Groene Buffer. Het idee is om het gebied een recreatieve invulling te geven;
- Betere fietsverbindingen tussen Woerden en Vleuten-De Meern. Veel scholieren uit Vleuten-De Meern gaan naar school in Woerden of andersom;
- Geluidswal met zonnepanelen aan de A12 in de polder aansluitend aan Veldhuizen;
- Brugverbinding over Leidsche Rijn voor de verbinding Harmelerwaard – A12.

Dromen

- Klimaatneutraal;
- Recreatieve verbinding tussen Woerden – Utrecht;
- Meer samenwerking met omliggende gemeenten;
- Uitwisseling met Vleuten-De Meern qua sport en onderwijs.

Nachtmerries

- Verkeersdruk op Breudijk door uitbreiding van recreatieve voorzieningen;
- Gehele glastuinbouwconcentratie weg;
- Woningbouw in het poldergebied.

Woningbouwvereniging GroenWest

Deelnemers: Ontwikkelmanager & manager strategie

Wanneer: 26 september 2016

Groenwest heeft veel bezit in de bestaande kernen (in De Meern 784 woningen). Daarnaast nog nieuw bezit in Veldhuizen en Vleuterweide. Het bezit van Portaal is weer in beheer bij Portaal (deed GroenWest tijdelijk).

Vleuten-De Meern grenst aan het groene hart. Vleuten blijft echt een dorp, terwijl De Meern meer is ingekapseld. Vleuterweide heeft een relatief rijke bevolking.

De verhuurbaarheid in Vleuten-De Meern is goed. GroenWest wil het bestaand bezit verbeteren, onder andere door het verbeteren van de energielabels. Na 15 jaar is groot onderhoud van Veldhuizen aan de orde.

GroenWest constateert een grote behoefte aan zorg, waarvoor vernieuwing nodig is in de vorm van zorgwoningen. De vergrijzing vraagt om woningen bij voorzieningen en knooppunten. Voor jongeren is er behoefte aan laagdrempelige voorzieningen.

Reggefiber

wanneer: 2 november 2016

Bijna alle buurten in Vleuten-De Meern hebben een snel netwerk van glas of van koper. Een netwerk van glasvezel is sneller dan dat van koper. Een deel van Vleuten-De Meern heeft nog koper. Dit gaat met name om Veldhuizen. Nog niet overal is een 4G netwerk gerealiseerd. Een nieuwbouwproject kan met een glasvezelnetwerk gecombineerd worden. Dit scheelt tijd en geld.

Trends

- De maatschappij digitaliseert.
- Data-verbruik neemt alsmaar toe.
- Verwachtingspatroon wordt verhoogd.
- Thuiswerken: werknemers werken steeds meer thuis. Dit betekent dat de apparatuur thuis net zo goed moet zijn als op het werk.

Mogelijke veranderingen

- Internet of things: apps om apparatuur in huis en tuin te besturen (temperatuur, deuren, muziek). Het gaat om miljarden apparaten die alle kleine signalen ontvangen.
- Smart lighting: digitale (sfeer)verlichting buiten en binnen.
- Focus op diensten die glasvezel leveren in plaats van het netwerk zelf (koper of glas). Een glasvezelnetwerk of een kopernetwerk doen niet veel voor elkaar onder. De hoofdverbindingen zouden beter in glasvezel kunnen zijn het verdeelnetwerk kan goed in koper.
- Regeling van verkeersstromen.
- Track and trace systems.
- Camerabewaking.
- Slimme vuilnisophaalsysteem middels dynamische routes op basis van behoefte.
- Hangplekken voor jongeren met WIFI.
- Smart city (internet of things in de openbare ruimte).
- Online gaming: spelen en leren.
- WIFI bellen.
- 4G uitbreiding.

Jeugdgezondheidszorg Vleuten-De Meern

Deelnemer: Teammanager Jeugdgezondheidszorg Vleuten-De Meern)

Wanneer: 3 november 2016

Algemene opmerkingen

- De wijk Vleuten-De Meern wordt door zowel bewoners als professionals vaak niet als één wijk gezien. Het is een samenvoeging van een aantal buurten, die zeer verschillen in uitstraling en bewoners en daarnaast wordt het ook weleens gezien als onderdeel van Leidsche Rijn.

Nachtmerries:

- Veel bewoners brengen hun kinderen met de auto naar school. Dit is jammer, fietsende kinderen naar school is iets wat past bij een wijk als Vleuten-De Meern. Dit is ook een vicieuze cirkel, aangezien ouders de verkeerveiligheid in de wijk slecht vinden en daarom de kinderen met de auto brengen, waardoor er nog meer ouders hun kinderen brengen met de auto. Het zou jammer zijn als uiteindelijk bijna geen kinderen met de fiets naar school gaan.
- De JGZ signaleert een verandering bij jongeren in de wijk in de leeftijd 10-14, maar ook tot 18 jaar. De lat ligt voor de kinderen erg hoog en de prestatiedrang van vooral ouders wordt door kinderen als zwaar ervaren. Er zijn schattingen dat 1 op de 15 jongeren kampt met een depressie. Ouders zijn vaak van huis en hebben daardoor een minder goede band met kinderen, maar de wens voor goede prestaties op school, sport en andere plekken is zeer aanwezig. Ook bij de ouders ligt de druk hoog, druk op werk, het gezin draaiende te houden, weinig tijd voor elkaar, waardoor mensen ook uit elkaar groeien. De hoeveelheid vechtscheidingen in de wijk neemt ook toe. Daarnaast hebben er verrassend veel bewoners maar een klein netwerk in de wijk.

Wat wil je behouden?

- In de wijk zijn veel actieve bewoners die vrijwilliger zijn. Daarnaast ziet de wijk er over het algemeen erg goed uit, de huizen zijn mooi, het is netjes en schoon. Het is eigenlijk de ideale wijk om met kinderen dichtbij de stad, maar toch in rust, te kunnen wonen.

Wat wil je veranderen?

- In de wijk woonden veel tweeverdieners met kinderen. De laatste jaren is er een verandering gaande. Zo zijn er in Vleuten-De Meern bewoners die last hebben (gehad) van de crisis. Veel huizen waren onverkoopbaar omdat bewoners met een restschuld overbleven. Stellen die wilden scheiden moesten noodgedwongen samen in het huis blijven, omdat de restschuld niet betaald kon worden. Ook zijn er mensen uit Overvecht en Kanaleneiland in de wijk komen wonen. Voor deze mensen zijn in sommige gevallen andere voorzieningen en budget nodig. Vaak wordt Vleuten-De Meern echter niet als 'probleem' ervaren waardoor er bijvoorbeeld voor Buurteam en sociaal makelorganisaties weinig budget is. Ook in dit soort wijken is budget nodig.

Dromen?

- Er liggen veel kansen in de wijk op het gebied van sport. Er is een wens om te sporten vooral voor kinderen, maar de wachtlijsten zijn vaak lang of kinderen sporten bij een club verder weg. Dit bevordert de sociale cohesie en het clubgevoel niet. Clubs in de wijk zorgen voor een netwerk en een gezamenlijk gevoel, veel ouders carpoolen nu bijvoorbeeld ook niet, omdat het kind naar een club verder weg moet. Deze clubs zijn er in veel gevallen al wel, maar meer ruimte voor deze clubs ook voor bijvoorbeeld Hockey en Tennis is gewenst.

Bijlage 6: Stellingen wijkgesprek

Maximapark

Hoe willen we het Maximapark gebruiken?



Rust en natuur zijn het belangrijkste



Een rustig park van de wijk



Groepen mogen een eigen plek claimen



Alle ruimte voor evenementen

GROEN



Beheer van het groen

Hoe kunnen we het groen in de wijk onderhouden en verbeteren?



Laat de gemeente al het groen maar beheren



In mijn eigen straat onderhoud ik een stuk groen



Samen beheren we het buurt groen



Meer plekken als de Vlindertuin, bewoners doen het

GROEN



Water

Hoe willen we het water gebruiken?



Meer ruimte voor natuur



Bevaarbaar voor kleine boten



Meer plekken aan het water



Meer evenementen op het water

GROEN



Dorps karakter

Wat maakt een kern dorps?



Bebouwing is kleinschalig, niet hoger dan de kerk



Ons kent ons, de mensen maken het dorp



Elk huis is anders, passend bij historie



De winkels en voorzieningen zijn het dorpshart

WOONOMGEVING



Woningvoorraad

Is er voor elke levensfase een woning te vinden in de wijk?



Het is prima zoals het is



Oplossing zoeken in bestaande bebouwing



Meer kleine woningen



Meer appartementen, bijvoorbeeld zorgwoningen

WOONOMGEVING



Duurzaamheid

Hoe kan de wijk duurzamer worden?



Het is prima zoals het is



Iedereen verduurzaamt zijn eigen huis



We doen samen projecten



In de openbare ruimte duurzame maatregelen

WOONOMGEVING



Verdichting

Op welke manier kan de wijk bijdragen aan de groei van Utrecht?



Geen nieuwbouw meer!



Kleinschalig verdichten voor behoeftes van de wijk



Verdichten kan op centrumplekken



De wijk biedt ruimte voor meer sport en recreatie

WOONOMGEVING



Burgerinitiatieven

Op wat voor een manier werken we aan plannen in de wijk?



Gemeente signaleert, controleert en lost op



Bewoner signaleert, gemeente maakt plan



Gemeente en bewoners maken samen plannen



Bewoners doen het zelf wel

WOONOMGEVING



Winkels

Welke winkelvoorzieningen heeft de wijk nodig?



Meer kleine winkels in de buurt



Drie kernen: Vleuten, Vleuterweide en De Meern



Vleuterweide: het centrale grote winkelcentrum



Iedereen shopt online of buiten de wijk

ONTMOETEN



Horeca

Welke type horeca is wenselijk en op welke locatie?



Er is al genoeg horeca



Gekoppeld aan voorzieningen



Buurtkroeg, in de kernen



Pleisterplaatsen in parken en buitengebied

ONTMOETEN



Evenementen

Welke evenementen kunnen er georganiseerd worden in de wijk?



Evenementen horen in de stad, niet hier



Af en toe een buurtfeest is leuk



Een groot evenement is best, maar geen overlast



Grote evenementen geven juist reuring in de wijk

ONTMOETEN



Jongeren

Hoe kunnen jongeren elkaar ontmoeten?



Laat jongeren zelf een plek zoeken



Wifi spots op bepaalde locaties



Maak hangplekken in het groen



Een leuk buurthuis of kroeg voor feesten

ONTMOETEN



Sociale cohesie

Hoe willen we met elkaar in contact komen?



We wonen wel naast elkaar, maar verschillen teveel



Op de markt kom je iedereen wel tegen



Buren organiseren het samen



We organiseren het formeel, zoals bij sport

ONTMOETEN



Verkeersveiligheid

Hoe zorgen we voor een verkeersveilige wijk?



Iedereen heeft zijn eigen verantwoordelijkheid



Gedrag beïnvloeden op positieve manier



Fysieke maatregelen zijn nodig



Andere maatregelen

VERPLAATSEN



Bereikbaarheid

Hoe past bereikbaarheid in een prettige woonomgeving?



Auto centraal



Meer fietsstraten



OV altijd voorrang



Auto gebruik afremmen

VERPLAATSEN



Parkeren

Er is een grote vraag naar extra parkeerplaatsen, maar ten koste van wat?



Geen extra parkeerplaatsen, er is genoeg plek



Extra parkeren in eigen tuin



Extra parkeren in eigen straat ten koste van groen



Extra parkeren op afstand op parkeerterrein

VERPLAATSEN



Bedrijvigheid

In welke mate is de komst van meer (kleinschalige) werkgelegenheid in de wijk wenselijk?



Zoals nu: Beroep aan huis en bedrijventerrein



Meer ruimte voor bedrijvigheid op grote kavels



Meer ruimte voor "het nieuwe werken"



Meer ruimte overal, geef ondernemers vrijheid

STEDELIJKE THEMA'S



Opvang kwetsbare groepen

Op welke manier kan de wijk een bijdrage leveren aan de opvang van vluchtelingen, daklozen en verslaafden?



Niet



Kleinschalig tussen andere mensen



Beperkt op sommige plekken (geconcentreerd)



Grootschalig

STEDELIJKE THEMA'S





Gemeente Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 030 - 286 00 00

Fax 030 286 0235

Mail stedenbouw@utrecht.nl

Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern

november 2018



Omgevingsvisie



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern

november 2018

Colofon

Projectgroep

Tonia Koops
Nikita Kuipers
Peter Meijer
Helen Verouden
Isaac Nicolaas
Han Bleijs
Claar Talsma
Judith Arntz
Stef Verheul
Jeroen Koning
Elke Bon
Lisanne Teunissen

Projectmanagement

Matei Klewer
Wim van Gelder

Opdrachtgever

Iris Oosterbeek-Mooij
Martine van Rijn
Annechien de Gast

Grafische realisatie

Ruimte / CAD-unit

Versiedatum

november 2018

Samenvatting

De omgevingsvisie voor deelgebied Vleuten-De Meern is de uitkomst van een participatieproces waarin de burgers van Vleuten-De Meern zijn bevraagd naar wat zij belangrijk vinden voor de toekomst van de wijk. Hier zijn vier gebiedsthema's uitgekomen, te weten 'groen', 'ontmoeten', 'woonomgeving' en 'verplaatsen'. De omgevingsvisie is aangevuld met stedelijke thema's en later is ook beschrijvende informatie toegevoegd. Zo is onder meer de paragraaf 'Schets van de wijk' aan de inleiding toegevoegd. De paragraaf bevat een korte beschrijving van de wijk.

De gebiedsthema's zijn vertaald naar hoofdstukken en verder uitgewerkt in paragrafen waarin wordt aangegeven wat belangrijk is om te behouden en waar kansen voor ontwikkelingen en initiatieven worden gezien. In het hoofdstuk 'groen' wordt bijvoorbeeld ingezet op het behoud van het landschap rond Haarzuilens, het beschermen van archeologische waarden en op ontwikkelingen die bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Kansen worden gezien voor een groene aankleding bij ruimtelijke ontwikkelingen en zorgen voor eigentijdse recreatieve mogelijkheden, maar ook het koesteren van het Máximapark.

In het gebiedsthema 'ontmoeten' worden sociale cohesie, levendige winkelcentra en horeca, voorzieningen en activiteiten, ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen en ontmoetingsplekken voor jongeren besproken. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de behoefte aan ontmoetingsplekken voor jongeren. Verder moet worden ingezet op goed bezochte winkelcentra door het aanbieden van een goede mix van functies en moet er ruimte worden gemaakt voor ontmoetingen in de buurt die de mix van doelgroepen stimuleren.

Het gebiedsthema 'wonen' is uitgewerkt in wonen, werkgelegenheid, duurzame en gezonde woon- en werkomgeving en het dorps karakter van Vleuten-De Meern. Nieuwe woningen moeten passen bij de omgeving en er moet waar mogelijk rekening worden gehouden met de vraag uit de wijk. Qua ambities is sfeer in de dorpskernen belangrijk evenals de zorg dat mensen zelfstandig kunnen blijven wonen als ze ouder worden. Tot slot is het stimuleren van duurzame en energieneutrale woningen gewenst.

Het gebiedsthema 'verplaatsen' bestaat uit verkeersveiligheid, autogebruik, parkeren, fietsen en wandelen, openbaar vervoer. Iedereen zou zich veilig moeten voelen in het verkeer met extra aandacht voor kinderen en ouderen. Het autogebruik moet niet worden ontkend, maar andere vormen van vervoer moeten wel worden gestimuleerd.

In het hoofdstuk 6 'uitvoering' wordt uitgelegd hoe de gemeente initiatieven toetst. Deze omgevingsvisie voor deelgebied Vleuten-De Meern fungeert namelijk als inhoudelijk kader bij het toetsen van initiatieven wanneer deze niet binnen het bestemmingsplan passen. Hoe men als initiatiefnemer het beste te werk kan gaan, staat verwoord in het stappenplan.

Tot slot zijn in de bijlagen de totstandkoming van deze omgevingsvisie, trends, cijfers en feiten, de historie en een lijst van monumenten van Vleuten-De Meern terug te vinden.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	9
1.1 Eerste kennismaking met de wijk	9
1.2 Gebiedsgrenzen	11
1.3 Schets van de wijk	12
1.3.1 Inleiding	12
1.3.2 Haarzuilens	12
1.3.3 Haarrijn	13
1.3.4 Vleuten	13
1.3.5 Vleuterweide (Vleuten)	14
1.3.6 Máximapark	14
1.3.7 De Meern	14
1.3.8 Veldhuizen – De Balijs (De Meern)	15
1.3.9 Oudenrijn (De Meern)	15
1.3.10 Rijnenburg	15
1.4 De koers voor de wijk: ontwikkelen met dorps karakter	16
1.5 Gebiedsthema's	16
1.5.1 Groene wijk	18
1.5.2 Bewoners ontmoeten elkaar	18
1.5.3 Fijn wonen en werken in de wijk	18
1.5.4 Veilig verplaatsen in bereikbare wijk	19
2 Groene wijk	20
2.1 Inleiding groene wijk	20
2.1.1 Waar gaat dit hoofdstuk over?	20
2.1.2 Groeiende stad	20
2.2 Kaart met de grote groene gebieden	21
2.3 Groen in de woonomgeving	22

2.3.1	Beschrijving van het groen	22
2.3.2	Behoud	22
2.3.3	Kansen	23
2.3.4	Onderhoud en beheer (uitvoering)	24
2.4	Máximapark.....	24
2.4.1	Beschrijving van het Máximapark	24
2.4.2	Behoud	26
2.4.3	Kansen	26
2.5	Haarzuilens en omgeving, buitengebied	28
2.5.1	Beschrijving van het buitengebied	28
2.5.2	Behoud	28
2.5.3	Kansen	29
2.6	Water.....	30
2.6.1	Beschrijving van het water	30
2.6.2	Behoud	31
2.6.3	Kansen	31
2.6.4	Aanpassen aan klimaatverandering	32
3	Bewoners ontmoeten elkaar	34
3.1	Inleiding	34
3.2	Kaart met ontmoetingsgebieden	35
3.3	Sociale cohesie in de wijk	36
3.3.1	Beschrijving van de sociale samenhang	36
3.3.2	Behoud	36
3.3.3	Kansen	37
3.4	Levendige winkelcentra en horeca.....	38
3.4.1	Beschrijving van de ontmoetingsplekken winkelcentra en horeca.....	38
3.4.2	Behoud	38
3.4.3	Kansen	39

3.5	Voorzieningen en activiteiten	40
3.5.1	Beschrijving van de voorzieningen en activiteiten	40
3.5.2	Behoud	40
3.5.3	Kansen	41
3.6	Ontmoetingen voor ouderen	43
3.6.1	Beschrijving van ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen	43
3.6.2	Behoud	43
3.6.3	Kansen	44
3.7	Ontmoetingsplekken voor jongeren	45
3.7.1	Beschrijving van de ontmoetingsplekken.....	45
3.7.2	Behoud	45
3.7.3	Kansen	45
3.8	Kindvriendelijke wijk	46
3.8.1	Beschrijving kindvriendelijkheid van de wijk.....	46
3.8.2	Behoud	46
3.8.3	Kansen	47
4	Fijn wonen en werken in de wijk.....	49
4.1	Inleiding	49
4.2	Kaart met woongebieden en bedrijventerreinen	50
4.3	Wonen	51
4.3.1	Beschrijving van het woningaanbod	51
4.3.2	Behoud	51
4.3.3	Kansen	52
4.4	Werkgelegenheid in de wijk	53
4.4.1	Beschrijving werkgelegenheid in de wijk.....	53
4.4.2	Behoud	54
4.4.3	Kansen	55
4.5	Duurzame en gezonde woon- en werkomgeving.....	56

4.5.1	Beschrijving van de leefomgeving	56
4.5.2	Behoud	56
4.5.3	Kansen	57
4.6	Het dorpse karakter.....	58
4.6.1	Beschrijving van het dorpse karakter	58
4.6.2	Behoud	59
4.6.3	Kansen	60
5	Veilig verplaatsen in bereikbare wijk	62
5.1	Inleiding	62
5.2	Kaart met snelwegen, spoor en busbaan	63
5.3	Verkeersveiligheid	64
5.3.1	Beschrijving verkeersveiligheid	64
5.3.2	Behoud	64
5.3.3	Kansen	64
5.4	Autogebruik.....	66
5.4.1	Beschrijving vervoer met de auto	66
5.4.2	Behoud	66
5.4.3	Kansen	67
5.5	Parkeren	68
5.5.1	Beschrijving van het parkeren	68
5.5.2	Behoud	68
5.5.3	Kansen	69
5.6	Fietsen en wandelen	70
5.6.1	Beschrijving van de fiets- en wandelmogelijkheden	70
5.6.2	Behoud	70
5.6.3	Kansen	71
5.7	Openbaar vervoer	71
5.7.1	Beschrijving openbaar vervoer.....	71

5.7.2	Behoud	72
5.7.3	Kansen	72
6	Uitvoering: mogelijkheden voor initiatieven.....	73
6.1	Hoe toetst de gemeente initiatieven?.....	73
6.1.1	Inleiding.....	73
6.1.2	Kaders, ambities en stappenplan bij initiatieven	73
6.2	Kaders en ambities bij ontwikkelingen.....	73
6.2.1	Groene wijk	74
6.2.2	Bewoners ontmoeten elkaar	74
6.2.3	Fijn wonen en werken in de wijk.....	74
6.2.4	Veilig verplaatsen in bereikbare wijk	74
6.3	Welke stappen zet een initiatiefnemer?	75
	Bijlage 1: Hoe is de omgevingsvisie Vleuten-De Meern tot stand gekomen?.....	77
	Bijlage 2: Trends	78
	Bijlage 3: Cijfers en Feiten	80
	Bijlage 4: Historie in het kort.....	82
	Bijlage 5: Monumenten in de wijk Vleuten – De Meern	84

Omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern

1 Inleiding

1.1 Eerste kennismaking met de wijk



Inwoners van Vleuten-De Meern zijn erg tevreden met de leefomgeving, meer dan in andere wijken in Utrecht. We willen ervoor zorgen dat Vleuten-De Meern ook op lange termijn leefbaar is en zo'n prettige wijk blijft. In deze omgevingsvisie staat wat we kunnen doen om daarvoor te zorgen. Want Utrecht verandert en daar willen we op inspelen.

Utrecht groeit hard en gaat richting 400.000 inwoners. Dit heeft ook gevolgen voor Vleuten-De Meern. Groei van de stad brengt kansen met zich mee, maar de ontwikkeling moet wel passen bij de wijk en bij de wensen en waarden van de inwoners.

Vleuten-De Meern is 'dorps', zeggen inwoners. De gemeente vroeg hun wat zij belangrijk vinden in de wijk. Naast het dorpsse gevoel vonden zij de volgende onderwerpen het belangrijkste:

- voldoende groen
- elkaar makkelijk ontmoeten
- fijne woon- en werkomgeving
- prettig kunnen verplaatsen (op de fiets, lopend, met het openbaar vervoer of met de auto)

Deze onderwerpen, die we gebiedsthema's noemen, worden in de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern, uitgebreid besproken.

Veel buurten in Vleuten-De Meern voelen als een dorp in de stad. Het dorpsse karakter van die delen is een belangrijke, unieke waarde voor de wijk. Vleuten, De Meern en Haarzuilens zijn de oude dorpen van de wijk. In de loop van de tijd is hier steeds meer nieuwbouw omheen gekomen. De oude dorpskernen vormen natuurlijke centra en hebben hun dorpsse karakter behouden. De nieuwbouw heeft door de ruime opzet een kindvriendelijk en groen karakter.

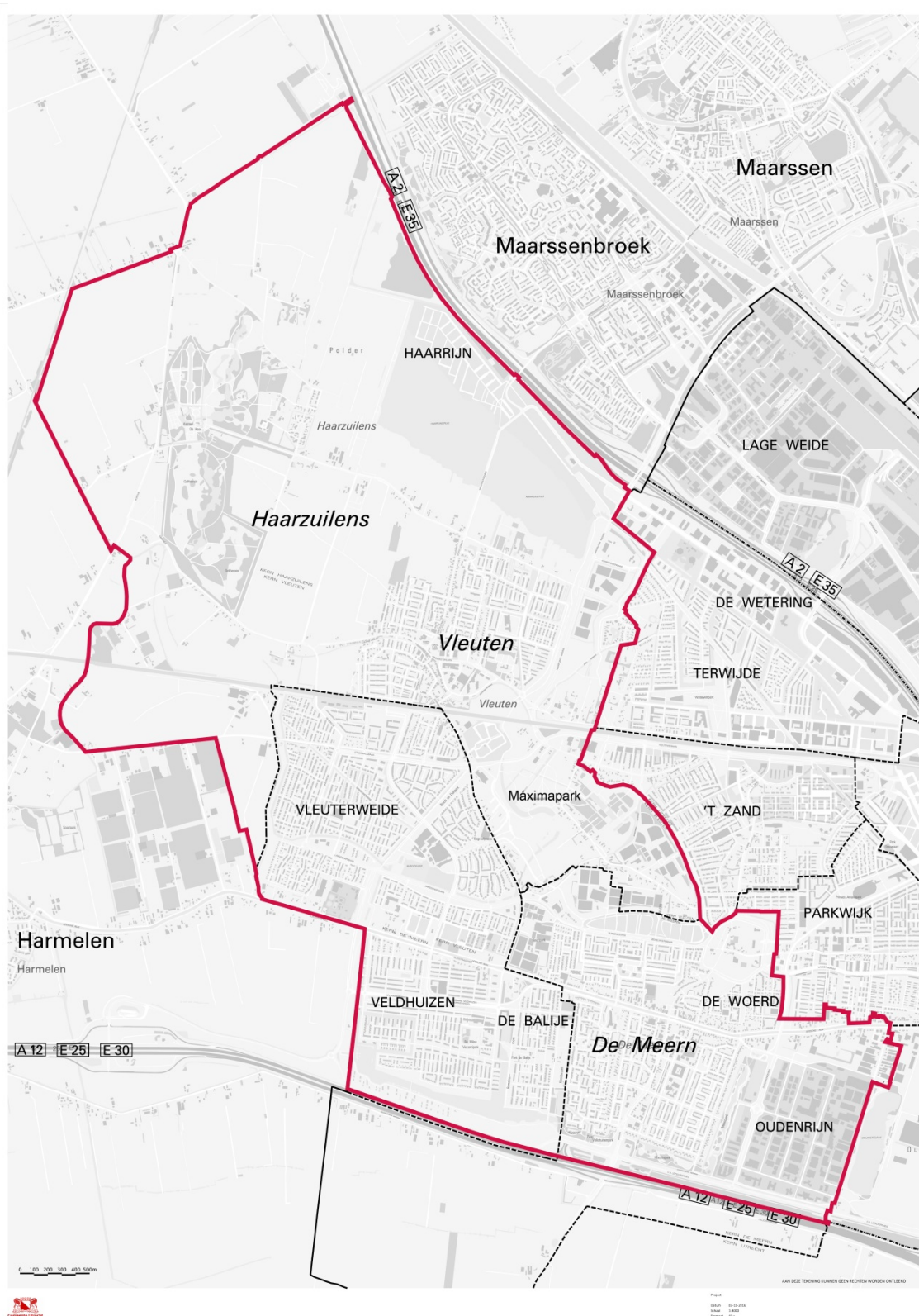
Er is behoefte aan een saamhorigheidsgevoel. Mensen willen weten wie hun burens zijn en elkaar helpen. Het dorpse karakter is niet alleen iets sociaals. Het heeft ook te maken met de voorzieningen, het groen en de opzet van de bebouwing. De bebouwing in de oude kernen is kleinschalig, dat wil zeggen niet te hoge gebouwen en met veel ruimte ertussen.

In het gebied is dus een mix van oude en nieuwe bebouwing. Dit geeft charme aan het gebied. Er is veel groen in de wijk. In de directe woonomgeving zijn dat de tuinen, plantsoenen en parken. Grotere groene gebieden en het omliggende landschap, zoals het Máximapark en Haarzuilens zijn makkelijk te bereiken. Dit zijn belangrijke recreatiegebieden voor de wijk en voor bewoners uit de rest van de stad.

De omgevingsvisie heeft geen invloed op ontwikkelplannen die al door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zoals bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling rond Haarzicht en Haarrijn. Deze plannen worden uitgevoerd ongeacht de uitkomsten van deze omgevingsvisie.

De polder Rijnenburg hoort ook bij de wijk Vleuten – De Meern. Echter, de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern gaat niet over Rijnenbrug. Het beleid voor Rijnenburg is vastgelegd in het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 het bestemmingsplan vastgesteld. Een eventuele ontwikkeling van Rijnenburg, bijvoorbeeld als energielandschap, wordt in een aparte procedure bekeken.

1.2 Gebiedsgrenzen



1.3 Schets van de wijk

1.3.1 Inleiding

Ruimtelijke structuur

Vleuten – De Meern is de wijk met het grootste oppervlak. De structuur van de wijk wordt onder meer bepaald door drie grote oost-westverbindingen: de spoorlijn Utrecht – Gouda, de Leidsche Rijn en de snelweg A12. De kern van het gebied is het Máximapark, met Vleuten aan de noordwestkant van het park en De Meern aan de zuidkant. Vleuten en De Meern hebben door hun kleinschaligheid en hun diversiteit van bebouwing een dorps karakter. Dat karakter is behouden, ook al zijn er in de loop van de tijd steeds meer huizen om de dorpen heen gebouwd. De nieuwbouw heeft door de ruime opzet een kindvriendelijk en groen karakter.

Het groengebied dat Haarzuilens omringt is benoemd als recreatiegebied. Het landgoed Haarzuilens rondom het kasteel en het park is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

Ten noorden van Vleuten ligt de Haarrijnseplas, waar ook recreatiemogelijkheden zijn. Tussen Vleuten en de plas wordt de nieuwe woonwijk Haarzicht gebouwd en aan de noordwest kant van de plas komt de woonwijk Haarrijn.

Ten zuiden van de A12 ligt het buitengebied Rijnenburg. Het landschap wordt voornamelijk gekenmerkt door langgerekte verkaveling haaks op de snelweg en de bebouwingslinten die meestal oost-west lopen. De bebouwing bestaat uit typische lintbebouwing.

Aan de oostkant van De Meern ligt het industrieterrein Oudenrijn.

In de welstandsnota staat een uitgebreide beschrijving van de wijk.

Sociale structuur

De bevolkingssamenstelling van de wijk Vleuten-De Meern heeft, vergeleken met de andere wijken, een paar opvallende punten. Er zijn relatief veel jongeren, maar ook veel 65-plussers. Ruim een tiende van de inwoners is van niet-westerse afkomst.

De verwachting is dat de gemiddelde leeftijd van de bewoners toeneemt, onder meer omdat er geen grote bouwplannen meer zijn. Daardoor zal ook de sociale structuur veranderen.

Buurten en gebieden van de wijk

In de paragrafen hieronder worden de buurten en gebieden van de wijk beschreven.

1.3.2 Haarzuilens

Beschrijving

Haarzuilens ligt aan de noordwest kant van de wijk. Hier begint het groene hart van de Randstad. Haarzuilens bestaat uit kasteel De Haar en het kasteeldorp Haarzuilens. Het kasteel en het dorp zijn ontworpen door P.J.H. Cuypers en gebouwd aan het einde van de 19e eeuw. In de middeleeuwen waren hier al voorgangers van het kasteel en het dorp. Het oorspronkelijke dorp is in 1898 op een andere plek herbouwd. De landerijen eromheen hebben nog de middeleeuwse verkaveling.

Cultuurhistorische waarden

Kasteel en bijbehorende tuin- en parkaanleg zijn beschermd als rijksmonument (historische buitenplaats). Samen met het dorp en de landerijen is het kasteel en het park aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De waarden zijn als volgt benoemd in het beschermd dorpsgezicht:

- de landschappelijke parkaanleg rond kasteel de Haar
- kasteel de Haar als kern van deze aanleg en met de zichtassen
- het dorp Haarzuilens met zijn opzet als brinkdorp en nog grotendeels oorspronkelijke, historiserende bebouwing
- de ruimtelijke samenhangende aanleg van kasteel, park en omliggende agrarische gronden
- de aanwezige middeleeuwse structuren, zoals ontginningsassen, waterlopen en wegen
- de in het gebied aanwezige historische elementen als de eendenkooi en de Hamtoren

1.3.3 Haarrijn

Beschrijving

Haarrijn ligt ten noorden van Vleuten en grenst aan de A2. Dit gebied is van oorsprong een vroeg middeleeuwse ontginning met als ontginningsbasis de Thematerweg en de Smalle Themaat. De Haarrijnseplas, gegraven voor de winning van het zand dat nodig was voor de bouw van Leidsche Rijn, bepaalt de nieuwe inrichting en het gebruik. Een deel van het gebied grenst aan het beschermd dorpsgezicht Haarzuilens.

Cultuurhistorische waarden

- Tot de cultuurhistorische waarden behoort de historische ontginningsverkaveling met de bijbehorende ontginningsbasis en de -kaden.
- Aan de Thematerweg ligt tevens op de karakteristieke verkaveling een aantal monumentale boerderijen. De ligging op de grens van de landschappelijke aanleg van Haarzuilens is zichtbaar in Thematerweg 2, boerderij Slotzicht.

1.3.4 Vleuten

Beschrijving

Vleuten behoort tot de oudste kernen in het gebied (waarschijnlijk ontstaan in de 9^e eeuw). Het dorp ontwikkelde zich op de stroomrug van de Oude Rijn (nu Vleutense Wetering) rondom de kerk. Het oudste deel bevindt zich ter hoogte van de Dorpsstraat, de Schoolstraat en de Pastoor Ohllaan. Aan de Schoolstraat en de Dorpsstraat is de oorspronkelijke lintbebouwing nog te vinden. Latere kleinschalige uitbreidingen (zowel voor- als naoorlogs) voegen zich rondom deze kern. Het grootste deel van het dorp ligt ten noorden van de spoorlijn.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden zijn gelegen in de historische kern en de linten. Het gaat zowel om de structuur als om de daar aan gelegen historische bebouwing:

- de historische dorpskern rondom het Dorpsplein, Dorpsstraat en Schoolstraat en bijbehorende (nog aanwezige) historische bebouwing, zoals de broederschapshuisjes
- de historische linten als de Pastoor Ohllaan, de Dorpsstraat, de Stationsstraat, het Haarpad en de Hindersteinlaan en de bijbehorende historische bebouwing
- de Vleutense Wetering
- de Torenpleinkerk met plein
- De R.K. Willibrorduskerk met pastorie, tuin en begraafplaats

1.3.5 Vleuterweide (Vleuten)

Beschrijving

Vleuterweide is een nieuwe buurt, gebouwd op een oude landschappelijke structuur tussen Vleuten en Veldhuizen (De Meern) in, tussen het spoor en de Leidsche Rijn. Bepalende historische structuren zijn de Leidsche Rijn en enkele oude wegen en weteringen.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden betreffen de aanwezige natuurlijke en cultuurelementen die de landschapsstructuur bepalen. Hiertoe behoren het bewoningslint langs de Leidsche Rijn (Zandweg) en de Leidsche Rijn zelf, de Vleuterweideweg-Ivoorzwaamsingel-Liesgrassingel en de Europaweg-Wilhelminalaan. Ook de (van oorsprong middeleeuwse) watertjes de Heycop en de hierop aantakende hoofdwetering van de aangrenzende polder die naar Harmelen voert, evenals de Middewetering, horen bij de structuur.

1.3.6 Máximapark

Beschrijving

Het Máximapark ligt tussen Vleuten en De Meern. Het park grenst ook aan nieuwe wijken, zoals Terwijde en Vleuterweide.

Het park is gelegd over het middeleeuwse ontginningslandschap tussen de Leidsche Rijn (Rijksstraatweg) en de Vleutense Wetering. De wegen met lintbebouwing, zoals de Alendorperweg, en de waterstructuren zijn opgenomen in een nieuwe parkaanleg. De glastuinbouw heeft plaats moeten maken voor het park.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden betreffen de oude (water)structuren en bebouwingslinten. De Alendorperwetering is een restant van een oude Rijnloop. De Alendorperweg is van oude oorsprong en heeft een kenmerkende lintbebouwing. De Esdoornlaan is van oorsprong een oude dijk langs de Alendorperwetering. De Enghwetering (verlengde van de Vleutense Wetering) en de Enghlaan horen bij de voormalige ridderhofstad Den Engh.

1.3.7 De Meern

Beschrijving

De Meern ontwikkelde zich vanaf de 17e eeuw als lintbebouwing aan weerszijden van de Leidsche Rijn. Het heeft geen echte dorpskern. De belangrijke wegen zijn de Zandweg en de Meerndijk. De bouw van de rooms-katholieke kerk aan de Pastoor Boelenslaan heeft de groei ten zuiden van de Leidsche Rijn mede bepaald. Latere uitbreidingen tussen 1950 en nu vullen het gebied op. De Woerd is de plek waar het Romeinse grensfort in de 1e eeuw gevestigd werd, nu ingevuld met een reconstructie van het fort en met nieuwbouw.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden betreffen de oude structuren zoals de Leidsche Rijn, de Rijksstraatweg, de Zandweg en de Meerndijk. Deze laatste heeft een middeleeuwse oorsprong en functioneerde als waterkering.

- De Woerd is een gebied met een hoge archeologische waarde. Het is een archeologisch monument vanwege de aanwezigheid van het Castellum, kampdorp, grafveld en andere

bewoningssporen. Bij de cultuurhistorische waarden behoort ook de Groenedijk als middeleeuwse structuur.

- Bijzondere waarde heeft ook een karakteristiek jaren vijftig wijkje (gebouwd tussen 1948 en 1952) rondom de kerk aan de Pastoor Boelenslaan. Het betreft huizen aan de Zonstraat (oneven zijde), de Pastoor Boelenslaan en de Kalverstraat, even zijde, de Taets van Amerongenlaan en de Driekoningenschool.

1.3.8 Veldhuizen – De Balije (De Meern)

Beschrijving

De buurten Veldhuizen en De Balije liggen tussen de Leidsche Rijn en de A12, aan de westkant van De Meern. Veldhuizen is de eerste wijk die bij de ontwikkeling Leidsche Rijn hoort. De bouw van Veldhuizen is rond 1997 begonnen. Met de bouw van de drie kleinere buurten in De Balije is de ontwikkeling hier klaar.

De landschappelijke opbouw van het gebied is in belangrijke mate bepaald door de ligging op de Heldammer stroomrug, behorende bij een oude zijtak van de Oude Rijn. De stroomrug bepaalde de ligging van de Romeinse weg en diverse oude bewoningssporen. In de middeleeuwen is het gebied opnieuw in cultuur gebracht, met als ontginningsas de Leidsche Rijn. De nieuwe invullingen hebben gebruik gemaakt van deze historische landschapsopbouw, met incorporatie van oudere bebouwing.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden betreffen de nog aanwezige landschappelijke structuren, zoals de verkaveling- en slotenpatronen, en oude wegstructuren en de Leidsche Rijn met de Rijksstraatweg. Daarnaast zijn er de monumentale boerderijen, soms met veel oudere voorgangers, of ridderhofsteden en bijbehorende terrein en toegangswegen. Van grote waarde zijn ook de archeologische sporen in het gebied, zoals de Romeinse weg.

1.3.9 Oudenrijn (De Meern)

Beschrijving

Oudenrijn ligt tussen de Leidsche Rijn en de A12, aan de oostkant van De Meern.

Het bedrijventerrein en recreatiegebied heeft van oorsprong het typische middeleeuwse slagenlandschap, ontgonnen vanaf de Leidsche Rijn. Kenmerkend is de Rijksstraatweg, van oorsprong een waterkering, als oud boerderijenlint.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden bestaan uit de Leidsche Rijn en het historische lint, de Rijksstraatweg.

1.3.10 Rijnenburg

Deze visie gaat niet over Rijnenburg. Rijnenburg ligt wel in de wijk Vleuten-De Meern.

Beschrijving

De polder Rijnenburg ligt ten zuiden van de A12. Het landschap bestaat uit open weilanden met een strakke, historische verkaveling die kenmerkend is voor het gebied.

De Nedereindseweg, waarlangs boerderijen en de andere bebouwing staan, is door de vele hoge opgaande begroeiing langs de weg, in contrast met het omringende, open landschap, een kenmerkend en zeer waardevol landschapselement.

Hier en daar staan in de weilanden (met name langs de sloten) bomen, op een enkele plaats meidoornstruiken. De meest voorkomende boomsoorten zijn populieren, (knot)wilgen en essen.

Rijnenburg blijft in de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern, buiten beschouwing.

Cultuurhistorische waarden

De oorspronkelijke verkaveling en wegenstructuur uit de middeleeuwen is nog goed herkenbaar in het plangebied. Deze bepalen het unieke karakter van het gebied en moeten behouden blijven. De plaats van de voormalige ridderhofstad Everstein, het wiel aan de Meerndijk en de eendenkooi aan de Galecopper wetering zijn historische, landschappelijke en cultuurhistorische structuren die ook behouden moeten blijven.

De regeling in het bestemmingsplan beschermt de genoemde waarden. In [hoofdstuk 3](#) van de toelichting van het bestemmingsplan Rijnenburg, Utrecht is een uitgebreide beschrijving van het gebied en de waarden opgenomen.

1.4 De koers voor de wijk: ontwikkelen met dorps karakter

De huidige leefomgeving is al erg goed, en geeft een sterke basis. Bewoners hebben input gegeven aan de gemeente over wat zij belangrijk vinden. Zij noemen Vleuten-De Meern vaak 'dorps', en vonden de volgende thema's het belangrijkste:

- voldoende groen
- elkaar makkelijk ontmoeten
- fijne woon- en werkomgeving
- prettig kunnen verplaatsen (op de fiets, lopend, met het openbaar vervoer of met de auto)

Nieuwe ontwikkelingen en trends, bijvoorbeeld de groei van de stad, kunnen bijdragen aan het goed houden, verbeteren van deze thema's.

1.5 Gebiedsthema's

De visie over de wijk Vleuten – De Meern wordt aan de hand van gebiedsthema's verteld. De gebiedsthema's zijn ook een hulpmiddel om de wijk vanuit verschillende invalshoeken te bekijken en [de gemeentelijke thema's van de omgevingsvisie](#) in elkaar te verweven of met elkaar te verbinden.



1.5.1 Groene wijk

Belangrijke kenmerken van Vleuten-De Meern:

- groene uitstraling van de wijk
- het Máximapark
- het water
- het omliggende landschap

Het aantal inwoners in de stad groeit, en daarmee ook het gebruik van het groen. Bijvoorbeeld om te recreëren, te sporten en te bewegen. In Vleuten-De Meern is deze trend duidelijk zichtbaar. Het groen en het water zijn ook belangrijk voor de manier waarop we inspelen op veranderingen in het klimaat. We willen bijvoorbeeld hitteoverlast, verdroging en wateroverlast voorkomen.

Lees verder in hoofdstuk 2.

1.5.2 Bewoners ontmoeten elkaar

Contacten tussen mensen bepalen vaak of iemand zich thuis en welkom voelt in een wijk. Op een aantal plekken in de wijk gaan ontmoetingen (bijna) vanzelf, zoals in:

- de dorpskernen
- de winkelcentra
- horeca
- sportverenigingen
- scholen
- buurthuizen.

Deze plekken zijn vooral belangrijk voor de mensen uit de wijk. Maar zij vinden dat het nog beter kan. Bijvoorbeeld door winkelcentra gezelliger te maken, bijvoorbeeld met meer horeca.

Sommige groepen hebben speciale wensen of aandacht nodig: kinderen, jongeren en ouderen. Vooral omdat deze groepen in Vleuten-De Meern groter zijn dan in de rest van de stad. De groei van Utrecht brengt daar geen verandering in.

Er zijn ook plekken (bijvoorbeeld het kasteelpark) en activiteiten (zoals evenementen) waar ook mensen van buiten de wijk komen. De groei van Utrecht zal vooral daar te merken zijn, bijvoorbeeld omdat het drukker is.

Lees verder in hoofdstuk 3.

1.5.3 Fijn wonen en werken in de wijk

Wonen

In Vleuten-De Meern komen geen grote aantallen extra nieuwbouw nadat de huidige projecten zijn afgerond. Maar de groei van de stad is op een andere manier merkbaar. Bijvoorbeeld doordat de woningprijzen stijgen, wat het moeilijker maakt voor wijkbewoners om een woning te kopen. We willen daarom ook meer variatie in woningen. Dit kan bijvoorbeeld door:

- beperkt en op kleine schaal nieuwbouw
- functieverandering van gebouwen, bijvoorbeeld een kantoor veranderen in een wooncomplex

Werken

Verder is het voor ondernemers steeds makkelijker om een bedrijf aan huis te starten. Zij zijn dus meer in (woon)wijken te vinden. Dit zorgt voor:

- werkgelegenheid in de wijk
- levendigheid
- ontmoetingen
- voorzieningen voor bewoners
- creatieve oplossingen voor werkplekken dicht bij huis, zoals werkplekverhuur aan zzp'ers

Leefomgeving

Naast wonen en werkgelegenheid is ook de omgeving belangrijk. We willen dat mensen die hier wonen en werken zich prettig voelen. Het gaat dan vooral om:

- de dorpse uitstraling van de wijk
- een functionele en mooie openbare ruimte die past bij het dorpse gevoel
- energiezuinige gebouwen met bijvoorbeeld zonnepanelen
- een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten

Lees verder in hoofdstuk 4.

1.5.4 Veilig verplaatsen in bereikbare wijk

De stad groeit, dus de hoeveelheid verkeer gaat toenemen. Voor nieuwe wegen is geen ruimte. We stimuleren daarom vooral dat mensen gaan lopen, fietsen of het openbaar vervoer nemen. Deze vervoerswijzen nemen weinig ruimte in beslag en zijn bovendien duurzaam.

We vinden het belangrijk dat het verkeer veilig is voor iedereen en dat mensen zich makkelijk kunnen verplaatsen. Bijvoorbeeld door fietsroutes die gescheiden zijn van het autoverkeer, of door wandelroutes met voldoende zitbankjes onderweg voor ouderen.

Het autogebruik in Vleuten-De Meern is hoog en daar is ruimte voor. Toch willen we stimuleren dat mensen de auto iets vaker laten staan. Wat hierbij helpt zijn:

- goed openbaar vervoer
- treinstation in de buurt
- doorfietsroutes

Lees verder in hoofdstuk 5.

2 Groene wijk

2.1 Inleiding groene wijk

2.1.1 Waar gaat dit hoofdstuk over?

Met 'groen' bedoelen we het openbare groen, zoals groenvoorzieningen in de straten, maar ook de plantsoenen, de parken, het water en het landelijke gebied buiten de bebouwde kom.

De groene uitstraling van de wijk en het omliggende landschap zijn kenmerkend voor Vleuten-De Meern. Ook het groen in uw tuin draagt daar aan bij.

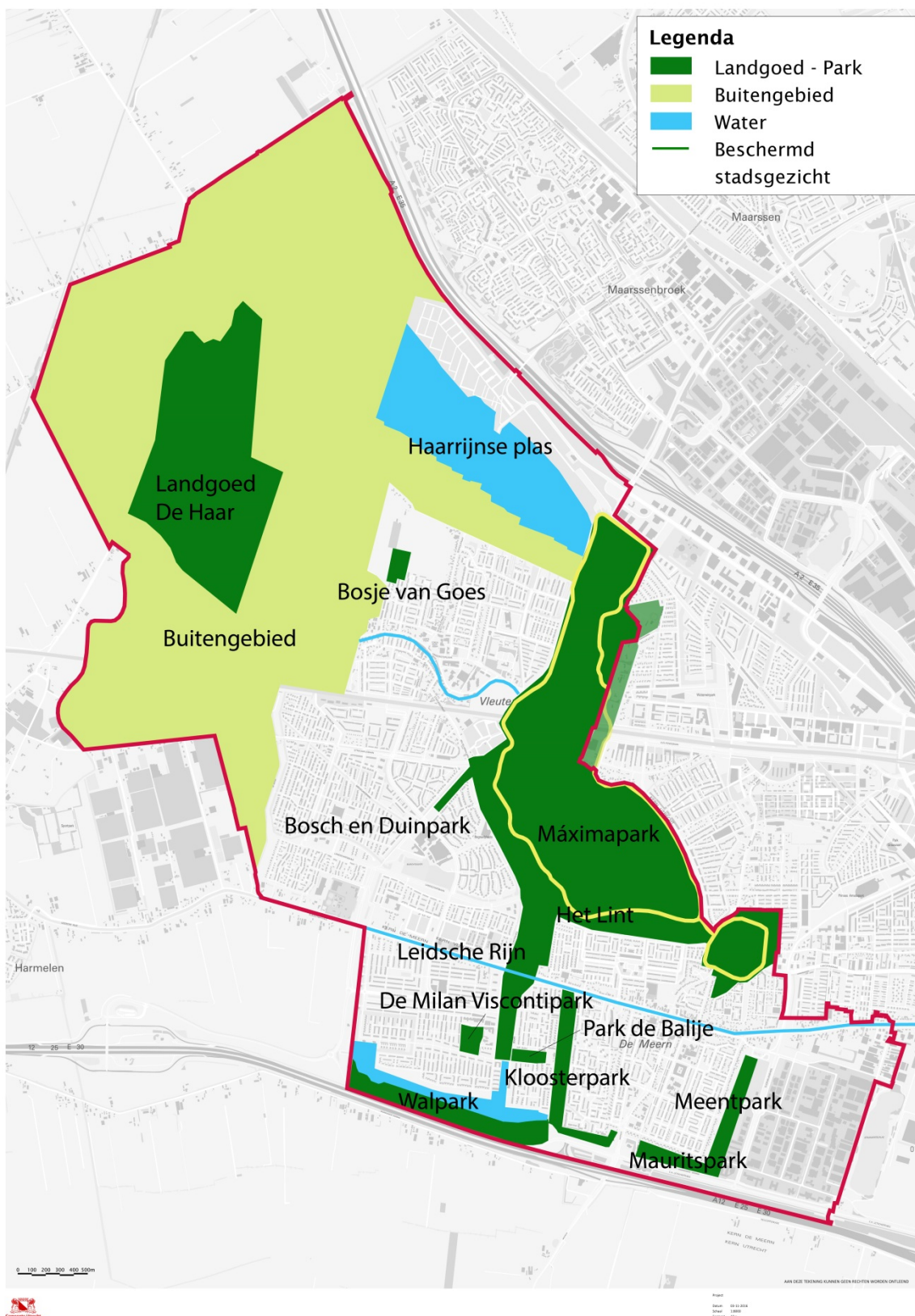
2.1.2 Groeiende stad

Het aantal inwoners in de gemeente groeit. Het gebruik van het groen neemt dus toe.

Bewoners gebruiken groen voor:

- elkaar ontmoeten
- wandelen en genieten van de natuur
- lezen of in de zon liggen
- sporten en bewegen
- picknicken

2.2 Kaart met de grote groene gebieden



2.3 Groen in de woonomgeving

2.3.1 Beschrijving van het groen

"Een rustige, groene wijk", dat is Vleuten-De Meern volgens bewoners. Niet alleen vanwege het Máximapark (zie paragraaf 2.4) of door het landschap rondom Haarzuilens (zie paragraaf 2.6), maar vooral ook door het groen in de woonomgeving.

Wat bewoners hier fijn vinden en waarderen zijn:

- groenstroken en bloemperkjes
- historische dijken en lanen
- de vele, oudere bomen in de wijk
- de parken en plantsoenen



Meer 'klein groen'. Bewoners willen niet alleen wat bomen, maar ook kleine stukjes met wat groenperkjes bijvoorbeeld langs huizen of om grote stukken bestrating te 'breken'.

De groei van de stad vraagt ook om ontwikkeling van nieuw groen en het verbeteren van bestaand groen. In het [groenstructuurplan](#) en in het [bomenbeleid](#) is dit uitgewerkt.

Ambitie: zorg voor een groene aankleding bij ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3.2 Behoud

Behoud en versterking van het groen is de basis voor de woonomgeving in de toekomst. Het groen in de stad moet voor iedereen bereikbaar zijn en we willen dat de kwaliteit van het groen goed blijft. Utrecht groeit en daarom leggen we vast welke plekken we groen willen houden. Deze staan in het groenstructuurplan. Op die manier kunnen we hier rekening mee houden bij ontwikkelingen en beschermen we het groen.

Grotere stukken groen worden apart bestemd in het bestemmingsplan, zodat bij een ontwikkeling zorgvuldig met het groen wordt omgegaan. Zie ook het [thematische beleid](#).

2.3.3 Kansen

Samen met bewoners is het [Wijkgroenplan Vleuten-De Meern](#) opgesteld. Hierin zijn 29 groenprojecten aangewezen. Deze zijn inmiddels klaar of worden in 2017 uitgevoerd. Het gaat bijvoorbeeld om:

- bomen planten
- groenstroken opnieuw inrichten
- bloembollen planten
- dorpstuin realiseren

Natuurlijk kan het altijd nog beter. Daarom hebben we veel gesproken met wijkbewoners, recreanten en mensen die werken in Vleuten-De Meern. Hieruit kwamen verbeterpunten naar voren die we hebben samengevat in 3 ambities:

Recreatie in de parken

- meer bankjes om uit te rusten
- meer picknickplaatsen om buiten te eten
- meer speelplaatsen waar kinderen avontuurlijk kunnen spelen

Groen voor kinderen

- avontuurlijke speeltoestellen
- voetbalveldjes en speelveldjes
- bouwplaatsen
- avontuurlijke speelplekken
- stukken verdwaaigroen

Dilemma

Bewoners hebben zeer uiteenlopende voorkeuren:

- Er zijn bewoners die vinden dat de voorzieningen voor spelende kinderen in de woonwijken direct beschikbaar en toegankelijk moeten zijn.
- Andere bewoners willen deze voorzieningen juist verder van de woonomgeving om overlast uit te sluiten.

We bekijken aanvragen voor speelplaatsen daarom per geval.

Variatie en ecologische verrijking

Bewoners willen meer variatie en meer kleur in de wijk. Bijvoorbeeld door:

- rotondes op te fleuren
- bloemenperkjes aan te leggen.

Voor bomen, perken en plantsoenen is meer diversiteit één van de speerpunten van het Utrechtse beleid. Bijvoorbeeld door meer verschillende (inheemse) boomsoorten te planten. Daarnaast voeren we natuurprojecten uit voor natuur in de stad. Ook willen we groene plekken in de wijk met elkaar verbinden zodat dieren zich beter kunnen verplaatsen.

Voor bomen, perken en plantsoenen is meer diversiteit één van de speerpunten van het Utrechtse beleid. Bijvoorbeeld door meer verschillende (inheemse) boomsoorten te planten. Daarnaast voeren

we natuurprojecten uit voor natuur in de stad. Ook willen we groene plekken in de wijk met elkaar verbinden zodat dieren zich beter kunnen verplaatsen.

2.3.4 Onderhoud en beheer (uitvoering)

Onderhoud door de gemeente

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het grootschalig groen in de wijk. Dit moet aan bepaalde voorwaarden voldoen, dit is uitgewerkt in kwaliteitsbeelden. Op basis hiervan kijken we per locatie in de wijk hoe we het groen beheren. Bijvoorbeeld wanneer we moeten snoeien of onkruid verwijderen. Er zijn dus geen vaste afspraken over het onderhoud. Hoe vaak en wanneer is afhankelijk van de plek en het soort groen. Op dit moment voldoet het groen in de wijk ruimschoots aan de gemeentelijke norm voor het onderhoud.

Een luxere uitstraling is mogelijk in overleg met bewoners. Zij moeten hier dan zelf actief aan meedoen. Sommige bewoners beheren al samen een stukje openbaar groen in de buurt. De gemeente staat hier altijd voor open en kan eventueel een deel van de kosten betalen via het [Initiatievenfonds](#).

Zelfbeheer door bewoners (uitvoering)

Sommige bewoners willen graag zelf delen van de openbare ruimte in de eigen straat beheren. De gemeente moet het basisonderhoud blijven doen, zoals het snoeien van (grote) struiken en bomen. Bij plekken zoals de Vlinderhof is te zien dat bewoners en de gemeente op deze manier samen iets unieks kunnen maken.

Er zijn 3 vormen van zelfbeheer:

- geveltuinen, boomspiegels en plantenbakken. Dit kan zonder de toestemming van de gemeente.
- buurttuinen, stoeptuinen en spetterbadjes. Dit moet via een contract van de gemeente.
- medebeheer van de openbare ruimte (zoals boomgaarden, groengebieden of parken). Hierbij verdelen bewoners en de gemeente de taken. Een voorbeeld hiervan is de parkorganisatie Máximapark.

De gemeente helpt bij elke vorm van zelfbeheer. Bijvoorbeeld door het aanleveren van planten en het beschikbaar stellen van gereedschap. Daarnaast stimuleren we stadslandbouw in bijvoorbeeld moestuinen of volkstuinten. Dit kan ook een vorm van zelfbeheer zijn waar bewoners gebruikmaken van openbare ruimte.

2.4 Máximapark

2.4.1 Beschrijving van het Máximapark

Steeds meer mensen spreken in de parken af om elkaar te ontmoeten, dat is een duidelijke trend. In het Máximapark gebeurt dit al veel. Bewoners van Vleuten-De Meern vinden het Máximapark 'fantastisch!', blijkt uit gesprekken. Belangrijk is dat het park niet te druk en te vol wordt. Groen, sfeer en gezelligheid staan voorop.



“Het Máximapark moet een bekende plek worden, maar er hoeft niet elke week een evenement plaats te vinden”.

Het Máximapark is hét park van de wijk. Dé plek die de verschillende buurten met elkaar verbindt en waar bewoners elkaar ontmoeten. Het functioneert steeds meer als een echt stadspark. De verwachting is dat het gebruik van het [Máximapark](#) toeneemt.

Ambitie: koester het Máximapark en zorg voor eigentijdse recreatieve mogelijkheden.

Het Máximapark is 300 hectare groot, waarvan 100 hectare openbaar groen. Het Máximapark is rustig, maar tegelijk dynamisch en levendig. Dit is ook goed te zien aan wat er allemaal in het park is en te doen is:

- het Lint
- de Vlinderhof
- de bosspeeltuin
- de Buitenhof
- het activiteitenterrein
- het parkrestaurant
- sportvelden en –accommodaties
- fiets- en wandelroutes
- plekken met natuur



Het park moet een open uitstraling hebben en voor iedereen toegankelijk zijn. “Het Máximapark is fantastisch”!

2.4.2 Behoud

Bescherming archeologie en natuur

Het Máximapark is een archeologische vindplaats, met resten uit de Romeinse tijd. We willen deze uiteraard behouden en dus goed beschermen. Ook is het Máximapark een belangrijke ecologische verbinding tussen de stad Utrecht, Leidsche Rijn en het Groene Hart. Dit betekent dat veel dieren en planten zich via het Máximapark van plek naar plek kunnen verplaatsen.

Geen nieuwbouw

Nieuwbouw van extra woningen binnen Het Lint is niet gewenst. Er worden nog een aantal projecten voor nieuwbouw rond het Máximapark afgerond. Na de bouw van deze woningen komen er geen nieuwe huizen meer bij.

2.4.3 Kansen

Het gebruik van het Máximapark neemt in de komende jaren toe, net als in andere parken. Ook bewoners uit wijken met minder groen zullen vaker naar het Máximapark gaan. We willen een mooi evenwicht tussen de volgende zaken:

- voldoende rust en ruimte
- gezelligheid en sfeer
- groen en natuur
- sportieve activiteiten

Kleinschalige evenementen in het Máximapark

Evenementen in het Máximapark zijn door veel mensen gewenst. Het brengt mensen bij elkaar, zorgt voor levendigheid. Uitgangspunt hierbij is het gemeentelijke [evenementenbeleid](#). Vanuit de wijk is aangegeven dat de evenementen die er nu zijn moeten blijven. Maar er zijn ook mensen die overlast hebben van de evenementen, bijvoorbeeld van geluid, verkeer en geparkeerde auto's.

Uitbreiding van het aantal evenementen kan. De gemeente bespreekt met de parkorganisatie Máximapark of een evenement aanvaardbaar is voor de omgeving. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- het evenement houdt rekening met bewoners, sporters, bedrijven en parkbezoekers,
- gaat niet ten koste van de natuur en
- is betaalbaar en toegankelijk voor jong en oud.

Meer informatie over gemeentelijke eisen omtrent het organiseren van een evenement in het Máximapark of elders in de stad is te vinden op de [evenementenpagina](#).

Verlichting van Het Lint.

Sommige bewoners willen betere verlichting in bepaalde delen van het Máximapark. Maar er zijn ook bewoners die dit niet willen, bijvoorbeeld om vleermuizen niet te storen.

De gemeente kiest ervoor om de verlichting niet uit te breiden in de parken. Omdat veel dieren, zoals vleermuizen, nachtvlinders en uilen, last van licht hebben. Vleermuizen leven in parken en zoeken daar voedsel, ze raken verblind en de weg kwijt door felle verlichting.

We zorgen dat er veilige, goed verlichte alternatieve fietsroutes zijn. Het is bovendien veiliger als in de rustige uren meer mensen dezelfde fietsroute nemen, dan dat mensen in hun eentje over een goed verlicht fietspad in een verder donker park fietsen.

Initiatieven en vrijwilligers (uitvoering)

Al vanaf het schetsontwerp van het park in 1997 hebben bewoners en gebruikers zich beziggehouden met het Máximapark. Bewoners hebben altijd een belangrijke rol gespeeld en zijn nog steeds betrokken. De [parkorganisatie Máximapark](#) beheert het park. Ook toetsen en begeleiden zij initiatieven. Dit is een samenwerking tussen bewoners, organisaties en de gemeente Utrecht. Samen werken zij aan het beheer, de ontwikkeling, de programmering en de communicatie over het park.

De parkorganisatie staat open voor ideeën en initiatieven van bewoners. Bewoners kunnen aan de slag als vrijwilliger. Dat kan door het meehelpen bij het planten van bollen of door het helpen bij allerlei onderhoudswerk. Het kan ook door mee te praten in één van de werkgroepen van de parkorganisatie.

2.5 Haarzuilens en omgeving, buitengebied

2.5.1 Beschrijving van het buitengebied

Rondom de stad is groen natuurlijk ook belangrijk. Vleuten grenst aan het buitengebied, een gebied dat wijkbewoners heel erg waarderen, daarom willen zij dat dit gebied makkelijk te bereiken is. Hiervoor zijn goede verbindingen vanuit de wijk en andere delen van de stad naar het buitengebied cruciaal. Bijvoorbeeld veilige fietspaden.

Tegelijk is het buitengebied, met name Haarzuilens, belangrijk voor het toerisme. We verwachten dat steeds meer mensen Haarzuilens gaan bezoeken.

Het gebied buiten de bebouwde kom van Vleuten-De Meern (het buitengebied) is belangrijk voor bewoners uit de wijk, de stad en de regio. Hier vindt u de combinatie van:

- geschiedenis in het cultuurlandschap
- landgoederen en nieuwe groene recreatiegebieden
- agrarisch grondgebruik (boeren bedrijven)



“Het is hier heerlijk rustig en groen”.

De verbindingen naar het buitengebied moeten goed zijn. We verwachten dat steeds meer mensen het buitengebied gaan gebruiken, onder andere door de groei van de stad.

Niet alleen in het buitengebied is de geschiedenis goed terug te vinden. Ook in de wijk zelf. Er zijn op verschillende plekken in de wijk vondsten gedaan uit de Romeinse tijd.

Kader: koester het landschap rond Haarzuilens en draag bij aan de recreatievraag uit de wijk, de stad en de regio.

2.5.2 Behoud

In Vleuten-De Meern wonen al 4000 jaar mensen. Bij de ontwikkeling van de nieuwe buurten in de wijk is veel aandacht geweest om de geschiedenis terug te laten komen. Voorbeelden daarvan zijn behoud van:

- historische waterlopen

- oude lanen en wegen met lintbebouwing
- hoogstamboomgaarden
- archeologische terreinen, die nu vaak een park of plantsoen zijn.

Belangrijk in het buitengebied is dat het natuur- en cultuurlandschap van Haarzuilens behouden blijft. Diverse instanties, zoals Natuurmonumenten, Stichting Kasteel de Haar en de gemeente zijn hier verantwoordelijk voor.

Het landgoed van kasteel De Haar bestaat uit het Noorderpark en het Zuiderpark met waardevolle monumentale bomen. Het gaat om veel verschillende soorten oude bomen of boomgroepen (50 tot 100 jaar). Dit landgoed is het grootste laat 19e eeuwse landschappelijke park van Nederland. Het is ontworpen door de landschapsarchitect Hendrik Copijn.

Het landschap rondom Haarzuilens is een beschermd stads- en dorpsgezicht. In het bestemmingsplan is het behoud van Haarzuilens geregeld, maar ook de ontwikkeling die hieronder bij 'Kansen' is beschreven.

Haarzuilens bestaat onder andere uit:

- het landgoed De Haar met het 19e eeuwse kasteel De Haar
- het kasteeldorp Haarzuilens en de omliggende landerijen
- agrarisch grondgebruik (boeren bedrijven)

De monumenten in het buitengebied zijn meestal oude boerderijen. De monumenten en andere historische kenmerken in bebouwing en landschap moeten behouden blijven.

Een groot deel van het landgoed Haarzuilens wordt nu gebruikt voor recreatie en natuur. Inwoners van de westkant van Utrecht hebben hiermee op korte afstand een gebied waar zij kunnen genieten van het landschap, de cultuurhistorie, de rust en waar ze kunnen wandelen en fietsen. In het bestemmingsplan Haarzuilens beschermen we het stads- en dorpsgezicht. Maar we maken ook ontwikkeling voor meer recreatie en natuur mogelijk.

2.5.3 Kansen

Veel mensen in de wijk vinden dat de natuur, de parkbossen, het kasteel de Haar en de boerderijen in het buitengebied horen bij de identiteit van de wijk.

Ontwikkeling Haarzuilens

Natuurmonumenten en Recreatieschap Stichtse Groenlanden willen Haarzuilens verder ontwikkelen als een recreatiegebied voor stad en regio. Dat gebeurt bijvoorbeeld door van een deel van het weiland een bos te maken. Recreatie wordt de belangrijkste functie van het gebied. De activiteiten moeten passen bij de natuur en het landschap, bijvoorbeeld het maken van een wandeling of een kopje koffie drinken bij een oude boerderij met 'traditionele sfeer'.

In het bestemmingsplan Haarzuilens is beschreven hoe deze ontwikkeling wordt aangepakt. Het bestemmingsplan geeft ook enige ruimte aan uitbreiding van de **een golfbaan met maximaal 18 holes** in het kasteelpark, **voor de uitbreiding van 9 naar 18 holes is inmiddels een omgevingsvergunning verleend**. Daarbij staat een zorgvuldig beheer van het park voorop. De dieren in het park mogen geen last hebben van de **huidige** uitbreiding. Een andere inrichting mag de cultuurhistorische kwaliteiten niet aantasten, maar liever versterken.

Haarzuilens moet goed te bereiken zijn met de fiets en met het openbaar vervoer. Agrarische bedrijven kunnen zelf kiezen of zij iets willen aanbieden op het gebied van recreatie.

Groenstructuur

Het landschap rondom Haarzuilens is een van de belangrijke groene gebieden in de stad. Alle belangrijke groene gebieden samen en de verbindingen van deze gebieden vormen de hoofdgroenstructuur.

Dit staat beschreven in het Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden'. In dit plan staan de groengebieden die de gemeente Utrecht wil ontwikkelen, verbeteren of beschermen. Ook geven we de groene verbindingen aan die essentieel zijn om een goed groen netwerk te ontwikkelen in verbinding met het bebouwde gebied.

Belangrijke groene gebieden en verbindingen in Vleuten-De Meern:

- Máximapark
- Haarrijnseplas
- Het buitengebied rond Haarzuilens inclusief landgoed De Haar
- groen- en watervoorzieningen rond De Meern en Veldhuizen
- Vleutense Wetering
- Leidsche Rijn

We beschermen deze belangrijke gebieden en verbindingen. Eventuele aantasting moet worden gecompenseerd.

Oude Boerderijen

Oude boerderijen verdwijnen snel. Ze vallen in de categorie van historische gebouwen die het meest bedreigd zijn. Vaak worden ze gesloopt, inclusief bijgebouwen zoals schuren, stallen en hooibergen. Door op deze plekken een recreatief gebruik toe te staan kan dit erfgoed soms behouden blijven.

Archeologie gebruiken

Er is de afgelopen 20 jaar veel cultuurhistorisch onderzoek gedaan. Daardoor is er veel kennis over de geschiedenis van het gebied. Er zijn kansen en mogelijkheden om deze kennis over te brengen op de wijkbewoners. Bijvoorbeeld een schoolplein met een markering van de Romeinse weg die in de bodem ligt, zoals in Veldhuizen. Door dit soort plekken krijgen bewoners een gevoel van waardering en trots voor hun wijk.

Kader: benut kansen die de archeologie in het gebied bieden.

2.6 Water

2.6.1 Beschrijving van het water

Het water en het groen in de wijk horen bij elkaar. Zowel het water als het groen worden gebruikt door mensen en dieren.

Het open water in de wijk is nodig voor de afvoer van grote hoeveelheden regenwater. Vanwege de klimaatverandering is dit steeds belangrijker. Ook zorgt het water voor verkoeling in tijden van hitte. Hoe meer water en groen in de buurt, hoe minder heet de omgeving aanvoelt.

Vleuten-De Meern is een waterrijk gebied. Het vele water en de natuurlijke uitstraling ervan wordt in de wijk erg gewaardeerd. De officiële zwemlocaties Haarrijnseplas en Strijkviertel zijn populair.

In de toekomst wordt water nog belangrijker in de wijk voor:

- recreatief gebruik, bijvoorbeeld zwemmen of varen
- gevoel van 'groene woonomgeving'
- opvang van veranderingen in het klimaat, bijvoorbeeld afvoer van overtollig regenwater en verkoeling bij hitte



“Meer steigers, zodat mensen en kinderen kunnen zwemmen in het water naast hun huis”.

2.6.2 Behoud

Het oppervlaktewater in de wijk en het vaarwater door de wijk heen geven een bijzondere uitstraling aan de wijk. In het bestemmingsplan wordt het water dat belangrijk is voor de wijk of dat een cultuurhistorische waarde heeft bestemd als 'Water', zodat er een omgevingsvergunning nodig is om een waterloop of ander oppervlaktewater te dempen. Hetzelfde geldt voor de officiële zwemlocaties Haarrijnseplas en Strijkviertel.

2.6.3 Kansen

Veel mensen in de wijk hebben aangegeven dat zij het water beter willen kunnen zien en dat ze het meer willen gebruiken. De gemeente werkt al aan verbetering van de waterkwaliteit, het waterbeheer en het opvangen van de gevolgen van veranderingen in het klimaat.

Meer beleving en gebruik van het water

Veel mensen in de wijk willen het water in Vleuten-De Meern beter benutten. Bijvoorbeeld door:

- de aanleg van steigers om te kunnen zwemmen
- een terras aan het water
- het mogelijk maken van watersporten, zoals kanoën en vissen

We willen dat bewoners niet alleen op de officiële locaties veilig kunnen zwemmen, maar dat dit ook kan op andere plekken in de wijk. Als dit tenminste niet in strijd is met andere functies, zoals behoud van natuur, en als het er geen overlast geeft.

Om veilig te kunnen zwemmen moet het water aan een aantal eisen voldoen. Een belangrijke eis is bijvoorbeeld dat het water voldoende schoon is (waterkwaliteit). Daarom werkt de gemeente samen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden om de kwaliteit goed in de gaten te houden en te verbeteren. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het oppervlaktewater.

Een ander belangrijk doel is dat al het water minimaal voldoet aan het streefbeeld 'zichtbaar'. Dat is nu nog niet op alle locaties het geval.

Ook vinden we het belangrijk dat mensen kunnen vissen in de wijk als dit tenminste niet strijdig is met andere functies of als dit tot overlast leidt.

Meer vaarroutes

Bewoners zien kansen om de verschillende buurten te verbinden door vaarroutes voor langzaam vaarverkeer te ontwikkelen. Dit is een goed idee, maar helaas ook erg ingewikkeld en kostbaar. Bijvoorbeeld doordat er veel verschillen zijn in de hoogte van het waterpeil. Hierdoor is het erg moeilijk en duur om onderdoorgangen te maken of aan te passen.

Toch zijn we aan het onderzoeken of we meer routes kunnen maken. Daarnaast onderzoeken we altijd bij geplande waterwerkzaamheden of verbeteringen mogelijk zijn. De vaarmogelijkheden in het Máximapark worden al verbeterd.

Volksgezondheid en wateroverlast

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor:

- veilige inzameling en transport van afvalwater, zonder risico's voor de volksgezondheid en het milieu
- opvang en afvoer van regen, zonder wateroverlast
- voorkomen en verminderen van structurele grondwateroverlast. Bijvoorbeeld drassig gebied of een tunnel die droog blijft bij hevige regenval.

Hoe de gemeente dit allemaal doet, leest u in het [Plan Gemeentelijke Watertaken 2016-2019](#). Hierin staat ook wat u van de gemeente kunt verwachten bij problemen met het riool of wateroverlast.

2.6.4 Aanpassen aan klimaatverandering

Het klimaat verandert. De gemiddelde temperatuur stijgt, waardoor de zomers heter en de winters zachter worden. Naar verwachting zijn in 2050 de winters in Utrecht vergelijkbaar met de huidige winters in Nantes of Bordeaux. Door stijgende temperaturen neemt de neerslag in de winter toe. We verwachten in de zomer vaker regenbuien waarbij in korte tijd heel veel water valt. Daarom moeten we in de wijk een aantal maatregelen nemen om de woonomgeving in alle jaargetijden veilig en prettig te houden.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft met de andere waterschappen afspraken gemaakt over de Leidsche Rijn. De afspraken gaan over het beheer van het waterpeil bij droogte en over de waterveiligheid bij hoog water. Het gaat bijvoorbeeld over maatregelen bij de Hollandse IJssel bij Gouda om het waterpeil in de Leidsche Rijn hoog genoeg te houden in geval van droogte.

Maar ook over de hoogte van de waterkeringen langs de Leidsche Rijn. De afspraken staan in het akkoord Klimaatbestendige Wateraanvoer Midden Nederland.

In aanvulling daarop neemt de gemeente maatregelen die zich richten op:

- wateroverlast door extreme neerslag
- langere perioden met droogte, mogelijk in combinatie met bodemdaling en zettingen
- hitteoverlast, met name in dichtbebouwde omgevingen met weinig groen
- toename van recreatieve gebruik van de openbare ruimte, zoals terrassen, zwemwater en parken, door stijgende temperaturen

Kader: laat ontwikkelingen bijdragen aan maatregelen tegen klimaatverandering

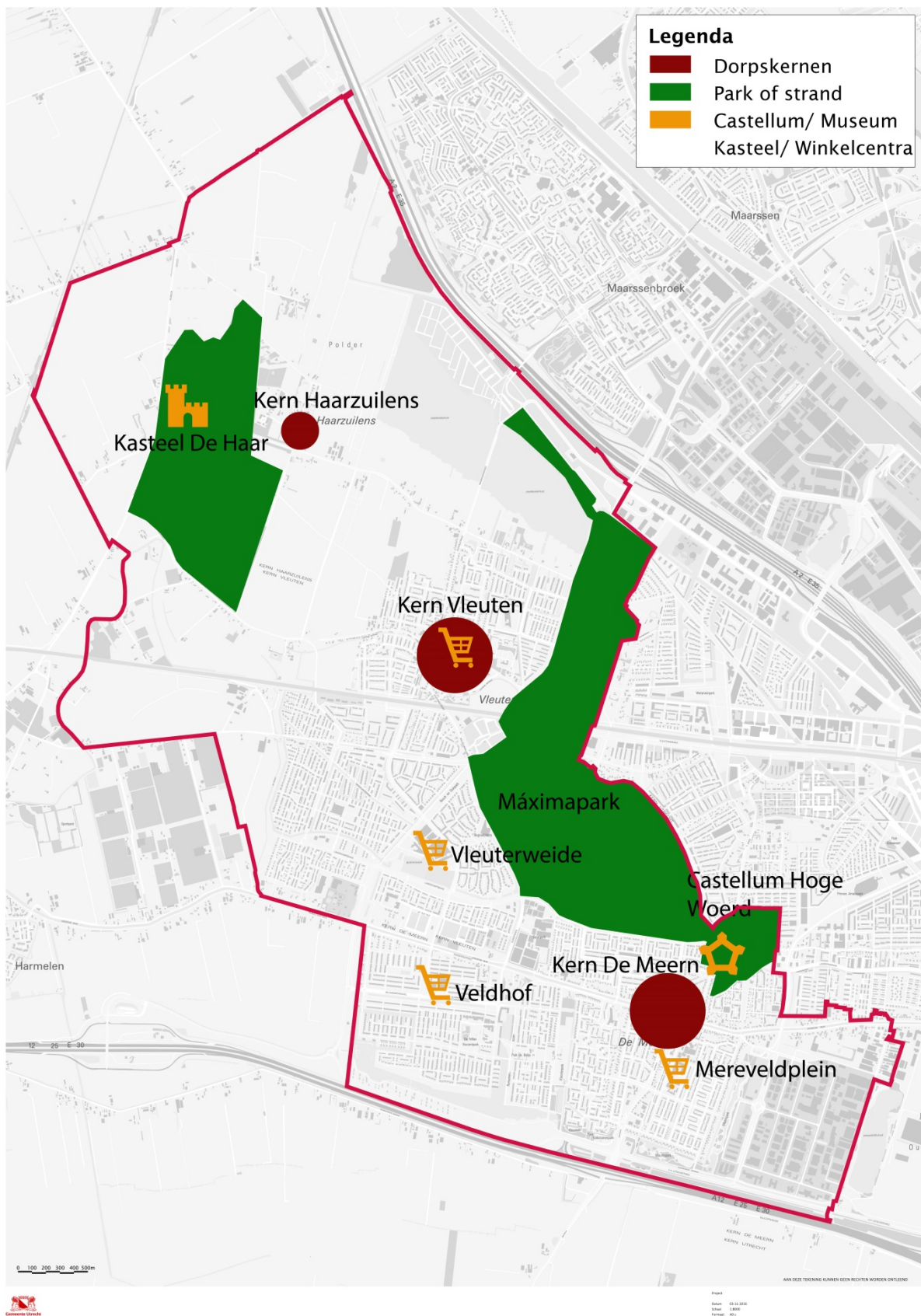
3 Bewoners ontmoeten elkaar



3.1 Inleiding

Bewoners ontmoeten elkaar en hebben contact in de wijk. Mensen komen elkaar tegen in dorpskernen, winkelcentra, horeca, sportverenigingen, scholen en buurthuizen. Ontmoetingen zouden daar (bijna) vanzelf moeten gaan.

3.2 Kaart met ontmoetingsgebieden



3.3 Sociale cohesie in de wijk

3.3.1 Beschrijving van de sociale samenhang

Bewoners vinden het belangrijk om mensen in de buurt te kennen. Dat geeft een dorpsgevoel. Door gezamenlijke activiteiten leren mensen elkaar kennen, dit creëert sterke sociale banden tussen buurtbewoners (sterke sociale cohesie) in de wijk. De mensen in de wijk zelf zorgen voor sociale cohesie. Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

- samen iets opbouwen
- samen tradities maken
- een gezamenlijke geschiedenis.

De gemeente zorgt niet voor sociale verbindingen in de wijk. De bewoners moeten daar zelf voor zorgen. De gemeente kan wel zorgen dat de mogelijkheden om samen dingen te doen en om elkaar te ontmoeten goed zijn. Bijvoorbeeld door:

- te zorgen voor goede locaties waar mensen elkaar kunnen ontmoeten
- te helpen bij het organiseren van evenementen
- organisaties te steunen die activiteiten en sociale structuren in de wijk bevorderen.

De gemeente gebruikt daarbij het [Initiatievenfonds](#) en door samen te werken met [Stichting Welzaam](#). Daarnaast zorgen we voor buurtcentra, speelvoorzieningen, sportaccommodatie en scholen. Dit alles kan helpen om de binding die buurtbewoners met elkaar hebben, de sociale cohesie in de wijk, te vergroten.

3.3.2 Behoud

Buurtbewoners, met name in de oude dorpskernen, vinden de sociale contacten goed. In nieuwe buurten kan het beter. Uit de buurtmonitor (grote stadsbrede enquête in 2015) blijkt dat het [rapportcijfer](#) voor sociale cohesie weinig verschilt tussen de buurten:

- Vleuten-Haarzuilens: 6,4
- De Meern: 6,3
- Veldhuizen-Vleuterweide: 6,1

Vergeleken met andere wijken in Utrecht zijn dit relatief hoge cijfers. De gemeente kan het behoud van sociale cohesie niet regelen in het bestemmingsplan, maar wel de plekken die de binding tussen buurtbewoners kunnen versterken zoals buurtcentra, speelvoorzieningen, sportaccommodaties en scholen.



“Met mijn directe buren heb ik weinig gemeen, maar waar ontmoet ik de mensen waarmee ik wel een klik zou kunnen hebben?”

3.3.3 Kansen

De sociale cohesie in de wijk is goed, maar er is ook nog ruimte voor verbetering. Bewoners en maatschappelijke organisaties geven aan dat zij meer laagdrempelig contact tussen bewoners willen.

Laagdrempelig contact tussen buren

In de wijk hebben buren contact met elkaar, maar op verschillende plekken is dat minder vanzelfsprekend. Veel bewoners willen wel graag met hun buren in contact komen. Het liefst op een eenvoudige manier zoals bij een buurtfeest dat zij zelf organiseren. Daarnaast zijn er organisaties die werken aan sociale contacten tussen bewoners, bijvoorbeeld door:

- activiteiten voor ouderen
- ondersteuning van initiatieven
- samenwerking met organisaties zoals Stichting Welzaam
- subsidie voor activiteiten via het Initiatievenfonds

Voor ouderen is het moeilijker om contact met de buren te krijgen, dan voor jonge gezinnen met kinderen. Ouderen vinden het daarom belangrijk dat er activiteiten worden georganiseerd. Jonge gezinnen komen elkaar vaak tegen op het schoolplein of op de sportclub en regelen ontmoetingen liever zelf.

Voor de sociale binding tussen mensen in de wijk, werkt de gemeente samen met organisaties die dit proberen te versterken (Sociaal Makel Organisaties). In Vleuten-De Meern is dat Stichting Welzaam. Deze stichting ondersteunt initiatieven en adviseert de gemeente. Ook is er het [Initiatievenfonds](#). Het Initiatievenfonds geeft subsidie om activiteiten mee te financieren.

3.4 Levendige winkelcentra en horeca

3.4.1 Beschrijving van de ontmoetingsplekken winkelcentra en horeca

Winkelcentra zijn belangrijk voor een wijk. Mensen doen hier niet alleen hun boodschappen, dit is ook een plek waar zij elkaar ontmoeten. In Vleuten-De Meern zijn 4 winkelcentra: Vleuterweide-centrum, Vleuten-centrum, Mereveldplein en Veldhof.

Horeca zorgt voor levendigheid, gezelligheid en een mogelijkheid om anderen te ontmoeten. Dit varieert van de dorpskroeg tot de sportkantine. Vleuten-De Meern heeft ongeveer evenveel horeca per 100 inwoners als andere wijken. Maar alle andere wijken in Utrecht liggen dichterbij de binnenstad, waar het horeca-aanbod groot is.

Op een locatie met een cultuurhistorische waarde zit vaak horeca. Bij plekken als [Castellum Hoge Woerd](#) komt de geschiedenis van de wijk tot leven. Hier staat een moderne interpretatie van een oud Romeins fort. Er is hier onder andere een archeologisch museum, een theater en een restaurant. Historische plekken zijn beschermd en opgenomen in het bestemmingsplan.

Ambitie: zorg voor goed bezochte winkelcentra met een goede mix van winkels, horeca en ander soort dienstverlening.

3.4.2 Behoud

De 4 winkelcentra hebben elk een eigen sfeer. Winkelcentrum Vleuterweide heeft veel verschillende voorzieningen, maar voelt voor veel mensen anoniem. Bewoners van de oude dorpskernen vinden het waardevol om naar de lokale slager en bakker te kunnen gaan. Maar kleine buurtcentra hebben veel concurrentie van de grote winkelcentra. Het Mereveldplein heeft 2 grote supermarkten. Het Mereveldplein en Veldhof bieden gemak, maar de sfeer kan hier nog verbeteren.

Inwoners zijn tevreden over de bestaande horeca, maar vinden het te weinig. Vleuten-De Meern heeft ook pleisterplaatsen. Dit is horeca in een groene omgeving, waar ook mogelijkheden zijn voor recreatie. Voorbeelden hiervan zijn de horeca op het Stalplein (bij Kasteel de Haar) en in het Maximapark. Deze plekken zijn niet alleen waardevol voor buurtbewoners, maar ook voor mensen die verder weg wonen.

In het bestemmingsplan zijn de winkelcentra en horecagelegenheden opgenomen. In het [Ontwikkelingskader Horeca Utrecht](#) is beschreven welke ruimte er voor nieuwe horeca en op welke plek.



“Een leuke kroeg in Vleuterweide ontbreekt nog wel.”

3.4.3 Kansen

Goedbezochte winkelcentra

Kleinere winkelcentra in de buurt hebben veel concurrentie van de grotere winkelcentra en internetwinkels. Buurtbewoners waarderen deze kleinere winkelcentra. Het kleinschalige, lokale en diverse winkelaanbod hoort in de wijk, vinden zij. Wat we willen in winkelcentra:

- winkels alleen in winkelcentra en niet daarbuiten, want dat houdt de winkelcentra levendig en gaat leegstand tegen;
- een goede balans van winkels, horeca en dienstverlening.

Dit willen zowel de winkeliers als de gemeente. Dit staat ook in het [Ontwikkelingskader detailhandel](#).

Het geven van een ambachtelijk of dorpseigen karakter aan winkels ligt niet bij de gemeente. Daar kunnen de ondernemers zelf voor zorgen. Wel is er subsidie via [Ondernemersfonds](#) voor gemeenschappelijke initiatieven of investeringen door winkeliers, bijvoorbeeld subsidie voor gezamenlijke kerstverlichting of om te zorgen voor eenzelfde uitstraling van alle winkels of voor beveiliging.

Meer horeca voor levendigheid en gezelligheid

We willen graag meer horeca in de wijk: in de oude kernen Vleuten, De Meern en Haarzuilens, bij de winkelcentra, bij of in de parken en in het gebied buiten de bebouwde kom (buitengebied). Het aanbod moet passen in de omgeving en geen directe overlast veroorzaken voor omwonenden.

In bestemmingsplan Haarzuilens zijn de pleisterplaatsen aangewezen als plek voor nieuwe horeca .

In het Ontwikkelingskader horeca staan de kaders voor nieuwe horeca.

3.5 Voorzieningen en activiteiten

3.5.1 Beschrijving van de voorzieningen en activiteiten

Maatschappelijke voorzieningen zoals sportfaciliteiten, scholen, zorgvoorzieningen, parken en buurtcentra zijn belangrijke ontmoetingsplekken. Net als evenementen, bijvoorbeeld de kerstmarkt, de braderie, viering van Koningsdag en de markt in Vleuten. Daarnaast zijn er voorzieningen waar meer mensen op afkomen dan alleen de wijkbewoners, zoals het Castellum Hoge Woerd, kasteel De Haar en het Maximapark.

Ambitie: maak ruimte voor ontmoetingen in de buurt, ook voor een mix van doelgroepen.

3.5.2 Behoud

Bewoners zijn tevreden over het aanbod in de wijk.

Tevredenheid over voorzieningen in 2015

Voorziening	percentage tevreden wijkbewoners
-------------	----------------------------------

basisonderwijs	78 %
----------------	------

sport	78 %
-------	------

cultuur	52 %
---------	------

Dit zijn hoge percentages vergeleken met de rest van Utrecht. Voor sport en het basisonderwijs zijn dit zelfs de hoogste [tevredenheidscijfers in Utrecht](#). Op gebied van cultuuractiviteiten scoren alleen Binnenstad en Oost hoger.

In 2015 was 40% van de bewoners actief in de buurt. Dat is gemiddeld in vergelijking met andere wijken in Utrecht. Daarvan deden de meeste mensen vrijwilligerswerk bij een sportvereniging of bij een school of crèche.

Bewoners en partijen uit de wijk hebben benadrukt dat buurthuizen belangrijk zijn voor verschillende doelgroepen en dat ze de buurthuizen graag willen behouden.



“Meer evenementen in het oude dorp. Een dag en avond vol met braderie, muziek en gezelligheid in het dorp”.

3.5.3 Kansen

De gemeente faciliteert zoveel mogelijk de voorzieningen en activiteiten in de wijk. Bijvoorbeeld door:

- aanbod van sport-, onderwijs- en buurtaccommodaties
- sportstimulatie
- ruimte te geven aan evenementen
- ondersteunen van organisaties die de sociale binding versterken, zoals beheerders van buurtcentra
- subsidie via het Initiatievenfonds

Het is aan bewoners zelf om met eigen initiatieven te komen of zich in te zetten voor verenigingen. Zij kunnen de activiteiten in de buurtcentra organiseren of informele sportactiviteiten opzetten.

Kleinschalige evenementen voor de wijk

Er is behoefte aan kleinschalige evenementen in de wijk. Zoals de buurtfeesten, de braderieën en de avondvierdaagse; nieuwe evenementen zijn welkom. Op een aantal locaties kunnen ook grotere evenementen worden georganiseerd. Die moeten wel voldoen aan het evenementenbeleid, waarbij de gemeente let op overlast en een goede organisatie van het evenement. In Vleuten-De Meern zijn evenementen op aantal locaties mogelijk, namelijk:

- Maximapark (activiteitenterrein)
- Castellum Hoge Woerd (omvang en aantal staat in het bestemmingsplan)
- Het Lint
- Kasteel de Haar
- Haarrijnseplas
- Strijkviertel
- dorpsplein in Vleuten (voor kleinschalige buurtevenementen).

Voor het [organiseren van een evenement](#) kunnen een of meer vergunningen nodig zijn. In een aantal bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Hoge Woerd (Castellum), zijn regels opgenomen. Die regels moeten ervoor zorgen dat de omwonenden niet teveel last hebben van de evenementen.

Sport

Vleuten-De Meern heeft vijftien binnensportaccommodaties: vijf sporthallen, drie sportzalen, zeven gymzalen. Dit is veel, alleen de wijk Oost heeft er meer. Vleuten-De Meern heeft ook de grootste variatie aan binnensporten. Daarnaast is er een zwembad.

Het Lint in het Maximapark is zeer populair om te sporten.

Sport is belangrijk voor mensen en voor de buurt. Sport brengt plezier, is gezond, helpt talenten te ontwikkelen, leert omgaan met tegenslagen en biedt veel mogelijkheden voor vrijwilligerswerk. Bewoners hebben aangegeven dat niet iedereen die wil sporten dat ook kan doen. Mensen met een laag inkomen vinden de grote sportverenigingen duur. Ook zijn er mensen die zich niet altijd welkom voelen bij de grotere sportverenigingen.

Het [sportbeleid](#) van de gemeente richt zich op:

- Sportstimulering in samenwerking met sportverenigingen en vrijwilligers
- Voldoende sportaccommodaties
- Ruimte bieden voor talent
- Sportevenementen

We willen dit bereiken door:

- wachtlijsten voor de hockey- en voetbalverenigingen te verminderen, het efficiënter gebruiken van velden, en het uitbreiden van het aantal hockeyvelden bij Rijnvliet
- vergoeding aanbieden via U-pas voor mensen met een laag inkomen
- meer sportmogelijkheden in de openbare ruimte aan te leggen, uitdagende speelveldjes- en toestellen, sportveldjes en sporttoestellen
- meer lokale sportactiviteiten door bewoners zelf, zoals een hardlooptroepje

De gemeente kan eventueel ondersteuning bieden voor bewonersinitiatieven via het [Initiatievenfonds](#).

Buurtcentra

In de wijk zijn drie gemeentelijke buurthuizen: De Schakel, de Pijler, Weide Wereld en twee buurthuizen in zelfbeheer: De Roef en De Schalm. Ook zijn er twee buurtspeeltuinen, de Albatros en de Balijs. [Stichting Welzaam](#) beheert deze.

Alle buurtcentra en maatschappelijke organisaties willen jong en oud meer bij elkaar brengen. Bijvoorbeeld door activiteiten voor jong en oud aan te bieden. De Roef en De Schalm willen het aantal activiteiten graag uitbreiden.

Dienstencentrum De Roef

Dit is een belangrijke ontmoetingsplek voor senioren. De Roef organiseert voor ongeveer 90 uur per week activiteiten, voornamelijk voor senioren.

Buurtcentrum De Schalm

Dit buurtcentrum heeft een brede doelgroep en richt zich op alle leeftijden. Dit buurtcentrum vindt het belangrijk om ook jongeren van 13-17 te betrekken.

De buurtcentra spelen een minder prominente rol dan vroeger. Er zijn minder vrijwilligers, financieel is het moeilijker. Bewoners vinden ook het activiteitenaanbod te onbekend.

3.6 Ontmoetingen voor ouderen

3.6.1 Beschrijving van ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen

In de oudere buurten van Vleuten en De Meern wonen relatief veel ouderen. Op 1 januari 2017 waren 11,8 % van de bewoners van Vleuten-De Meern ouder dan 65 jaar. Dit is na Overvecht het hoogste percentage in Utrecht. De verschillen binnen de wijk zijn groot:

- de oude dorpen Vleuten, Haarzuilens en De Meern: rond de 12,5 %
- Veldhuizen en Vleuterweide: ruim 6 %

De komende jaren zal het aandeel ouderen binnen de wijk toenemen.

Bewoners willen graag oud worden in hun eigen buurt en zelfstandig blijven wonen. Voor ouderen zijn winkels, zorgvoorzieningen en voorzieningen in de buurt belangrijk. Deze ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen moeten makkelijk bereikbaar zijn.

We willen dat mensen die extra zorg nodig hebben of ouder worden, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Bijvoorbeeld door:

- samen kijken naar het aanbod van geschikte woningen
- mogelijkheden bekijken voor ondersteuning in de eigen woning
- voorzieningen toegankelijk maken voor iedereen
- openbare ruimte zo inrichten dat het maken van een ommetje gemakkelijk is.

Daarnaast stimuleren we activiteiten gericht op speciale doelgroepen. De wijk is te spreken over het huidige aanbod. Er moet aandacht blijven voor ontmoetingsmogelijkheden voor senioren.

3.6.2 Behoud

Op verschillende plekken in de wijk zijn er activiteiten en bijeenkomsten voor en door senioren. Bijvoorbeeld bij dienstencentrum [de Roef](#) of de 'huiskamers van de wijk' van Stichting Welzaam en [Rijnhoven](#). In De Parkhof van De Rijnhoven zijn ook activiteiten voor wijkbewoners. Stichting Welzaam heeft ook een informatiepunt voor informatie over verschillende onderwerpen, vragen of bijvoorbeeld hulp met computers.

De locaties van de maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het beheer en organisatie van activiteiten gebeurt door organisaties als [Stichting Welzaam](#), Rijnhoven of in zelfbeheer (bij de Roef en De Schalm).



“Een fontein bij de jeu-de-boulesbaan zou gezellig zijn, met bankjes, als ontmoetingsplaats voor ouderen”.

3.6.3 Kansen

Bewoners willen betere ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen. Het bestaande aanbod moet blijven, maar bewoners vinden dat er ruimte is voor verbetering.

Ontmoetingen tussen jong en oud

Ouderen en jongeren ontmoeten elkaar weinig in de wijk. Het heeft voordelen als dit wel zo is. Bijvoorbeeld voor het tegengaan van eenzaamheid en de binding tussen mensen in de wijk.

Bewoners opperden bijvoorbeeld de volgende oplossingen:

- plaatsen van bankjes bij speelplekken voor kinderen
- speelplekken toegankelijk maken voor ouderen, bijvoorbeeld door ze rolstoelvriendelijk te maken
- avondvierdaagse langs dienstencentrum de Roef, waar veel ouderen komen
- ruilen van diensten, bijvoorbeeld breien van een trui in ruil voor een lift met de auto

De gemeente is niet voor alles verantwoordelijk. Sommige dingen moeten bewoners zelf organiseren. Wel wil de gemeente graag helpen. Bijvoorbeeld met financiële hulp via het [Initiatievenfonds](#) of hulp en informatie via de Sociaal Makel Organisatie.

Adviescommissie voor het Ouderenbeleid

In Utrecht is er een Adviescommissie voor het Ouderenbeleid (ACO). ACO adviseert de gemeente over ouderen, zoals wat hun wensen zijn en wat ze nodig hebben. Ouderen kunnen met hun wensen bij de [ACO terecht](#). Op die manier levert de ACO een bijdrage aan de kwaliteit van het ouderenbeleid.

3.7 Ontmoetingsplekken voor jongeren

3.7.1 Beschrijving van de ontmoetingsplekken

In Vleuten-De Meern wonen veel jongeren en waarschijnlijk komen er steeds meer bij. Met name in de nieuwe wijken (Veldhuizen en Vleuterweide) neemt het aantal jongeren tussen de 12- 23 jaar de komende jaren toe. Ontmoetingsplekken voor jongeren zijn dus juist in deze wijk van belang. Er zijn 2 soorten ontmoetingsplekken:

- plekken die speciaal zijn gemaakt voor jongeren, zoals een halfpipe (skateboardplek)
- plekken waar jongeren zelf samenkomen, zonder dat dit gestuurd wordt

3.7.2 Behoud

Jongeren kunnen elkaar op verschillende plekken ontmoeten. Dit kan bijvoorbeeld bij sportclubs of verenigingen, maar jongeren willen ook gewoon ergens met elkaar afspreken. Er zijn nu al een aantal Jops (jongeren ontmoetingsplekken) in de wijk, die hiervoor speciaal zijn aangelegd. Voor jongeren is het belangrijk dat er genoeg verschillende plekken zijn waar zij kunnen afspreken.

Op dit moment zijn jongeren over het algemeen [tevreden over de voorzieningen](#) in de buurt. Al blijven er altijd wensen, bijvoorbeeld voor een andere plek, een leuker winkelcentrum of een uitgaansgelegenheid.



“Kinderen in de wijk worden groter. Een jeugdplek waar je bijvoorbeeld kunt gamen of elkaar onder de 18, zonder drank, kunt ontmoeten”.

3.7.3 Kansen

Er is aandacht nodig voor het toenemend aantal jongeren en voor hun mogelijkheden elkaar te ontmoeten. Over mogelijke oplossingen zijn de meningen verdeeld. De gemeente heeft voor Vleuten-De Meern specifiek een aantal plekken aangewezen voor jongeren. De effectiviteit daarvan wordt betwist.

De gemeente wil graag in gesprek met jongeren. Dit blijkt vaak lastig omdat jongeren hier geen tijd voor of interesse in hebben. Daarom werkt de gemeente samen met stichting Jongerenwerk Utrecht om jongeren toch indirect te betrekken.

Ruimte voor jongeren

Iedere wijk heeft te maken met 'hangjongeren'. Verveling en ontspannen hoort bij het volwassen worden. Jongeren zelf hebben verschillende meningen over hoe ze elkaar willen ontmoeten. Daarom moet de wijk verschillende mogelijkheden bieden. In het [Wijkspeelruimteplan Vleuten-De Meern](#) (pdf, 7,7 MB) is de ruimte voor jongeren onderzocht. Hieruit blijkt dat er te weinig (goede) plekken voor jongeren in de openbare ruimte zijn.

De gemeente start verschillende projecten om het tekort aan ontmoetingsmogelijkheden voor jongeren op te vullen, zoals:

- realiseren van sport- en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte
- het opknappen van sport en schoolpleinen en ontmoetingsplekken
- contact met jongeren over de wensen en mogelijkheden, via jongerenwerk in de wijk ([stichting JoU](#))

Iedereen is het erover eens dat we moeten accepteren dat jongeren willen "hangen". Een plek aanwijzen om jongeren 'weg te stoppen' werkt niet. Ontmoetingsplekken voor jongeren horen ook gewoon bij de wijk, maar bewoners zijn vaak niet blij met een jongerenontmoetingsplek naast hun huis. Uiteraard is overlast niet acceptabel. Daarom is het soms lastig om een nieuwe plek voor jongeren te maken in de bewoonde omgeving.

Bij de ontwikkeling van een nieuw gebied houden we hier zoveel mogelijk rekening mee en stellen we kaders. Het is belangrijk om voldoende formele en informele ontmoetingsplekken voor jongeren aan te leggen. We willen een goede spreiding en voldoende variatie in ontmoetingsmogelijkheden voor de verschillende groepen jongeren.

Kader: bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden houden we rekening met de behoefte aan ontmoetingsplekken voor jongeren.

3.8 Kindvriendelijke wijk

3.8.1 Beschrijving kindvriendelijkheid van de wijk

In Vleuten-De Meern wonen [veel kinderen](#), vooral in de nieuwe wijken. Veel gezinnen met kinderen zijn ook speciaal in Vleuten-De Meern gaan wonen omdat zij het een kindvriendelijke wijk vinden. In de nieuwe wijken zijn veel speelplekken voor jonge kinderen. Ook zijn er genoeg scholen en kinderdagverblijven. De tevredenheid over het basisonderwijs in de buurt is in Vleuten-De Meern met 78% veruit het hoogste van alle wijken in Utrecht.

3.8.2 Behoud

Veel bewoners vinden het vele groen en de speelplekken voor kinderen van 0-6 jaar erg belangrijk en zijn er tevreden over. Gezinnen met kinderen maken er veel gebruik van. Op dit moment sluit het aanbod goed aan bij de wens van gezinnen met kinderen in deze leeftijdscategorie.



“Er wonen veel kinderen in de wijk dus de voorzieningen moeten daarop aansluiten”.

3.8.3 Kansen

De kindvriendelijkheid is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de wijk. Er is veel speel- en beweegruimte voor kinderen en jongeren en er zijn goede voorzieningen. Natuurlijk zijn er altijd verbeteringen te bedenken. Bewoners noemen bijvoorbeeld: avontuurlijke speelplaatsen, meer en passende activiteiten in de wijk en 'gezonde' schoolgebouwen.

Meer avontuurlijke speelplaatsen voor oudere kinderen

De wat oudere kinderen (6-12) vragen vooral om coole speelplaatsen, een skatebaantje en een voetbalveldje met goals. Dit soort voorzieningen nemen meer ruimte in beslag dan speelplekken voor jongere kinderen. Veel ouders vragen vooral om avontuurlijke speelplaatsen, waar kinderen in de natuur kunnen ravotten.

Uit het [Wijkspeelruimteplan Vleuten-De Meern](#) (pdf, 7,7 MB) kwam het volgende:

- tekort aan (goede) plekken voor jongeren (12 – 18) in de openbare ruimte. Dit tekort loopt waarschijnlijk op
- tekort aan speelplekken voor kinderen tussen de 6 – 12 jaar in de nieuwbouwwijken

Hoe we dit kunnen oplossen:

- groene gebieden geschikter maken voor spelen, sporten en ontmoeten
- schoolpleinen inzetten voor meer speelruimte, door ze openbaar toegankelijk te maken. Zo krijgen het schoolgebouw en het schoolplein een buurtfunctie
- woonstraten inrichten als veilige speelplek

In een woongebied geldt de 'Jantje Beton'-norm als minimale norm. Dit betekent dat minimaal 3% van het woongebied formele speelplaats moet zijn. Voor wijken met veel kinderen, zoals Vleuten-De Meern willen we deze 3% minimaal halen en het liefst daarboven zitten.

Activiteiten voor kinderen (en hun ouders)

Naast speelplekken en speeltuinen zijn er ook activiteiten voor kinderen gewenst. Ouders kunnen elkaar hier ook ontmoeten. Het organiseren van activiteiten is niet aan de gemeente. Wel wil de gemeente graag helpen. Bijvoorbeeld met financiële hulp via het [Initiatievenfonds](#) of hulp en informatie via het [wijkservicecentrum](#), daarnaast kunnen [Stichting Welzaam](#) en/of [Stichting JoU](#) een rol spelen.

4 Fijn wonen en werken in de wijk

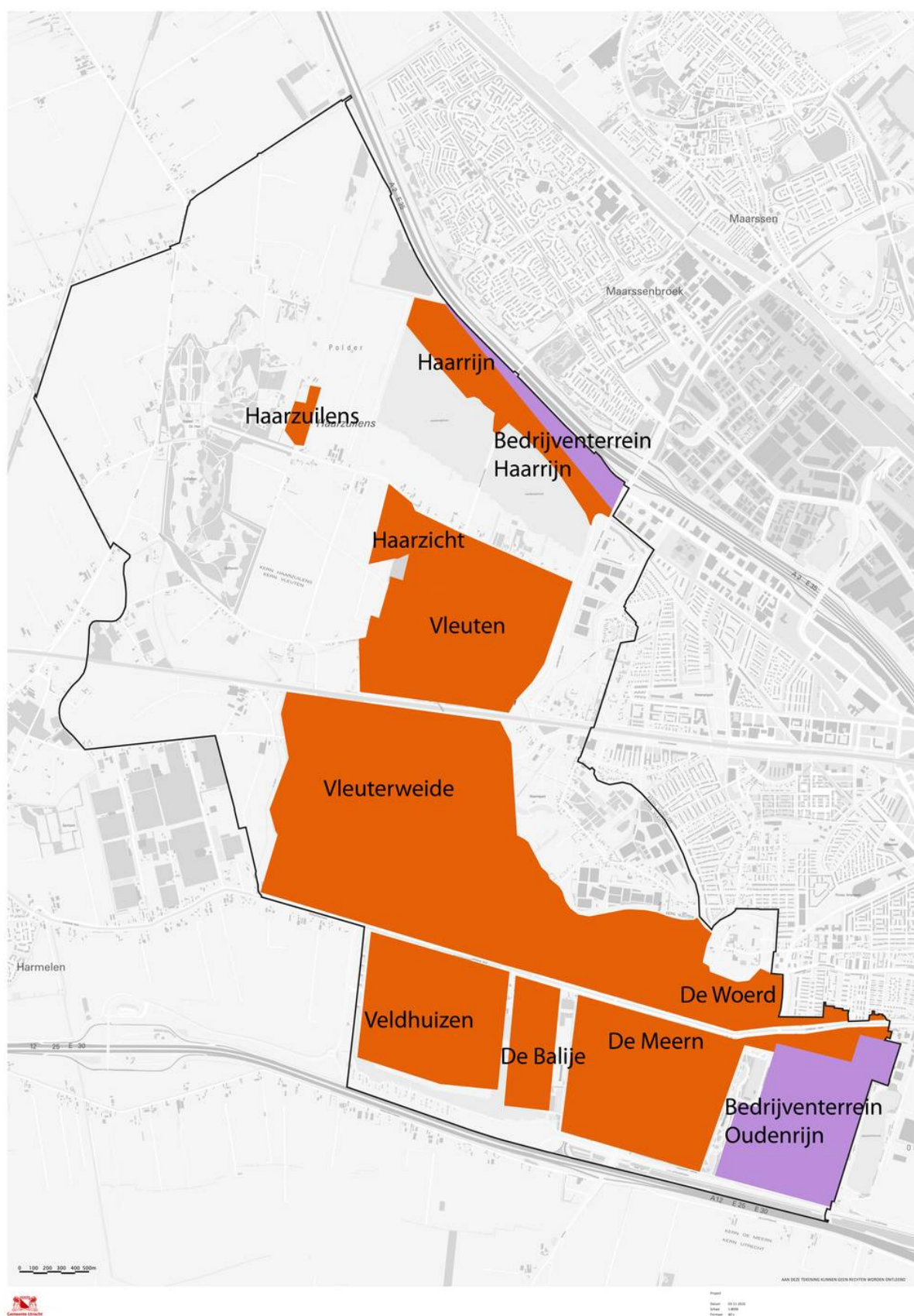
4.1 Inleiding

In Vleuten-De Meern wordt gewoond en gewerkt. Woningen en bedrijven horen bij de woon- en werkomgeving. Belangrijk zijn:

- groen en rust
- mogelijkheden om woningen duurzamer te maken, zoals zonnepanelen
- gezond en prettig leven, bijvoorbeeld door groen in de wijk, mogelijkheid tot bewegen en plaatsen voor ontmoetingen
- dorps karakter van de wijk
- werkgelegenheid



4.2 Kaart met woongebieden en bedrijventerreinen



4.3 Wonen

4.3.1 Beschrijving van het woningaanbod

In Vleuten-De Meern komen geen grote aantallen nieuwe woningen, nadat de huidige projecten zijn afgerond, zoals de bouwprojecten in Vleuterweide, Haarzicht en Haarrijn. Maar de groei van de stad is op een andere manier merkbaar. Bijvoorbeeld doordat de woningprijzen stijgen, is het moeilijker voor wijkbewoners om een woning te kopen. We willen daarom ook meer variatie in (goedkopere) woningen. Dit kan bijvoorbeeld door:

- beperkt en op kleine schaal nieuwbouw
- functieverandering van gebouwen, bijvoorbeeld een kantoor veranderen in een wooncomplex

Er zijn wel kleinere bouwlocaties, zoals het centrum van De Meern. De kwaliteitsverbetering voor de buurt is hierbij het belangrijkste uitgangspunt. Dat betekent:

- de bouwstijl moet passen bij de sfeer van Vleuten-De Meern
- de uitstraling van het gebied moet verbeteren
- het aanbod van woningen moet passen bij de vraag in de buurt, bijvoorbeeld seniorenwoningen

Kader: nieuwe woningen passen bij omgeving en houden rekening met de vraag uit de wijk.

Ambitie: zorg dat mensen zelfstandig kunnen blijven wonen ook als ze ouder worden.

4.3.2 Behoud

Gezinnen met kinderen

In Vleuten-De Meern wonen veel gezinnen met kinderen. De huidige woningvoorraad past bij deze doelgroep. De voorzieningen in de buurt passen hierbij:

- veel scholen
- kinderdagverblijven
- openbare ruimte om in te spelen
- verschillende sportvelden en sportverenigingen.

Voor deze doelgroep is het behoud van deze kenmerken belangrijk.

Ouderen

Voor ouderen zijn weer andere voorzieningen van belang:

- winkels
- buurthuizen
- verzorgingstehuizen waar activiteiten plaatsvinden.

Sociale huurders

Er is extra aandacht voor sociale huurwoningen. Op dit moment neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe, terwijl het aanbod afneemt. De prijzen van deze woningen stijgen en de wachttijden lopen op. We vinden het belangrijk dat:

- de prijs van de woningen niet te veel stijgt

- Het aantal sociale huurwoningen toeneemt door nieuwbouw van woningen op de ontwikkelingslocaties, waarbij het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen zich meer zal richten naar de actuele gemeentelijke ambities.

In de [Actualisering Woonvisie Utrecht](#) is het woonbeleid verwoord.



“Variatie is belangrijk, ik wil niet alleen maar dezelfde soort woningen.”

4.3.3 Kansen

In de wijk Vleuten-De Meern wonen veel gezinnen met kinderen, met name in de nieuwere delen. Bewoners in Vleuten-De Meern zijn erg tevredenheid over het woongenot in hun wijk. Veel mensen willen graag in de wijk kunnen blijven wonen ook als hun situatie verandert, bijvoorbeeld omdat ze een dagje ouder worden.

Verschillende woningtypes

Sommige bewoners vinden de diversiteit in de woningvoorraad beperkt. Als de situatie van mensen verandert, zijn er te weinig mogelijkheden om binnen de wijk te verhuizen. Bijvoorbeeld naar een goedkopere woning. Er zijn te weinig goedkope appartementen in de wijk voor eenoudergezinnen. Dit is onder andere een probleem voor mensen die gaan scheiden, maar vanwege de kinderen in de wijk willen blijven wonen. Dit is vaak niet mogelijk.

Waar we aan werken:

- stimuleren/sturen van woningbouwcoöperaties en ontwikkelaars om verschillende soorten woningen te bouwen
- uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen (op langere termijn)

De gemeente bouwt zelf geen woningen.

Seniorenhuisvesting

Vanuit de wijk is er behoefte aan meer woningen die geschikt zijn voor senioren. Het aanbod sluit niet aan op de vraag uit de wijk. Er zijn weliswaar op verschillende plekken in de wijk appartementen of woonvormen voor senioren. Toch leeft het gevoel dat dit te weinig is.

In de praktijk blijkt dat de hoeveelheid seniorenwoningen voldoet, maar dat de kwaliteit van de woningen niet altijd aansluit bij de vraag. Wat we willen:

- voldoende betaalbare woningen voor senioren
- locaties voor seniorenwoningen kiezen in de buurt van mantelzorg, ondersteuning en voorzieningen waar zij behoefte aan hebben
- zorg- en samenleefverbanden die beter aansluiten bij de wens van senioren. Dit kan de doorstroom van ouderen naar een seniorenwoning bevorderen.

De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor voldoende en betaalbaar woningaanbod. Met name nu de gemeente meer zorgtaken heeft en mensen gestimuleerd worden langer thuis te wonen. Leegkomende (zorg)gebouwen ombouwen tot woningen of kleinschalige nieuwbouwprojecten zijn hiervoor het meest geschikt.

Toewijzingsbeleid sociale huurwoningen

Oudere bewoners willen graag verhuizen binnen de eigen wijk als hier woningen beschikbaar komen. Zij krijgen echter geen voorrang voor deze woningen. Toewijzing van een woning gaat op basis van inschrijfduur, niet op basis van de huidige woonlocatie.

Opvang kwetsbare groepen

Utrecht verspreidt de opvang van kwetsbare groepen, zoals asielzoekers, verslaafdenopvang en dak- en thuislozen over de stad. De gemeente bekijkt voortdurend of er voldoende (nood)opvang voor statushouders is.

We vangen dak- en thuislozen voornamelijk in het centrum van Utrecht op. Als het kan en ook wenselijk is, kunnen ex-dak- en thuislozen of ex-verslaafden gewone huisvesting krijgen. Dit kan in alle Utrechtse wijken, ook in Vleuten-De Meern.

Inwoners van Vleuten-De Meern denken heel verschillend over de opvang van kwetsbare groepen in de wijk. Maar de kleinschalige opvang die er nu is, gewoon tussen andere bewoners, vindt men over het algemeen goed werken.

4.4 Werkgelegenheid in de wijk

4.4.1 Beschrijving werkgelegenheid in de wijk

Vleuten-De Meern telt 3.952 bedrijven. Daarvan is 76% eenmanszaak (zzp'er), vergelijkbaar met de rest van de gemeente, waarvan de helft in Veldhuizen en Vleuterweide zitten. Het is voor ondernemers steeds makkelijker om een bedrijf aan huis te starten. Zij zijn dus meer in (woon)wijken te vinden. Dit zorgt voor:

- werkgelegenheid in de wijk
- levendigheid
- ontmoetingen

- voorzieningen voor bewoners
- creatieve oplossingen voor werkplekken dicht bij huis, zoals werkplekverhuur aan zzp'ers.

De grotere bedrijven, bedrijven met meer dan 20 werkzame personen, zitten vooral op het bedrijventerrein Oudenrijn in De Meern, maar ook op het bedrijventerrein Haarrijn, in Veldhuizen en in Vleuterweide.

4.4.2 Behoud

Oudenrijn is een bedrijventerrein van ongeveer 74 hectare met bedrijven uit de handel, transport en industrie. Ook aan de N198 (C.H. Letschertweg) zijn vrijstaande kantoorpanden gevestigd. Op het bedrijventerrein Oudenrijn mogen zich bedrijven vestigen die:

- niet milieuvergunningsplichtig zijn
- een milieuvergunning categorie 4 of lager nodig hebben.

Ook zijn sport, horeca en maatschappelijke voorzieningen beperkt mogelijk, om langdurige leegstand van panden tegen te gaan.

In de wijk ligt ook het bedrijventerrein Haarrijn. Hier zit vooral:

- lichte industrie
- bouw, (groot)handel
- distributie .

In het [bestemmingsplan](#) Oudenrijn en het bestemmingsplan Bedrijventerrein Haarrijn kunt u lezen wat is toegestaan op het betreffende bedrijventerrein.



“Ik zie kansen voor ZZP-voorzieningen in de wijk. Er wonen hier veel ZZP-ers dus het is belangrijk als die een plek hebben. Mogelijk hoeven zij hierdoor niet de auto te pakken, wat weer scheelt in de drukte op de weg.”

4.4.3 Kansen

Technologische en economische ontwikkelingen maken dat ondernemers zich veel meer in (woon)wijken kunnen en willen vestigen. Bijvoorbeeld doordat slechts een internetverbinding nodig is om te kunnen werken. Dit zorgt voor:

- werkgelegenheid in de wijk
- levendigheid
- sociale ontmoetingen
- voorzieningen voor bewoners
- verandering in mobiliteit
- mogelijkheden voor (zelfstandig) ondernemerschap dicht bij huis

Kortom, het draagt bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het past ook steeds meer bij de huidige vraag om flexibiliteit. Bijvoorbeeld ouders die hun kinderen van school moeten halen, werknemers die files proberen te mijden of mensen die hun werk combineren met mantelzorgtaken. De levendigheid die hoort bij werken in de wijk heeft meerwaarde.

In de gemeente Utrecht is in het bestemmingsplan of in de beheersverordening het werken in de woning geregeld. In alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen staan vergelijkbare regels voor het 'beroep-aan-huis' of 'bedrijf-aan-huis'.

Voordat de Omgevingswet gaat gelden (waarschijnlijk in 2021), zorgt de gemeente voor een uniforme regeling voor de hele gemeente.

Mix van wonen, werken en voorzieningen

Met name in de nieuwere wijken in Vleuten-De Meern willen mensen een betere mix van wonen en werken. Ook is behoefte aan voldoende voorzieningen zoals sportverenigingen, winkels en scholen. Dit bepaalt hoe levendig een wijk is op economisch gebied. Meer economische levendigheid in de wijk kan door:

- bedrijfjes aan huis
- kleinschalig ondernemerschap in de wijk
- (persoonlijke) dienstverlening
- horecavoorzieningen
- steeds meer zzp'ers

Het helpt als er in de wijk voorzieningen zoals kleinschalige horeca, flexibele werkplekken en bedrijfsverzamelgebouwen, bijvoorbeeld voor start-ups of zzp'ers.

In het [Ontwikkelingskader Horeca Utrecht](#) staat waar ruimte is voor kleinschalige horeca.

Uitbreiding Oudenrijn

De Oudenrijnseweg is één van de hoofdinvalswegen voor Leidsche Rijn. De uitstraling en het aanzicht van dit bedrijventerrein zijn daarom belangrijk. De bebouwing aan deze weg bestaat uit bedrijfspanden met een representatief deel aan de kant van de weg. De uitbreiding van het bedrijventerrein biedt kansen voor:

- economische activiteit
- werkgelegenheid
- bedrijven die ruimtetekort hebben.

Een deel van de uitbreiding van het bedrijventerrein Oudenrijn is al klaar. De gehele ontwikkeling vindt plaats onder supervisie, om te zorgen voor een samenhangend bebouwingsbeeld. De ontwikkeling is bijna afgerond. Alleen de [kavels](#) in het noordwestelijke deel zijn, door het wegvallen van de kantorenmarkt, nog onbebouwd. Er zijn dus nog mogelijkheden voor bedrijven om hiernaartoe te verhuizen.

Bedrijventerrein Haarrijn

Haarrijn is een kleinschalig (16 hectare) modern gemengd bedrijventerrein met als voornaamste doelgroep: doorstarters en mkb+ en logistiek. Op dit relatief nieuwe bedrijventerrein zijn nog [kavels](#) uitgifbaar.

4.5 Duurzame en gezonde woon- en werkomgeving

4.5.1 Beschrijving van de leefomgeving

Naast wonen en werkgelegenheid is ook de omgeving belangrijk. We willen dat mensen die hier wonen en werken zich prettig voelen.

Het groen in de wijk en de openbare ruimte en de sfeer en het karakter zijn belangrijke onderdelen van de leefomgeving. Bewoners zijn tevreden over de ruime, groene en kindvriendelijke opzet van de wijk. Het zijn vaak ook redenen geweest om naar de wijk te komen of om er te blijven wonen. Bewoners willen graag meer opties om duurzamer te leven in hun wijk. Bijvoorbeeld door een groepsaankoop van zonnepanelen.

Vleuten-De Meern voelt 'dorpse'. Dit komt onder andere door de historische gebouwen die we willen beschermen. Ook de functies en voorzieningen in de wijk, de bewoners zelf en het 'dorpse gevoel' zorgen voor dit karakter. Bewoners vinden dit 'dorpse' gevoel belangrijk voor hun wijk.

De huidige omgeving wordt volgens de Wijkwijzer 2016 (pdf, 2,7 MB) gewaardeerd met een rapportcijfer 7,7. Bewoners waarderen de ruime, groene en kindvriendelijke opzet van de wijk. Het zijn vaak ook redenen geweest om in de wijk te komen of blijven wonen. Bewoners en de gemeente willen dat de omgeving in de toekomst duurzaam is.

Het 'dorpse' karakter speelt ook een rol in de beleving van de wijk. Dit wordt besproken in paragraaf 4.6.

4.5.2 Behoud

We willen dat bewoners ook in de toekomst tevreden zijn over de woon- en werkomgeving. Daarom richten we ons niet alleen op behoud maar juist ook op ontwikkeling. We willen daarom duurzaamheid en gezondheid stimuleren in de wijk. Bijvoorbeeld via energie neutrale woningen, die evenveel schone energie opwekken als verbruiken. Of het toevoegen van sportmogelijkheden in de wijk.



“Ik woon hier perfect, met de rust in de wijken en de scholen centraal in het dorp. Zojuist mijn huis laten renoveren, dus ik wil er nog lang blijven.”

4.5.3 Kansen

Het is belangrijk om in te spelen op trends en veranderingen die zich voordoen in de stad en daarbuiten.

Duurzame woon- en werkomgeving

Utrecht wil zo snel mogelijk een klimaatneutrale stad zijn. De basis hiervoor is gelegd in het Energieplan Utrecht. In het uitvoeringsprogramma staat hoe we dit de komende jaren gaat doen, samen met bewoners en bedrijven in de stad. Verschillende bewoners in de wijk geven aan dat zij mogelijkheden zien om:

- samen energie in te kopen
- samen zonnepanelen aan te schaffen

De gemeente stimuleert duurzaamheid in de woonomgeving of bij bedrijven. Om dit te bereiken ziet de gemeente voor zichzelf verschillende rollen. Zo neemt gemeente de regie bij het maken van keuzes, bijvoorbeeld over de inzet van het warmtenet in de stad en het al dan niet vervangen van bestaande gasleidingen. Ook jaagt de gemeente activiteiten in de stad aan. Zo biedt de gemeente bijvoorbeeld voordelige inkoopacties voor zonnepanelen en ledverlichting aan bij sportverenigingen en inwoners.

Meer duurzame/zelfvoorzienende woningen

De meeste bewoners willen vooral duurzaamheid in de eigen woning. Zij willen wel energiebesparende maatregelen nemen, maar kunnen dat vaak niet vanwege de kosten. De gemeente heeft mogelijkheden om daarbij te helpen. Via de subsidiehulp van de gemeente Utrecht kan worden ingezien welke subsidies actueel zijn voor het verduurzamen van woningen. Meer informatie over het energiebeleid van de gemeente, waaronder de visie op de warmtevoorziening, kan worden gevonden op de webpagina van het energiebeleid.

Ambitie: stimuleer duurzame en energie neutrale woningen.

Gezonde leefomgeving

Een prettige woonomgeving, betekent ook een gezonde leefomgeving. Ook in Vleuten-De Meern hebben we veel aandacht hiervoor en willen we dit verbeteren. Een gezonde leefomgeving in Utrecht kenmerkt zich door:

- ruimte die uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten
- aanwezigheid van groen en water
- ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en sociale contacten
- ruimte waar mensen zich prettig en veilig voelen
- goede luchtkwaliteit
- ruimte voor langzaam verkeer
- niet te veel geluid, plekken met stilte en rust

Wat we hier precies onder verstaan staat in de nota [Bouwen aan een gezonde toekomst](#). In deze nota staat ook wat we doen binnen het thema 'gezonde wijk'. In de [volksgezondheidsmonitor](#) is terug te vinden hoe gezond bewoners in Vleuten-De Meern zijn.

Verbeter de afvalscheiding

De tevredenheid over afvalinzameling is in Vleuten-De Meern het hoogste van alle Utrechtse wijken. Toch zien wijkbewoners verbeteringen. bijvoorbeeld:

- meer inzamelingspunten voor plastic en papier

Eind 2018 wordt al het afval in Vleuten-De Meern gescheiden opgehaald. Dit noemen we '[Het Nieuwe Inzamelen](#)'. Zo kan het afval beter worden gerecycled en wordt er minder afval verbrand.

4.6 Het dorps karakter

4.6.1 Beschrijving van het dorps karakter

We hebben in Vleuten-De Meern aan bewoners gevraagd wat het 'dorps karakter' is. Het antwoord was vaak een combinatie van 'dorps' bebouwing, 'dorps' functies, de bewoners zelf en het 'dorps' gevoel. De dorpen Vleuten, De Meern en Haarzuilens hebben een dorps karakter door de historische gebouwen, de kerken, de lokale winkels, de grote bomen en het ons-kent-onsgevoel.

In Vleuten is het Dorpsplein de kern van het gebied. Er is ruimte voor een spelletje jeu de boules, voor kermis en voor de ontvangst van Sinterklaas. Ook de markt, de winkels, de kerk en de school zorgen ervoor dat mensen graag in het dorpscentrum komen.

In De Meern missen bewoners een levendig dorps hart. De ruimte rond de Marekerk is kaal en heeft weinig voorzieningen. Het Mereveldplein is vooral gericht op winkelen en niet op ontmoeten. In Haarzuilens is de Brink de plek waar mensen elkaar ontmoeten; daar is de school, de horeca en de jaarlijkse kermis.

Ook de nieuwe buurten geven door de ruime en kleinschalige opzet een soort 'dorps' karakter. De winkelcentra bieden echter nog niet de gewenste functie van dorpskern met horeca, gezelligheid en sfeer. Een druk café met terras kan voor deze gezelligheid zorgen.

Kader: gebruik een dorps eigen bouwstijl.

Ambitie: zorg voor sfeer in de dorpskernen en draag bij aan dorpsgevoel in de nieuwe buurten.

4.6.2 Behoud

In Vleuten-De Meern is een mix van oude en nieuwe bebouwing. De historische bebouwing zorgt voor sfeer in de wijk. De oude verbindingswegen met de oude boerderijen versterken het dorps karakter. We beschermen deze op verschillende manieren en zorgen waar mogelijk voor verbetering. Haarzuilens heeft een beschermd dorpsgezicht dat beschermd wordt door de regels van het bestemmingsplan.

In de Welstandsnota [De Schoonheid van Utrecht](#) staat welke locaties van belang zijn in Utrecht. Er zijn gebiedsbeschrijvingen van de wijk en analysekaarten te vinden van [Vleuten en omgeving](#) (pdf, 3,4 MB) en van [De Meern en omgeving](#) (pdf, 2,5 MB).

Welstandsniveau behoud

Delen van Vleuten-De Meern hebben welstandsniveau behoud. Dit betekent: behoud en herstel van de huidige bebouwing. Bij niveau 'behoud' willen we bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van de omgeving versterken. Dit geldt op stedenbouwkundig, architectonisch, landschappelijk of cultuurhistorisch niveau.

De volgende locaties hebben welstandsniveau behoud:

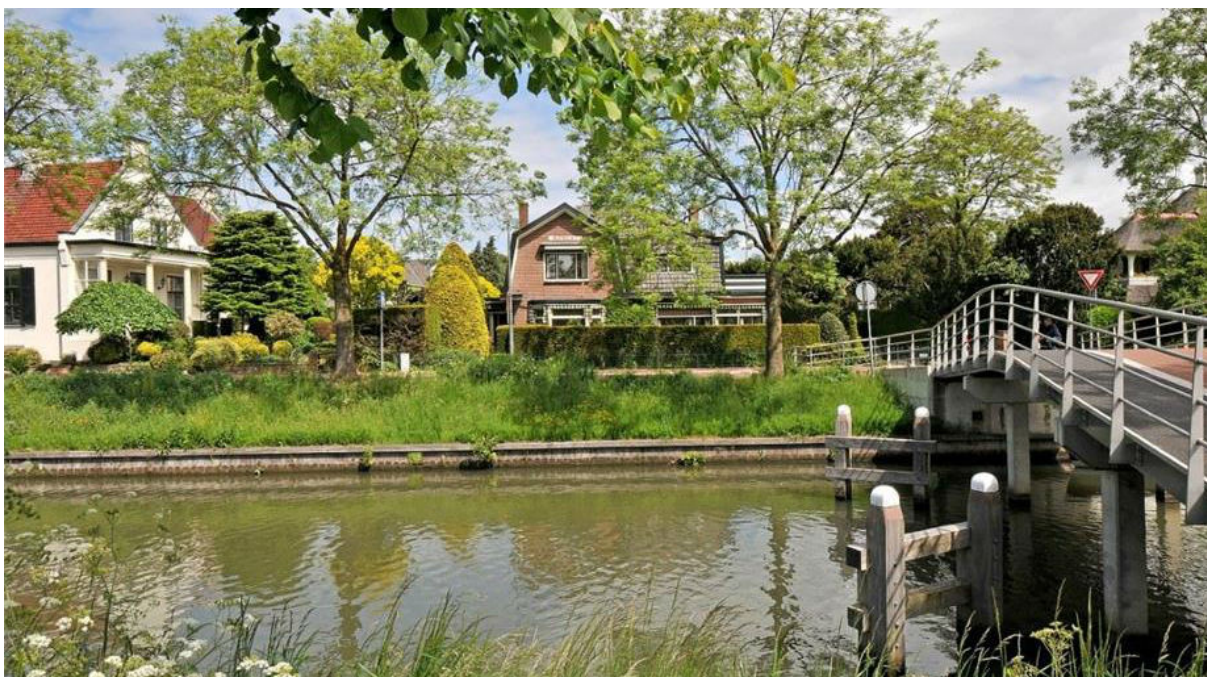
- oude historische centra en specifieke locaties in Vleuten-De Meern
- gebied Haarzuilens heeft de status van 'beschermd dorpsgezicht'

Welstandsniveau respect

Veel om de dorpen liggende gebieden hebben het niveau 'respect'. Dit betekent dat het verplicht is essentiële eigenschappen van het karakter van de bestaande gebouwen of de omgeving te respecteren.

Welstandsniveau open

Een aantal plekken in de wijk hebben het niveau 'open'. Verandering van het bebouwingsbeeld en de omgeving is in deze gebieden toegestaan.



“Het knusse kneuterige karakter van het dorp Vleuten, met die oude, karakteristieke huisjes”

4.6.3 Kansen

Een sfeervolle dorpskern is vaak lastig te ‘maken’. Het is meer een gevoel dat groeit en ontstaat bij een bepaalde plek. De gemeente kan zorgen voor een goede basis. Bewoners creëren zelf het onskent-onsgevoel. Sluiten de verschillende onderdelen van het dorpse karakter (bebouwing, functies, bewoner, gevoel) goed op elkaar aan, zoals in Vleuten en Haarzuilens, dan ontstaat er een levendig dorpshart, een ontmoetingsplek voor de buurt.

Dit is een wens in het centrum van De Meern, maar ook in de nieuwe wijken. Bijvoorbeeld door middel van kleinschalige bebouwing die past bij de omgeving. Het hoeft niet perse historisch te zijn, modern mag ook, zolang het bouwen met zorg en aandacht gebeurt en met gebruik van mooie materialen. Er moeten voldoende functies en voorzieningen zijn waar sfeer en gezelligheid is, bijvoorbeeld een plein of een sfeervolle winkelstraat. Ook horeca kan een bijdrage aan de sfeer leveren.

Ontwikkeling centrum Vleuten

Voor Vleuten is een [centrumplan](#) opgesteld. Dit plan is inmiddels bijna uitgevoerd en heeft als doel om de dorpse identiteit te benadrukken. De verbeteringen die worden uitgevoerd zijn:

- een nieuwe herinrichting van het centrum die aansluit op de authentieke uitstraling en sfeer in Vleuten, waardoor de historische elementen in de kern van Vleuten herkenbaarder worden
- een nieuw wijkgezondheidscentrum plus enkele (zorg)woningen. Dit deel van het centrumplan is nog niet uitgevoerd.

Verbeteren Hart van De Meern

Ook in De Meern werken we aan een levendiger dorpshart. Het doel van het plan [Hart van De Meern](#) is dat het centrum van De Meern een autoluwe, gezellige en levendige ontmoetingsplek wordt voor iedereen. Dit doen we met:

- het toevoegen van voorzieningen, zoals horeca of dienstverlening
- een betere inrichting van de openbare ruimte
- een nieuwe inrichting van De Meerndijk en het nieuwe dorpsplein bij de Marekerk, het Castellumplein, in overleg met de bewoners
- een andere inrichting van andere delen van de openbare ruimte, onder andere met meer groen.

Hiervoor zijn er verschillende projecten in en rond het Hart van De Meern:

- [Hart van De Meern Noord](#)
- [Castellum Novum](#)
- [Rhenomare](#)
- [Hart van De Meern Zuid](#)
- [Jongerenontmoetingsplek \(JOP\)](#)
- [Meerndijk](#)
- [Winkelcentrum Mereveldplein](#)

Dorpsgevoel in Vleuterweide, Veldhuizen, De Balije en De Woerd

Veldhuizen, de Balije, de Woerd en Vleuterweide zijn niet als dorpen ontwikkeld. Ze zijn ontworpen als tuinwijk in een stedelijk gebied met veel eengezinswoningen met een voor- of achtertuin en met een grote (groene) openbare ruimte. Het centrum van Vleuterweide heeft een stedelijk karakter met een dichtere bebouwing met winkels en bovenwijkse functies, zoals een grote middelbare school.

Deze buurten willen graag een dorpse sfeer. Ze missen nog het 'eigen' gevoel. Mogelijke oplossingen zijn:

- activiteiten die bewoners bij elkaar brengen
- meer ontmoetingsplekken, met name in Veldhuizen

5 Veilig verplaatsen in bereikbare wijk

5.1 Inleiding

Bewoners en bedrijven moeten op een makkelijke en comfortabele manier op de plek van hun bestemming kunnen komen. Verplaatsen kan met de fiets, met het openbaar vervoer, met de auto of gewoon door te wandelen. We vinden daarom de volgende zaken belangrijk in Vleuten-De Meern:

- veiligheid in het verkeer
- bereikbaarheid per auto en
- voldoende parkeerruimte voor bewoners
- toegankelijke fiets- en wandelroutes
- goed openbaar vervoer

Bovenstaande onderwerpen worden in dit hoofdstuk verder uitgediept.

Verkeersveiligheid staat natuurlijk voorop. Veel mensen in Vleuten-De Meern nemen vaak de auto, meer dan in andere wijken. Op een aantal wegen in de oude kernen wordt nog hard gereden, dit kan leiden tot onveilige situaties.

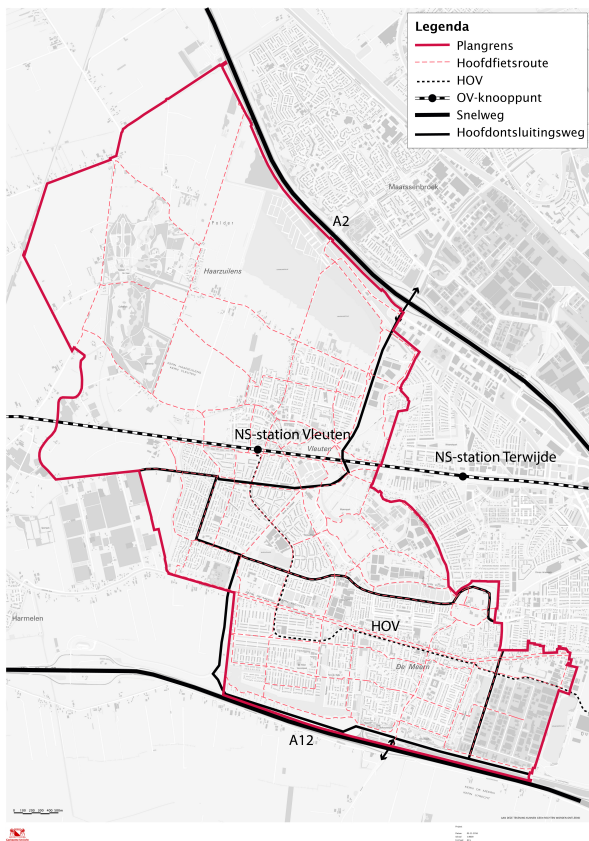
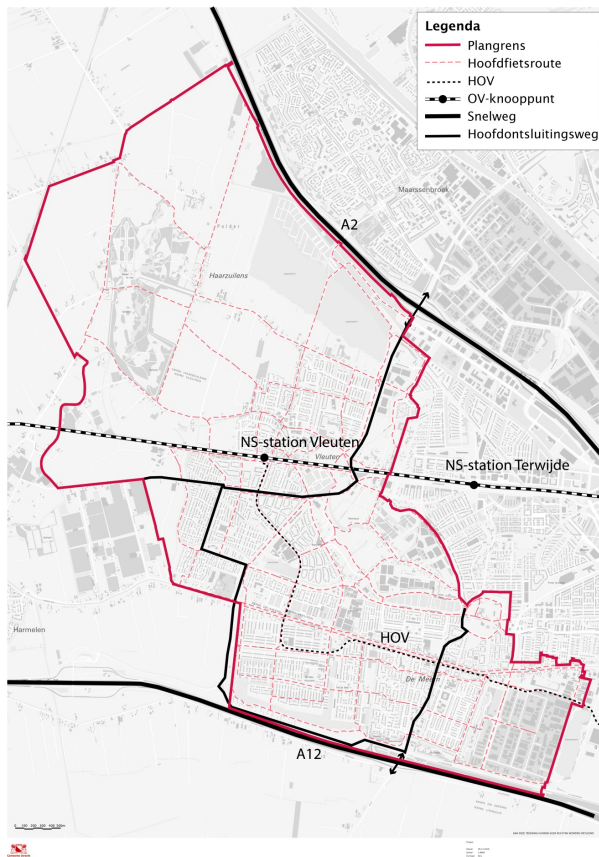
Veel mensen in Vleuten-De Meern hebben één of meer auto's. De wijk is met de auto ook heel goed bereikbaar. Vleuten-De Meern ligt midden in het land en langs de A12 en de A2. Voor veel mensen was dit een belangrijke reden om hier te gaan wonen. Maar mensen pakken de auto niet alleen voor woon-werkverkeer. De auto wordt ook gebruikt voor boodschappen of om naar andere plekken in Utrecht te gaan.

Bewoners willen graag meer parkeerplaatsen in de wijk, aangezien de parkeerdruk erg hoog is. De gemeente probeert hiervoor oplossingen te vinden. Bijvoorbeeld door het stimuleren van het gebruik van eigen parkeerruimte of het efficiënter indelen van parkeervakken.

Over de fiets- en wandelverbindingen en het openbaar vervoer zijn mensen in de wijk tevreden. Er zijn nog mogelijkheden om de wandel- en fietsroutes voor bepaalde doelgroepen veiliger te maken. Voor ouderen of kinderen kunnen sommige kruispunten bijvoorbeeld nog onveilig aanvoelen.



5.2 Kaart met hoofdfietsroutes, ontsluitingswegen, spoor- en busbanen



5.3 Verkeersveiligheid

5.3.1 Beschrijving verkeersveiligheid

Bewoners in Vleuten-De Meern maken zich zorgen over de verkeersveiligheid in de wijk. Dit hebben we [vaak gehoord](#) en blijkt ook uit de buurtmonitor (2015). In de laatste enquête gaf 41% van de ondervraagden aan ontevreden te zijn over verkeersveiligheid in de buurt. Daarbij heeft 21% aangegeven vaak last te hebben van gevaarlijk verkeer in de buurt. In Veldhuizen, Vleuterweide en De Meern zijn die percentages hoger dan in Vleuten en Haarzuilens.

In de nieuwe wijken zijn de verkeersstromen gescheiden, bijvoorbeeld een fietspad gescheiden van de autoweg. Op kruispunten komen veel soorten verkeer bij elkaar, daar kunnen verkeersonveilige situaties ontstaan. Op een aantal van deze plekken zijn al projecten gestart om de verkeersveiligheid te verbeteren. Zoals het aanleggen van vrijliggende fietspaden of 30-kilometerzones.

Het is belangrijk dat alle verkeersdeelnemers zich veilig kunnen verplaatsen in de wijk. In de nieuwe buurten (Vleuterweide, Veldhuizen-De Balije) wonen veel kinderen. In de oude kernen (Vleuten en De Meern) wonen relatief veel ouderen. Voor beide groepen is extra aandacht gevraagd voor verkeersveiligheid, omdat zij relatief kwetsbaar zijn. Bewoners vinden goede fiets- en wandelroutes en veilige oversteekplaatsen het belangrijkste.

Ambitie: zorg dat iedereen zich veilig voelt in het verkeer. Met extra aandacht voor kinderen en ouderen.

5.3.2 Behoud

Bewoners van Vleuten-De Meern zijn tevreden over de verkeersveiligheid binnen de directe woonomgeving, zoals de eigen straat. Hier wordt langzaam gereden en kunnen kinderen op straat spelen. Bewoners vinden dit erg fijn en willen dit dan ook graag behouden. De fietsstraten zijn op een aantal plekken in de wijk nieuw. De maximumsnelheid is hier 30 kilometer per uur, de fietser staat centraal en de auto is te gast. Bewoners hebben daar een veiliger gevoel in vergelijking met vroeger.

5.3.3 Kansen

De oude infrastructuur voor het verkeer in de wijk, voordat de grootschalige uitbreiding van de wijk Vleuten-De Meern eind vorige eeuw begon, bestond uit doorgaande wegen buiten de bebouwde kom. Hier werd hard gereden. Met de komst van de nieuwe wijken zijn deze wegen omgezet naar wegen binnen de bebouwde kom, met een maximum snelheid die daar bij hoort. Ook zijn er nieuwe wegen en fietspaden gemaakt.

Nog niet alle oude wegen zijn opnieuw ingericht. Ze geven soms nog niet het gevoel van een weg binnen de bebouwde kom. Hierdoor wordt op deze wegen harder gereden dan is toegestaan en doen zich onveilige verkeerssituaties voor.

Verkeersonveilige situaties kunnen ook komen door gescheiden verkeersstromen, zoals een vrij liggend fietspad. Op kruispunten waar dit verkeer elkaar dan tegenkomt kan het juist onveilig zijn of voelen.

Verkeersveiligheid in 30-kilometergebieden

We richten alle woongebieden in als 30-kilometergebied, maar toch voelen bewoners zich niet altijd veilig in het verkeer. In de nieuwe buurten zijn de verschillende soorten verkeersstromen soms gescheiden. Bewoners geven aan dat het voornamelijk mensen uit de eigen woonbuurt en bezorgdiensten zijn die te hard rijden. Hoe we dit op kunnen lossen:

- bestuurders op een vriendelijke wijze confronteren met hun rijgedrag, zoals smileys die tonen wanneer iemand zich aan de snelheid houdt of juist niet
- verkeersmaatregelen, zoals een drempel.

Werkt een positieve benadering niet? Dan moet de gemeente andere maatregelen nemen. Per locatie bekijken we welke maatregelen geschikt zijn.

Veilige kruispunten

Sommige kruispunten voelen onveilig voor bewoners. Dit kunnen we oplossen door:

- kruispunten beter zichtbaar te maken
- duidelijkheid over wie voorrang heeft op een kruispunt, bijvoorbeeld via haaiantanden
- zorgen dat duidelijk te zien is welke soorten verkeer gebruikmaken van het kruispunt
- gebruik van andere routes te stimuleren.

Veilige verkeerssituatie rondom scholen

Het verkeer bij scholen moet veilig zijn. Veel bewoners vinden de situatie bij scholen vaak nog onveilig. Dit komt onder andere door de ochtend- en middagspits bij het halen en brengen van kinderen met zowel de auto als de fiets. Auto's en fietsende kinderen rijden op dezelfde weg. Dit is soms gevaarlijk. Daarom is een oplossing met minder auto's wenselijk.

Mogelijke oplossingen zijn:

- stimuleren om kinderen lopend of met de fiets naar school te brengen
- gescheiden fietsroutes
- autovrije zone rondom de scholen

De gemeente werkt aan het veiliger maken van het verkeer rondom scholen. Samen met de scholen, Harten voor Sport en Veilig Verkeer Nederland is het project verkeerveilig verkeersgedrag gestart. Daarnaast wordt per school bekeken wat de situatie is en welke mogelijkheden er zijn.



“Kinderen moeten veilig naar school kunnen gaan”.

5.4 Autogebruik

5.4.1 Beschrijving vervoer met de auto

Een goede bereikbaarheid met de auto is voor veel mensen in de wijk erg belangrijk. De wijk ligt op een centrale plek in het land en ligt bovendien vlakbij snelwegen, de A2 en de A12. Voor een deel van de inwoners is dit een belangrijke reden geweest om hier te gaan wonen.

Het [autobezit in Vleuten-De Meern is hoog](#): 92% van de huishoudens heeft een auto en 43% heeft meer dan 1 auto. Dat is veruit het hoogste percentage binnen Utrecht. In deze wijk gebruiken mensen de auto veel. Niet alleen om naar het werk te gaan, maar ook voor het boodschappen doen en het wegbrengen van kinderen. Veel inwoners werken buiten Utrecht. Dit veroorzaakt vooral in de spits drukte op de routes richting de snelweg.

Ambitie: ontken het autogebruik niet, maar stimuleer andere vormen van vervoer.

5.4.2 Behoud

De wijk hecht veel waarde aan de bereikbaarheid met de auto. In principe komen er geen nieuwe wegen bij. Op sommige plekken is het weliswaar erg druk tijdens de spits, maar de rest van de dag is het rustig. In de meeste gevallen weegt de investering daardoor niet op tegen de voordelen.



Bewoners vinden het belangrijk dat sluijverkeer wordt tegengegaan.

5.4.3 Kansen

Bewoners zien op plekken waar nu veel problemen ontstaan door de vele auto's, kansen voor het vergroten van de bereikbaarheid en doorstroom voor auto's. De gemeente wil het autogebruik spreiden over de wegen en wil ook andere manieren van vervoer stimuleren, zoals fietsen, openbaar vervoer of autodelen.

Minder sluijverkeer en betere bereikbaarheid

Veel inwoners vinden minder sluijverkeer en een betere autobereikbaarheid belangrijk. Plekken die bewoners te druk vinden zijn bijvoorbeeld:

- winkelcentrum Vleuterweide
- de route Hindersteinlaan, Pastoor Ohllaan, Bottensteinweg, Wilhelminalaan
- de Schoolstraat
- de Meerndijk
- de Meernbrug
- de Zandweg

Verkeersdruk

De drukte komt vooral doordat automobilisten onvoldoende gebruik maken van de nieuw aangelegde hoofdwegen. Ze gebruiken die niet omdat ze dan moeten omrijden. Wat we willen in Utrecht om de verkeersdruk te verminderen:

- balans tussen verschillende verkeersstromen op bestaande wegen
- stimuleren van fietsen en openbaar vervoer
- spreiden van verkeer
- woon-werkverkeer stimuleren buiten de spits te rijden
- nieuwe inrichting van wegen om ze te verbeteren of veiliger te maken.

Het [mobiliteitsplan](#) van de gemeente Utrecht wordt de stad verdeeld in drie zones: A, B en C. De dorpen Vleuten en De Meern liggen in zone B. De overige buurten liggen in zone C. In zone B is de ruimte op de weg (verkeersruimte) schaars. Daar moet een betere balans worden gevonden tussen

de verschillende soorten verkeer samen op de bestaande wegen. Autoverkeer wordt niet gestimuleerd. Lopen, fietsen en openbaar vervoer wel. Vleuterweide, Veldhuizen, Máximapark en Oudenrijn liggen in zone C. In zone C is wel voldoende ruimte om iedere verkeersstroom een eigen plek te geven.

Nieuwe inrichting wegen

We richten de routes Schoolstraat-Maarssenseweg, Wilhelminalaan-Bottensteinweg-Pastoor Ohllaan – Hindersteinlaan en de Meerndijk opnieuw in. Deze wegen bestonden al voordat de groei van Vleuten-De Meern was ingezet en sluiten niet meer aan op de nieuwe situatie. Hierdoor treden er problemen op, zoals een te hoge verkeersdruk, te weinig of geen plek voor fietsers of voetgangers, of te hoge snelheden.

5.5 Parkeren

5.5.1 Beschrijving van het parkeren

Veel bewoners in Vleuten-De Meern hebben 1 of 2 auto's. Parkeren in de buurt van hun huis vinden zij daarom belangrijk. Iets meer dan de helft van de inwoners van Vleuten-De Meern was in 2015 [tevreden over de parkeerplekken](#) in de buurt; 27% was ontevreden. Daarbij was binnen de wijk geen onderscheid te zien tussen de buurten.

5.5.2 Behoud

In Vleuten-De Meern hebben veel bewoners een auto. Het autogebruik en parkeerplaatsen vindt men belangrijk. Bij zowel voorzieningen als woningen willen bewoners daarom graag in ieder geval de hoeveelheid parkeerplaatsen behouden.



Het gaat niet alleen om meer parkeerplaatsen, maar ook om het efficiënter indelen van parkeerplaatsen.

5.5.3 Kansen

Veel mensen vinden dat er in sommige buurten extra parkeerplaatsen nodig zijn. De indeling moet ook efficiënter.

Parkeermogelijkheden

In sommige buurten worden parkeerproblemen ervaren en zijn er volgens de bewoners meer auto's dan parkeerplaatsen beschikbaar. Dit komt bijvoorbeeld doordat:

- mensen meerdere auto's hebben
- eigen parkeerplaatsen (garages, carports of opstelplekken) niet worden gebruikt voor de auto.

Mogelijke oplossingen vanuit de wijk:

- parkeren op eigen terrein (in tuin of garage)
- efficiënter indelen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Vraagt de buurt om extra parkeerplaatsen? Dan kan een parkeerdrukonderzoek worden uitgevoerd. Dit betekent niet automatisch dat er extra parkeerplaatsen komen, zelfs niet als vastgesteld wordt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn. Bewoners en gemeente willen namelijk geen grootschalig groen, zoals de parken en plantsoenen opofferen voor parkeerplaatsen. En speelruimte voor kinderen weegt ook mee bij de indeling van de ruimte.

In het [parkeerbeleid](#) is Utrecht verdeeld in vijf zones. Per zone worden er andere fiets- en autoparkeernormen gehanteerd. Over het algemeen wordt vastgehouden aan de parkeernormen die zijn vastgesteld voor deze zones.

Gebruikmaken van nieuwe technologie

Utrecht speelt zoveel mogelijk in op nieuwe technologie met elektrische auto's, e-bikes of e-scooters. Bezitters van e-bikes of e-scooters pakken mogelijk minder vaak de auto. Deze vervoersmiddelen zijn namelijk ook geschikt voor wat langere afstanden en ze nemen minder parkeerruimte in beslag.

We zetten nieuwe technologie bijvoorbeeld in door:

- emissieloos verkeer te stimuleren, zoals e-scooters en e-bikes.
- oplaadvoorziening voor elektrische auto op eigen terrein makkelijker te maken door ondersteuning van de gemeente, waardoor is het niet nodig om een aparte oplaadvoorziening aan te leggen op een openbare parkeerplaats.

5.6 Fietsen en wandelen

5.6.1 Beschrijving van de fiets- en wandelmogelijkheden

Vleuten-De Meern is een fietsvriendelijke wijk, vinden bewoners. Mensen fietsen in de wijk, gaan op de fiets naar de binnenstad of verkennen de rest van Utrecht al fietsend. Veel jongeren fietsen naar school. De routes vindt men goed ingericht, onderhouden en veilig.

Belangrijke routes zijn de Zandweg langs de Leidsche Rijn, de routes door het Maximapark en de fietspaden langs de wijkwegen. Naast de verbinding met de stad, zijn de fietsroutes naar het groen belangrijk. Het gaat dan vooral om recreatieve routes naar bijvoorbeeld het landschap rond Haarzuilens en naar Het Lint rond het Maximapark.

5.6.2 Behoud

De wandelpaden en fietspaden in de wijk worden veel gebruikt. Wandelroutes moeten ook geschikt zijn voor mensen die ouder of bijvoorbeeld slecht ter been zijn. Een pad moet bijvoorbeeld breed genoeg zijn voor een rollator. Juist voor deze mensen zijn goede wandelroutes belangrijk. Op die manier kunnen zij namelijk zelfstandig blijven wonen en mensen ontmoeten.

Kinderen kunnen veilig buiten lopen en spelen in Vleuten-De Meern, vinden bewoners. Zij willen dat dit ook zo blijft. Het belangrijkste is dat oversteekplaatsen veilig zijn, vooral in de volgende gevallen:

- drukke wegen
- routes naar scholen
- bij speelplaatsen
- bij sportclubs.



“Mooie fietspaden, je bent zo in de stad en ook zo buiten!”

5.6.3 Kansen

Vleuten-De Meern is ontworpen als fiets- en wandelwijk. De meeste fiets- en wandelroutes zijn daardoor goed. Hier en daar noemen bewoners nog kleine mogelijkheden voor verbeteringen. De gemeente is met een aantal projecten bezig hiervoor. Daarnaast zijn [vanuit de wijk](#) kansen aangedragen voor verbetering voor de toegankelijkheid van bepaalde doelgroepen zoals ouderen en kinderen.

Toegankelijkheid voor iedereen

Ouderen en mindervaliden moeten ook kunnen wandelen. Daar moeten we rekening mee houden bij de aanleg van een route. Dit kan op de volgende manieren:

- brede paden, zodat bijvoorbeeld een rollator of scootmobiel er makkelijk overheen kan
- voldoende bankjes om op uit te rusten
- veilige oversteekplaatsen bij drukke wegen.

Vooraf rondom zorg- en winkelcentra is het wenselijk om routes te hebben die met een rollator of scootmobiel toegankelijk zijn. De gemeente werkt samen met belangenorganisaties aan de toegankelijkheid van routes en gebouwen. Wij gebruiken hierbij de aanpak van [Agenda 22](#): alles toegankelijk, overal kunnen komen en alles kunnen doen.

Extra fiets- en wandelpaden

Vanuit de wijk is aangegeven dat er geen behoefte is aan meer straten waar de auto te gast is en waar de fietser centraal staat, dan nu is gepland. In deze 'fietsstraten' is de maximumsnelheid 30 kilometer per uur. Wel is er nog behoefte aan fietspaden (alleen voor fietsers). Fietsers voelen zich daar namelijk veiliger.

Er lopen verschillende projecten:

- verbeteren van fiets- en wandelroutes, bijvoorbeeld de oversteek van de rotonde Rivierkom en de doorsteek door het Kloosterpark
- inrichten van de fietsstraat bij winkelcentrum Vleuterweide.

Gebruikmaken van nieuwe technologie

Nieuwe technologieën kunnen wandelen en fietsen bevorderen. Bijvoorbeeld:

- elektrische fietsen
- zonnepanelen in fietspaden om milieuvriendelijk energie op te wekken
- dynamisch LED-markering maakt het mogelijk om beschikbare openbare ruimte meervoudig te gebruiken
- lantaarnpalen met laadvoorzieningen om de elektrische fiets op te laden.

5.7 Openbaar vervoer

5.7.1 Beschrijving openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in de wijk wordt gewaardeerd. In de [Utrecht Monitor](#) is te zien dat 76% van de inwoners van Vleuten-De Meern tevreden is over het openbaar vervoer in de buurt. Het gaat dan met name om NS-station Vleuten en de buslijnen die de wijk verbinden met de rest van de stad en de regio. Vooral de ouderen vinden een goede toegankelijkheid van het openbaar vervoer in de wijk belangrijk. Dat zorgt ervoor dat zij mobiel en zelfstandig kunnen blijven.

5.7.2 Behoud

Veel mensen uit de wijk willen graag het openbaar vervoer in de wijk behouden. De bus vanuit De Meern naar het centrum van Utrecht vinden zij gemakkelijk en snel.

De NS is verantwoordelijk voor het treinvervoer en de provincie voor het busvervoer. De gemeente heeft hier slechts beperkte zeggenschap en bepaalt dus niet zelf. De NS bepaalt bijvoorbeeld:

- het beleid
- de prijs
- de intensiteit
- de routes van het openbaar vervoer.

De gemeente heeft de mogelijkheid wensen van bewoners aan te kaarten bij NS en provincie, maar gaat niet over de uiteindelijke keuzes.

5.7.3 Kansen

[Vanuit de wijk](#) komt naar voren dat bewoners vinden dat het openbaar vervoer op bepaalde punten kan verbeteren. Bijvoorbeeld:

- betere promotie van het openbaar vervoer
- goedkoper
- meer bussen of treinen
- optimalisatie van routes
- goede voorzieningen met de regiobus of regiotaxi voor ouderen.

De prijs voor openbaar vervoer is in vergelijking met het gebruik van de auto niet aantrekkelijk. Op minder gebruikelijke tijden, zoals in de avond en het weekend, rijden er te weinig treinen en bussen. Er is aangegeven dat er te veel haltes zijn in de busverbinding van De Meern naar Utrecht, waardoor de reis te lang duurt.

De gemeente heeft bij de provincie aangegeven dat de interne busstructuur van Vleuten-De Meern beter kan en ook dat er betere overstapmogelijkheden moeten komen. Ook de busverbinding vanuit De Meern met het Antoniusziekenhuis in Leidsche Rijn vraagt om verbetering.

6 Uitvoering: mogelijkheden voor initiatieven

6.1 Hoe toetst de gemeente initiatieven?

6.1.1 Inleiding

Heeft iemand een initiatief voor de wijk? Bijvoorbeeld een gebouw verbouwen tot appartementencomplex of een café starten. Dan de initiatiefnemer dit aangeven bij de gemeente. De gemeente kijkt of uw initiatief past in de wijk. Dit doen we door het te toetsen aan het bestemmingsplan en de omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is de basis voor het bestemmingsplan. De gemeente toetst ook de eigen projecten aan de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie staat wat waardevol is in de wijk. Bijvoorbeeld een groene omgeving, aandacht voor ouderen of een kindvriendelijke omgeving. In het bestemmingsplan zijn de locaties hiervoor en het gebruik van de gebouwen juridisch vastgelegd.

6.1.2 Kaders, ambities en stappenplan bij initiatieven

Een initiatiefnemer kan door de kaders en ambities die in de omgevingsvisie staan een snelle indruk krijgen van de onderwerpen die we belangrijk vinden in de wijk. De ambities vertellen wat de gemeente graag wil verbeteren aan de wijk. De kaders maken duidelijk waaraan een initiatief moet voldoen.

Het stappenplan in paragraaf 6.3 geeft een indruk van wat een initiatiefnemer doen en wat hij of zij van de gemeente kan verwachten.

6.2 Kaders en ambities bij ontwikkelingen

Een initiatiefnemer die iets wil ontwikkelen of veranderen in de wijk kan het best eerst de kaders en ambities bekijken. Kaders zijn de eisen die de gemeente stelt aan een ontwikkeling. Ambities zijn ontwikkelingen die de gemeente graag wil of het zijn doelen die de gemeente op langere termijn wil bereiken. Hieronder staan de kaders en ambities van de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern.

Bij een nieuwe ontwikkeling kijken we altijd aan de hand van de ambities en kaders of de ontwikkeling past bij de wijk. Een ontwikkeling moet binnen de kaders passen. Als daarbij ook nog een of meer ambities worden waargemaakt, is de kans groot dat de gemeente wil meewerken aan de ontwikkeling. Meer over de verschillende kaders en ambities leest u bij de gebiedsthema's (zie: paragraaf 1.5 en de hoofdstukken die daarbij horen). Daar staat bij elk thema waarom deze kaders en ambities in de omgevingsvisie staan.

6.2.1 Groene wijk

Kaders:

- koester het landschap rond Haarzuilens en draag bij aan de recreatievraag uit de wijk, de stad en de regio.
- benut kansen die de archeologie in het gebied bieden.
- laat ontwikkelingen bijdragen aan maatregelen tegen klimaatverandering

Ambities:

- zorg voor een groene aankleding bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- koester het Máximapark en zorg voor eigentijdse recreatieve mogelijkheden.

6.2.2 Bewoners ontmoeten elkaar

Kaders:

- bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden houden we rekening met de behoefte aan ontmoetingsplekken voor jongeren.

Ambities:

- zorg voor goed bezochte winkelcentra met een goede mix van winkels, horeca en ander soort dienstverlening.
- maak ruimte voor ontmoetingen in de buurt, ook voor een mix van doelgroepen.

6.2.3 Fijn wonen en werken in de wijk

Kaders:

- nieuwe woningen passen bij omgeving en houden rekening met de vraag uit de wijk.
- gebruik een dorpseigen bouwstijl.

Ambities:

- zorg voor sfeer in de dorpskernen en draag bij aan dorpsgevoel in de nieuwe buurten.
- zorg dat mensen zelfstandig kunnen blijven wonen ook als ze ouder worden.
- stimuleer duurzame en energie neutrale woningen.

6.2.4 Veilig verplaatsen in bereikbare wijk

Ambities:

- zorg dat iedereen zich veilig voelt in het verkeer. Met extra aandacht voor kinderen en ouderen.
- ontken het autogebruik niet, maar stimuleer andere vormen van vervoer.

6.3 Welke stappen zet een initiatiefnemer?

Stap 1: bestemmingsplan

Heeft uw initiatief iets te maken met:

- het bouwen of veranderen van gebouwen, of
- het veranderen van de functie van een gebouw of terrein (bijvoorbeeld een kantoor ombouwen tot wooncomplex)?

Bekijk dan eerst het bestemmingsplan. Daarin staat wat de regels zijn voor het gebruik van de ruimte binnen de wijk.

Als een initiatief in het bestemmingsplan past, kan de initiatiefnemer het initiatief uitvoeren. Hij of zij moet wel de benodigde vergunningen hebben.

Past het initiatief niet in het bestemmingsplan? Dan kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Dat begint met stap 2.

Stap 2: kaders en ambities

De gemeente mag met een omgevingsvergunning toestemming geven om af te wijken van een bestemmingsplan, maar moet dat wel goed kunnen uitleggen. U moet eerst de gemeente overtuigen dat het afwijken van het bestemmingsplan nodig is.

De omgevingsvisie, deelgebied Vleuten-De Meern kan daarbij helpen. U en de gemeente kunnen uit deze omgevingsvisie argumenten halen waarom een initiatief toch past in de wijk.

Bekijk daarom of het initiatief aansluit bij de kaders en ambities (paragraaf 6.2).

Stap 3: overleg met de gemeente

De initiatiefnemer kan het initiatief met de gemeente bespreken. Hoe beter het initiatief aansluit bij de kaders en ambities, hoe meer de gemeente kan meewerken met het initiatief.

Is het initiatief een kleine ontwikkeling die naadloos aansluit bij de kaders en ambities voor ontwikkelingen in de wijk?

De gemeente kan dan waarschijnlijk meewerken aan het initiatief.

Omwonenden krijgen vaak wel de mogelijkheid om hun mening over het initiatief te geven, voordat de gemeente groen licht kan geven.

Is het initiatief een grote ontwikkeling of sluit het initiatief gedeeltelijk aan bij de kaders en ambities?

- Samen organiseren initiatiefnemer en gemeente een gesprek met de buurt.
- Mogelijk moeten het initiatief en/of de omgevingsvisie worden bijgesteld.
- We bespreken samen wat er nog nodig is om het initiatief uit te voeren.



Past het initiatief niet bij één of meer kaders voor ontwikkelingen?

- Het initiatief is waarschijnlijk niet gewenst in deze wijk.
- Als de initiatiefnemer denkt dat het initiatief toch een belangrijke bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van de wijk of aan de gemeente, dan kan hij of zij met de gemeente bekijken of er toch mogelijkheden zijn voor het plan. Een belangrijk onderwerp van het gesprek is of het initiatief kan rekenen op draagvlak van de bewoners en andere belanghebbenden.



Stap 4: omgevingsvergunning aanvragen

De initiatiefnemer kan een omgevingsvergunning aanvragen om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning toetst de gemeente uw initiatief op de volgende punten:

- het draagt bij aan de koers van de wijk
- het sluit aan op de kaders en ambities in de omgevingsvisie
- de voordelen voor de wijk zijn groter dan de wens om de wijk te houden zoals die is
- het voldoet aan gemeentelijk beleid
- het voldoet aan de eisen van de wet

Het kan zijn dat er onderzoek gedaan moet worden, voordat we een vergunning verlenen. Hoe meer het initiatief afwijkt van het bestemmingsplan, hoe meer onderzoek er nodig is. De gemeente kan de initiatiefnemer vertellen welke onderzoeken nodig zijn.

Misschien zijn er ook nog andere vergunningen nodig om het initiatief uit te voeren.

Bijlage 1: Hoe is de omgevingsvisie Vleuten-De Meern tot stand gekomen?

De omgevingsvisie is samen met de bewoners, bedrijven en (maatschappelijke) organisaties in Vleuten-De Meern en omgeving tot stand gekomen. De gemeente heeft in 3 fases informatie opgehaald. De aanpak en de opbrengst zijn in een [logboek](#) bijgehouden.

Fase 1: kernwoorden

In kernwoorden gaven bewoners, bedrijven en (maatschappelijke) organisatie in Vleuten-De Meern aan wat zij belangrijk vinden voor de toekomst van hun leef- en woonomgeving. We deden dit via een online enquête en een bord waar bezoekers van het wijkbureau Vleuten-De Meern kernwoorden konden opschrijven. In totaal zijn er 94 reacties ontvangen.

De kernwoorden zijn ondergebracht in vier thema's:

1. Groen
2. Woonomgeving
3. Ontmoeten
4. Verplaatsen

Deze thema's vormden de basis voor de volgende fases.

Fase 2: verdiepingsslag

Per thema is een verdiepingsslag gemaakt. Via straatinterviews, tafelgesprekken en een online vragenlijst zijn de volgende vragen gesteld:

Laat ons nu weten, per thema, wat ú in uw leef- en woonomgeving over 10 tot 25 jaar:

- wilt behouden in uw wijk of buurt?
- wilt veranderen in uw wijk of buurt?
- Hebt u ideeën hoe we dit kunnen aanpakken in uw wijk of buurt?

In totaal zijn er 33 tafelgesprekken met (maatschappelijke) organisaties gevoerd. Ook zijn op 5 verschillende plekken in Vleuten-De Meern mensen op straat geïnterviewd. De online enquête is 137 keer ingevuld. Door een Facebook-campagne is de online enquête onder de aandacht gebracht.

Fase 3: wijkgesprekken

Er vonden 3 wijkgesprekken plaats in Castellum Hoge Woerd. Er is gekozen voor 3 wijkgesprekken: 1 keer 's, middags en 2 keer 's avonds om iedereen een kans te geven om mee te praten. De deelnemers gingen daar met elkaar in gesprek. Zij hadden het onder andere over tegengestelde standpunten die in de verdiepingsslag naar voren kwamen. Bijvoorbeeld meer evenementen in het Máximapark of juist meer rust in het park.

In totaal namen 57 mensen deel aan de wijkgesprekken.



Bijlage 2: Trends

De trends in Utrecht hebben ook invloed op het leven in Vleuten-De Meern. In de visie staat hoe we deze trends positief kunnen laten uitpakken voor de wijk en de rest van de stad. Daarnaast hebben we gebruikgemaakt van [feiten en cijfers](#) over de bestaande situatie.

Deze trends staan in de [Ruimtelijke Strategie Utrecht](#) en zijn vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. Voor Vleuten-De Meern zijn onderstaande punten uit de Ruimtelijke Strategie belangrijk:

Groene wijk

Ontspanning en klimaatverandering

- Het aantal inwoners in Utrecht groeit en de stad wordt drukker. Dit vraagt om meer mogelijkheden om in de openbare ruimte tot rust te komen, te ontspannen of te sporten. Een goede openbare ruimte in de buurt, de (stads)parken en het buitengebied worden dus steeds belangrijker voor de leefbaarheid. Niet alleen plekken en gebieden zijn belangrijk, maar vooral ook de verbindingen ernaartoe.
- Het klimaat verandert. Daarom is voldoende groen en voldoende water in de stad belangrijk. Hiermee voorkomen we dat het in de wijk te heet of te droog wordt.

Fijn wonen en werken

Utrecht is een populaire stad en blijft groeien

- Gezond stedelijk leven is populair. Vooral Utrecht trekt veel nieuwe bewoners en bezoekers. Een belangrijke kracht van Utrecht is dat je er makkelijk mensen kunt ontmoeten in een prettige omgeving.
- De bevolking van Utrecht is de afgelopen jaren fors toegenomen, een groei die ook in de komende jaren doorzet.

Vraag naar woningen stijgt, ook gezinswoningen

- De vraag naar woningen blijft toenemen. Hoogopgeleiden willen vooral in het centrum wonen. En (startende) gezinnen zoeken juist goedkopere woningen op plekken buiten het centrum. De vraag naar woningen voor studenten neemt naar verwachting wat af.
- De doorstroom uit de Maatschappelijke Opvang én het stijgende aantal statushouders zorgt voor extra druk op de sociale woningbouw.
- De woningprijzen stijgen. Een groter deel van de woningen is daardoor straks niet meer te betalen voor mensen met een lager inkomen.
- De groep 65-plussers gaat harder groeien dan nu het geval is. Hierdoor neemt de vraag naar woonvormen met een zorgarrangement toe.

Beroepsbevolking groeit, werkgelegenheid gaat gestaag mee

- Een aantal algemene trends en ontwikkelingen heeft ook in Utrecht invloed op de economie:
 - o vergrijzing
 - o trek naar de stad
 - o digitale technologie
 - o flexibilisering van de arbeidsmarkt
 - o veranderend ondernemerschap (meer, kleiner, breder en sociaal)
 - o globalisering

- o aandacht voor gezondheid en duurzaamheid
 - o circulaire- en deeleconomie.
- Kleine bedrijven vestigen zich minder snel in speciaal daarvoor bestemde gebouwen in woonwijken. Starters werken langer vanuit huis of op diverse daartoe aangeboden (openbare) locaties in de stad.

Bewoners ontmoeten elkaar

Ontwikkelingen voorzieningen

- De behoefte aan voorzieningen groeit mee met de toename van het aantal inwoners in Utrecht. Het gaat bijvoorbeeld om sport, scholen (basis- en voortgezet onderwijs), maatschappelijke en culturele voorzieningen en leisure, maar ook winkels en openbaar vervoer. In eerste instantie wordt die groei opgevangen door gebruik te maken van leegstaande ruimtes (restcapaciteit) in bestaande voorzieningen.
- In Leidsche Rijn/Vleuten De Meern is de groei van het aantal klaslokalen al afgestemd op de bevolkingsgroei. Van de kinderen die naar de middelbare school gaan, kiest een deel ook voor scholen buiten Utrecht.
- De bevolkingsgroei leidt ook tot een groeiende behoefte om buiten te kunnen sporten en bewegen. We houden daar rekening mee als we de openbare ruimte inrichten. Maar ook de behoefte aan sportvoorzieningen bij een sportclub of -vereniging neemt toe. Het gaat bijvoorbeeld om zwembaden, sportvelden en atletiekbanen.
- De opkomst van internetwinkels maakt vooruitblikken op de toekomst van de detailhandel lastig. Kansen voor Utrecht liggen in het recreatief winkelen (funshoppen). In de kleinere centra kan schaalvergroting door een grotere winkelketen toe te staan bijvoorbeeld helpen om wijk- en buurtcentra in stand te houden. Bij de kleinere winkelstraatjes dreigt soms leegstand. Andere voorzieningen zich hier vestigen om leegstand tegen te gaan.

Veilig verplaatsen in bereikbare wijk

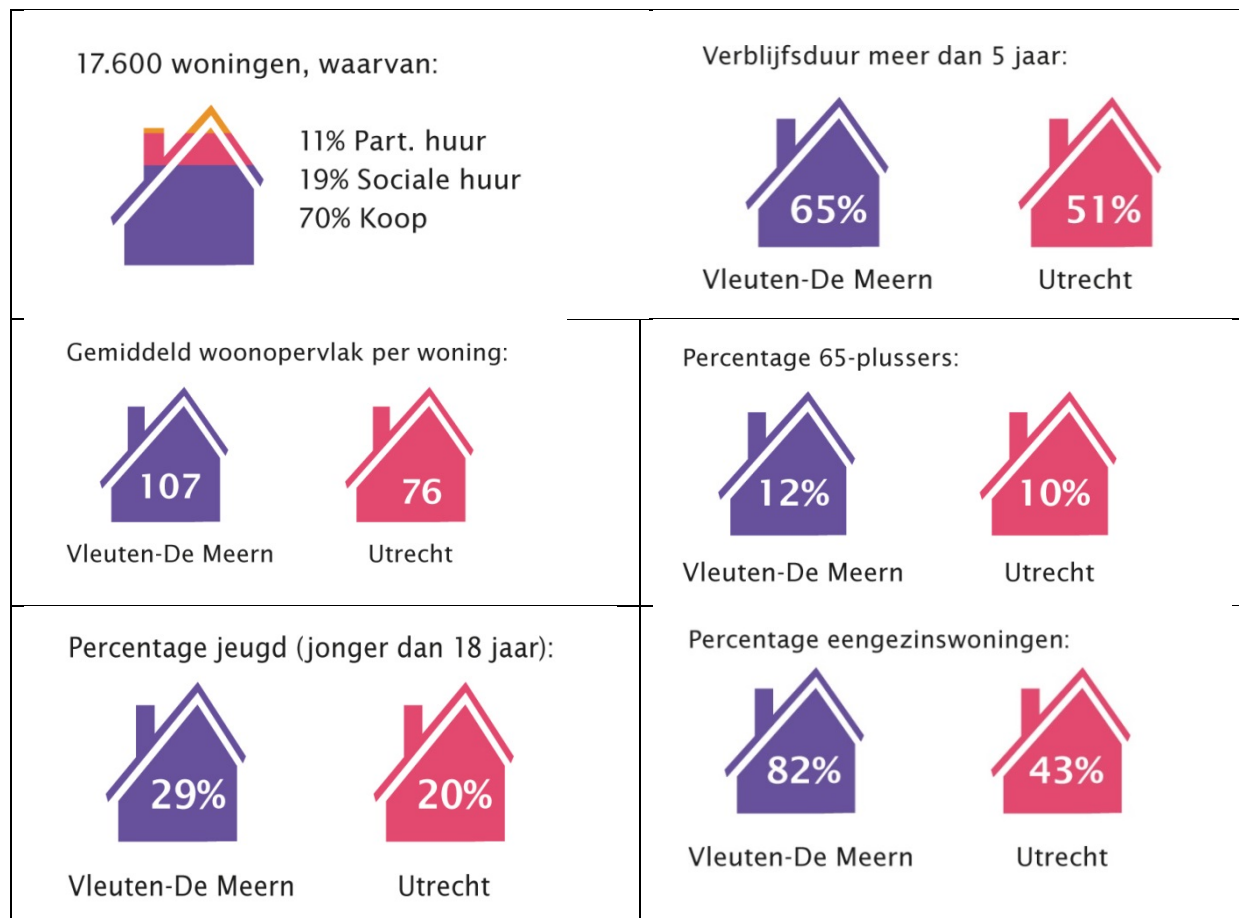
Mobiliteit neemt toe, andere vervoersvormen zijn kans voor betere openbare ruimte

- Op internationaal vlak is Nederland steeds meer één grote stad. Daarbinnen hebben Amsterdam en Utrecht de grootste economische groei. Het meeste verkeer is gericht op deze twee steden. Dat wordt nog versterkt doordat mensen momenteel sneller van baan wisselen dan van woning. Het gevolg is een toenemende verkeersbehoefte.
- E-bikes, deelauto's, ov-vormen zijn een goede manier om milieubewuster te zijn. Deze vormen van vervoer nemen weinig ruimte in beslag. Zo houden we de openbare ruimte tot een prettige plek om in te verblijven.

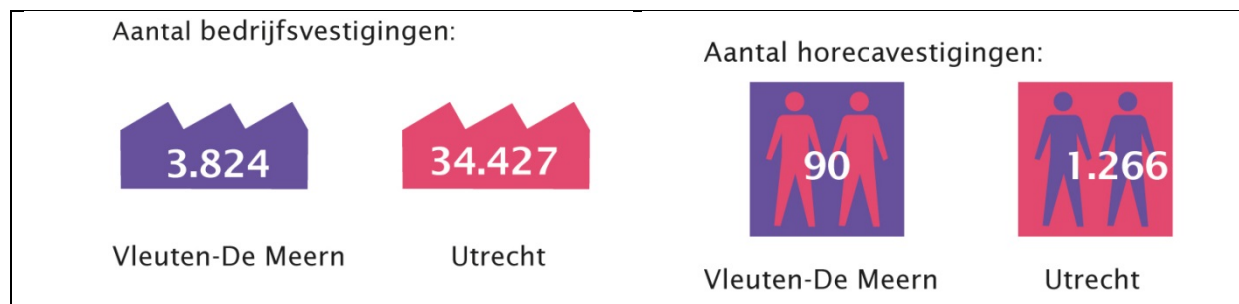
Bijlage 3: Cijfers en Feiten

De wijk Vleuten-De Meern ligt aan de westkant van Utrecht en bestaat uit bebouwd gebied en het buitengebied rond Haarzuilens. In de wijk liggen drie oude kernen (Vleuten, De Meern en Haarzuilens). Daarnaast liggen de buurten Vleuterweide en Veldhuizen. Ook het Maximapark en Oudenrijn liggen in de wijk. Rijnenburg ligt wel in de wijk Vleuten-De Meern, maar maakt geen deel uit van deze omgevingsvisie.

Wonen



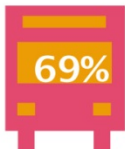
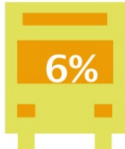
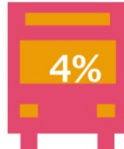
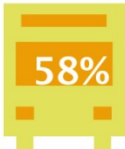
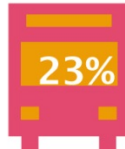
Werken



Ontmoeten en onderwijs

Aantal vestigingen cultuur en sport:  165 Vleuten-De Meern  3.665 Utrecht	Aantal onderwijsvestigingen:  235 Vleuten-De Meern  2.381 Utrecht
Percentage dat actief vrijwilliger is:  40% Vleuten-De Meern  36% Utrecht	% dat een praatje maakt in de buurt:  94% Vleuten-De Meern  90% Utrecht
Aantal speeltoestellen:  654 Vleuten-De Meern  3.340 Utrecht	Aantal jongeren ontmoetingsplaatsen:  10 Vleuten-De Meern  28 Utrecht

Verplaatsen

Percentage dat een auto heeft:  92% Vleuten-De Meern  69% Utrecht	% met een elektrische auto:  6% Vleuten-De Meern  4% Utrecht
% dat met de fiets naar de stad gaat:  22% Vleuten-De Meern  59% Utrecht	% dat met OV naar de stad gaat:  58% Vleuten-De Meern  23% Utrecht

Voor meer informatie, kunt u ook kijken op:

- [Buurtmonitor](#)
- [Gezondheidsmonitor Vleuten-De Meern](#)

Bijlage 4: Historie in het kort



De oude dorpskernen

De Meern begon als landbouwgebied langs de Leidsche Rijn. Rond 1665 werd de Leidsche Rijn verbreed. Dit bevorderde de handel en was een belangrijke stimulans voor de ontwikkeling van De Meern. Het dorp is ontstaan rond de kruising van de Meerndijk en de Leidsche Rijn.

Vleuten is ontstaan rond de samenloop van verbindings- en waterwegen. De Hervormde Kerk was het middelpunt waar de eerste bebouwing omheen ontstond.

De Haar

Het Middeleeuwse Huis de Haar (nu kasteel de Haar) is in de loop van de 14e eeuw gesticht. Haarzuilens is ontstaan pal onder de bescherming biedende muren van het kasteel en bestond uit ongeveer 25 huizen. In 1890 is het kasteel de Haar geheel vernieuwd. Het dorp (toentertijd De Haar) is toen verplaatst om ruimte te maken voor een groot park- en jachtgebied.

Het gebied is van oudsher agrarisch en tot de tweede helft van de twintigste eeuw was er nauwelijks industrie. Met name in Vleuten komen in 1900 tal van kwekers uit het Westland, die voor de stadsuitbreiding van Den Haag moeten wijken.

Samenvoeging gemeenten en bouw Leidsche Rijn

Op 1 januari 1954 werden de gemeenten Haarzuilens, Vleuten, Oudenrijn en Veldhuizen samengevoegd tot de gemeente Vleuten-De Meern.

In de jaren negentig worden in de Vierde Nota Extra (Vinex) locaties in Nederland aangewezen voor het bouwen van woningen. Leidsche Rijn was hiervan de grootste. Ruim 2250 hectare groot woon-

en werkgebied wordt ontwikkeld, met daarin zo'n 30.000 woningen met alle bijbehorende voorzieningen, bedrijventerreinen en infrastructuur.

De locatie Leidsche Rijn viel deels in de gemeente Vleuten – De Meern, de buurten Veldhuizen, Vleuterweide, Haarrijn en Haarzicht en het Máximapark, en deels in de gemeente Utrecht. In 2001 werd de gemeente Vleuten-De Meern samengevoegd met de gemeente Utrecht. Daarbij werd ook de polder Rijnenburg aan de gemeente toegevoegd.

Bijlage 5: Monumenten in de wijk Vleuten – De Meern

RM = Rijksmonument

GM = gemeentelijk monument

Haarzuilens

BOCHTDIJK 2 (RM) – 19e-eeuwse landhuis
BRINK 2 (RM) - café-raadhuis 1898, 't wapen van Haarzuylens
BRINK 3/44 (GM) – winkel-woonhuis 1898
BRINK 9/10 (GM) - dubbel woonhuis ca 1900
BRINK 11 (GM) - winkel-woonhuis 1896
BRINK 12-13 C.A. (RM) – voormalige smederij – woning 1892
BRINK 14-15-16-17 geen monument, wel beeldbepalend – woonhuizen
BRINK ONGEN (GM) dorpspomp (1952, replica van pomp 1898)
BRINKSTRAAT 1 (RM) – woonhuis 1898
EIKSLAAN 6 (RM) – portierswoning 1898
EIKSTRAAT 2-4 (GM) – dubbele woning
EIKSTRAAT 5/7 C.A. (RM) – arbeiderswoningen 1896
EIKSTRAAT 6-12 geen monument, wel beeldbepalend - woonhuizen
EIKSTRAAT 9 (RM) – 17e-eeuwse boerderij met stal en erf
HAMLAAN 3 (RM) - restant ridderhofstad Den Ham, woontoren
JOOSTENLAAN 1 (RM) – 17e-eeuwse boerderij
KASTEELLAAN 1 (RM) complex Kasteel de Haar
LAGEHAARSEDIJK 6 (GM) – dubbel woonhuis
LAGEHAARSEDIJK 9 (GM) - 19e-eeuwse boerderij
OCKHUIZERWEG 5/9 C.A. (GM) – woningen ca 1896
OCKHUIZERWEG 20 (RM) – 18e-eeuwse boerderij
PARKWEG 3 (RM) - boswachterswoning, onderdeel complex De Haar
PARKWEG 26 (GM) – 19e-eeuws boerderijcomplex
PARKWEG 38/38A (GM) – langhuisboerderij 1865
POLDERWEG 2 (GM) boerderij 1896
RIJNDIJK 6 (RM) – 19e-eeuwse boerderij
STALPLEIN 1-7 (RM) – onderdeel complex Kasteel De Haar
'T SPIJCK 1 (GM) – 19e-eeuwse daggelderswoning
WETH DE GREEFLAAN 10/12 (GM) – woningen ca 1910
WETH DE GREEFLAAN 14-20 (GM) –woningen ca 1910
WETH DE GREEFLAAN 15-17 (RM) – dienstwoningen onderdeel complex De Haar

Haarrijn (Vleuten)

THEMATERWEG 2 (RM) – 19e-eeuwse boerderij Slotzicht
THEMATERWEG 4 (RM) complex van eendenkooi, kooikerswoning en tuinhuis (1750-1850)
THEMATERWEG 7 (GM) - 18e-eeuwse langhuisboerderij met erf en schuur

THEMATERWEG 12b-14 (GM) – 19e-eeuwse boerderij en zomerhuis
THEMATERWEG 18 (RM) – 17e-eeuwse langhuisboerderij

Vleuten

DEN HAMSTRAAT 1 (GM) - zomerhuis behoort bij Odenvelstraat 5
DEN HAMSTRAAT 44 (GM) - langhuisboerderij
DORPSSTRAAT 1 - 5, Torenplein 1 (RM) – 17e-eeuwse broederschapshuisjes
DORPSSTRAAT 22/24 (GM) - woonhuis
DORPSSTRAAT 41 (RM) - 18e-eeuwse boerderij
DORPSSTRAAT 66, 68, 70 (GM)
HINDERSTEINLAAN 7 (GM) - woonhuis
HINDERSTEINLAAN 36 (GM) - dwarshuisboerderij
ODENVELTLAAN 2 (RM) - 18e-eeuwse boerderij
ODENVELTLAAN 5 (GM) - langhuisboerderij
PASTOOR OHLLAAN 27 (GM) - woonhuis
PASTOOR OHLLAAN 33/35 (GM) - woonhuis
PASTOOR OHLLAAN 34 (RM) – St Willibrordkerk , met tuin en hekwerk
PASTOOR OHLLAAN 36 (RM) – pastorie St Willibrorduskerk
PASTOOR OHLLAAN 39 (GM) - patronaatsgebouw St Willibrorduskerk
PUNTENBURG 1/1A (GM)- voormalige 17e-eeuwse boerderij met erf
SCHOOLSTRAAT 1 (GM) - 17e-eeuws woonhuis
SCHOOLSTRAAT 5 (RM) - restanten middeleeuwse kerk, met kerktoren, orgel en enkele grafstenen
SCHOOLSTRAAT 5 - kerkhof
STATIONSSTRAAT 13 (GM) – 18e-eeuwse langhuisboerderij
STATIONSSTRAAT 34 (GM) - woonhuis
STATIONSSTRAAT 36 (GM) - woonhuis
STATIONSSTRAAT 53 (GM) -stationsgebouw
THEMATERWEG 7 (GM) -18e-eeuwse boerderij

Vleuterweide (Vleuten)

ZANDWEG 200 (RM) 18e-eeuwse boerderij
ZANDWEG 206 (GM) 19e-eeuwse boerderij
ZANDWEG 225 (RM) – 17e -eeuwse boerderij

Máximapark

ALENDORPERWEG 4 (geen monument) beeldbepalend pand - woonhuis
ALENDORPERWEG 6A (geen monument) beeldbepalend pand – langhuisboerderij
ALENDORPERWEG 10 (geen monument) beeldbepalend pand - tuinderswoning
ALENDORPERWEG 42A (geen monument) beeldbepalend pand – langhuisboerderij ca 1900
ALENDORPERWEG 0042A (geen monument) historische element – toegangspaal ‘den Engh’
ALENDORPERWEG 48 (geen monument) beeldbepalend pand – langhuisboerderij 1911
ALENDORPERWEG 53/55 (geen monument) beeldbepalend pand - 19e-eeuwse boerderij

ALENDORPERWEG 56 (geen monument) beeldbepalend pand - tuinderswoning
ALENDORPERWEG 57 (GM) – voormalige kerkje, nu woonhuis
ALENDORPERWEG 75 (geen monument) beeldbepalend pand - tuinderswoning
UTRECHTSEWEG 1/3 (GM) - langhuisboerderij
UTRECHTSEWEG 4 (GM) - toegangspaal vm boerderij

De Meern

CASTELLUMLAAN (RM) archeologisch monument de Hoge Woerd, Romeins fort
BURG. MIDDELWEERWEG (RM) archeologisch monument, bewoningsporen
MAURITSLAAN 24 (GM) 19e-eeuws gemaal
MEERNDIJK 7 (GM) woon-winkelpand
PASTOOR BOELENSLAAN 9, 11 (RM) R.K. Kerk met orgel, pastorie
PASTOOR BOELENSLAAN 10 - (geen monument) – beeldbepalende school (R.K. school, 1952)
PASTOOR BOELENSLAAN 1-7, 2-8; KALVERSTRAAT 2-12; Zonstraat 1-13 (geen monument) – karakteristieke serie woningen ca 1950, mét stedenbouwkundige opzet rond de R.K. kerk en school.
REIJERSCOP 10 (GM) 18e-eeuwse langhuisboerderij
REIJERSCOP 21 (GM) 19e-eeuwse langhuisboerdij
RIJKSSTRAATWEG 64 (GM) 18e-eeuwse langhuisboerderij
RIJKSSTRAATWEG 74 (GM) voormalig gemeentehuis Oudenrijn
TAETS VAN AMERONGENLAAN 1 (geen monument), beeldbepalend pand, dokterswoning (1949)
TAETS VAN AMERONGENLAAN 5-11 (geen monument) beeldbepalende panden (1940)
ZANDWEG 82 (RM) 17e-eeuws woonhuis
ZANDWEG 101 (RM) 19e -eeuws boerderij complex met woonhuis en schuur
ZANDWEG 114/115 (RM) 17e-eeuws woonhuis
ZANDWEG 126 (GM) Ned. Herv. Kerk
ZANDWEG 147 (GM) pastorie

Veldhuizen – de Balije (De Meern)

AUGUSTUSWEG 32-36 (RM) – 17e-eeuwse boerderij De Balije
DORPSSTRAAT (BIJ 9) (RM) – restanten kasteel / ridderhofstad Nijeveld
HAARLERBERG 56B-56C (GM) – boerderij/ hofstede behorend bij kasteel Nijeveld
KLOOSTERPARK 3 (GM) 19e-eeuwse langhuisboerderij
RIJKSSTRAATWEG 128 - (GM) gebouw waterleidingbedrijf
RIJKSSTRAATWEG 142 C.A (GM) 19e-eeuwse boerderij

Oudenrijn (De Meern)

RIJKSSTRAATWEG 41 (RM) – 18e-eeuwse boerderij
RIJKSSTRAATWEG 44 (RM) – 18e-eeuwse boerderij
RIJKSSTRAATWEG 60 (RM) – 18e-eeuwse boerderij
RIJKSSTRAATWEG 61 (GM) – 19e-eeuwse boerderij
ZANDWEG 73 (GM) – 17e-eeuwse boerderij

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Jansdam, B. (Berni) 5842405/1812101559-al
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Stationsgebied

Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 De aangepaste omgevingsvisiekaart plandeel Beurskwartier vast te stellen, als invulling van Amendement A2017/69 Creatieve inpassing panden Croeselaan.
- 2 Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Rabolocatie (inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat) op te stellen.
- 3 In relatie tot dit SPVE spelregels op maat op te stellen voor terugkeervoorrang van de bewoners van de huurwoningen aan de Croeselaan in het plangebied Beurskwartier.
- 4 Een voorbereidingskrediet vrij te geven van 3,8 miljoen euro voor de plankosten voor uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier, deze te dekken ten laste van de nog te openengrondexploitatie Beurskwartier en deze tot aan dat moment te dekken uit de reserve grondexploitaties.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_11400

Bijlage: Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein - Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (maart 2019)

Bijlage: Variant Körmeling Presentatie Beurskwartier studie panden Croeselaan

Bijlage: Variant Körmeling toelichting stedenbouwkundig ontwerp Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Variant Kürstjens Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Variant MEI Visie Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Variant ZUS Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Verslag Informatieavond resultaten onderzoek panden Croeselaan 181123

Bijlage: Kwalitatieve onderbouwing voorbereidingskrediet

Bijlage: Hoofdlijnenplanning Beurskwartier (januari 2019)

Bijlage: Besluitenhistorie Beurskwartier december 2018

Bijlage: STREKT TER VERVANGING Voorstel_11400 (na S&R)

Bijlage: STREKT TER VERVANGING Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein - Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (na S&R)

Eerdere besluitvorming

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96) vastgesteld, waarbij o.m. het Amendement A2017/69 is aangenomen. In dit amendement is de opdracht gegeven te onderzoeken of het (gedeeltelijk) inpassen van de 'te slopen' panden aan de Croeselaan, inclusief een park, mogelijk is. Daarnaast is de motie M2017/243 aangenomen, waarin het college wordt opgedragen om zorgvuldig om te gaan met huidige bewoners en eigenaren van de aan te kopen panden.

Dit amendement is uitgevoerd, er zijn vier creatieve bureaus benaderd die allerlei ideeën hebben uitgewerkt. Deze zijn door het College verwerkt in een nieuw voorstel met o.a. een circulaire woontoren.

In de commissie Stad en Ruimte d.d. 7 maart 2019 bleek de inpassing van de woontoren niet door een meerderheid van de raadsfracties te worden omarmd. Wel bleek draagvlak om te kiezen voor het oorspronkelijke plan uit de omgevingsvisie met enkele aanpassingen in combinatie met de ontwikkeling van de Rabolocatie, inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat, en garanties voor terugkeer voor de huidige huurders.

Daarom heeft wethouder Everhardt toegezegd, dat het college met een 'strekt ter vervanging' komt, dan wel de fracties informatie aanreikt voor een amendement. Om praktische redenen ligt hierbij het strekt ter vervanging voor.

Zie verder de bijgevoegde besluitenhistorie.

Uitvoering

De gewijzigde omgevingsvisiekaart Beurskwartier is de basis voor de uitwerking van het plan

Beurskwartier in een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) en een bestemmingsplan.

Het voorbereidingskrediet is nodig voor uitwerking van het plan tot nadere besluitvorming door de gemeenteraad over het SPvE en bestemmingsplan. Ook kan met dit budget gestart worden met de uitwerking van de plannen voor de Jan van Foreeststraat (in combinatie met Rabolocatie).

Communicatie/participatie

De bewoners en eigenaren van de panden, gelegen in het plangebied Beurskwartier zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst op 16 oktober jl. waar de vier deskundigen het resultaat van hun onderzoek hebben gepresenteerd. Ook is in februari 2018 een informatiebijeenkomst gehouden op het moment dat door het college het oorspronkelijke voorstel (met woontoren) aan de gemeenteraad is aangeboden.

Nadat de gemeenteraad in maart zal besluiten zal er medio april weer een informatiebijeenkomst voor de bewoners worden gehouden als start van het participatietraject om de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat uit te werken.

Context

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96) vastgesteld met het volgende amendement met de opdracht aan het College om “een gelijkwaardige uitgewerkte variant met het behoud van alle of een substantieel deel van de panden inclusief een park, waarin door meerdere deskundigen aangedragen bruikbare creatieve voorstellen zijn verwerkt. Het behoud van de woonfunctie van de panden wordt daarbij uitdrukkelijk als mogelijkheid opengehouden”.

Naar aanleiding hiervan is aan vier externe deskundigen (een stedenbouwkundige, een landschapsarchitect, een architect en een kunstenaar) opdracht gegeven om met een ontwerpvariant te komen.

Deze vier verschillende ontwerpen van deze deskundigen hebben veel opgeleverd.

In eerste instantie zijn de beste ideeën uit de creatieve plannen verwerkt in een voorstel voor aanpassing van de Omgevingsvisie met o.a. een circulaire woontoren.

In de commissie Stad en Ruimte d.d. 7 maart 2019 bleek de inpassing van de circulaire woontoren niet door een meerderheid van de raadsfracties te worden omarmd. Wel bleek draagvlak om te kiezen voor het oorspronkelijke plan uit de omgevingsvisie met enkele aanpassingen in combinatie met de ontwikkeling van de Rabolocatie, inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat, en garanties voor terugkeer voor de huidige huurders. Daarop is de circulaire woontoren geschrapt en het voorstel aangepast in de richting die nu voorligt.

Uit de ontwerpen van de deskundigen is gebleken, dat het park eerder groter zal moeten worden dan kleiner. Om deze reden wordt in de voorgestelde variant het park verder uitgebreid richting de Croeselaan. Dit gebeurt door de parkeerplaatsen ter hoogte van het park op te heffen en deze vervolgens groen in te richten en zo bij het park te betrekken. Ook wordt nadrukkelijk ingezet op extra groen in de straten. Er kan daarbij gedacht worden aan geveltuinen, plantvakken en/of groene plekken met bomen.

Daarnaast wordt de ontwikkeling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat/Rabolocatie in tijd naar voren getrokken, zodat het mogelijk wordt dat de huurders die dat wensen en daarvoor in aanmerking komen “naar de overkant ” danwel desgewenst elders in het plangebied Beurskwartier kunnen verhuizen.

Hiervoor zullen ook concrete spelregels worden uitgewerkt voor toewijzing. Er wordt ingezet op uitgebreide participatie, waarbij de huidige huurders van de woningen aan de Croeselaan actief worden betrokken.

De uitwerking van deze omgevingsvisie tot een uitvoerbaar plan in 2023 betekent dat er op dit moment moet worden gestart met het SPvE en het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken. Deze plannen worden evenals het planproces voor de Omgevingsvisie Beurskwartier op een open manier uitgewerkt. Daarnaast vergen de hoge ambities van het plan Beurskwartier dat er ook op dit moment al divers onderzoek wordt uitgevoerd om deze ambities daadwerkelijk te halen, zoals:

- Onderzoek naar afvalinzameling, waarbij gestreefd wordt naar (Bijna) Zero Waste;
- Verkeers- en mobiliteitsonderzoek in verband met logistieke bewegingen in een gebied dat vrij is van autoverkeer;
- Onderzoek naar de organisatie van Warmte- en Koudeopslag (WKO) en Thermische Energie (TEO) en
- Onderzoek naar de ondergrond in verband met de benodigde toekomstige infrastructuur en de daarbij hoogwaardige oplossingen voor klimaatadaptatie en koude- en warmteoplossingen. Tevens is het noodzakelijk om de samenhang met de lopende projecten nabij het Beurskwartier te bewaken en hierop in te haken. Aangezien WonderWoods al in ontwikkeling is en de Galaxy Tower al wordt gebouwd dient ook met het ontwerp en de aanleg van de omliggende openbare ruimte te worden gestart. Door het vrijgeven van een voorbereidingskrediet is er voldoende budget om de planvorming tot aan besluitvorming over het bestemmingsplan Beurskwartier en de opening van de grondexploitatie te dekken.

Beslispunt

- 1 De aangepaste omgevingsvisiekaart plandeel Beurskwartier vast te stellen, als invulling van Amendement A2017/69 Creatieve inpassing panden Croeselaan.

Argumenten

- 1.1 De vier studies hebben input geleverd voor de nieuwe aangepaste omgevingsvisiekaart.
De vier studies hebben zeer creatieve ideeën opgeleverd voor inpassing van de woningen in het park. Sommigen ideeën konden echter alleen worden uitgevoerd met (forse) aanpassing van de gehele Omgevingsvisie (wat niet de opdracht was) of konden niet op draagvlak rekenen in de commissie Stad en Ruimte van 7 maart (circulaire woontoren).
- 1.2 De aangepaste omgevingsvisiekaart is ter hoogte van het park op bescheiden onderdelen aangepast, conform de wens van de raad.
Het doorlopen proces heeft geresulteerd in de keuze voor een model waarin de 31 van de 93 bestaande woningen worden gesloopt. Sloop van deze panden is nodig om de omvang van het geplande park dusdanig te handhaven dat dit recht doet aan de hoogstedelijke bebouwing. Zoals ook in de omgevingsvisie staat, dient het park voldoende groot te zijn en voldoende zichtbaar en bereikbaar te zijn vanaf de Croeselaan en de Moreelsebrug. Dit geplande stadspark heeft allure nodig, omdat dit park voor de toekomstige bewoners en de stad als geheel een belangrijke functie heeft.
In deze nieuwe variant kan het park zich uitstrekken richting de Croeselaan door opheffen van enkele parkeerplaatsen, die groen zullen worden ingericht en wordt het park op die plek uitgebreid. Ook zullen de straten binnen het Beurskwartier verder zo groen mogelijk worden ingericht.
- 1.3 De aangepaste omgevingsvisiekaart past binnen de financiële kaders van de omgevingsvisie.
De uitgewerkte variant leidt niet tot een aanpassing van het financiële kader uit de omgevingsvisie. Uit eerste analyses blijkt dat de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat minimaal financieel neutraal kan worden ontwikkeld, zeker als het verleggen van kabels en leidingen kan worden meegenomen met de herinrichting van de Croeselaan (werk met werk maken).
- 1.4 De aangepaste omgevingsvisiekaart is basis voor de verdere uitwerking van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp voor het Beurskwartier.
Een besluit over de aangepaste omgevingsvisiekaart is nu nodig omdat de invulling van het amendement bepalend is voor de verdere uitwerking van de plannen voor het totale plangebied Beurskwartier. Op basis van deze aangepaste omgevingsvisiekaart worden de verdere ruimtelijke, programmatische en overige uitgangspunten voor de nu nog resterende bebouwing opgesteld in een SPvE. Voor het deel van het plangebied dat als openbare ruimte wordt ontwikkeld kan het Functioneel Ontwerp (FO) worden gemaakt.

Beslispunt

- 2 Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Rabolocatie (inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat) op te stellen.

Argumenten

- 2.1 De aangepaste omgevingsvisiekaart geeft invulling aan de toezegging van wethouder Everhardt in de commissie Stad & Ruimte van 7 maart 2019 dat de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat wordt betrokken bij de planontwikkeling van het Beurskwartier.
De locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat wordt toegevoegd aan het plangebied

Beurskwartier. Ten tijde van de vaststelling van de grondexploitatie Beurskwartier zal het definitieve aanpassing van het plangebied ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

2.2 Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie M2017/243 "Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan".

Om de woonfunctie binnen het plangebied/zeer dichtbij de te slopen en te transformeren woningen toch te behouden wordt de ontwikkeling van (sociale) huurwoningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat onderdeel van de ontwikkeling van het Beurskwartier. Uitgangspunt hierbij zal zijn, dat er eerst wordt gebouwd en daarna pas gesloopt. Dit geeft invulling aan de motie M2017/243 "Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan".

2.3 De ontwikkeling van de woningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat is een toevoeging aan het woonprogramma in het Beurskwartier.

Voor het plangebied Beurskwartier geldt dat er in de toekomst plek is voor iedereen, ongeacht inkomen. Er wordt gestuurd op een breed scala aan woningtypes, woonoppervlak én woningprijs. Voldoende sociale huurwoningen, woningen in het middensegment, huur en koop gemengd door het hele plan. Voor de huurwoningen gaat het niet alleen om vrije sector huur in verschillende categorieën maar ook om kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen, studentenwoningen en een substantieel deel woningen met een middenhuur. Uitgangspunt voor het plangebied is de realisatie –verspreid over het plan- van circa 600 sociale huurwoningen (exclusief studentenhuysvesting), zoveel mogelijk gespreid over de verschillende bouwblokken. De ontwikkeling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat leidt tot een toevoeging aan het programma van het Beurskwartier en daarmee tot een verhoging van het aantal sociale en middenhuurwoningen.

Kanttekeningen

2.1 In de volgende fase zullen belangrijke zaken voor de ontwikkeling van de Rabolocatie, inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat verder worden onderzocht en nader gedetailleerd.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat in samenhang met de Rabolocatie (huidige publiekrechtelijke bestemming: Kantoren) vraagt om nader onderzoek en overleg met de Rabobank hoe dit te doen. Gezamenlijke planvorming, maar gescheiden ontwikkelingstempo's ligt voor de hand om tot snelle ontwikkeling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat te komen.

Op dit moment worden de parkeerplaatsen van het achterliggende gebied van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat ontsloten aan de Croeselaan door middel van deze plot. De financiële haalbaarheid van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat is onderzocht, haalbaar en dient nader te worden gedetailleerd. De financiële haalbaarheid van de Rabolocatie is de verantwoordelijkheid van de Rabobank. Bij het SPVE voor deze locatie zal zowel op de ontsluiting als op de financiële onderbouwing worden ingegaan.

Beslispunt

- 3 In relatie tot dit SPVE spelregels op maat op te stellen voor terugkeervoorrang van de bewoners van de huurwoningen aan de Croeselaan in het plangebied Beurskwartier.

Argumenten

3.1 Er zijn veel verschillende groepen huurders die op de Croeselaan wonen.

Naast de bewoners van de sociale huurwoningen van de corporatie Portaal, zijn er ook bewoners die een woningen huren van particulieren. Daarnaast zijn er huurders, die een midden- en dure huurwoning huren. De realisatie van het programma op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat zal maatwerk zijn om de huidige huurders hier of elders in

het plangebied Beurskwartier een nieuwe plek te laten krijgen, mede afhankelijk van de aard van het huidige huurcontract. Dit vraagt om het opstellen van een set van maatwerkregels die ook passen binnen het gemeentelijk beleid.

Beslispunt

- 4 Een voorbereidingskrediet vrij te geven van 3,8 miljoen euro voor de plankosten voor uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier, deze te dekken ten laste van de nog te openengrondexploitatie Beurskwartier en deze tot aan dat moment te dekken uit de reserve grondexploitaties.

Argumenten

- 4.1 Voor de uitwerking van de Omgevingsvisie tot een Stedenbouwkundig Plan van Eisen en een Functioneel Ontwerp worden plankosten gemaakt.
Na de vaststelling van de aangepaste omgevingsvisiekaart kan het Stedenbouwkundig Plan van Eisen en het Functioneel Ontwerp verder worden uitgewerkt.
De totstandkoming van deze plannen zal evenals bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie met veel betrokkenheid van belanghebbenden plaatsvinden.
- 4.2 De aangevraagde plankosten passen in de plankostenraming.
De in het voorbereidingskrediet aangevraagde plankosten passen binnen de plankostenraming zoals opgenomen in de "Financiële verkenning Beurskwartier", behorende bij de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2017. Bij de besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan zal tegelijkertijd de grondexploitatie Beurskwartier ter vaststelling voorgelegd worden. Na vaststelling van de grondexploitatie zullen de gemaakte plankosten ten laste van de grondexploitatie gebracht worden. Tot dat moment wordt het voorbereidingskrediet gedekt uit de Reserve Grondexploitaties. Binnen de Reserve Grondexploitaties zoals vastgesteld bij het MPSO 2018 (Voorjaarsnota 2018) is hiervoor financiële ruimte beschikbaar. Bij de actualisatie van het MPSO (Voorjaarsnota 2019) worden alle wijzigingen meegenomen van de lopende projecten, waaronder ook dit voorbereidingskrediet. Op basis van de Peilstok (Begroting 2019) is dit passend. Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet voor het Beurskwartier kan het in de Programmabegroting beschikbare budget voor planvoorbereiding en -begeleiding Lombokplein en Beurskwartier van 2 miljoen euro volledig ingezet worden voor de verdere planvorming van Lombokplein. De in 2018 gemaakte kosten voor het Beurskwartier komen daarmee ten laste van dit voorbereidingskrediet.
- 4.3 Dit voorbereidingskrediet dekt de plankosten tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier.
In de volgende fase zal naast het SPvE ook met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan worden gestart. Om Motie M2017/243 (Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren) goed uit te voeren is het noodzakelijk om zo snel mogelijk een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Zorgvuldig omgaan met de huidige bewoners en eigenaren van de aan te kopen panden aan de Croeselaan e.o. betekent zo spoedig mogelijk duidelijkheid scheppen en een formele status bieden. Dé manier om dit te doen is door een op te stellen ontwerpbestemmingsplan.
- 4.4 De ambities uit de Omgevingsvisie zijn ambitieus en vergen nader onderzoek.
Om "Gezond stedelijk leven voor iedereen" mogelijk te maken worden diverse onderzoeken gedaan, zoals de onderzoeken voor duurzame systemen, zoals een collectief WKO-systeem, een afvalsysteem dat (bijna) "zero-waste" is, de mogelijkheden voor een logistieke hub voor expeditie en parkeren op afstand. Deze onderzoeken kunnen grote invloed hebben op de verdere uitwerking en moeten om die reden in een heel vroeg stadium in het planproces



Gemeente Utrecht

worden gedaan. Daarnaast is het project Galaxy Tower in uitvoering en is het project Wonderwoods in ontwikkeling. Deze beiden projecten sluiten aan bij het toekomstige Beurskwartier, zodat het noodzakelijk is om de planuitwerking voor aansluiting hierop te starten.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Jansdam, B. (Berni)
Vergadering	5842405/1812101559-al
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Stationsgebied

Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier

besluit

- 1 De aangepaste omgevingsvisiekaart plandeel Beurskwartier vast te stellen, als invulling van Amendement A2017/69 Creatieve inpassing panden Croeselaan.
- 2 Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Rabolocatie (inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat) op te stellen.
- 3 In relatie tot dit SPVE spelregels op maat op te stellen voor terugkeervoorrang van de bewoners van de huurwoningen aan de Croeselaan in het plangebied Beurskwartier.
- 4 Een voorbereidingskrediet vrij te geven van 3,8 miljoen euro voor de plankosten voor uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier, deze te dekken ten laste van de nog te openengrondexploitatie Beurskwartier en deze tot aan dat moment te dekken uit de reserve grondexploitaties.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen



Gemeente Utrecht

OMGEVINGSVISIE

BEURSKWARTIER
LOMBOKPLEIN

AMENDEMENT A2017/69

CREATIEVE INPASSING WONINGEN CROESELAAN

18 maart 2019



Gemeente Utrecht

Notitie - Alternatieve invulling Croeselaan
Omgevingsvisie Beurskwartier - Lombokplein,
Telefoon 14030
Website www.utrecht.nl/beurskwartierlombokplein
Email: stadslab@utrecht.nl
Bezoekadres: Stads kantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

Amendement A2017/69

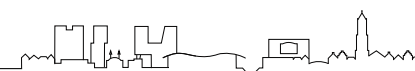
Creatieve inpassing woningen Croeselaan

18 maart 2019



INHOUDSOPGAVE

06	SAMENVATTING EN AANPASSING OMGEVINGSVISIEKAART
08	1. INLEIDING
10	2. INZENDINGEN 2.1 Uitvraag 2.2 Inzendingen 2.3 Beoordeling
14	3. KANSRIJKE BOUWSTENEN
16	4. VOORSTELLEN 4.1 Basismodel omgevingsvisie 4.2 Alternatief voorstel 4.3 Ontwikkeling Croeselaan-Jan van Foreeststraat
21	BIJLAGEN 1. Afbeelding wijkbericht oktober 2018 2. Reacties op inzendingen door Supervisieteam Stationsgebied



SAMENVATTING

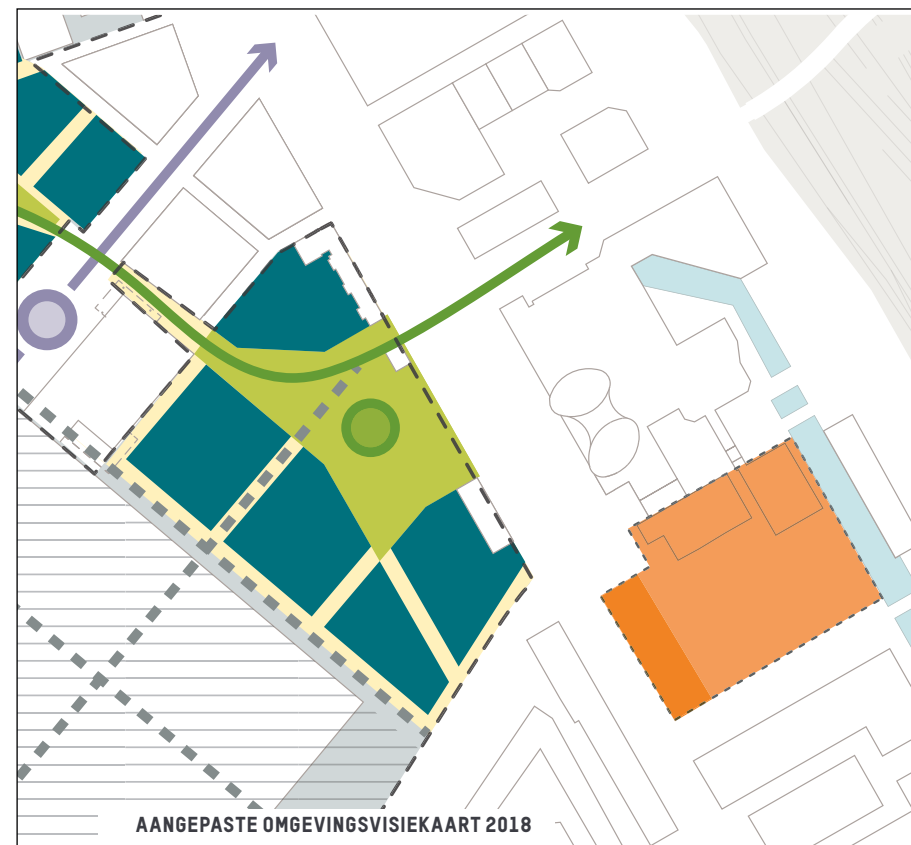
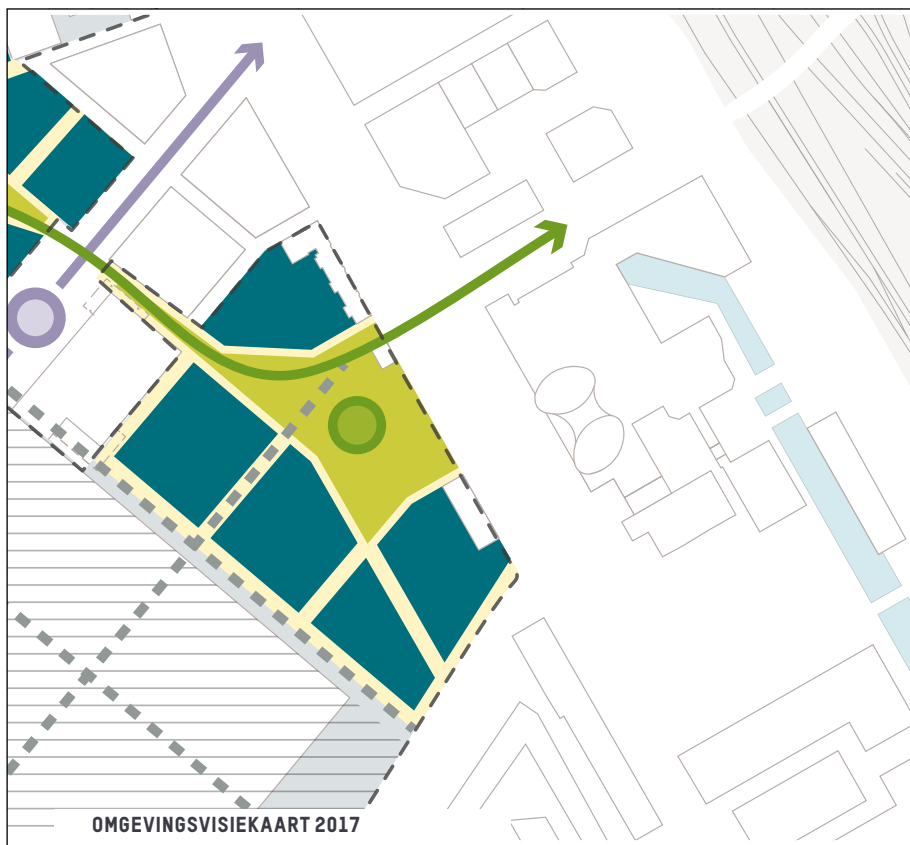
In de voorliggende notitie wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden voor creatieve inpassing van de bestaande woningen. Deze zijn verkregen door middel van een ontwerpopdracht aan verschillende externe ontwerpers.

Uit de voorstellen van deze ontwerpers blijkt dat het park eerder groter dan kleiner zou moeten zijn en dat de omgeving nog verder vergroend zou moeten worden. Dit wordt in het plan verwerkt door de randen van het park en de straten van het Beurskwartier met groen en bomen in te richten en de parkeerplaatsen aan de Croeselaan te vervangen door groen. Daarmee wordt het park groter en draagt groen nog meer bij aan de identiteit van het Beurskwartier.

De combinatie van een 'hoogstedelijke ontwikkeling van Beurskwartier met een park voor de stad' wordt als essentieel beschouwd. De bestaande woningen ter plekke van het park moeten daarvoor gesloopt worden. Op dit punt blijft de omgevingsvisie dan ook ongewijzigd. Wel zal nog onderzocht worden op welke manier onderdelen van de bestaande woningen kunnen worden hergebruikt.

Het terugbrengen van een rij woningen verderop aan de Croeselaan lijkt een goede mogelijkheid om de huidige huurders in de te slopen panden een vergelijkbare woning binnen de wijk te bieden. Het is goed denkbaar dat geïnteresseerde bewoners aan de invulling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat een actieve bijdrage leveren.

Op de volgende pagina is het voorstel voor aanpassing van de omgevingsvisiekaart weergegeven.



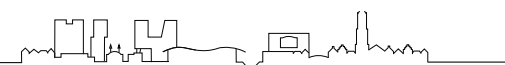
Legenda

OMGEVINGSVISIEKAART

- bouwvlek
- openbare ruimte
- parkruimte
- ontwikkelgebied Jaarbeurs
- centrumboulevard
- fijnmazige verbindingen
- wenselijke fijnmazige verbindingen
- plangrens, eerste en tweede fase
- actieve pleinen
- actieve bijzondere groene ruimte

RABOLOCATIE / CROESELAAAN-JAN VAN FOREESTSTRAAT

- Rabolocatie, uit te werken SPvE (in samenwerking met Rabobank)
- Deelgebied Croeselaan-Jan van Foreeststraat, uit te werken SPvE (in samenwerking met bewoners)



1. INLEIDING

Voor u ligt de notitie Alternatieve invulling Croeselaan. Deze is een antwoord op Amendement A2017/69, Creatieve inpassing woningen Croeselaan. Dit amendement is onderdeel van de vaststelling van de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein op 7 december 2017.

“Creatieve inpassing woningen Croeselaan”

Een integrale afweging (ruimtelijk, programmatisch, financieel) voorleggen aan de gemeenteraad met tenminste twee stedenbouwkundige modellen ter hoogte van het park met bebouwing aan de Croeselaan:

- het model uit de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein;
- een gelijkwaardige uitgewerkte variant met het behoud van alle of een substantieel deel van de panden inclusief een park, waarin door meerdere deskundigen aangedragen bruikbare creatieve voorstellen zijn verwerkt. Het behoud van de woonfunctie van de panden wordt daarbij uitdrukkelijk als mogelijkheid opgehouden.

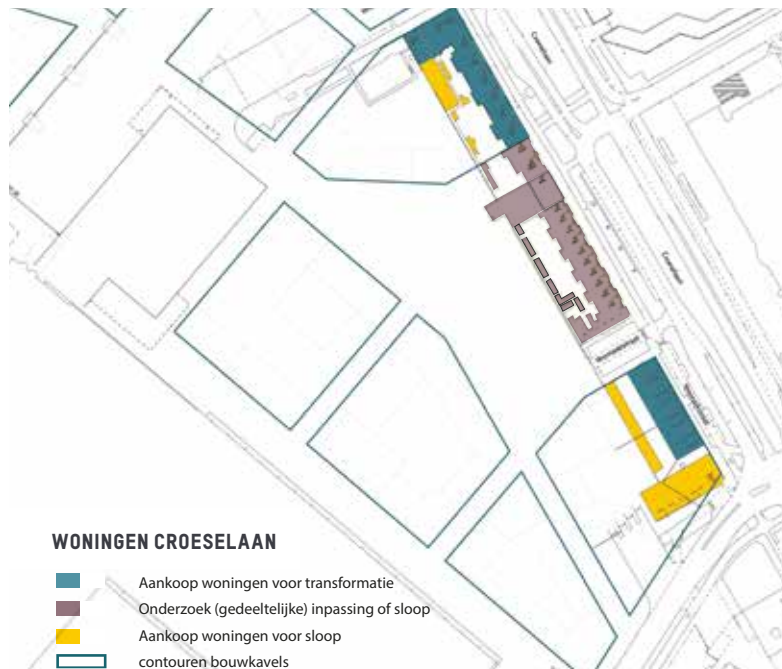
In de voorliggende notitie wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden voor creatieve inpassing van de bestaande woningen. Deze zijn verkregen door middel van een ontwerpopdracht aan verschillende partijen. De bewoners hebben hierbij de kans gekregen om ook zélf een deskundige aan te wijzen.

- kunstenaar, John Körmeling;
- stedenbouwkundige, Kurbin (gekozen door bewoners);
- landschapsarchitect, ZUS;
- architect, Mei Architecten.

Het doel van de uitvraag was niet om uiteindelijk te kunnen kiezen voor één van de voorstellen, maar juist inzicht te krijgen in verschillende mogelijkheden voor creatieve inpassing.

De voorstellen van de verschillende ontwerpers hebben geresulteerd in een breed pallet aan ideeën. Deze ideeën zijn met presentaties en maquettes voorgelegd aan het Supervisieteam van het Stationsgebied voor een stedenbouwkundige/architectonische discussie en beoordeling (zie bijlage 2).

De opgedane inzichten en ideeën hebben geleid tot een, door de gemeente gemaakt, alternatief voorstel aan college en gemeenteraad. Dit alternatief wordt in voorliggende notitie toegelicht.



STEDENBOUWKUNDIGE PLANKAART, OMGEVINGSVISIE 2017.

Onderzoek (gedeeltelijke) inpassing of sloop



AANZICHT BESTAANDE WONINGEN CROESELAAN.



2. CREATIEVE INPASSING

In opdracht van de gemeente zijn de verschillende ontwerpers aan de slag gegaan met de gestelde vraag uit het amendement.

Het onderzoek door de ontwerpers heeft een breed pallet aan ideeën opgeleverd. Op 16 oktober 2018 hebben de ontwerpers hun ideeën in het stadskantoor gepresenteerd, in aanwezigheid van eigenaren en bewoners van de betreffende panden.

2.1 UITVRAAG

“Middels creatieve (bouwkundige) voorstellen de mogelijkheid onderzoeken om een substantieel deel van de panden aan de Croeselaan te behouden, zodanig dat de kwaliteit van het park als **“park van de stad”** behouden blijft danwel verder wordt versterkt.”

Aandachtspunten

- Denk bij dit onderzoek na over een nieuwe verschijningsvorm en functies en houdt daarbij ook een woonfunctie voor (een deel van) de panden als mogelijkheid open;
- Het aan te leveren voorstel moet bouwkundig ook daadwerkelijk maakbaar zijn, financieel haalbaar en programmatisch passen;
- De gemeente is vrij om planonderdelen te combineren van verschillende resultaten/ontwerpen die vanuit de verschillende invalshoeken aan ons worden gepresenteerd.

In het navolgende een korte puntsgewijze samenvatting van de ideeën.

2.2 INZENDINGEN

01 John Körmeling (kunstenaar)

John Körmeling vindt het park aan de Croeselaan te klein, en houdt een pleidooi voor het maken van één groot stadspark. Daarvoor worden de geplande groene ruimtes in de plannen voor het Beurskwartier samengevoegd ter plaatse van de Centrumboulevard. Er wordt een nieuw stedenbouwkundig plan voorgesteld met een smallere Croeselaan met extra bebouwing, een markant hoogteaccent en Beurskwartier met straten en bouwblokken. Alle bestaande woningen aan de Croeselaan blijven in dit voorstel ongewijzigd (bewoond) behouden.

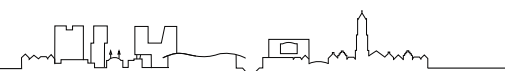
Het maken van één groot park ter plaatse van de Jaarbeurs-boulevard past niet binnen het plan van de omgevingsvisie en gaat voorbij aan de ontwikkeling van Amrâth en Wonderwoods. Dit is niet reëel.



02 Kurbin (stedenbouwkundige)

Kurbin (Paul Kurstjens) wijst op de verbondenheid van de bewoners met elkaar en met de plek. In het voorstel wordt de Croeselaan gezien als langgerekt park met groene zijtakken. De zijtakken worden verder vergroend en er worden waterelementen ingebracht. In het voorstel blijven de woningen staan en wordt een kleiner park geaccepteerd. Om toch een fysieke verbinding te maken tussen de Croeselaan en het park wordt voorgesteld het huidige Uncle Jim (voorheen geheten en verder benoemd als ‘De Korenbeurs’) te slopen. Ook wordt één van de geplande torens in het bouwblok meer naar achteren geplaatst, om ook hier behoud van de huidige woonfunctie mogelijk te maken.

Deze ogenschijnlijk bescheiden voorstellen resulteren opgeteld in een geheel ander stedenbouwkundig plan. Door het ontbreken van een grotere parkruimte is de gewenste hoge dichtheid in het Beurskwartier niet langer realistisch. Met het naar achterplaatsen van de toren (niet zichtbaar in de plattegrond) gaat de samenhang binnen het plan Beurskwartier bovendien geheel verloren.



03 ZUS (landschapsarchitect)

In dit voorstel wordt gekozen voor het versterken van het in de omgevingsvisie voorgestelde park. De bestaande panden krijgen op een creatieve manier een geheel nieuwe betekenis. De te slopen woningen worden getransformeerd tot een toren waarbij ze als het ware 'op hun kant gezet' worden. Zo worden de aanwezige architectonische elementen op een nieuwe manier zichtbaar gemaakt en blijft er ruimte voor een zo groot mogelijk park. Het voorstel is om alle materialen van de te transformeren woningen op circulaire wijze te gebruiken (urban mining). De Korenbeurs krijgt een parkfunctie.

De bestaande panden worden gedemonteerd. Materialen en architectonische elementen zullen in een geheel nieuw gebouw terugkeren. De bestaande panden blijven niet in hun huidige vorm behouden.

Dit plan laat het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan in takt. Door het relatief bescheiden bebouwd oppervlak blijft het park voldoende groot. Tevens kan het voorgestelde torentje bijdragen aan de identiteit van het park.



04 Mei Architecten (architect)

Mei Architecten stelt voor om de woningen en haar directe omgeving extreem te vergroenen en het park 'over de Croeselaan te trekken'. Om verbindingen te maken wordt de rij woningen ingekort en wordt een grote opening met trappen in het blok gemaakt. Aan de trap komen in de te behouden panden nieuwe functies en ook het dak wordt gebruikt voor groen en buurtfuncties.

Het op deze wijze veel groter maken van het park zoals hier voorgesteld is vanwege de verkeersfunctie van de Croeselaan niet mogelijk. Hoewel een interessante gedachte, vervalt hiermee de kracht van het voorstel.

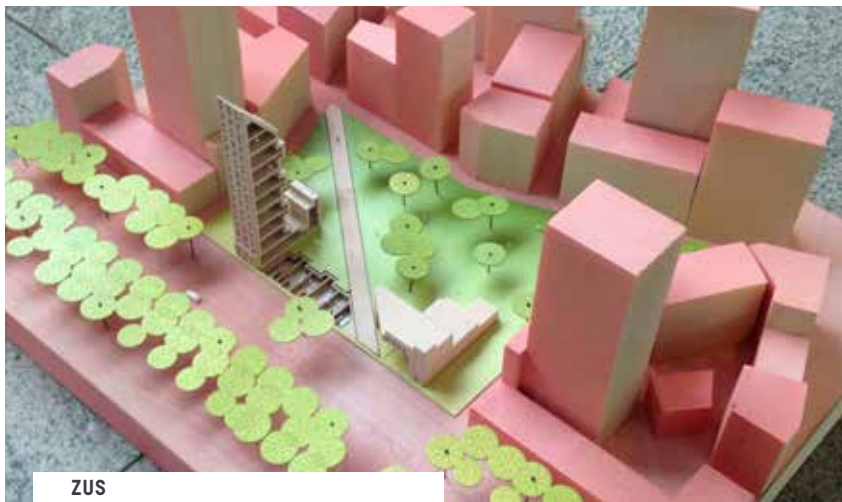




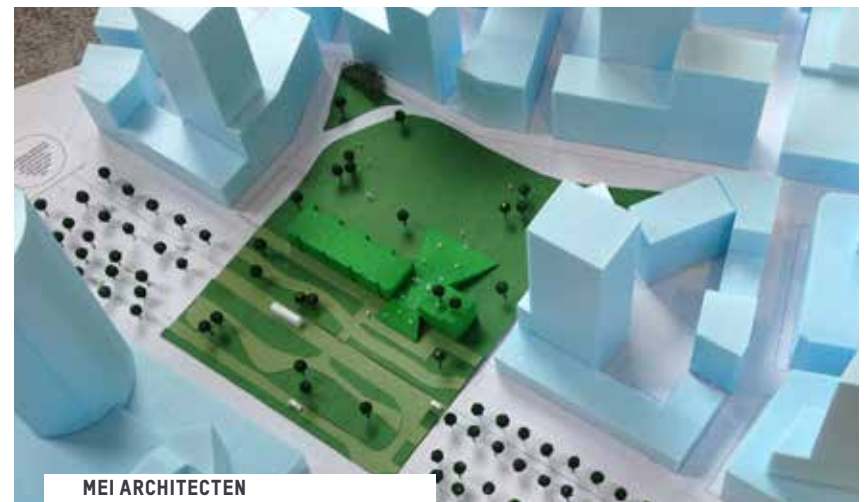
JOHN KÖRMELING



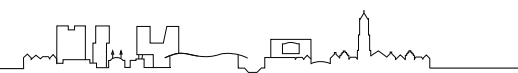
KURBIN (PAUL KURSTJENS)



ZUS



MEI ARCHITECTEN



3. KANSRIJKE IDEEËN EN BOUWSTENEN

De voorstellen van de verschillende ontwerpers hebben geresulteerd in een breed palet aan ideeën. De ideeën zijn bekeken en kansrijk bevonden als ze een ruimtelijke en programmatische meerwaarde hebben voor het toekomstige Beurskwartier.

01. Park moet zo mogelijk groter en omgeving vergroenen

Twee van de vier ontwerpers vinden het geplande park nogal klein. Zowel Körmeling als Mei Architecten doen voorstellen voor vergroting van het park.

Alle ontwerpers pleiten voor een verdere vergroening van het gebied. Kurbin doet het voorstel om in te zetten op heel groene verbindingen van en naar de Croeselaan, ook buiten het Beurskwartier. Enkele van de suggesties zijn reëel.

Uitwerking in voorstel:

- Inzetten op groene(re) verbindingen van en naar het park.
- Verder onderzoeken waterverbinding in Beurskwartier.

Mei Architecten stelt voor het park door te vergroten over de Croeselaan heen. Dit is een interessant idee. Een belangrijk deel van het straatprofiel ligt echter vast en is nodig voor verkeersontsluiting van het gebied (auto en fiets).

Het maken van een park ter plaatse van de Croeselaan is daarom niet haalbaar, maar er lijken wel kansen voor verdere vergroening van de Croeselaan.

Uitwerking in voorstel:

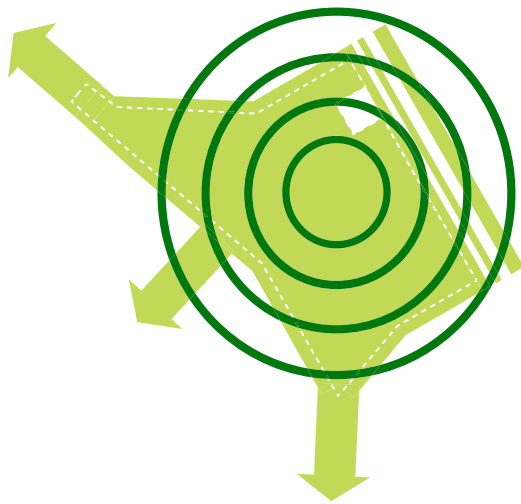
- Inzetten op extra groen binnen het profiel van de Croeselaan.

02. Betrekken huidige bewoners

De presentatie en het wandkleed van Kurbin laat in alles de verbondenheid van de huidige bewoners met elkaar en hun huidige leefomgeving zien.

In het plangebied Beurskwartier worden woningen gebouwd in alle categorieën: klein en groot, (sociale) huur en koop in compacte hoogstedelijke bouwblokken.

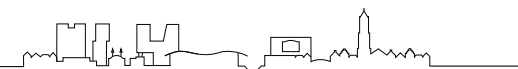
- In het alternatieve voorstel kunnen de huidige bewoners niet in de huidige woningen blijven wonen, maar het is uitdrukkelijk de bedoeling om de huidige bewoners de mogelijkheid te bieden binnen het Beurskwartier te blijven wonen. Door middel van strategisch gefaseerde ontwikkeling kunnen huidige bewoners binnen het gebied verhuizen voordat sloop van de huidige woningen plaatsvindt.



**01. PARK VERGROTEN EN OMGEVING
VERGROENEN**



02. BETREKKEN HUIDIGE BEWONERS



4. VOORSTELLEN

Het basismodel is het voorstel zoals opgenomen in de omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein.

Het alternatieve voorstel is gemaakt op basis van de meest kansrijke ideeën uit de inzendingen door de ontwerpers. Deze zijn vertaald in een variant op het voorstel uit de omgevingsvisie.

Daarnaast is een korte stedenbouwkundige verkenning gemaakt van de ontwikkellocatie verderop aan de Croeselaan. In het navolgende worden beide besproken.

4.1 BASISMODEL OMGEVINGSVISIE

Direct aan de Croeselaan komt een park van stedelijke betekenis en wordt omgeven door de nieuwe bouwblokken van het Beurskwartier. De Korenbeurs krijgt straks een functie als aantrekkelijke uitspanning in het park. Door de ligging direct aan de Croeselaan ontstaat optisch een grotere parkruimte en draagt sterk bij aan het groene karakter dat het Beurskwartier moet gaan krijgen.

Alle woningen worden aangekocht en een deel daarvan wordt getransformeerd en opgenomen in de hoogstedelijke structuur van bouwblokken. Zo blijft een deel van de historische gelaagdheid en architectonische detaillering zichtbaar.



Model zoals opgenomen in Omgevingsvisie 2017.

**“STADSPARK AAN
DE CROESELAAN”**



4.2 ALTERNATIEF MODEL

> Vergroenen

Om het park nog nadrukkelijker aan de Croeselaan te leggen wordt voorgesteld de parkeerplaatsen ter hoogte van het park op te heffen en groen in te richten. Door het verleggen van het voetpad kan extra groen voorlangs De Korenbeurs en de nieuwe woontoren aangelegd worden. Zo staan de twee gebouwen 'met de voeten in het park'. Het voetpad kan in materiaal aansluiten bij de sfeer van het park.

Voor het Beurskwartier streven we naar zoveel mogelijk groen in de openbare ruimte. Naast de parken bieden ook de straten goede mogelijkheden. Er kan gedacht worden aan een groene intermediaire zone (met geveltuinen), plantvakken en/of groene plekken met bomen. De precieze invulling hiervan moet nader worden uitgewerkt.



ALTERNATIEF MODEL

- > Stadspark aan Croeselaan.
- > Croeselaan nóg groener.
- > Groene straten in Beurskwartier.

"EEN GROENER BEURSKWARTIER MET UNIEKE IDENTITEIT"



Croeselaan vergroenen

Parkranden vergroenen

Straten vergroenen



4.3 ONTWIKKELING LOCATIE

CROESELAAN-JAN VAN FOREESTSTRAAT

Binnen het plangebied Beurskwartier worden woningen gebouwd in alle categorieën: klein en groot, (sociale)huur en koop in compacte hoogstedelijke bouwblokken. In principe kan de ontwikkeling van het Beurskwartier zo worden gefaseerd, dat huidige bewoners in het gebied kunnen blijven. Echter direct grenzend aan het Beurskwartier is er de mogelijkheid om beneden-bovenwoningen te realiseren, vergelijkbaar met de bestaande woningen. Dit is de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat.

Dit terrein is de voormalige REMU-locatie. Tussen deze locatie en de nog te herinrichten Croeselaan (deelplan zuid) is er de mogelijkheid (op gemeentegrond) woningen te realiseren. Dit sluit aan bij de wens de Croeselaan hier op een passende manier met bebouwing te begeleiden en de Dichterswijk af te ronden. Zo ontstaat een vanzelfsprekende overgang tussen het (oorspronkelijke) smalle deel van de Croeselaan en het nieuwe brede deel.

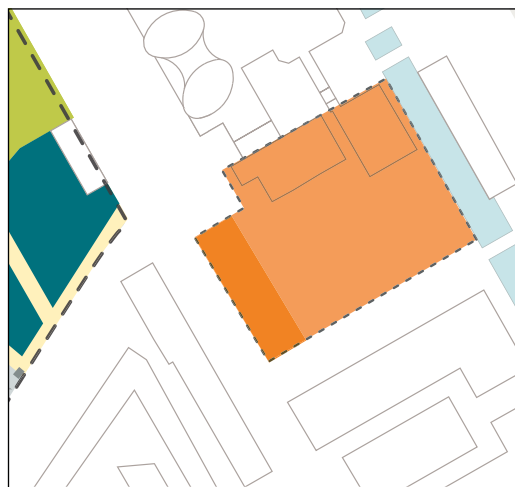
Ontwikkeling van deze locatie kan het begin zijn van verdere ontwikkeling van het daarachter gelegen terrein (eigendom Rabobank). De planvorming van de Rabolocatie als geheel zal in een volgende fase, in samenwerking met de Rabobank, worden uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Een eerste verkenning laat zien dat er circa 18 beneden-boven woningen en circa 26 appartementen (afhankelijk van de behoefte) kunnen worden ontwikkeld op gemeentegrond. Deze woningen kunnen deels in sociale huur en deels in de middeldure huursector worden gerealiseerd. De woningen zijn georiënteerd op de Croeselaan en sluiten in architectuur aan op de karakteristiek van de bestaande Dichterswijk.

Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Croeselaan zal een planvorm worden gekozen waarbij de huidige huurders actief kunnen meedenken. Behalve de huurders van de te slopen panden komen ook de huurders van de te transformeren panden voor deze nieuwe woningen in aanmerking. De manier waarop dit te realiseren is zal nog worden uitgewerkt.

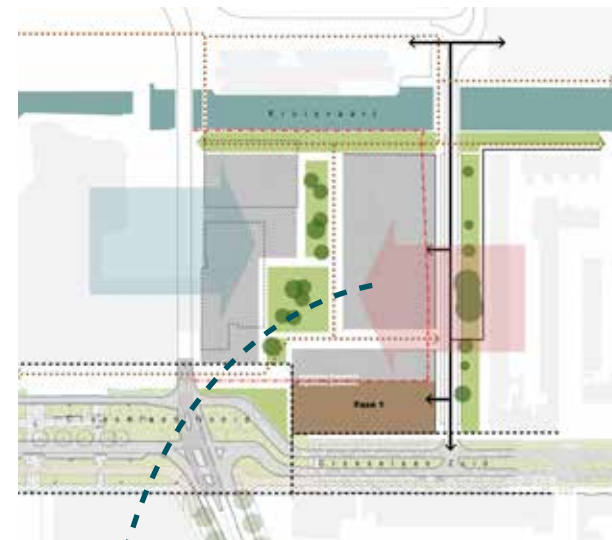


1972: Woningen aan de Croeselaan, ter hoogte van locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat. Daarachter de kantoren van Rabobank.

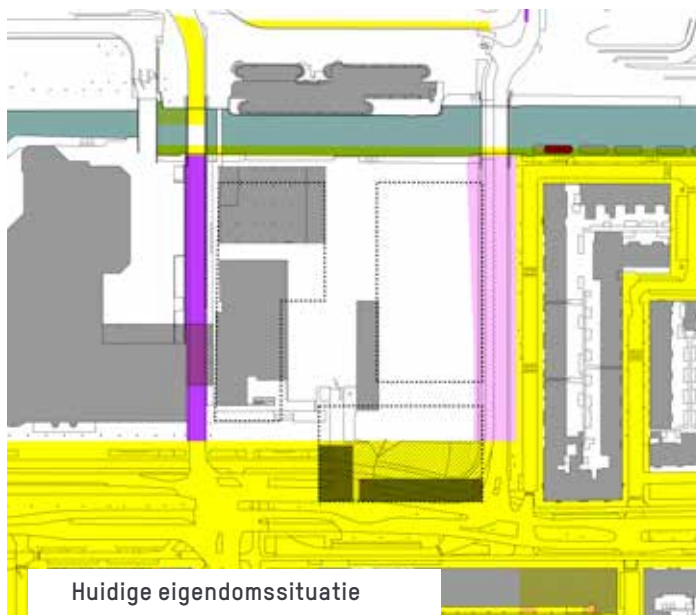


RABOLOCATIE / CROESELAAAN-JAN VAN FOREESTSTRAAT

-  Rabolocatie, uit te werken SPvE (in samenwerking met Rabobank)
-  Deelgebied Croeselaan-Jan van Foreeststraat, uit te werken SPvE (in samenwerking met bewoners)



Mogelijk ontwikkelperspectief >
(op termijn nader uit te werken)



Huidige eigendomssituatie

-  Particulier eigendom
-  Gemeentelijk eigendom
-  Mogelijk te ontwikkelen woonblok op gemeentegrond
-  Mogelijke gebiedsontwikkeling op termijn



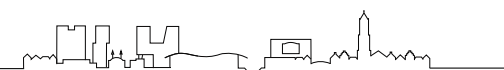
Schaal en stedelijkheid

Afronding Dichterswijk, overgang tussen Dichterswijk en stationsomgeving, begeleiden Croeselaan.



Groenstructuur

Locatie markeert overgang tussen smalle en brede Croeselaan.



Verkenning: ontwikkeling op gemeenteground

Programma

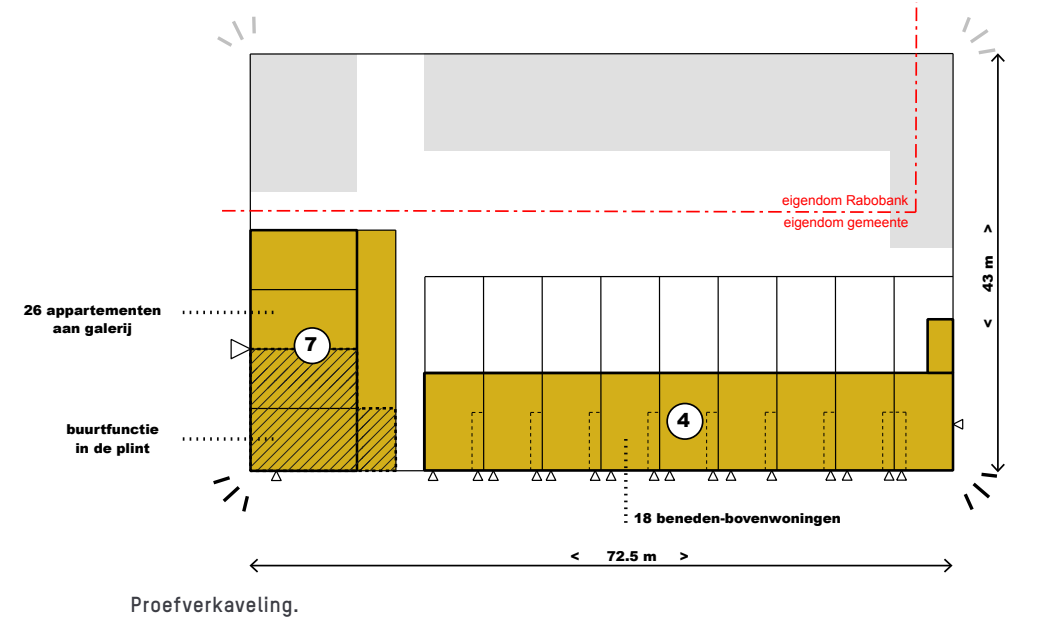
- 18 beneden-/bovenwoningen.
- 26 appartementen aan galerij.
- buurtfunctie in de plint.

Ruimtelijk

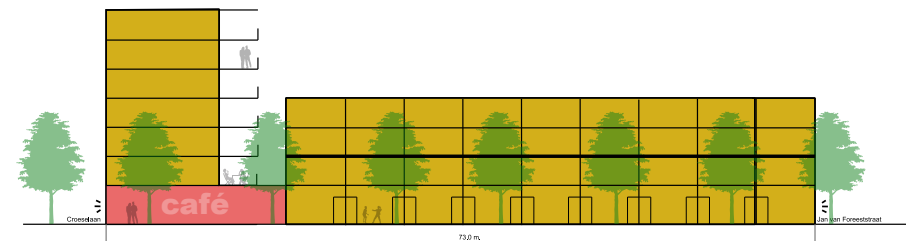
- bouwhoogte 4 tot 7 bouwlagen.
- parkeren: deelautos/op afstand/op straat.



REFERENTIE:
Beneden-bovenwoningen, Hefkwartier Rotterdam.



Proefverkaveling.



Gevelaanzicht proefverkaveling.

BIJLAGEN



BIJLAGE 1

AFBEELDING BIJ WIJKBERICHT OKTOBER 2018



Verzamelde ideeën creatieve inpassing woningen Croeselaan

Croeselaan bij park - Gebruik het dak - Hergebruik materialen - Water in het park - Groene entrees tot park - Minder auto's - Meer groen en water
Nieuwe betekenis woningen - Croeselaan langgerekt park - Woningen behouden - Diep circulair besef - Korenbeurs weg - Gebruik fundamenteën



BIJLAGE 2

BEOORDELING INZENDINGEN DOOR SUPERVISIETEAM STATIONSGBIED

Opmerkingen bij voorstel John Körmeling

- Körmeling heeft de opdracht wel heel creatief opgepakt. Er is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij Wonderwoods en Amrâth zijn vervangen door een veel groter park. Hoewel er waardering is voor de voorstellen is dit geen realistisch scenario en wordt het niet verder behandeld.

Opmerkingen bij voorstel Kurbin

- Veel bewondering is er voor het prachtige wandkleed dat door Kurbin samen met de bewoners is gemaakt. Door het weglaten van de torens in de (wandkleed)maquette lijkt het park groter. De torens blijven echter wel onderdeel van het plan en daardoor wordt het park in verhouding erg klein.
- De analyse van de grotere schaal van verbindingen in de binnenstad en hoe je dat hier kunt neerleggen is heel interessant. De twee groene straatjes aan de zijanten zijn daarin ook erg sterk. Dit is iets wat in het alternatieve voorstel ook uitgediept zou moeten worden.
- Toevoegen van water in het plangebied in de vorm van een vijver biedt te weinig gebruikswaarde voor een dichtbebouwde en hoogstedelijke omgeving als het Beurskwartier. Het toevoegen van water in de vorm van doorgaand water in het Beurskwartier zou wel interessant kunnen zijn.

Opmerkingen bij voorstel ZUS

- Het Supervisieteam vindt dit de mooiste oplossing. Het plan vraagt natuurlijk wel om nader onderzoek. Hoe exact je het hergebruik van het materiaal neemt is een ontwerp- en financiële opgave. Dit kan passen binnen de opgave voor circulair gebruik van materialen, maar het gaat ook om het gebruiken van de sfeer en het karakter met een nieuwe twist.
- Het letterlijk oprichten van de woningen in een toren is heel mooi, zeker met haar stenige voorkant en glazen zijanten.
- Dit ontwerp geeft antwoord op de bezwaren van de Raad ten aanzien van het verdwijnen van architectuur en woningprogramma. Deze toren past qua woningtype echter wel meer bij de bovenkant van de markt, niet bij sociale huur. De schuine snede door het plan brengt samenhang, het puntige einde van de toren speelt daarin ook een belangrijke rol. Het is wel belangrijk dat het park als gebruikruimte blijft voelen. De toren moet wel ondergeschikt blijven aan de andere torens, dus maak die niet hoger dan de huidige 70 meter.
- Ook is er waardering voor de manier waarop de kruipruimtes als ecologische groene parkgrens worden ingezet.

Opmerkingen bij voorstel Mei Architecten

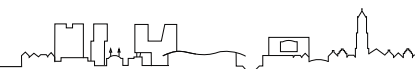
- Interessant aan dit plan is de poging om Croeselaan en park meer tot een geheel te maken. De trap als podium naar het park toe zou een waardevol element kunnen zijn. Gezien de functionele beperkingen kan op de Croeselaan de parkkwaliteit echter niet overtuigend worden neergezet. De Croeselaan is gezien de verkeerskundige randvoorwaarden niet in sterke mate te versmallen. Behalve dan dat ter hoogte van het park wellicht wél parkeerplaatsen weggelaten kunnen worden.

Conclusie

Als Supervisieteam Stationsgebied zijn we enthousiast over de gekozen aanpak van het -door de gemeenteraad- gevraagde onderzoek. Het is een goed idee gebleken om hiervoor een aantal onafhankelijke experts te vragen vanuit verschillende invalshoeken. Dit heeft een bonte hoeveelheid aan ideeën opgeleverd. Het supervisieteam raadt aan om ideeën van ZUS te integreren in het oorspronkelijke plan. Dit kan ten opzichte van de Omgevingsvisie een meerwaarde op leveren. De identiteit van het plangebied als duurzame hoogstedelijke gebiedsontwikkeling wordt hiermee versterkt, terwijl door het opnemen van delen uit de oorspronkelijke gevels tegelijkertijd een eigentijdse verwijzing wordt gemaakt. Daarnaast vindt het Supervisieteam het positief om gehoor te geven aan de voorstellen om het gebied op verschillende manieren verder te vergroenen. Dit maakt het park nog meer onderdeel van het gehele gebied.

Supervisieteam Stationsgebied

Sylvia Karres - Peter van Assche – Ton Schaap







Van: john@kormeling.nl
Aan: [Loef, Aagje](#)
Onderwerp: toelichting stedenbouwkundig ontwerp Croesenlaan Beurskwartier
Datum: donderdag 6 september 2018 12:38:00

Beste Aagje Loef,

Hieronder de toelichting van m'n plan voor het Beurskwartier.

Met vriendelijke groet,
John Körmeling
0620511788

Het ruimtelijk idee:

De 30 m wegbreedte van de Croesenlaan wordt van zuid naar noord gecontinueerd en sluit aan op de Graadt van Roggeveenweg - Westplein en Damstraat.

De vrijgekomen 30m van de Croesenlaan ter hoogte van de Rabo en het Beatrix theater wordt ventweg voor laden/ lossen, reizigers wegbrengen/ ophalen en is bebouwd.

De gebouwen aan de Croesenlaan blijven staan.

De twee geplande plantsoenen in het Beurskwartier zijn samengevoegd tot 1 robuust stadspark (met een theehuis) en is gesitueerd tussen de Jaarbeurs hallen en het Stationsplein.

De stroom mensen vanaf het stationsplein naar de Jaarbeurs is groter dan de stroom mensen vanaf de Moreelsebrug. De monumentale wand van de Croesenlaan blijft bewaard, want het park is

vanaf de brug te zien en is een aantrekkelijke looprichting. Dat is de reden waarom geen nieuwe doorgang nodig is.

De bioscoop, de parkeergarage en het kantoor zijn in het park opgenomen.

Om die reden staat de bioscoop los van de gevel van de Jaarbeurs hallen.

Het stratenplan met z'n lineaire bebouwing is gericht op het park, omarmt de ruimte van het park dat de entree vormt van de Jaarbeurs en de weg is naar het Merwedekanaal.

Een gedeelte van de zuidoost wand van de hallen is met ondiepe bebouwing bekleed.

Details:

De nieuwe straten zijn 20 m breed. De bebouwing gemiddeld 20 meter hoog. Op sommige plaatsen verhoogd tot 90 en 60 m.

Het blok aan de Van Zijlsweg met zijn 4 drive - in woningen wordt gerestaureerd.

De Korenbeurs wordt van zijn oorspronkelijke frivole geveluitbouw voorzien.

Het ruim 160 m lange woon / werkgebouw wordt een bouwblok met een gemeenschappelijke binnentuin van 24 m breed en 130m lang.

Het bouwblok is gemaakt met de kopie van de Rietveldwoningen aan de Erasmuslaan in Utrecht.

De nieuwe straat ervoor heet Rietveldlaan. De gebogen weg is de Van Ravensteynlaan, de diagonaal de Van Doesburglaan.

Het kantoorgebouw aan Croesenlaan 15, pal tegenover het stationsplein, grenzend aan het park, zou tot hotel omgebouwd moeten worden. Zo'n functie past beter in dit gebied.

De Croesenlaan heeft 2 zebrapaden. 1 van 5 m breed bij de Moreelsebrug en 1 van 20 m breed bij het Stationsplein.

De zebrapaden zelf reguleren het autoverkeer, laden / lossen & brengen / halen, op de Croesenlaan. Daarom komen er geen stoplichten.

Algemeen:

Aan de noordzijde van de stationshal en aan de zuidzijde van de Moreelse brug staat over de volle breedte van het spoor een parkeergarage, 2 lagen , 2 km lang.

Alles op loopafstand.

John Körmeling
3 september 2018



van Croeselaan naar Croesepark



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

Toen de bewoners van de Croeselaan mij in het najaar van 2016 om steun vroegen in de strijd tegen het gemeentelijke plan om hun woningen te slopen, moest ik even diep nadenken. Ik kende het plan niet en bovendien wist ik als stedenbouwkundige dat niet elk sloopplan per definitie slecht is. Daarom bezocht ik eerst het openbaar toegankelijke stadslab waar gemeentelijke stedenbouwkundigen mij vriendelijk te woord stonden. Talloze maquettes werden tevoorschijn getoverd en veelvuldig werd verwezen naar documenten op de gemeentelijke website waaruit zou blijken dat het uiteindelijke plan met jan-en-alleman was voorbereid. De bewoners hadden kennelijk wat gemist. Na een week van diepgaande studie heb ik de bewoners gemeld dat ik ze daadwerkelijk zou gaan steunen vooral vanuit de overtuiging dat handhaving van de woningen uiteindelijk tot een beter stedenbouwkundig plan zou leiden. Die steun bestond overigens vooral uit het schrijven van stukjes dat hen verder bracht

in de politieke besluitvorming, een wereld waarin je thuis moet zijn. Soms stonden daar suggesties in voor planaanpassingen maar een kant en klaar plan had ik toen niet. Daarom ben ik blij dat door een verstandige politieke besluit mij nu de kans gegund wordt om een alternatief plan te maken.

Het laat zich raden dat mijn alternatieve plan uitgaat van behoud van vrijwel alle woningen aan de Croeselaan, met bewoners en al. Het gaat ook uit van de stedenbouwkundige visie zoals die op hoofdlijnen door de gemeenteraad is vastgesteld. Waar mijn voorstel in essentie verschilt met het gemeentelijke plan is de visie op de openbare ruimte, op parken in het bijzonder.

Om dichterbij de belevingswereld van de bewoners te blijven heb ik me bediend van vele foto's en fotocollages. Deze tonen niet de perfecte wereld zoals in de 'renders' (computertekeningen) van de hedendaagse ruimtelijke plannen. Mijn plan is immers geen kant-en-klaar-plan maar

een leidende ruimtelijke gedachte (ook wel stedenbouwkundig plan genoemd) op basis waarvan concrete uitwerkingen plaatsvinden. De bijbehorende vrolijke rolmaquette illustreert het nieuwe parkconcept en legt niet de nadruk op de nieuwbouw zoals in de gemeentelijke plannen. Ze vullen elkaar aan.

Utrecht, 30 augustus 2018.

KuRbiN

urban discovery

Paul Kurstjens



Van der Mondestraat 133
3515 BE Utrecht
Tel: (030)2721257
E-mail: kurbin@telfort.nl
Internet: www.kurbin.nl

*Maquette:
ontwerpbureau de 2dames*

*Groepsfoto:
Pet van de Luijngaarden*

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Vele parkjes maken ...

Waar gaat de discussie in wezen over? Over het behoud van de woningen aan de Croeselaan ten behoeve van een park of over een park dat er in rudimentaire vorm al is maar nog niet gezien wordt? Hebben we het over een parkje op een plantekening dat groter lijkt te worden door woningen te slopen of over een reeds aanwezig groot park waar

woningen heel vanzelfsprekend in staan? Het is soms de tekenwijze die mensen op het verkeer de been zet.



...één groot Croesepark

Door in deze tekening niet de nadruk te leggen op de bebouwing maar op de openbare ruimte zie je dat de Croeselaan belangrijk is voor de ruimtelijke samenhang van het gehele stadsdeel. Met de geplande nieuwbouw op zowel het Jaarbeursterrein als aan het Merwedekanaal kan moeiteloos een structuur ontdekt worden die doet denken

aan een flinke boomstam – de Croeselaan - met zijtakken. De gehele 'boom' noemen we hier het Croesepark.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



Wonen aan de straat

Aan de Croeselaan wonen mensen met hun voordeur aan de straat. Het contact tussen bewoners en voorbijgangers is door de grote huiskamerramen tastbaar. Voetgangers van en naar het station weten dat ze gezien worden. De sociale veiligheid lijkt gewaarborgd. De voorgevels van deze jaren-30 woningen zijn met zorg voor de-

tail ontworpen en hoewel ze niet op de monumentenlijst staan zijn ze desalniettemin een genot voor het oog. Wat krijg je ervoor in de plaats?

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Het gemeentelijke plan – zie 'render' (computertekening) aan de rechterzijde - bevat voornamelijk woningen die zich boven de straat bevinden in appartementencomplexen en woontorens. De ruimtes op de begane grond, in de zogenaamde plinten, worden met kunst en vliegwerk verhuurd (plintenbeheer). De paar woningen die het ge-

meentelijke plan aan de Croeselaan laat staan, zullen, na verhuizing van de bewoners, onderdeel gaan worden van de nieuwbouw, zoals te zien aan het voorbeeld aan de Van Sijpesteijnkade. Zal er dan nog wel gewoond worden aan de straat?

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

Door sloop van de huidige woningen aan de Croeselaan wordt in deze gemeentelijke 'render' een park zichtbaar dat de omvang heeft van park Lepelenburg. Het park lijkt heel vanzelfsprekend deel uit te maken van de Croeselaan. Dat de huidige woningen met hun bewoners spelbreker zouden zijn ligt dan voor de hand

om te denken. Maar past deze redenering eigenlijk wel bij een centrumgebied dat het beoogt te zijn (de omgevingsvisie heet immers: Naar een groter centrum)? Anders gezegd: zou je in het historische centrum aan de andere zijde van het spoor ook deugdelijke woningen slopen om een park te maken?



Zichtbare torens

Deze gemeentelijke 'render' laat vooral zien dat de beoogde zichtbaarheid meer verwijst naar ruim opgezette naoorlogse woonwijken dan naar binnensteden. De verwijzing van de gemeente naar park Lepelenburg lijkt uit de lucht gegrepen want dat ligt sinds de ontmanteling van de vestingwerken aan de rand van de binnenstad terwijl

de Croeselaan midden in het nieuwe centrum ligt. Vooral de verschillende torens lijken beter zichtbaar te worden. Is het daarom te doen?

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

Komende vanaf de nieuwe voet/ fietsbrug over het spoor zou je warempel denken dat de woningen echt in de weg staan. De Croeselaan wordt momenteel heringericht zoals te zien is op deze foto van 5 mei jongstleden. Inmiddels zijn de bergen zand grotendeels verdwenen en ligt er een nieuw fietspad. De nieuwe bomen in maar liefst vier rijen

dik moeten er nog komen.



Zichtbaar Croesepark

Om een idee te geven van wat twee rijen volwassen bomen visueel doen is deze fotocollage gemaakt. Het meest zichtbaar blijken de bomenrijen zelf te zijn. Het door de gemeente bedachte toekomstige park dat daarachter ligt, zijn, net zoals de huidige woningen trouwens, van hieruit nauwelijks zichtbaar, zeker niet als er vier rijen bomen

komen. En dat is ook helemaal niet nodig want de Croeselaan is immers de 'stam' van het Croesepark waar andere parken en plantsoenen op aantakken. Zo was de Croeselaan overigens ook altijd bedoeld.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

De lange parken van Utrecht

New York heeft zijn Central Park, Amsterdam zijn Vondelpark en Utrecht zijn lange parken. In Utrecht lopen de langste parken rond de oude stad, langs het Merwedekanaal en Amsterdam-Rijnkanaal en om het Máximapark. Daarbinnen en ertussen lopen de andere lange parken die min of meer recht zijn. Ze vormen samen

een ingenieus groensysteem dat vaak door water ondersteund wordt en uitnodigt tot wandelen, fietsen en skaten. Daar maakt het Croesepark als verbindende schakel heel vanzelfsprekend deel van uit.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

Het lange park Oude Gracht

Het meest bekende lange park van Utrecht is de Oude Gracht. Deze historische scheepvaartverbinding is met zijn kolossale bomen uitgegroeid tot een toeristische route met parkachtige allures. Mensen wandelen er, varen in een bootje of waterfiets en zitten aan een tafeltje van een consumptie te genieten. Eigenlijk is het gewoon een park ook al

noemen we het een gracht.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



De lange 'stam' van het Croesepark

Hoewel wat minder bekend dan de Oude Gracht mag de Croeselaan, als lange 'stam' van het toekomstige Croesepark, er ook wezen. Het heeft weliswaar geen water maar de bomen in hun strakke gelid geven deze laan een monumentale uitstraling. In de gemeentelijke visie waarin de oude binnenstad gezelschap krijgt van het stadsdeel aan de

Jaarbeurszijde – samen vormen ze het nieuwe grote centrum – wordt het Croesepark de natuurlijke evenknie van de Oude Gracht.

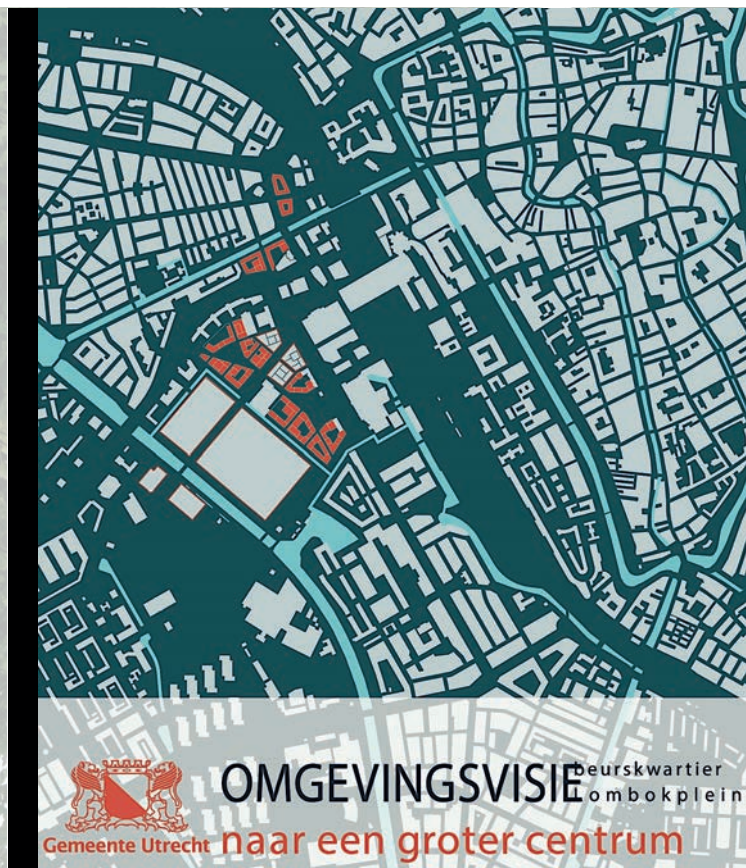
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Croesepark & Kanaalpark

Zoals de Oude Gracht de natuurlijke 'stam' is van de historische binnenstad, zo is de Croeselaan de 'stam' van het nieuwe centrum met zijtakken. Onder andere naar het Kanaalpark (Merwedekanaal en Amsterdam-Rijnkanaal) waar de komende jaren veel nieuwbouw zal verrijzen. De kern van dit verhaal is dat het Croesepark,

zijnde de Croeselaan met alle zijtakken, de aangewezen ruimtelijke structuur is die de boel bij elkaar houdt. Het Croesepark is groter dan je denkt, daar hoeft echt geen woningen voor te slopen aan de Croeselaan.



De gemeentelijke omgevingsvisie die uitgaat van een groter centrum beperkt zich in het ruimtelijk ontwerp tot de Kop van Lombok en het Jaarbeursplein. Om redenen van planexploitatie en juridische grondslag is dat begrijpelijk. De ruimtelijke praktijk is echter een andere. Het nieuwe vergrote stadscentrum aan de Jaarbeurszijde loopt door naar

de aangrenzende woonwijken. De (toekomstige) bewoners aan het Merwedekanaal en de Veilinghaven denken misschien wel dat ze net zoveel bij het centrum horen als bijvoorbeeld de bewoners van de Lange Nieuwstraat.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Lange centrumparken met zijtakken

Voor de bewoners van het toekomstige grote stadscentrum zijn zowel het centraal station met Hoog Catharijne en Jaarbeurs als de lange centrumparken (Oude Gracht en Croesepark) beeldbepalend. Aan beide lange centrumparken zitten zijtakken (straten en stegen) die uitkomen op pleinen, plantsoenen en parken die er allemaal

verschillend uitzien maar samen toch een eenheid vormen. Het zijn in figuurlijke zin twee grote bomen met forse stammen en zijtakken.

zijtakken



De zijtakken van het lange park in de historische binnenstad bestaan uit smalle straten en stegen die in sommige gevallen uitkomen op pleinen waar een toren staat, zoals de Domtoren en de Neudeflat. Vanuit het lange park Oudegracht zie je de bomen van het Domplein en de Neude al staan. In het ene geval ga je onder een toren door, in het an-

dere geval valt de toren pas goed op als je op het plein staat. De eerlijkheid gebied te zeggen dat je de Neudeflat ook ziet vanaf de westzijde van de Oudegracht.



Uiteraard zijn het Domplein en de Neude vooraleer stadspaleinen. Maar als je goed kijkt zie je in de zomer dat ze als park gebruikt worden. Men wandelt onder de bomen, zit op terrasjes en je kunt er zelfs aan beachvolleybal doen. De torens neem je dan voor lief, soms prettig voor enige schaduw en een fris windje.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Van Zijstweg, ofwel...

Ook het Croesepark heeft zijtakken. Die zijn wat ruimer uitgevallen dan aan de binnenstad zijde. De Van Zijstweg is er zo eentje die er op dit moment vooral uit ziet als verkeersader. Met het terugdringen van het autoverkeer – de parkeerplaats van de Jaarbeurs verdwijnt bijvoorbeeld - kan daar natuurlijk verandering in komen. Daar is

ook alle reden toe want de bewoners uit dit stadsdeel die richting centraal station gaan (te voet dan wel fietsend) zullen hieraan voorbij moeten.



zijtak Croesepark, naar...

Dat biedt een uitgelezen kans om deze zijtak te voorzien van water als 'ruimtelijk bindmiddel' tussen het Merwedekanaal, de Veilinghaven en de andere zijtakken van het Croesepark. Niet de Croeselaan heeft water maar zijn zijtakken, zoals de Oudegracht water heeft maar zijn zijtakken niet.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



de Veilinghaven, naar...

Met de realisatie van de Veilinghaven heeft de gemeente laten zien hoe belangrijk water is voor de beleving van de stad. Het is een mooi stukje stad geworden dat als onderdeel van het Croesepark met zijn stam en zijtakken heel vanzelfsprekend deel uitmaakt van het nieuwe grote stadscentrum.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



het Merwedekanaal

Met de nieuwbouw aan het Merwedekanaal maakt ook deze nieuwe woonbuurt via de zijtak van de Van Zijstweg deel uit van het nieuwe grote stadscentrum.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Zijtak Jaarbeurs

Een andere zijtak van het Croesepark is de toegang naar de Jaarbeurs. Deze is, net zoals de Van Zijstweg, nogal ruim bemeten. De plantenbakken dienen nu als ruimtelijk 'vulmiddel' waar je overigens lekker op de rand kunt zitten. Zou het introduceren van een waterpartij als onderdeel van het Croesepark met zijn waterrijke zijtakken,

geen betere invulling zijn?



Dat zou een permanente ijs-
baan kunnen zijn zoals op het
Museumplein in Amsterdam
waar bezoekers in de zomer op
het randje van een vijver zitten
zonder te beseffen dat er in de
winter op geschaatst wordt. En
de nieuwe zitranden sluiten
prima aan op de reeds aanwezige
zitranden. Hier komt de wereld
van de Jaarbeursbezoekers en

toekomstige omwonenden prima
samen.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



Nieuwe zijtak Veemarktstraat

Minder ruim bemeten dan de Van Zijstweg en het Jaarbeursplein, maar minder krap dan de straten en stegen uit de binnenstad, kunnen de twee nieuwe zijtakken naar het nieuwe park op de huidige Jaarbeursparkeerplaats onderdeel gaan vormen van het grote Croesepark. De Veemarktstraat is er daar een-tje van. Met het aanbieden van

een nieuwe parkeergelegenheid elders voor de huidige bewoners kan daar iets moois van gemaakt worden.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

Hier kan de belofte van het nieuwe park in gang gezet worden met bijvoorbeeld een knotwilgenlaantje dat verwijst naar het poldergebied dat hier tot de 19e eeuw aanwezig was. En met een klassiek beeld, gepikt van het Vondelpark in Amsterdam, wordt de relatie met de Croeselaan duidelijk gemaakt.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



Nieuwe zijtak Croesepark

De andere zijtak komt ter plekke van het café/restaurant De Korenbeurs, inmiddels Uncle Jim geheten. De sloop hiervan doet in vergelijking met andere sloopvarianten het minste afbreuk aan het huidige wonen met voordelen aan de straat. En voor een nieuw café/restaurant is meer dan voldoende plintruimte beschikbaar in de nieuwbouw waar

plintmanagement in het leven wordt geroepen om de plinten gevuld te krijgen. In tegenstelling tot de voorgaande zijtak, de Veemarktstraat, krijgen we door sloop te maken met twee blinde zijgevels.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

Met verwijzing naar een groen woonproject in het centrum van Eindhoven kunnen hier groene zijgevels gemaakt worden die de entree naar het park beklemtonen. De huidige bewoners krijgen er nieuwe ramen bij en ook meer licht binnen.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



Van achter- naar voorkant

Aan de achterzijde van de woningen aan de Croeselaan ligt nu een parkeerplaats van de Jaarbeurs waar het gemeentelijke plan voorziet in nieuwbouw met een park. De bestaande woningen tonen zich hier van hun achterzijde met een blinde muur dat er weinig fraai uitziet. Uit de volgende dia's zal blijken dat met name de combinatie van de schutting met

parkeerplaatsen zorgdraagt voor een armoedig beeld. Aan beide valt wat te doen.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



Lepelenburg

Met verwijzing naar het park Lepelenburg kan met een groene aankleding van de blinde muur c.q. schutting en wat volwassen bomen met een grasveld al een aangename zonnige plek gecreëerd worden. De achterkanten van de woningen raken dan vrijwel buiten beeld terwijl de Rabobank prominent aanwezig blijft. Uiteraard kan niet het

gehele park Lepelenburg hier gerealiseerd worden want dan zouden we de woningen moeten slopen. Het mooiste stukje van park Lepelenburg kunnen we hier echter wel kwijt.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Griftpark

Er kan ook gekozen worden voor een park met vijver zoals in het Griftpark waar het water opgepompt wordt uit de lagergelegen Grift. Gezien het grondwaterniveau bij de Jaarbeurs zal ook hier het water op hoogte gebracht moeten worden waarna het kan afwateren richting Veilinghaven. Deze vijver creëert door zijn weerspiegeling ruimte waar-

door de bestaande woningen en glanzende kantoorbouw verder weg lijken dan in werkelijkheid het geval is. Uiteraard dient deze vijver ook voor de opvang van het regenwater dat van de daken afkomt. En als waterrijke zijtak hoort het vanzelfsprekend bij het grote Croesepark.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Kromhoutpark Tilburg

Met het Kromhoutpark in Tilburg als voorbeeld zou ook een combinatie bedacht kunnen worden van de Utrechtse parken Lepelenburg en het Griftpark, een grasveld om op te liggen en een vijver om naar te kijken. De bestaande bebouwing, van zowel baksteen als glas, vormen hier een bijpassende coulisse, voorbij de mooi-lelijk-discussie. Ook

deze waterrijke zijtak past prima in het grote Croesepark.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Om het Croesepark voor elkaar te krijgen zijn slechts een paar aanpassingen van het gemeentelijke verkavelingsplan nodig. Allereerst blijven de jaren-30 woningen, met uitzondering van café/restaurant De Korenbeurs/ Uncle Jim, gewoon staan. Dat geldt zowel voor de bebouwing als voor de achtertuinen en schutting. De bewoners blijven

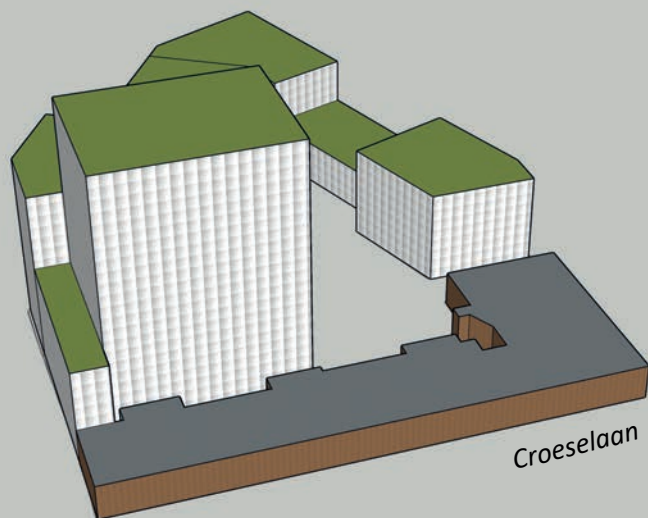
er wonen en de particuliere eigenaren en corporatie voelen zich dan wellicht aangesproken om de boel op te knappen. Dat geldt overigens niet voor het nieuwere woonblok recht tegenover de Rabobank waar het gemeentelijke plan intact blijft. Dit betekent dat alleen het noordelijke bouwblok uit het gemeentelijk verkavelingsplan aanpassing behoeft.



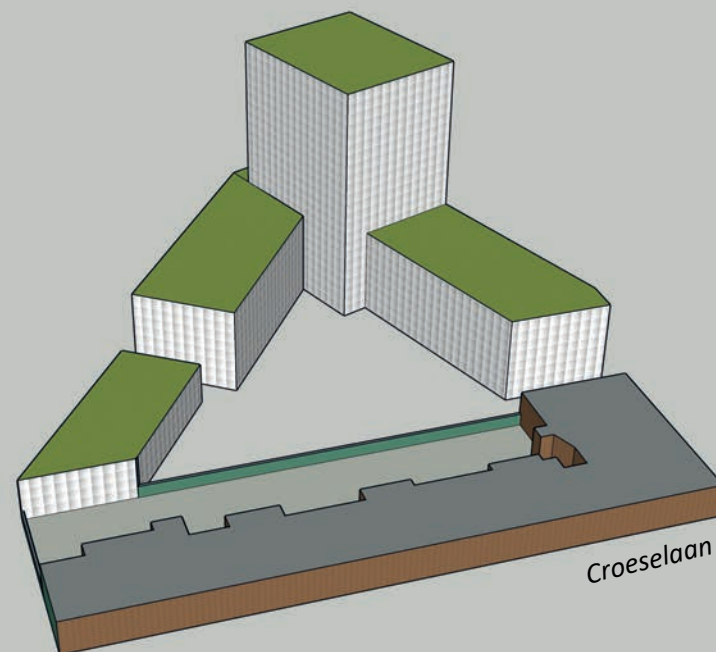
In de navolgende alternatieven is ongeveer hetzelfde woonvolume voor de nieuwbouw aangehouden als in het gemeentepan. De nieuwbouwwoningen zijn echter wel anders gerangschikt zodat de bestaande woningen zo min mogelijk last hebben van inkijk en schaduw van de nieuwbouw. In variant 'Lepelenburg' is te zien hoe dat uitpakt. Dit is een volle-

dig groene variant die eigenlijk niet goed past bij de waterrijke zijtakken van het Croesepark.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



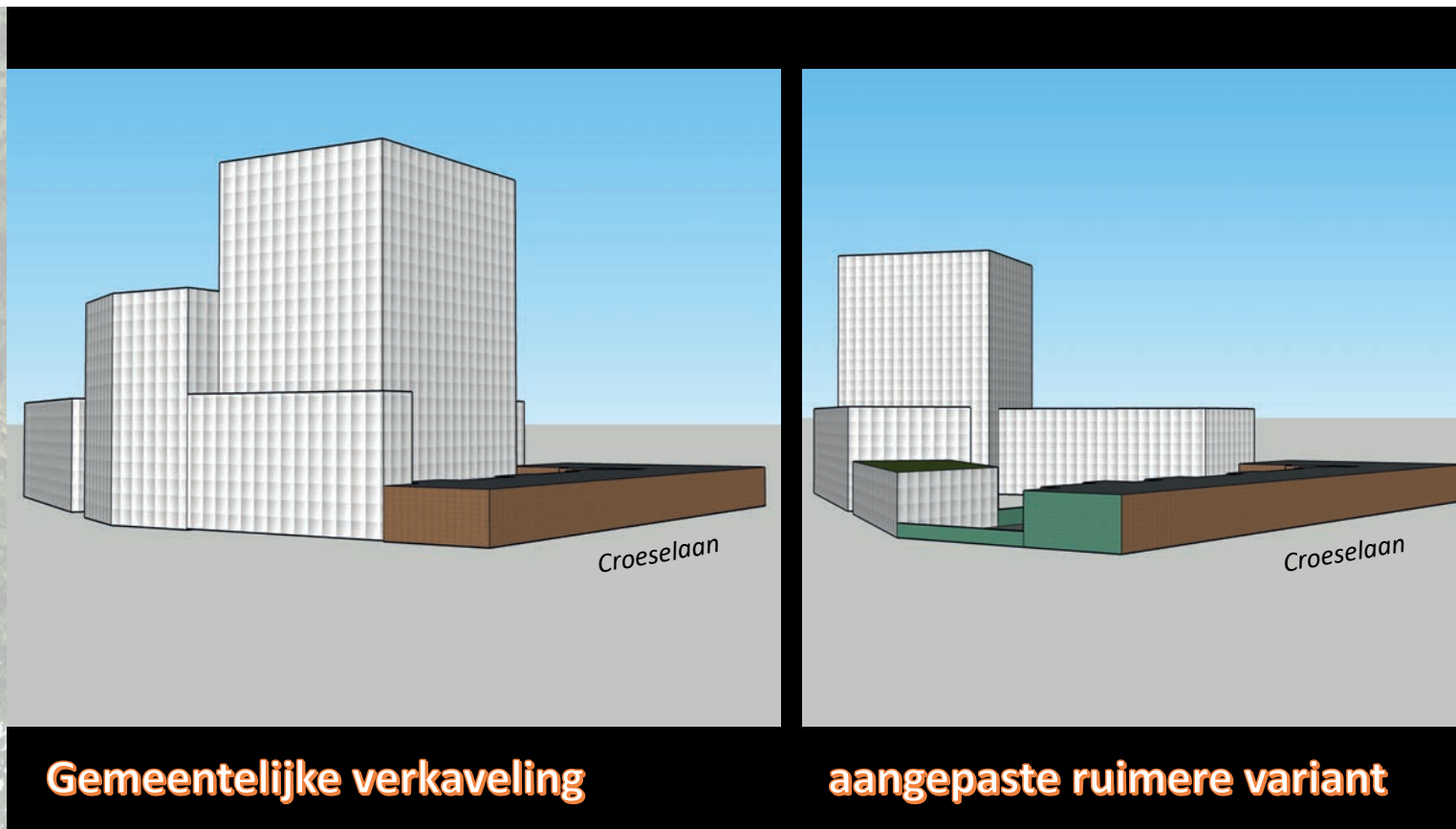
Gemeentelijke verkaveling



aangepaste ruimere variant

Omdat alle woningen aan weerszijde van café/restaurant De Korenbeurs/Uncle Jim gehandhaafd blijven wordt het noordelijke bouwblok iets groter. Dat schept ruimte om het gegeven woonvolume anders te ordenen opdat de privacy van de huidige bewoners zo min mogelijk aangetast wordt. Door het hoogste gebouw (in deze tekening) naar achteren

te plaatsen zal de schaduwval minimaal zijn voor zowel de te handhaven woningen als de nieuwbouw.



Gemeentelijke verkaveling

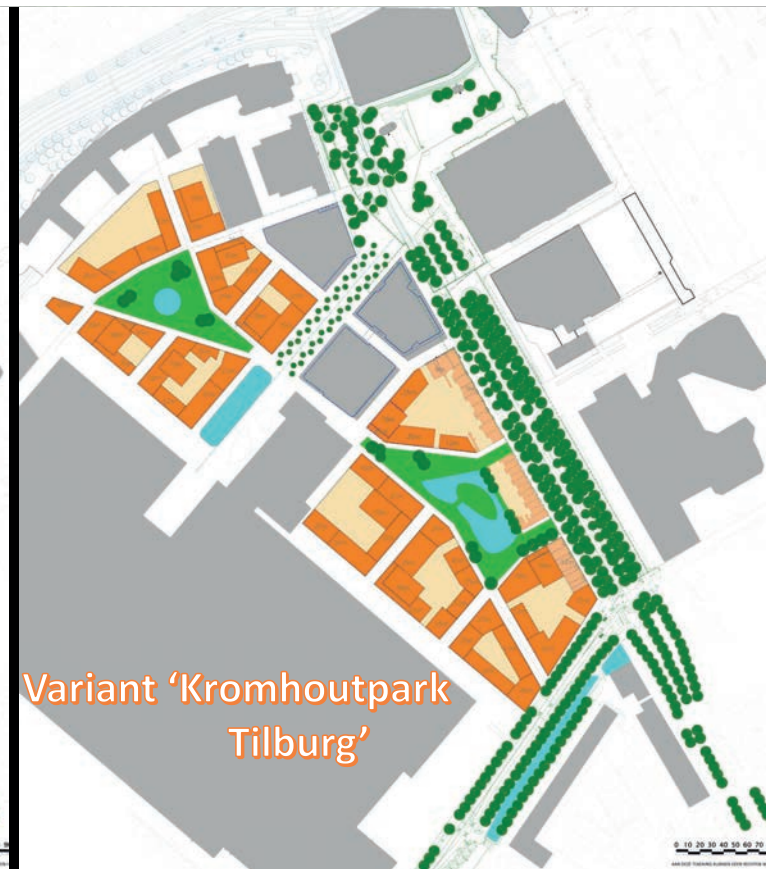
aangepaste ruimere variant

Deze nieuwe ordening van het bouwblok zorgt er tevens voor dat de nieuwe entree c.q. zijtak naar het park achter de bestaande woningen met groene zijgevels een meer menselijke schaal krijgt dan in het gemeentelijke verkavelingsplan het geval is. Dat is nodig om de voetgangers van de Croeselaan te verleiden om naar de nieuwbouw daarachter

te gaan.



Variant 'Griftpark'



Variant 'Kromhoutpark Tilburg'

Het gemeentelijke verkavelingsplan met gesloten bouwblokken doet suggereren dat de binnenterreinen een groen karakter hebben en meedoen met het openbare groen in de omgeving. Het is echter de vraag of dit een realistisch perspectief is want de binnenterreinen met de hoogbouw eromheen doen zich meer voor als bewonerstuin dan

als openbaar groen. Bovendien zal de groene invulling van de binnenterreinen afhankelijk zijn van de opvattingen van de toekomstige ontwikkelaars en bewoners. In de hier getoonde varianten ligt daarom de nadruk op de daadwerkelijk openbare groengebieden, het Croesepark met zijn zijtakken. In de variant 'Griftpark' is de vijver prominent

aanwezig en vindt het chillen in de randen plaats waardoor de plinten kans maken om horeca aan te trekken. In de variant 'Kromhoutpark Tilburg' wordt zowel het chillen op een schiereiland als aan de randen bevordert. Beide waterrijke varianten passen prima in het concept van het Croesepark.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

Dit bouwblok zal conform het gemeentelijke verkavelingsplan ontwikkeld worden. Aan de rechterzijde bevindt zich de toekomstige zijtak van het Croesepark, de Veemarktstraat.



Prille zijtakken



Terwijl de gemeentelijke ontwerpers zich waarschijnlijk nog niet bewust zijn van het simpele gegeven dat het Croesepark een samenhangend stelsel is van een stam met zijtakken, worden de nieuwe zijtakken toch als zodanig vormgegeven. En hoewel het groen nog wat pril is en er best wel wat meer aangeplant kan worden, om nog maar te zwijgen

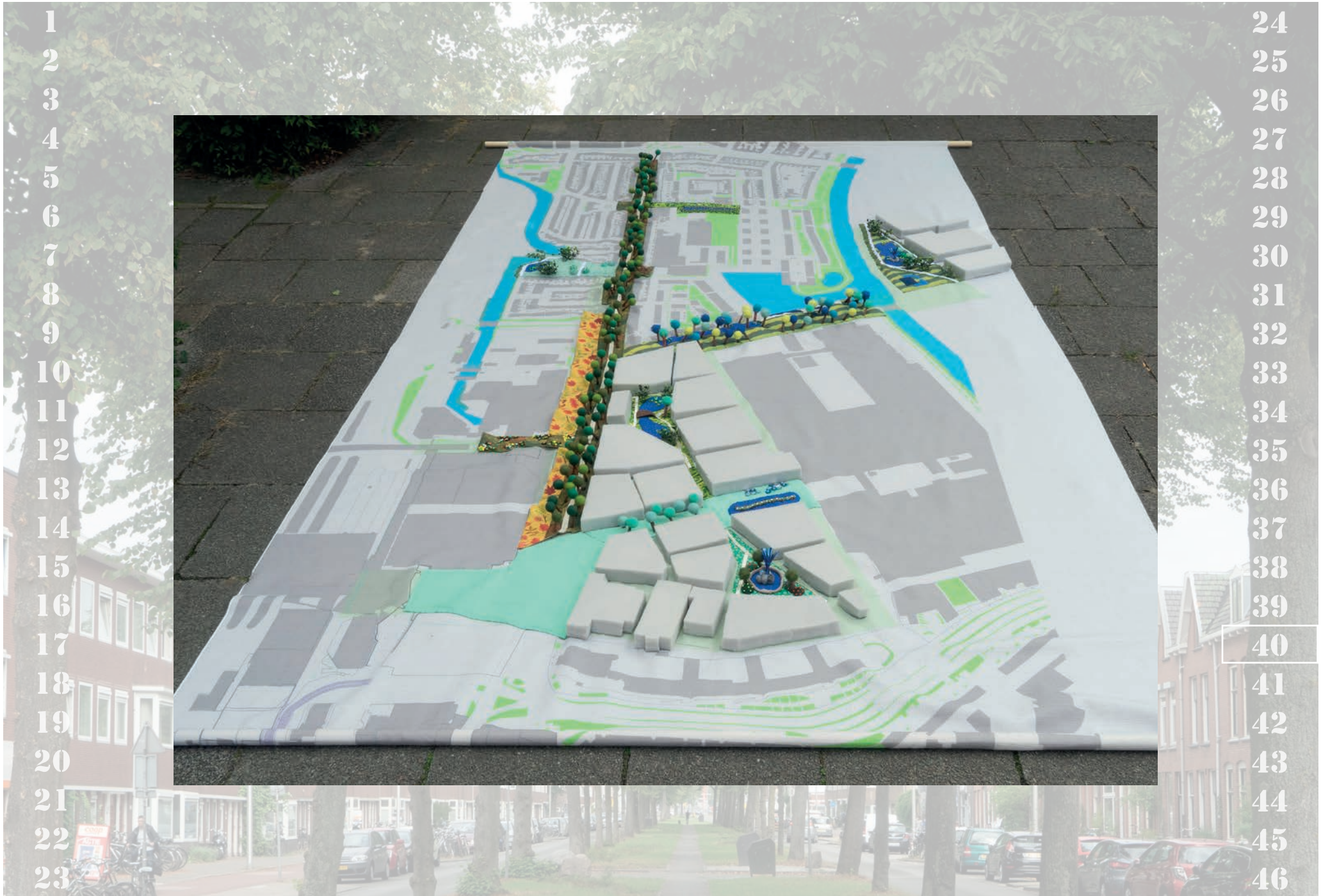
van het water dat ontbreekt, is de bedoeling goed.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46



Even verder op naar het zuiden, waar de nieuwbouwplannen van het Jaarbeursterrein ver vandaan liggen, valt nog wel wat te verbeteren c.q. te ontwikkelen aan de zijtakken van het Croesepark. Misschien komt het nog, maar het zou zeker geen kwaad kunnen om dit deel alvast mee te nemen in de planvorming. Het Croesepark is er immers al!

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

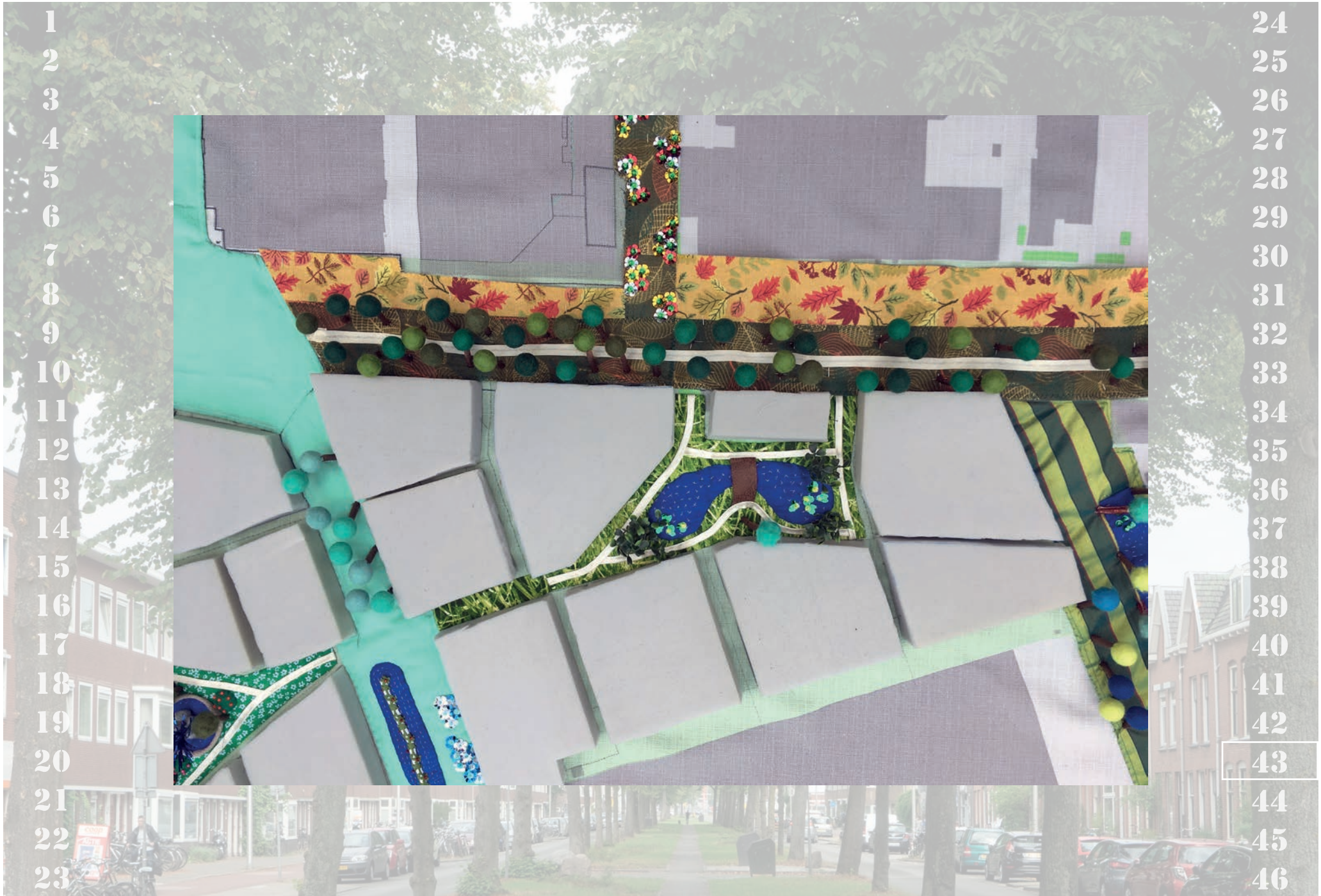




1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46









CREATIEVE INPASSING PANDEN CROESELAAN

UTRECHT

01.09.2018

mei

In het centrum van Utrecht zal in de nabije toekomst het gebied tussen de Jaarbeurs en het centraal station transformeren tot een nieuwe binnenstedelijke wijk: het Beurskwartier.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal een deel van het Jaarbeursterrein herontwikkeld worden en dient een aantal bestaande gebouwen te worden afgebroken.

Het Beurskwartier wordt straks grotendeels begrensd door de Croeselaan; een lange brede groene laan evenwijdig aan het spoor. In de huidige planstelling wordt een deel van de bebouwing aan de Croeselaan geïntegreerd in de nieuwe bebouwing maar zal er ook een deel verdwijnen.

Eén van de delen die zal moeten wijken voor de plannen bevindt zich op de plek van het nieuwe stadspark. Door hier een blok van 31 woningen af te breken wordt het park zichtbaar en bereikbaar vanaf de Croeselaan.

In de Utrechtse politiek zijn er naar aanleiding van deze plannen vragen gesteld, waarbij er is verzocht om nog eens kritisch te kijken naar de noodzaak om deze woningen ter hoogte van het park af te breken en te laten onderzoeken of er niet een (substantieel) deel van deze woningen behouden kan blijven zonder afbreuk te doen aan het nieuw geplande park.

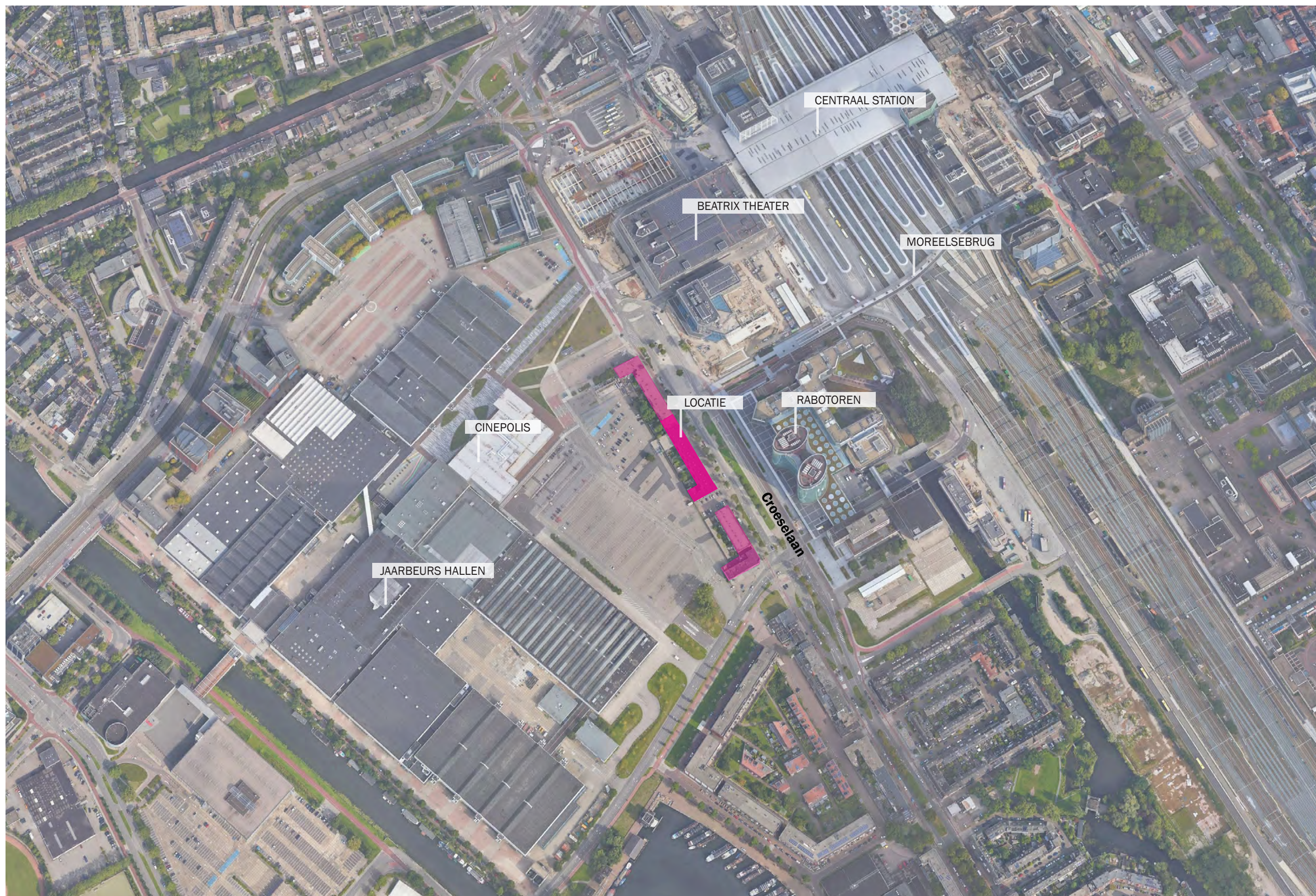
Mei architects and planners is gevraagd om als één van vier externe experts, waaronder een landschapsarchitect, een externe stedenbouwkundige en een kunstenaar, deze situatie te onderzoeken en haar ideeën voor deze situatie te presenteren.

In dit boek presenteren wij u dan ook met trots onze visie op de opgave, waarbij wij een geïntegreerde oplossing voorstellen waarin wonen, recreëren en oud en nieuw hand in hand gaan in het nieuwe Utrechtse Beurskwartier!

Mei architects and planners - 1 september 2018

01	INTRODUCTIE OPGAVE	4
02	CONTEXT	9
03	CONCEPT	15
04	MEI ARCHITECTS AND PLANNERS	25

INTRODUCTIE OPGAVE



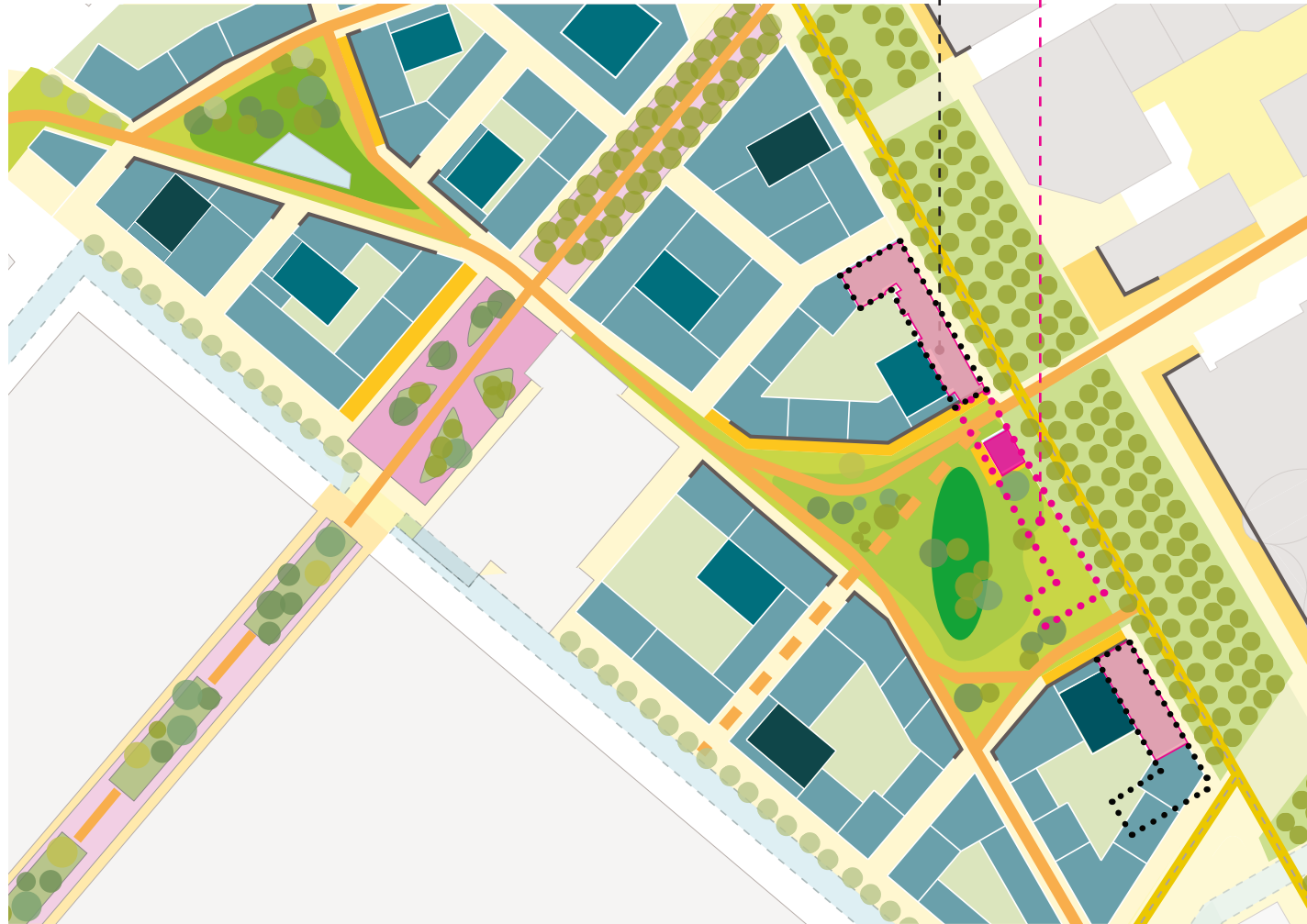
Bestaande bebouwing Croeselaan 75-111

Onderzoeksgebied



Bestaande bebouwing Croeselaan 75-111 die wordt geïntegreerd in het nieuwe bouwblok

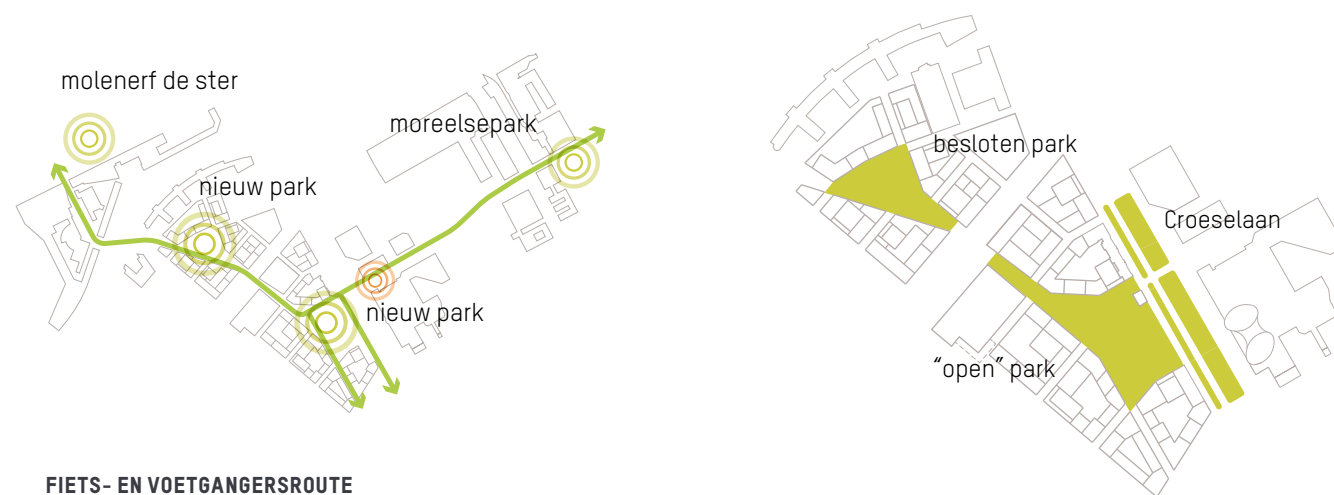
Onderzoeksgebied: in het huidige plan verdwijnen 31 woningen om het park te openen richting de Croeselaan



Omgevingsvisie Beurskwartier Masterplan



Omgevingsvisie Beurskwartier | groenstructuur



FIETS- EN VOETGANGERSROUTE



Buurtpark (omsloten) | referentie project Londen



Stadspark (open) | referentie project Lepenburg Utrecht

In het beurskwartier komen 2 parken: een buurtpark en een stadspark. Om het stadspark te kunnen openen naar de Croeselaan verdwijnen 31 woningen, de overige bestaande woningen aan de Croeselaan worden geïntegreerd in de nieuwe bouwblokken en dienen als entrees, voorzieningen en nieuwe wooneenheden.

A 2017 / 69

Amendement: Creatieve inpassing panden Croeselaan

De Raad van de Gemeente Utrecht, in vergadering bijeen op 7 december 2017, ter besluitvorming over de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein,

Constaterende dat:

1. Met het voorliggende besluit groen en ca. 3000 woningen, waarvan ca 600 sociale huurwoningen, worden toegevoegd aan het Beurskwartier;
2. Om dit te realiseren er 62 bestaande woningen aan de Croeselaan met een andere functie of een andere woonvorm worden ingepast in de te realiseren nieuwbouw;
3. Voor het creëren van een open verbinding van het park met de Croeselaan de sloop van 31 woningen aan de Croeselaan/Veemarktstaat (1-9) in dit raadsbesluit wordt voorgesteld.

Overwegende dat:

- De sloop van deze woningen niet alleen een verlies is voor de huidige bewoners, maar ook een cultuurhistorisch verlies;
- Bij de belangenafweging voor het realiseren van het park in constatering 3 stedenbouwkundige en kwalitatieve argumenten moeten worden gewogen in relatie tot het belang van de cultuurhistorische waarde van de woningen en het belang van de bewoners;
- De belangenafweging voor het aankopen van de woningen onder constatering 2 van een andere orde is, omdat deze essentieel zijn voor het realiseren van de verdichtingsopgave bij constatering 1;
- Bij de ontwikkeling van dit gebied belangrijke uitgangspunten zijn:
 - kwalitatieve openbare ruimte,
 - zichtbaarheid van het park,
 - verbinding met de omgeving
 - doorwaadbaarheid van het gebied.
- Er naast bewoning vanuit een creatieve blik ook andere functies te bedenken en mogelijk zijn die bijdragen aan het behoud van het karakter van de Croeselaan.

Besluit:

Beslispunt 2 te wijzigen in:

2. De Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein inclusief bijlagen vast te stellen, met de aanvullende opgaven:

2a. Zo spoedig mogelijk of uiterlijk bij de vaststelling van het SPVE legt het college een integrale afweging (ruimtelijk, programmatisch, financieel) voor aan de gemeenteraad met tenminste twee stedenbouwkundige modellen ter hoogte van het park met bebouwing aan de Croeselaan:

- het model uit de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein;
- een gelijkwaardige uitgewerkte variant met het behoud van alle of een substantieel deel van de panden inclusief een park, waarin door meerdere deskundigen aangedragen bruikbare creatieve voorstellen zijn verwerkt. Het behoud van de woonfunctie van de panden wordt daarbij uitdrukkelijk als mogelijkheid opengehouden.

2b. Het besluit over het deels slopen dan wel inpassen van de 31 woningen die in de visie plaats maken voor het park aan de Croeselaan pas te nemen nadat gekozen is voor een stedenbouwkundig model zoals beschreven bij 2a.

GroenLinks
P. van der
Linden

UvP
W. Schipper

Tim Schipper
SP

W. van der
Kroon
D66

Uitvraag:

- het 'creatief inpassen' van de bestaande panden aan de Croeselaan, die in de huidige planstelling verdwijnen, in het nieuw te realiseren stadspark, waarbij kwalitatieve, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden worden afgewogen en er wordt gestreefd naar behoud van een substantieel deel van de bebouwing.

Uitgangspunten

- rekening houden met cultuurhistorische waarde bebouwing
- maken van kwalitatieve openbare ruimte
- goede zichtbaarheid / herkenbaarheid park vanaf Croeselaan
- optimale langzaamverkeersroutes door het gebied
- optimale doorwaadbaarheid / verbinding met omgeving
- streven naar behoud van een substantieel deel van de 31 bestaande woningen
- naast bewoning ook eventuele andere functies mogelijk

CONTEXT

sociale huurwoningen (boven-benedenwoningen)
Bouwjaar 1938
architect: Peter van der Wart

cafe-restaurant
Bouwjaar 1932

koopwoningen (portiek)
Bouwjaar 1937
architect: Peter van der Wart

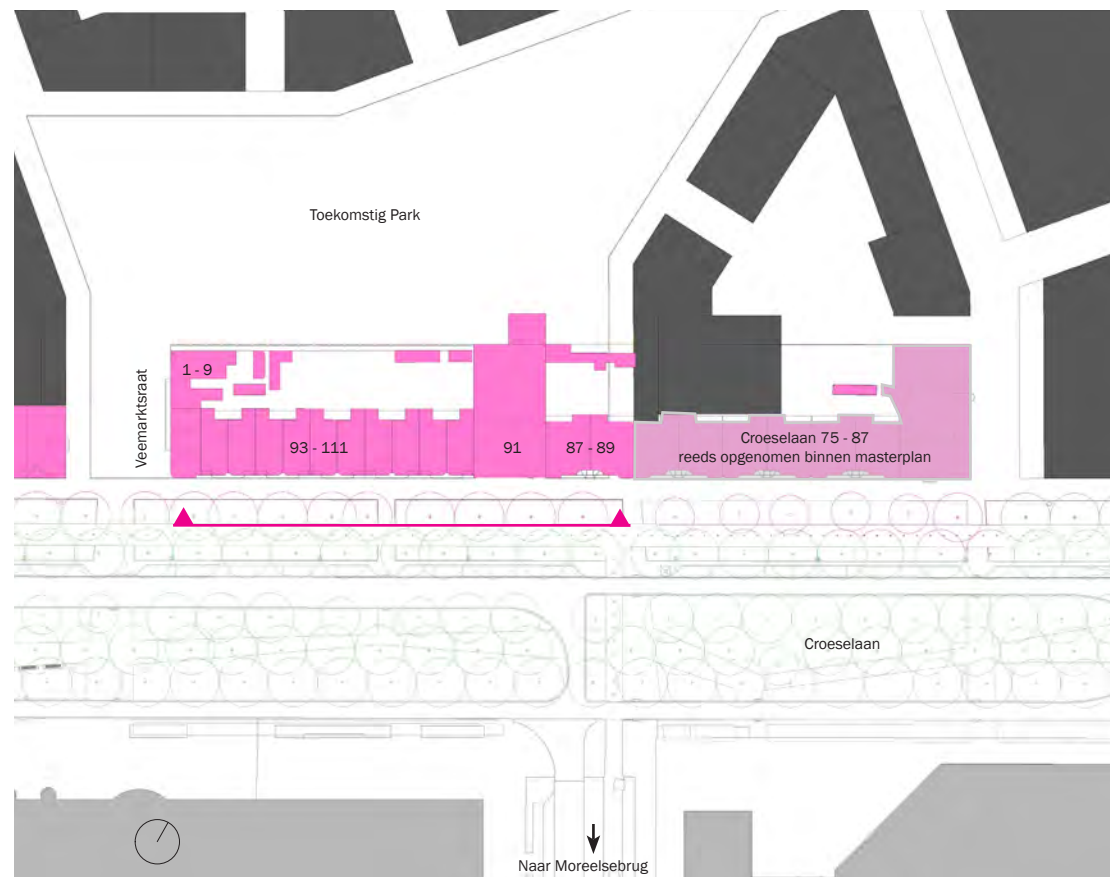
Croeselaan 93 - 111

Croeselaan 91

Croeselaan 87 - 89



Aanzicht bebouwing vanaf Croeselaan



Bestaande bebouwing geplande nieuwbouw beurskwartier



Luchtfoto achterzijde bouwblok



Zicht vanaf Rabotoren op bebouwing Croeselaan met bebouwing Jaarbeurs en bioscoop in achtergrond



Aanzicht bebouwing vanaf Croeselaan met rechts Cafe Restaurant de Korenbeurs (nu Uncle Jim's)



Achterzijde woonblok met Rabotoren op achtergrond en huidige parkeerterrein op voorgrond



cafe/ restaurant aan de Croeselaan in 1928 (rechts)



cafe/ restaurant 'de Korenschoof' in 1928



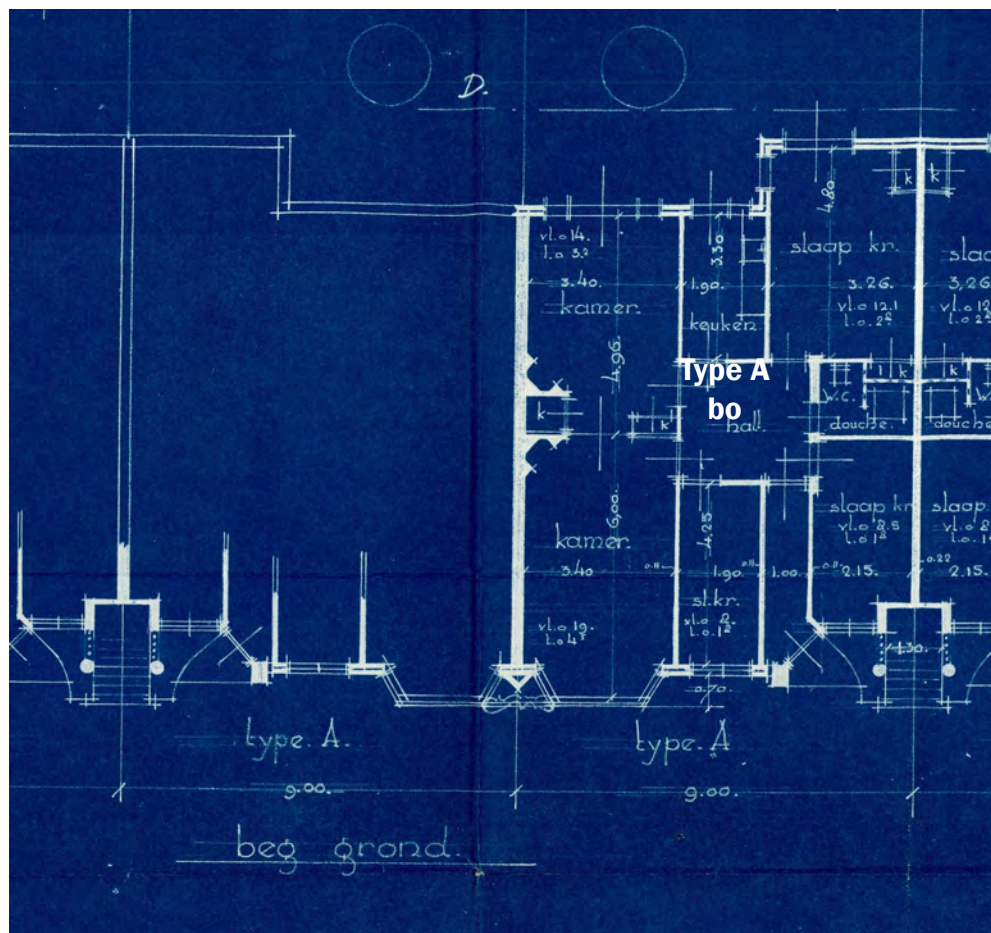
huidige situatie met later toegevoegde erker en dakranden



zicht op de achterzijde van de woningen aan de Croeselaan in 1939



straatbeeld Croeselaan in 1939 met rechts de nieuwe woningen aan weerszijden van het cafe-restaurant



Begane Grond



Portiekwoningen in onderzoeksgebied (koop):

Type A beneden:	2x	5 kamer	Ca 95 m2
Type A midden:	2x	5 kamer	Ca 95 m2
Type A Boven:	2x	5 kamer	Ca 95 m2

Totaal 6x

Eigenschappen

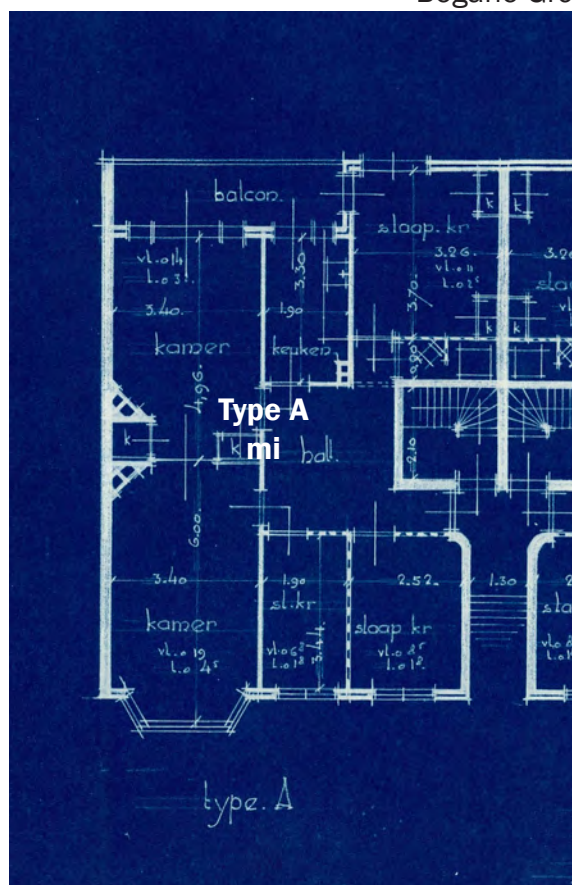
Architectuur Delftse school

Baksteen 'Utrechts plat'

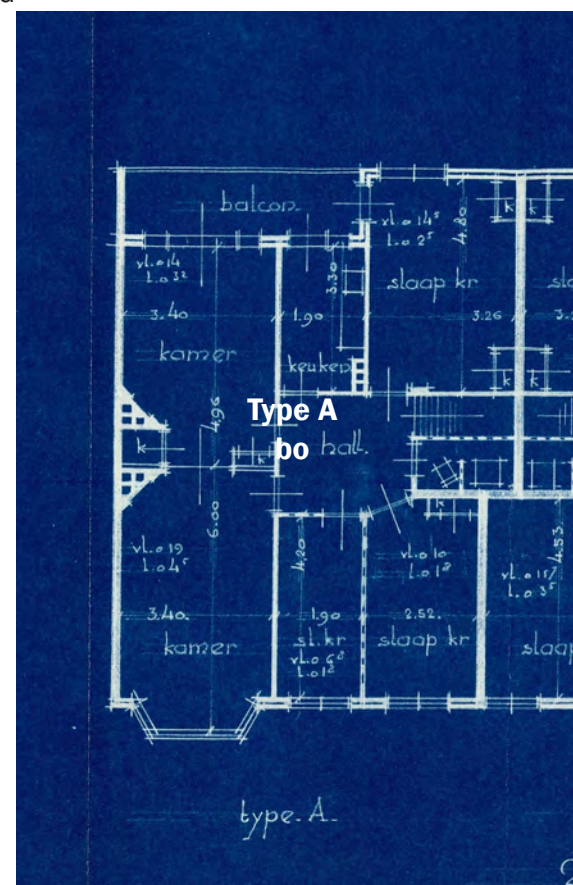
Zorgvuldig gedetailleerde gevels

hoog opgaande bogen in de portieken

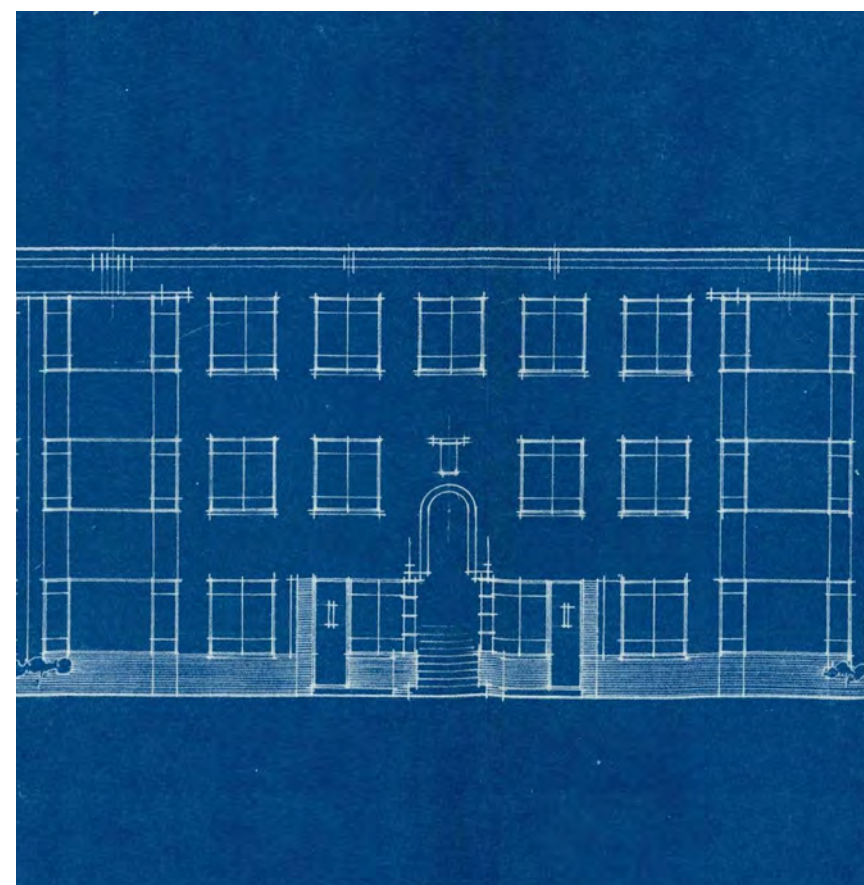
natuursteen accenten



1ste Verdieping



2de Verdieping



Aanzicht portiek - Croeselaanzijde

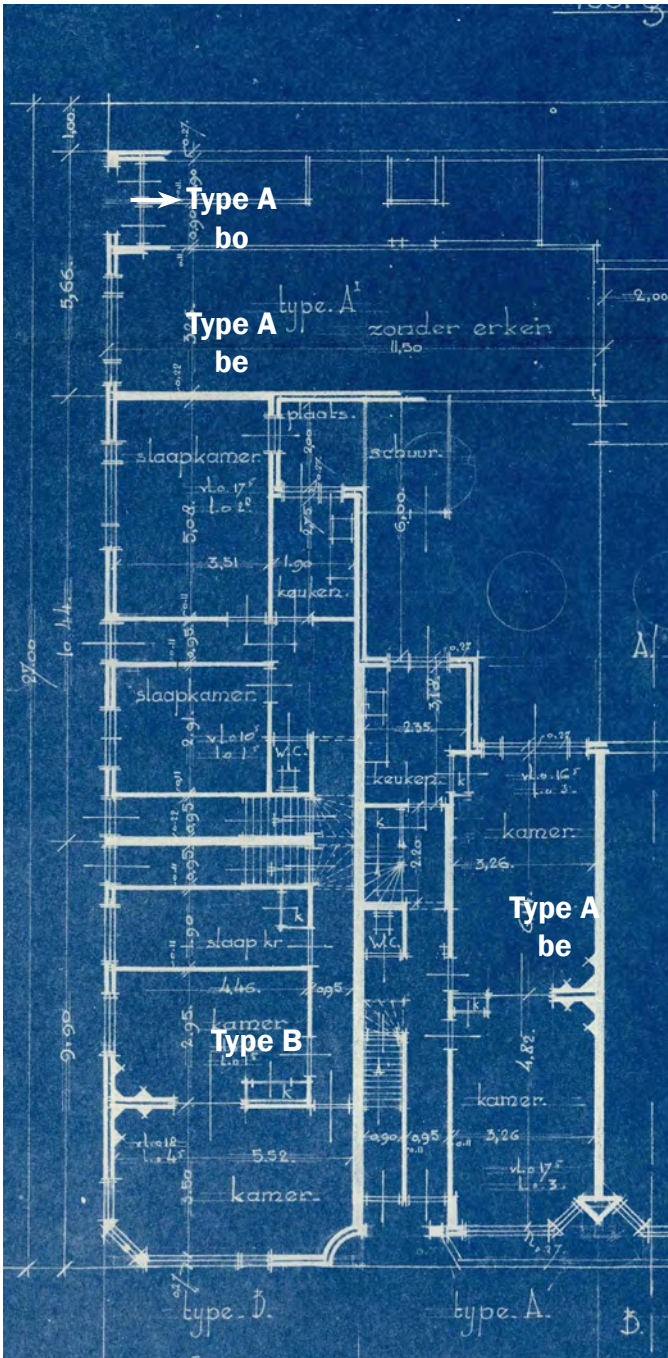
Beneden-bovenwoningen in onderzoeksgebied:

Type A beneden:	11x:	4 kamer	Circa 85 m2
Type A boven:	11x	4 kamer	Circa 85 m2
Type B (hoekoplossing beneden):	1x	4 kamer	Circa 90 m2
Type C (hoekoplossing)boven:	2x	4 kamer	Circa 80 m2

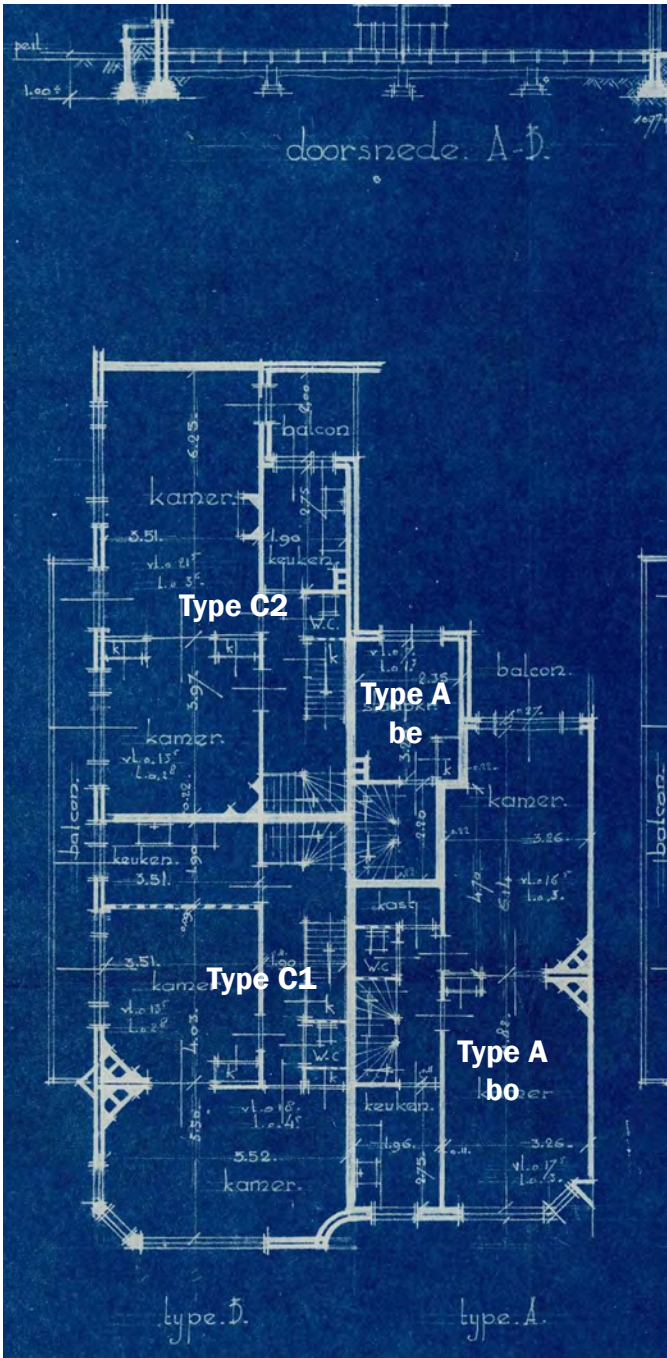
Totaal **25x**

Eigenschappen

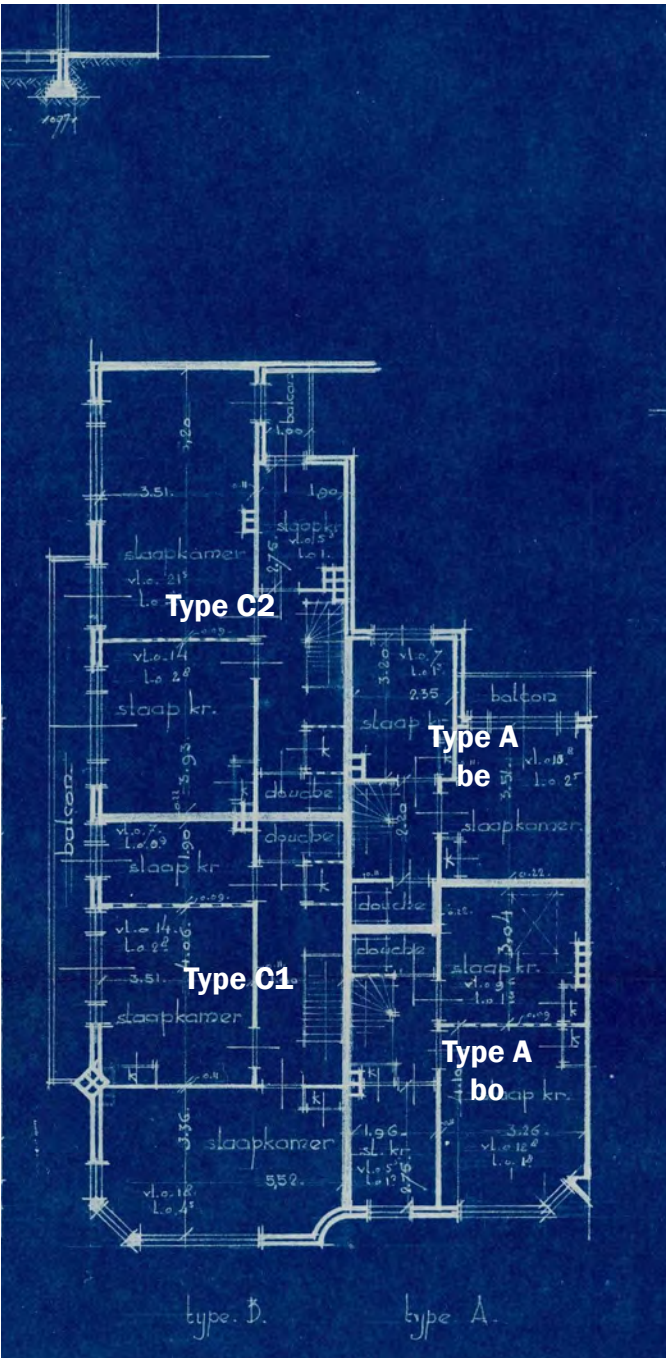
- Architectuur Delftse school
- Baksteen ‘Utrechts plat’
- Zorgvuldig gedetailleerde gevels
- Licht gewelfde bogen met gemetselde driehoekige kolommen



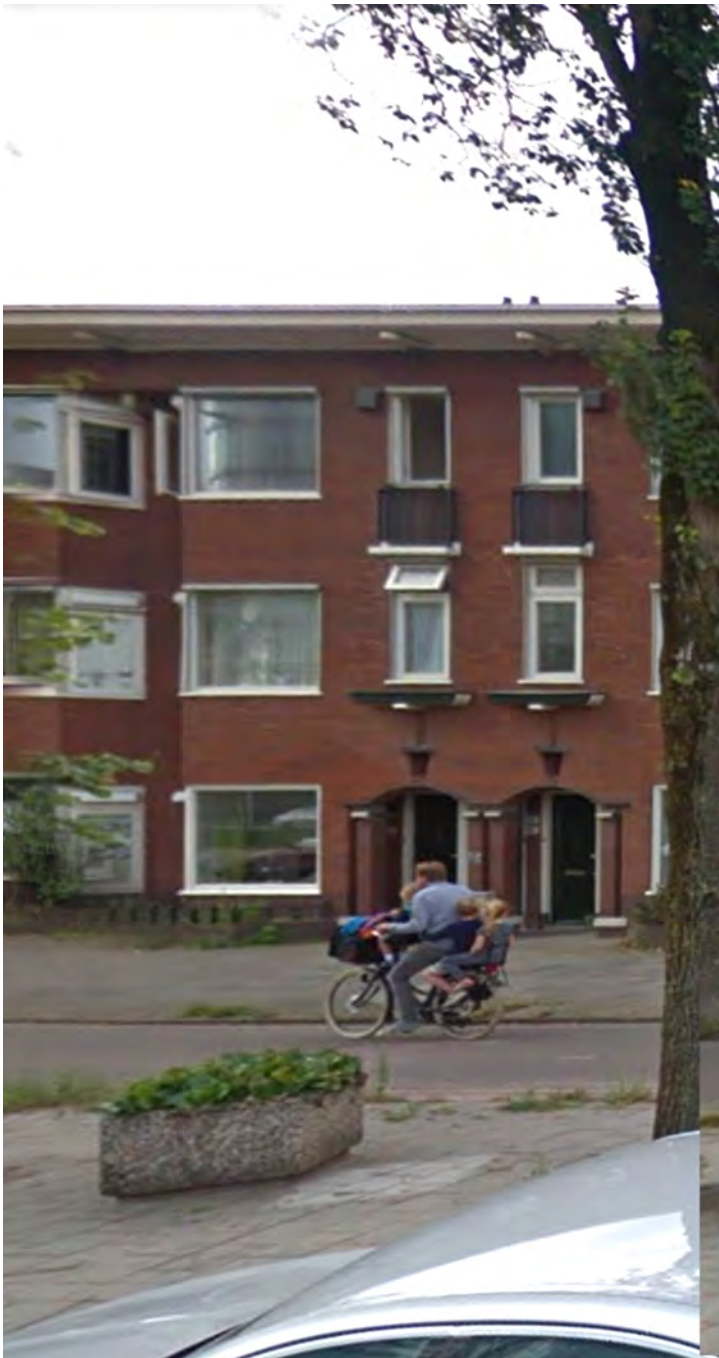
Begane Grond



1ste Verdieping

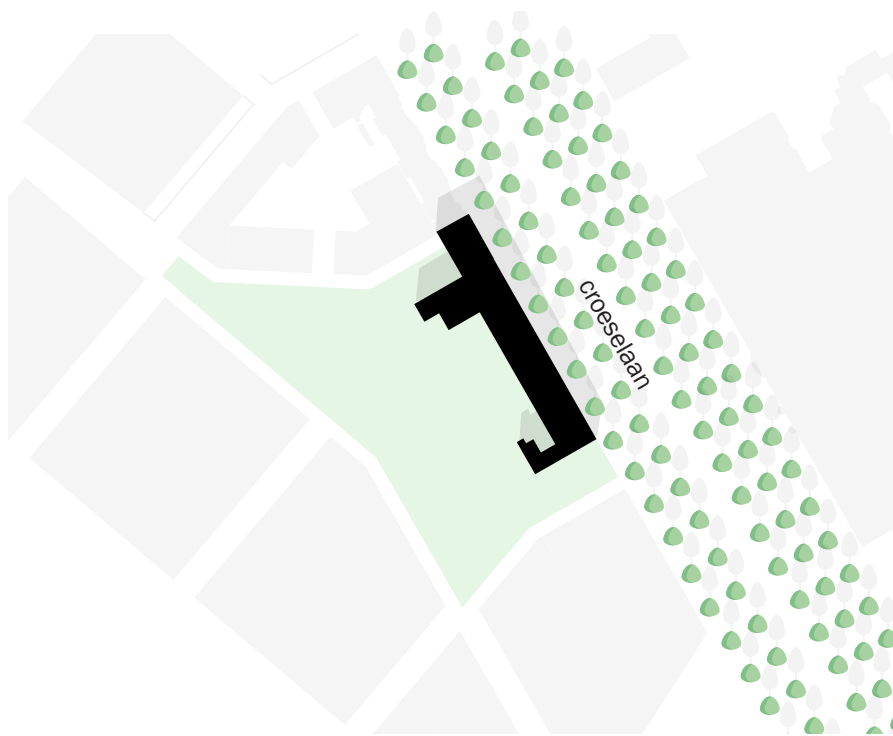


2de verdieping



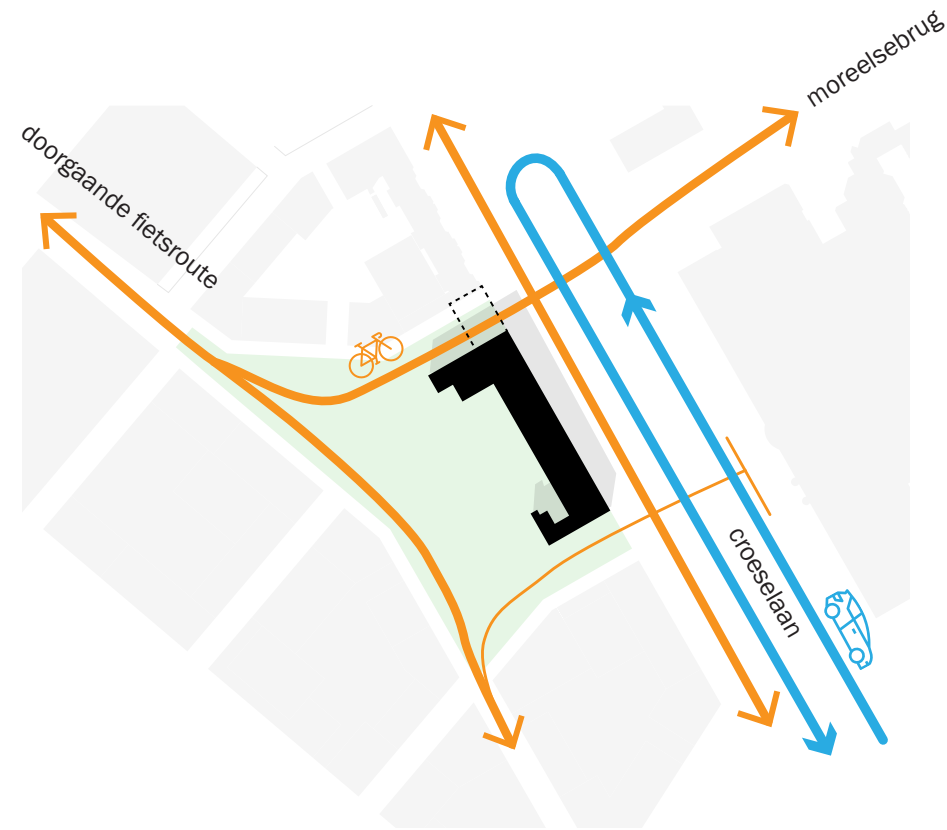
aanzicht

CONCEPT



Uitgangssituatie

bestaande woningen als wand aan de Croeselaan
het nieuwe stadspark wordt aan het zicht onttrokken



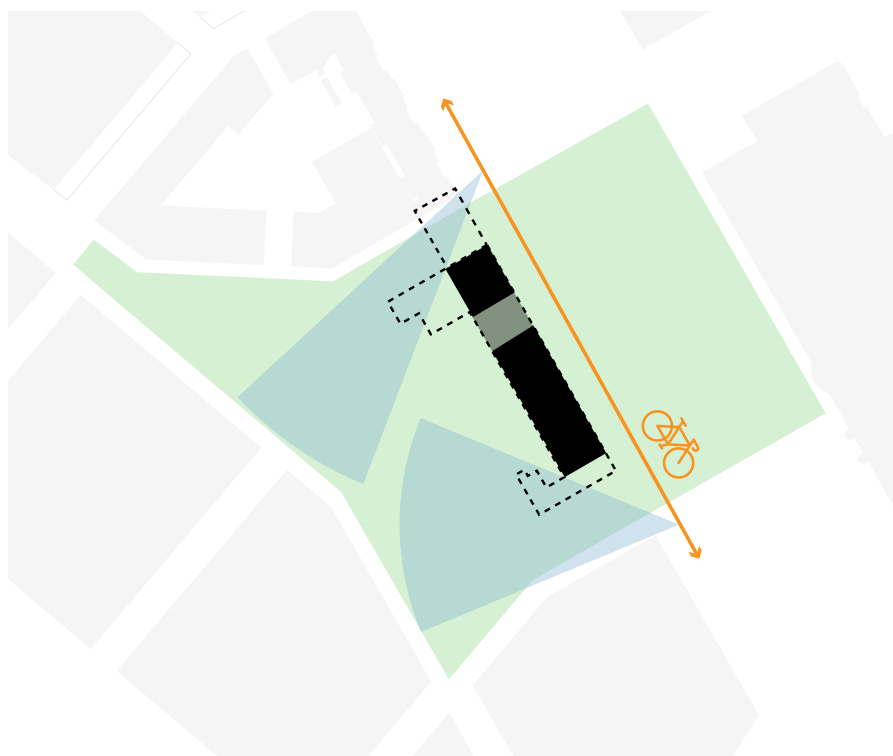
Belangrijke routes in het gebied

bouwblok inkorten t.b.v. een soepele doorgaande
fietsroute richting de Moreelsebrug



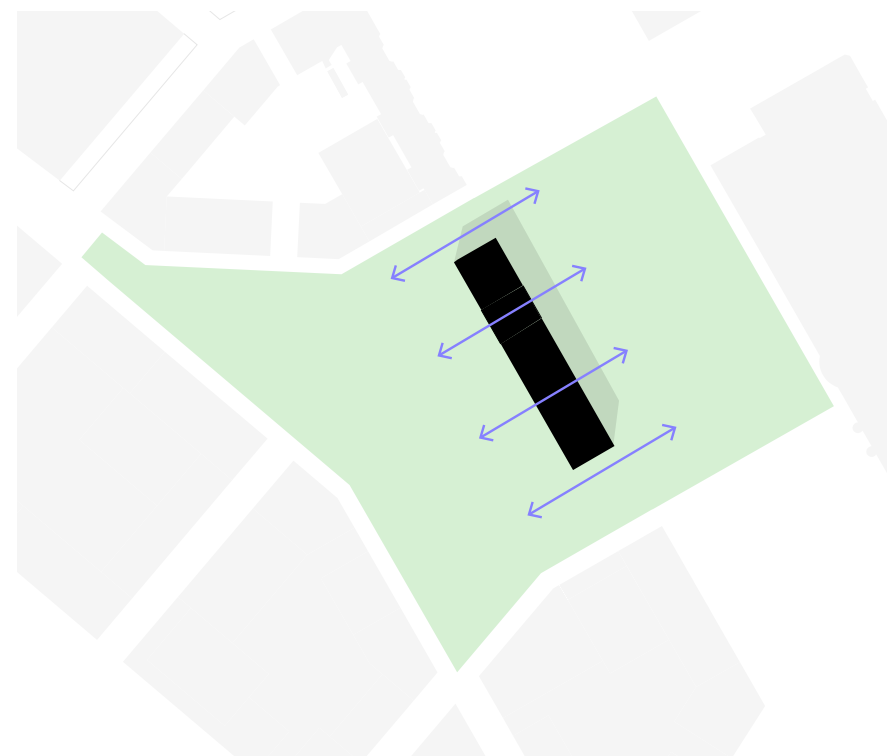
Doortrekken van het park over de Croeselaan

Het park wordt verlengd over de Croeselaan
waardoor het blok ín het park komt te staan



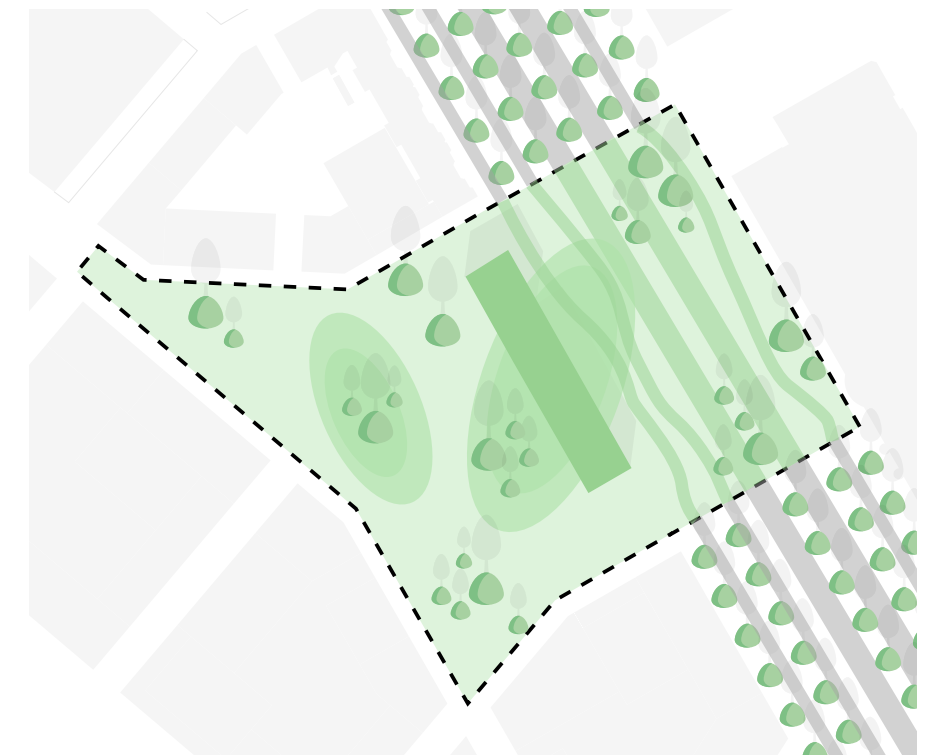
Inkorten bouwblok

t.b.v. doorlopend groen/zicht langs het bouwblok



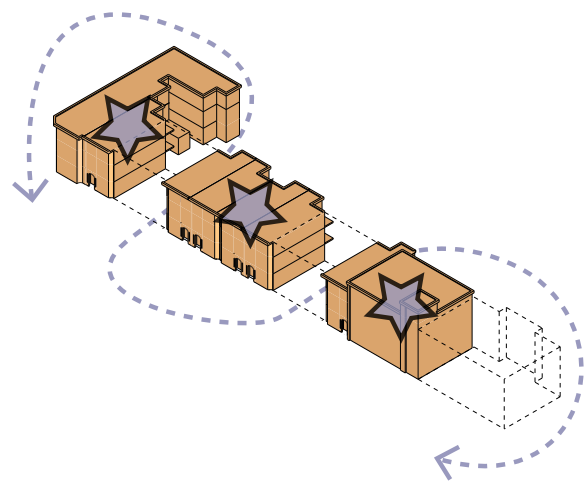
Doorwaadbaar bouwblok / doorlopend park

visie: het blok staat niet vóór maar ín het park

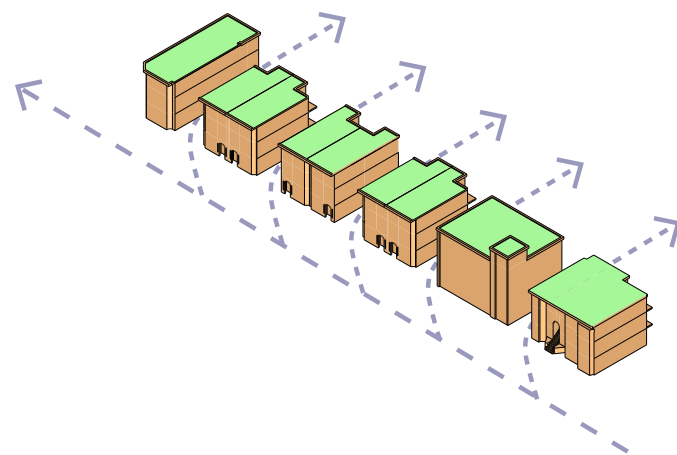


Herkenbare invulling park

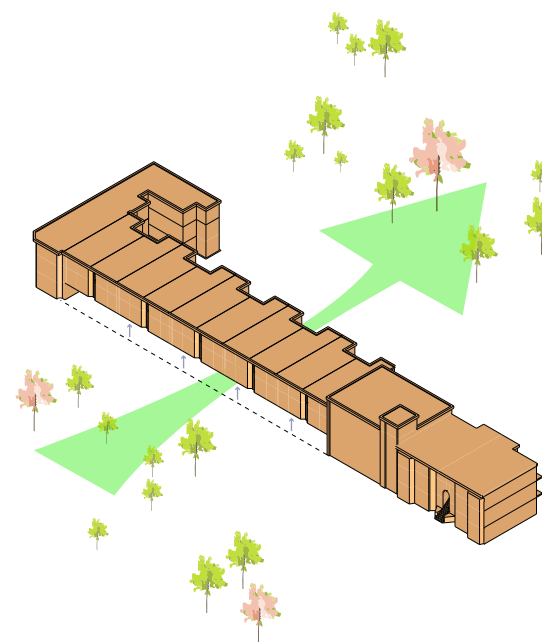
het verlengde park is herkenbaar dankzij een meer vrije
invulling t.o.v. de rigide invulling van de Croeselaan



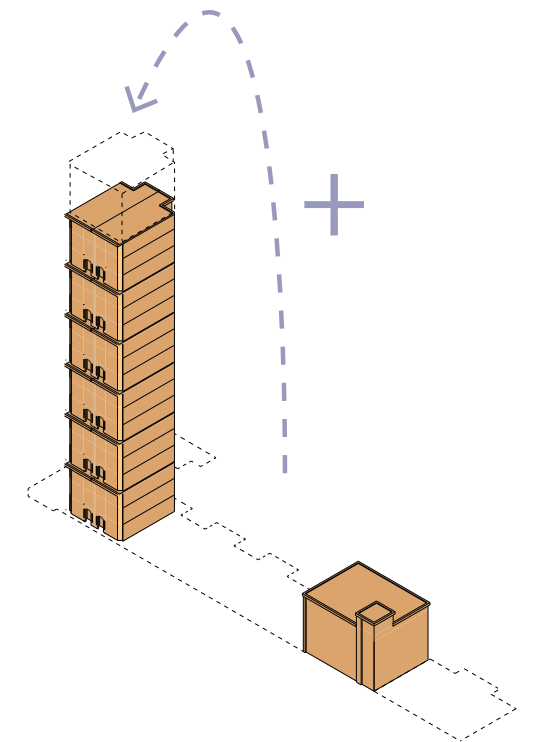
Losse paviljoens
tactisch geplaatste doorbraken
delen het grotere blok op in paviljoens
in het park



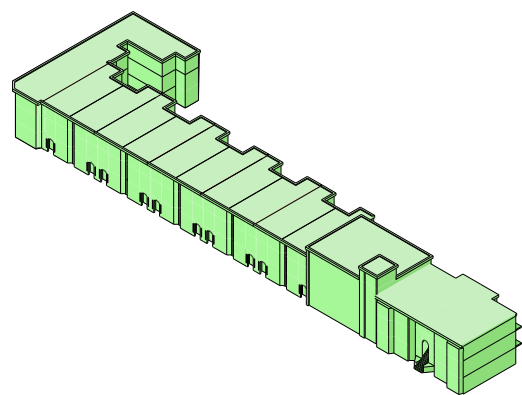
Permeabele wand
vele doorzichten naar het park
dankzij meerdere kleine doorgangen



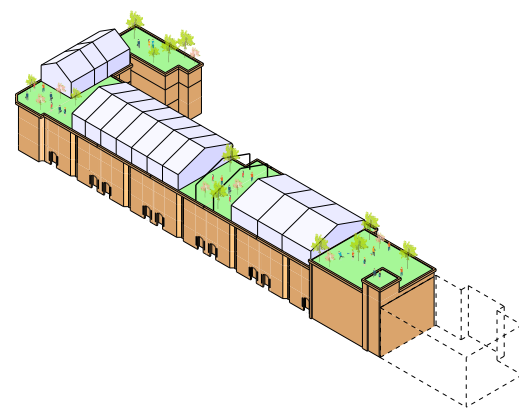
Horizontale connectie met groen
De plint wordt deels verwijderd of opgetild
voor een optimale koppeling op maaiveld



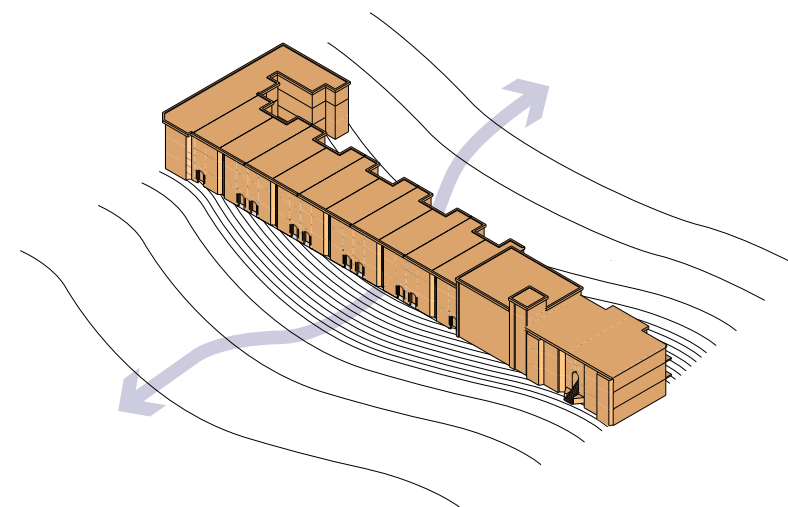
Stapelen
Torenvolume in “Croeselaanstijl”



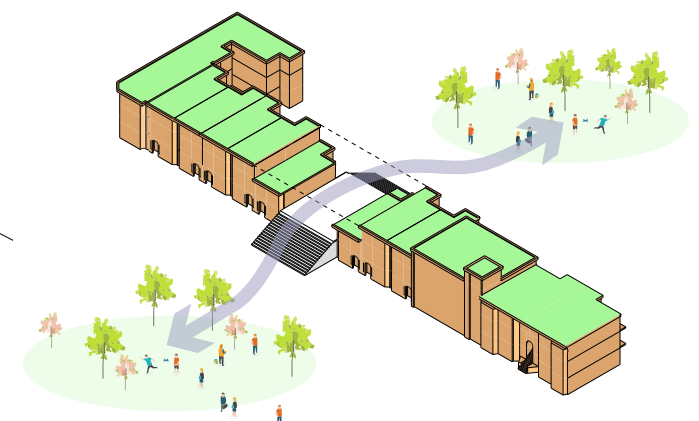
Blenden
vegroenen van het blok als onderdeel
van het park



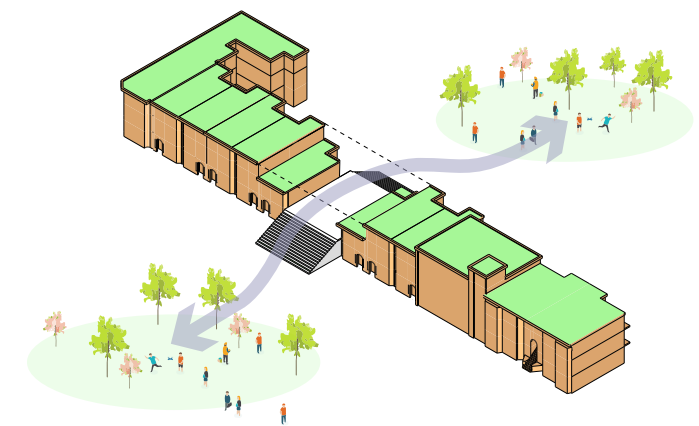
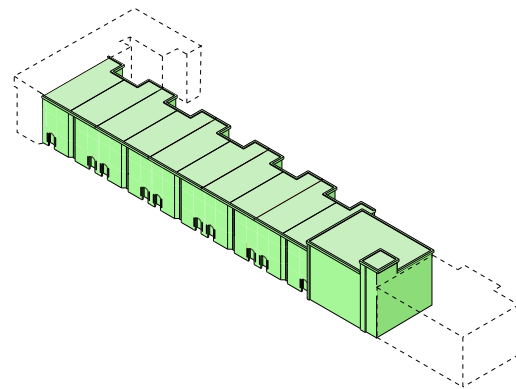
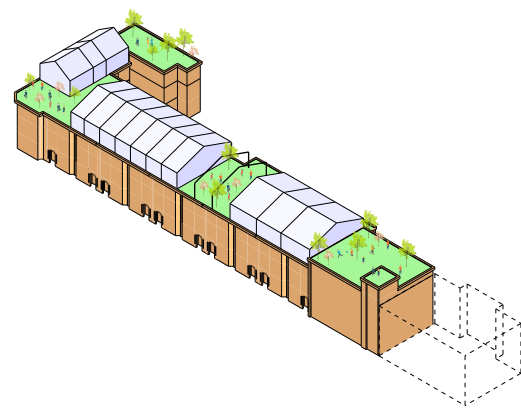
Programmering
Het (deels) herprogrammeren van de
woningen voor een betere integratie in
het groene park



Onderdoorgang
doorlopende verbinding tussen
Croeselaan en park onder
het bouwblok door



Bovendoorgang
Verbinding van de Croeselaan en het
park doormiddel van een royale trap
over het woonblok



groene programmering van de vijfde gevel

- * collectieve (moes)tuinen op dak woningen
- * dakterras op het cafe
- * natuurinclusief / biodivers
- * groen zicht vanuit omliggende hoogbouw

blenden in het groen / inkorten bouwblok

- * blok vrijstaand in het park
- * vergroenen waar mogelijk als onderdeel van het park

buitentrap als shortcut / terras / speelplek / uitzichtpunt

- * nieuwe functies op +1 aan de doorgang
- * nieuwe route / bestemming in het park

collectieve moestuin en buitenruimte voor bewoners op het dak van de woningen

begroeide kopgevels tpv gesloopte delen

evenementenpark/ jeux de boules / picknicken / kiosken / buurtkassen speeltuin / yoga / 's zomers zwemmen / 's winters ruimte om te schaatsen



groene wegen en fietspaden voor een herkenbare parkzone en het stimuleren van aangepaste snelheden

ruimte voor waterberging / wadi's heemtuint / wandelroutes

dakterras/tuin op het cafe restaurant: terras met zicht op het park

nieuwe verhoogde doorsteek met terras : uitzicht over het park / helling richting het park om te spelen - sleeën - zitten



Geprogrameerde daken



urban farming: pluk- / moestuinen



Glooiend park



ruimte voor evenementen

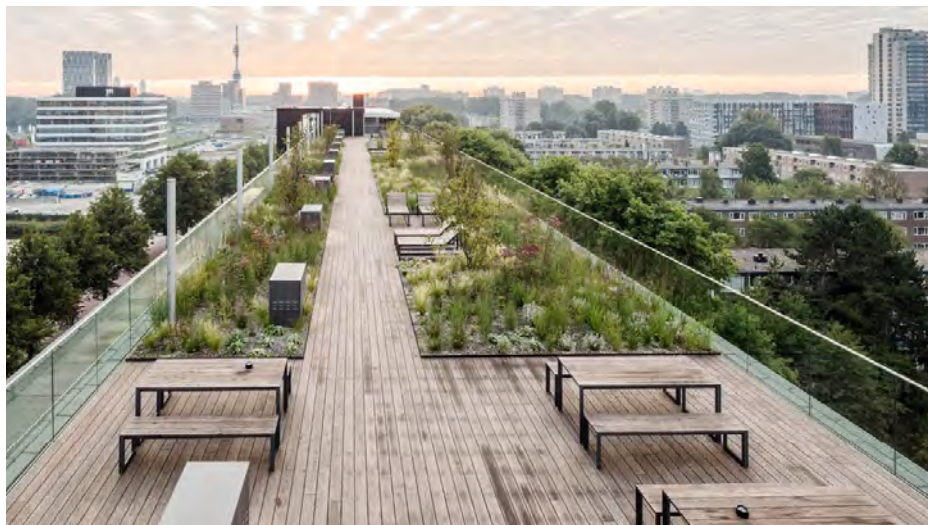


ruimte voor schaatsbaan in de winter

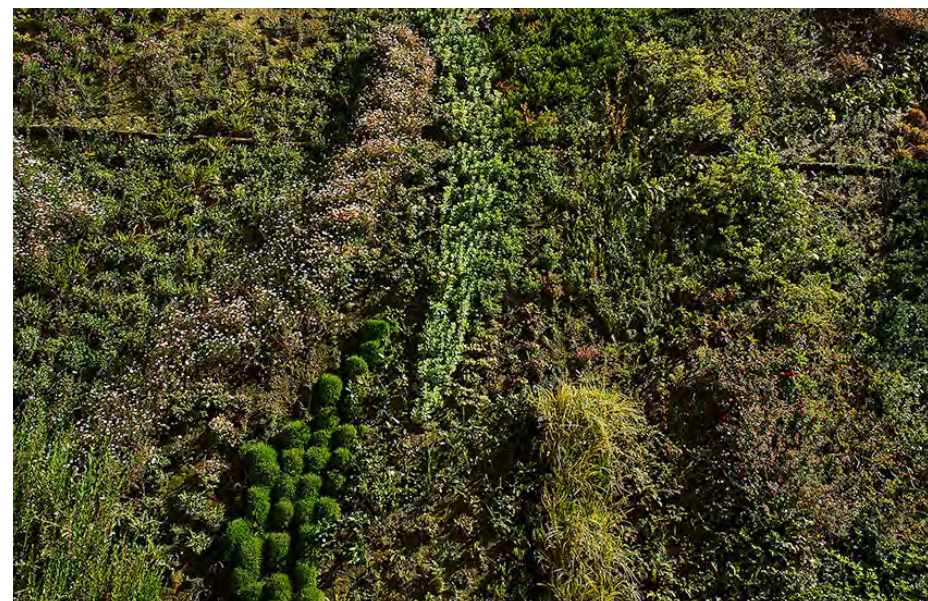


ruimte voor kunst / speelplekken

groendak / daktuin / moestuin



vrijkomende zijgevels als groene gevel uitvoeren



groen asfalt / halfverharding Croeselaan





Cafe



Wasbar



Kinderdagverblijf



Bakker



MEI ARCHITECTS AND PLANNERS



Mei architects and planners is een internationaal opererend architectenbureau met veel expertise op het gebied van herbestemming. Het werk van Mei architects and planners is veelvuldig gepubliceerd en bekroond.

Als ondernemend en kennisintensief bureau richt Mei zich op ontwikkeling en vernieuwing in de architectuur. Het bureau werd in 2003 opgericht door architect Robert Winkel en is gevestigd in Rotterdam.

Mei is vooral bekend van herbestemmingsprojecten zoals het Jobsveem, De Fabriek en Fenix I in Rotterdam. Ook heeft het bureau aansprekende nieuwbouwprojecten op zijn naam staan, zoals de Rotterdamse Schiecentrale 4B, woontoren De Verkenner in Utrecht en het nieuwe McDonald's paviljoen aan de Coolsingel in Rotterdam.

Daarnaast maakt Mei stedenbouwkundige ontwerpen, waaronder dynamische masterplannen voor Nantes, Londen, Moss Verket in Noorwegen en de OPG-locatie in Utrecht.

Curriculum Vitae Robert Winkel (1 mei 1963) directeur | architect

Opleidingen

TU Delft afstudeerrichting architectuur, afstudeerjaar 1991

UvA, Bouweconomie, certificaat 2006

Overzicht werkverbanden

- 2003-heden Mei architects and planners, architect / eigenaar
- 2014-heden Adviseur White House Development bv
- 2001-2008 Smarthouse i.s.m. Holland Beton Groep, oprichter
- 1996-2003 Robert Winkel Architecten, architect / eigenaar
- 1995-2013 Archined i.s.m. Piet Vollaard en Uitgeverij O10, oprichter en directeur
- 1991-1995 CEPEZED Architecten (project architect)

Commissies/Jury's (onder meer)

- 2018-heden Plaatsvervangend voorzitter van Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Gemeente Amsterdam
- 2018 Juryvoorzitter ARC18 Oeuvre Award
- 2017-heden Voorzitter Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Subcie III, Gemeente Amsterdam
- 2016-2017 Lid Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Subcie III, Gemeente Amsterdam
- 2016-2017 Jurylid Gouden Piramide, rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap
- 2014-heden Bestuurslid Rotterdamse Dakendagen
- 2011-2014 Plaatsvervangend voorzitter Welstands- en Monumentencommissie, Gemeente Rotterdam
- 2011-2014 Lid Werkgroep Welstandscriteria
- 2013-2014 Lid Q-team Havenbedrijf Rotterdam
- 2011-heden Boosting, Raad van Advies
- 2010 BNA Jonge Architectenprijsvraag, jurylid





Michiel van Loon
associate partner | architect



Robert Platje
associate partner | project manager



Fenix I, Rotterdam



Kaaspakhuis, Gouda



Scye010, Schiedam



Nieuwe Hallen, Den Haag



Woontoren De Verkenner, Utrecht



Schiecentrale, Rotterdam



Kraton230, Rotterdam



Zijdefabriek, Rusland



OPG, Utrecht



Fenix I, Rotterdam



De Generaal, Rijswijk

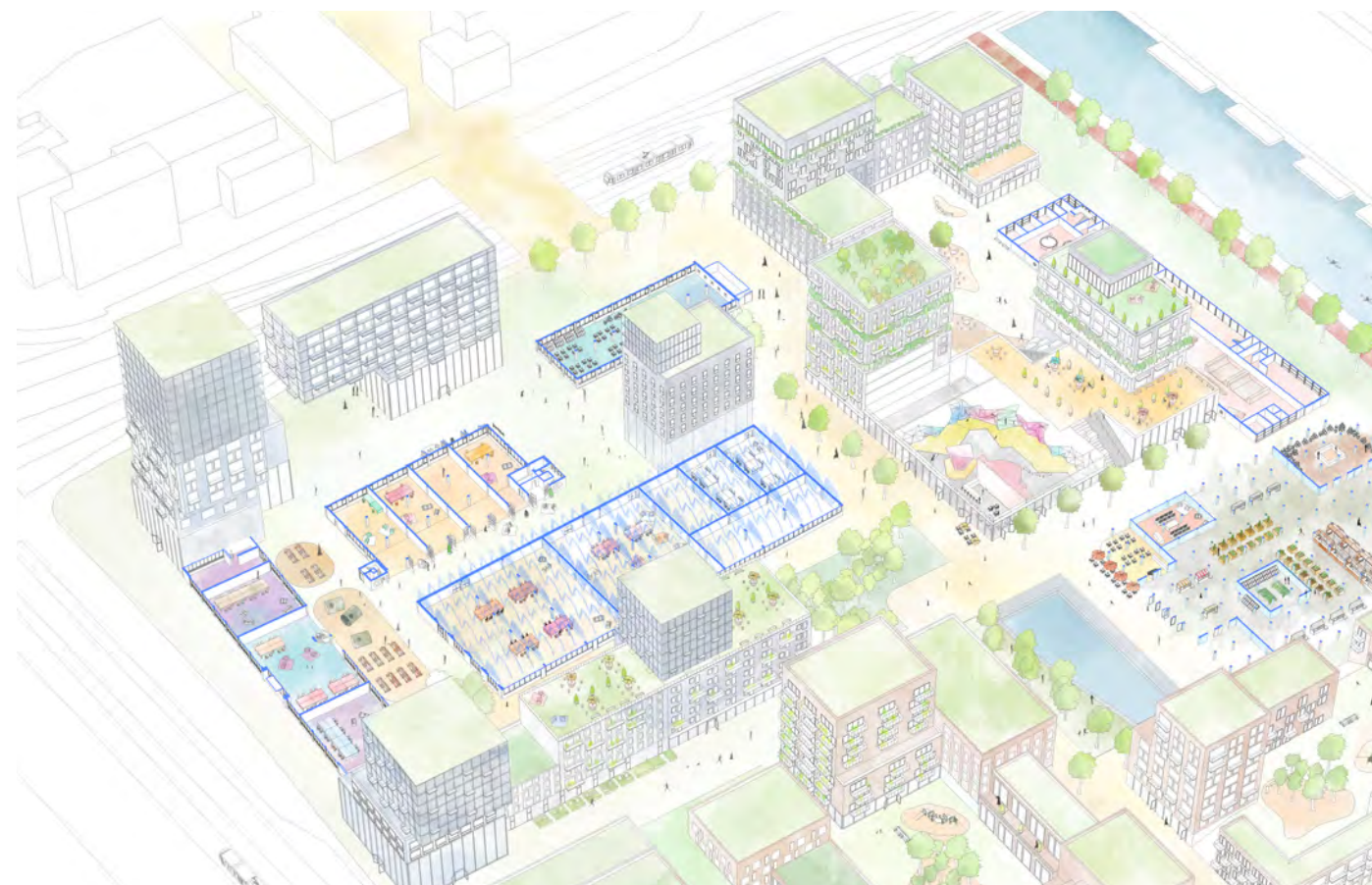
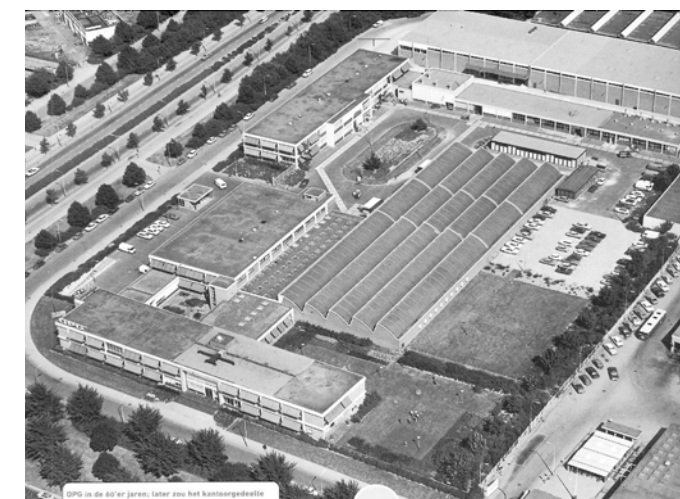




In opdracht gemeente Utrecht werkt Mei voor OPG en Busterrein aan:

- strategie bestaande gebruikers en gebouwen
- stedenbouwkundig plan
- samen stad maken

Samen met Jurjen van Keulen, Niel Glas, Eric Rossen, Astrid Renne, Bettina van Santen, en meer





De tegelteksten vormen een poëtische reflectie op menselijke vriendschappen en relaties.



Poortwachter voor Kanaleneiland, aan het 5 mei plein (Churchillaan)



gezamenlijke terrassen



grondgebonden woningen met het hoogteaccent





mei

**we are
your friends**

**mei
architects
and planners
3024EZ 150
rotterdam
NL**

**+31104252222
info@mei-arch.eu
www.mei-arch.eu**

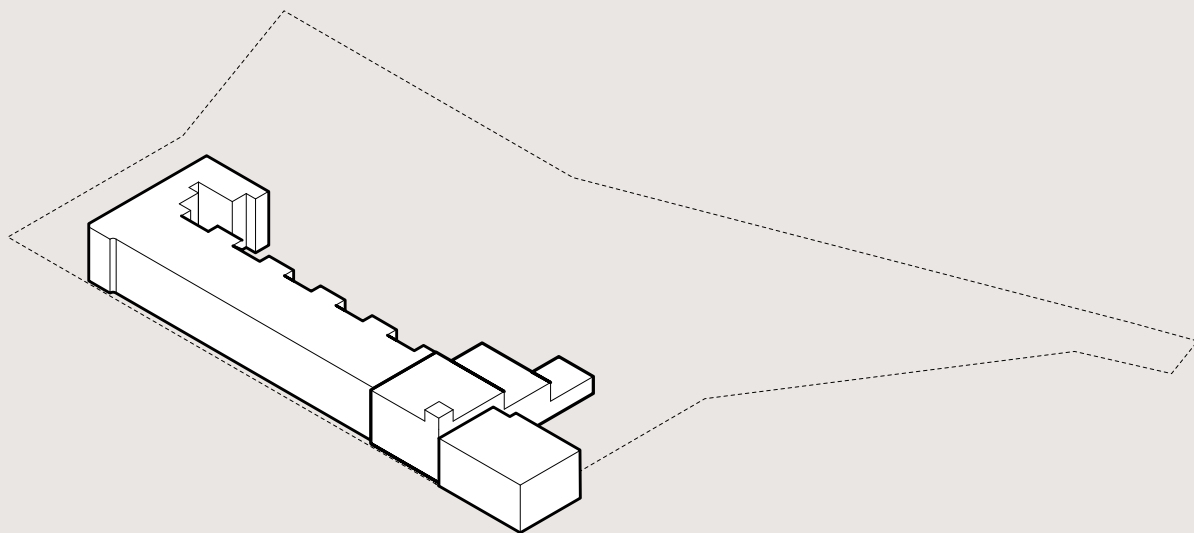
PARK MARK CROESELAAAN



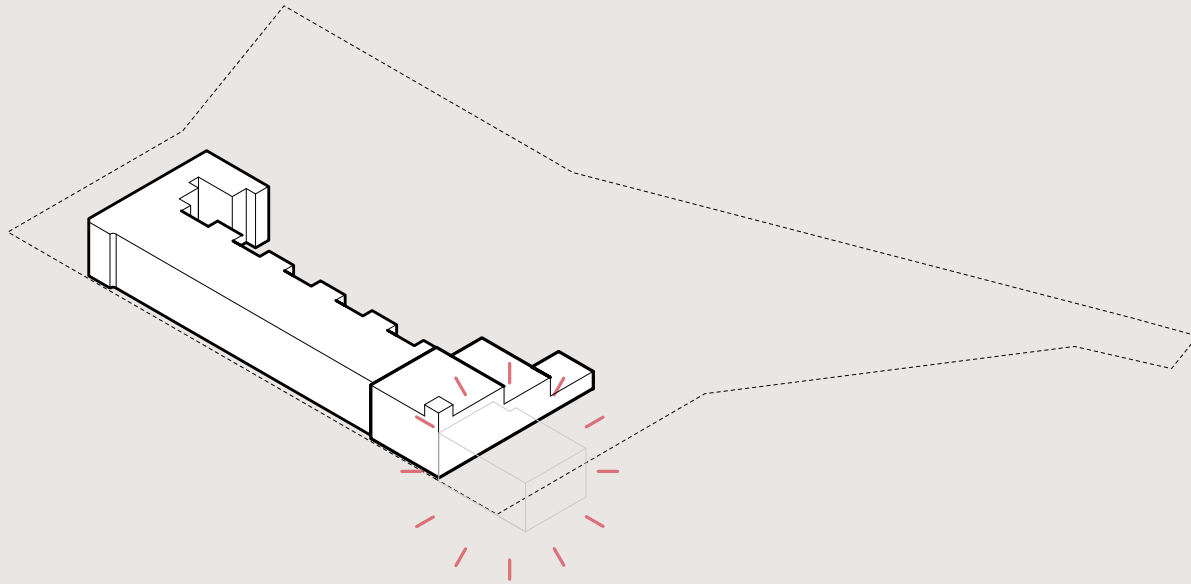




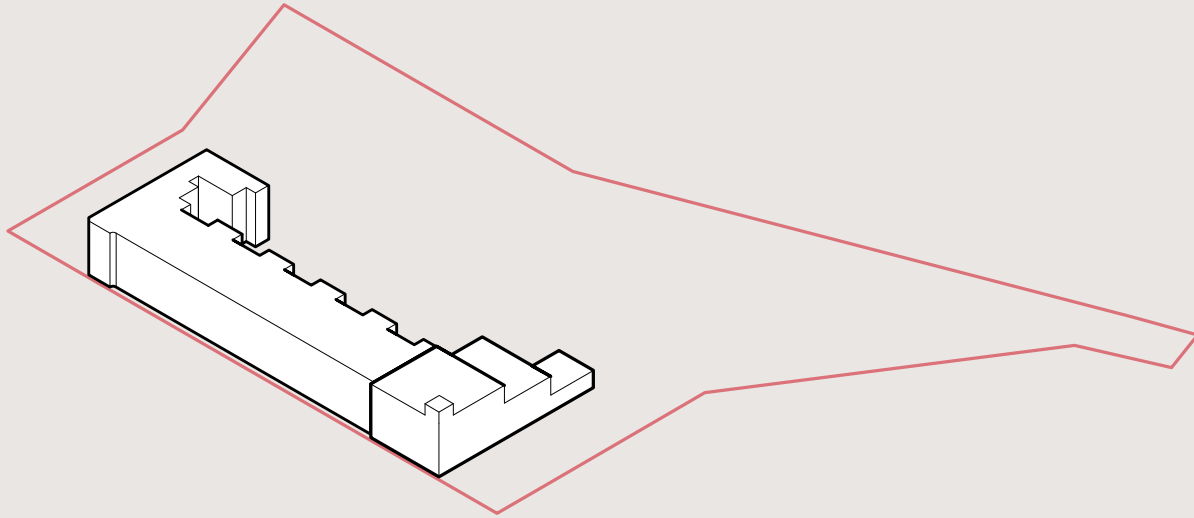
HEDENMIDDAG
TUSSEN 4-6 UUR
BALLON
OPSTIJGING 1%
BEATRIXGEBOUW



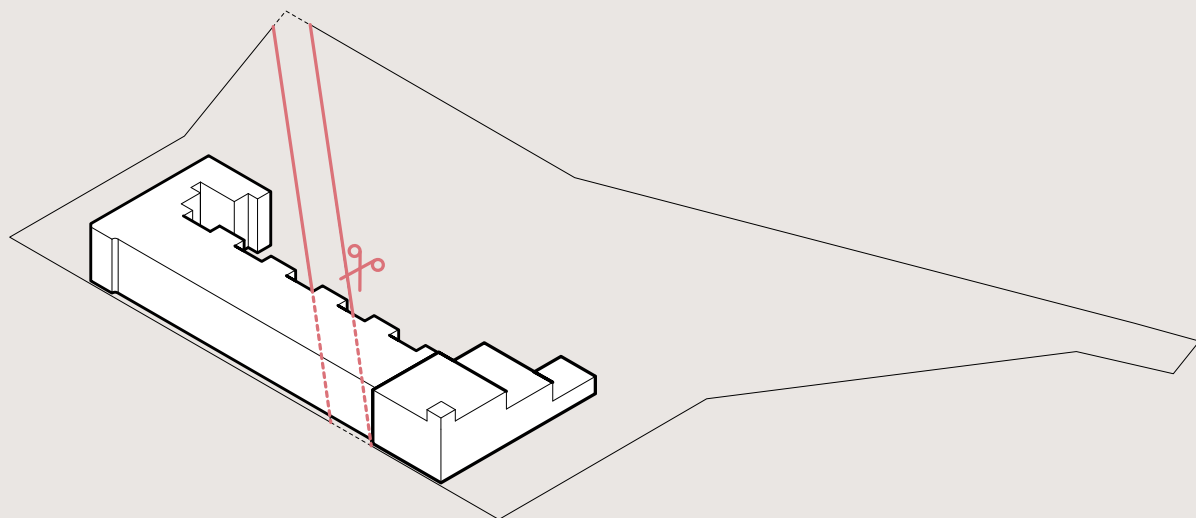
In de ontwikkeling van het Stationsgebied Utrecht en het toekomstige beurskwartier dreigt de oorspronkelijke Croeselaan letterlijk en figuurlijk te worden verdrukt. De wens om er een stadspark te maken dringt zich op en de bestaande woningen lijken moeilijk om te kunnen gaan met hun toekomstige alzijdige positie. Het stadspark wenst daarbij ook zichtbaar te zijn en goed verbonden met het publieke netwerk.



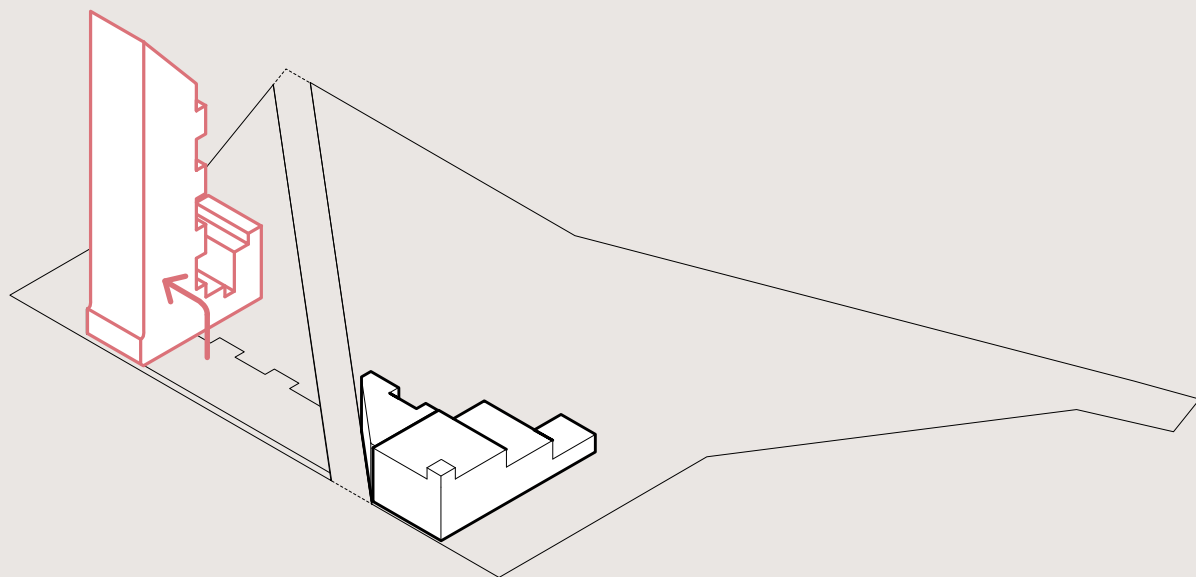
In plaats van een echo uit een ver verleden te blijven, zal de Croeselaan gaan mee evolueren in de ontwikkeling als achterkant van het station tot centrale rots in de branding van dit gebied. Vanuit een diep circulair besef zal iedere steen een nieuwe betekenis krijgen. Niet als de serie woningen die het was, maar als een serie objecten die elk op een unieke manier reageren op de veranderende context.



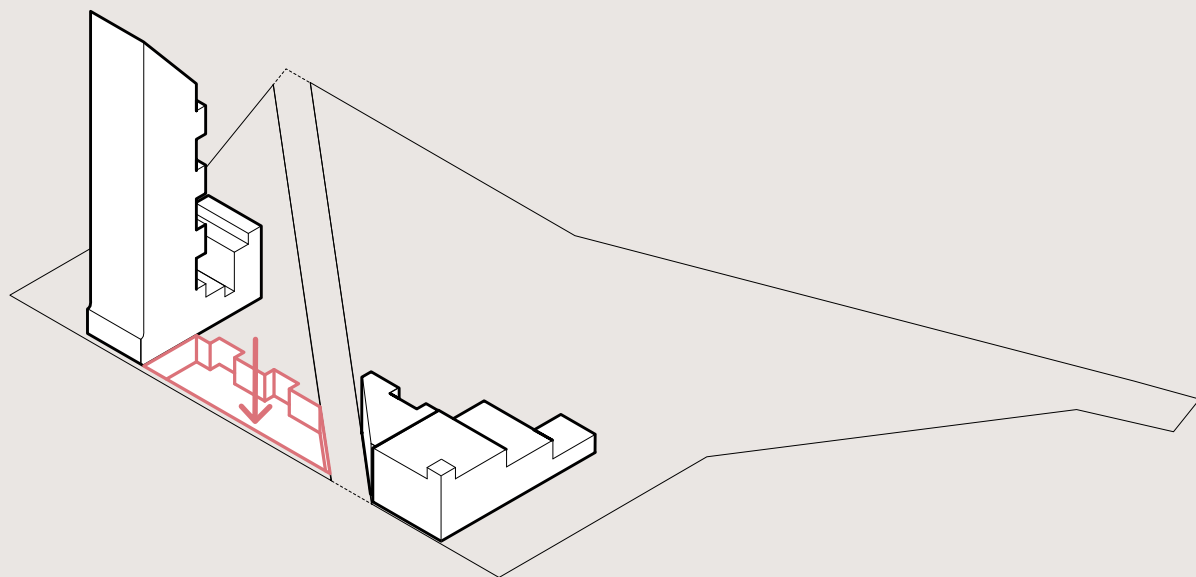
**CUT
FLIP
RE-USE**



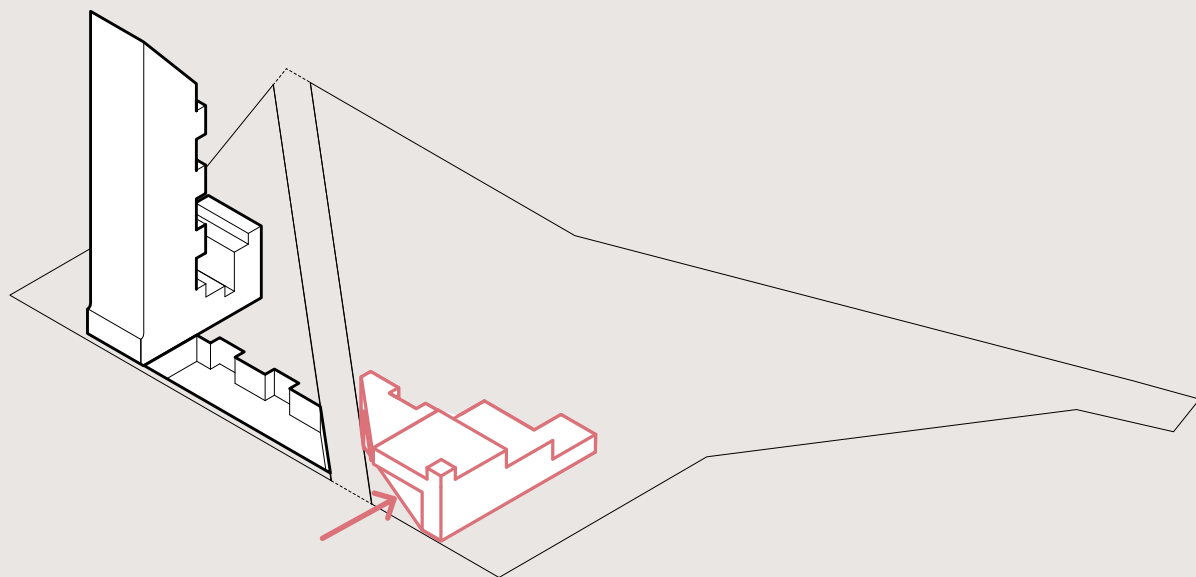
Het stadspark zal zichtbaar worden door een grote diagonale as die door de bestaande bebouwing zicht biedt op het park de wijk in, het Croesepad. Het centrale deel van de bebouwing verdwijnt daarmee in eerste instantie.



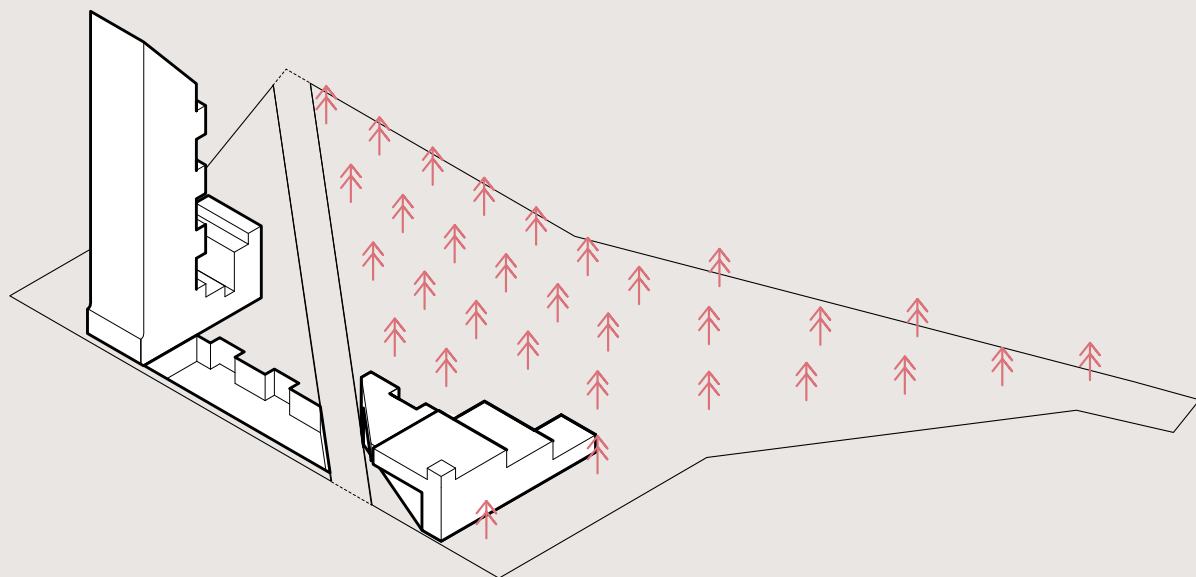
Echter, de gevels en het overige materiaal zullen reïncarneren als verticaal woonblok op de hoek van het park en daarmee in het hoogbouwgeweld een trots baken vormen van historische wederopstanding. Het blok wordt letterlijk op zijn kant gezet en vormt een sierlijk silhouet in de nieuwe skyline van Utrecht.



In de oorspronkelijke fundamente
van de bebouwing blijven ook de
contouren zichtbaar van de bebouwing.
De stadsnatuur zal deze voormalige
kruipruimten in bezit nemen en er een
horticulturele scheiding vormen tussen
de drukke weg en het veld van het park.



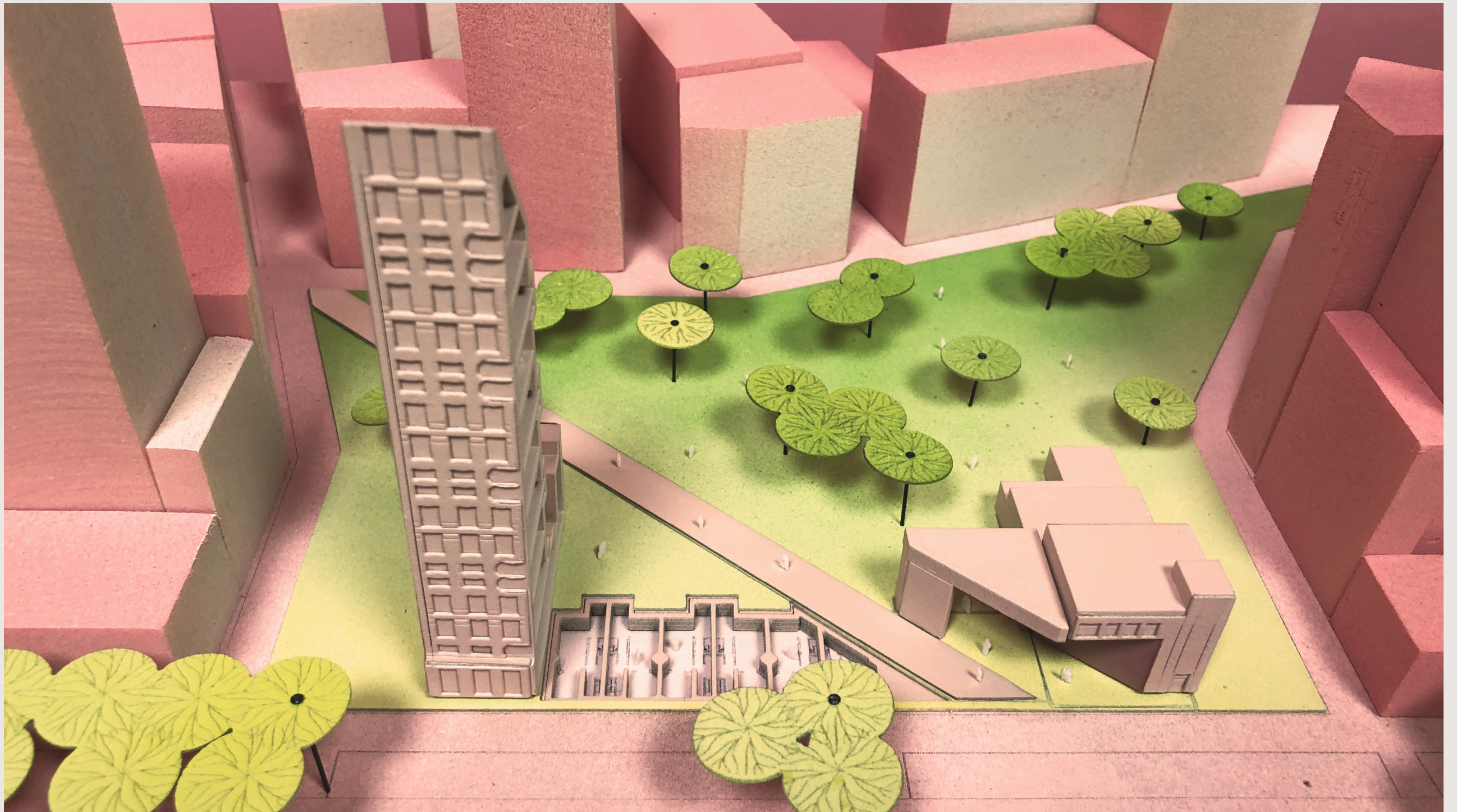
De lange as dwars door het park loopt als een plankier over de fundamenteën heen. De oorspronkelijke bebouwing wordt door het Croesepad schuin aangesneden, waardoor het interieur van de woningen zichtbaar wordt. Dit blok zal een functie vervullen als facilitéengebouw voor het park. Publieke toiletten, krachtstroom en materieel voor festivals en parkonderhoud zijn hier te vinden.



Het gebouw ernaast, bekend van café de Korenbeurs, blijft grotendeels gehandhaafd. Met de doorsnijding vormt het de poort naar het nieuwe stadspark. Het torentje bovenop vormt het herkenbare hoekpunt, waar je de nieuwe wijk binnen gaat.









ZUS Zones Urbaines Sensibles
in opdracht van
Gemeente Utrecht
2018



Vergaderverslag

Bijeenkomst	Informatieavond resultaten onderzoek panden Croeselaan	Verslag door	H.D. Blijleven
Datum	16 oktober 2018	Datum verslag	21 november 2018
Tijdstip	19:30		
Plaats			

Deelnemers

Bewoners en eigenaren van Croeselaan 75 t/m 163, Van Zijstweg 1–17, Veemarktplein 42–44, Veemarktstraat 1–9

Architecten/stedenbouwkundigen

John Körmeling
Paul Kurstjens
Mei Architecten
ZUS, landschapsarchitecten

Gemeente

Aagje Loef, Sjoerd Wolbertus, Marlies de Nijs, Marjo de Kraker, Leen de Wit, Victor Everhardt, Hester Blijleven

Verslag

De gemeenteraad heeft eind vorig jaar de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de raad gevraagd om nogmaals te kijken naar de te slopen panden ter hoogte van het park aan de Croeselaan: is het mogelijk om (een deel van) deze panden, inclusief een park op een creatieve wijze in te passen?

De gemeente heeft daarom vier deskundigen gevraagd een studie te doen naar de mogelijkheden. Een kunstenaar, een architect, een landschapsarchitect en een (door bewoners voorgedragen) stedenbouwkundige zijn aan de slag gegaan. Het resultaat is een rijk palet aan ideeën:

- Mei Architecten bedacht ‘Een groter park, inclusief Croeselaan’;
- Kunstenaar John Körmeling ziet ‘Eén groot stadspark’ voor zich;
- Stedenbouwkundige Paul Kurstjens (Kurbin) bedacht ‘Vele parkjes maken één groot Croesepark’; en
- Landschapsarchitect ZUS heeft een variant bedacht waarbij de ‘Oude woningen een markante toren in het park’ worden.

Datum 21 november 2018

Op deze avond worden de vier ideeën van de deskundigen aan de bewoners en eigenaren van bovengenoemde adressen gepresenteerd. De reacties worden meegenomen in de afweging om te komen tot een alternatief voorstel dat wordt voorgelegd aan de gemeenteraad naast het huidige model uit de Omgevingsvisie.

Vervolg

De verschillende voorstellen zullen ruimtelijk en programmatisch worden bekeken. Dit zal resulteren in een mogelijke variant op het oorspronkelijk plan. Het college zal deze variant in een voorstel aan de gemeenteraad voorleggen. Zodra het college deze variant naar de gemeenteraad stuurt kunt u hem in het Stadslab komen bekijken. De verwachting is dat dit nog voor het eind van dit jaar gebeurt.

Vragen en antwoorden naar aanleiding van de presentaties:

- Er zijn veel vragen over hoe het vervolg precies vorm krijgt. *Als door het college is besloten tot een aan de raad voor te stellen variant wordt er een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de bewoners en eigenaren die ook voor deze avond zijn uitgenodigd.*
- Komt er ook een update van het plan van de Jaarbeurs? *Ja, daar wordt aan gewerkt.*
- Wanneer start de daadwerkelijke realisatie? *Begin 2023 volgens de huidige planning.*
- Hoe wordt er omgegaan met parkeren? *Daar wordt veelvuldig op gestudeerd en zal concreter worden bij de verdere uitwerking van de plannen.*
- Waarom worden niet de vier plannen aan de Raad getoond? *De raad heeft om één alternatief gevraagd. De vier plannen zijn wel in te zien op het Stadslab; in de Nieuwsbrief Beurskwartier, die ook naar de Raad gaat, worden ze benoemd; evenals in de communicatie van het alternatief dat wordt voorgesteld aan de Raad.*
- Alle vier de plannen zijn vernieuwend en creatief maar ook heel anders. Hoe zorg je dat de kracht van elk plan niet verdwijnt door ze samen te voegen? *De opdracht van de Gemeenteraad is om met één alternatief te komen, de vier plannen (en meer) zijn daartoe inspiratie waar de professionals van de gemeente mee aan de slag gaan om tot een alternatief voorstel te komen.*

- We hebben een brief ontvangen over onteigening, gaat dat wel door nu dit onderzoek wordt gedaan? *In de omgevingsvisie is aangegeven dat in principe alle panden aangekocht en gesloopt dan wel omgezet (getransformeerd) gaan worden. De kans dat dit, ook bij een aangepast plan, zal gebeuren is groot.*
- Is het scenario mogelijk dat er eerst wordt onteigend en dat men dan zijn huis kan terug kopen? *De rijen woningen die worden aangekocht en ingepast zullen worden getransformeerd als onderdeel van nieuwe bouwblokken. Dat betekent dat ze niet in hun huidige staat blijven bestaan. Het is denkbaar dat in de nieuwe situatie in deze panden ook woonruimte wordt gerealiseerd. In dat geval is het mogelijk dat huidige bewoners daar een woning kunnen kopen. Geen van de woningen die worden aangekocht zal in de huidige staat kunnen worden ingepast. Aankoop en transformatie blijft noodzakelijk om het plan Beurskwartier te realiseren.*
- Hoe wordt er tot een alternatief idee gekomen en wie zijn daar bij betrokken? *De betrokken gemeentelijk stedenbouwkundigen gaan aan de slag om een alternatief voorstel te maken. Dit gebeurt aan de hand van de reacties op de vier voorstellen die deze avond worden gepresenteerd, wat de wethouder hier hoort en er van vindt, de ideeën die op het Stadslab zijn ingebracht door bezoekers en op basis van een gemeentelijke toets op de haalbaarheid, toepasbaarheid en effect op het park.*

ONDERBOUWING VOORBEREIDINGSKREDIET

Voor het project Beurskwartier wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 3,8 mln. In de periode 2018 tot aan besluitvorming i.v.m. bestemmingsplan Beurskwartier (naar verwachting eind 2019, mogelijke uitloop naar 2020).

Voor dat budget worden o.a. de volgende werkzaamheden verricht:

- Uitwerking van de omgevingsvisie tot een ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier, dat ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd kan worden;
- Alle onderzoeken, die als onderbouwing van het bestemmingsplan dienen te worden uitgevoerd, zoals o.a.:
 - Flora- en fauna-onderzoek;
 - Geluidsonderzoek;
 - Luchtkwaliteitsonderzoek;
 - Bodemonderzoek;
 - Mobiliteits- en verkeersonderzoek, waarbij de aanpassing van het VRU-model dient te worden meegenomen, zodat het Beurskwartier daarin wordt opgenomen;
- Parallel wordt gestart met het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zodat dit ook op relatief korte termijn na vaststelling van het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd kan worden aan de raad dan wel als onderbouwing van het bestemmingsplan Beurskwartier dient;
- Diverse externe onderzoeken, o.a. met betrekking tot:
 - Afvalinzameling, waarbij gestreefd wordt naar (Bijna) Zero Waste i.v.m. de hoge duurzaamheidseisen voor het Beurskwartier;
 - Vervolgondergrond in verband met de benodigde toekomstige infrastructuur en de daarbij hoogwaardige oplossingen voor klimaatadaptatie en koude- en warmteoplossingen;
 - Verkeers- en mobiliteitsonderzoek i.v.m. logistieke bewegingen in een gebied dat vrij is van autoverkeer;
 - Vervolgonderzoek Parkeren op afstand, zodat het toekomstige aantal parkeerplaatsen verder naar beneden zal kunnen worden bijgesteld;
 - Vervolgonderzoek Warmte- en Koudeopslag (WKO) en Thermische Energie (TEO);
 - Onderzoeken ten behoeve van circulair gebruik van bouwmaterialen en het daarbij benodigde platform;
 - Onderzoek i.v.m. Amendement A2017/69 (Creatieve inpassing panden Croeselaan);
 - Onderzoek locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat;
- Opstellen van het Functioneel Ontwerp van de openbare ruimte;

- Opstellen van een grondexploitatie Beurskwartier met toelichting, die gelijktijdig met het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd kan worden;
- Uitwerking van de ontwikkelingsstrategie voor het Beurskwartier;
- Uitwerking van een marktbenadering- en een communicatiestrategie;
- Opstellen van een uitvoeringsfasering;
- Raakvlakbewaking en samenhangstudie in het stedelijk netwerk voor het Beurskwartier;
- Afstemming organiseren in verband met de reeds in bouw zijnde Galaxy Tower;
- Afstemming organiseren in verband met de ontwikkeling van WonderWoods, zodat dit een compleet onderdeel vormt van het Beurskwartier;
- Afstemming organiseren in verband met de ontwikkeling van het Masterplan 2.0 van de Jaarbeurs, zodat dit aansluit bij het Beurskwartier;
- Uitgebreide communicatie met de huidige bewoners en eigenaren van de panden gelegen in het Beurskwartier;
- Uitgebreide participatie ten behoeve van de planvorming voor het Beurskwartier, zodat recht wordt gedaan aan de manier waarop ook de omgevingsvisie tot stand is gekomen.

vrijdag 18 januari 2019 Werkzaamheden	2018												2019												2020				2021				2022				2023			
	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Besluitvorming																																								
Communicatie en participatie																																								
Placemaking																																								
Voorbereiding SPvE/IPvE-FO																																								
Creatieve inpassing panden Croeselaan (amendement)																																								
Afval (Zero waste)																																								
WKO																																								
Civieltechnische condities (masterplan ondergrond, incl. keuzedocument)																																								
Openbare ruimte (OR)																																								
Onderzoeken Living Lab																																								
Programma wonen en voorzieningen																																								
Duurzaamheid																																								
Mobiliteit en parkeren																																								
Bouwblokken																																								
Beeldkwaliteitsplan																																								
SPvE/IPvE-FO																																								
Keuzes ondergrond voor FO																																								
Opstellen concept SPvE/IPvE-FO																																								
Afstemmen (welstand, BING etc).																																								
Raming en GREX																																								
Afronden SPvE/IPvE-FO																																								
Bestemmingsplan (BP)																																								
Onderzoeken tbv BP																																								
Opstellen BP																																								
BP ter visie																																								
Verwerken zienswijzen en vaststelling																																								
Start beroep bij RvS																																								
Ontwerpfase																																								
Stedenbouwkundig plan																																						</		

Postadres Postbus 1273, 3500 BG Utrecht

Bezoekadres Vredenburg 40,

Utrecht Telefoon 030 –

286 96 00

Fax 030 – 286 96 01

Betreft Besluitenhistorie Beurskwartier

Datum December 2018

27 september 2018 [Raadsbesluit Vaststelling van de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Utrecht 2018](#)

7 december 2017 [Raadsbesluit Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein \(2017/96\)](#)

4 december 2017 [Memo Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein \(4987421/1712041203-BJ\)](#); toezeggingen tijdens technische bijeenkomst 30 november jl. inclusief Presentatie Lombokplein: resultaten stresstest

27 oktober 2017 [Raadsbrief Omgevingsvisie deelgebied Beurskwartier en Lombokplein](#) (2194)

3 oktober 2017 [Raadsbrief nadere toelichting geheime Financiële verkenning Lombokplein](#) (2148)

18 april 2017 [Raadsbrief Conceptomgevingsvisie en MER Beurskwartier en Lombokplein](#) (1942)

1 november 2016 [Raadsbrief Duiding Stadsgesprek Het Nieuwe Centrum](#) (1714)

29 augustus 2016 [Raadsbrief Keuzedocumenten Nieuw Centrum](#) (1612)

16 maart 2016 [Raadsbrief Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein 16 maart 2016](#) (1336)

4 maart 2016 [Commissiebrief S&R: Beantwoording toezeggingen BOO Jaarbeurs](#) (1316)

19 januari 2016 [Commissiebrief Reactie wensen en bedenkingen Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en bijlagen](#) (1225)

11 december 2015 [Commissiebrief S&R: Reviews bij proces herontwikkeling Jaarbeursterrein](#) (1173)

3 december 2015 [Commissiebrief S&R: Voorhangprocedure Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en overeenkomst Grondruiling](#) (1156)

30 september 2015 [Commissiebrief Aanpak 2^e fase Stationsgebied](#) (997)

9 juli 2015 [Raadsbesluit tot vaststelling van de toekomstvisie “Healthy Urban Boost”](#) incl. [Amendement 2015/55](#).

28 mei 2014 [Cie S&R: Beantwoording vragen afsprakenkader Jaarbeurs](#) (202)

10 april 2014 [Cie S&R: Afsprakenkader Jaarbeursgebied](#) (154)

20 december 2012 [Herontwikkeling Jaarbeurs \(verzonden 20122012\)](#) (0)

14 december 2006 *Raadsbesluit (raadsvoorstel tot vaststelling van het Structuurplan) (2006, nr.238);*

4 november 2004 *Raadsbesluit (raadsvoorstel 2004, nr. 190) inzake vaststelling actualisatie Masterplan Stationsgebied.*

11 december 2003 *Raadsbesluit (raadsvoorstel 2003, nr. 277) inzake het Masterplan Stationsgebied.*
De gemeenteraad stelt het Masterplan Stationsgebied vast.

Strekt ter vervanging



voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Jansdam, B. (Berni)
	5842405/1812101559-al
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Stationsgebied

Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 De aangepaste omgevingsvisiekaart plandeel Beurskwartier vast te stellen, als invulling van Amendement A2017/69 Creatieve inpassing panden Croeselaan.
- 2 [Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Rabolocatie \(inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat\) op te stellen.](#)
- 3 [In relatie tot dit SPVE spelregels op maat op te stellen voor terugkeervoorrang van de bewoners van de huurwoningen aan de Croeselaan in het plangebied Beurskwartier.](#)
- 14 Een voorbereidingskrediet vrij te geven van 3,8 miljoen euro voor de plankosten voor uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier, deze te dekken ten laste van de nog te openen grondexploitatie Beurskwartier en deze tot aan dat moment te dekken uit de reserve grondexploitaties.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_11400

Bijlage: **Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein - Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (aangepaste versie)**

Bijlage: Variant Körmeling Presentatie Beurskwartier studie panden Croeselaan

Bijlage: Variant Körmeling toelichting stedenbouwkundig ontwerp Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Variant Kürstjens Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Variant MEI Visie Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Variant ZUS Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Verslag Informatieavond resultaten onderzoek panden Croeselaan 181123

Bijlage: Kwalitatieve onderbouwing voorbereidingskrediet

Bijlage: Hoofdlijnenplanning Beurskwartier (januari 2019)

Bijlage: Besluitenhistorie Beurskwartier december 2018

Eerdere besluitvorming

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96) vastgesteld, waarbij o.m. het Amendement A2017/69 is aangenomen. In dit amendement is de opdracht gegeven te onderzoeken of het (gedeeltelijk) inpassen van de 'te slopen' panden aan de Croeselaan, inclusief een park, mogelijk is. Daarnaast is de motie M2017/243 aangenomen, waarin het college wordt opgedragen om zorgvuldig om te gaan met huidige bewoners en eigenaren van de aan te kopen panden.

Dit amendement is uitgevoerd, er zijn vier creatieve bureaus benaderd die allerlei ideeën hebben uitgewerkt. Deze zijn door het College verwerkt in een nieuw voorstel met o.a. een circulaire woontoren.

In de commissie Stad en Ruimte d.d. 7 maart 2019 bleek de inpassing van de woontoren niet door een meerderheid van de raadsfracties te worden omarmd. Wel bleek draagvlak om te kiezen voor het oorspronkelijke plan uit de omgevingsvisie met enkele aanpassingen in combinatie met de ontwikkeling van de Rabolocatie, inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat, en garanties voor terugkeer voor de huidige huurders.

Daarom heeft wethouder Everhardt toegezegd, dat het college met een 'strekt ter vervanging' komt, dan wel de fracties informatie aanreikt voor een amendement. Om praktische redenen ligt hierbij het strekt ter vervanging voor.

Zie verder de bijgevoegde besluitenhistorie.

Uitvoering

De gewijzigde omgevingsvisiekaart Beurskwartier is de basis voor de uitwerking van het plan Beurskwartier in een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) en een bestemmingsplan.

Het voorbereidingskrediet is nodig voor uitwerking van het plan tot nadere besluitvorming door de gemeenteraad over het SPvE en bestemmingsplan. Ook kan met dit budget gestart worden met de uitwerking van de plannen voor de Jan van Foreeststraat (in combinatie met Rabolocatie).

Communicatie/participatie

De bewoners en eigenaren van de panden, gelegen in het plangebied Beurskwartier zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst op 16 oktober jl. waar de vier deskundigen het resultaat van hun onderzoek hebben gepresenteerd. Ook is in februari 2018 een informatiebijeenkomst gehouden op het moment dat door het college het oorspronkelijke voorstel (met woontoren) aan de gemeenteraad is aangeboden.

Nadat de gemeenteraad in maart zal besluiten zal er medio april weer een informatiebijeenkomst voor de bewoners worden gehouden als start van het participatietraject om de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat uit te werken.

~~Afgesproken is dat op het moment dat door het college is besloten tot een aan de gemeenteraad voor te stellen variant een informatiebijeenkomst wordt georganiseerd voor dezelfde bewoners en eigenaren.~~

Context

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96) vastgesteld met het volgende amendement met de opdracht aan het College om “een gelijkwaardige uitgewerkte variant met het behoud van alle of een substantieel deel van de panden inclusief een park, waarin door meerdere deskundigen aangedragen bruikbare creatieve voorstellen zijn verwerkt. Het behoud van de woonfunctie van de panden wordt daarbij uitdrukkelijk als mogelijkheid opengehouden”.

Naar aanleiding hiervan is aan vier externe deskundigen (een stedenbouwkundige, een landschapsarchitect, een architect en een kunstenaar) opdracht gegeven om met een ontwerpvariant te komen.

Deze vier verschillende ontwerpen van deze deskundigen hebben veel opgeleverd. In eerste instantie zijn de beste ideeën uit de creatieve plannen verwerkt in een voorstel voor aanpassing van de Omgevingsvisie met o.a. een circulaire woontoren. In de commissie Stad en Ruimte d.d. 7 maart 2019 bleek de inpassing van de circulaire woontoren niet door een meerderheid van de raadsfracties te worden omarmd. Wel bleek draagvlak om te kiezen voor het oorspronkelijke plan uit de omgevingsvisie met enkele aanpassingen in combinatie met de ontwikkeling van de Rabolocatie, inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat, en garanties voor terugkeer voor de huidige huurders. Daarop is de circulaire woontoren geschrapt en het voorstel aangepast in de richting die nu voorligt.

Uit de ontwerpen van de deskundigen is gebleken, dat het park eerder groter zal moeten worden dan kleiner. Om deze reden wordt in de voorgestelde variant het park verder uitgebreid richting de Croeselaan. Dit gebeurt door de parkeerplaatsen ter hoogte van het park op te heffen en deze vervolgens groen in te richten en zo bij het park te betrekken. Ook wordt nadrukkelijk ingezet op extra groen in de straten. Er kan daarbij gedacht worden aan geveltuinen, plantvakken en/of groene plekken met bomen.

Daarnaast wordt de ontwikkeling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat/Rabolocatie in tijd naar voren getrokken, zodat het mogelijk wordt dat de huurders die dat wensen en daarvoor in aanmerking komen “naar de overkant “ danwel desgewenst elders in het plangebied Beurskwartier kunnen verhuizen.

Hiervoor zullen ook concrete spelregels worden uitgewerkt voor toewijzing. Er wordt ingezet op uitgebreide participatie, waarbij de huidige huurders van de woningen aan de Croeselaan actief worden betrokken.

~~Uit ieder ontwerp is een punt van verbetering van de huidige omgevingsvisie gehaald, zodat op basis daarvan een geheel nieuwe variant op het voorstel van de omgevingsvisie is gemaakt:~~

~~De panden aan de Croeselaan worden in de nieuwe variant als het ware ‘op hun kant gezet’, zodat de architectonische elementen op een nieuwe manier zichtbaar worden gemaakt en er ruimte blijft voor een zo groot mogelijk park. In deze variant wordt de duurzame ambitie van het Beurskwartier verder versterkt door de materialen van de te slopen panden te gebruiken voor de circulaire en duurzame ontwikkeling van een woontoren door een nieuwe manier van hergebruik, ook wel ‘Urban Mining’ genoemd, waarmee invulling wordt gegeven aan het thema Duurzaamheid, dat één van de belangrijkste pijlers is van het toekomstige Beurskwartier en tevens thema van de vastgestelde Omgevingsvisie.~~

~~Uit de ontwerpen van de deskundigen is gebleken, dat het park eerder groter zal moeten worden dan kleiner. Om deze reden wordt in de voorgestelde variant het park verder uitgebreid richting de Croeselaan door de parkeerplaatsen ter hoogte van het park op te heffen en groen in te richten. Ook wordt ingezet op extra groen in de straten. Er kan daarbij gedacht worden aan geveltuinen, plantvakken en/of groene plekken met bomen.~~

~~Daarnaast wordt voorgesteld om te onderzoeken of een deel van de bewoners “naar de overkant “ kan verhuizen. Het terugbrengen van een rij woningen iets verderop aan de Croeselaan is een mogelijkheid om de huidige huurders een vergelijkbare woning binnen de wijk te bieden. Er kan worden ingezet op uitgebreide participatie, waarbij de huidige~~

~~huurders van de woningen aan de Croeselaan actief worden ingezet. Op die manier ontstaat er ook sociaal een beter plan.~~

De uitwerking van deze omgevingsvisie tot een uitvoerbaar plan in 2023 betekent dat er op dit moment moet worden gestart met het SPvE en het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken. Deze plannen worden evenals het planproces voor de Omgevingsvisie Beurskwartier op een open manier uitgewerkt. Daarnaast vergen de hoge ambities van het plan Beurskwartier dat er ook op dit moment al divers onderzoek wordt uitgevoerd om deze ambities daadwerkelijk te halen, zoals:

- Onderzoek naar afvalinzameling, waarbij gestreefd wordt naar (Bijna) Zero Waste;
 - Verkeers- en mobiliteitsonderzoek in verband met logistieke bewegingen in een gebied dat vrij is van autoverkeer;
 - Onderzoek naar de organisatie van Warmte- en Koudeopslag (WKO) en Thermische Energie (TEO) en
 - Onderzoek naar de ondergrond in verband met de benodigde toekomstige infrastructuur en de daarbij hoogwaardige oplossingen voor klimaatadaptatie en koude- en warmteoplossingen.
- Tevens is het noodzakelijk om de samenhang met de lopende projecten nabij het Beurskwartier te bewaken en hierop in te haken. Aangezien WonderWoods al in ontwikkeling is en de Galaxy Tower al wordt gebouwd dient ook met het ontwerp en de aanleg van de omliggende openbare ruimte te worden gestart. Door het vrijgeven van een voorbereidingskrediet is er voldoende budget om de planvorming tot aan besluitvorming over het bestemmingsplan Beurskwartier en de opening van de grondexploitatie te dekken.

Beslispunt

- 1 De aangepaste omgevingsvisiekaart plandeel Beurskwartier vast te stellen, als invulling van Amendement A2017/69 Creatieve inpassing panden Croeselaan.

Argumenten

- ~~1.1 De aangepaste omgevingsvisiekaart geeft invulling aan het Amendement A2017/69 doordat daarin een gelijkwaardig uitgewerkte variant is opgenomen, waarbij het materiaal van de te slopen panden – zoals voorgesteld in de Omgevingsvisie – is ingepast, en daarnaast ruimte blijft voor een park.~~

~~Het Amendement vraagt om een gelijkwaardige uitgewerkte variant, waarin de te slopen panden op een creatieve wijze worden ingepast.~~

~~Aan vier deskundige partijen (architecten bureau Mei Architecten, kunstenaar John Körmeling, stedenbouwkundige Paul Kurstjens en landschapsarchitect ZUS) is opdracht gegeven om een dergelijke variant uit te werken. De varianten zijn met de eigenaren en bewoners van de bestaande panden aan de Croeselaan, Van Zijstweg, Veemarktplein en Veemarktstraat toegelicht in een informatiebijeenkomst op 16 oktober 2018 (zie bijlage). Dit heeft geresulteerd in de keuze voor een model waarin de bestaande panden weliswaar worden gesloopt (gedemonteerd), maar waarvan het materiaal op een circulaire en duurzame wijze wordt hergebruikt in het plangebied. Demontage van deze panden is nodig om de omvang van het geplande park dusdanig te handhaven dat dit recht doet aan de hoogstedelijke bebouwing. Zoals ook in de omgevingsvisie staat, dient het park voldoende groot te zijn en voldoende zichtbaar en bereikbaar te zijn vanaf de Croeselaan en de Moreelsebrug. Dit geplande stadspark heeft allure nodig, omdat dit park voor de toekomstige bewoners en de stad als geheel een belangrijke functie heeft. In deze nieuwe variant kan het park zich uitstrekken richting de Croeselaan en wordt het op die plek uitgebreid.~~

- ~~1.2 Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de ambities uit het coalitieprogramma “Ruimte voor iedereen” om circulair te bouwen.~~

~~De materialen van de te demonteren panden zullen zoveel mogelijk circulair worden gebruikt.~~

~~Met het hergebruik van het materiaal wordt invulling gegeven aan het thema Duurzaamheid, dat één van de belangrijkste pijlers is van het toekomstige Beurskwartier en tevens thema van de vastgestelde Omgevingsvisie. Deze materialen worden ingezet voor een nieuw te realiseren woontoren, hiermee wordt invulling gegeven aan een nieuwe manier van hergebruik, ook wel ‘Urban Mining’ genoemd.~~

~~De materialen worden op deze manier lokaal hergebruikt en worden hoogwaardig in de circulaire cyclus hergebruikt.~~

- ~~1.3 In het amendement wordt de mogelijkheid benoemd om de woonfunctie te behouden.~~

~~Om meer groen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit toe te voegen worden de bestaande woningen gesloopt. Om de woonfunctie toch te behouden voorziet het plan in een nieuwe uiterst compacte woontoren en de mogelijke bouw van (sociale) huurwoningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie van verdichting en vergroening van de stad. Door woningen in een duurder segment toe te voegen wordt een verhuisketen uitgelokt, waarmee het plan bijdraagt aan de gewenste doorstroming.~~

- ~~1.4 De sociale woningvoorraad blijft in balans en geeft invulling aan motie M2017/243~~

~~De locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat biedt een kans voor de bestaande bewoners om in het gebied te blijven wonen. Deze locatie wordt gerealiseerd voordat de huizen worden gesloopt/getransformeerd, zodat een aantal van de huidige bewoners, die dat wensen, in de omgeving kan blijven wonen. Dit geeft invulling aan de motie M2017/243 “Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan”. Door de uitbreiding~~

van het visiegebied kan het aantal sociale huurwoningen in het gebied behouden blijven.

1.5 De woontoren, deels opgetrokken van hergebruikte bouwmaterialen, wordt een iconische landmark.

~~Naast dat de realisatie van de woontoren een voorbeeld is voor duurzaam gebruik van materiaal (urban mining), wordt met dit bouwwerk een iconische landmark gerealiseerd. De woontoren geeft allure aan het Beurskwartier en aan het park. De historische identiteit van de bestaande panden zal op die manier voortleven in het nieuwe plan. De ziel van de oude bebouwing blijft behouden tussen de nieuwbouw.~~

1.1 De vier studies hebben input geleverd voor de nieuwe aangepaste omgevingsvisiekaart.

De vier studies hebben zeer creatieve ideeën opgeleverd voor inpassing van de woningen in het park. Sommigen ideeën konden echter alleen worden uitgevoerd met (forse) aanpassing van de gehele Omgevingsvisie (wat niet de opdracht was) of konden niet op draagvlak rekenen in de commissie Stad en Ruimte van 7 maart (circulaire woontoren).

1.2 De aangepaste omgevingsvisiekaart is ter hoogte van het park op bescheiden onderdelen aangepast, conform de wens van de raad.

Het doorlopen proces heeft geresulteerd in de keuze voor een model waarin de 31 van de 93 bestaande woningen worden gesloopt. Sloop van deze panden is nodig om de omvang van het geplande park dusdanig te handhaven dat dit recht doet aan de hoogstedelijke bebouwing. Zoals ook in de omgevingsvisie staat, dient het park voldoende groot te zijn en voldoende zichtbaar en bereikbaar te zijn vanaf de Croeselaan en de Moreelsebrug. Dit geplande stadspark heeft allure nodig, omdat dit park voor de toekomstige bewoners en de stad als geheel een belangrijke functie heeft.

In deze nieuwe variant kan het park zich uitstrekken richting de Croeselaan door opheffen van enkele parkeerplaatsen, die groen zullen worden ingericht en wordt het park op die plek uitgebreid. Ook zullen de straten binnen het Beurskwartier verder zo groen mogelijk worden ingericht.

1.6 1.3 De aangepaste omgevingsvisiekaart past binnen de financiële kaders van de omgevingsvisie.

~~De uitgewerkte variant leidt niet tot een aanpassing van het financiële kader uit de omgevingsvisie. Uit eerste analyses blijkt dat de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat minimaal financieel neutraal kan worden ontwikkeld, zeker als het verleggen van kabels en leidingen kan worden meegenomen met de herinrichting van de Croeselaan (werk met werk maken). De woningen in de woontoren zullen in de dure tot zeer dure categorie vallen. De opbrengsten van het toe te voegen vastgoed zijn daardoor naar verwachting voldoende om de meerkosten voor deze alternatieve uitwerking te dekken.~~

1.7 1.4 De aangepaste omgevingsvisiekaart is basis voor de verdere uitwerking van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp voor het Beurskwartier.

Een besluit over de aangepaste omgevingsvisiekaart is nu nodig omdat de invulling van het amendement bepalend is voor de verdere uitwerking van de plannen voor het totale plangebied Beurskwartier. Op basis van deze aangepaste omgevingsvisiekaart worden de verdere ruimtelijke, programmatische en overige uitgangspunten voor de nu nog resterende bebouwing opgesteld in een SPvE. Voor het deel van het plangebied dat als openbare ruimte wordt ontwikkeld kan het Functioneel Ontwerp (FO) worden gemaakt.

Kanttekeningen

1.1 De mogelijkheid dat de huidige bewoners kunnen blijven wonen in hun huidige woning vervalt.

~~In het amendement werd de mogelijkheid opengehouden dat de woonfunctie behouden bleef, maar er werd geen zekerheid gegeven aan de huidige bewoners. De motie~~

~~M2017/243 "Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan" wordt uitdrukkelijk wel uitgevoerd door middel van gefaseerde ontwikkeling.~~

~~1.2 — Circulair bouwen met hergebruikte bouwmaterialen is duurder dan de toepassing van nieuwe materialen.~~

~~In de Omgevingsvisie is één van de ambities Duurzaam en Gezond. Daaronder valt ook circulair bouwen, waarbij de technische kringloop van materialen zo goed mogelijk wordt gesloten binnen een zo klein mogelijke cirkel. Het feit dat invulling wordt gegeven aan duurzaamheid (urban mining) en het toevoegen van een iconisch bouwwerk weegt om die reden op tegen de mate waarin dit duurder is. De meerkosten hiervan zullen taakstellend gedekt moeten worden door de opbrengst van de woontoren.~~

~~1.3 — De bereikbaarheid van het achterliggende gebied van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat en de financiële haalbaarheid dient nader onderzocht te worden.~~

~~Op dit moment worden de parkeerplaatsen van het achterliggende gebied van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat ontsloten aan de Croeselaan door middel van deze plot. De financiële haalbaarheid van deze locatie is mede afhankelijk van het te realiseren programma.~~

Beslispunt 2

Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Rabolocatie (inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat) op te stellen.

Argumenten

2.1 De aangepaste omgevingsvisiekaart geeft invulling aan de toezegging van wethouder Everhardt in de commissie Stad & Ruimte van 7 maart 2019 dat de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat wordt betrokken bij de planontwikkeling van het Beurskwartier. De locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat wordt toegevoegd aan het plangebied Beurskwartier. Ten tijde van de vaststelling van de grondexploitatie Beurskwartier zal het definitieve aanpassing van het plangebied ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

2.2 Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie M2017/243 "Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan". Om de woonfunctie binnen het plangebied/zeer dichtbij de te slopen en te transformeren woningen toch te behouden wordt de ontwikkeling van (sociale) huurwoningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat onderdeel van de ontwikkeling van het Beurskwartier. Uitgangspunt hierbij zal zijn, dat er eerst wordt gebouwd en daarna pas gesloopt. Dit geeft invulling aan de motie M2017/243 "Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan".

2.3 De ontwikkeling van de woningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat is een toevoeging aan het woonprogramma in het Beurskwartier. Voor het plangebied Beurskwartier geldt dat er in de toekomst plek is voor iedereen, ongeacht inkomen. Er wordt gestuurd op een breed scala aan woningtypes, woonoppervlak én woningprijs. Voldoende sociale huurwoningen, woningen in het middensegment, huur en koop gemengd door het hele plan. Voor de huurwoningen gaat het niet alleen om vrije sector huur in verschillende categorieën maar ook om kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen, studentenwoningen en een substantieel deel woningen met een middenhuur. Uitgangspunt voor het plangebied is de realisatie – verspreid over het plan- van circa 600 sociale huurwoningen (exclusief studentenhuysvesting), zoveel mogelijk gespreid over de verschillende bouwblokken. De ontwikkeling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat leidt tot een toevoeging aan het programma van het Beurskwartier en daarmee tot een verhoging van het aantal sociale en middenhuurwoningen.

Kanttekeningen

2.1. In de volgende fase zullen belangrijke zaken voor de ontwikkeling van de Rabolocatie, inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat verder worden onderzocht en nader gedetailleerd.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat in samenhang met

de Rabolocatie (huidige publiekrechtelijke bestemming: Kantoren) vraagt om nader onderzoek en overleg met de Rabobank hoe dit te doen. Gezamenlijke planvorming, maar gescheiden ontwikkelingstempo's ligt voor de hand om tot snelle ontwikkeling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat te komen.

Op dit moment worden de parkeerplaatsen van het achterliggende gebied van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat ontsloten aan de Croeselaan door middel van deze plot. De financiële haalbaarheid van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat is onderzocht, haalbaar en dient nader te worden gedetailleerd. De financiële haalbaarheid van de Rabolocatie is de verantwoordelijkheid van de Rabobank. Bij het SPVE voor deze locatie zal zowel op de ontsluiting als op de financiële onderbouwing worden ingegaan.

Beslispunt 3

In relatie tot dit SPVE spelregels op maat op te stellen voor terugkeervoorrang van de bewoners van de huurwoningen aan de Croeselaan in het plangebied Beurskwartier.

Argumenten

3.1. Er zijn veel verschillende groepen huurders die op de Croeselaan wonen.

Naast de bewoners van de sociale huurwoningen van de corporatie Portaal, zijn er ook bewoners die een woningen huren van particulieren. Daarnaast zijn er huurders, die een midden- en dure huurwoning huren. De realisatie van het programma op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat zal maatwerk zijn om de huidige huurders hier of elders in het plangebied Beurskwartier een nieuwe plek te laten krijgen, mede afhankelijk van de aard van het huidige huurcontract. Dit vraagt om het opstellen van een set van maatwerkregels die ook passen binnen het gemeentelijk beleid.

Beslispunt 4

4 Een voorbereidingskrediet vrij te geven van 3,8 miljoen euro voor de plankosten voor uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier, deze te dekken ten laste van de nog te openengrondexploitatie Beurskwartier en deze tot aan dat moment te dekken uit de reserve grondexploitaties.

Argumenten

4.1 Voor de uitwerking van de Omgevingsvisie tot een Stedenbouwkundig Plan van Eisen en een Functioneel Ontwerp worden plankosten gemaakt.

Na de vaststelling van de aangepaste omgevingsvisiekaart kan het Stedenbouwkundig Plan van Eisen en het Functioneel Ontwerp verder worden uitgewerkt.

De totstandkoming van deze plannen zal evenals bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie met veel betrokkenheid van belanghebbenden plaatsvinden.

4.2 De aangevraagde plankosten passen in de plankostenraming.

De in het voorbereidingskrediet aangevraagde plankosten passen binnen de plankostenraming zoals opgenomen in de "Financiële verkenning Beurskwartier", behorende bij de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2017. Bij de besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan zal tegelijkertijd de grondexploitatie Beurskwartier ter vaststelling voorgelegd worden. Na vaststelling van de grondexploitatie zullen de gemaakte plankosten ten laste van de grondexploitatie gebracht worden. Tot dat moment wordt het voorbereidingskrediet gedekt uit de Reserve Grondexploitaties. Binnen de Reserve Grondexploitaties zoals vastgesteld bij het MPSO 2018 (Voorjaarsnota 2018) is hiervoor financiële ruimte beschikbaar. Bij de actualisatie van het MPSO (Voorjaarsnota 2019) worden alle wijzigingen meegenomen van de lopende projecten, waaronder ook dit voorbereidingskrediet. Op basis van de Peilstok (Begroting 2019) is dit passend. Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet voor het Beurskwartier kan het in de Programmabegroting beschikbare budget voor planvoorbereiding en -begeleiding Lombokplein en Beurskwartier van 2 miljoen euro volledig ingezet worden voor de verdere planvorming van Lombokplein. De in 2018 gemaakte kosten voor het Beurskwartier komen daarmee ten laste van dit

voorbereidingskrediet.

| [4.3 Dit voorbereidingskrediet dekt de plankosten tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier](#)

In de volgende fase zal naast het SPvE ook met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan worden gestart.

Om Motie M2017/243 (Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren) goed uit te voeren is het noodzakelijk om zo snel mogelijk een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Zorgvuldig omgaan met de huidige bewoners en eigenaren van de aan te kopen panden aan de Croeselaan e.o. betekent zo spoedig mogelijk duidelijkheid scheppen en een formele status bieden. Dé manier om dit te doen is door een op te stellen ontwerpbestemmingsplan.

| [4.4 De ambities uit de Omgevingsvisie zijn ambitieus en vergen nader onderzoek.](#)

Om “Gezond stedelijk leven voor iedereen” mogelijk te maken worden diverse onderzoeken gedaan, zoals de onderzoeken voor duurzame systemen, zoals een collectief WKO-systeem, een afvalstelsysteem dat (bijna) “zero-waste” is, de mogelijkheden voor een logistieke hub voor expeditie en parkeren op afstand. Deze onderzoeken kunnen grote invloed hebben op de verdere uitwerking en moeten om die reden in een heel vroeg stadium in het planproces worden gedaan. Daarnaast is het project Galaxy Tower in uitvoering en is het project Wonderwoods in ontwikkeling. Deze beiden projecten sluiten aan bij het toekomstige Beurskwartier, zodat het noodzakelijk is om de planuitwerking voor aansluiting hierop te starten.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Jansdam, B. (Berni) 5842405/1812101559-al
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Stationsgebied

Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier

besluit

- 1 De aangepaste omgevingsvisiekaart plandeel Beurskwartier vast te stellen, als invulling van Amendement A2017/69 Creatieve inpassing panden Croeselaan.
- 2 Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Rabolocatie (inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat) op te stellen.
- ±3 In relatie tot dit SPVE spelregels op maat op te stellen voor terugkeervoorrang van de bewoners van de huurwoningen aan de Croeselaan in het plangebied Beurskwartier.
- ±4 Een voorbereidingskrediet vrij te geven van 3,8 miljoen euro voor de plankosten voor uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier, deze te dekken ten laste van de nog te openen grondexploitatie Beurskwartier en deze tot aan dat moment te dekken uit de reserve grondexploitaties.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen



Gemeente Utrecht

OMGEVINGSVISIE

BEURSKWARTIER
LOMBOKPLEIN

AMENDEMENT A2017/69

CREATIEVE INPASSING WONINGEN CROESELAAN

8 januari 2019

AANGEPASTE DATUM



Gemeente Utrecht

Notitie - Alternatieve invulling Croeselaan

Omgevingsvisie Beurskwartier - Lombokplein,

Telefoon 14030

Website www.utrecht.nl/beurskwartierlombokplein

Email: stadslab@utrecht.nl

Bezoekadres: Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan

AANGEPASTE DATUM

8 januari 2019



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN AANPASSING OMGEVINGSVISIEKAART

06 1. INLEIDING

08 2. INZENDINGEN

- 2.1 Uitvraag
- 2.2 Inzendingen
- 2.3 Beoordeling

12 3. KANSRIJKE BOUWSTENEN

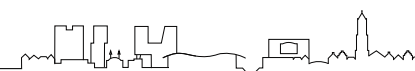
- 3.1 Urban Mining VERWIJDERDE TEKST
- 3.2 Park vergroten, omgeving vergroenen

14 4. VOORSTELLEN

- 4.1 Basismodel omgevingsvisie
- 4.2 Alternatief voorstel
- 4.3 Ontwikkeling Croeselaan-Jan van Foreeststraat

21 BIJLAGEN

- 1. Afbeelding wijkbericht oktober 2018
- 2. Reacties op inzendingen door Supervisieteam Stationsgebied



SAMENVATTING

In de voorliggende notitie wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden voor creatieve inpassing van de bestaande woningen. Deze zijn verkregen door middel van een ontwerpopdracht aan verschillende externe ontwerpers.

De combinatie van verder vergroenen van het Beurskwartier en het terugbrengen van de huidige panden in de vorm van een markante toren wordt gezien als een verrijking van het stedenbouwkundige plan voor het Beurskwartier. Op deze manier blijft het uitgangspunt 'hoogstedelijke ontwikkeling in combinatie met een park voor de stad' het best overeind.

VERWIJDERDE TEKST

Het hergebruiken van zoveel mogelijk materialen en architectonische elementen uit de huidige panden sluit aan bij de stedelijke ambities voor duurzaamheid en circulariteit. De toren kan een unieke toevoeging zijn die betekenis en identiteit geeft aan het Beurskwartier in het algemeen en het park in het bijzonder.

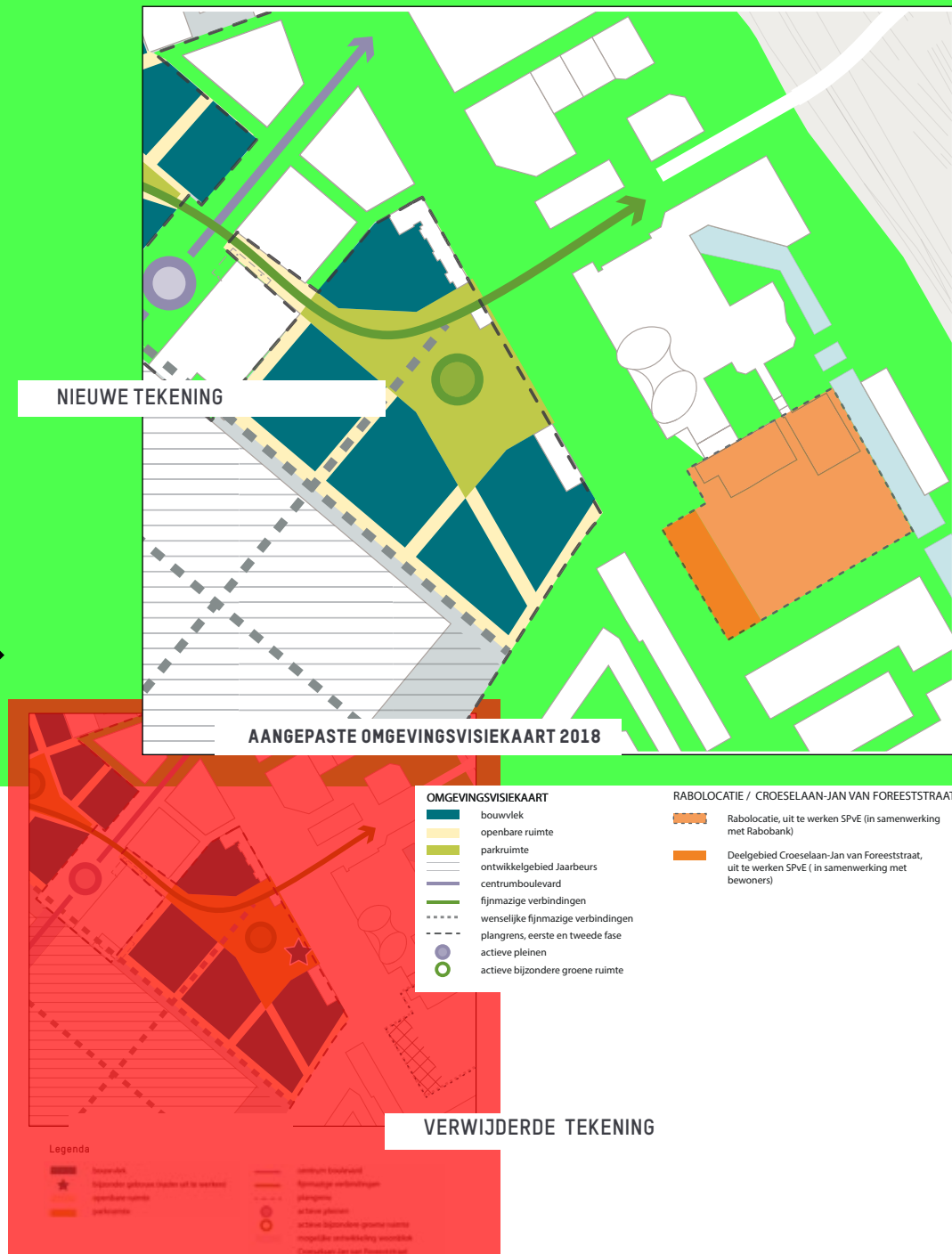
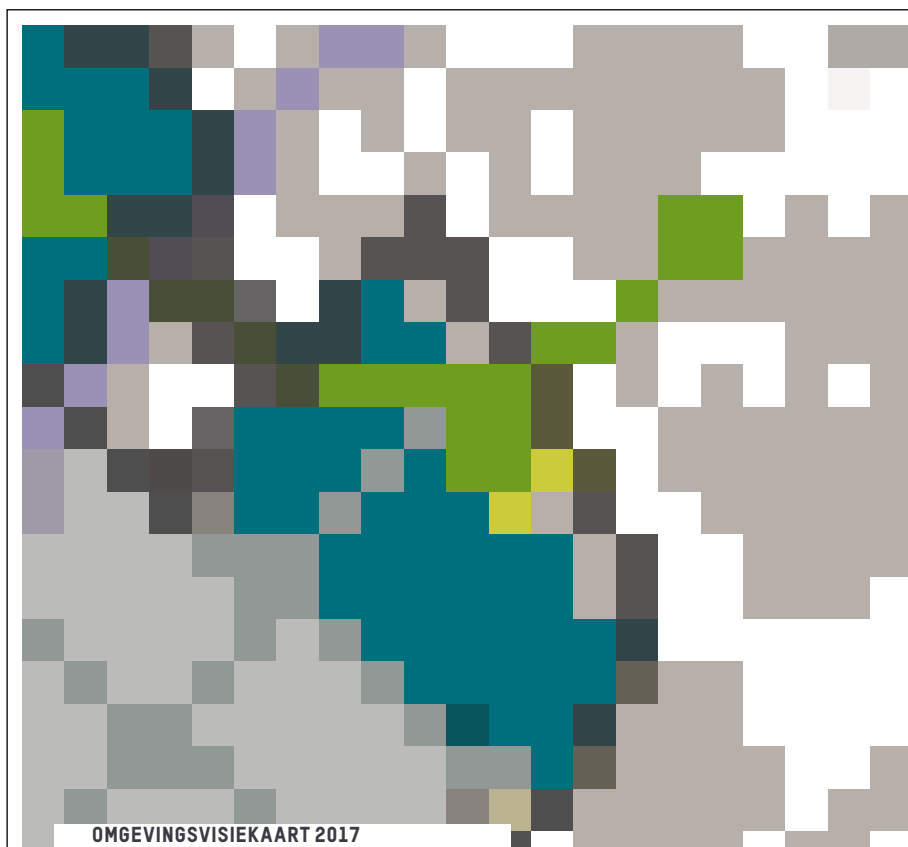
GEWIJZIGDE TEKST

Uit de voorstellen van deze ontwerpers blijkt dat het park eerder groter dan kleiner zou moeten zijn en dat de omgeving nog verder vergroend zou moeten worden. Dit wordt in het plan verwerkt door de randen van het park en de straten van het Beurskwartier met groen en bomen in te richten en de parkeerplaatsen aan de Croeselaan te vervangen door groen. Daarmee wordt het park groter en draagt groen nog meer bij aan de identiteit van het Beurskwartier.

De combinatie van een 'hoogstedelijke ontwikkeling van Beurskwartier met een park voor de stad' wordt als essentieel beschouwd. De bestaande woningen ter plekke van het park moeten daarvoor gesloopt worden. Op dit punt blijft de omgevingsvisie dan ook ongewijzigd. Wel zal nog onderzocht worden op welke manier onderdelen van de bestaande woningen kunnen worden hergebruikt.

Het terugbrengen van een rij woningen verderop aan de Croeselaan lijkt een goede mogelijkheid om de huidige huurders een vergelijkbare woning binnen de wijk te bieden. Het is goed denkbaar dat geïnteresseerde bewoners aan de invulling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat een actieve bijdrage leveren.

Op de volgende pagina is het voorstel voor aanpassing van de omgevingsvisiekaart weergegeven.



1. INLEIDING

Voor u ligt de notitie Alternatieve invulling Croeselaan. Deze is een antwoord op Amendement A2017/69, Creatieve inpassing woningen Croeselaan. Dit amendement is onderdeel van de vaststelling van de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein op 7 december 2017.

“Creatieve inpassing woningen Croeselaan”

Een integrale afweging (ruimtelijk, programmatisch, financieel) voorleggen aan de gemeenteraad met tenminste twee stedenbouwkundige modellen ter hoogte van het park met bebouwing aan de Croeselaan:

- het model uit de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein;
- een gelijkwaardige uitgewerkte variant met het behoud van alle of een substantieel deel van de panden inclusief een park, waarin door meerdere deskundigen aangedragen bruikbare creatieve voorstellen zijn verwerkt. Het behoud van de woonfunctie van de panden wordt daarbij uitdrukkelijk als mogelijkheid opgehouden.

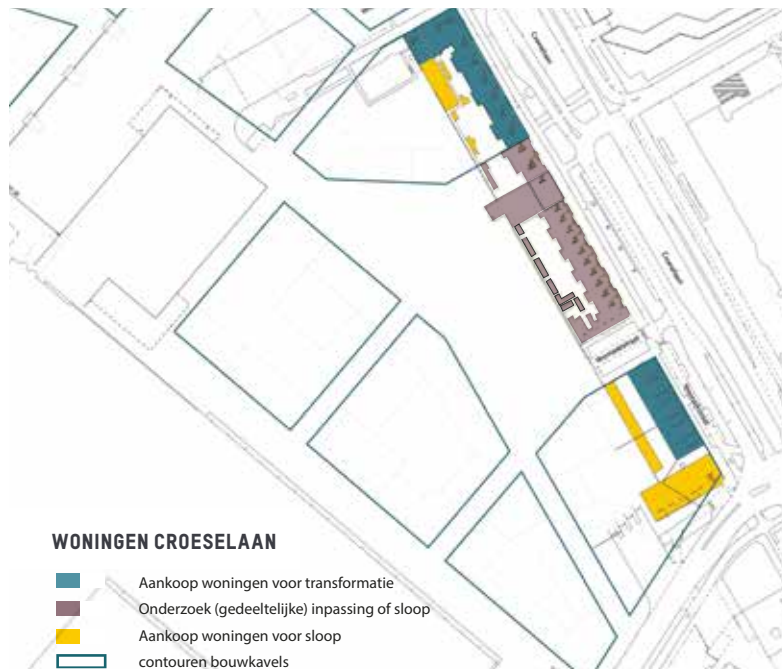
In de voorliggende notitie wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden voor creatieve inpassing van de bestaande woningen. Deze zijn verkregen door middel van een ontwerpopdracht aan verschillende partijen. De bewoners hebben hierbij de kans gekregen om ook zélf een deskundige aan te wijzen.

- kunstenaar, John Körmeling;
- stedenbouwkundige, Kurbin (gekozen door bewoners);
- landschapsarchitect, ZUS;
- architect, Mei Architecten.

Het doel van de uitvraag was niet om uiteindelijk te kunnen kiezen voor één van de voorstellen, maar juist inzicht te krijgen in verschillende mogelijkheden voor creatieve inpassing.

De voorstellen van de verschillende ontwerpers hebben geresulteerd in een breed pallet aan ideeën. Deze ideeën zijn met presentaties en maquettes voorgelegd aan het Supervisieteam van het Stationsgebied voor een stedenbouwkundige/architectonische discussie en beoordeling (zie bijlage 2).

De opgedane inzichten en ideeën hebben geleid tot een, door de gemeente gemaakt, alternatief voorstel aan college en gemeenteraad. Dit alternatief wordt in voorliggende notitie toegelicht.



STEDENBOUWKUNDIGE PLANKAART, OMGEVINGSVISIE 2017.

Onderzoek (gedeeltelijke) inpassing of sloop



AANZICHT BESTAANDE WONINGEN CROESELAAN.



2. CREATIEVE INPASSING

In opdracht van de gemeente zijn de verschillende ontwerpers aan de slag gegaan met de gestelde vraag uit het amendement.

Het onderzoek door de ontwerpers heeft een breed pallet aan ideeën opgeleverd. Op 16 oktober 2018 hebben de ontwerpers hun ideeën in het stadskantoor gepresenteerd, in aanwezigheid van eigenaren en bewoners van de betreffende panden.

2.1 UITVRAAG

“Middels creatieve (bouwkundige) voorstellen de mogelijkheid onderzoeken om een substantieel deel van de panden aan de Croeselaan te behouden, zodanig dat de kwaliteit van het park als **“park van de stad”** behouden blijft danwel verder wordt versterkt.”

Aandachtspunten

- Denk bij dit onderzoek na over een nieuwe verschijningsvorm en functies en houdt daarbij ook een woonfunctie voor (een deel van) de panden als mogelijkheid open;
- Het aan te leveren voorstel moet bouwkundig ook daadwerkelijk maakbaar zijn, financieel haalbaar en programmatisch passen;
- De gemeente is vrij om planonderdelen te combineren van verschillende resultaten/ontwerpen die vanuit de verschillende invalshoeken aan ons worden gepresenteerd.

In het navolgende een korte puntsgewijze samenvatting van de ideeën.

2.2 INZENDINGEN

01 John Körmeling (kunstenaar)

John Körmeling vindt het park aan de Croeselaan te klein, en houdt een pleidooi voor het maken van één groot stadspark. Daarvoor worden de geplande groene ruimtes in de plannen voor het Beurskwartier samengevoegd ter plaatse van de Centrumboulevard. Er wordt een nieuw stedenbouwkundig plan voorgesteld met een smallere Croeselaan met extra bebouwing, een markant hoogteaccent en Beurskwartier met straten en bouwblokken. Alle bestaande woningen aan de Croeselaan blijven in dit voorstel ongewijzigd (bewoond) behouden.

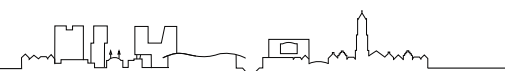
Het maken van één groot park ter plaatse van de Jaarbeurs-boulevard past niet binnen het plan van de omgevingsvisie en gaat voorbij aan de ontwikkeling van Amrâth en Wonderwoods. Dit is niet reëel.



02 Kurbin (stedenbouwkundige)

Kurbin (Paul Kurstjens) wijst op de verbondenheid van de bewoners met elkaar en met de plek. In het voorstel wordt de Croeselaan gezien als langgerekt park met groene zijtakken. De zijtakken worden verder vergroend en er worden waterelementen ingebracht. In het voorstel blijven de woningen staan en wordt een kleiner park geaccepteerd. Om toch een fysieke verbinding te maken tussen de Croeselaan en het park wordt voorgesteld het huidige Uncle Jim (voorheen geheten en verder benoemd als ‘De Korenbeurs’) te slopen. Ook wordt één van de geplande torens in het bouwblok meer naar achteren geplaatst, om ook hier behoud van de huidige woonfunctie mogelijk te maken.

Deze ogenschijnlijk bescheiden voorstellen resulteren opgeteld in een geheel ander stedenbouwkundig plan. Door het ontbreken van een grotere parkruimte is de gewenste hoge dichtheid in het Beurskwartier niet langer realistisch. Met het naar achterplaatsen van de toren (niet zichtbaar in de plattegrond) gaat de samenhang binnen het plan Beurskwartier bovendien geheel verloren.



03 ZUS (landschapsarchitect)

In dit voorstel wordt gekozen voor het versterken van het in de omgevingsvisie voorgestelde park. De bestaande panden krijgen op een creatieve manier een geheel nieuwe betekenis. De te slopen woningen worden getransformeerd tot een toren waarbij ze als het ware 'op hun kant gezet' worden. Zo worden de aanwezige architectonische elementen op een nieuwe manier zichtbaar gemaakt en blijft er ruimte voor een zo groot mogelijk park. Het voorstel is om alle materialen van de te transformeren woningen op circulaire wijze te gebruiken (urban mining). De Korenbeurs krijgt een parkfunctie.

De bestaande panden worden gedemonteerd. Materialen en architectonische elementen zullen in een geheel nieuw gebouw terugkeren. De bestaande panden blijven niet in hun huidige vorm behouden.

Dit plan laat het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan in takt. Door het relatief bescheiden bebouwd oppervlak blijft het park voldoende groot. Tevens kan het voorgestelde torentje bijdragen aan de identiteit van het park.



04 Mei Architecten (architect)

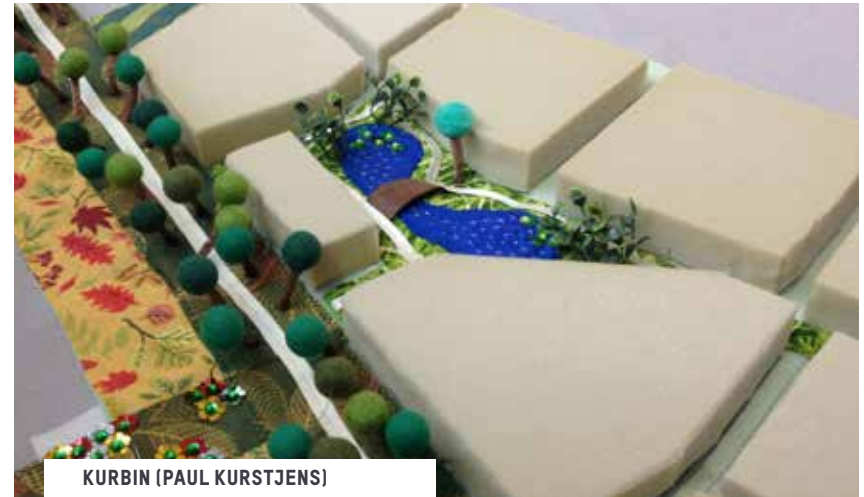
Mei Architecten stelt voor om de woningen en haar directe omgeving extreem te vergroenen en het park 'over de Croeselaan te trekken'. Om verbindingen te maken wordt de rij woningen ingekort en wordt een grote opening met trappen in het blok gemaakt. Aan de trap komen in de te behouden panden nieuwe functies en ook het dak wordt gebruikt voor groen en buurtfuncties.

Het op deze wijze veel groter maken van het park zoals hier voorgesteld is vanwege de verkeersfunctie van de Croeselaan niet mogelijk. Hoewel een interessante gedachte, vervalt hiermee de kracht van het voorstel.

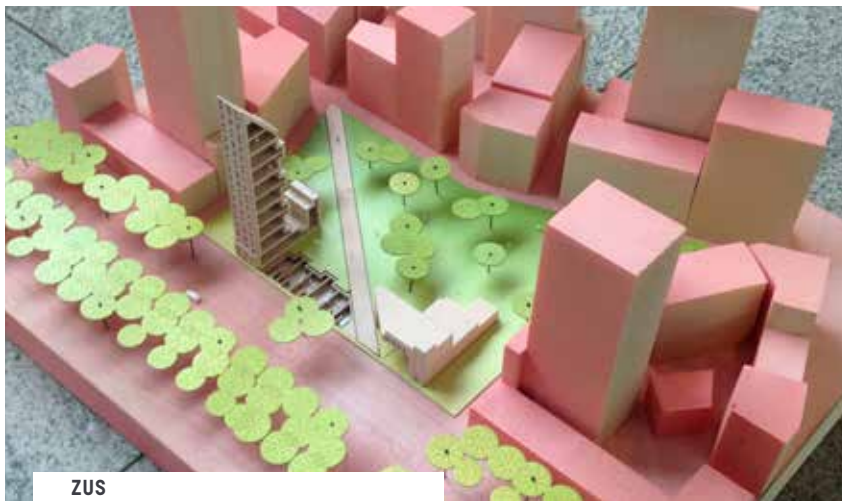




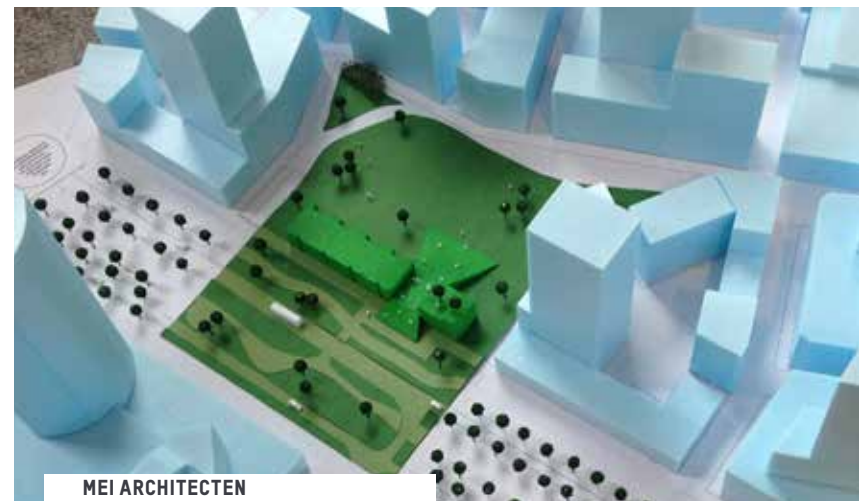
JOHN KÖRMELING



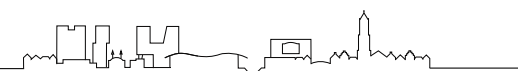
KURBIN (PAUL KURSTJENS)



ZUS



MEI ARCHITECTEN



3. KANSRIJKE IDEEËN EN BOUWSTENEN

De voorstellen van de verschillende ontwerpers hebben geresulteerd in een breed palet aan ideeën. De ideeën zijn bekeken en kansrijk bevonden als ze een ruimtelijke en programmatische meerwaarde hebben voor het toekomstige Beurskwartier.

01. Park moet zo mogelijk groter en omgeving vergroenen

Twee van de vier ontwerpers vinden het geplande park nogal klein. Zowel Körmeling als Mei Architecten doen voorstellen voor vergroting van het park. Voor ZUS is dit het argument om zoveel mogelijk ruimte voor het park te laten en bestaande woningen te 'stapelen'.

VERWIJDERDE TEKST

Uitwerking in voorstel:

- Het creatief inpassen van de woningen als toren met een relatief klein bebouwd oppervlak, zodat het 'park voor de stad' zo groot mogelijk wordt.

Alle ontwerpers pleiten voor een verdere vergroening van het gebied. Kurbin doet het voorstel om in te zetten op heel groene verbindingen van en naar de Croeselaan, ook buiten het Beurskwartier. Enkele van de suggesties zijn reëel.

Uitwerking in voorstel:

- Inzetten op groene(re) verbindingen van en naar het park.
- Verder onderzoeken watervoorziening in Beurskwartier.

Mei Architecten stelt voor het park door te vergroten over de Croeselaan heen. Dit is een interessant idee. Een belangrijk deel van het straatprofiel ligt echter vast en is nodig voor verkeersontsluiting van het gebied (auto en fiets). Het maken van een park ter plaatse van de Croeselaan is daarom niet haalbaar, maar er lijken wel kansen voor verdere vergroening van de Croeselaan.

Uitwerking in voorstel:

- Inzetten op extra groen binnen het profiel van de Croeselaan.

02. Hergebruik van materialen / 'urban mining'

ZUS stelt voor om de in de panden aanwezige materialen en gebouwelementen te gebruiken om op een vernieuwende manier de identiteit van het gebied te versterken. Er ontstaat dan niet alleen een verwijzing naar de historie, maar ook naar de toekomst van het gebied: een gebied waar thema's als duurzaamheid en circulariteit centraal staan.

VERWIJDERDE TEKST

Uitwerking in voorstel:

- Van alle voorstellen voor creatieve inpassing is het voorstel van ZUS het meest in lijn met het gedachtegoed van de omgevingsvisie. Het principe van 'urban mining' en het realiseren van de toren is een uitdaging. Het is echter een cruciale bouwsteen voor het alternatieve voorstel. Het lijkt juist voor dit gebied een kansrijk en boeiend circulair experiment. Hoe dit te realiseren is zal bouwkundig en financieel goed onderzocht moeten worden.

03. Betrekken huidige bewoners

De presentatie en het wandkleed van Kurbin laat in alles de verbondenheid van de huidige bewoners met elkaar en hun huidige leefomgeving zien.

In het plangebied Beurskwartier worden woningen gebouwd in alle categorieën: klein en groot, (sociale) huur en koop in compacte hoogstedelijke bouwblokken.

- > In het alternatieve voorstel kunnen de huidige bewoners niet in de huidige woningen blijven wonen, maar het is uitdrukkelijk de bedoeling om de huidige bewoners de mogelijkheid te bieden binnen het Beurskwartier te blijven wonen. Door middel van strategisch gefaseerde ontwikkeling kunnen huidige bewoners binnen het gebied verhuizen voordat sloop van de huidige woningen plaatsvindt.

01. PARK VERGROTEN EN OMGEVING VERGROENEN



02. HERGEBUIKEN MATERIALEN ('URBAN MINING')



VERWIJDERDE TEKENING

03. BETREKKEN HUIDIGE BEWONERS



4. VOORSTELLEN

Het basismodel is het voorstel zoals opgenomen in de omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein.

Het alternatieve voorstel is gemaakt op basis van de meest kansrijke ideeën uit de inzendingen door de ontwerpers. Deze zijn vertaald in een variant op het voorstel uit de omgevingsvisie.

Daarnaast is een korte stedenbouwkundige verkenning gemaakt van de ontwikkellocatie verderop aan de Croeselaan. In het navolgende worden beide besproken.

4.1 BASISMODEL OMGEVINGSVISIE

Direct aan de Croeselaan komt een park van stedelijke betekenis en wordt omgeven door de nieuwe bouwblokken van het Beurskwartier. De Korenbeurs krijgt straks een functie als aantrekkelijke uitspanning in het park. Door de ligging direct aan de Croeselaan ontstaat optisch een grotere parkruimte en draagt sterk bij aan het groene karakter dat het Beurskwartier moet gaan krijgen.

Alle woningen worden aangekocht en een deel daarvan wordt getransformeerd en opgenomen in de hoogstedelijke structuur van bouwblokken. Zo blijft een deel van de historische gelaagdheid en architectonische detaillering zichtbaar.



Model zoals opgenomen in Omgevingsvisie 2017.

**“STADSPARK AAN
DE CROESELAAN”**



4.2 ALTERNATIEF MODEL

> Vergroenen

Om het park nog nadrukkelijker aan de Croeselaan te leggen wordt voorgesteld de parkeerplaatsen ter hoogte van het park op te heffen en groen in te richten. Door het verleggen van het voetpad kan extra groen voorlangs De Korenbeurs en de nieuwe woontoren aangelegd worden. Zo staan de twee gebouwen 'met de voeten in het park'. Het voetpad kan in materiaal aansluiten bij de sfeer van het park.

Voor het Beurskwartier streven we naar zoveel mogelijk groen in de openbare ruimte. Naast de parken bieden ook de straten goede mogelijkheden. Er kan gedacht worden aan een groene intermediaire zone (met geveltuinten), plantvakken en/of groene plekken met bomen. De precieze invulling hiervan moet nader worden uitgewerkt.

VERWIJDERDE TEKST

> Hergebruik / 'Urban Mining'

De transformatie van de bestaande woningen tot toren geeft door een verwijzing naar de historie een geheel nieuwe betekenis aan de nieuwe functie van het gebied. Door hergebruik van zoveel mogelijk bestaande materialen en architectonische elementen blijft het architectonisch beeld van de bestaande woningen herkenbaar en draagt het gebouw straks bij aan de identiteit van het toekomstige Beurskwartier.

De toren heeft een klein bebouwd oppervlak (circa 100m²) en een maximale hoogte van 70m. Het bescheiden bebouwd oppervlak komt voort uit het 'op zijn kant zetten' van de woningen en moet daarom zeer serieus worden genomen. Op de begane grond zien we een uitnodigende functie met een sterke interactie met het park.



NIEUWE TEKENING



VERWIJDERDE TEKST

- > Stadspark aan Croeselaan.
- > Oude woningen als markante toren.
- > Croeselaan nóg groener.
- > Groene straten in Beurskwartier.

VERWIJDERDE TEKENING



VERWIJDERDE TEKENING

**"EEN GROENER BEURSKWARTIER
MET UNIEKE IDENTITEIT"**



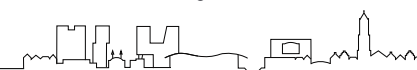
Croeselaan vergroenen



Parkranden vergroenen



Straten vergroenen



4.3 ONTWIKKELING LOCATIE

CROESELAAN-JAN VAN FOREESTSTRAAT

Binnen het plangebied Beurskwartier worden woningen gebouwd in alle categorieën: klein en groot, (sociale)huur en koop in compacte hoogstedelijke bouwblokken. In principe kan de ontwikkeling van het Beurskwartier zo worden gefaseerd, dat huidige bewoners in het gebied kunnen blijven. Echter direct grenzend aan het Beurskwartier is er de mogelijkheid om beneden-bovenwoningen te realiseren, vergelijkbaar met de bestaande woningen. Dit is de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat.

Dit terrein is de voormalige REMU-locatie. Tussen deze locatie en de nog te herinrichten Croeselaan (deelplan zuid) is er de mogelijkheid (op gemeenteground) woningen te realiseren. Dit sluit aan bij de wens de Croeselaan hier op een passende manier met bebouwing te begeleiden en de Dichterswijk af te ronden. Zo ontstaat een vanzelfsprekende overgang tussen het (oorspronkelijke) smalle deel van de Croeselaan en het nieuwe brede deel.



1972: Woningen aan de Croeselaan, ter hoogte van locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat. Daarachter de kantoren van Rabobank.

OUDE TEKST

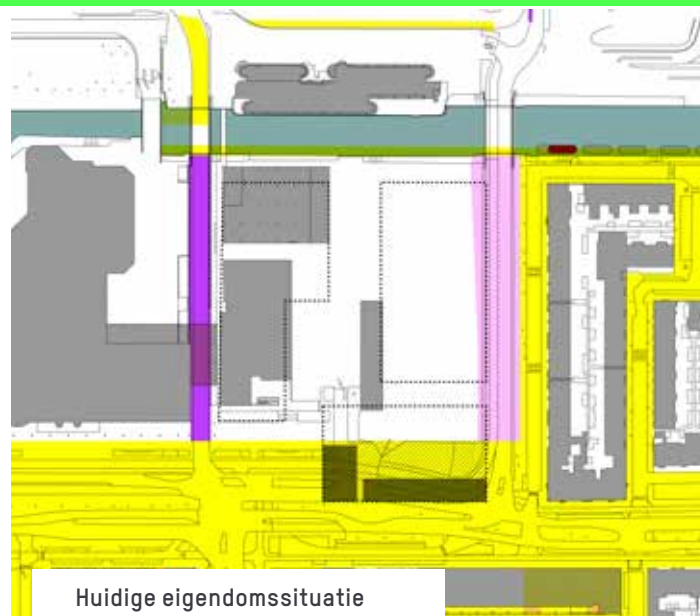
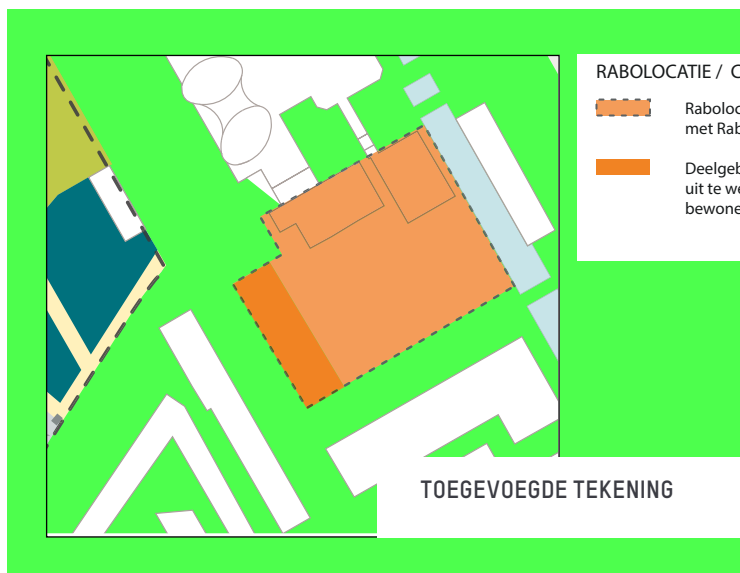
Ontwikkeling van deze locatie kan het begin zijn van verdere ontwikkeling van het daarachter gelegen terrein. Een eerste verkenning laat zien dat er circa 18 beneden-boven woningen en circa 26 appartementen kunnen worden ontwikkeld, afhankelijk van de behoefte. Deze woningen kunnen deels in sociale huur en deels in commerciële huursector worden gerealiseerd. De woningen zijn georiënteerd op de Croeselaan en sluiten in architectuur aan op de karakteristiek van de bestaande Dichterswijk.

Er zou een planvorm kunnen worden gekozen waarbij de huidige huurders van de woningen aan de Croeselaan actief kunnen meedenken. Behalve de huurders van de te slopen panden komen ook de huurders van de te transformeren panden voor deze nieuwe woningen in aanmerking. Er moet nog worden onderzocht of en hoe dit te realiseren is.

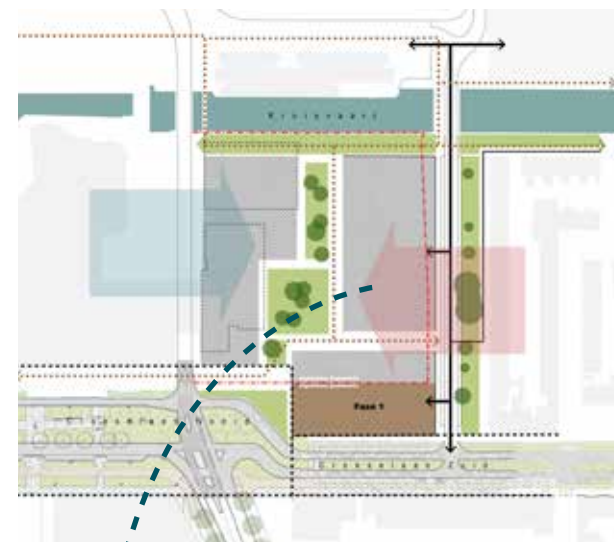
GEWIJZIGDE TEKST

Een eerste verkenning laat zien dat er circa 18 beneden-boven woningen en circa 26 appartementen (afhankelijk van de behoefte) kunnen worden ontwikkeld op gemeenteground. Deze woningen kunnen deels in sociale huur en deels in de middeldure huursector worden gerealiseerd. De woningen zijn georiënteerd op de Croeselaan en sluiten in architectuur aan op de karakteristiek van de bestaande Dichterswijk.

Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Croeselaan zal een planvorm worden gekozen waarbij de huidige huurders actief kunnen meedenken. Behalve de huurders van de te slopen panden komen ook de huurders van de te transformeren panden voor deze nieuwe woningen in aanmerking. De manier waarop dit te realiseren is zal nog worden uitgewerkt.



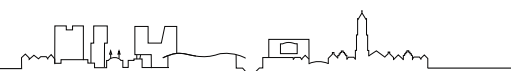
Mogelijk ontwikkelperspectief >
(op termijn nader uit te werken)



Schaal en stedelijkheid
Afronding Dichterswijk, overgang tussen Dichterswijk en stationsomgeving, begeleiden Croeselaan.



Groenstructuur
Locatie markeert overgang tussen smalle en brede Croeselaan.



Verkenning: ontwikkeling op gemeenteground

Programma

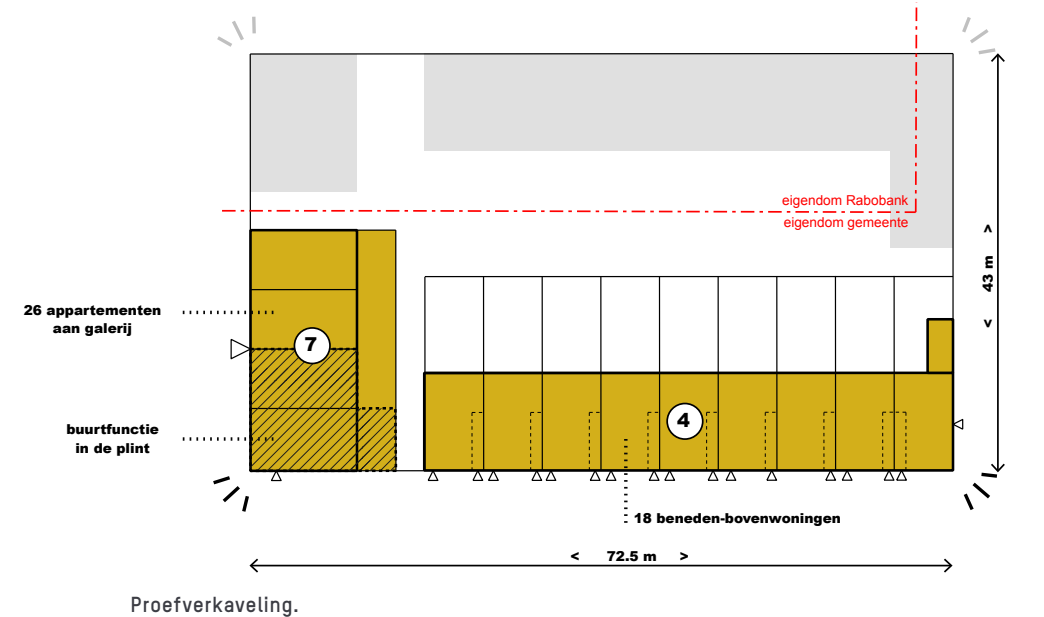
- 18 beneden-/bovenwoningen.
- 26 appartementen aan galerij.
- buurtfunctie in de plint.

Ruimtelijk

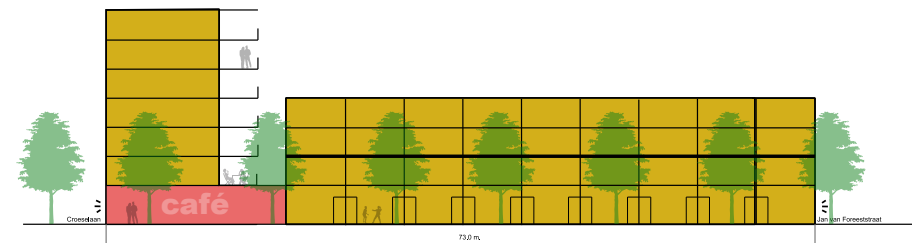
- bouwhoogte 4 tot 7 bouwlagen.
- parkeren: deelautos/op afstand/op straat.



REFERENTIE:
Beneden-bovenwoningen, Hefkwartier Rotterdam.



Proefverkaveling.



Gevelaanzicht proefverkaveling.

BIJLAGEN



BIJLAGE 1

AFBEELDING BIJ WIJKBERICHT OKTOBER 2018



Verzamelde ideeën creatieve inpassing woningen Croeselaan

Croeselaan bij park - Gebruik het dak - Hergebruik materialen - Water in het park - Groene entrees tot park - Minder auto's - Meer groen en water
Nieuwe betekenis woningen - Croeselaan langgerekt park - Woningen behouden - Diep circulair besef - Korenbeurs weg - Gebruik fundamenteën



BIJLAGE 2

BEOORDELING INZENDINGEN DOOR SUPERVISIETEAM STATIONSGBIED

Opmerkingen bij voorstel John Körmeling

- Körmeling heeft de opdracht wel heel creatief opgepakt. Er is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij Wonderwoods en Amrâth zijn vervangen door een veel groter park. Hoewel er waardering is voor de voorstellen is dit geen realistisch scenario en wordt het niet verder behandeld.

Opmerkingen bij voorstel Kurbin

- Veel bewondering is er voor het prachtige wandkleed dat door Kurbin samen met de bewoners is gemaakt. Door het weglaten van de torens in de (wandkleed)maquette lijkt het park groter. De torens blijven echter wel onderdeel van het plan en daardoor wordt het park in verhouding erg klein.
- De analyse van de grotere schaal van verbindingen in de binnenstad en hoe je dat hier kunt neerleggen is heel interessant. De twee groene straatjes aan de zijanten zijn daarin ook erg sterk. Dit is iets wat in het alternatieve voorstel ook uitgediept zou moeten worden.
- Toevoegen van water in het plangebied in de vorm van een vijver biedt te weinig gebruikswaarde voor een dichtbebouwde en hoogstedelijke omgeving als het Beurskwartier. Het toevoegen van water in de vorm van doorgaand water in het Beurskwartier zou wel interessant kunnen zijn.

Opmerkingen bij voorstel ZUS

- Het Supervisieteam vindt dit de mooiste oplossing. Het plan vraagt natuurlijk wel om nader onderzoek. Hoe exact je het hergebruik van het materiaal neemt is een ontwerp- en financiële opgave. Dit kan passen binnen de opgave voor circulair gebruik van materialen, maar het gaat ook om het gebruiken van de sfeer en het karakter met een nieuwe twist.
- Het letterlijk oprichten van de woningen in een toren is heel mooi, zeker met haar stenige voorkant en glazen zijanten.
- Dit ontwerp geeft antwoord op de bezwaren van de Raad ten aanzien van het verdwijnen van architectuur en woningprogramma. Deze toren past qua woningtype echter wel meer bij de bovenkant van de markt, niet bij sociale huur. De schuine snede door het plan brengt samenhang, het puntige einde van de toren speelt daarin ook een belangrijke rol. Het is wel belangrijk dat het park als gebruikruimte blijft voelen. De toren moet wel ondergeschikt blijven aan de andere torens, dus maak die niet hoger dan de huidige 70 meter.
- Ook is er waardering voor de manier waarop de kruipruimtes als ecologische groene parkgrens worden ingezet.

Opmerkingen bij voorstel Mei Architecten

- Interessant aan dit plan is de poging om Croeselaan en park meer tot een geheel te maken. De trap als podium naar het park toe zou een waardevol element kunnen zijn. Gezien de functionele beperkingen kan op de Croeselaan de parkkwaliteit echter niet overtuigend worden neergezet. De Croeselaan is gezien de verkeerskundige randvoorwaarden niet in sterke mate te versmallen. Behalve dan dat ter hoogte van het park wellicht wél parkeerplaatsen weggelaten kunnen worden.

Conclusie

Als Supervisieteam Stationsgebied zijn we enthousiast over de gekozen aanpak van het -door de gemeenteraad- gevraagde onderzoek. Het is een goed idee gebleken om hiervoor een aantal onafhankelijke experts te vragen vanuit verschillende invalshoeken. Dit heeft een bonte hoeveelheid aan ideeën opgeleverd. Het supervisieteam raadt aan om ideeën van ZUS te integreren in het oorspronkelijke plan. Dit kan ten opzichte van de Omgevingsvisie een meerwaarde op leveren. De identiteit van het plangebied als duurzame hoogstedelijke gebiedsontwikkeling wordt hiermee versterkt, terwijl door het opnemen van delen uit de oorspronkelijke gevels tegelijkertijd een eigentijdse verwijzing wordt gemaakt. Daarnaast vindt het Supervisieteam het positief om gehoor te geven aan de voorstellen om het gebied op verschillende manieren verder te vergroenen. Dit maakt het park nog meer onderdeel van het gehele gebied.

Supervisieteam Stationsgebied

Sylvia Karres - Peter van Assche – Ton Schaap

